

AUTRES INFORMATIONS

RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES, NOTAMMENT JURIDIQUES, FINANCIÈRES ET COMPTABLES DE LA SOCIÉTÉ



DANS LE CADRE DE L'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SIMPLIFIÉE SUIVIE D'UN RETRAIT OBLIGATOIRE VISANT LES ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ GALIMMO SCA

INITIÉE PAR CARMILA



Le présent document relatif aux autres informations, notamment juridiques, financières et comptables de la société Galimmo SCA a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (« **AMF** ») le 24 septembre 2024, conformément aux dispositions de l'article 231-28 de son règlement général et de son instruction n°2006-07 du 25 juillet 2006 (telle que modifiée) relative aux offres publiques d'acquisition. Ce document a été établi sous la responsabilité de la société Galimmo SCA.

Le présent document complète la note d'information en réponse établie par la société Galimmo SCA relative à l'offre publique d'achat simplifiée visant les actions de la société Galimmo SCA initiée par la société Carmila, visée par l'AMF le 24 septembre 2024, sous le numéro 24-412, en application de la décision de conformité du même jour (la « **Note en Réponse** »).

Le présent document ainsi que la Note en Réponse sont disponibles sur les sites internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de Galimmo SCA (www.galimmo-sca.com) et peuvent être obtenus sans frais auprès de Galimmo SCA (37 rue de la Victoire, 75009 Paris).

Conformément aux dispositions des articles 231-28 et 221-3 du règlement général de l'AMF, un communiqué sera diffusé, au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre (telle que définie ci-dessous), afin d'informer le public des modalités de mise à disposition du présent document.

TABLE DES MATIÈRES

1.	PRÉAMBULE.....	3
2.	INFORMATIONS REQUISES AU TITRE DE L'ARTICLE 231-28 DU REGLEMENT GENERAL DE L'AMF.....	4
3.	INFORMATIONS RELATIVES AUX ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS DEPUIS LA PUBLICATION DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	4
3.1.	COMPOSITION DE L'ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ.....	4
3.2.	TITRES ET DROITS DONNANT ACCÈS AU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ	5
3.3.	ACQUISITION D' ACTIONS AU COURS DES DOUZE DERNIERS MOIS	5
3.4.	ÉVÈNEMENTS EXCEPTIONNELS ET LITIGES.....	6
3.5.	GOVERNANCE	6
3.6.	COMMUNIQUÉS DE PRESSE	6
4.	PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DU PRESENT DOCUMENT	7
	Annexe.....	8

1. PRÉAMBULE

Le présent document est établi par Galimmo SCA, société en commandite par actions de droit français ayant un capital social de 25.957.380,80 euros, dont le siège social est sis au 37 rue de la Victoire, 75009, Paris, France, immatriculée sous le numéro 784 364 150 R.C.S. Paris, et dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris (compartiment B) sous le code ISIN FR 0000030611 (« **Galimmo SCA** » ou la « **Société** »), conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, dans le cadre du dépôt de l'offre publique d'achat simplifiée (l'« **Offre Publique d'Achat Simplifiée** ») qui sera immédiatement suivie d'une procédure de retrait obligatoire (le « **Retrait Obligatoire** » et, avec l'Offre Publique d'Achat Simplifiée, l'« **Offre** »), initiée par Carmila, société anonyme de droit français ayant un capital social de 875.389.008 euros, dont le siège social est sis au 25 rue d'Astorg, 75008 Paris, France et immatriculée sous le numéro 381 844 471 R.C.S. Paris (« **Carmila** » ou l'« **Initiateur** »), visant la totalité des actions Galimmo SCA non détenues directement ou indirectement par Carmila au prix unitaire de 14,83 euros (le « **Prix de l'Offre** ») payable exclusivement en numéraire, dans les conditions décrites dans la note d'information établie par l'Initiateur.

L'Offre fait suite au franchissement direct et indirect en hausse par l'Initiateur du seuil de 30% du capital et des droits de vote de la Société résultant de la réalisation, le 1^{er} juillet 2024, de l'Acquisition du Bloc de Contrôle (tel que ce terme est défini à la section 1.2.1 de la Note en Réponse).

À la date du présent document, Carmila détient, directement et indirectement, 32.387.721 actions et droits de vote de la Société, représentant 99,82 % du capital et des droits de vote de la Société¹.

L'Offre vise la totalité des actions de la Société non détenues directement ou indirectement par Carmila à la date du présent document, soit un nombre total de 59.005 actions ordinaires, correspondant à la totalité des actions existantes de la Société non détenues directement ou indirectement par Carmila.

L'Offre revêt un caractère obligatoire en application de l'article 234-2 du règlement général de l'AMF et sera réalisée selon la procédure simplifiée en application des articles 233-1 2° et suivants du règlement général de l'AMF. La durée de l'Offre sera de 10 jours de négociation, conformément aux dispositions de l'article 233-2 du règlement général de l'AMF.

À l'issue de l'Offre Publique d'Achat Simplifiée, la procédure de retrait obligatoire prévue à l'article L. 433-4, II du code monétaire et financier sera mise en œuvre. Dans le cadre de ce Retrait Obligatoire, les actions Galimmo SCA qui n'auraient pas été apportées à l'Offre Publique d'Achat Simplifiée seront transférées à l'Initiateur en contrepartie d'une indemnité en numéraire égale au Prix de l'Offre, soit 14,83 euros par action.

¹ Sur la base d'un capital composé de 32.446.726 actions représentant 100 % des droits de vote théoriques de la Société conformément aux dispositions de l'article 223-11 du règlement général de l'AMF.

Le Retrait Obligatoire s'inscrit dans le cadre d'une opération de simplification de la structure capitalistique de Galimmo SCA par l'acquisition du solde du capital de la Société non détenu par l'Initiateur.

2. INFORMATIONS REQUISES AU TITRE DE L'ARTICLE 231-28 DU REGLEMENT GENERAL DE L'AMF

Conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF et de l'article 6 de l'instruction n°2006-07 du 28 septembre 2006 (telle que modifiée), le présent document relatif aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de la Société constitue une mise à jour des éléments significatifs de l'information préalablement publiée par la Société.

Les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de la Société, au sens de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, figurent dans (i) le document d'enregistrement universel 2023 de la Société incluant les comptes consolidés et les comptes individuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023 déposé auprès de l'AMF le 25 avril 2024 sous le numéro D.24-0331 (le « **Document d'Enregistrement Universel** »), (ii) le rapport financier semestriel 2024 de la Société incluant les comptes semestriels relatifs au semestre clos le 30 juin 2024, diffusé le 25 juillet 2024 (le « **Rapport Financier Semestriel** ») et (iii) la Note en Réponse.

Ces documents sont disponibles en version électronique sur le site internet de Carmila (www.galimmo-sca.com).

Le présent document incorpore par référence le Document d'Enregistrement Universel et le Rapport Financier Semestriel.

Le Document d'Enregistrement Universel est par ailleurs disponible en version électronique sur le site internet de l'AMF (www.amf-france.org).

Le Document d'Enregistrement Universel et le Rapport Financier Semestriel sont par ailleurs complétés par les informations détaillées ci-après et celles contenues dans les communiqués de presse publiés et mis en ligne sur le site internet de Galimmo SCA (www.galimmo-sca.com).

À la connaissance de la Société, aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale de Galimmo SCA n'est intervenu entre la date de la publication du Rapport Financier Semestriel et la date de dépôt du présent document, sous réserve des informations figurant dans le présent document.

3. INFORMATIONS RELATIVES AUX ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS DEPUIS LA PUBLICATION DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

3.1. Composition de l'actionnariat de la Société

À la date des présentes, le capital social de la Société s'élève à 25.957.380,80 euros divisés en 32.446.726 actions ordinaires de 0,80 euros de valeur nominale chacune.

À la connaissance de la Société, selon les dernières informations disponibles à la date du présent document, le capital et les droits de votes de la Société sont répartis comme suit :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote*
Carmila	32.310.986	99,58 %	99,58 %
Galimmo Services France ²	76.735	0,24 %	0,24 %
Total Carmila directement et indirectement	32.387.721	99,82 %	99,82 %
Public	59.005	0,18 %	0,18 %
Autodétention	-	0,00 %	0,00 %
Total	32.446.726	100,00 %	100,00 %

**Conformément à l'article 223-11 du règlement général de l'AMF, le nombre total de droits de vote est calculé sur la base de toutes les actions auxquelles sont rattachés des droits de vote, en ce comprises les actions dépourvues de droits de vote.*

Selon l'article 9.3 des statuts de la Société, chaque action donne droit à une (1) voix, étant précisé que ce rapport d'une (1) voix par action prévaut nonobstant toute disposition législative ou réglementaire contraire non-impérative, ainsi qu'en cas d'octroi automatique de droits de vote double dans certaines situations.

3.2. Titres et droits donnant accès au capital de la Société

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun titre de capital, ni aucun instrument financier émis par la Société ou droit conféré par la Société pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital ou aux droits de vote de la Société, autres que les actions ordinaires existantes de la Société. Il n'existe en outre aucun plan d'options de souscription d'actions, ni aucun plan d'attribution d'actions gratuites en cours au sein de la Société pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital ou aux droits de vote de la Société.

3.3. Acquisition d'actions au cours des douze derniers mois

L'Initiateur n'a procédé à aucune acquisition d'actions Galimmo SCA pendant les douze mois précédant le dépôt de l'Offre autre que dans le cadre des Acquisitions de Blocs (tel que ce terme est défini à la section 1.2.1 de la Note en Réponse).

² Filiale de Carmila détenue à 100 %.

3.4. Évènements exceptionnels et litiges

À la connaissance de la Société, il n'existe, à la date du dépôt du présent document, aucun litige, aucune procédure d'arbitrage ou faits exceptionnels, autre que ceux mentionnés dans le présent document, le Document d'Enregistrement Universel et le Rapport Financier Semestriel susceptible d'avoir une incidence significative sur l'activité, le patrimoine, les résultats ou la situation financière de la Société.

3.5. Gouvernance

À la suite de la réalisation de l'Acquisition du Bloc de Contrôle (tel que ce terme est défini à la section 1.2.1 de la Note en Réponse), la composition du conseil de surveillance de la Société a fait l'objet de modifications afin de refléter le nouvel actionariat de la Société.

A la date des présentes, le conseil de surveillance de la Société est composé des membres suivants :

- Madame Marie Cheval, Présidente ;
- Madame Patricia Damerval, membre indépendant ;
- Monsieur Pierre-Yves Thirion ; et
- Monsieur Sébastien Vanhoove.

Sur décision de l'Assemblée Générale réunie le 4 mars 2016, le mandat de gérance de Galimmo SCA a été confié à son unique associé commandité, la société Galimmo Services France, filiale à 100% de Carmila, pour une durée de 10 ans. Galimmo Services France est représentée par son président, Eric Ravoire.

3.6. Communiqués de presse

Galimmo SCA publie ses communiqués de presse en ligne sur son site internet (www.galimmo-sca.com).

Depuis le 30 juin 2024, Galimmo SCA a notamment publié les communiqués de presse ci-dessous qui sont reproduits en intégralité en Annexe :

<i>Date du communiqué de presse</i>	<i>Titre du communiqué de presse</i>
6 septembre 2024	Communiqué projet de note en réponse
25 juillet 2024	Rapport Financier Semestriel 2024
25 juillet 2024	Information financière de Galimmo SCA au 30 juin 2024
23 juillet 2024	Désignation d'un expert indépendant
4 juillet 2024	Suspension du contrat de liquidité
1 ^{er} juillet 2024	Acquisition de la société Galimmo SCA par Carmila

L'intégralité des communiqués listés ci-dessus, ainsi que tous les autres communiqués publiés par la Société depuis le 30 juin 2024 sont disponibles sur le site internet de Galimmo SCA (www.galimmo-sca.com).

4. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DU PRESENT DOCUMENT

« J'atteste que le présent document qui a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 24 septembre 2024 et qui sera diffusé au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre, comporte l'ensemble des informations requises par l'article 231-28 du règlement général de l'AMF et par son instruction n°2006-07, dans le cadre de l'offre publique de rachat simplifiée initiée par la société Carmila et visant les actions de la société Galimmo SCA.

Ces informations sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée »

Paris, le 24 septembre 2024

Galimmo SCA

Représentée par Monsieur Eric Ravoire

Annexe

Principaux communiqués de presse publiés par Galimmo SCA depuis le 30 juin 2024

COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Acquisition de la société Galimmo SCA par Carmila

- **Réalisation de l'acquisition par Carmila de près de 93% du capital de la société Galimmo SCA**

Paris, le 1er juillet 2024 – Galimmo SCA, foncière française cotée, opérateur et détenteur de lieux de vie et de commerce co-conçus avec leurs publics, prend acte de la réalisation de l'acquisition par Carmila de près de 93% du capital de Galimmo SCA et de la totalité de la société Galimmo Services France auprès du groupe Louis Delhaize et de Galimmo Real Estate.

Cette prise de contrôle effective s'inscrit dans le cadre de la finalisation, également annoncée ce jour, de la reprise par le groupe Carrefour des enseignes Cora et Match en France auprès du groupe Louis Delhaize. Les projets d'acquisition de Cora et Match en France par le groupe Carrefour et de Galimmo SCA par Carmila avaient été annoncés concomitamment le 12 juillet 2023.

Carmila a également annoncé ce jour avoir consenti à Primonial Capimmo une promesse unilatérale d'achat portant sur l'intégralité de la participation d'environ 7% qu'elle détient dans Galimmo SCA, exerçable jusqu'au 30 juillet 2024, pour un prix par action de 11,93€.

En tenant compte de cette acquisition potentielle, Carmila détiendrait 99,9% du capital de Galimmo SCA.

Carmila déposera dans les prochaines semaines une offre publique, suivie – en cas d'exercice de la promesse susvisée - d'un retrait obligatoire, visant le solde des titres de Galimmo SCA.

Le prix de l'offre dépendra de la mise en œuvre d'un retrait obligatoire. Il ne sera, en tout état de cause, pas inférieur à 11,93 € et restera sous réserve des travaux de l'expert indépendant qui sera nommé par Galimmo SCA conformément aux dispositions légales et réglementaires.

La cotation des actions Galimmo SCA sur Euronext Paris, qui a été suspendue ce jour, reprendra le mardi 2 juillet à l'ouverture des marchés.



Pour plus d'information sur la société

Contact Investisseurs

Thomas Hainez
Directeur financier
Tél : + 33 1 53 20 86 88
thainez@galimmo.com

Contacts Presse

Isabelle Laurent
Tél : +33 6 42 37 54 17
isabelle.laurent@omnicomprgroup.com

Dylan Jullian
Tél. : +33 6 18 89 56 73
dylan.jullian@omnicomprgroup.com

Les annonces et publications financières de la société sont mises à disposition sur le site www.galimmo-sca.com

COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Suspension du contrat de liquidité

Paris, le 4 juillet 2024 – Galimmo SCA annonce avoir suspendu l'exécution du contrat de liquidité confié à Exane BNP PARIBAS. Cette suspension intervient à la suite de l'annonce le 1^{er} juillet 2024 du projet d'offre publique d'achat simplifiée que la société Carmila envisage de déposer sur les actions Galimmo SCA.

Il est indiqué qu'au 3 juillet 2024, les moyens figurant au compte de liquidité étaient de :

- 3.011 titres
- 57.177 €.

Pour rappel, les moyens qui figuraient au compte de liquidité au 31 décembre 2023 étaient de :

- 2.944 titres
- 57.157 €.

Pour plus d'information sur la société

Contact Investisseurs

Thomas Hainez
Directeur financier
Tél : + 33 1 53 20 86 88
thainez@galimmo.com

Contacts Presse

Isabelle Laurent
Tél : +33 6 42 37 54 17
isabelle.laurent@omnicomprgroup.com

Dylan Jullian
Tél. : +33 6 18 89 56 73
dylan.jullian@omnicomprgroup.com

Les annonces et publications financières de la société sont mises à disposition sur le site www.galimmo-sca.com



COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Le Conseil de surveillance de Galimmo désigne le cabinet CROWE HAF en qualité d'expert indépendant dans le cadre de l'offre publique d'achat simplifiée déposée par Carmila

Paris, le 23 juillet 2024 – Le Conseil de surveillance de Galimmo s'est réuni à la suite de l'intention exprimée par Carmila de déposer une offre publique d'achat simplifiée suivie – en cas d'acquisition des titres Galimmo détenus par l'entité gérée par Primonial Reim France - d'un retrait obligatoire sur les actions Galimmo, en application des articles 233-1 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Le Conseil de surveillance a décidé de nommer à l'unanimité de ses membres, le cabinet Crowe HAF, représenté par Olivier Grivillers, en qualité d'expert indépendant chargé d'établir un rapport sur les conditions financières de l'offre publique et de la procédure de retrait obligatoire, en application des dispositions des articles 261-1, I (et le cas échéant II) et 261-1-1 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers. En application de l'article 261-1-1 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, Galimmo a soumis la nomination du cabinet Crowe HAF à l'Autorité des marchés financiers qui a confirmé ne pas s'opposer à cette nomination.

Le Conseil de surveillance émettra un avis motivé sur les termes et conditions du projet d'offre publique une fois qu'il aura pris connaissance du rapport de l'expert indépendant. Cet avis sera publié conformément aux dispositions du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Le rapport de l'expert indépendant figurera dans la note en réponse de Galimmo qui sera soumise à l'examen de l'Autorité des marchés financiers.

Pour plus d'information sur la société

Contact Investisseurs

Thomas Hainez
Directeur financier
Tél : + 33 1 53 20 86 88
thainez@galimmo.com

Contacts Presse

Isabelle Laurent
Tél : +33 6 42 37 54 17
isabelle.laurent@omnicomprgroup.com

Dylan Jullian
Tél. : +33 6 18 89 56 73
dylan.jullian@omnicomprgroup.com

Les annonces et publications financières de la société sont mises à disposition sur le site www.galimmo-sca.com





Information financière de Galimmo SCA au 30 juin 2024

- ✓ **Activité locative**
 - 33 nouveaux baux pour un montant de loyers de 1,3 M€
 - Loyers annualisés bruts de 47,1 M€, en croissance de 1,3% par rapport au 31 décembre 2023
 - Chiffre d'affaires des commerçants¹ en hausse de 4,5% par rapport au 1^{er} semestre 2023
- ✓ **Indicateurs clés**
 - Revenus locatifs nets en hausse de 4,0% à 20,7 M€
 - Résultat EPRA de 10,1 M€ soit une hausse de 4,3% par rapport au 1^{er} semestre 2023
- ✓ **Situation financière solide**
 - Valeur du patrimoine immobilier hors droits à 677,8 M€ en hausse de 0,4%
 - Ratio de LTV net² de 22,7%
- ✓ **Annonce le 1^{er} juillet 2024 de l'acquisition de 92,8% du capital de la Société par Carmila**

Paris, le 25 juillet 2024 – Galimmo SCA, foncière française cotée contrôlée par la société Carmila depuis le 1^{er} juillet 2024, opérateur et détenteur de lieux de vie et de commerce co-conçus avec leurs publics, annonce ce jour les résultats semestriels pour la période clôturée le 30 juin 2024. Les comptes³ du 1^{er} semestre 2024 ont été arrêtés par le gérant et examinés par le Conseil de surveillance réuni le 23 juillet 2024.

¹ Chiffre d'affaires TTC des 13 sites Shopping Convivial du patrimoine de Galimmo SCA calculé sur la base de la déclaration mensuelle des commerçants

² LTV net = Endettement net / Valeur du patrimoine (hors droits) ; Endettement net = Endettement brut – Trésorerie et Equivalents de trésorerie.

³ Les comptes consolidés ont fait l'objet de procédures d'audit. Le rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle a été émis le 24 juillet 2024.

CHIFFRES CLÉS GALIMMO SCA AU 30 JUIN 2024

En millions d'euros	30/06/2024	30/06/2023	Variation	Variation à périmètre comparable ⁴
Revenus locatifs bruts	24,1	22,9	+5,2 %	+4,8 %
Revenus locatifs nets	20,7	19,9	+4,0 %	+3,1 %
Résultat opérationnel courant avant variation de la juste valeur et quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	16,3	15,9	+2,2 %	
Résultat EPRA ⁵	10,1	9,6	+4,3 %	

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023	Variation	Variation à périmètre comparable
Valeur du patrimoine France (hors droits)	677,8	675,3	+0,4 %	+0,4%
EPRA NDV ⁶	468,6	484,8	-3,3 %	
Ratio de LTV net	22,7%	21,6%		

Performances opérationnelles du 1^{er} semestre 2024

L'**activité locative** s'est traduite par la signature de 33 nouveaux baux pour une surface globale de 4 843 m² et un volume de loyer de 1,3 million d'euros. Ces signatures incluent 8 renouvellements, 7 recommercialisations⁷, ainsi que 13 commercialisations de locaux vacants depuis plus d'un an. En complément, 5 baux dérogatoires ont été signés.

Galimmo SCA a élargi ses partenariats en signant de nouveaux baux notamment avec l'enseigne de discount danoise Normal pour les sites de Clermont-Ferrand et Strasbourg ainsi qu'avec Free, déjà présente sur 3 sites, en vue de deux implantations supplémentaires. Le secteur Beauté & Santé est renforcé avec l'arrivée de l'enseigne Qipao au sein du centre commercial Cora Dorlisheim et l'implantation de l'enseigne Ecouter Voir prévue sur le site de Reims Neuville. L'offre dans le secteur des services est renouvelée avec la signature de baux avec l'enseigne de réparation de smartphone PhoneKaze en vue de son installation dans 4 centres commerciaux.

⁴ Retraité de l'effet des projets de restructuration et d'extension en cours et des cessions/acquisitions le cas échéant

⁵ Résultat net retraité des variations de juste valeur (immeubles et instruments financiers) nettes de leur fiscalité différée (calcul détaillé disponible en section 1.3 du Rapport Financier Semestriel).

⁶ EPRA NDV (Net Disposal Value), capitaux propres consolidés (calcul détaillé disponible en section 1.3 du Rapport Financier Semestriel).

⁷ Les recommercialisations concernent les lots vacants depuis moins d'un an

Par ailleurs, un bail dérogatoire a été signé avec The Trust Society, un lauréat du prix « Engagé pour demain » 2022, pour la prolongation de son activité au sein de Shop'in Pacé. Fringues Store Associatif, lauréat 2023 dans la catégorie Commerce responsable et économie circulaire, a inauguré en mars son espace au sein du Centre Commercial Saint-Maximin. Enfin, Mains d'Argent, lauréat 2023 dans la catégorie Bien Vieillir, et ses Compagnons d'emplètes poursuivent leur projet pilote à Shop'in Pacé et offrent dorénavant leur service à Shop'in Mundo.

Les loyers annualisés bruts progressent de 1,3% pour atteindre 47,1 millions d'euros au 30 juin 2024 contre 46,5 millions d'euros à fin décembre 2023. S'agissant des loyers en place, ce montant de revenus n'intègre pas les surfaces commercialisées au titre des baux signés avec prise d'effet postérieure au 30 juin 2024. Les centres de Shopping convivial⁸ et les galeries de Proximité renouvelée⁹ contribuent respectivement à hauteur de 76% et 24% au montant total des loyers annualisés bruts.

Le taux de recouvrement¹⁰ des loyers et charges du 1^{er} semestre 2024 est de 95,3% au 30 juin 2024 (contre 93,2% au 30 juin 2023).

À fin juin 2024, le taux d'occupation financier est de 91,0% contre 93,9% à fin décembre 2023. Le taux d'occupation financier des sites de Shopping convivial et celui des galeries de Proximité renouvelée s'établissent respectivement à 93,6% et 83,4% au 30 juin 2024.

Sur le périmètre des 13 centres commerciaux de Shopping convivial, la fréquentation a progressé de 2,4% sur le 1^{er} semestre 2024 par rapport au 1^{er} semestre 2023. Par rapport au 1^{er} semestre 2019¹¹, la fréquentation est en retrait de 7,6%, alors que le panel FACT¹² ressort à -8,5%.

Sur ce même périmètre, les chiffres d'affaires des commerçants ont progressé de 4,5% par rapport au 1^{er} semestre 2023.

Valeur du patrimoine et investissements

La valeur du patrimoine immobilier à fin juin 2024 s'élève à 677,8 millions d'euros (hors droits), en hausse de 0,4% par rapport à fin décembre 2023, à périmètre courant comme à périmètre comparable. Cette progression est liée principalement à l'indexation des loyers.

La valeur des 13 centres commerciaux de Shopping convivial atteint 540,6 millions d'euros (80% du total des centres commerciaux) à fin juin 2024, soit une hausse de 1,1%. La valeur du portefeuille des galeries de Proximité renouvelée s'établit à 137,1 millions d'euros, soit une baisse de 2,2%.

Le taux de rendement potentiel¹³ moyen ressortant des expertises s'établit à 7,2% au 30 juin 2024.

Les investissements réalisés au premier semestre se sont élevés à 4,6 millions d'euros. Ce montant comprend 1,1 million d'euros consacrés aux projets de redéveloppement et de rénovation, concernant principalement le centre commercial Cora Dorlisheim et Shop'In Witty. Les autres investissements recouvrent essentiellement des

⁸ Centres commerciaux qui rayonnent comme lieu de destination au sein de leur zone de chalandise

⁹ Galeries positionnées sur une offre de service complémentaire à celle de l'hypermarché.

¹⁰ Taux de recouvrement = (loyers et charges payés par les locataires) / (loyers et charges facturés aux locataires)

¹¹ L'évolution de la fréquentation 2023-2019 n'intègre pas le site de Creil Saint-Maximin dont l'acquisition a eu lieu en cours d'année 2019

¹² FACT = Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires

¹³ Taux de rendement potentiel = revenus nets potentiels / valeur du patrimoine droits inclus

travaux de maintenance et d'amélioration énergétique et environnementale des centres ainsi que des travaux de recommercialisation de surfaces disponibles.

L'ouverture de trois nouvelles boutiques (Sephora, La Casa de las Carcasas et Courir) a marqué la finalisation de la seconde phase du programme de restructuration de Shop'in Witty débutée l'année dernière. Au premier semestre, la restructuration du site de Dorlisheim s'est poursuivie avec l'accueil des enseignes Histoire d'Or et Qipao. Elle devrait être finalisée au 3^{ème} trimestre tout comme la rénovation du site de Villers-Semeuse.

Performance financière au 30 juin 2024

Les **revenus locatifs bruts** du 1^{er} semestre 2024 s'élèvent à 24,1 millions d'euros, en hausse de 5,2% par rapport au 1^{er} semestre 2023. Cette évolution résulte principalement de l'impact favorable de l'indexation. A périmètre comparable, les revenus locatifs bruts progressent de 4,8% par rapport au 1^{er} semestre 2023.

Les **charges locatives immobilières nettes** s'élèvent à 3,3 millions d'euros contre 2,9 millions d'euros au 1^{er} semestre 2023. La hausse de 0,4 million d'euros résulte de l'augmentation des autres charges sur immeubles, compensée partiellement par une diminution du coût du risque clients¹⁴.

Au total, les **revenus locatifs nets** sont en hausse à 20,8 millions d'euros, soit une progression de 4,0 % par rapport au 1^{er} semestre 2023.

Le **résultat opérationnel courant** avant variation de la juste valeur et quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence s'élève à 16,3 millions d'euros contre 15,9 millions d'euros au 30 juin 2023.

La **variation de juste valeur sur immeubles de placement** est de -2,0 millions d'euros sur la période, contre -11,1 millions d'euros au 1^{er} semestre 2023.

La **quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence** provient d'une participation minoritaire de 15% sur 7 galeries commerciales situées en Belgique, consolidée par mise en équivalence. Cette participation étant destinée à être cédée, en application d'IFRS 5, une dépréciation de -12,7 millions d'euros a été comptabilisée. La quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence ressort à -12,4 millions d'euros au 1^{er} semestre 2024, contre -0,3 million d'euros l'année dernière.

Après prise en compte de la variation de juste valeur des immeubles de placement et de la quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence, le **résultat opérationnel courant** s'établit à 1,9 million d'euros (contre 4,5 millions d'euros au 1^{er} semestre 2023).

Le **résultat financier** s'établit à -3,3 millions d'euros contre -4,8 millions d'euros au 30 juin 2023. Cette amélioration provient des produits d'intérêt sur les comptes courants et compte de dépôt et de la variation de juste valeur des instruments de couverture par rapport au 1^{er} semestre 2023. Le coût moyen de l'endettement avant coût des couvertures est de 5,9%.

Galimmo SCA enregistre une charge d'impôt de 3,0 millions d'euros (contre un produit d'impôt de 0,1 million un an plus tôt).

Le **résultat net** s'établit à -4,4 millions d'euros contre -0,2 millions d'euros au 30 juin 2023.

Le **résultat EPRA** ressort à 10,1 millions d'euros au 1^{er} semestre 2024 contre 9,6 millions d'euros au 1^{er} semestre 2023.

A fin juin 2024, l'**EPRA NDV**¹⁵ s'élève à 468,6 millions d'euros contre 484,8 millions d'euros au 31 décembre 2023.

¹⁴ Dotations aux provisions sur créances clients nettes des reprises, et pertes sur créances irrécouvrables.

¹⁵ L'EPRA Net Disposal Value remplace l'ANR EPRA Triple Net comme indicateur privilégié de la valeur potentielle de cession d'une foncière sur la base de la valeur vénale des actifs immobiliers détenus.

Maintien d'une situation financière solide

Au 30 juin 2024, l'endettement financier de Galimmo SCA s'élève à 203,7 millions d'euros, contre 204,6 millions d'euros au 31 décembre 2023, et correspond principalement à son emprunt bancaire hypothécaire à échéance février 2028. Suite à la cession du site d'Alès fin février 2024, l'emprunt bancaire a fait l'objet d'un remboursement de 0,9 million d'euros au 1^{er} semestre.

La trésorerie disponible s'établit à 50,3 millions d'euros contre 58,8 millions d'euros à fin 2023. Cette évolution s'explique notamment par le versement du dividende en numéraire pour 11,9 millions d'euros. L'endettement net ressort à 153,3 millions d'euros au 30 juin 2024 contre 145,8 millions d'euros au 31 décembre 2023. Ainsi, le ratio de LTV net s'établit à 22,7% à fin juin 2024 (contre 21,6% à fin décembre 2023).

Pipeline de projets

Galimmo SCA dispose d'un portefeuille de développement concentré sur des projets de restructuration de surfaces existantes, notamment en lien avec l'hypermarché. Au 30 juin 2024, il représente un montant total d'investissements de 49,8 millions d'euros et 20 400 m² de surfaces de galerie additionnelles. Les projets engagés¹⁶ (1,8 million d'euros) concernent les travaux de restructuration du centre commercial Cora Dorlisheim. Le reste du pipeline se répartit entre 28,5 millions d'euros de projets maîtrisés¹⁷ et 19,5 millions d'euros de projets identifiés¹⁸.

Événements postérieurs au 30 juin 2024

En date du 1^{er} juillet 2024, la Société a pris acte de la réalisation de l'acquisition par Carmila de 92,84% du capital de Galimmo SCA et de la totalité de la société Galimmo Services France auprès du groupe Louis Delhaize et de Galimmo Real Estate. Cette prise de contrôle effective s'inscrit dans le cadre de la finalisation, annoncée le même jour, de la reprise par le groupe Carrefour des enseignes Cora et Match en France auprès du groupe Louis Delhaize. Les projets d'acquisition de Cora et Match en France par le groupe Carrefour et de Galimmo SCA par Carmila avaient été annoncés concomitamment le 12 juillet 2023.

Le 1^{er} juillet, au préalable à la prise de contrôle par Carmila, Galimmo SCA a cédé, pour un montant total de 79,0 millions d'euros, la société Foncibel, celle-ci détenant une participation non stratégique de 15% dans la structure possédant les centres commerciaux du groupe Galimmo Real Estate en Belgique, ainsi que le prêt que Galimmo SCA avait accordé à cette dernière.

La prise de contrôle par Carmila a entraîné le remboursement anticipé de la totalité de l'emprunt hypothécaire de Galimmo SCA dont l'encours était de 202,2 millions d'euros et l'octroi à Galimmo SCA par Carmila d'un nouvel emprunt hypothécaire de 110,0 millions d'euros et d'un prêt d'associés de 6,3 millions d'euros.

Perspectives

En tenant compte de la promesse unilatérale d'achat, également annoncée le 1^{er} juillet et portant sur l'intégralité de la participation d'environ 7% de Primonial Capimmo dans Galimmo SCA, Carmila détiendrait 99,9% du capital de Galimmo SCA. Carmila a déclaré son intention de procéder, en cas d'exercice de la promesse susvisée, à une offre publique d'achat simplifiée, suivie d'un retrait obligatoire, visant le solde des titres de Galimmo SCA.

¹⁶ Projets engagés : programmes en cours de réalisation.

¹⁷ Projets maîtrisés : projets en phase d'obtention des autorisations administratives et de précommercialisation, qui bénéficient de la maîtrise du foncier.

¹⁸ Projets identifiés : projets en phase d'étude qui bénéficient de la maîtrise du foncier.

A propos de Galimmo SCA

Galimmo SCA (ISIN : FR0000030611) est une société cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris, spécialisée dans l'immobilier de commerce et dédiée à la valorisation et à la gestion de centres commerciaux attenants à des hypermarchés Cora, désormais détenus par le groupe Carrefour. Son patrimoine, composé de 51 centres en France, est valorisé à 677,8 millions d'euros hors droits au 30 juin 2024. Galimmo SCA est une société en commandite par actions, contrôlée depuis le 1er juillet 2024 par la société Carmila qui détient à date une participation de près de 93% dans son capital. La gérance est assurée par Galimmo Services France, elle-même filiale à 100% de Carmila depuis le 1er juillet 2024.

Pour plus d'information sur la société

Contact Investisseurs

Thomas Hainez
Directeur financier
Tél : + 33 1 53 20 86 88
thainez@galimmo.com

Contacts Presse

Isabelle Laurent
Tél : +33 6 42 37 54 17
isabelle.laurent@omnicomprgroup.com

Dylan Jullian
Tél. : +33 6 18 89 56 73
dylan.jullian@omnicomprgroup.com

Les annonces et publications financières de la société sont mises à disposition sur le site www.galimmo-sca.com

Annexe 1 : Compte de résultat consolidé simplifié du 1^{er} semestre 2024

Compte de résultat simplifié (en millions d'euros)	S1 2024	S1 2023
Revenus locatifs bruts	24,1	22,9
Charges locatives et immobilières nettes	-3,3	-2,9
Revenus locatifs nets	20,7	19,9
Autres produits	1,4	1,3
Autres charges	-5,8	-5,3
Résultat opérationnel courant avant variation de la juste valeur et quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	16,3	15,9
Variation de juste valeur sur immeuble de placement	-2,0	-11,1
Part dans le résultat net des mises en équivalence	-12,4	-0,3
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	1,9	4,5
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	1,9	4,5
Coût de l'endettement financier net	-4,7	-5,4
Autres produits et charges financiers	1,5	0,6
Impôt sur le résultat	-3,0	0,1
Résultat net des activités abandonnées	0,0	
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	-4,4	-0,2
<i>Part du Groupe</i>	<i>-4,4</i>	<i>-0,2</i>
<i>Résultat net par action (en €) - part du Groupe</i>	<i>-0,14</i>	<i>-0,01</i>

Résultat EPRA (en millions d'euros)	S1 2024	S1 2023
Résultat net de la période en IFRS	-4,4	-0,2
Variation de valeur des immeubles de placement et des autres actifs (i)	2,0	11,1
Gains ou pertes sur cessions d'actifs ou de sociétés et autres cessions	0,1	0,0
Gains ou pertes incluant charges pour dépréciation sur cessions d'actifs financiers disponibles à la vente	12,7	0,0
Impôts sur les plus ou moins-values de cession	0,4	0,0
Variation de valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés (ii)	-0,1	0,8
Impôts différés résultant des ajustements EPRA (iii)	-0,6	-3,1
Ajustements (i) à (iii) sur les coentreprises	0,1	1,0
RÉSULTAT EPRA	10,1	9,6
<i>Résultat EPRA par action (en €)</i>	<i>0,31 €</i>	<i>0,30 €</i>

Annexe 2 : Résumé de l'état consolidé de la situation financière au 30 juin 2024

Bilan consolidé simplifié IFRS en millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023
Immeubles de placement	676,1	675,7
Actifs financiers non courants	1,0	74,6
Titres de sociétés mises en équivalence	0,0	13,8
Autres actifs non courants	1,1	1,5
ACTIFS NON COURANTS	678,3	765,6
Clients et autres créances	22,7	21,5
Trésorerie et équivalents de trésorerie	50,3	58,8
Autres actifs courants	2,2	3,2
ACTIFS COURANTS	75,2	83,4
Actifs détenus en vue d'être cédés	79,2	0,0
TOTAL ACTIF	832,7	849,0
CAPITAUX PROPRES	468,6	484,8
Dettes financières non courantes	0,0	202,6
Passif d'impôts différés	122,5	122,0
Autres passifs non courants	12,4	12,5
PASSIFS NON COURANTS	134,9	337,1
Dettes financières courantes	203,7	2,1
Autres passifs courants	25,3	24,9
PASSIFS COURANTS	228,9	27,1
Passifs détenus en vue d'être cédés	0,2	
TOTAL PASSIF	832,7	849,0

Annexe 3 : Flux de trésorerie du 1^{er} semestre 2024

en millions d'euros	S1 2024	S1 2023
Flux nets de trésorerie liés à l'exploitation	17,3	11,6
Flux nets de trésorerie liés aux investissements	-5,2	-7,6
Flux nets de trésorerie liés au financement	-19,6	-16,4
Incidence des autres variations	-0,9	1,4
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE	-8,5	-11,1
Trésorerie et équivalents à l'ouverture	58,8	61,9
Trésorerie et équivalents à la clôture	50,3	50,8

Annexe 4 : Répartition du patrimoine immobilier France au 30 juin 2024 (en valeur hors droits)

	Nombre de sites	30/06/2024		31/12/2023	Variation	
		en M€	% du total	en M€	% à périmètre courant	% à périmètre comparable
Shopping	13	540,6	80 %	535,0	1,1 %	1,2 %
Proximité	38	137,1	20 %	140,3	-2,2 %	0,4 %
Total Galimmo SCA	51	677,8	100 %	675,3	0,4 %	0,4 %

Ce communiqué ne constitue pas une offre d'acquérir des titres ni une quelconque forme de démarchage. L'offre décrite ci-après ne pourra être ouverte qu'une fois déclarée conforme par l'Autorité des marchés financiers.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE DU 6 SEPTEMBRE 2024

DÉPÔT DU PROJET DE NOTE D'INFORMATION ÉTABLI PAR



EN RÉPONSE AU PROJET D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SIMPLIFIÉE VISANT LES ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ GALIMMO SCA SUIVIE D'UN RETRAIT OBLIGATOIRE INITIÉE PAR CARMILA



Communiqué relatif au dépôt d'un projet de note d'information établi par la société Galimmo SCA



Le présent communiqué (le « **Communiqué** ») a été établi et est diffusé en application des dispositions de l'article 231-26 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** »).

L'offre, le projet de note d'information et le projet de note en réponse déposé ce jour auprès de l'AMF (le « **Projet de Note en Réponse ») restent soumis à l'examen de l'AMF.**

AVIS IMPORTANT

Sous réserve de la décision de conformité de l'AMF, à l'issue de l'offre publique d'achat simplifiée faisant l'objet du présent Communiqué, la procédure de retrait obligatoire prévue à l'article L. 433-4, II du code monétaire et financier sera mise en œuvre et les actions Galimmo SCA qui n'auront pas été apportées à l'Offre seront transférées à Carmila, moyennant une indemnisation égale au prix de l'Offre.

Des exemplaires du Projet de Note en Réponse sont disponibles sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de Galimmo SCA (www.galimmo-sca.com) et peuvent être obtenus sans frais auprès de Galimmo SCA (37 rue de la Victoire, 75009 Paris).

Conformément à l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, les autres informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de Galimmo SCA seront déposées auprès de l'AMF et mises à la disposition du public au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'offre selon les mêmes modalités.

1. RAPPEL DES CONDITIONS DE L'OFFRE

1.1. Présentation de l'Offre

En application du Titre III du Livre II, et plus particulièrement des articles 233-1 et 237-1 du règlement général de l'AMF, Carmila, société anonyme de droit français ayant un capital social de 875.389.008 euros, dont le siège social est sis au 25 rue d'Astorg, 75008 Paris, France, immatriculée sous le numéro 381 844 471 R.C.S. Paris (« **Carmila** » ou l'« **Initiateur** »), et dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris sous le code ISIN FR 0010828137, offre de manière irrévocable aux actionnaires de Galimmo SCA, société en commandite par actions de droit français ayant un capital social de 25.957.380,80 euros, dont le siège social est sis au 37 rue de la Victoire, 75009, Paris, France, immatriculée sous le numéro 784 364 150 R.C.S. Paris, et dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris (compartiment B) sous le code ISIN FR 0000030611 (« **Galimmo SCA** » ou la « **Société** ») d'acquérir la totalité de leurs actions Galimmo SCA dans le cadre d'une offre publique d'achat simplifiée (l'« **Offre Publique d'Achat Simplifiée** »), qui sera immédiatement suivie d'une procédure de retrait obligatoire (le « **Retrait Obligatoire** » et, avec l'Offre Publique d'Achat Simplifiée, l'« **Offre** ») au prix unitaire de 14,83 euros (le « **Prix de l'Offre** ») payable exclusivement en numéraire, dans les conditions décrites ci-après.

Le dépôt de l'Offre fait suite au franchissement direct et indirect en hausse par l'Initiateur du seuil de 30% du capital et des droits de vote de la Société résultant de la réalisation, le 1^{er} juillet 2024, de l'Acquisition du Bloc de Contrôle (tel que ce terme est défini à la section 1.2.1 du Projet de Note d'Information).

À la date du Projet de Note en Réponse, l'Initiateur détient, directement et indirectement, 32.387.721 actions et droits de vote de la Société, représentant 99,82 % du capital et des droits de vote de la Société¹.

Conformément à l'article 231-13 du règlement général de l'AMF, Mediobanca Banca di Credito Finanziario S.p.A. (succursale de Paris) en qualité d'établissement présentateur de l'Offre (l'« **Établissement Présentateur** »), a déposé auprès de l'AMF, le 6 septembre 2024, un projet de note d'information (le « **Projet de Note d'Information** ») pour le compte de l'Initiateur, et garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre.

L'Offre vise la totalité des actions de la Société non détenues directement ou indirectement par Carmila, soit un nombre total, à la date du Projet de Note en Réponse, de 59.005 actions ordinaires.

À la date du Projet de Note en Réponse, il n'existe aucun titre de capital, ni aucun instrument financier émis par la Société ou droit conféré par la Société pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital ou aux droits de vote de la Société, autres que les

¹ Sur la base d'un capital composé de 32.446.726 actions représentant 100 % droits de vote théoriques de la Société conformément aux dispositions de l'article 223-11 du règlement général de l'AMF.

actions ordinaires existantes de la Société. Il n'existe en outre aucun plan d'options de souscription d'actions, ni aucun plan d'attribution d'actions gratuites en cours au sein de la Société pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital ou aux droits de vote de la Société et dont les bénéficiaires seraient tenus par un engagement de conservation.

L'Offre revêt un caractère obligatoire et sera réalisée selon la procédure simplifiée, conformément aux articles 233-1 et suivants du règlement général de l'AMF.

La durée de l'Offre sera de 10 jours de négociation, conformément aux dispositions de l'article 233-2 du règlement général de l'AMF.

L'attention des actionnaires est attirée sur le fait que, l'Offre étant réalisée selon la procédure simplifiée, elle ne sera pas réouverte en application de l'article 232-4 du règlement général de l'AMF.

À l'issue de l'Offre Publique d'Achat Simplifiée, la procédure de retrait obligatoire prévue à l'article L. 433-4, II du code monétaire et financier sera mise en œuvre. Dans le cadre de ce Retrait Obligatoire, les actions Galimmo SCA qui n'auraient pas été apportées à l'Offre Publique d'Achat Simplifiée seront transférées à l'Initiateur en contrepartie d'une indemnité en numéraire égale au Prix de l'Offre, soit 14,83 euros par action.

Les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de l'Initiateur seront déposées auprès de l'AMF et mises à disposition du public au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre, conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF.

Les caractéristiques de l'Offre sont décrites de manière plus exhaustive dans la section 2 du Projet de Note d'Information.

1.2. Rappel du contexte et des motifs de l'Offre

1.2.1. Contexte de l'Offre

Acquisition du Bloc de Contrôle

Le 12 juillet 2023, Carmila, Louis Delhaize, Delparef et Galimmo Real Estate ont signé une promesse d'achat d'actions (la « **Promesse Bloc de Contrôle** ») portant sur l'acquisition par Carmila de :

- l'intégralité des titres Galimmo SCA détenus par Louis Delhaize, soit 23.827.049 actions, représentant 73,43 % du capital et autant de droits de vote de la Société² ;
- l'intégralité des titres Galimmo SCA détenus par Galimmo Real Estate, soit 6.220.223 actions, représentant 19,17 % du capital et autant de droits de vote de la Société ; et

² La cession préalable de ces 23.827.049 actions de la Société par Delparef à Louis Delhaize le 1^{er} juillet 2024 a fait l'objet d'une décision de dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique (Décision AMF 224C0771 du 31 mai 2024).

- l'intégralité des titres Galimmo Services France détenus par Galimmo Real Estate, soit 10.000 actions représentant 100,00 % du capital et autant de droits de vote de Galimmo Services France, Galimmo Services France étant l'associé commandité de Galimmo SCA et détenant directement 76.735 actions Galimmo SCA, représentant 0,24 % du capital et autant de droits de vote de la Société ;

(ensemble, l'« **Acquisition du Bloc de Contrôle** »).

La signature de la Promesse Bloc de Contrôle a fait l'objet d'un communiqué de presse publié par Carmila le même jour.

Le 12 septembre 2023, les instances représentatives du personnel de Galimmo SCA ont émis un avis favorable sur le projet d'Acquisition du Bloc de Contrôle.

Le 15 septembre 2023, Carmila, Louis Delhaize, Delparef et Galimmo Real Estate ont conclu un contrat de cession d'actions portant sur l'Acquisition du Bloc de Contrôle par Carmila (le « **Contrat de Cession Carmila** »). En parallèle, Carrefour et Louis Delhaize ont conclu un contrat de cession portant sur l'acquisition par Carrefour de l'intégralité des titres composant le capital des sociétés Delparef et Provera France qui exploitent les magasins sous enseignes Cora et Match en France (le « **Contrat de Cession Carrefour** » et la « **Transaction Carrefour** »). La réalisation de l'Acquisition du Bloc de Contrôle et de la Transaction Carrefour était notamment conditionnée à l'obtention des autorisations réglementaires requises en matière de contrôle des concentrations et au titre du contrôle des subventions étrangères.

Le 1^{er} juillet 2024, à la suite de la décision de dérogation à l'effet suspensif de la procédure de contrôle des concentrations accordée le 6 juin 2024 par l'Autorité de la Concurrence et de l'approbation de l'Acquisition du Bloc de Contrôle par la Commission européenne au titre du contrôle des subventions étrangères obtenue le 20 juin 2024, Carmila a acquis directement et indirectement 30.124.007 actions de la Société représentant 92,84 % du capital et des droits de vote théoriques de Galimmo SCA au prix de 9,02 euros par action³.

Le 1^{er} juillet 2024, l'Initiateur et la Société ont publié un communiqué de presse relatif à la réalisation de l'Acquisition du Bloc de Contrôle.

Acquisition du Bloc Minoritaire

En parallèle de l'Acquisition du Bloc de Contrôle, Carmila, en qualité de promettant, et Primonial Capimmo, en qualité de bénéficiaire, ont conclu, le 28 juin 2024, une promesse d'achat portant sur l'intégralité des 2.263.714 actions Galimmo SCA détenues par Primonial Capimmo représentant environ 6,98 % du capital et des droits de vote de Galimmo SCA (la « **Promesse Bloc Minoritaire** »). Cette Promesse Bloc Minoritaire a fait l'objet d'un communiqué de presse publié par Carmila le 1^{er} juillet 2024.

³ Il est précisé que l'octroi par l'Autorité de la Concurrence d'une dérogation à l'effet suspensif de la procédure de contrôle des concentrations ne préjuge aucunement des conclusions de l'analyse concurrentielle au fond que conduit l'Autorité de la Concurrence.

La Promesse Bloc Minoritaire était exerçable par Primonial Capimmo au plus tard le 30 juillet 2024 (inclus) pour un prix de 11,93 euros par action (l' « **Acquisition du Bloc Minoritaire** », et ensemble avec l'Acquisition du Bloc de Contrôle, les « **Acquisitions de Blocs** »).

Le 25 juillet 2024, à la suite de la notification d'exercice de la Promesse Bloc Minoritaire par Primonial Capimmo, Carmila a acquis l'intégralité des 2.263.714 actions de la Société détenues par Primonial Capimmo.

Ainsi, à la date du Projet de Note en Réponse et à la suite des Acquisitions de Blocs, Carmila détient 32.387.721 actions et autant de droits de vote de la Société, représentant 99,82 % du capital et des droits de vote de la Société.

Le projet d'Offre s'inscrit dans le cadre d'un projet global de l'Initiateur de rationalisation de l'actionariat de Galimmo SCA. À cet égard, dans son communiqué de presse en date du 1^{er} juillet 2024, Carmila avait indiqué qu'en cas d'exercice de la Promesse Bloc Minoritaire, son offre serait suivie d'un retrait obligatoire.

Le conseil de surveillance de Galimmo SCA a décidé le 23 juillet 2024 à l'unanimité de ses membres de nommer le cabinet Crowe HAF, représenté par Monsieur Olivier Grivillers, en qualité d'expert indépendant dans le cadre des dispositions de l'article 261-1, I-1°, I-2°, I-4° et II du règlement général de l'AMF, chargé d'établir un rapport sur les conditions financières de l'Offre en application des articles 261-1 et suivants du règlement général de l'AMF. Compte tenu de l'impossibilité pour le conseil de surveillance de Galimmo SCA de constituer un comité ad hoc composé d'au moins trois membres et comportant une majorité de membres indépendants, cette nomination a été soumise à l'AMF qui ne s'y est pas opposée en application de l'article 261-1-1 du règlement général de l'AMF.

L'annonce de l'opération et les termes de l'Offre ont fait l'objet de communiqués de presse de l'Initiateur et de Galimmo SCA le 6 septembre 2024, disponibles sur les sites Internet de l'Initiateur (www.carmila.com) et de Galimmo SCA (<https://www.galimmo.com>).

1.2.2. Accords susceptibles d'avoir une incidence sur l'appréciation ou l'issue de l'Offre

Sous réserve des accords mentionnés en Section 1.2.1, la Société n'a pas connaissance, à la date du Projet de Note en Réponse, d'un quelconque accord et n'est pas partie à un quelconque accord en lien avec l'Offre ou qui pourrait potentiellement avoir un impact significatif sur l'appréciation ou l'issue de l'Offre.

1.2.3. Motifs de l'Offre

L'Offre fait suite au franchissement du seuil d'offre obligatoire.

Le Retrait Obligatoire s'inscrit dans le cadre d'une opération de simplification de la structure capitalistique de Galimmo SCA par l'acquisition du solde du capital de la Société non détenu par l'Initiateur.

1.3. Rappel des principales caractéristiques de l'Offre

1.3.1. Nombre de titres susceptibles d'être apportés à l'Offre

L'Offre porte sur la totalité des titres de capital et donnant accès au capital ou aux droits de vote de la Société émis à ce jour et non encore détenus directement ou indirectement par l'Initiateur à la date des présentes, soit 59.005 actions ordinaires.

À la date du Projet de Note en Réponse, il n'existe aucun titre de capital, ni aucun instrument financier émis par la Société ou droit conféré par la Société pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital ou aux droits de vote de la Société, autres que les actions ordinaires existantes de la Société. Il n'existe en outre aucun plan d'options de souscription d'actions, ni aucun plan d'attribution d'actions gratuites en cours au sein de la Société pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital ou aux droits de vote de la Société et dont les bénéficiaires seraient tenus par un engagement de conservation.

1.3.2. Principaux termes et modalités de l'Offre

L'Offre Publique d'Achat Simplifiée sera ouverte pendant 10 jours de négociation. Dans le cadre de cette Offre, l'Initiateur s'engage irrévocablement, pendant cette période de 10 jours de négociation, en application de l'article 233-2 du règlement général de l'AMF, à acquérir auprès des actionnaires de Galimmo SCA la totalité des actions qui seront apportées à l'Offre, au Prix de l'Offre, soit 14,83 euros par action apportée.

En application de l'article L. 433-4, II du code monétaire et financier et des articles 237-1 et suivants du règlement général de l'AMF, Carmila a l'intention de mettre en œuvre la procédure de retrait obligatoire visant les actions Galimmo SCA qui n'auront pas apportées à l'Offre Publique d'Achat Simplifiée.

Les termes de l'Offre sont décrits de manière plus exhaustive à la Section 1.3 « *Rappel des principales caractéristiques de l'Offre* » du Projet de Note en Réponse.

1.4. Procédure d'apport à l'Offre Publique d'Achat Simplifiée

Les actions apportées à l'Offre Publique d'Achat Simplifiée devront être librement négociables et libres de tout privilège, gage, nantissement, ou toute autre sûreté ou restriction de quelque nature que ce soit restreignant le libre transfert de leur propriété. L'Initiateur se réserve le droit d'écarter toutes les actions apportées qui ne répondraient pas à cette condition.

Les actionnaires de la Société dont les actions sont inscrites auprès d'un intermédiaire financier (banque, établissement de crédit, entreprise d'investissement, etc.) et qui souhaiteraient apporter leurs actions à l'Offre Publique d'Achat Simplifiée devront remettre à leur intermédiaire financier un ordre de vente irrévocable au Prix de l'Offre par action au plus tard à la date (inclusive) de clôture de l'Offre Publique d'Achat Simplifiée – sous réserve des délais de traitement par l'intermédiaire financier concerné – en utilisant le modèle mis à leur disposition par cet intermédiaire financier.

Les actions détenues sous la forme nominative dans les registres de la Société devront être converties au porteur pour être apportées à l'Offre Publique d'Achat Simplifiée. En conséquence, les intermédiaires financiers teneurs de compte ayant reçu instruction des propriétaires d'actions de la Société inscrites en compte nominatif de les apporter à l'Offre

Publique d'Achat Simplifiée devront, préalablement à la vente, effectuer la conversion au porteur desdites actions. Il est précisé que la conversion au porteur d'actions inscrites au nominatif entraînera la perte pour ces actionnaires des avantages liés à la détention de ces actions sous la forme nominative.

Les ordres de présentation des actions à l'Offre Publique d'Achat Simplifiée sont irrévocables.

L'Offre Publique d'Achat Simplifiée sera réalisée par achats sur le marché conformément à l'article 233-2 du règlement général de l'AMF, le règlement livraison étant effectué au fur et à mesure de l'exécution des ordres, deux jours de négociation après chaque exécution. Kepler Cheuvreux, prestataire de services d'investissement habilité en tant que membre du marché, se portera acquéreur, pour le compte de l'Initiateur, de toutes les actions qui seront apportées à l'Offre Publique d'Achat Simplifiée, étant précisé que les frais de négociation (y compris les frais de courtage et de TVA correspondants) afférents à ces opérations resteront en totalité à la charge des actionnaires apportant leurs actions à l'Offre Publique d'Achat Simplifiée. Il est précisé qu'aucune commission ne sera versée par l'Initiateur aux intermédiaires financiers par le biais desquels les actionnaires apporteront leurs actions à l'Offre Publique d'Achat Simplifiée.

Le transfert de propriété des actions apportées à l'Offre Publique d'Achat Simplifiée et l'ensemble des droits attachés (en ce compris le droit aux dividendes) interviendra à la date d'inscription en compte de l'Initiateur, conformément aux dispositions de l'article L. 211-17 du code monétaire et financier. Il est rappelé en tant que de besoin que toute somme due dans le cadre de l'apport des actions à l'Offre Publique d'Achat Simplifiée ne portera pas intérêt et sera payée à la date du règlement-livraison.

Il reviendra aux actionnaires de la Société souhaitant apporter leurs actions à l'Offre Publique d'Achat Simplifiée de se rapprocher de leurs intermédiaires financiers respectifs afin de se renseigner sur les éventuelles contraintes de chacun de ces intermédiaires ainsi que sur leurs procédures propres de prise en compte des ordres de vente afin d'être en mesure d'apporter leurs actions à l'Offre Publique d'Achat Simplifiée dans les délais impartis.

2. AVIS MOTIVÉ DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE GALIMMO SCA

Conformément aux dispositions de l'article 231-19 du règlement général de l'AMF les membres du conseil de surveillance se sont réunis le 5 septembre 2024, sur convocation faite conformément aux statuts de la Société, afin d'examiner le projet d'Offre et de rendre leur avis motivé sur l'intérêt de l'Offre et ses conséquences pour la Société.

L'avis motivé sur l'intérêt que présente l'Offre pour la Société, ses actionnaires et ses salariés a été adopté à l'unanimité des membres du conseil de surveillance lors de sa réunion du 5 septembre 2024. Aucune opinion divergente n'a été exprimée par les membres du conseil de surveillance.

Un extrait des délibérations de cette réunion, contenant l'avis motivé du conseil de surveillance, est reproduit ci-dessous :

« La Présidente rappelle qu'à la suite des franchissements de seuils direct et indirect à la hausse de Carmila, le 1^{er} juillet 2024 puis le 25 juillet 2024, Carmila, qui détient 99,82 % du capital et des droits de vote de la Société à la date des présentes, entend déposer un projet d'offre publique d'achat simplifiée, suivie d'une procédure de retrait obligatoire conformément aux articles 233-1 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (l'« **Offre** »).

La Présidente rappelle qu'en amont du dépôt, le Conseil de surveillance avait désigné le 23 juillet dernier le cabinet Crowe HAF, représenté par Monsieur Olivier Grivillers, en qualité d'expert indépendant à l'effet de se prononcer sur les conditions financières de l'Offre et d'établir une attestation d'équité.

La Présidente rappelle que conformément à l'article 261-1-1 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la Société n'étant pas en mesure de constituer un comité ad hoc composé d'au moins trois membres et comportant une majorité de membres indépendants conformément à l'article 261-1, III du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, l'identité de l'expert indépendant pressenti avait été soumise à l'Autorité des marchés financiers qui ne s'y est pas opposée.

Un communiqué relatif à la nomination de Crowe HAF, en qualité d'expert indépendant, a été publié par la Société le 23 juillet 2024.

La Présidente rappelle que, selon le calendrier indicatif de l'Offre, le projet de note en réponse de la Société, comprenant le rapport de l'expert indépendant et l'avis motivé du Conseil de surveillance, devra faire l'objet d'un dépôt auprès de l'Autorité des marchés financiers, dans les jours qui viennent. Il est envisagé que l'Offre soit soumise à l'examen du collège de l'Autorité des marchés financiers devant se tenir le 24 septembre 2024.

D'après ce calendrier indicatif, sous réserve de l'obtention d'une déclaration de conformité de l'Autorité des marchés financiers, l'Offre serait ensuite ouverte le 26 septembre 2024 pour une durée de dix jours de bourse, soit jusqu'au 9 octobre 2024.

En application de l'article L. 433-4 II du code monétaire et financier et des articles 237-1 et suivants du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, dans la mesure où Carmila détient d'ores et déjà plus de 90% du capital et des droits de vote de la Société, Carmila a indiqué qu'elle avait l'intention de demander à l'Autorité des marchés financiers la mise en œuvre du retrait obligatoire à l'issue de l'offre publique d'achat simplifiée.

La Présidente rappelle ensuite que le cabinet Crowe HAF, agissant en qualité d'expert indépendant dans le cadre de l'Offre, a rendu son rapport le 5 septembre 2024.

La Présidente rappelle que le Conseil de surveillance de la Société se tient ce jour à l'effet de délibérer et de rendre son avis motivé sur le projet d'Offre, au vu notamment du projet de note d'information de Carmila relative à l'Offre qui lui a été transmis et du rapport de l'expert indépendant.

Préalablement à la réunion de ce jour, les membres du Conseil de surveillance de la Société ont pu prendre connaissance notamment :

- du projet de note d'information établi par Carmila, décrivant notamment les caractéristiques de l'Offre, les motifs de l'Offre, les intentions de Carmila concernant en particulier la politique industrielle, commerciale et financière et la stratégie de la Société ainsi que les éléments d'appréciation du prix de l'Offre et du retrait obligatoire établis par Mediobanca Banca di Credito Finanziario S.p.A. (succursale de Paris), en tant qu'établissement présentateur de l'Offre ;
- du projet de note en réponse de la Société ; et
- du rapport établi par le cabinet Crowe HAF, agissant en qualité d'expert indépendant.

La Présidente rappelle les termes de l'Offre, tels que décrits dans le projet de note d'information.

Après en avoir délibéré, le Conseil décide d'adopter l'avis motivé suivant :

« La Présidente de séance expose que le Conseil de surveillance est appelé à examiner le projet d'offre publique d'achat simplifiée (l'« **Offre** ») suivie d'un retrait obligatoire qui sera déposé par Carmila (l'« **Initiateur** ») dans les prochains jours, en application de l'article 233-1 du règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (l'« **AMF** ») sur les 59.005 actions Galimmo SCA que Carmila ne détient pas directement et indirectement, au prix de 14,83 euros par action.

Elle indique qu'il appartient au conseil de surveillance, en application de l'article 231-19 4° du règlement général de l'AMF, d'émettre un avis motivé sur l'intérêt de l'Offre et sur les conséquences de celle-ci pour la Société, ses actionnaires et ses salariés.

Le Conseil de surveillance a notamment pris connaissance :

- du projet de note d'information établi par l'Initiateur, décrivant notamment les termes et modalités de l'Offre (dont son calendrier), les motifs de l'Offre, les intentions de l'Initiateur concernant en particulier la politique industrielle, commerciale et financière et la stratégie de Galimmo SCA, les éléments d'appréciation du prix de l'Offre et du retrait obligatoire établis par Mediobanca Banca di Credito Finanziario S.p.A. (succursale de Paris), établissement présentateur de l'Offre ainsi que les accords susceptibles d'avoir une influence sur l'appréciation ou le résultat de l'offre ;
- du projet de note en réponse de Galimmo SCA contenant notamment toute clause d'accord conclu par les personnes concernées ou leurs actionnaires susceptibles d'avoir une incidence sur l'appréciation de l'Offre ou sur son issue et les éléments mentionnés à l'article L.225-37- 5 du code de commerce ; et
- du rapport relatif aux conditions financières de l'Offre et du retrait obligatoire et au caractère équitable des conditions financières, reproduit in extenso dans le projet de note en réponse de Galimmo SCA établi par le cabinet Crowe HAF, représenté par Monsieur Olivier Grivillers, agissant en qualité d'expert indépendant nommé en application des dispositions des articles 261-1, I et 261-1-1 du Règlement Général de l'AMF (l'« **Expert Indépendant** »).

Le conseil de surveillance constate que l'Offre vise la totalité des actions de Galimmo SCA existantes non détenues directement ou indirectement par l'Initiateur, soit un nombre de 59.005 actions, représentant 0,18% du capital de la Société.

Processus et fondement de la désignation de l'Expert Indépendant

Le Conseil rappelle que le fondement de la désignation de l'Expert Indépendant résulte des dispositions de l'articles 261-1, I-1°, I-2°, I-4° et II du règlement général de l'AMF.

Il rappelle également qu'en application des articles 261-1 et 261-1-1 du règlement général de l'AMF, il a choisi, dans une décision du 23 juillet 2024, de désigner le cabinet Crowe HAF, représenté par Monsieur Olivier Grivillers, en tant qu'Expert Indépendant, compte tenu de la réputation professionnelle de ce cabinet, des moyens humains qu'il a proposé de mettre à la disposition de la mission, du montant des honoraires proposés et de l'expérience de ce cabinet en matière d'offres publiques. Compte tenu de l'impossibilité pour le conseil de surveillance de Galimmo SCA de constituer un comité ad hoc composé d'au moins trois membres et comportant une majorité de membres indépendants, cette nomination a été au préalable soumise à l'AMF qui ne s'y est pas opposée en application de l'article 261-1-1 I de son règlement général et de l'article 2 de l'instruction AMF 2006-08.

Le Conseil de surveillance prend acte que l'équipe dédiée à la mission est composée des personnes suivantes :

- Olivier Grivillers, Commissaire aux comptes et Expert de justice en finance près la Cour d'appel de Versailles, Associé responsable du département Evaluation et expertises indépendantes, il a dirigé le département évaluation de Constantin Associés avant de rejoindre Deloitte Finance puis Crowe HAF ;*
- Maxime Hazim, CFA, Associé au sein du département Evaluation et expertises indépendantes, est Expert-comptable, Commissaire aux comptes et détenteur de la charte CFA (Chartered Financial Analyst®), et dispose d'environ 15 ans d'expérience en évaluation et en audit, d'abord chez EY puis chez Crowe HAF. Il assure des formations sur le thème de l'évaluation chez France Invest et anime des cours au sein du Master Evaluation et Transmission d'Entreprise à l'Université Lumière Lyon 2. Maxime Hazim est, par ailleurs, trésorier de l'APEI et membre de la SFEV (Société Française des Evaluateurs), et participe activement aux groupes de travail de ces associations ;*
- Benjamin Dusautoir, Manager au sein du département Evaluation et expertises indépendantes, a rejoint Crowe HAF fin 2023 après une première expérience de 4 ans au sein d'un autre cabinet spécialisé dans l'évaluation. Il est diplômé du Master de Finance de l'ESSEC, et titulaire du Diplôme Supérieur de Comptabilité et de Gestion ainsi que de deux niveaux du CFA.*
- Inès Meflah, Superviseur au sein du département Evaluation et expertises indépendantes, a rejoint Crowe HAF fin 2021 après une première expérience de 3 ans au sein d'un autre cabinet spécialisé dans l'évaluation. Elle est diplômée du Master Grande Ecole de NEOMA Business School (spécialisation Finance d'Entreprise).*

- *Marc de Prémare, associé au sein du département évaluation, procédera à la revue indépendante du rapport. Associé gérant de Crowe HAF en charge du département audit du cabinet Crowe HAF, Marc de Prémare a déjà réalisé des contrôles qualité en tant que contrôleur délégué pour le compte du Haut Conseil du Commissariat et de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes.*

Principales diligences accomplies aux fins de la préparation de cet avis motivé :

Il est rappelé que :

- *La direction financière de Galimmo SCA, représentée par Thomas Hainez (Directeur Administratif et Financier), s’est entretenue à plusieurs reprises avec l’Expert Indépendant et a transmis l’ensemble des éléments nécessaires à sa mission.*

Thomas Hainez a notamment expliqué le positionnement stratégique et la performance financière de Galimmo SCA et a donné des éléments de réponse concernant les expertises immobilières réalisées sur les actifs du patrimoine de Galimmo SCA. L’Expert Indépendant a également adressé à la direction financière de Galimmo SCA une liste de questions sur les comptes historiques de la société afin d’appréhender l’évolution de son activité et de sa rentabilité.

- *L’Expert Indépendant s’est également entretenu avec la présidente du conseil de surveillance, Marie Cheval, et le membre indépendant du conseil de surveillance, Patricia Damerval. Lors de cet échange, Marie Cheval et Patricia Damerval ont exposé leur vision sur l’Offre et sur la gestion de Galimmo SCA. Les méthodes d’évaluation ont également été discutées lors de cet échange.*
- *Plusieurs échanges informels ont été organisés entre l’Expert Indépendant et la direction financière de Galimmo SCA, l’Etablissement Présentateur et le conseil juridique de Galimmo SCA.*
- *Le projet de rapport de l’Expert Indépendant a été adressé à l’ensemble des membres du Conseil de surveillance en amont du Conseil de surveillance devant statuer sur l’Offre, le 5 septembre 2024.*

Conclusions du Rapport de l’Expert Indépendant :

Le cabinet Crowe HAF a remis son rapport le 5 septembre 2024 :

« Sur la base de l’ensemble de ces éléments d’appréciation, notre opinion est que le prix de 14,83€ par action proposé par l’Initiateur dans le cadre de l’Offre Publique d’Achat Simplifiée, suivie d’un Retrait Obligatoire, est équitable, du point de vue financier, pour les actionnaires minoritaires de la société Galimmo SCA. »

Principales observations écrites d’actionnaires reçues dans les conditions prévues par la réglementation boursière :

Néant.

Conclusions du Conseil de surveillance :

Au vu du projet de note d'information de Carmila et du rapport de l'Expert Indépendant, le Conseil de surveillance a notamment constaté que :

- *l'Initiateur détient à ce jour 32.387.721 actions de la Société, auxquelles sont attachées autant de droits de vote, représentant 99,82 % du capital social et des droits de vote réels de la Société ;*
- *le prix de l'Offre est de 14,83 euros par action et la durée de l'Offre est fixée à 10 jours de négociation ;*
- *dans la mesure où l'Initiateur détient plus de 90 % du capital et des droits de vote de la Société, le projet d'Offre sera immédiatement suivi d'un retrait obligatoire visant la totalité des actions de la Société non encore détenues par l'Initiateur, selon la procédure prévue aux articles L.433-4 II du Code monétaire et financier, et 237-1 et suivants du règlement général de l'AMF ;*
- *dans le cadre du retrait obligatoire, seront transférées à l'Initiateur, moyennant une indemnisation en numéraire égale au prix d'Offre par action (soit 14,83 euros par action), nette de tout frais, les actions non apportées à l'Offre ;*
- *aucune question ni remarque n'a été reçue par la Société, par l'Expert Indépendant, ou, à la connaissance de la Société, par l'AMF, de la part des actionnaires minoritaires de la Société concernant le projet d'Offre depuis le dépôt du projet de note d'information de l'Initiateur ;*
- *ni l'Initiateur ni la Société n'a connaissance d'un accord et n'est partie à un accord susceptible d'avoir une incidence sur l'appréciation de l'Offre ou son issue ;*
- *l'Initiateur a fait part des intentions suivantes concernant l'intérêt de l'Offre pour la Société et les salariés pour les 12 prochains mois :*
 - *l'Initiateur a l'intention de poursuivre les principales orientations stratégiques mises en œuvre par Galimmo SCA afin de poursuivre son développement ;*
 - *l'Offre s'inscrit dans une stratégie de poursuite et de développement des activités de Galimmo SCA au sein du groupe Carmila et ne devrait pas avoir d'impact négatif en matière d'emploi ;*
 - *l'Initiateur a indiqué que la mise en œuvre de l'Offre n'aurait pas d'impact sur la politique de Galimmo SCA en matière de distribution de dividendes ;*
 - *l'Initiateur estime des synergies récurrentes à environ 5 millions d'euros (en rythme annuel), composées notamment d'économies en matière de frais de structure ;*
 - *l'Initiateur se réserve la faculté de demander la désignation d'un membre supplémentaire au conseil de surveillance et de changer la forme sociale de la Société ;*

- *l'Initiateur n'envisage pas, à la date du projet de note d'information, de procéder à une fusion entre l'Initiateur et la Société ; et*
- *l'Initiateur a l'intention de mettre en œuvre la procédure de retrait obligatoire et de demander la radiation des actions de la Société d'Euronext Paris.*
- *S'agissant de l'intérêt de l'Offre pour les actionnaires de la Société, dans un contexte d'absence de liquidité de l'action de Galimmo SCA, l'Initiateur offre aux actionnaires de Galimmo SCA une liquidité immédiate pour la totalité de leurs actions au prix de 14,83 euros par action faisant apparaître une prime de :*
 - *5,9 % sur le cours de bourse de Galimmo SCA à la clôture du 28 juin 2024 ; et de*
 - *5,7 %, 1,1 % et (0,1) % sur la moyenne des cours de bourse pondérés par les volumes de Galimmo SCA respectivement des 30, 90 et 270 derniers jours de cotation précédent l'annonce de l'Offre.*

Le Conseil de surveillance a également pris acte que, dans son rapport relatif aux conditions financières de l'Offre et du retrait obligatoire, l'Expert Indépendant a conclu que le prix de 14,83 euros par action que l'Initiateur propose dans le cadre de l'Offre est équitable d'un point de vue financier pour les actionnaires de Galimmo SCA y compris dans le cadre de la procédure de retrait obligatoire qui sera mise en œuvre à l'issue de l'Offre.

Avis motivé du Conseil de surveillance :

À la lumière des éléments qui précèdent, le Conseil de surveillance, après en avoir délibéré, et sans qu'aucune opinion divergente n'ait été exprimée :

- *prend acte de ce que l'Expert Indépendant, après avoir procédé à une approche multicritère en vue de l'évaluation de la Société, conclut au caractère équitable de l'Offre et du retrait obligatoire d'un point de vue financier pour les actionnaires minoritaires ;*
- *prend acte de ce que, l'Initiateur détenant plus de 90 % du capital et des droits de vote de la Société, le projet d'Offre sera suivi d'un retrait obligatoire visant la totalité des actions de la Société non encore détenues directement ou indirectement par l'Initiateur ;*
- *prend acte que, selon l'Initiateur, l'Offre s'inscrit dans une stratégie de poursuite et de développement des activités de Galimmo SCA au sein du groupe Carmila et ne devrait pas avoir d'impact négatif en matière d'emploi ;*
- *considère que l'Initiateur détenant déjà le contrôle de la Société, il en fixe d'ores et déjà la stratégie ;*
- *considère en conséquence que le projet d'Offre, tel que décrit dans le projet de note d'information, est conforme aux intérêts de la Société et de ses salariés ;*

- *au regard de ce qui précède, décide d'émettre un avis favorable sur l'Offre, suivie d'un retrait obligatoire, qu'il considère conforme aux intérêts de la Société ainsi qu'à ceux de ses actionnaires ;*
- *recommande aux actionnaires de Galimmo SCA d'apporter leurs actions à l'Offre compte tenu de l'opportunité de liquidité immédiate que l'Offre leur apporte, et d'un prix équitable, y compris dans la perspective d'un retrait obligatoire ; étant rappelé qu'en tout état de cause les actions non présentées à l'Offre seront transférées à l'Initiateur dans le cadre du retrait obligatoire à l'issue de l'Offre et moyennant une indemnisation identique au prix proposé dans le cadre de l'Offre, soit 14,83 euros par action Galimmo SCA, nette de tout frais ;*
- *approuve le projet de note en réponse ;*
- *approuve le projet de communiqué de presse relatif au dépôt du projet de note en réponse qui lui a été préalablement transmis et qui sera publié en application de l'article 231-26 du règlement général de l'AMF ;*
- *donne tous pouvoirs à Galimmo Services France en sa qualité de gérant de la Société à l'effet de (i) finaliser la documentation d'Offre et notamment le projet de note en réponse de la Société, (ii) signer et déposer auprès de l'AMF toute la documentation requise dans le cadre de l'Offre, notamment le document « Autres Informations » relatif aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de la Société, (iii) signer l'attestation relative à la note en réponse et celle relative au document « autres informations » relatives à Galimmo SCA et (iv) plus généralement, faire tout ce qui sera nécessaire pour la bonne réalisation de l'Offre et du retrait obligatoire, notamment conclure et signer, au nom et pour le compte de la Société, toutes opérations et documents nécessaires et afférents à la réalisation de l'Offre et du retrait obligatoire, en ce compris tout communiqué de presse ; et*

en tant que de besoin, autorise Galimmo Services France en sa qualité de gérant de la Société à effectuer toutes formalités requises dans le cadre de l'Offre et du retrait obligatoire. » »

3. INTENTIONS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE GALIMMO SCA

À l'exception de Patricia Damerval qui détient une action, les membres du conseil de surveillance de la Société ne détiennent pas d'actions Galimmo SCA.

Conformément à l'article 123-19 6° du RG AMF, Patricia Damerval a indiqué son intention d'apporter son action à l'Offre.

4. INTENTIONS DE LA SOCIÉTÉ QUANT AUX ACTIONS AUTO-DÉTENUES

À la date du Projet de Note en Réponse, la Société n'a pas d'actions auto-détenues.

5. RAPPORT DE L'EXPERT INDÉPENDANT

Le cabinet Crowe HAF, représenté par Olivier Grivillers, a été désigné par le conseil de surveillance de la Société en qualité d'Expert Indépendant, en application des dispositions des articles 261-1 et suivants du règlement général de l'AMF et de l'instruction n°2006-08 de l'AMF, avec pour mission de préparer un rapport sur les conditions financières de l'Offre.

Ledit rapport, en date du 5 septembre 2024, est intégralement reproduit en Annexe 1 du Projet de Note en Réponse.

Les conclusions de l'expert indépendant sont les suivantes :

« Sur la base de l'ensemble de ces éléments d'appréciation, notre opinion est que le prix de 14,83€ par action proposé par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre Publique d'Achat Simplifiée, suivie d'un Retrait Obligatoire, est équitable, du point de vue financier, pour les actionnaires minoritaires de la société Galimmo SCA. »