

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

AU 30 JUIN 2022



GALIMMO

Préambule	<u>3</u>
1 RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITÉ	<u>4</u>
1.1 Performances opérationnelles du 1 ^{er} semestre 2022	5
1.2 Investissements	9
1.3 Indicateurs de performance EPRA	10
1.4 Données consolidées et situation financière	13
1.5 Évaluation du patrimoine	17
1.6 Perspectives	18
1.7 Facteurs de risque	18
1.8 Évènements postérieurs au 30 juin 2022	18
2 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS CONDENSÉS AU 30 JUIN 2022	<u>19</u>
2.1 État consolidé de la situation financière	20
2.2 État consolidé du résultat global	21
2.3 Variation des capitaux propres consolidés	21
2.4 Tableau de flux de trésorerie consolidés	23
2.5 Notes annexes aux états financiers consolidés condensés	24
3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	<u>41</u>
4 PERSONNES RESPONSABLES	<u>43</u>
4.1 Responsable du Rapport Financier Semestriel	44
4.2 Attestation de la personne responsable du Rapport Financier Semestriel	44
4.3 Responsable de l'information	44

Préambule

DÉFINITIONS

Les termes « **Société** », « **Galimmo SCA** » ou « **Galimmo** » utilisés dans le présent rapport financier semestriel au 30 juin 2022 (le « **rapport semestriel** ») désignent la société Galimmo, société en commandite par actions au capital de 25 927 356 euros dont le siège social situé 37, rue de la Victoire – 75009 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 784 364 150.

1 RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITÉ

1.1 Performances opérationnelles du 1er semestre 2022	5
1.1.1 Activité locative	6
1.1.2 Programmes d'extension et de rénovation	6
1.1.3 Revenus locatifs	6
1.1.4 Situation locative	7
1.2 Investissements	9
1.2.1 Investissements réalisés au cours de la période	9
1.2.2 Pipeline de développement	9
1.3 Indicateurs de performance EPRA	10
1.4 Données consolidées et situation financière	13
1.4.1 Comptes consolidés	13
1.4.2 Examen des résultats du 1er semestre 2022	15
1.4.3 Examen de la structure financière au 30 juin 2022	16
1.5 Évaluation du patrimoine	17
1.5.1 Description du patrimoine	17
1.5.2 Méthodologie d'évaluation du patrimoine	17
1.5.3 Valeurs d'experts	17
1.6 Perspectives	18
1.7 Facteurs de risque	18
1.8 Évènements postérieurs au 30 juin 2022	18

Galimmo SCA détient, gère et développe un portefeuille de 52 centres commerciaux attenants à des hypermarchés Cora, principalement implantés dans une grande moitié nord de la France.

Galimmo ambitionne de faire de chacun de ses sites la destination commerciale de référence de sa zone de chalandise, en s'appuyant sur une connaissance fine de ses territoires et en capitalisant sur la complémentarité des flux de visiteurs des centres et des hypermarchés Cora. À cette fin, le Groupe déploie deux concepts marchands différents selon les sites.

- Le Shopping convivial

Les 13 sites de Shopping convivial sont des centres commerciaux majeurs sur leur zone. Tout en restant à taille humaine, ils offrent un vaste choix d'enseignes nationales et internationales aux côtés de commerçants locaux. Lieux de commerce, mais également de lien social et d'échange, ils proposent à leurs visiteurs un parcours client optimisé, une offre élargie et agrémentée de services. Ce positionnement est renforcé par des programmes d'extension et de rénovation, l'enrichissement de l'offre et le développement de nouveaux usages.

- La Proximité renouvelée

Les 39 galeries de Proximité renouvelée se composent de commerçants locaux, de cafés, de services et de quelques enseignes nationales en complément de l'offre de l'hypermarché. La rénovation des sites concernés vise à en faire des lieux conviviaux et agréables au parcours de visite efficace, tout en renforçant l'offre de services et le développement de nouvelles activités.

Qu'il s'agisse des centres de Shopping convivial ou des galeries de Proximité renouvelée, Galimmo SCA s'attache à conjuguer une offre de commerce et de services intégrant de nouveaux usages. Les programmes de développement sont co-conçus avec les publics de chacun des centres. C'est ainsi que Galimmo SCA propose des lieux de vie et de commerce chaleureux, authentiques et modernes, qui jouent pleinement leur rôle d'acteur local, facilitant la vie des consommateurs, répondant à leurs besoins et soutenant les enseignes dans le développement de leur activité.

1.1 Performances opérationnelles du 1er semestre 2022

1.1.1 Activité locative

Galimmo SCA poursuit sa bonne progression en matière d'activité locative avec la signature de 70 nouveaux baux sur le 1^{er} semestre 2022. Ces signatures portent sur une surface de 9 132 m² et représente un volume de loyer de 3,1 millions d'euros dont :

- 16 renouvellements et 15 recommercialisations pour un loyer minimum garanti de 1,6 million d'euros avec une réversion de 12,0% bénéficiant notamment de l'effet de réaménagements partiels de surface ;
- 31 locaux vacants depuis plus d'un an pour un volume de loyer de 1,2 million d'euros ;
- 3 nouvelles surfaces dans le cadre des projets de développement pour un total de 0,2 million d'euros ;
- 5 baux dérogatoires pour un total de 0,1 million d'euros.

Le taux de recouvrement des loyers et charges du 1^{er} semestre 2022 est de 90% au 30 juin 2022. Galimmo SCA a également poursuivi le recouvrement des loyers dus au titre de 2021. Au 30 juin 2022, le taux de recouvrement des loyers et charges 2021 est de 91% (contre 85% communiqué au 14 février 2022).

1.1.2 Programmes d'extension et de rénovation

Les travaux de la seconde phase de restructuration de Shop'in Houssen, engagés l'an dernier, ont été achevés au cours de la période. Cette restructuration, accompagnée de la rénovation de l'hypermarché Cora, a permis la création d'un nouveau parcours clients et l'enrichissement de l'offre commerciale et de services avec l'installation d'une nouvelle locomotive, la Fnac pour sa première implantation dans un site de Galimmo SCA.

La moyenne surface créée dans le cadre du projet de restructuration du centre commercial Cora Villers-Semeuse a été livrée à Intersport en mai 2022.

Enfin, le programme d'extension du Centre Commercial Ermont qui a porté la surface totale du site à 20 400 m² (y compris hypermarché et cafétéria) et le programme de restructuration du centre commercial Cora Haguenau sont en cours de finalisation avec la livraison des dernières boutiques. Au Centre Commercial Ermont, l'offre se voit ainsi diversifiée et complétée avec un cabinet dentaire Denteka, une salle de sports Basic Fit et un restaurant McDonald's dont l'ouverture est prévue au cours du 4^{ème} trimestre 2022.

Au cours du 1^{er} semestre, Galimmo SCA a engagé deux nouveaux programmes de restructuration visant à renforcer l'attractivité commerciale des centres commerciaux Cora Flers et Dole. La création d'une moyenne surface est prévue sur chacun de ces deux sites en vue de l'installation de l'enseigne Action, déjà présente sur 3 autres centres de Galimmo SCA au 30 juin 2022.

1.1.3 Revenus locatifs

Revenus locatifs bruts du 1^{er} semestre 2022

Les **revenus locatifs bruts** du 1^{er} semestre 2022 s'élèvent à 22,2 millions d'euros, en hausse de 24,9% par rapport au 1^{er} semestre 2021.

L'évolution par rapport au 1^{er} semestre 2021 s'explique principalement par les facteurs suivants :

- Une hausse des loyers garantis pour 0,6 million d'euros lié aux succès de commercialisation et à l'impact positif de l'indexation ;
- Un effet favorable de 2,4 millions d'euros lié aux abandons de loyers qui avaient été provisionnés au cours du 1^{er} semestre 2021 ;
- Un effet positif de 1,2 million d'euros résultant des livraisons de nouvelles surfaces réalisées depuis 2021 au sein du Centre Commercial Ermont, de Shop'in Pacé, de Shop'in Houssen ainsi que des centres commerciaux Cora Haguenau et Dreux ;
- Une hausse des loyers du Specialty leasing pour 0,3 million d'euros témoignant d'une reprise de l'activité dans les centres commerciaux.

Loyers annualisés bruts au 30 juin 2022

Au 30 juin 2022, les loyers annualisés bruts (hors droits d'entrée, compléments de loyers variables et specialty leasing) atteignent 44,0 millions d'euros contre 42,4 millions d'euros au 31 décembre 2021 soit une hausse de +3,7% sur 6 mois. S'agissant des loyers en place, ce montant de revenus n'intègre pas les surfaces commercialisées au titre de baux signés avec prise d'effet postérieure au 30 juin 2022.

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 revenus locatifs annualisés bruts.

1.1.4 Situation locative

Au 30 juin 2022, Galimmo dispose d'un portefeuille de 887 baux conclus avec 401 enseignes locataires.

Répartition par type d'enseignes

Au total, les 179 enseignes nationales et internationales, qui occupent 70% des surfaces, représentent 74% des loyers annualisés bruts.

Les enseignes locales génèrent 25% des loyers minimum garantis (contre 23% au 31 décembre 2021), 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 minimum garantis.

Au 30/06/2022	Nombre d'enseignes	Nombre de baux	Loyers annualisés bruts			Surface		
			Loyers (M€)	Loyers (%)	Rappel M€ 31/12/2021	Surface (m²)	Surface (%)	Rappel m² 31/12/2021
Enseignes nationales et internationales	179	574	32,5	74 %	32,0	85 598	70 %	78 907
Enseignes locales	213	290	10,9	25 %	9,9	31 998	26 %	33 483
Boutiques Cora (hors hypermarché)	9	23	0,5	1 %	0,6	4 102	3 %	4 348
TOTAL GALIMMO FRANCE	401	887	44,0	100 %	42,4	121 699	100 %	116 738

Poids des 10 premiers locataires (hors Cora)

Au 30/06/2022	Nombre de baux	Loyers annualisés bruts			Surface		
		M€	en % du total	Rappel M€ 31/12/2021	M²	en % du total	Rappel m² 31/12/2021
TOTAL DES 10 PREMIÈRES ENSEIGNES LOCATAIRES	94	8,5	19 %	7,8	15 787	13 %	15 429
Autres	793	35,5	81 %	34,7	105 912	87 %	101 309
TOTAL GALIMMO FRANCE	887	44,0	100 %	42,4	121 699	100 %	106 361

Le portefeuille d'enseignes est diversifié. Au 30 juin 2022, les 10 premières enseignes locataires (hors Cora) occupent 13% des surfaces louées, stable par rapport au 31 décembre 2021. Leur poids dans les loyers annualisés bruts s'élève à 19% contre 18% au 31 décembre 2021.

Proportion des baux incluant une clause de loyers variables

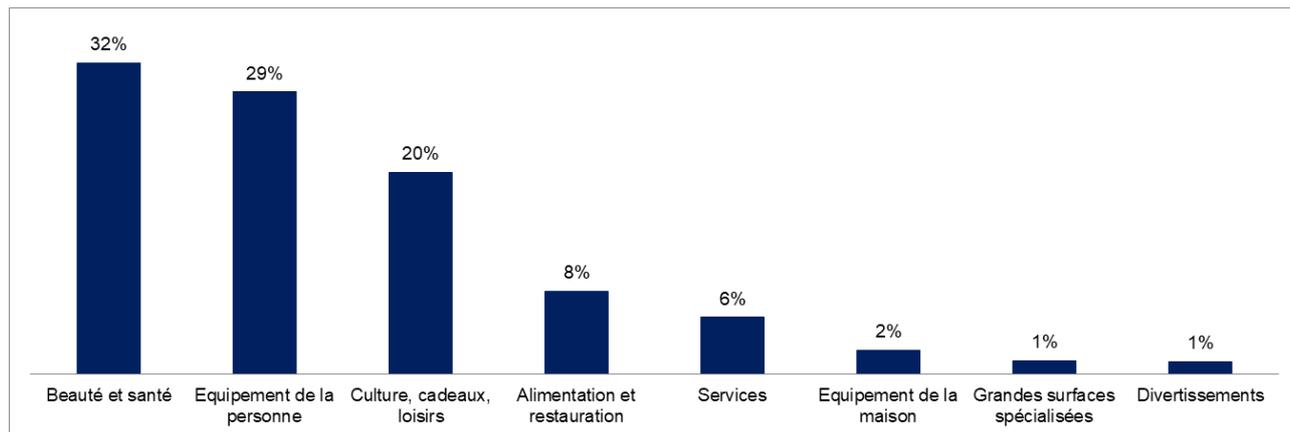
Au 30/06/2022	Nombre de baux	Loyers annualisés bruts		
		M€	en % du total	Rappel M€ 31/12/2021
Baux avec loyer garanti seul	277	10,0	23 %	10,0
Baux avec loyer garanti et clause de loyer variable complémentaire	592	33,4	76 %	31,7
Baux avec loyer variable seul	18	0,6	1 %	0,7
TOTAL GALIMMO FRANCE	887	44,0	100 %	42,4

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

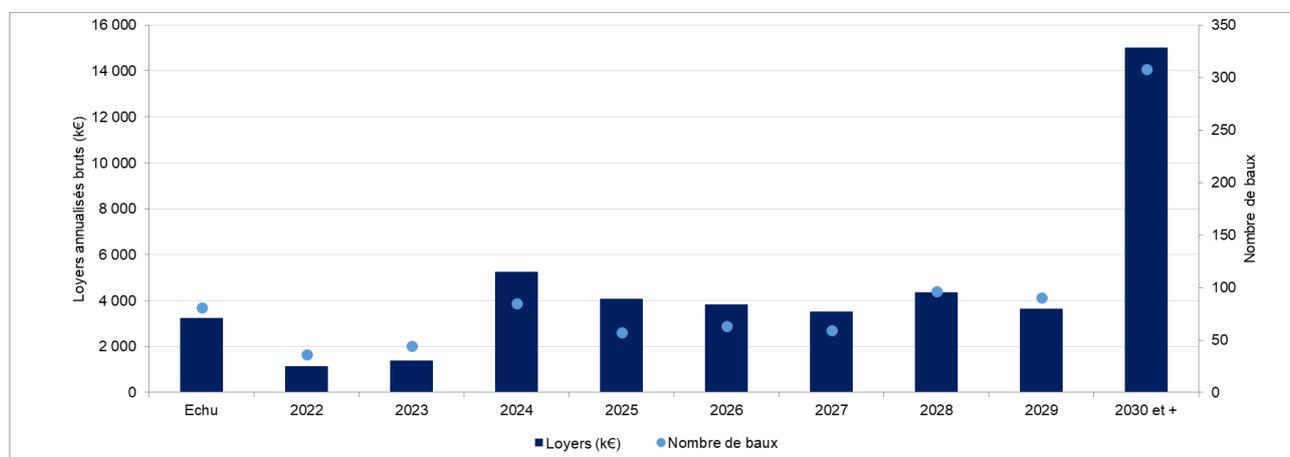
Le secteur de la Beauté & Santé, devenu en 2021 le secteur le plus représenté au sein du portefeuille de Galimmo SCA, représente 32% des loyers annualisés bruts au 30 juin 2022, en hausse d'un point par rapport au 31 décembre 2021. Le secteur de l'équipement de la personne est en recul, passant de 30% au 31 décembre 2021 à 29% au 30 juin 2022. Le secteur Culture, Cadeaux, Loisirs passe à 20% au 30 juin 2022 contre 21% au 31 décembre 2021.

Répartition par secteur au 30 juin 2022

(en % du montant total des loyers annualisés bruts)



Échéancier des baux au 30 juin 2022



Au 30 juin 2022, grâce aux renouvellements signés au cours de l'année, le nombre de baux échus s'élève à 81 (contre 112 au 31 décembre 2021).

La durée moyenne pondérée du portefeuille de baux s'établit à 5,3 années, contre 5,4 au 31 décembre 2021.

Taux d'occupation EPRA

Au 30 juin 2022, le taux d'occupation EPRA est de 93,8% pour l'ensemble du portefeuille, soit en légère hausse par rapport au 31 décembre 2021 (93,7%). Le taux d'occupation des galeries de Proximité renouvelée poursuit sa progression passant de 85,0% au 31 décembre 2021 à 87,1% au 30 juin 2022. Le taux d'occupation des centres commerciaux de Shopping convivial est en très légère baisse à 96,3% (contre 96,6% au 31 décembre 2021).

1.2 Investissements

1.2.1 Investissements réalisés au cours de la période

Les investissements au cours du semestre se sont élevés à 11,7 millions d'euros. Ils comprennent notamment :

- 9,9 millions au titre des projets d'extension et de restructuration dont principalement 4,2 millions lié au projet de Villers-Semeuse, 2,1 millions d'euros liés à la finalisation du projet du Centre Commercial Ermont (Île-de-France), 1,2 millions d'euros pour le projet de Shop'in Houssen (Colmar), et 0,6 millions d'euros pour le site de proximité d'Haguenau ;
- 1,8 millions d'euros dédiés aux travaux de rénovation, de maintenance et de commercialisation de surfaces disponibles ;

1.2.2 Pipeline de développement

Galimmo SCA a poursuivi en 2022 sa démarche de développement raisonnée, adaptée à chaque territoire, déployée depuis la création de la société.

Au 30 juin 2022, le portefeuille de projets de Galimmo SCA correspond à un montant total d'investissements potentiels de 97,9 millions d'euros et à 32 700 m² de surfaces additionnelles. Au 31 décembre 2021, le pipeline était de 112,6 millions d'euros pour 33 800 m². La diminution du pipeline par rapport au 31/12/2021 est notamment liée à la finalisation des projets de Shop'in Houssen et du centre commercial Cora Haguenau. Au 30 juin 2022, les projets engagés¹ représentent un montant de 20,9 millions d'euros. Ils concernent la transformation du Centre Commercial Ermont en Île de France dont la livraison est prévue au 4^{ème} trimestre 2022, les travaux de restructuration du site de Villers-Semeuse, ainsi que les créations de moyennes surfaces à Dole et Flers pour accueillir l'enseigne Action.

Le reste du pipeline de projets se répartit entre 29,6 millions d'euros de projets maîtrisés et 47,4 millions d'euros de projets identifiés.

Composition du portefeuille de projets au 30 juin 2022

Galerie	Nombre de projets	Type	Surface additionnelle (m2)	Prix de revient total M€	Montant restant à engager M€	Ouverture prévue	Catégorie
Ermont		Extension				T4 2022	Shopping
Villers Semeuse		Restructuration				T3 2022	Shopping
Flers		Extension				T3 2022	Proximité
Dole		Extension				T3 2022	Proximité
PROJETS ENGAGÉS	4		8 300	20,9	1,5		
Flers		Extension					Proximité
Wittenheim		Restructuration					Shopping
Nancy		Extension					Shopping
Strasbourg		Extension					Shopping
PROJETS MAÎTRISÉS²	4		8 600	29,6	28,9		
PROJETS IDENTIFIÉS³	8		15 800	47,4	47,4		
TOTAL	16		32 700	97,9	77,8		

¹ Projets engagés : programmes en cours de réalisation

² Projets maîtrisés : projets en phase d'obtention des autorisations administratives et de précommercialisation, qui bénéficient de la maîtrise du foncier.

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

1.3 Indicateurs de performance 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 30 juin 2022.

Résultat EPRA (EPRA Earnings)

Résultat EPRA	S1 2022	S1 2021
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE EN IFRS (EN M€)	15,7	-0,3
Variation de valeur des immeubles de placement et des autres actifs (i)	-6,1	8,3
Variation de valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés (ii)	0,2	0,2
Impôts différés résultant des ajustements EPRA (iii)	1,5	-2,2
Ajustements (i) à (iii) sur les coentreprises	0,2	0,1
RÉSULTAT EPRA (EN M€)	11,5	6,1
Nombre d'actions moyen pondéré	30 764 871	29 311 680
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION (EN €)	0,37	0,21

EPRA Net Reinstatement Value

EPRA Net Reinstatement Value	30/06/2022 6 mois	31/12/2021 12 mois	30/06/2021 6 mois
ACTIF NET SELON LES ÉTATS FINANCIERS (EN M€)	488,1	471,3	466,3
Effet potentiel de l'exercice des stock-options, de titres convertibles et autres titres de participation	0,0	0,0	0,0
ACTIF NET DILUÉ	488,1	471,3	466,3
Impôts différés sur les plus-values latentes sur les immeubles de placement	121,6	118,8	120,0
Juste valeur des instruments financiers	-1,5	0,0	-0,1
Réévaluation des actifs incorporels à la juste valeur	0,0	0,0	0,0
Droits de mutation	48,8	47,7	46,6
EPRA NET REINSTATEMENT VALUE	657,0	637,8	632,8
Nombre d'actions fin de période (hors autodétenues)	32 409 195	30 549 054	30 549 054
EPRA NET REINSTATEMENT VALUE/ACTION	20,27	20,88	20,72

EPRA Net Tangible Value

EPRA Net Tangible Value	30/06/2022 6 mois	31/12/2021 12 mois	30/06/2021 6 mois
ACTIF NET SELON LES ÉTATS FINANCIERS (EN M€)	488,1	471,3	466,3
Effet potentiel de l'exercice des stock-options, de titres convertibles et autres titres de participation	0,0	0,0	0,0
ACTIF NET DILUÉ	488,1	471,3	466,3
Impôts différés sur les plus-values latentes sur les immeubles de placement	121,6	118,8	120,0
Juste valeur des instruments financiers	-1,5	0,0	0,0
Actifs incorporels figurant au bilan en IFRS	-0,3	-0,3	0,0
Droits de mutation	48,8	47,7	46,6
EPRA NET TANGIBLE VALUE	656,7	637,4	632,9
Nombre d'actions fin de période (hors autodétenues)	32 409 195	30 549 054	30 549 054
EPRA NET TANGIBLE VALUE/ACTION	20,26	20,87	20,72

EPRA Net Disposal Value

EPRA Net Disposal Value	30/06/2022 6 mois	31/12/2021 12 mois	30/06/2021 6 mois
ACTIF NET SELON LES ÉTATS FINANCIERS (EN M€)	488,1	471,3	466,3
Effet potentiel de l'exercice des stock-options, de titres convertibles et autres titres de participation	0,0	0,0	0,0
ACTIF NET DILUÉ	488,1	471,3	466,3
Réévaluation à la juste valeur des instruments de dette à taux fixe	0,0	0,0	0,0
EPRA NET DISPOSAL VALUE	488,1	471,3	466,3
Nombre d'actions en fin de période (hors auto-détenues)	32 409 195	30 549 054	30 549 054
EPRA NET DISPOSAL VALUE/ACTION	15,06	15,43	15,26

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)	30/06/2022 6 mois	31/12/2021 12 mois	30/06/2021 6 mois
Immeubles de placement – détenus à 100%	679,7	661,9	650,9
Immeubles de placement – participation dans les coentreprises	63,4	63,2	62,8
Stocks d'immeubles (y compris part dans des coentreprises)	0,0	0,0	0,0
Moins : actifs en développement	1,9	23,6	9,1
Valeur du portefeuille d'actifs achevés (hors droits)	741,2	701,4	704,6
Plus : droits de mutation	48,2	45,5	57,0
VALEUR DU PORTEFEUILLE D'ACTIFS ACHEVÉS DROITS INCLUS (EN M€)	789,4	746,9	761,6
Revenus locatifs annualisés *	48,3	44,8	43,8
Moins : charges non récupérables	1,7	2,8	4,1
Loyers annualisés nets (en M€)	46,6	42,0	39,7
Plus : Gain théorique relatif à l'expiration des paliers, franchises et autres avantages locatifs consentis aux preneurs	0,9	2,0	0,5
LOYERS ANNUALISÉS NETS MAJORÉS (EN M€)	47,5	44,0	40,2
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET (EPRA NIY)	5,90 %	5,62 %	5,21 %
TAUX DE RENDEMENT NET MAJORÉ (EPRA TOPPED-UP NIY)	6,02 %	5,89 %	5,28 %

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

Taux de vacance EPRA* (EPRA Vacancy Rate)

Taux de vacance EPRA		30/06/22	31/12/2021
Valeur locative estimée des surfaces vacantes (en M€)	A	2,9	3,0
Valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille (en M€)	B	47,5	47,2
TAUX DE VACANCE EPRA	A/B	6,2 %	6,3 %

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

Investissements EPRA (EPRA Capital Expenditures)

	30/06/2022			30/06/2021		
	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	11,7	0,2	11,9	6,5		6,5
<i>Avec surface locative additionnelle</i>	9,9	0,0	9,9	3,7	0,0	3,7
<i>Sans surface locative additionnelle</i>	1,8	0,2	2,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL INVESTISSEMENTS	11,7	0,2	11,9	10,2	0,0	10,2
Ajustement Investissements bilan / Investissements cash	-1,3	0,0	-1,3	0,0	0,0	0,0
TOTAL INVESTISSEMENTS (FLUX DE TRÉSORERIE)	10,4	0,2	10,6	10,2	0,0	10,2

Ratio de coût EPRA (EPRA Cost Ratio)

Ratio de coût EPRA	30/06/2022	30/06/2021
Charges locatives non récupérées	-1,1	-0,7
Impôts fonciers non récupérés	-0,4	-0,9
Charges sur immeubles	-0,9	-0,6
Honoraires et autres produits	1,3	0,8
Frais de personnel	-2,1	-2,4
Autres frais généraux	-2,1	-2,0
Coûts sur les coentreprises	-0,3	-0,3
COÛTS EPRA (EN M€)	-5,6	-6,2
Coûts directs de la vacance	-1,2	-1,2
Coûts directs de la vacance – coentreprises	-0,1	-0,1
COÛTS EPRA (EXCLUANT LES COÛTS DIRECTS DE LA VACANCE) (EN M€)	-4,3	-4,8
Revenus locatifs bruts	22,2	17,8
Revenus locatifs bruts – coentreprises	1,9	1,6
TOTAL REVENUS LOCATIFS BRUTS (EN M€)	24,1	19,4
RATIO DE COÛT EPRA	23,5 %	31,7 %
RATIO DE COÛT EPRA (EXCLUANT LES COÛTS DIRECTS DE LA VACANCE)	18,0 %	24,7 %

1.4 Données consolidées et situation financière

1.4.1 Comptes consolidés

Résumé de l'état consolidé de la situation financière

Bilan consolidé simplifié IFRS en millions d'euros	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Immeubles de placement	679,7	661,9	650,9
Actifs financiers non courants	76,2	74,8	77,1
Titres de sociétés mises en équivalence	15,6	14,9	14,4
Autres actifs non courants	2,0	2,3	1,7
ACTIFS NON COURANTS	773,4	754,0	744,1
Clients et autres créances	28,2	29,4	37,5
Trésorerie et équivalents de trésorerie	60,2	49,7	33,2
Autres actifs courants	2,0	2,0	2,3
ACTIFS COURANTS	90,4	81,1	73,0
TOTAL ACTIF	863,9	835,1	817,1
CAPITAUX PROPRES	488,1	471,3	466,3
Dettes financières non courantes	202,9	198,3	183,4
Passif d'impôts différés	124,8	121,1	122,0
Autres passifs non courants	11,3	11,1	10,2
PASSIFS NON COURANTS	339,1	330,5	315,5
Dettes financières courantes	2,9	3,4	2,8
Autres passifs courants	33,8	29,9	32,4
PASSIFS COURANTS	36,7	33,3	35,2
TOTAL PASSIF	863,9	835,1	817,1

Dettes financières non courantes et courantes : y compris dettes de location simple au sens d'IFRS 16.

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

Compte de résultat simplifié en millions d'euros	30/06/2022	30/06/2021
Revenus locatifs bruts	22,2	17,8
Charges locatives et immobilières nettes	-2,3	-4,9
Revenus locatifs nets	20,0	12,9
Honoraires et autres produits d'exploitation	1,3	0,8
Frais généraux	-4,2	-4,4
Autres produits et charges	-0,5	-0,4
Variation de juste valeur sur immeuble de placement	6,1	-8,3
Part dans le résultat net des mises en équivalence	0,6	0,4
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	23,3	1,0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	23,3	1,0
Coût de l'endettement financier net	-2,3	-2,3
Autres produits et charges financiers	0,9	0,8
Impôts sur le résultat	-6,2	0,1
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	15,7	-0,3
<i>Part du Groupe</i>	15,7	-0,3
<i>Résultat net par action (en €) – part du Groupe</i>	0,51 €	-0,01 €
Résultat net de l'ensemble consolidé	15,7	-0,3
Variation brute de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	1,6	0,2
Impôts différés/variation de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	-0,4	-0,1
Sociétés MEE – variation nette de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	0,1	0,0
TOTAL DES ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE RECLASSÉS EN RÉSULTAT	1,3	0,2
TOTAL DES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	17,0	-0,2
<i>Part du Groupe</i>	17,0	-0,2

Résumé des flux de trésorerie de l'exercice

<i>en millions d'euros</i>	30/06/2022	30/06/2021
Marge brute d'autofinancement	17,0	10,3
Variation nette du besoin en fonds de roulement	4,8	-2,2
Impôts sur le résultat payés	-2,3	-0,3
Flux nets de trésorerie liés à l'exploitation	19,5	7,8
Flux nets de trésorerie liés aux investissements	-10,4	-7,2
Flux nets de trésorerie liés au financement	1,1	-6,1
Incidence des autres variations	0,3	0,2
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE	10,5	-5,3
Trésorerie et équivalents à l'ouverture	49,7	38,5
Trésorerie et équivalents à la clôture	60,2	33,2

1.4.2 Examen des résultats du 1er semestre 2022

Les **revenus locatifs bruts** du 1^{er} semestre 2022 s'élèvent à 22,2 millions d'euros contre 17,8 millions au 1^{er} semestre 2021, soit une hausse de 24,9% par rapport au 30 juin 2021 (+19,4% à périmètre comparable). Ils sont constitués des loyers facturés, majorés des droits d'entrée étalés sur la première durée ferme du bail à hauteur de 0,2 million d'euros. Ils incluent également 1,1 millions d'euros de revenus de specialty leasing.

La progression des revenus locatifs bruts de 4,4 millions d'euros par rapport au premier semestre de l'année dernière résulte principalement :

- de la hausse des loyers garantis pour 0,6 million d'euros lié aux succès de commercialisation et à l'impact positif de l'indexation ;
- d'un effet favorable de 2,4 millions d'euros lié aux abandons de loyers qui avaient été provisionnés au cours du 1^{er} semestre 2021 ;
- de l'effet positif de 1,2 million d'euros résultant des livraisons de nouvelles surfaces réalisées depuis 2021 au sein du Centre Commercial Ermont, de Shop'in Pacé, de Shop'in Houssen ainsi que des centres commerciaux Cora Haguenau et Dreux ;
- Une hausse des loyers du Specialty leasing pour 0,3 million d'euros témoignant d'une reprise de l'activité dans les centres commerciaux.

Les **revenus locatifs nets** ressortent à 20,0 millions d'euros au 30 juin 2022, en hausse de 7,1 millions par rapport au 1^{er} semestre 2021. Ils correspondent à la différence entre les revenus locatifs bruts et les charges sur les immeubles. 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). La hausse des revenus locatifs nets est accentuée par la baisse du coût du risque client de 2,3 millions euros par rapport au 30 juin 2021. Cette baisse s'explique par une normalisation du recouvrement des créances clients par rapport aux années précédentes, impactées par la crise sanitaire.

Les **honoraires et autres produits d'exploitation** comprennent les prestations de Direction de centre, des honoraires de commercialisation et diverses refacturations et représentent un montant total de 1,3 millions d'euros.

Les **frais généraux** sont composés des charges de personnel et des frais de fonctionnement à hauteur de 2,1 millions d'euros pour chacun des postes. Ils sont en baisse de 0,2 million d'euros par rapport au 30 juin 2021. Les frais de fonctionnement de la structure intègrent notamment la rémunération du Gérant statutaire, Galimmo Services France, à hauteur de 3% des revenus des centres, les dépenses de communication institutionnelle et financière ainsi que les frais de déplacement et les honoraires divers (commissariat aux comptes, gestion de la paie, gestion informatique).

La **variation de juste valeur sur immeubles de placement** de 6,1 millions d'euros correspond à la hausse de la valeur des immeubles de placement pour 17,8 millions d'euros, diminuée des dépenses d'investissement de l'exercice à hauteur de 11,7 millions d'euros. L'année dernière, au premier semestre, la variation de juste valeur sur immeubles de placement était négative à -8,3 millions d'euros.

La **quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence** de 0,6 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 hausse de 0,2 million d'euros par rapport à fin juin 2021.

Le **résultat opérationnel courant** y compris quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence s'établit à 23,3 millions d'euros, contre 1,0 millions d'euros au 1^{er} semestre 2021.

Le **coût de l'endettement financier** atteint 2,3 millions d'euros au 30 juin 2022 (stable avec le 30 juin 2021), avec un coût moyen d'endettement de 2,1% avant coût des couvertures. Les tirages réalisés au cours du 1^{er} semestre 2022 s'élèvent à 4,6 millions d'euros.

Les **autres produits et charges financiers** s'établissent à 0,9 million d'euros contre 0,8 million d'euros au 30 juin 2021.

L'**impôt** au titre du 1^{er} semestre 2022 est de 6,2 millions d'euros. Il se décompose en une charge d'impôt exigible de 2,9 millions d'euros et une charge d'impôts différés de 3,3 millions d'euros liée principalement à la variation de juste valeur positive des immeubles de placement.

Le **résultat net** part du Groupe ressort à 15,7 millions d'euros pour le 1^{er} semestre 2022 contre -0,3 million l'année dernière. Le **résultat EPRA** atteint 11,5 millions d'euros, contre 6,1 millions d'euros au 1^{er} semestre 2021, soit une progression de +87,9%.

1.4.3 Examen de la structure financière au 30 juin 2022

Endettement

Au 30 juin 2022, l'endettement financier s'élève à 204,8 millions d'euros contre 200,5 millions d'euros au 31 décembre 2021. Cette hausse résulte principalement de tirages sur le crédit bancaire pour un total de 4,6 millions d'euros afin de financer les travaux de restructuration du centre commercial Cora Dreux (1,2 millions d'euros) et Cora Villers-Semeuse (3,4 millions d'euros).

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

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

Au 30 juin 2022 :

- le ratio d'endettement contractuel (Loan to Value, LTV) s'établit à 31,1%, pour un niveau maximal de 45% ;
- le ratio de couverture des intérêts (Interests Coverage Ratio, ICR) s'élève à 777%, pour un niveau minimum de 300%.

80% de la dette de Galimmo SCA est couverte au 30 juin 2022. Le coût moyen de l'endettement est de 2,1% avant coût des couvertures sur le 1^{er} semestre 2022 (stable avec le 31 décembre 2021).

Trésorerie

Le montant des disponibilités est de 60,2 millions d'euros au 30 juin 2022 (contre 49,7 millions d'euros au 30 juin 2022), dont 1,0 million d'euros au titre du compte gage-espèces, qui est exclusivement affecté au financement des travaux du pipeline de développement dont 40% des montants doivent être autofinancés.

L'évolution de 10,5 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 +17,0 millions d'euros, (ii) de la variation nette du besoin en fonds de roulement pour 4,8 million d'euros et (iii) des impôts versés sur l'exercice pour -2,3 million d'euros ;
- les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement ont un impact de -10,4 millions d'euros dont principalement -9,9 millions d'euros d'investissements dans le cadre des chantiers d'extension-restructuration liés à la finalisation des projets du Centre Commercial Ermont, de Shop'in Houssen et des centres commerciaux Cora Haguenau et Cora Villers-Semeuse ;
- les flux de trésorerie liés aux opérations de financement, soit +1,1 millions d'euros, comprennent, pour l'essentiel, (i) les tirages sur le crédit bancaire pour +4,6 millions d'euros, (ii) les intérêts versés sur le crédit bancaire pour -2,3 millions d'euros, (iii) la variation des dettes court terme pour -0,5 million d'euros, et (iv) les dividendes versés pour -0,2 million d'euros.

Capitaux de l'émetteur

Les capitaux propres sociaux de la Société s'établissent à 190 555 milliers d'euros au 30 juin 2022 contre 190 778 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

Les capitaux propres consolidés de la Société s'établissent à 488 087 milliers d'euros au 30 juin 2022 contre 471 297 milliers d'euros au 31 décembre 2021. La variation des capitaux propres s'explique principalement par le résultat bénéficiaire au 30 juin 2022 pour 15 693 milliers d'euros.

1.5 Évaluation du patrimoine

1.5.1 Description du patrimoine

Au 30 juin 2022, 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 138 877 m² répartis sur 52 sites commerciaux (regroupant 1 032 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 »).

1.5.2 Méthodologie d'évaluation du patrimoine

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 30 juin 2022 ont été revus par le Comité exécutif et les Commissaires aux comptes.

1.5.3 Valeurs d'experts

La valeur du portefeuille immobilier au 30 juin 2022 s'élève à 726,6 millions d'euros droits inclus, soit 679,4 millions d'euros hors droits, en hausse de 2,4% par rapport au 31 décembre 2021. À périmètre comparable, i.e. en retraitant la valeur des projets d'extension engagés et valorisés, la valeur du portefeuille immobilier est en hausse de 1,3%.

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

	Nombres de sites	30/06/22		31/12/2021		Variation	
		en M€	% du total	en M€	% à périmètre courant	% à périmètre comparable	
Shopping	13	544,1	80 %	529,6	2,7 %	1,6 %	
Proximité	39	135,4	20 %	133,8	1,2 %	0,4 %	
TOTAL	52	679,4	100 %	663,3	2,4 %	1,3 %	

La hausse de 16,1 millions d'euros se décompose ainsi :

- 9,5 millions d'euros liés à la création de valeur sur les projets livrés et en cours
- 5,4 millions d'euros en raison d'un effet volume sur les loyers, témoignant des succès de commercialisation et de baisse de la vacance
- 1,1 million d'euros en lien avec la baisse des taux de rendement et des taux d'actualisation sur un nombre limité de sites

Sur la base des valeurs vénales droits inclus, et des loyers potentiels nets de charges non récupérables issus des rapports d'expertise à fin juin 2022, le taux de rendement potentiel du patrimoine détenu en France s'établit à 6,7%.

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.

1.6 Perspectives

Au cours du 2nd semestre 2022, Galimmo SCA devrait bénéficier du dynamisme de son activité locative depuis 2021 ainsi que des livraisons des projets de développement. Tout en maintenant sa politique de gestion financière rigoureuse et sa discipline de développement maîtrisée, Galimmo SCA se consacre à la poursuite du déploiement de ses plans d'actions à savoir : la commercialisation des surfaces disponibles, l'adaptation du mix enseigne, la finalisation des projets en cours ainsi que la préparation à l'engagement de nouveaux programmes.

De plus, la Société continue de déployer son programme "Engagé pour Demain" dans le domaine de la RSE.

1.7 Facteurs de risque

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats et son développement, ainsi que sur sa capacité à réaliser ses objectifs. Les facteurs de risque sont détaillés dans le chapitre 1.6 du Document d'Enregistrement Universel 2021 de Galimmo SCA. Étant donné son activité de détention et de gestion de centres commerciaux, équipements accueillant du public, Galimmo SCA fait face à des risques spécifiques liés à la pandémie de Covid-19 :

- incertitude sur l'évolution de la situation sanitaire, qui pourrait se traduire par de nouvelles mesures de confinement en cas d'une accélération de la circulation du virus dans les zones d'implantation géographiques de Galimmo SCA ; ces mesures auraient alors un impact négatif sur l'activité des centres commerciaux et sur l'avancement des chantiers de développement ;
- incertitude sur la trajectoire de reprise de l'activité des locataires commerçants.

Depuis le début de l'année, malgré une normalisation de la situation sanitaire en France, les perspectives économiques mondiales se sont détériorées. Les signes d'instabilité économique liés au déclenchement de la guerre en Ukraine, aux fortes pressions inflationnistes, et enfin au resserrement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne (BCE) qui a relevé son taux directeur de 50 points de base le 21 juillet 2022, peuvent venir impacter à terme l'activité des centres commerciaux opérés par Galimmo SCA.

1.8 Évènements postérieurs au 30 juin 2022

Aucun évènement postérieur à la date du 30 juin 2022 n'est à mentionner.

2 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS CONDENSÉS AU 30 JUIN 2022

2.1 État consolidé de la situation financière	20
2.2 État consolidé du résultat global	21
2.3 Variation des capitaux propres consolidés	21
2.4 Tableau de flux de trésorerie consolidés	23
2.5 Notes annexes aux états financiers consolidés condensés	24

2.1 État consolidé de la situation financière

<i>en milliers d'euros</i>	notes	30/06/2022	31/12/2021
Immobilisations incorporelles		328	326
Immobilisations corporelles		1 664	2 016
Immeubles de placement	4	679 664	661 874
Actifs financiers non courants	9	76 177	74 846
Titres mis en équivalence	5	15 613	14 892
ACTIFS NON COURANTS		773 446	753 954
Clients et autres créances	6	28 220	29 388
Actifs financiers courants	9	2 000	2 000
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	60 229	49 715
Actifs d'impôts courants		—	—
ACTIF COURANTS		90 449	81 104
TOTAL ACTIF		863 895	835 058
Capital social		25 927	24 439
Réserves consolidées, titres auto-détenus et autres réserves		446 466	442 489
Résultat net - Part du Groupe		15 693	4 368
Capitaux propres - part du groupe	8	488 087	471 297
Capitaux propres	8	488 087	471 297
Emprunts et dettes financières non courants	9	202 459	197 655
Dettes de locations non courantes		431	694
Passifs financiers non courants	9	—	—
Provisions	10	1 281	1 312
Passif d'impôts différés		124 846	121 092
Autres passifs non courants		10 054	9 753
PASSIFS NON COURANTS		339 072	330 506
Emprunts, dettes financières et concours bancaires	9	2 331	2 825
Dettes de locations courantes		562	539
Passifs financiers courants	9	—	—
Dettes fournisseurs		20 456	17 319
Passifs d'impôts courants		1 816	1 251
Autres passifs courants	7	11 570	11 321
PASSIFS COURANTS		36 736	33 255
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		863 895	835 058

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

2.2 État consolidé du résultat global

<i>en milliers d'euros</i>	notes	30/06/2022	30/06/2021
REVENUS LOCATIFS BRUTS	11	22 240	17 803
Charges locatives non récupérées	11	-1 113	-1 284
Impôts fonciers non récupérés	11	-395	-912
Charges sur immeubles		-754	-2 715
REVENUS LOCATIFS NETS	11	19 978	12 891
Honoraires perçus		850	765
Autres produits d'exploitation		472	52
Frais de personnel	12	-2 102	-2 419
Autres frais généraux	12	-2 078	-2 000
Amortissements		-427	-327
Autres produits et charges opérationnels courants	13	-25	-43
Variation de juste valeur sur immeuble de placement	4	6 106	-8 303
Part dans le résultat net des MEE	5	573	392
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT		23 346	1 008
Autres produits et charges opérationnels non courants		—	—
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		23 346	1 008
Coût de l'endettement financier net	14	-2 290	-2 331
Autres produits financiers	14	1 359	1 376
Autres charges financières	14	-497	-537
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		21 918	-486
Impôts sur le résultat	15	-6 225	138
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		15 693	-348
dont			
<i>Part du groupe</i>		15 693	-348
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>		-	-
<i>Nombre d'actions pondérés</i>	8	30 764 872	29 311 680
Résultat net par action	8	0,51 €	-0,01 €

Autres éléments du résultat global

<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2022	30/06/2021
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	15 693	-348
Variation brute de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	1 605	217
Impôts différés / variation de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	-443	-63
Sociétés mises en équivalence - variation nette de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	137	23
TOTAL DES ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE RECLASSÉS EN RÉSULTAT	1 299	177
TOTAL DES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	16 992	-171
<i>dont part du Groupe</i>	16 992	-171
<i>dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle</i>	—	—

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

2.3 Variation des capitaux propres consolidés

<i>en milliers d'euros</i>	Capital social	Primes liées au capital et autres réserves	Résultat net part de groupe	Capitaux propres part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
CAPITAUX PROPRES AU 1 JANVIER 2021	23 325	482 798	-37 972	468 151	—	468 151
Résultat net de la période			-348	-348	—	-348
Autres éléments du résultat global		177		177		177
Résultat de l'exercice et gains et pertes directement enregistré en capitaux propres	—	177	-348	-171	—	-171
Affectation du résultat		-37 972	37 972	—		—
Augmentation / réduction de capital / apports	1 114	17 803		18 917		18 917
Dividendes		-20 610		-20 610		-20 610
Autres mouvements				—		—
CAPITAUX PROPRES AU 30 JUIN 2021	24 439	442 195	-348	466 286	—	466 286
CAPITAUX PROPRES AU 1 JANVIER 2022	24 439	442 489	4 368	471 297	—	471 297
Résultat net de la période			15 693	15 693	—	15 693
Autres éléments du résultat global		1 299		1 299		1 299
Résultat de l'exercice et gains et pertes directement enregistré en capitaux propres	—	1 299	15 693	16 992	—	16 992
Affectation du résultat		4 368	-4 368	—		—
Augmentation / réduction de capital	1 488	19 885		21 373		21 373
Dividendes		-21 584		-21 584		-21 584
Autres mouvements		9		9		9
CAPITAUX PROPRES AU 30 JUIN 2022	25 927	446 466	15 693	488 087	—	488 087

Comme indiqué dans les faits marquants, le Gérant a constaté le 9 juin 2022 l'augmentation du capital résultant du paiement du dividende en action de 1 860 141 actions nouvelles de 0,80 euro de valeur nominale chacune émise au prix unitaire de 11,49 euros. En conséquence, un montant de 19 884 907,29 euros correspondant à la différence entre la valeur globale des actions émises et la valeur nominale, sera inscrit sur un compte de prime d'émission intitulé "Prime d'émission - PDA 2022".

L'augmentation de capital étant intégralement et définitivement réalisée, le capital social de la Société a été augmenté d'un montant de 1 488 112,80 euros pour le porter de 24 439 243,20 euros à 25 927 356,00 euros.

2.4 Tableau de flux de trésorerie consolidés

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	30/06/2022		30/06/2021
Flux de trésorerie liés à l'exploitation				
Résultat net des sociétés intégrées			15 121	-740
Résultat net consolidé		15 693		-348
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence		-573		-392
Elimination des charges nettes sans effet sur la trésorerie			-5 710	8 346
Dotations nettes aux amortissements, provisions et dépréciations		396		43
Gains et pertes liés aux instruments financiers				—
Variation Juste Valeur sur immeuble de placement	4	-6 106		8 303
Résultat sur cessions			—	-7
Plus / moins value de cession		—		-7
Charges d'impôts y compris impôts différés			6 225	-138
Autres éléments du résultat financier			1 413	2 884
Intérêts financiers (payés)		2 277		2 319
Produits financiers (perçus)		-1 342		—
Dividendes perçus		-11		-8
Autres frais financiers		488		573
Marge brute d'autofinancement			17 050	10 345
Variation nette du besoin en fonds de roulement			4 791	-2 232
Créances clients et comptes rattachés		3 716		-2 967
Variation des autres créances et dettes d'exploitation		-299		1 348
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		1 789		-1 374
Dettes fiscales et sociales		-415		761
Flux de trésorerie liés à l'exploitation			21 841	8 113
Impôts sur le résultat payés			-2 347	-291
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS À L'EXPLOITATION			19 494	7 822
Flux de trésorerie liés aux investissements				
Acquisitions			-10 383	-7 156
Immobilisations corporelles, incorporelles et immeubles de placement		-10 383		-7 156
Cessions			—	3
Immobilisations corporelles et incorporelles		—		3
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX INVESTISSEMENTS			-10 383	-7 153
Flux de trésorerie des opérations financières				
Opérations de capital			—	—
Intérêts et dividendes versés			-2 489	-4 020
Intérêts versés		-2 277		-2 319
Dividendes versés		-211		-1 701
Intérêts et dividendes perçus			1 353	8
Dividendes perçus		11		8
Produits financiers perçus		1 340		—
Autres frais financiers			-488	-573
Endettement financier			3 794	213
Augmentation des dettes moyen / long terme		4 560		—
Remboursement des dettes moyen / long terme		-272		-270
Variation des dettes court terme		-494		483
Autres variations			-1 044	-1 750
Variation des créances financières		—		106
Variation des cautions données et reçues		297		295
Variations des comptes courants		-1 341		-2 151

FLUX NETS DE TRÉSORERIE DES OPÉRATIONS FINANCIÈRES			1 126		-6 121
Incidence des autres variations			277		174
VARIATION DE LA TRÉSORERIE			10 514		-5 277
Trésorerie d'ouverture			49 715		38 521
Trésorerie de clôture			60 229		33 245

2.5 Notes annexes aux états financiers consolidés condensés

Données signalétiques

Raison sociale Galimmo

Explication du changement de nom dans l'exercice Non applicable

Pays du siège social France

Forme juridique Société en commandite par actions (SCA)

Pays d'immatriculation France

Adresse du siège 37 rue de la Victoire - 75009 Paris

Etablissement principal 37 rue de la Victoire - 75009 Paris

Activité Location de terrains et d'autres biens immobiliers

Maison-mère Delparef

Tête de groupe NMKW N.V.

Description de Galimmo

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

Faits marquants au 30 juin 2022

Assemblée générale mixte du 12 mai 2022 et paiement du dividende en actions

Le 12 mai 2022 s'est tenue l'assemblée générale mixte portant notamment sur l'approbation des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et sur l'affectation du résultat et la détermination du dividende. Sur proposition du Gérant, l'Assemblée générale décide de procéder à la distribution d'un dividende pour un montant total 21 584 337,80 euros.

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 9 juin 2022 l'augmentation du capital social par l'émission de 1 860 141 actions nouvelles de 0,80 euros de valeur nominale chacune émise au prix unitaire de 11,49 euros. Cette opération s'est traduite dans les comptes par une augmentation du capital social de la Société d'un montant de 1 488 112,80 euros pour le porter de 24 439 243,20 euros à 25 927 356,00 euros et par une dotation au compte de prime d'émission intitulée « Prime d'émission - PDA 2022 » d'un montant de 19 884 907,29 euros.

Poursuite des projets de développement

Les travaux de la seconde phase de restructuration de Shop'in Houssen, engagés l'an dernier, ont été achevés au cours de la période. Cette restructuration, accompagnée de la rénovation de l'hypermarché Cora, a permis la création d'un nouveau parcours clients et l'enrichissement de l'offre commerciale et de services avec l'installation d'une nouvelle locomotive, la Fnac pour sa première implantation dans un site de Galimmo SCA.

La moyenne surface créée dans le cadre du projet de restructuration du centre commercial Cora Villers-Semeuse a été livrée à Intersport en mai 2022.

Enfin, le programme d'extension du Centre Commercial Ermont qui a porté la surface totale du site à 20 400 m² (y compris hypermarché et cafétéria) et le programme de restructuration du centre commercial Cora Haguenau sont en cours de finalisation avec la livraison des dernières boutiques. Au Centre Commercial Ermont, l'offre se voit ainsi diversifiée et complétée avec un cabinet dentaire Denteka, une salle de sports Basic Fit et un restaurant McDonald's dont l'ouverture est prévue au cours du 4^{ème} trimestre 2022.

Au cours du 1^{er} semestre, Galimmo SCA a engagé deux nouveaux programmes de restructuration visant à renforcer l'attractivité commerciale des centres commerciaux Cora Flers et Dole. La création d'une moyenne surface est prévue sur chacun de ces deux sites en vue de l'installation de l'enseigne Action, déjà présente sur 3 autres centres de Galimmo SCA au 30 juin 2022.

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 semestriels consolidés condensés du Groupe, établis pour la période de six mois close au 30 juin 2022, ont été préparés selon les dispositions de la norme IAS34 - Information financière intermédiaire qui permet de présenter une sélection de notes annexes.

Les états financiers consolidés condensés intermédiaires n'incluent donc pas toutes les notes et informations requises par les normes IFRS pour les états financiers consolidés annuels et doivent donc être lus conjointement avec les états financiers consolidés de l'exercice 2021, sous réserve des particularités propres à l'établissement des états financiers consolidés condensés intermédiaires décrites ci-après (voir note 3)

Les États financiers ont été arrêtés par le Gérant le 26 juillet 2022. Après examen par le Conseil de surveillance, la publication des États financiers a été autorisée par le Gérant le 26 juillet 2022.

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 2021, à l'exception des évolutions normatives reprises ci-dessous.

Nouvelles normes, amendements ou interprétations applicables en 2022

- Amendements IFRS 3 – Regroupement d'entreprises : mise à jour des références au cadre conceptuel ;
- Amendements IAS 16 – Immobilisations corporelles : produits générés avant l'utilisation prévue ;
- Amendements IAS 37 – Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels : coûts à prendre en compte pour déterminer si un contrat est déficitaire ;
- Améliorations annuelles des normes IFRS (cycle 2018-2020).

Ces amendements et interprétations applicables à partir de 2022 n'ont pas d'impact significatif sur les états financiers consolidés du Groupe.

Normes IFRS, amendements ou interprétations applicables après 2022 et non anticipés par le Groupe

- IFRS 17 – Contrats d'assurance et amendements liés.
- 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 : 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.

Les analyses des incidences de l'application de ces normes, amendements et interprétations 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 4 – IMMEUBLES DE PLACEMENT)

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

3.2 JUGEMENTS ET ESTIMATIONS LIÉS À L'IMPACT COVID-19

Les montants des loyers abandonnés par Galimmo SCA sont comptabilisés en déduction des revenus locatifs bruts. Dans le cas où l'abandon de créance se fait en contrepartie d'une modification contractuelle (en particulier, renonciation à la prochaine option de sortie triennale), la perte de revenu est lissée sur la durée ferme du bail conformément à la norme IFRS 16.

Au 30 juin 2022, l'impact des abandons de loyer relatifs à la crise sanitaire sur les revenus locatifs bruts est estimé à -0,1 million d'euros. Au 30 juin 2021, cet impact s'élevait à -2,5 millions d'euros.

3.3 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 30 juin 2022, les impacts du changement climatique sur les états financiers sont non significatifs.

3.3 PARTICULARITÉ DES COMPTES CONSOLIDÉS CONDENSÉS

Saisonnalité de l'activité

Les activités de location du Groupe ne sont pas, par nature, des activités saisonnières. Dans la mesure où Galimmo comptabilise les Immeubles de placement à la juste valeur selon l'option prévue par IAS 40, les résultats intermédiaires au 30 juin 2022 ne sont pas nécessairement indicatifs de ceux pouvant être attendus pour l'ensemble de l'exercice 2022. Au 30 juin 2022, Galimmo a fait appel aux experts qui ont procédé à une expertise selon la méthodologie utilisée à la clôture au 31 décembre 2021.

Impôts sur les bénéfices

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

Retraites

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

NOTE 4 IMMEUBLES DE PLACEMENT

1. IMMEUBLES DE PLACEMENT – 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, et pour valoriser son capital, ou les deux.

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

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

2. MÉTHODOLOGIE D'EXPERTISE

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine du Groupe a fait l'objet d'une expertise au 30 juin 2022 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.

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 (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 30/06/2022 en millions d'euros	Paramètres	Fourchette (1)		Moyenne Pondérée (2)
Shopping (3)	544,1	VLM	149 €/m ²	625 €/m ²	454 €/m ²
		Taux d'actualisation	6,40 %	9,50 %	6,92 %
		Taux de fin de cash-flow	5,20 %	7,90 %	6,12 %
Proximité (4)	135,4	VLM	116 €/m ²	432 €/m ²	278 €/m ²
		Taux d'actualisation	6,50 %	12,00 %	8,85 %
		Taux de fin de cash-flow	6,50 %	12,00 %	8,26 %
TOTAL	679,4				

(1) Valeurs minimales et maximales par typologies issues de l'expertise du 30/06/2022
(2) Moyenne pondérée de la valorisation hors droits de l'actif immobilier au 30/06/2022
(3) Galeries de taille importante constituant des lieux de destination pour leurs clients.
(4) Galeries qui se positionnent comme des galeries de services.

Variation des immeubles de placement

en milliers d'euros	30/06/2022	31/12/2021
Ouverture	661 874	649 009
Variation de juste valeur	6 106	-17 331
Acquisitions	11 684	30 196
Cessions	0	0
Reclassement et variation de périmètre	0	0
CLÔTURE	679 664	661 874

Les investissements de l'exercice concernant les actifs immobiliers se sont élevés à 11,7 millions d'euros. Ils comprennent notamment :

- 9,9 millions d'euros au titre des projets d'extension et de restructuration, dont le projet du centre commercial Cora Villers-Semeuse, et la finalisation des projets du Centre Commercial Ermont, de Shop'in Houssen à Colmar et du centre commercial Cora Haguenau.
- 1,8 million d'euros dédié aux travaux de rénovation, de maintenance et de commercialisation de surfaces disponibles ;

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

en milliers d'euros	30/06/2022	31/12/2021
Valeur hors droits du patrimoine	679 434	663 333
Prise en compte des conditions locatives spécifiques et dépenses capitalisables sur les projets	230	-1 459
JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	679 664	661 874

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 25,4 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 27,5 millions d'euros.

NOTE 5 PARTICIPATIONS MISES EN ÉQUIVALENCE

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

La tête de ce sous-groupe est Galimmo Châtelaineau 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>	30/06/2022	31/12/2021
Immobilisations incorporelles	154	94
Immobilisations corporelles	163	172
Immeubles de placement	422 504	422 585
Actifs financiers non courants	1 129	115
Clients et autres créances	5 936	6 297
Trésorerie	14 729	9 914
Actifs d'impôts courants	0	0
TOTAL ACTIF	444 615	439 177

Passif

<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2022	31/12/2021
Capitaux propres	104 085	99 279
Emprunts et dettes financières non courants	151 969	151 737
Passifs d'impôts différés	100 068	100 085
Autres passifs non courants	73 679	73 646
Dettes fournisseurs	5 173	9 325
Passifs d'impôts courants	2 213	707
Autres passifs courants	7 428	4 398
TOTAL PASSIF	444 615	439 177

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 et 2,0 millions d'euros en décembre 2021.

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>	30/06/2022	30/06/2021
Revenus locatifs bruts	12 336	10 878
Charges locatives non récupérées	-163	-22
Impôts fonciers non récupérés	-623	-702
Charges sur immeubles	-564	-815
Revenus locatifs nets	10 987	9 339
Frais généraux	-1 211	-1 246
Variation de valeur des immeubles	-1 303	-1 120
Résultat opérationnel	8 465	6 963
Résultat financier	-3 284	-3 334
Résultat avant impôt	5 182	3 630
Impôts sur le résultat	-1 364	-1 014
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	3 817	2 615

État de passage des titres mis en équivalence

<i>en milliers d'euros</i>	Valeur des titres au 31/12/2021	Résultat de la période	Changement de méthode comptable	Autres éléments du résultat global	Valeur des titres au 30/06/2022
Galimmo Chatelineau	14 892	573	0	148	15 613
Total	14 892	573	0	148	15 613

NOTE 6 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 11). 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>	30/06/2022	31/12/2021
Créances clients et comptes rattachés	21 882	25 835
Dépréciations des créances clients et comptes rattachés	-8 263	-8 500
Total créances clients	13 619	17 335
Autres créances et comptes courants	14 160	11 680
<i>dont autres créances</i>	12 120	10 902
Dépréciations des autres créances et comptes courants	-13	-14
Comptes de régularisation	455	387
<i>dont charges constatées d'avance</i>	455	387
TOTAL AUTRES CRÉANCES	14 601	12 054
TOTAL CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES	28 220	29 388

Les créances clients et comptes rattachés s'élèvent à 21 882 milliers d'euros et se composent des créances issues de l'activité locative à hauteur de 14 026 milliers d'euros, ainsi que des factures à établir et créances hors activité locative à hauteur de 7 856 milliers d'euros. Les créances issues de l'activité locative sont dépréciées à hauteur de 7 802 milliers d'euros. Les créances hors activité locative sont dépréciées à hauteur de 461 milliers d'euros.

Les garanties reçues sont de 10 054 milliers d'euros de dépôts classés en autres passifs non courants et 1 201 milliers d'euros de cautions bancaires reçues qui correspondent à des engagements hors bilan.

NOTE 7 AUTRES PASSIFS COURANTS

<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2022	31/12/2021
Comptes courants des sociétés non consolidées	0	0
Dettes diverses	9 838	9 576
Produits constatés d'avance	1 733	1 742
Comptes de régularisation	0	4
TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS	11 570	11 321

Les dettes diverses incluent principalement :

- des dettes fiscales pour 5 561 milliers d'euros (4 568 milliers d'euros à fin 2021) ;
- des dettes sociales et salariales pour un montant de 923 milliers d'euros (1 265 milliers d'euros à fin 2021) ;
- des avoirs à établir de 2 316 milliers d'euros (2 909 milliers d'euros à fin 2021).

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

NOTE 8 CAPITAUX PROPRES

Le nombre d'actions émises par Galimmo s'élève à 32 409 195 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 2022, la répartition du capital est la suivante :

Actionnaires	30/06/2022		31/12/2021	
	Actions et droits de vote	% du capital et des droits de vote	Actions et droits de vote	% du capital et des droits de vote
Galimmo Real Estate	6 220 223	19,19 %	5 863 033	19,19 %
Galimmo Services France	73 724	0,23 %	72 126	0,24 %
Delparef	23 827 049	73,52 %	22 458 803	73,52 %
Primonial Capimmo	2 263 714	6,98 %	2 133 723	6,98 %
Public	24 485	0,08 %	21 369	0,07 %
TOTAL	32 409 195	100 %	30 549 054	100 %

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

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

Il n'y a pas d'instrument dilutif. En effet, le plan d'attribution gratuite qui porte sur un maximum de 41 321 actions n'a aucun impact sur le calcul du résultat par action.

Évolution du nombre d'actions composant le capital social

	Nombre total d'actions
Au 01/01/2022	30 549 054
09/06/2022 Augmentation de capital par émission d'actions nouvelles	1 860 141
Au 30/06/2022	32 409 195

Calcul du nombre d'actions moyen pondéré

	Nombre d'actions	Nombre de jours	Nombre d'actions moyen pondéré
01/01/2022	30 549 054	160	27 004 689
09/06/2022	1 860 141	21	3 760 183
30/06/22	32 409 195	181	30 764 872

NOTE 9 INSTRUMENTS FINANCIERS ET RISQUES FINANCIERS

en milliers d'euros	30/06/2022	31/12/2021
Actifs financiers non courants	76 177	74 846
<i>Titres de participation</i>	34	34
<i>Prêts à plus d'un an</i>	73 500	73 500
<i>Dérivés cash flow hedge actifs non courants</i>	1 487	151
<i>Autres actifs financiers non courants</i>	1 156	1 161
Actifs financiers courants	2 000	2 000
Trésorerie et équivalents de trésorerie	60 229	49 715

<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2022	31/12/2021
Emprunts et dettes financières non courants	202 459	197 655
Passifs financiers non courants	—	—
Passifs financiers courants	—	—
Emprunts et dettes financières courants	2 331	2 825
* hors impact IFRS 16 qui génère une dette de location non courante de 431 k€.		
** hors impact IFRS 16 qui génère une dette de location courante de 562 k€.		

Au 30 juin 2022, 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 et 2,0 millions d'euros en actifs financiers courants qui doivent être remboursés le 20 décembre 2022 au plus tard.

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 (voir note 5). 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 et 2,0 millions d'euros en décembre 2021.

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

Les emprunts et dettes financières de 204,8 millions d'euros sont constituées principalement de l'emprunt bancaire tiré par Galimmo.

9.1 ENDETTEMENT FINANCIER NET

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 incondicional 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.

<i>en milliers d'euros</i>	Ouverture	Variation ayant un effet sur la trésorerie	Autres variations sans effet sur la trésorerie	Clôture
Emprunts obligataires	—	—	—	—
Autres emprunts	197 655	4 560	244	202 459
Emprunts de location financement	—	—	—	—
Emprunts et dettes financières - non courant	197 655	4 560	244	202 459
Emprunts obligataires	—	—	—	—
Autres emprunts	—	—	—	—
Emprunts de location financement	—	—	—	—
Concours bancaires courants	2 825	-494	—	2 331
Emprunts et dettes financières - courant	2 825	1 080	-1 574	2 331
Endettement financier (A)	200 480	5 640	-1 330	204 790
Valeurs mobilières de placement	1	—	46	46
Disponibilités	49 715	10 468	—	60 183
Trésorerie et équivalents trésorerie (B)	49 715	10 468	46	60 229
ENDETTEMENT FINANCIER NET (A) - (B)	150 765	-4 829	-1 375	144 561
* hors impact IFRS 16 qui génère une dette de location non courante de 431 k€.				
** hors impact IFRS 16 qui génère une dette de location courante de 562 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 30 juin 2022, pour Galimmo SCA, un montant de 607 milliers d'euros a été porté en déduction du montant d'emprunt social de 203 066 milliers d'euros.

Au 30 juin 2022, le poste « Disponibilités » comprend un gage-espèces de 1 034 milliers d'euros ; ce compte gage-espèces a été mis en place dans le cadre de la convention de crédit du 29 septembre 2016. Conformément à la convention de crédit, la trésorerie disponible sur ce compte gage-espèces sera affectée exclusivement au financement des travaux envisagés.

9.2 RISQUE DE TAUX ET COUVERTURE

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

Le financement mis en place en 2016 par Galimmo, sa filiale Fongaly Immobilier (fusionnée dans Galimmo SCA en 2021) 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 qui porte sur 80% de l'encours tiré et peut prendre la forme d'un swap agrémenté d'un floor ou d'un cap à condition que le strike de celui-ci soit inférieur à 0,75%. Afin de prémunir du risque de variation du taux d'intérêt sous-jacent au financement, il a été décidé de mettre en place les couvertures suivantes sur l'ensemble des entités concernées par ce financement :

- un cap 0,75% ;
- un cap dégressif 0,75% sur deux ans puis 0,00% sur l'ensemble de la maturité restante ;
- un cap dégressif 0,75% sur deux ans puis 0,25% sur l'ensemble de la maturité restante.

Détail des emprunts par nature de taux

<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2022	31/12/2021
Avant couverture		
Dette à taux fixe	0	0
Dette à taux variable	204 790	200 480
Couvertures d'intérêts mises en place		
Pour variabiliser les dettes à taux fixe	0	0
Pour limiter les dettes à taux variable	163 560	159 900
Après couverture		
Dette à taux fixe	163 560	159 900
Dette couverte	41 230	40 580
TOTAL	204 790	200 480

Principaux emprunts

Société emprunteuse	Taux nominal	durée à l'origine	échéance	valeur comptable
Galimmo	Taux EUR3M_FLOOR + spread	7 ans	29/09/2023	203 066

Juste valeur des instruments dérivés actifs et passifs

<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2022			31/12/2021
	Nominal	Juste valeur	Valeur comptable au bilan	
Instruments dérivés actifs				
couverture de flux futurs	163 560	1 487	1 487	151
couverture de juste valeur	0	0	0	0
instruments dérivés non reconnus en couverture	0	0	0	0
TOTAL	163 560	1 487	1 487	151
<i>dont non courant</i>			1 487	151
<i>dont courant</i>			0	0

	30/06/2022			31/12/2021
	Nominal	Juste valeur	Valeur comptable au bilan	
<i>en milliers d'euros</i>				
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

	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
<i>en milliers d'euros</i>					
Dérivés de taux - CFH	0	-189	0	-189	1 302
Dérivés de change - CFH	0	0	0	0	0
Dérivés de taux - Non qualifié	0	0	0	0	0
Dérivés de change - Non qualifié	0	0	0	0	0
Dérivés - autres instruments	0	0	0	0	0
RÉSULTAT TOTAL	0	-189	0	-189	1 302

9.3 RISQUE DE LIQUIDITÉ

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

Échéancier des emprunts et dettes financières :

<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2022	31/12/2021
inférieur à 1 an	2 331	2 825
supérieur à 1 an et inférieur à 5 ans	202 459	197 655
supérieur à 5 ans	0	0
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	204 790	200 480

Échéancier (non actualisé) des instruments financiers :

<i>en milliers d'euros</i>	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	6 242	2 331	1 859	202 459	0	0
Instruments dérivés	-994		-472		0	
TOTAL	5 248	2 331	1 387	202 459	0	0

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

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

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

Ces covenants sont respectés au 30 juin 2022.

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 22 655 milliers d'euros au 30 juin 2022.

en milliers d'euros	30/06/2022	31/12/2021
inférieur à 1 an	0	0
supérieur à 1 an et inférieur à 5 ans	22 655	27 215
supérieur à 5 ans		0
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	22 655	27 215

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

en milliers d'euros	Valorisation comptable par catégorie d'instruments					30/6/2022
Rubriques au bilan	Actifs disponibles à la vente	Prêts, Dépôts, Cautionnements	Dettes au coût amorti	Dérivés par résultat	Dérivés qualifiés de couverture	Valeur comptable au bilan
Actifs financiers non courants	0	74 690		0	1 487	76 177
Actifs financiers courants		2 000				2 000
Equivalent trésorerie		60 229				60 229
Emprunts et dettes financières non courants			-202 459			-202 459
Passifs financiers non courants					0	0
Passifs financiers courants					0	0
Emprunts et dettes financières courants			-2 331			-2 331
TOTAL NET	0	136 919	-204 790	0	1 487	-66 384

en milliers d'euros	Valorisation de la juste valeur par niveaux			30/6/2022
Rubriques au bilan	Cours coté	Modèle utilisant des paramètres observables	Juste valeur à la clôture	
Actifs financiers non courants		76 177	76 177	
Actifs financiers courants		2 000	2 000	
Equivalent trésorerie		60 229	60 229	
Emprunts et dettes financières non courants		-202 459	-202 459	
Passifs financiers non courants		0	0	
Passifs financiers courants		0	0	
Emprunts et dettes financières courants		-2 331	-2 331	
TOTAL NET	0	-66 384	-66 384	

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)	1 081	4 839
<i>dont impact capitaux propres</i>	1 081	4 939
<i>dont impact compte de résultat</i>	0	0

9.5 AUTRES RISQUES

Risque de contrepartie

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

Risque de change

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

NOTE 10 PROVISIONS

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

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

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

Les provisions pour risques s'élèvent à 1 281 milliers d'euros (1 169 milliers d'euros au 31 décembre 2021) et concernent essentiellement la provision « amiante » chez Galimmo.

NOTE 11 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.

11.1 REVENUS LOCATIFS BRUTS

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

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

Les abandons de loyer accordés depuis 2020, 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 -92 milliers d'euros au 30 juin 2022.

<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2022	30/06/2021
Loyers facturés aux locataires	20 897	16 780
Droits d'entrée perçus	220	244
Loyers précaires	1 123	779
REVENUS LOCATIFS BRUTS	22 240	17 803

Au 30 juin 2022, 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	88 769	36 348	47 388	5 033

11.2 CHARGES NON RÉCUPÉRÉES

Galimmo est copropriétaire au sein de centres commerciaux composés des murs de galeries marchandes et d'hypermarchés Cora (ces derniers étant la propriété de la société CORA SA). À ce titre, Galimmo supporte une quote-part des dépenses de

fonctionnement et des coûts des travaux (les « charges communes ») du centre, assise sur la quote-part de tantièmes dont elle est effectivement propriétaire (les seuls murs de galeries marchandes).

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>	30/06/2022	30/06/2021
Charges locatives de copropriété	-5 489	-4 153
Charges de fonctionnement du foncier	-6	-1
Assurance du foncier	0	4
Charges d'animation	-1 596	-877
Charges de fonctionnement refacturées	4 407	2 769
Charges d'animation refacturées	1 571	975
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRÉES	-1 113	-1 284

<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2022	30/06/2021
Impôts et taxes du foncier	-2 018	-3 203
Impôts et taxes refacturés	1 624	2 291
IMPÔTS FONCIERS NON RÉCUPÉRÉS	-395	-912

<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2022	30/06/2021
Honoraires et prestations du bailleur	-880	-553
Charges et maintenance du bailleur	-55	-19
Pertes sur créances irrécouvrables	-56	-750
Dotations aux provisions nettes sur créances	237	-1 393
Dot./Prov. Expl et litiges commerciaux	0	0
Rep./Prov. Expl et litiges commerciaux	0	0
Charges sur immeubles irrécupérables	-754	-2 715
TOTAL CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRÉES	-2 262	-4 911

11.3 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 1,3 million d'euros au premier semestre 2022.

NOTE 12 FRAIS GÉNÉRAUX

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

<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2022	30/06/2021
Salaires & traitements	-1 319	-1 593
Charges sociales	-687	-827
Participation des salariés	-60	0
Personnel intérimaire ou mis à disposition	-39	-89
Avantages au personnel	0	0
Autres charges de personnel	3	91
FRAIS DE PERSONNEL	-2 102	-2 419

<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2022	30/06/2021
Location et autres charges locatives diverses	-62	-58
Autres impôts & taxes	-67	-28
Frais de publicité	-154	-148
Entretien, énergie & fournitures div.	-128	-153
Honoraires et rétribution de tiers	-1 094	-1 147
Autres frais généraux nets	-572	-466
Autres frais généraux	-2 078	-2 000
FRAIS GÉNÉRAUX	-4 181	-4 419

Effectifs

	30/06/2022	30/06/2021
Cadres	42	46
Agents de maîtrise et techniciens	2	2
Employés	0	0
Apprentis	0	0
TOTAL DES EFFECTIFS	44	48

NOTE 13 AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS COURANTS

<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2022	30/06/2021
Dotations nettes aux provisions pour risques	10	0
Autres produits et charges courants	-35	-43
TOTAL AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS COURANTS	-25	-43

NOTE 14 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>	30/06/2022	30/06/2021
Charges d'intérêts sur opérations de financement après couverture	-2 276	-2 319
Charges d'intérêts sur location	-14	-21
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	0	0
Produits d'intérêt sur location	0	8
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	-2 290	-2 331

<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2022	30/06/2021
Autres produits financiers	1 359	1 376
<i>dont revenus des créances en comptes courants</i>	1 340	1 376
<i>dont produits financiers de participation</i>	11	
<i>dont gains de change</i>	4	
<i>dont autres produits financiers</i>	4	
Autres charges financières	-497	-537
<i>dont part inefficace (valeur temps) des dérivés de couverture</i>	0	0
<i>dont services bancaires & assimilés</i>	-386	-422
<i>dont charges financières diverses</i>	-102	-151
<i>dont perte de change</i>	-9	36
TOTAL AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	862	839
RÉSULTAT FINANCIER	-1 427	-1 493

NOTE 15 IMPÔTS SUR LES RÉSULTATS

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

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

<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2022	30/06/2021
Charges d'impôts exigibles	-2 755	-923
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises	-157	-116
Régularisations d'impôts d'exercices antérieurs	0	0
Total impôts exigibles	-2 912	-1 039
Impôts différés	-3 313	1 177
TOTAL IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT	-6 225	138

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 1er 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%.

NOTE 16 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les montants des engagements hors bilan ont évolué suite aux tirages réalisés au cours du 1^{er} semestre 2022 relatifs au financement des travaux d'extension à hauteur de 4,6 millions d'euros.

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	
Cautionnement 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 38.5 M€
Nantissement de créances de Couverture	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises (à l'exception des Banques de Couverture) et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo, (ii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges	Crédit Galimmo La Louvière pour 41.2 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 72.5 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 17 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

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

Les parties liées à Galimmo sont :

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

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

Les transactions entre les parties liées sont :

- le paiement des loyers sur les surfaces commerciales louées par Galimmo à Cora, soit environ 526 milliers d'euros par an (montant hors charges et hors taxes) ;
- les créances locatives détenues sur Cora, soit environ 536 milliers d'euros (TTC) ;
- les dettes sur Cora dont le solde est débiteur au 30 juin 2022 pour 108 milliers d'euros (TTC) ;
- le versement de dividendes sous forme d'actions à hauteur de 1 860 141 actions nouvelles ;
- le prêt de 111 millions d'euros accordé par Foncibel à Galimmo Châtelineau rémunéré au taux de 3,58%, remboursé à hauteur de 16,5 millions en 2017, 12 millions en 2018, 3 millions en 2019, 2 millions en 2020 et 2 millions en 2021 ;
- la rémunération versée à la gérance, Galimmo Services France, fixée dans les Statuts de Galimmo à 3% des loyers bruts ;

3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

3.1 Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière
semestrielle

42

3.1 Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

PricewaterhouseCoopers Audit

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

EXPONENS

20, rue Brunel
75017 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

(Période du 1^{er} janvier 2022 au 30 juin 2022)

Aux Actionnaires

GALIMMO

37, Rue De La Victoire
75009 PARIS

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société GALIMMO, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2022 au 30 juin 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

I - Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

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

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

II - Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 27 juillet 2022

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Malcom Sossou

EXPONENS

Yvan Corbic

4 PERSONNES RESPONSABLES

4.1 Responsable du Rapport Financier Semestriel	44
4.2 Attestation de la personne responsable du Rapport Financier Semestriel	44
4.3 Responsable de l'information	44

4.1 Responsable du Rapport Financier Semestriel

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 (75009), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 818 092 058 (« **Galimmo Services France** »), en qualité de Gérant de la Société, elle-même représentée par Monsieur Eric Ravoire.

4.2 Attestation de la personne responsable du Rapport Financier Semestriel

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés condensés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité figurant en page 4 présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées et qu'il décrit les principaux risques et les principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Paris, le 27 juillet 2022
Galimmo Services France, Gérant
Représentée par Monsieur Eric Ravoire, Président

4.3 Responsable de l'information

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