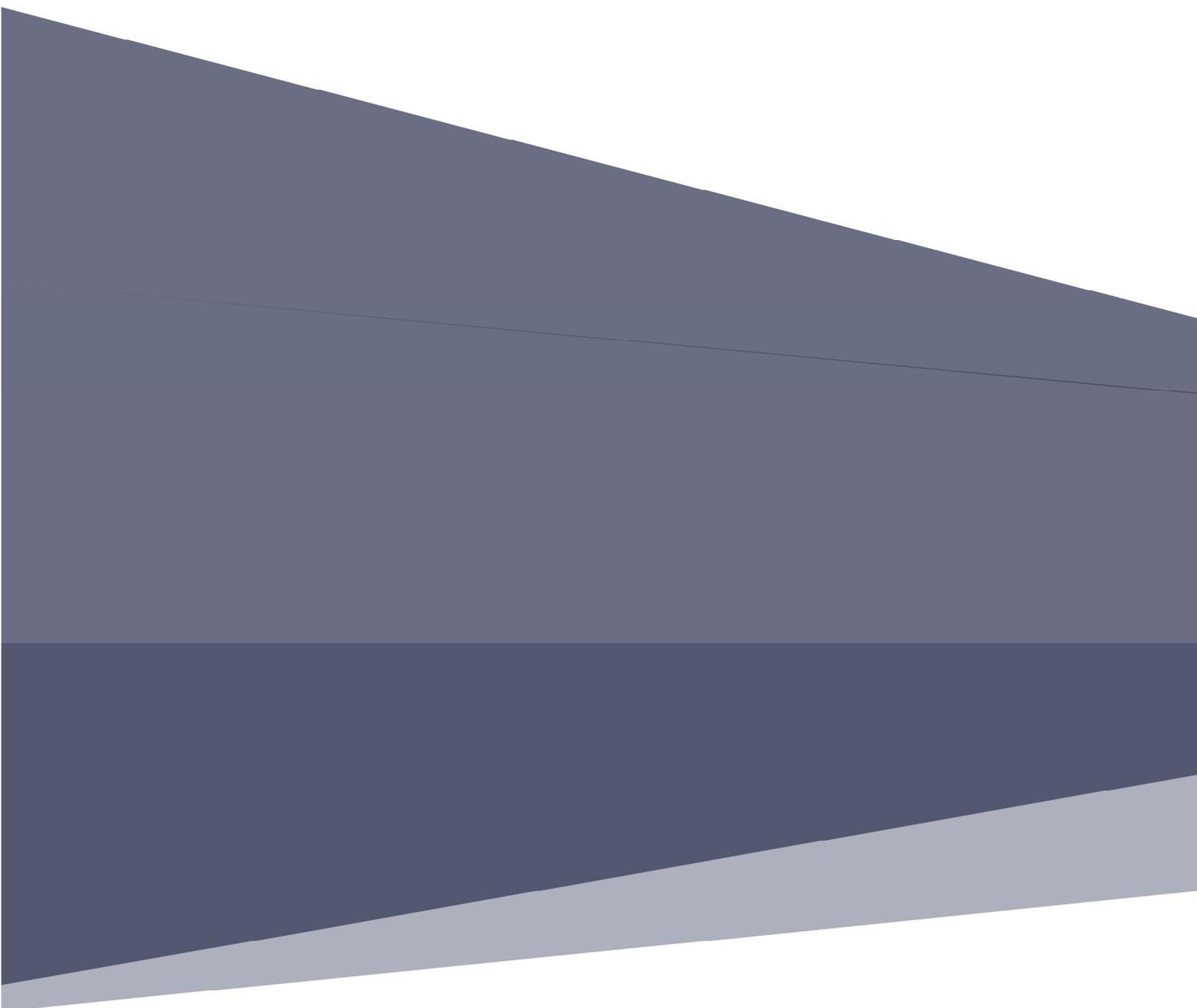


RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

Au 30 juin 2018



GALIMMO
S C A



Galimmo SCA

Société en commandite par actions au capital de 21.743.537,60 euros
Siège social : 37 rue de la Victoire – 75009 Paris
784 364 150 R.C.S. Paris

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

Au 30 juin 2018

PREAMBULE

Définitions

Les termes « **Société** », « **Galimmo SCA** » ou « **Galimmo** » utilisés dans le présent rapport financier semestriel au 30 juin 2018 (le « **Rapport Semestriel** ») désignent la société Galimmo, société en commandite par actions au capital de 21.743.537,60 euros dont le siège social est 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.	PERSONNES RESPONSABLES	5	3.5.1.	Examen des résultats du 1er semestre 2018	19
1.1	Responsable du Rapport financier semestriel	6	3.5.2.	Examen de la situation financière au 30 juin 2018	20
1.2.	Attestation de la personne responsable	6	3.6.	Evaluation du patrimoine	21
2.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	7	3.6.1.	Description du patrimoine	21
3.	RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE	11	3.6.2.	Méthodologie d'évaluation du patrimoine	22
3.1.	Description des activités de la Société	11	3.7.	Indicateurs de performance EPRA	24
3.2.	Performances opérationnelles du premier semestre 2018	11	3.8.	Perspectives	25
3.2.1.	Activité locative	11	3.9.	Facteurs de risque	26
3.2.2.	Revenus locatifs	12	3.10.	Evénements postérieurs au 30 juin 2018	26
3.2.3.	Situation locative	12	4.	ETATS FINANCIERS CONSOLIDES CONDENSES AU	
3.3.	Investissements	14		30 JUIN 2018	28
3.3.1.	Investissements réalisés au cours de la période	14	4.1.	Etat consolidé de la situation financière	28
3.3.2.	Pipeline de développement	14	4.2.	Etat consolidé du résultat global	29
3.4.	Contribution de Galimmo Châtelineau au titre du 1er semestre 2018	16	4.3.	Variation des capitaux propres consolidés	26
3.4.1.	États financiers consolidés simplifiés de Galimmo Châtelineau	16	4.4.	Tableau de flux de trésorerie consolidés	26
3.4.2.	Activité locative de Galimmo Châtelineau	16	4.5.	Notes annexes aux états financiers consolidés	26
3.5.	Données consolidées, en millions d'euros, et situation financière	17			

SOMMAIRE

PERSONNES RESPONSABLES

1



1. PERSONNES RESPONSABLES

1.1 Responsable du Rapport financier semestriel

La société Galimmo Services France, société par actions simplifiée, 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 Galimmo SCA.

1.2. Attestation de la personne responsable

« 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 11 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 2018

Galimmo Services France, Gérant

Représentée par Monsieur Maël Aoustin, Président

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

2

The logo for Galimmo SCA features the word "GALIMMO" in a bold, dark blue, sans-serif font. A small red curved line is positioned above the letter "I". Below "GALIMMO", the letters "S C A" are written in a smaller, dark blue, sans-serif font, with spaces between them.

GALIMMO
S C A

2. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

GALIMMO

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle (Période du 1^{er} janvier 2018 au 30 juin 2018)

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 2018 au 30 juin 2018, 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 26 juillet 2018

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Exponens Conseil & Expertise

Lionel Lepetit

Yvan Corbic

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

3

The logo for Galimmo SCA features the word "GALIMMO" in a bold, dark blue, sans-serif font. A small red curved line is positioned above the letter "I". Below "GALIMMO", the letters "S C A" are written in a smaller, dark blue, sans-serif font, with spaces between them.

GALIMMO
S C A

3. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

3.1. Description des activités de la Société

Depuis le 29 septembre 2016, Galimmo SCA est une foncière dont l'activité est dédiée, d'une part, à la détention et la gestion d'actifs immobiliers principalement à usage de commerce (galeries commerciales) dans le but d'en assurer le financement et d'en améliorer la gestion et la rentabilité et, d'autre part, à la réalisation d'opérations de développement immobilier. L'activité immobilière de Galimmo SCA consiste à gérer, développer et rénover son portefeuille d'actifs afin de renforcer l'attractivité de ses sites pour ses partenaires enseignes et les visiteurs, et de valoriser son patrimoine.

Suite aux opérations d'apport réalisées le 29 septembre 2016, Galimmo SCA détient un patrimoine composé de 51 galeries commerciales attenantes à des hypermarchés, leaders sur leurs zones de chalandise en France, et exploités par l'enseigne Cora. Ces actifs commerciaux sont situés dans des zones urbaines ou péri-urbaines qui bénéficient d'une excellente accessibilité routière et de la présence de parcs d'activités commerciales à proximité, ce qui en fait de véritables zones d'activités commerciales de destination.

Par ailleurs, via Foncibel, sa filiale à 100%, Galimmo SCA est actionnaire à hauteur de 15% de la société belge Galimmo Châtelineau qui détient, directement et indirectement, sept galeries commerciales attenantes à des hypermarchés Cora situées en Belgique.

Galimmo SCA constitue le périmètre français du groupe Galimmo Real Estate, qui opère, au travers de l'ensemble de ses filiales, un total de 65 galeries commerciales attenantes à des hypermarchés Cora en Europe.

3.2. Performances opérationnelles du 1^{er} semestre 2018

3.2.1. Activité locative

L'activité locative a été soutenue au 1^{er} semestre 2018 avec 63 opérations commerciales signées sur la période portant sur une surface de 6 814 m².

A périmètre comparable¹, l'activité locative s'est traduite par la signature de 26 renouvellements de baux et recommercialisations de surfaces libérées au sein des sites existants correspondant à un total de 1,1 million d'euros de loyers minimums garantis. Il est à noter que 3 de ces baux concernent des surfaces qui étaient précédemment occupées par des enseignes Cora au titre de baux dérogatoires. Au total, la réversion brute sur anciens loyers s'est élevée à + 27%.

A périmètre non comparable :

- la commercialisation des projets d'extension a été dynamique avec 11 baux signés, correspondant à 0,8 million d'euros de loyers. Ces baux concernent principalement le projet de Houssen (Colmar) où viendront notamment s'installer les enseignes Levi's, Muy Mucho, l'enseigne ayant choisi le site de Galimmo pour sa première implantation en centre commercial dans le Grand Est, et Poulailon, le spécialiste de la boulangerie et de la restauration rapide en forte croissance dans l'est de la France. Un bail a été également signé avec l'enseigne Sephora qui a saisi l'opportunité du projet d'extension pour transférer et agrandir ses surfaces de vente au sein du centre.
- 3 locaux vacants depuis plus de 12 mois ont été commercialisés pour un montant de loyers de 0,2 million d'euros.
- 23 contrats concernant des espaces de services ont été signés au cours du 1^{er} semestre 2018.

Au total, les signatures de baux du semestre ont porté sur un montant de 2,1 millions d'euros.

¹ Le périmètre comparable comprend les boutiques occupées et les cellules libérées depuis moins de 12 mois.

De plus, l'activité de Specialty Leasing a été très soutenue au cours de la période. Galimmo SCA a notamment conclu un partenariat avec Amazon en vue du déploiement des consignes de retrait de colis Amazon Lockers dans ses centres commerciaux : 28 consignes ont déjà été installées au cours du 1^{er} semestre et 9 installations supplémentaires sont programmées d'ici la fin de l'année 2018

3.2.2. Revenus locatifs

Revenus locatifs bruts du 1er semestre 2018

Les revenus locatifs bruts du 1^{er} semestre de l'exercice 2018 s'élèvent à 18,3 millions d'euros, en progression de 5,0%. Cette croissance résulte :

- de l'effet des programmes d'extensions du centre commercial Shop'in Publier à proximité d'Evian et de la galerie d'Essey-Lès-Nancy livrés en 2017 contribuant à hauteur de 0,4 M€, soit 2,4% de croissance ;
- de l'augmentation de 0,5 million d'euros des revenus locatifs à périmètre constant, soit une hausse de 2,6%.

Revenus locatifs annualisés bruts au 30 juin 2018

Au 30 juin 2018, les revenus locatifs annualisés bruts (hors droits d'entrée, compléments de loyers variables et loyers précaires) sont stables à 34,7 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2017, l'impact de la prise d'effet de nouveaux baux ayant été compensé par la libération de certaines surfaces. 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 2018.

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 71% et 29% au montant total de revenus locatifs annualisés bruts.

3.2.3. Situation locative

Répartition par type d'enseigne

au 30 juin 2018	Nombre d'enseignes	Nombre de baux	Loyers annualisés bruts	
			M€	en % du total
Enseignes nationales et internationales	157	481	25,8	74%
Enseignes locales	210	253	7,8	23%
Boutiques Cora (hors hypermarché)	15	78	1,0	3%
Total	382	812	34,7	100%

A fin juin 2018, Galimmo SCA dispose d'un portefeuille de 812 baux conclus avec 382 enseignes locataires.

Les 157 enseignes nationales et internationales, qui occupent 58% des surfaces, contribuent à hauteur de 74% au montant total des loyers minimums garantis.

Compte tenu du positionnement de ses galeries fortement ancrées dans leurs territoires, Galimmo SCA s'attache à y installer des enseignes locales. Celles-ci génèrent 23% des loyers minimums garantis. Ces acteurs locaux participent à la mise en place d'une offre différenciée et d'un éventail de services enrichi et renouvelé.

Enfin, les boutiques opérées par Cora (hors hypermarché) au sein des galeries génèrent 3% des loyers. Un nombre important de ces surfaces est occupé dans le cadre de baux dérogatoires d'une durée de 36 mois (durée maximum expirant

en 2019), laissant ainsi à Galimmo SCA la faculté de déployer son plan d'actions commerciales aux fins de développer l'offre des sites.

Poids des 10 premiers locataires (hors Cora)

au 30 juin 2018	Nombre de baux	Loyers annualisés bruts	
		M€	en % du total
Total des 10 premières enseignes locataires	90	7,3	21%
Autres	722	27,4	79%
Total	812	34,7	100%

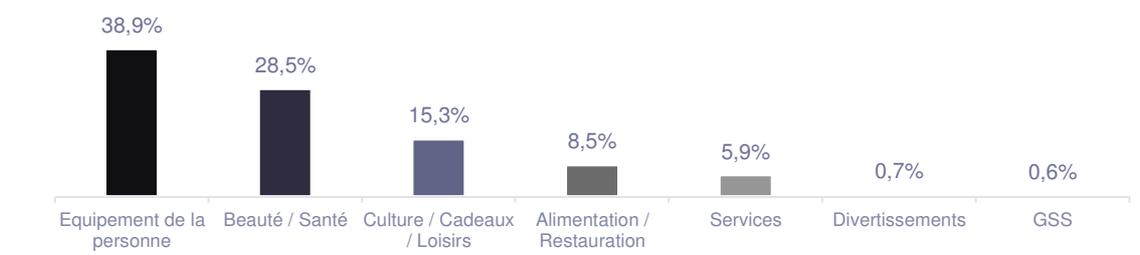
Le portefeuille d'enseignes est diversifié. Au 30 juin 2018, les 10 premières enseignes locataires (hors Cora) génèrent 21% des loyers annualisés, une proportion stable par rapport à fin décembre 2017.

Galimmo SCA compte notamment parmi ses principaux locataires Sephora, Okaïdi, Cache-Cache, Camaïeu, Nocibé, Julien d'Orcel et Micromania.

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

Les trois secteurs les plus représentés - l'Équipement de la personne, le secteur Beauté / Santé et le secteur Culture / Cadeaux / Loisirs - représentent 83% des loyers annualisés bruts au 30 juin 2018 et ce poids est quasi inchangé par rapport au 31 décembre 2017.

Répartition des enseignes par secteur au 30 juin 2018, en % du montant total des loyers annualisés bruts



Taux d'occupation EPRA

A fin juin 2018, le taux d'occupation EPRA² est stable à 92,7% par rapport à fin décembre 2017 pour l'ensemble du portefeuille. Le taux d'occupation des centres commerciaux de Shopping convivial est de 96,5% tandis que celui des galeries de Proximité renouvelée s'établit à 85,3%.

² Taux d'occupation EPRA : valeur locative de marché des surfaces occupées / valeur locative de marché des surfaces totales. Il est calculé en excluant les surfaces maintenues en situation de vacance stratégique dans le cadre de la mise en œuvre des programmes de rénovation/extension.

3.3. Investissements

3.3.1. Investissements réalisés au cours de la période

Les investissements liés au programme de valorisation des actifs se sont élevés à 4,2 millions d'euros au cours du 1^{er} semestre 2018. La majeure partie de ce montant a été consacrée au chantier d'extension/rénovation du centre commercial de Shopping convivial d'Houssen (Colmar). Lancé en juin 2017, le projet consiste en une extension de 5 200 m² GLA portant la galerie commerciale à 10 700 m² GLA. L'ensemble constitué avec les surfaces de vente de l'hypermarché s'étendra sur 25 260 m². Au 30 juin 2018, le taux de précommercialisation est de 85%. L'ouverture de cette extension est prévue fin 2018.

Galimmo a également mis en œuvre la seconde phase de rénovation (parties extérieures) de 3 galeries de Proximité renouvelée dont la rénovation intérieure avait été réalisé au cours de l'exercice précédent, celle d'Auxerre ayant servi de projet pilote.

3.3.2. Pipeline de développement

Galimmo SCA dispose d'un important portefeuille de projets qui correspond à un montant total d'investissement de 161,1 millions d'euros au 30 juin 2018.

Plus de 90% de ce montant total concerne des projets d'extension de 12 de ses sites existants. Ces projets représentent un total de 58 500 m² de surfaces GLA additionnelles, soit une augmentation potentielle de 47% du total des surfaces existantes. Le lancement d'un projet, que ce soit une extension ou une restructuration, s'accompagne d'un programme de rénovation de l'existant.

Au 30 juin 2018, l'ensemble des projets engagés³ représente un montant de 20,2 millions d'euros correspondant à l'opération d'extension/rénovation du centre commercial d'Houssen (Colmar) et à deux chantiers de restructuration de galeries (Auxerre et Dole).

Le reste du pipeline de projets se répartit entre 89,3 millions d'euros de projets maîtrisés⁴ (en phase de conception, obtention des autorisations administratives et pré-commercialisation) et 51,6 millions d'euros de projets identifiés⁵.

La légère augmentation de la valeur du portefeuille de projets à fin juin 2018 par rapport aux 156,9 millions d'euros à fin décembre 2017 résulte de la révision à la hausse de la valeur de certains projets maîtrisés, consécutive à l'identification d'opportunités d'extensions supplémentaires.

³ Projets engagés : programmes d'investissement en cours de réalisation.

⁴ Projets maîtrisés : projets en phase de conception, d'obtention des autorisations administratives et de pré commercialisation, qui bénéficient de la maîtrise du foncier.

⁵ Projets identifiés : projets en phase d'étude qui bénéficient de la maîtrise du foncier.

3 - RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

Composition du portefeuille de projets au 30 juin 2018

Galerie	Nbre de projets	Type	Surface additionnelle (m ²)	Prix de revient total (m€)	Investissements restant à engager	Ouverture prévue	Catégorie
Colmar-Houssen		Extension				4T 2018	Shopping
Auxerre		Restructuration				4T 2018	Proximité
Dole		Restructuration				2T 2019	Proximité
Projets engagés	3		5 200	20,2	5,1		
Clermont Ferrand -Lempdes		Extension					Shopping
Rennes-Pacé		Extension					Shopping
Villers Semeuse		Extension					Shopping
Wittenheim		Extension					Shopping
Nancy		Restructuration					Shopping
Val d'Yerres		Restructuration					Shopping
Ermont		Extension					Proximité
Lille-Flers		Extension					Proximité
Blois		Restructuration					Proximité
Dorlisheim		Restructuration					Proximité
Haguenau		Restructuration					Proximité
Livry Gargan		Restructuration					Proximité
Moulins les Metz		Restructuration					Proximité
Reims Neuville		Restructuration					Proximité
Saint Malo		Restructuration					Proximité
Soissons		Restructuration					Proximité
St Quentin		Restructuration					Proximité
Wattignies		Restructuration					Proximité
Projets maîtrisés	18		28 500	89,3	88,0	2018-2022	
Projets identifiés	5		24 800	51,6	51,2	2019-2022	
TOTAL	26		58 500	161,1	144,3	2018-2022	

3.4. Contribution de Galimmo Châtelaineu au titre du 1^{er} semestre 2018

Galimmo SCA détient indirectement une participation de 15% dans un ensemble de sept sociétés propriétaires de sept galeries commerciales situées en Belgique ; cette participation est mise en équivalence dans les comptes consolidés de Galimmo SCA, dans la mesure où le représentant du Gérant de Galimmo SCA siège aux conseils d'administration des sociétés de droit belge propriétaires de ces galeries.

3.4.1. États financiers consolidés simplifiés de Galimmo Châtelaineu

Le bilan de ce sous-ensemble et sa performance au titre du premier semestre 2018 sont résumés ci-après.

Actif - M€	Passif - M€				
	30 juin 2018	31 déc 2017	30 juin 2018	31 déc 2017	
Immobilisations corporelles	0,2	0,2	Capitaux propres	58,8	53,7
Immeubles de placement	397,4	397,5	Emprunts et dettes financières non courants	153,1	152,9
Actifs financiers non courants	2,2	2,7	Passifs d'impôts différés	95,6	95,6
			Autres passifs non courants	82,7	82,7
Clients et autres créances	5,9	1,7	Dettes fournisseurs	9,2	5,2
Trésorerie	15,8	9,3	Passifs d'impôts courants	7,1	7,1
			Autres passifs courants	14,9	14,1
TOTAL ACTIF	421,4	411,3	TOTAL PASSIF	421,4	411,3

M€	30 juin 2018	30 juin 2017
Revenus locatifs bruts	13,4	13,6
Charges locatives et immobilières	(0,7)	(1,2)
Revenus locatifs nets	12,7	12,4
Frais généraux	(1,0)	(0,7)
Variation de valeur des immeubles	(0,2)	0,0
Résultat opérationnel	11,5	11,7
Résultat financier	(3,6)	(4,4)
Résultat avant impôt	7,9	7,6
Impôts sur le résultat	(2,4)	(2,8)
Résultat net de l'ensemble non consolidé	5,5	4,7

3.4.2. Activité locative de Galimmo Châtelaineu

Au 1^{er} semestre 2018, le portefeuille de galeries belges a fait l'objet de la signature de 28 baux à des conditions globalement en ligne avec les valeurs locatives de marché.

Galimmo Châtelaineu a notamment renouvelé un portefeuille de 6 baux avec l'enseigne H&M couvrant une surface de 9 600 m², soit 15% de la surface totale des actifs en Belgique.

3.5. Données consolidées et situation financière

Les données chiffrées présentées dans les tableaux ci-dessous sont exprimées en millions d'euros et extraites des comptes consolidés de Galimmo SCA au 30 juin 2018, lesquels ont été établis conformément aux normes IFRS et ont fait l'objet d'un examen limité par les commissaires aux comptes.

Résumé de l'état consolidé de la situation financière au 30 juin 2018

Bilan consolidé simplifié IFRS en M€	30 juin 2018	31 déc 2017	30 juin 2017
Immeubles de placement	618,8	605,9	568,6
Actifs financiers non courants	85,6	86,2	98,6
Titres de sociétés mises en équivalence	8,8	7,5	1,6
Autres actifs non courants	0,8	0,8	0,5
Actifs non courants	714,0	700,5	669,3
Clients et autres créances	19,0	15,4	16,5
Trésorerie et équivalents de trésorerie	60,0	59,4	37,8
Autres actifs courants	12,0	12,0	16,5
Actifs courants	91,0	86,8	70,8
Total Actif	805,0	787,3	740,1
Capitaux propres	483,9	470,7	424,2
Dettes financières non courantes	158,8	149,8	147,1
Passif d'impôts différés	134,1	131,0	139,0
Autres passifs non courants	9,6	9,3	8,9
Passifs non courants	302,5	290,1	295,0
Dettes financières courantes	1,6	1,5	5,9
Autres passifs courants	17,0	25,0	15,0
Passifs courants	18,6	26,5	20,9
Total Passif	805,0	787,3	740,1

Résumé de l'état consolidé du résultat global au 30 juin 2018

Compte de résultat simplifié en M€	30 juin 2018	30 juin 2017
Revenus locatifs bruts	18,3	17,5
Charges locatives et immobilières nettes	(2,2)	(1,5)
Revenus locatifs nets	16,1	15,9
Autres produits	1,1	0,3
Autres charges	(4,4)	(3,9)
Résultat opérationnel courant avant variation de la juste valeur et quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	12,8	12,3
Variation de juste valeur sur immeuble de placement	8,7	15,1
Part dans le résultat net des mises en équivalence	0,8	0,7
Résultat opérationnel courant	22,3	28,1
Résultat opérationnel	22,3	28,1
Coût de l'endettement financier net	(1,7)	(1,6)
Autres produits et charges financiers	1,1	1,3
Impôts sur le résultat	(6,4)	(8,1)
Résultat net de l'ensemble consolidé	15,2	19,6
<i>Part du groupe</i>	<i>15,2</i>	<i>19,6</i>
<i>Résultat net par action (en €) - part du groupe</i>	<i>€ 0,58</i>	<i>€ 0,79</i>

M€	30 juin 2018	30 juin 2017
Résultat net de l'ensemble consolidé	15,2	19,6
Variation brute de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	(0,5)	0,8
Impôts différés / variation de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	0,1	(0,2)
Sociétés MEE - variation nette de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	0,0	0,0
Total des éléments susceptibles d'être reclassés en résultat	(0,4)	0,6
Total des éléments du résultat global	14,8	20,2
dont part du Groupe	14,8	20,2
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-

Résumé des flux de trésorerie du 1^{er} semestre 2018

M€	30 juin 2018	30 juin 2017
Flux nets de trésorerie liés à l'exploitation	6,4	7,2
Flux nets de trésorerie liés aux investissements	(9,4)	(7,4)
Flux nets de trésorerie des opérations financières	3,6	2,4
Variation de la trésorerie nette	0,6	1,6
Trésorerie et équivalents à l'ouverture	59,4	36,2
Trésorerie et équivalents à la clôture	60,0	37,8

3.5.1. Examen des résultats du 1^{er} semestre 2018

Revenus locatifs nets

Les **revenus locatifs bruts** (18,3 millions d'euros) sont constitués des loyers facturés par les sociétés du Groupe, majorés des droits d'entrée étalés sur la durée ferme du bail à hauteur de 0,2 million d'euros. Au 30 juin 2018, ils incluent 0,6 million d'euros relatifs aux revenus perçus de locataires de stands précaires (contre 0,5 million d'euros fin juin 2017). La contribution des 12 sites Shopping s'élève à 70% des revenus locatifs bruts à la fin du 1^{er} semestre.

La progression de 5,0% par rapport au 1^{er} semestre 2017 (0,9 million d'euros) s'explique pour moitié par la montée en puissance des loyers de l'extension ouverte au public en 2017 sur le site d'Evian-Publier et, pour l'autre moitié, par l'effet de la revalorisation des loyers et l'évolution des revenus des stands précaires.

Les **revenus locatifs nets** (16,1 millions d'euros) correspondent à la différence entre les revenus locatifs bruts et les charges sur les immeubles ; ils progressent de 1,4% par rapport au 1^{er} semestre 2017. Ces charges sont constituées des charges locatives non refacturées aux locataires, des impôts fonciers et des autres charges sur immeubles. Elles incluent 0,4 million d'euros relative aux impôts fonciers non refacturables au titre du 2^{ème} semestre 2018, en application de la norme IFRIC 21. Elles sont aussi constituées des honoraires supportés par le bailleur et des dépenses de marketing et du coût de risque (dotations aux provisions nettes de reprises et passages en pertes).

Autres produits et charges

Les **autres produits** sont en très forte progression. Ils sont essentiellement constitués des honoraires de commercialisation, des prestations de direction de centre réalisées par les effectifs de Galimmo dont la progression s'explique par le fait que le déploiement de ces missions avait débuté au 2^{ème} semestre 2017 et s'est poursuivi au cours du 1^{er} semestre 2018.

Les **autres charges** sont composées des charges de personnel à hauteur de 2 millions d'euros, l'effectif de Galimmo SCA s'établissant désormais à 42 personnes, contre 38 personnes au 30 juin 2017. Comme indiqué ci-dessus, une partie de ces charges fait l'objet d'une facturation d'honoraires (prestation de direction de centre) et une partie a été incorporée au coût de développement des projets immobiliers réalisés par Galimmo.

Les frais de fonctionnement de la structure tels que la rémunération du Gérant statutaire, Galimmo Services France, à hauteur de 3% des revenus des immeubles, les dépenses de communication institutionnelle et financière ainsi que les frais de déplacement et les honoraires divers (commissariat aux comptes, gestion de la paye, gestion informatique) sont restés stables.

Résultat opérationnel courant

La **variation de juste valeur sur immeubles de placement** correspond à l'augmentation de la valeur du patrimoine (12,9 millions d'euros), nette des dépenses d'investissement du semestre (4,2 millions d'euros).

La quote-part de **résultat net des entreprises associées** provient de la détention de 15% dans le capital de Galimmo Châtelineau, consolidée par mise en équivalence (0,8 million d'euros). Le résultat net semestriel de ce sous-groupe progresse de 15%.

Le **résultat opérationnel courant** s'établit à 22,3 millions d'euros au 30 juin 2018.

Résultat financier

Le **résultat financier** est négatif à hauteur de 0,6 million d'euros (contre 0,3 million d'euros au 30 juin 2017).

En 2018, l'application de la norme IFRS 9 sur les instruments financiers conduit à ne plus enregistrer la valeur temps des instruments dérivés (caps) au compte de résultat (charge de 0,5 million d'euros au 30 juin 2017).

Le **coût de l'endettement financier** est quasi stable à 1,7 million d'euros, avec un taux moyen d'endettement à 2,47%. Les tirages réalisés au cours des 12 derniers mois ont totalisé 20 millions d'euros, dont 10,7 millions à la fin du 1^{er} semestre 2018.

Enfin, les **autres produits financiers** se réduisent suite à l'amortissement du prêt consenti à Galimmo Châtelineau en 2016 (nominal initial de 111 millions d'euros amorti pour 16,5 millions d'euros fin 2017).

Impôts sur les résultats

Le 1^{er} semestre 2018 enregistre une charge d'impôt exigible en croissance de 0,5 million d'euros, dont 0,2 million d'euro de croissance de la CVAE sur le 1^{er} semestre 2018.

Les impôts différés, calculés au taux de 25,825% (taux d'impôt sur les sociétés en France à l'horizon du 1^{er} janvier 2021), s'élèvent à 3,2 millions d'euros contre 5,3 millions au 30 juin 2017, du fait du moindre effet de la variation de juste valeur du patrimoine immobilier au cours du 1^{er} semestre 2018.

Le **résultat net part du groupe** s'élève à 15,2 millions d'euros au titre du 1^{er} semestre 2018, soit un **Résultat EPRA de 8,8 millions d'euros**.

3.5.2. Examen de la situation financière au 30 juin 2018

Coût et structure de la dette

Au 30 juin 2018, l'endettement financier s'élève à 160,4 millions d'euros, contre 150,9 millions d'euros fin 2017. En termes de dette financière nette, celle-ci s'établit à 100,4 millions d'euros, soit une croissance de 8,9 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2017. Cette hausse de la dette financière nette résulte des principales opérations suivantes :

- l'amortissement des contrats de crédit-bail à hauteur de 1,5 million d'euros,
- un tirage de 10,7 millions d'euros sur la tranche Travaux du financement mis en place le 29 septembre 2016, relatif au projet de Colmar.

La dette tirée à hauteur de 139,5 millions d'euros sur le financement de 2016 est rémunérée au taux de Euribor 3 mois (avec condition de floor à 0%) majoré d'une marge de 225 bps.

Compte tenu de la stratégie de couverture mise en place, la structure de la dette de Galimmo SCA au 30 juin 2018 se compose de 15% de dette non couverte. Les couvertures sont essentiellement composées d'instruments de cap portant sur un notionnel de 120 millions, et 17 millions d'euros sont couverts au moyen de swaps de taux.

Maturité et liquidité

Le financement de 2016 porte échéance en septembre 2023 et, dans la mesure où il est prévu qu'il permette le refinancement de l'intégralité des levées d'option des contrats de crédit-bail, la dette porte intégralement échéance à plus de 5 ans, à l'exception des amortissements sur les crédits baux dans les 12 mois à venir, pour un montant de 1,5 million d'euros.

La trésorerie comprend un gage-espèces de 39,5 millions d'euros à fin juin 2018, qui a été mis en place en 2016 conformément aux engagements pris dans le cadre du financement souscrit le 29 septembre 2016 ; la trésorerie disponible sur ce compte est affectée exclusivement au financement des travaux du pipe-line de développement, sur lesquels les fonds propres doivent représenter 40% des capitaux investis.

Au-delà, Galimmo bénéficie d'une capacité de tirage de 71 millions d'euros lui permettant d'assurer un niveau de liquidité très satisfaisant.

Covenants bancaires

L'ensemble des covenants prévus dans la convention de crédit du 29 septembre 2016 est respecté.

En effet, au 30 juin 2018 :

- Le ratio d'endettement brut contractuel (Loan to Value, LTV) s'établissait à 29,4%, bien en dessous du montant fixé à 45% contractuellement ;
- Le ratio de LTV net est resté bas à 16,3% au 30 juin 2018 (contre 15,2% fin 2017) ;
- Le ratio de couverture des intérêts (Interests Coverage Ratio, ICR) s'élevait à 6,2x, alors que le seuil limite est de 3,0x.

Capitaux propres du Groupe

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 483,4 millions d'euros au 30 juin 2018 contre 470,7 millions d'euros au 31 décembre 2017. Les principales variations ayant affecté les capitaux propres consolidés au cours de l'exercice sont le résultat de la période (15,2 millions d'euros), réduits de l'effet de la valeur des instruments de cap (Autres éléments du résultat global pour -0,4 millions d'euros) et de la partie du dividende qui a été versée en numéraire (-2,1 millions d'euros sur un dividende total de 23,2 millions d'euros).

Flux d'exploitation

Les flux de trésorerie liés à l'exploitation sont constitués (i) de la marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées d'un montant de 14,1 millions d'euros, (ii) des impôts versés de l'exercice s'élevant à 6,8 millions d'euros et (iii) de la variation négative du besoin en fonds de roulement (0,9 millions d'euros).

Flux d'investissements

Les flux de trésorerie négatifs liés aux opérations d'investissements de 9,4 millions d'euros correspondent principalement aux travaux payés sur les opérations d'extension des galeries de Colmar-Houssen et sur les rénovations.

Flux de financement

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement de 3,6 millions d'euros correspondent pour l'essentiel au tirage de la tranche CapEx du financement bancaire pour l'opération de Colmar (10,7 millions d'euros) minoré des dividendes et intérêts versés sur la période.

3.6. Evaluation du patrimoine

3.6.1. Description du patrimoine

Au 30 juin 2018, Galimmo SCA détient un portefeuille d'actifs de commerce, exclusivement composé de galeries commerciales attenantes à des hypermarchés Cora. Ce patrimoine comprend 123 279 m² répartis sur 51 sites commerciaux (regroupant 944 locaux commerciaux).

Les galeries commerciales de Galimmo SCA sont attenantes à des hypermarchés Cora implantés de longue date et leaders sur leur zone de chalandise. Au coeur de zones urbaines ou péri-urbaines, les sites commerciaux bénéficient d'une excellente accessibilité routière et de la proximité de parcs d'activités commerciales.

Le patrimoine se répartit entre les sites constituant des lieux de destination de shopping pour leurs clients et les autres actifs qui se positionnent comme des galeries de services. La stratégie immobilière diffère en fonction des spécificités commerciales de chacune de ces deux catégories.

Pour les sites de destination, l'ambition de Galimmo SCA est de créer des centres commerciaux à part entière, leaders sur leur zone de chalandise, en déployant son concept marchand **Shopping convivial**. Ceci se traduit par :

- la mise en œuvre d'un programme d'extension et de rénovation de l'existant ;
- le développement de partenariats avec des enseignes nationales et internationales visant à augmenter l'offre dans les domaines de l'équipement de la personne et de la restauration ;
- l'animation, la création d'un lieu de lien social et d'échange ;
- l'optimisation du parcours client, une offre de services connectés et non connectés et l'envie donnée aux visiteurs de rester plus longtemps.

Pour les galeries de services, proposant un large spectre de services de proximité, le concept marchand de **Proximité renouvelée** consiste à concentrer l'offre sur une large proposition de services conçue en complémentarité avec l'offre de l'hypermarché. Selon les galeries, ceci passe par :

- un programme de rénovation visant à améliorer l'ambiance du site et à renforcer la qualité perçue par les clients, tout en maintenant un parcours client court ;
- le renouvellement et la diversification de l'offre de services et de restauration, au moyen de commerçants indépendants locaux, franchisés ou d'enseignes nationales.

3.6.2. Méthodologie d'évaluation du patrimoine

Il est rappelé que préalablement aux opérations d'apport réalisées le 29 septembre 2016⁶, Cushman & Wakefield (anciennement DTZ Valuation France) et Galtier Valuation étaient intervenus afin d'évaluer les valeurs des actifs apportés à la date du 31 mars 2016. Tous les actifs avaient été expertisés, quel que soit leur mode de financement (crédit-bail notamment).

Dans le cadre de leurs mandats, ces mêmes experts sont intervenus pour les campagnes d'expertise des 31 décembre 2016 et 31 décembre 2017. Au 30 juin 2018, ils ont procédé à une actualisation des valeurs d'expertises, conformément aux normes professionnelles en vigueur en France (Charte de l'expertise en évaluation immobilière), les recommandations de l'AMF du 8 février 2010 et les normes du Royal Institute of Chartered Surveyors. Au 30 juin de l'année 2017, seuls les actifs dont le statut avait significativement évolué au cours du 1er semestre 2017 avaient fait l'objet d'une expertise. Les valeurs retenues pour les autres actifs étaient en ligne avec les valeurs d'expertise du 31 décembre 2016.

Les rapports datés et signés par les experts au 30 juin 2018 ont été revus par le Comité exécutif et ont été communiqués aux Commissaires aux comptes dans le cadre de leur revue limitée.

Valeurs d'expert

La valeur du portefeuille immobilier au 30 juin 2018 s'élevait à 655,1 millions d'euros droits inclus, soit 619,1 millions d'euros hors droits, en progression de 2,1% sur le 1^{er} semestre. A périmètre comparable (i.e. après retraitement de l'impact des nouvelles surfaces), ces valeurs progressent de 1,7%.

Le projet en développement sur le site d'Houssen (Colmar) continue de faire l'objet d'une expertise en valeur vénale, les fondamentaux du projet étant jugés suffisants pour qu'une valeur fiable de ce projet puisse être déterminée.

Aucun actif n'était destiné à la vente à la date d'expertise, ni à la date du présent Rapport financier semestriel.

⁶ Suite à la prise de contrôle de Galimmo SCA (anciennement Compagnie Marocaine) par Galimmo Real Estate (anciennement RLC), le patrimoine immobilier a été constitué le 29 septembre 2016 par deux opérations d'apport réalisées conformément aux termes du document ayant reçu de l'AMF le numéro d'enregistrement E. 16-070 en date du 3 août 2016 et suite aux approbations reçues le 29 septembre 2016 de l'assemblée générale des actionnaires et de l'associé commandité.

Dans la mesure où Galimmo SCA possède également une participation de 15% dans un groupe qui détient 7 galeries commerciales en Belgique, les investissements dans ces actifs consolidés par mise en équivalence sont intégrés sur la base de la juste valeur des titres détenus. Au 30 juin 2018, la valeur retenue pour ces galeries situées en Belgique est de 397,5 millions d'euros, valeur d'expertise au 31 décembre 2017.

Évolution du 1^{er} semestre 2018

Depuis le 31 décembre 2017, les valeurs ont évolué de la sorte :

Valeurs hors droits en M€	30 juin 2018		31 décembre 2017		Variation	
	en M€	% du total	en M€	% du total	+/-% périmètre courant	+/-% périmètre constant ⁷
Shopping – 12 sites	466,6	75,4%	454,1	74,9%	+2,8%	+2,2%
Proximité – 39 sites	152,5	24,6%	152,1	25,1%	+0,3%	+0,3%
Total Galimmo SCA (France)	619,1	100%	606,2	100%	+2,1%	+1,7%
Shopping – 6 sites	389,3	98%	389,3	98%	-	-
Proximité – 1 site	8,2	2%	8,2	2%	-	-
Total Participation mise en équivalence (Belgique)	397,5	100%	397,5	100%	-	-

La progression de près de 13 millions d'euros au cours du 1^{er} semestre 2018 en France, soit +2,1%, résulte de la politique d'asset management initiée fin 2016, dont les principaux effets ont porté sur :

- la poursuite d'importants investissements d'extension/de rénovation visant à pérenniser la qualité des sites et à renforcer leur offre commerciale,
- l'attention portée aux renouvellements des baux portant sur une partie des locaux loués à des conditions locatives revalorisées et la résorption de la vacance.

L'observation du marché de l'investissement en immobilier commercial au 1^{er} semestre 2018 n'a pas conduit à des modifications des taux de capitalisation.

Sur la base des valeurs vénales droits inclus, et des loyers potentiels nets de charges non récupérables, le taux de rendement potentiel du patrimoine s'établit à 6,20%, en France.

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 :

- la fluctuation des revenus locatifs et des charges locatives ;
- les variations des valeurs locatives de marché, et leur positionnement par rapport au loyer constaté ;
- les taux d'occupation du patrimoine immobilier ;
- les taux de rendement retenus.

⁷ Périmètre total retraité des projets d'extension.

3.7. Indicateurs de performance EPRA

Le Groupe présente le calcul de son Actif Net Réévalué 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 2018.

Résultat EPRA	30/06/2018 6 mois	30/06/2017 6 mois
Résultat net de la période en IFRS - en millions d'euros	15	20
(i) Variation de valeur des immeubles de placement et des autres actifs	-9	-15
(ii) Variation de valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés	-	-
(iii) Impôts différés résultant des ajustements EPRA	2	4
Ajustements (i) à (iii) sur les coentreprises	-	-
Résultat EPRA - en millions d'euros	9	9
Nombre d'actions	26 240 943	25 021 159
Résultat EPRA par action - en euros	0,33	0,37

Actif Net Réévalué EPRA	30/06/2018 6 mois	31/12/2017	30/06/2017 6 mois
ANR selon les états financiers - en millions d'euros	484	471	424
Effet potentiel de l'exercice des stock-options, de titres convertibles et autres titres de participation	-	-	-
ANR dilué	484	471	424
Impôts différés sur plus-values latentes	132	129	137
Actif Net Réévalué EPRA - en millions d'euros	616	600	561
Nombre d'actions fin de période (hors auto-détenues)	27 179 422	26 180 218	25 021 159
Actif Net Réévalué EPRA par action - en euros	22,67	22,91	22,42

Actif Net Réévalué EPRA Triple net	30/06/2018 6 mois	31/12/2017	30/06/2017 6 mois
ANR EPRA - en millions d'euros	616	600	561
Impôts différés sur plus-values latentes	-132	-129	137
ANR EPRA Triple net - en millions d'euros	484	471	424
Nombre d'actions fin de période (hors auto-détenues)	27 179 422	26 180 218	25 021 159
ANR EPRA Triple net par action - en euros	17,80	17,98	16,95

Taux de rendement initial net (EPRA NIY) et Taux de rendement initial net majoré (EPRA 'topped-up' NIY)		30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
		6 mois	12 mois	6 mois
Immeubles de placement – détenus à 100 %		619	606	569
Immeubles de placement - participation dans des JV/fonds		60	60	59
Stocks d'immeubles (yc part dans des JVs)		-	-	-
Moins : actifs en développement		24	34	41
Valeur du portefeuille d'actifs achevés (hors droits)		654	632	587
Droits de mutation		44	43	41
Valeur du portefeuille d'actifs achevés droits inclus - en millions d'euros	B	698	674	628
Revenus locatifs annualisés (*)		40,23	39	38,6
Charges non récupérables		2,3	1	3,4
Loyers annualisés nets - en millions d'euros	A	38,0	37,1	35,1
Plus : Gain théorique relatif à l'expiration des paliers, franchises et autres avantages locatifs consentis aux preneurs		1	0,8	0,7
Loyers annualisés nets majorés - en millions d'euros	C	39,0	38,0	35,8
Taux de rendement initial net (EPRA NIY)	A/B	5,44%	5,51%	5,60%
Taux de rendement net majoré (EPRA 'topped-up' NIY)	C/B	5,59%	5,63%	5,71%

(*) : incluant les revenus locatifs annualisés des participations dans des JVs

Taux de vacance EPRA		30/06/2018	31/12/2017
Valeur locative estimée des surfaces vacantes (M€)	A	2,9	2,9
Valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille (M€)	B	40,2	40,5
Taux de vacance EPRA (*)	A/B	7,3%	7,3%

(*) : hors vacance stratégique permettant les opérations d'extensions et de restructurations de certaines galeries

3.8. Perspectives

Galimmo SCA poursuit sa politique de gestion active de ses centres commerciaux parallèlement au déploiement de son plan d'investissement destiné à renforcer leur attractivité et à valoriser son portefeuille d'actifs en France.

Les revenus de l'exercice 2018 bénéficieront notamment d'une année pleine d'exploitation de Shop'In Publier sous sa nouvelle configuration et, en fin d'année, des tout premiers effets de l'extension du centre commercial d'Houssen (Colmar).

Galimmo SCA prépare l'engagement au cours de l'année 2018 de deux projets majeurs. Le plus avancé de ces deux projets consistera en une extension de 4 400 m² GLA de la galerie de Rennes-Pacé portant la surface totale du site à 19 600 m² (y compris hypermarché) dont 9 660 m² GLA de galerie. À la livraison de ce programme prévue fin 2019, la galerie accueillera une soixantaine de boutiques.

Concernant les galeries de Proximité renouvelée, Galimmo SCA va poursuivre le plan de rénovation engagé en 2017, lequel renforce l'attractivité et le confort des sites en les adaptant aux nouvelles attentes des clients et des enseignes.

3.9. 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, et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs que ceux envisagés au 31 décembre 2017 et présentés au Chapitre 8 du Rapport de Gestion de la Gérance inséré au paragraphe 3.12 du Document de Référence 2017 de Galimmo SCA.

La Société ne peut exclure, toutefois, que d'autres risques puissent se matérialiser à l'avenir et avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou son développement.

3.10. Evénements postérieurs au 30 juin 2018

A l'exception du tirage d'une tranche CapEx sur les opérations de rénovations (3,05 m€), aucun événement postérieur à la date du 30 juin 2018 n'est à mentionner.

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES CONDENSES AU 30 JUIN 2018

4



4. ETATS FINANCIERS CONSOLIDES CONDENSES AU 30 JUIN 2018

4.1. Etat consolidé de la situation financière

en milliers d'euros	notes	30/06/2018	31/12/2017
Immobilisations incorporelles		111	128
Immobilisations corporelles		671	720
Immeubles de placement	4	618.763	605.929
Actifs financiers non courants	9	85.679	86.211
Dont dépôts et cautionnements versés non courants		1.136	1.121
Titres mis en équivalence	5	8.815	7.548
Actifs non courants		714.038	700.536
Clients et autres créances	6	18.515	15.366
Actifs financiers courants	9	12.000	12.000
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	60.003	59.389
Actifs d'impôts courants		426	-
Actifs courants		90.944	86.755
TOTAL ACTIF		804.982	787.291
Capital social		21.744	20.944
Réserves consolidées, titres auto-détenus et autres réserves		446.936	383.285
Résultat net - Part du Groupe		15.241	66.444
Capitaux propres - part du groupe		483.921	470.672
Capitaux propres	8	483.921	470.672
Emprunts et dettes financières non courants	9	158.802	149.395
Passifs financiers non courants	9	358	438
Provisions	10	1.687	1.705
Passif d'impôts différés	15	134.054	130.984
Autres passifs non courants		7.623	7.587
Passifs non courants		302.524	290.109
Emprunts, dettes financières et concours bancaires	9	1.616	1.529
Passifs financiers courants	9	-	-
Dettes fournisseurs		7.972	13.866
Passifs d'impôts courants		360	3.508
Autres passifs courants	7	8.590	7.607
Passifs courants		18.538	26.510
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		804.982	787.291

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

4.2. Etat consolidé du résultat global

en milliers d'euros	notes	30/06/2018	30/06/2017
Revenus locatifs bruts	11	18.330	17.450
Charges locatives supportées	11	-7.954	-6.082
Charges locatives refacturées	11	5.750	4.539
Revenus locatifs nets	11	16.125	15.907
Honoraires perçus		668	218
Autres produits d'exploitation		419	87
Frais de personnel	12	-1.962	-1.553
Autres frais généraux	12	-2.396	-2.287
Amortissements		-109	-45
Autres produits et charges opérationnels courants	13	31	-5
Variation de juste valeur sur immeuble de placement	4	8.705	15.062
Part dans le résultat net des MEE	5	821	712
Résultat opérationnel courant		22.302	28.096
Autres produits et charges opérationnels non courants		-	-
Résultat opérationnel		22.302	28.096
Coût de l'endettement financier net	14	-1.705	-1.648
Autres produits financiers	14	1.690	2.160
Autres charges financières	14	-606	-842
Résultat avant impôts		21.682	27.767
Impôts sur le résultat	15	-6.441	-8.122
Résultat net de l'ensemble consolidé		15.241	19.645
dont			
Part du groupe		15.241	19.645
Participations ne donnant pas le contrôle		-	-
Nombre d'actions pondérés	8	26.240.943	25.021.159
Résultat net par action	8	€ 0,58	€ 0,79

Autres éléments du résultat global

en milliers d'euros	30/06/2018	30/06/2017
Résultat net de l'ensemble consolidé	15.241	19.645
Variation brute de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	-467	750
Impôts différés / variation de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	114	-217
Sociétés mises en équivalence - variation nette de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	-65	69
Total des éléments susceptibles d'être reclassés en résultat	-419	602
Total des éléments du résultat global	14.822	20.247
dont part du Groupe	14.822	20.247
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

4.3. Etat de variation des capitaux propres consolidés

<i>en milliers d'euros</i>	<u>Capital social</u>	<u>Primes liées au capital et autres réserves</u>	<u>Résultat net part de groupe</u>	<u>Capitaux propres part du groupe</u>	<u>Participations ne donnant pas le contrôle</u>	<u>Total capitaux propres</u>
Capitaux propres au 1^{er} janvier 2017	20.017	344.489	39.386	403.892	0	403.892
Résultat net de l'exercice			66.444	66.444	-	66.444
Autres éléments du résultat global		547		547		547
Résultat de l'exercice et gains et pertes directement enregistré en capitaux propres	-	547	66.444	66.991	-	66.991
Affectation du résultat		39.386	-39.386	-		-
Augmentation / réduction de capital / apports	927	21.092		22.019		22.019
Dividendes		-22.219		-22.219		-22.219
Autres mouvements		-8		-8		-8
Capitaux propres au 31 décembre 2017	20.944	383.285	66.444	470.672	-	470.672
Capitaux propres au 1^{er} janvier 2018	20.944	383.285	66.444	470.672	-	470.672
Résultat net de l'exercice			15.241	15.241	-	15.241
Autres éléments du résultat global		-419		-419		-419
Résultat de l'exercice et gains et pertes directement enregistré en capitaux propres	-	-419	15.241	14.822	-	14.822
Affectation du résultat		66.444	-66.444	-		-
Augmentation / réduction de capital	799	20.354		21.153		21.153
Dividendes		-23.239		-23.239		-23.239
Autres mouvements		511		511		511
Capitaux propres au 30 juin 2018	21.744	446.936	15.241	483.921	-	483.921

Comme indiqué en Note 1, le changement de méthode relatif à la première application de la norme IFRS 9 a conduit au reclassement de 1.203 milliers d'euros des « Réserves » vers les « Autres éléments du résultat global », sans impact sur le total des capitaux propres.

4.4. Tableau de flux de trésorerie consolidés

en milliers d'euros	notes	30/06/2018	30/06/2017
Flux de trésorerie liés à l'exploitation			
Résultat net des sociétés intégrées		14.420	18.933
Résultat net consolidé	15.241		19.645
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence	-821		-712
Elimination des charges nettes sans effet sur la trésorerie		-8.614	-14.205
Dotations nettes aux amortissements, provisions et dépréciations	92		399
Gains et pertes liés aux instruments financiers	-		458
Variation Juste Valeur sur immeuble de placement	note 4 -8.706		-15.062
Résultat sur cessions		12	-
Plus / moins value de cession	12		-
Charges d'impôts y compris impôts différés		6.441	8.122
Autres éléments du résultat financier		1.879	1.304
Intérêts financiers (payés)	1.585		1.494
Produits financiers (perçus)	-		-
Dividendes perçus	-6		-
Autres frais financiers	300		-189
Marge brute d'autofinancement		14.138	14.155
Variation nette du besoin en fonds de roulement		-901	-4.056
Créances clients et comptes rattachés	-2.070		-11.201
Variation des autres créances et dettes d'exploitation	361		2.655
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-656		2.523
Dettes fiscales et sociales	1.464		1.966
Flux de trésorerie liés à l'exploitation		13.236	10.098
Impôts sur le résultat payés		-6.830	-2.868
Flux nets de trésorerie liés à l'exploitation		6.406	7.230
Flux de trésorerie liés aux investissements			
Acquisitions		-9.409	-7.420
Immobilisations corporelles et incorporelles	-9.409		-7.420
Cessions		-12	-
Immobilisations corporelles et incorporelles	-12		-
Flux nets de trésorerie liés aux investissements		-9.421	-7.420
Flux de trésorerie des opérations financières			
Opérations de capital		-	25
Intérêts et dividendes versés		-3.671	-1.494
Intérêts versés	-1.585		-1.494
Dividendes versés	-2.085		-
Intérêts et dividendes perçus		6	-
Dividendes perçus	6		-
Produits financiers perçus	-		-
Autres frais financiers		-300	189
Endettement financier		9.250	4.716
Augmentation des dettes moyen / long terme	10.740		6.585
Variation des dettes court terme	-1.490		-1.868
Autres variations		-1.644	-1.064
Variation des créances financières	-		-
Variation des cautions données et reçues	33		-51
Variations comptes courants	-1.678		-1.013
Flux nets de trésorerie des opérations financières		3.640	2.373
Incidence des autres variations		-11	-593
Variation de la trésorerie		614	1.590
Trésorerie d'ouverture		59.389	36.214
Trésorerie de clôture		60.003	37.804

La ligne «Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau de Flux de Trésorerie s'élève à 9,4M€. Elle correspond aux acquisitions des immeubles de placement de 4,2 M€ corrigées de la variation des dettes fournisseurs d'immobilisation d'un montant de 5,2 M€.

4.5. Notes annexes aux états financiers consolidés condensés

Faits marquants au 30 juin 2018

- **Assemblée générale mixte du 15 mai 2018 et paiement du dividende en actions**

Conformément à la décision des principaux actionnaires de Galimmo SCA d'opter pour le paiement de leur dividende en actions, le Gérant a constaté le 19 juin 2018 l'augmentation du capital social par l'émission de 999.204 actions nouvelles de 0,80 euros de valeur nominale chacune émise au prix unitaire de 21,17 euros, portant le nombre total d'actions à 27.179.422 actions. Cette opération s'est traduite dans les comptes par une augmentation du capital social de la Société d'un montant de 799.363,20 euros pour le porter de 20.944.174,40 euros à 21.743.537,60 euros et de la prime d'émission intitulé « Prime d'émission – PDA 2017 » pour un montant de 20.353.785,48 euros.

- **Avancement du projet de Colmar-Houssen**

Le Conseil de surveillance du 28 février 2017 avait autorisé le lancement du projet d'extension rénovation de la galerie attenante à l'hypermarché Cora situé à Houssen, au nord de la ville de Colmar.

Galimmo SCA a poursuivi au cours du 1er semestre 2018 le chantier d'extension/rénovation du centre commercial de Colmar-Houssen consistant en un doublement de la surface totale de la galerie. Celle-ci sera portée à 10 700 m² GLA pour une surface totale du site de 25 200 m² (y compris hypermarché) et accueillera une cinquantaine d'enseignes. Parmi celles dont l'installation est déjà prévue, H&M viendra tout particulièrement renforcer l'offre de prêt-à-porter. La livraison de ce programme, le plus important projet d'investissement engagé par Galimmo SCA à ce jour, est prévue pour la fin de l'année 2018.

En 2018, la galerie commerciale devrait accueillir ainsi un total d'environ 50 enseignes.

Dans ce contexte, le 21 juin 2018, Galimmo SCA a procédé à un tirage de 10,7 millions d'euros sur la tranche Travaux de financement qui avait été mis en place en septembre 2016.

Description de Galimmo

Galimmo est une société en commandite par actions de droit français cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris.

Galimmo est une foncière dédiée à la détention, la gestion et le développement de galeries commerciales. Au 30 juin 2018, Galimmo exploite 51 galeries commerciales en France et détient une participation minoritaire dans un groupe de 7 galeries commerciales en Belgique.

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

Note 1 - Principes comptables et base de préparation des comptes

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 Européenne⁸.

Les états financiers consolidés condensés semestriels du Groupe, établis pour la période de six mois close au 30 juin 2018, ont été préparés selon les dispositions de la norme IAS 34 – 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 2017, sous réserve des particularités propres à l'établissement des états financiers consolidés condensés intermédiaires décrites ci-après.

Base de préparation des comptes et Référentiel IFRS

- **Référentiel IFRS**

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des états financiers consolidés condensés intermédiaires sont identiques à ceux retenus pour l'exercice clos au 31 décembre 2017, à l'exception des nouvelles normes applicables en 2018.

- IFRS 9 - Instruments financiers, date d'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2018. La norme redéfinit la classification et l'évaluation des actifs et passifs financiers, le modèle de dépréciation des actifs financiers, fondé sur les pertes attendues et le traitement de la comptabilité de couverture.
 - En ce qui concerne la dépréciation des créances commerciales, le groupe a élaboré, à partir des données historiques, une matrice de « provisionnement » qui est appliquée dès la comptabilisation initiale des créances. Cette nouvelle méthodologie n'a pas d'impact significatif sur le montant des dépréciations clients enregistrées (Note 6).
 - S'agissant du prêt consenti à Galimmo Châtelaineau pour un montant de 94,5 millions d'euros au 31 décembre 2017, évalué au coût amorti, il n'est pas impacté par IFRS 9.
 - En ce qui concerne la comptabilité de couverture, le seul impact porte sur le traitement comptable prévu par IFRS 9 de la valeur temps des options mises en place en couverture de la dette (voir Note 9.2). Au cas d'espèce, IFRS 9 prévoit la comptabilisation de la valeur temps dans les Autres éléments du résultat global et la comptabilisation du coût de la couverture (prime payée) en résultat sur la durée de la couverture. IFRS 9 prévoit également un traitement rétrospectif de ce changement de méthode. Compte tenu du caractère non significatif sur le résultat 2017 (voir Note 13 des comptes consolidés au 30 juin 2017 et Note 14 au 31 décembre 2017), aucun retraitement de l'état du résultat n'a été effectué. Ce changement de méthode est sans impact sur les capitaux propres au 1^{er} janvier 2017 car il s'agit d'un reclassement entre résultat et autres éléments du résultat global.
- IFRS 15 et Clarification d'IFRS 15 - Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients, date d'entrée en vigueur au 1er janvier 2018.

Cette norme décrit un modèle unique pour la comptabilisation des produits en provenance de contrats conclus avec des clients. Selon le principe de base de la norme, l'entité doit comptabiliser les produits des activités ordinaires de manière à présenter les transferts de biens ou de services correspondant à la contrepartie que l'entité s'attend à recevoir en échange de ces biens ou services. Les produits issus de contrats conclus avec des clients relèvent quasi exclusivement d'IAS 17 et n'entrent pas dans le champ d'application d'IFRS 15. Les autres revenus représentent une part marginale des revenus locatifs, pour lesquels l'application de la norme IFRS 15 n'a pas d'impact.
- Amendement IFRS 4 - Application d'IFRS 9 Instruments Financiers et d'IFRS 4 Contrats d'assurance

⁸ Référentiel disponible sur le site internet de la Commission européenne : http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm

- Amendement IFRS 2 - Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions
- Amendement IAS 40 - Transferts d'immeubles de placement
- Améliorations annuelles des IFRS - Cycle 2014 - 2016 : entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2018
- IFRIC 22 - Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipé : entrée en vigueur au 1er janvier 2018

Ces nouvelles normes sont sans impact sur les comptes consolidés du Groupe.

Les nouvelles normes et amendements publiés et obligatoires pour les exercices comptables postérieurs à 2018 sont repris ci-après :

(i) Nouvelles normes et amendements adoptés par l'Union européenne :

- IFRS 16 - Contrats de Location : entrée en vigueur au 1er janvier 2019. La norme impose la comptabilisation de tous les contrats de location au bilan des preneurs. La comptabilisation coté bailleur n'est pas modifiée par IFRS 16. En tant que preneur, Galimmo étant engagé aujourd'hui essentiellement dans des contrats de location financement (à l'exception de la location du siège rue de la Victoire à Paris 9) les impacts sont peu significatifs. Côté bailleur, il n'y a pas de changement donc la norme est sans impact significatif sur les états financiers de Galimmo à l'exception de nouvelles informations à présenter dans les Notes.
- Amendement IFRS 9 - Clauses de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative : entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2019

(ii) Nouvelles normes et amendements non encore adoptés par l'Union européenne :

- Amendement IAS 28 - Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises : entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2019
- IFRIC 23 - Incertitude relative aux traitements fiscaux : entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2019
- Améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2015- 2017 : entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2019
- Amendements IAS 19 - Avantages du personnel : modification, réduction ou liquidation de régime : entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2019
- IFRS 17- Contrats d'assurance : entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2021

Les analyses des incidences de l'application de ces normes, amendements et interprétations sont en cours.

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 condensés 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, notamment en ce qui concerne les éléments suivants :

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.

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.

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 2018 ne sont pas nécessairement indicatifs de ceux pouvant être attendus pour l'ensemble de l'exercice 2018. Au 30 juin 2018, Galimmo a fait appel à des experts qui ont procédé à une expertise comme à la clôture du 31 décembre 2017 (cf. Note 4).

- **Impôt 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

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 IAS 17, un contrat de location est qualifié de location-financement quand il a pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété d'un actif. Les contrats qualifiés de location-financement sont capitalisés et comptabilisés en tant qu'immeubles de placement selon IAS 40.

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

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix qui serait reçu pour vendre un actif lors d'une transaction normale entre intervenants de marché à la date d'évaluation. Cette juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes, pour leurs montants hors droits, dont la méthode est décrite ci-dessous.

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

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

La variation de juste valeur est ajustée de la prise en compte des conditions locatives spécifiques ainsi que des actifs et passifs figurant dans le bilan dans le calcul des justes valeurs afin d'éviter une double comptabilisation.

2. Méthodologie d'expertise

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine du Groupe a fait l'objet d'une expertise au 30 juin 2018 par deux experts indépendants : les cabinets Cushman & Wakefield et Galtier. 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 par le groupe Galimmo, les experts ont mis en évidence les parts de loyers (sur-loyers ou sous-loyers) constatés par rapport aux valeurs locatives observées pour des biens comparables. Ces écarts ont été pris en compte en fonction de la durée des baux afin d'obtenir la valeur des biens compte tenu de leur état d'occupation et d'approcher au mieux les plus ou moins-values liées à la situation de l'immeuble.

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

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

Par ailleurs, les experts procèdent à une deuxième approche par comparaison avec les données du marché pouvant donner lieu à des ajustements pour être cohérent avec le marché. Toutefois, compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces

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

Les valeurs vénales déterminées par les experts sont exprimées à la fois « actes en main », c'est-à-dire droits de mutation et frais d'actes inclus (en France, forfaitisés à 6,9% ou 7,5% pour l'ensemble des biens soumis au régime des droits d'enregistrement et à 1,80% pour les immeubles soumis au régime de TVA) et également hors droits de mutation et frais d'acquisition.

3. Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement

La norme IFRS 13 – « Evaluation 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 30/06/2018	Paramètres	Fourchette ¹		Moyenne Pondérée ²
	en millions d'€				
Shopping ³	466,6	VLM	164 €/m ²	589 €/m ²	465 €/m ²
		Taux d'actualisation	5,90%	7,50%	6,48%
		Taux de fin de cash-flow	4,80%	6,80%	5,36%
Proximité ⁴	152,5	VLM	125 €/m ²	448 €/m ²	265 €/m ²
		Taux d'actualisation	6,70%	9,00%	7,18%
		Taux de fin de cash-flow	5,50%	8,20%	6,43%
Total	619,1				

¹ Valeurs minimales et maximales par typologie issues de l'expertise du 30/06/2018.

² Moyenne pondérée de la valorisation hors droits de l'actif immobilier au 30/06/2018.

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	30/06/2018	31/12/2017
Ouverture	605.929	546.469
Variation de juste valeur	8.705	39.590
Acquisitions	4.127	19.870
Cessions	-	-0
Reclassement et variation de périmètre	2	-
Clôture	618.763	605.929

Les acquisitions de la période sont essentiellement relatives au projet de Colmar Houssen et aux rénovations engagées sur le patrimoine.

Les immeubles de placement détenus en pleine propriété par Galimmo et Fongaly immobilier ont été donnés en garantie (engagement de 138 millions d'euros) aux banques qui ont souscrit l'emprunt hypothécaire de 366 millions d'euros le 29 septembre 2016 (voir Note Endettement Financier 9.1).

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

en milliers d'euros	30/06/2018	31/12/2017
Valeur hors droits du patrimoine	619.069	606.167
Prise en compte des conditions locatives spécifiques et autres ajustements	-306	-238
Juste valeur des immeubles de placement	618.763	605.929

- 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 35,2 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 29,6 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, qui est mise en équivalence dans la mesure où le représentant du Gérant de Galimmo siège aux conseils d'administration de ces sociétés.

La tête de ce sous-groupe est Galimmo Chatelineau dont le siège social se situe à Jumet en Belgique (Zoning Industriel, Quatrième Rue, B-6040 Jumet).

4 – ETATS FINANCIERS CONSOLIDES CONDENSES AU 30 JUIN 2018

Actif			Passif		
	30/06/2018	31/12/2017		30/06/2018	31/12/2017
Immobilisations corporelles	198	172	Capitaux propres	58.766	53.726
Immeubles de placement	397.422	397.455	Emprunts et dettes financières non courants	153.117	152.886
Actifs financiers non courants	2.160	2.742	Passifs d'impôts différés	95.642	95.612
			Autres passifs non courants	82.659	82.674
Clients et autres créances	5.905	1.670	Dettes fournisseurs	9.196	5.248
Trésorerie	15.761	9.254	Passifs d'impôts courants	7.114	7.093
			Autres passifs courants	14.952	14.054
Total actif	421.446	411.293	Total passif	421.446	411.293

Les actions détenues dans Galimmo Chatelaineau 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 à Galimmo Chatelaineau pour un montant total de 111m€, portant rémunération à 3,58% et dont l'échéance est fixée à septembre 2024 (voir Note 9.1).

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

	30/06/2018	30/06/2017
Revenus locatifs bruts	13.362	13.605
Charges locatives et immobilières	-628	-1.156
Revenus locatifs nets	12.734	12.449
Frais généraux	-986	-697
Variation de valeur des immeubles	-265	0
Résultat opérationnel	11.483	11.708
Résultat financier	-3.647	-4.147
Résultat avant impôt	7.836	7.561
Impôts sur le résultat	-2.360	-2.816
Résultat net de l'ensemble consolidé	5.475	4.744

Etat de passage des titres mis en équivalence :

	Valeur des titres au 31/12/2017	Résultat de la période	Autres	Valeur des titres au 30/06/2018
Galimmo Chatelaineau	7.548	821	446	8.815
Total	7.548	821	446	8.815

Note 6 - Clients et autres créances

Les créances clients comprennent principalement des loyers à encaisser des locataires et 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 2018 et en particulier le modèle de dépréciation fondé sur les pertes attendues. A partir des données historiques, le groupe a élaboré une matrice de « provisionnement » qui est appliqué dès la comptabilisation initiale des créances. Cette nouvelle méthodologie mise en place depuis le 1^{er} janvier 2018 est sans impact significatif sur le montant des dépréciations des clients enregistrées dans le cadre des méthodes précédemment appliquées. Le risque lié au non-paiement des loyers par les locataires des galeries commerciales est limité grâce à un suivi régulier des en-cours et par les garanties locatives reçues des locataires.

4 – ETATS FINANCIERS CONSOLIDES CONDENSES AU 30 JUIN 2018

en milliers d'euros	30/06/2018	31/12/2017
Créances clients et comptes rattachés	13.729	11.042
Dépréciations des créances clients et comptes rattachés	-4.091	-3.475
Total créances clients	9.638	7.567
Autres créances et comptes courants	7.573	6.691
<i>dont actifs financiers courants</i>	<i>4.787</i>	<i>5.450</i>
Dépréciations des autres créances et comptes courants	-13	-13
Comptes de régularisation	1.317	1.120
<i>dont charges constatées d'avance</i>	<i>1.317</i>	<i>1.120</i>
Total autres créances	8.877	7.799
Total créances clients et autres créances	18.515	15.366

Les garanties reçues sont de 7.550 milliers d'euros de dépôts classés en autres passifs non courants (voir Etat de Situation Financière) et 780 milliers d'euros de cautions bancaires reçues qui correspondent à des engagements hors bilan.

Note 7 - Autres passifs courants

en milliers d'euros	30/06/2018	31/12/2017
Comptes courants des sociétés non consolidées	1	1
Dettes diverses	6.654	5.608
Produits constatés d'avance	1.921	1.994
Comptes de régularisation	14	3
Total autres passifs courants	8.590	7.607

Les dettes diverses incluent des dettes fiscales pour 4.485 milliers d'euros (3.336 milliers d'euros à fin 2017) et de dettes sociales et salariales pour un montant de 750 milliers d'euros (763 milliers d'euros à fin 2017).

Les produits constatés d'avance sont constitués des droits d'entrée perçus, enregistrés en chiffre d'affaires sur la durée des baux (voir Note 11.1).

Note 8 - Capitaux propres

Le nombre d'actions émises par Galimmo s'élève à 27.179.422 actions de quatre-vingt centimes de valeur nominale chacune. Le capital social est libéré à 100%.

Suite à la distribution du dividende en actions en 2018, la répartition du capital est la suivante :

Actionnaires	30/06/2018		2017	
	Actions / Droits de vote	%	Actions / Droits de vote	%
Galimmo Real Estate	5.332.337	19,62%	5.119.528	19,55%
Galimmo Services France	61.682	0,23%	58.940	0,23%
Delparef	19.640.131	72,26%	18.856.308	72,03%
Primonial Capimmo	2.133.723	7,85%	2.133.723	8,15%
Public	11.549	0,04%	11.719	0,04%
Total	27.179.422	100%	26.180.218	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.

Évolution du nombre d'actions composant le capital social

	Nombre total d'actions
Au 01/01/2018	26.180.218
19/06/2018 Augmentation de capital par émission d'actions nouvelles	999.204
Au 30/06/2018	27.179.422

Calcul du nombre d'action moyen pondéré

	Capital Social	nombre de jours	Nombre d'actions moyen pondéré
1/01/2018	26.180.218	170	24.589.155
19/06/2018	27.179.422	11	1.651.788
30/06/2018	27.179.422	181	26.240.943

Note 9 - Instruments Financiers et Risques financiers

en milliers d'euros	30/06/2018	31/12/2017
Actifs financiers non courants	85.679	86.211
<i>Titres de participation</i>	35	35
<i>Prêts à plus d'un an</i>	82.500	82.500
<i>Dérivés cash flow hedge actifs non courants</i>	2.007	2.555
<i>Autres actifs financiers non courants</i>	1.136	1.121
Actifs financiers courants	12.000	12.000
Trésorerie et équivalents de trésorerie	60.003	59.389
en milliers d'euros	30/06/2018	31/12/2017
Emprunts et dettes financières non courants	158.802	149.395
Passifs financiers non courants	358	438
Passifs financiers courants	0	0
Emprunts et dettes financières courants	1.616	1.529

Le 30 septembre 2016, Foncibel (filiale de Galimmo) a octroyé un prêt à Galimmo Chatelineau 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 a été remboursé le 9 octobre 2017.

Au 30 juin 2018, ce prêt se décompose en 82,5 millions d'euros classés en actifs financiers non courants et en 12 millions d'euros en actifs financiers courants qui doivent être remboursés le 20 décembre 2018 au plus tard.

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

Les emprunts et dettes financières de 158 millions d'euros incluent un montant de 137 millions d'euros d'emprunt bancaire souscrit par Galimmo et Fongaly immobilier et un montant de 21,8 millions d'euros relatif à la dette de location-financement (partie non courante) de Fongaly immobilier, auquel s'ajoute une part courante de 1,5 millions d'euros.

Note 9.1 – Endettement Financier

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

L'endettement financier brut est constitué des emprunts et dettes financières courants et non courants, en ce compris la juste valeur des dérivés actifs et passifs pour la couverture de juste valeur ainsi que des intérêts courus afférents. 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.

en milliers d'euros	Ouverture	Variation ayant un effet sur la trésorerie	Autres variations sans effet sur la trésorerie	Clôture
Emprunts obligataires	0	-	-	-
Autres emprunts	126.067	10.740	244	137.050
Emprunts de location financement	23.329	0	-1.577	21.752
Emprunts et dettes financières - non courant	149.395	10.740	-1.333	158.802
Emprunts obligataires	0	-	-	-
Autres emprunts	0	-	-	-
Emprunts de location financement	1.520	-1.563	1.577	1.534
Concours bancaires courants	10	73	0	82
Emprunts et dettes financières - courant	1.529	-1.490	1.577	1.616
Endettement financier (A)	150.925	9.250	244	160.418
Valeurs mobilières de placement	1	0	0	1
Disponibilités	59.389	627	-13	60.003
Trésorerie et équivalents trésorerie (B)	59.389	627	-13	60.003
Endettement financier net (A) - (B)	91.535	8.623	257	100.415

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 2018, un montant de 2.558 milliers d'euros a été porté en déduction du montant d'emprunt social de 137.080 milliers d'euros.

Au 30 juin 2018, le poste « Disponibilités » comprend un gage-espèces de 39.464 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.

Note 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 et Galimmo Chatelineau 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

4 – ETATS FINANCIERS CONSOLIDES CONDENSES AU 30 JUIN 2018

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% 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

S'agissant des contrats de location-financement de Fongaly Immobilier, ils sont couverts au moyen de swaps de taux.

Détail des emprunts par nature de taux

en milliers d'euros	30/06/2018	31/12/2017
Avant couverture		
Dette à taux fixe	0	0
Dette à taux variable	160.418	150.925
Couvertures d'intérêts mises en place		
Pour variabiliser les dettes à taux fixe	0	0
Pour limiter les dettes à taux variable	137.091	138.059
Après couverture		
Dette à taux fixe	137.091	138.059
Dette à taux variable	23.327	12.865
TOTAL	160.418	150.925

Principaux emprunts

Société emprunteuse	Taux nominal	durée à l'origine	échéance	valeur comptable
Galimmo	Taux EUR3M_FLOOR + spread	7 ans	29/09/2023	137.081
Fongaly	Taux EUR3M_FLOOR + spread	7 ans	29/09/2023	2.528
Fongaly Immobilier Luneville	Taux EUR3M + spread	12 ans	29/12/2021	1.000
Fongaly Immobilier Cambrai	Taux EUR3M + spread	12 ans	19/12/2023	4.491
Fongaly Immobilier Strasbourg	Taux EUR3M + spread	12 ans	1/07/2026	17.717

4 – ETATS FINANCIERS CONSOLIDES CONDENSES AU 30 JUIN 2018

Juste valeur des instruments dérivés actifs et passifs

en milliers d'euros	30/06/2018			31/12/2017
	Nominal	Juste valeur	Valeur comptable au bilan	
Instruments dérivés actifs				
couverture de flux futurs	120.000	2.007	2.007	2.555
couverture de juste valeur	0	0	0	0
instruments dérivés non reconnus en couverture	0	0	0	0
Total	120.000	2.007	2.007	2.555
	dont non courant		2.007	2.555
	dont courant		0	0
en milliers d'euros	30/06/2018			31/12/2017
	Nominal	Juste valeur	Valeur comptable au bilan	
Instruments dérivés passifs				
couverture de flux futurs	17.091	-358	-358	-438
couverture de juste valeur	0	0	0	0
instruments dérivés non reconnus en couverture	0	0	0	0
Total	17.091	-358	-358	-438
	dont non courant		-358	-438
	dont courant		0	0

Impacts comptables détaillés par nature et qualifications

en milliers d'euros	Flux nets des dérivés sur l'exercice écoulé	Résultat de la période	Impact Cash Flow Réserves
Dérivés de taux - CFH	-116	-116	-467
Dérivés de change - CFH	0	0	0
Dérivés de taux - Non qualifié	0	0	0
Dérivés de change - Non qualifié	0	0	0
Dérivés - autres instruments	0	0	0
Résultat total	-116	-116	-467

Note 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.

Echéancier des emprunts et dettes financières :

en milliers d'euros	30/06/2018	31/12/2017
inférieur à 1 an	1.616	1.529
supérieur à 1 an et inférieur à 5 ans	10.565	14.195
supérieur à 5 ans	148.237	135.201
Total emprunts et dettes financières	160.418	150.925

Echéancier (non actualisé) des instruments financiers :

en milliers d'euros	Valeur comptable au 30/06/2018	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	160.418	8.654	1.616	38.377	10.565	4.878	148.237
Instruments dérivés	1.649	202		-664		-161	
Total	162.068	8.856	1.616	37.714	10.565	4.717	148.237

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

	<u>France</u>	<u>Belgique</u>
	<u>Galimmo et sa filiale Fongaly Immobilier</u>	<u>Galimmo Châtelineau et filiales</u>
<u>LTV⁹consolidé</u>	Inférieur à 45%	Inférieur à 55%
<u>LTV individuel</u>	n/a	Inférieur à une fourchette comprise entre 65% et 70%
<u>ICR¹⁰ consolidé</u>	Supérieur à 300%	Supérieur à 300%
<u>ICR individuel</u>	n/a	Supérieur à une fourchette comprise entre 250% et 300%

Ces covenants sont respectés au 30 juin 2018.

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 les suivants :

- Galimmo : 42.089 milliers d'euros
- Fongaly Immobilier : 28.962 milliers d'euros

Soit un total de 71.052 milliers d'euros pour le Groupe.

en milliers d'euros	30/06/2018	31/12/2017
inférieur à 1 an	0	0
supérieur à 1 an et inférieur à 5 ans	71.052	81.792
supérieur à 5 ans	0	0
Total emprunts et dettes financières	71.052	81.792

⁹LTV ou « Loan To Value » : ratio de dette sur valeur des actifs immobiliers (hors droits)

¹⁰ICR ou « Interests Coverage Ratio » : ratio de couverture des frais financiers calculé comme suit : excédent brut d'exploitation (EBE) / frais financiers bancaires

Note 9.4. – Récapitulatif des actifs et passifs financiers classés par méthodes de valorisation

en milliers d'euros	Valorisation comptable par catégorie d'instruments					30/06/2018
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	83.672			2.007	85.679
Actifs financiers courants		12.000				12.000
Equivalent trésorerie		60.003				60.003
Emprunts et dettes financières non courants			-158.802			-158.802
Passifs financiers non courants					-358	-358
Passifs financiers courants						0
Emprunts et dettes financières courants			-1.616			-1.616
Total net	0	155.675	-160.418	0	1.649	-3.094

en milliers d'euros	Valorisation de la juste valeur par niveaux			30/06/2018
Rubriques au bilan	Cours coté		Modèle utilisant des paramètres observables	Juste valeur à la clôture
Actifs financiers non courants			85.679	85.679
Actifs financiers courants			12.000	12.000
Equivalent trésorerie			60.003	60.003
Emprunts et dettes financières non courants			-158.802	-158.802
Passifs financiers non courants			-358	-358
Passifs financiers courants				0
Emprunts et dettes financières courants			-1.616	-1.616
Total net	0		-3.094	-3.094

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)	-1.769	3.761
dont impact capitaux propres	-1.769	3.761
dont impact compte de résultat	0	0

Note 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.

Au 30 juin 2018, les provisions pour un montant total de 1.687 milliers d'euros sont principalement constituées des provisions pour engagements de retraite et de la provision « amiante » d'un montant de 1.280 milliers d'euros.

Note 11 - Revenus locatifs

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

Note 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 IAS 17, les paliers et franchises sur loyers sont étalés sur la durée ferme du bail.

en milliers d'euros	30/06/2018	30/06/2017
Loyers facturés aux locataires	17.505	16.770
Droits d'entrée perçus	199	201
Loyers précaires	626	479
Revenus locatifs bruts	18.330	17.450

Au 30 juin 2018, 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 :

en milliers d'euros	Total	< 1 an	≥ 1 an et < 5 ans	≥ 5 ans
Loyers	59.523	28.632	30.218	673

Note 11.2 – Charges locatives

Les charges locatives supportées se composent essentiellement des charges de copropriété, taxes immobilières, primes d'assurance, honoraires de gestion et charges d'animation. Elles incluent également les charges de nature « irrécupérables » qui incombent au propriétaire telles que les honoraires à la charge du bailleur, les frais engagés sur les procédures contentieuses et les dépréciations des créances douteuses.

Le tableau ci-dessous présente les charges supportées en brut, c'est-à-dire avant refacturations aux locataires.

4 – ETATS FINANCIERS CONSOLIDES CONDENSES AU 30 JUIN 2018

en milliers d'euros	30/06/2018	30/06/2017
Charges locatives de copropriété	-3.845	-2.712
Charges de fonctionnement du foncier	-1	-4
Impôts et taxes du foncier	-2.495	-1.954
Assurance du foncier	-1	-45
Honoraires de gestion	-	-
Charges d'animation	-551	-314
Honoraires et prestations du bailleur	-284	-153
Charges et maintenance du bailleur	-42	-6
Pertes sur créances irrécouvrables	-101	-495
Dotations aux provisions nettes sur créances	-616	-105
Dot./Prov. Expl et litiges commerciaux	-16	-294
Charges locatives supportées	-7.954	-6.082

Les charges refacturées correspondent aux charges locatives supportées par le bailleur et qui sont refacturées aux locataires conformément aux baux. Elles sont présentées dans le tableau suivant :

en milliers d'euros	30/06/2018	30/06/2017
Charges refacturées	3.308	2.238
Autres impôts & taxes refacturés	1.734	1.819
Charges d'animation refacturées	708	481
Charges locatives refacturées	5.750	4.539

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).

en milliers d'euros	30/06/2018	30/06/2017
Salaires & traitements	-1.247	-987
Charges sociales	-652	-438
Personnel intérimaire ou mis à disposition	-48	-64
Avantages au personnel	0	0
Autres charges de personnel	-15	-63
Frais de personnel	-1.962	-1.553

en milliers d'euros	30/06/2018	30/06/2017
Location et autres charges locatives diverses	-317	-123
Autres impôts & taxes	-16	-4
Frais de publicité	-328	-439
Entretien, énergie & fournitures div.	-105	-55
Honoraires et rétribution de tiers	-856	-1.253
Autres frais généraux nets	-774	-412
Autres frais généraux	-2.396	-2.286
Frais généraux	-4.358	-3.839

Les charges sociales sont présentées nettes du droit à CICE (Crédit d'Impôt pour la Compétitivité et l'Emploi) ; les autres charges de personnel sont constituées des impôts et taxes sur rémunération et des litiges liés au personnel.

Effectifs

en milliers d'euros	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
Cadres	38	30	28
Agents de maîtrise et techniciens	4	7	6
Employés	0	0	4
Ouvriers	0	0	0
Total des effectifs	42	37	38

Note 13 - Autres produits et charges opérationnels courants

en milliers d'euros	30/06/2018	30/06/2017
Dotations nettes aux provisions pour risques	33	0
Autres produits et charges courants	-2	-5
Total autres produits et charges opérationnels courants	31	-5

Note 14 - Résultat financier

Le coût de l'endettement financier net comprend :

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

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

en milliers d'euros	30/06/2018	30/06/2017
Charges d'intérêts sur opérations de financement après couverture	-1.585	-1.410
Charges d'intérêts sur location financement	-120	-238
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	0	-
Coût de l'endettement financier net	-1.705	-1.648

en milliers d'euros	30/06/2018	30/06/2017
Autres produits financiers	1.690	2.160
<i>dont revenus des créances en comptes courants</i>	<i>1.678</i>	<i>1.971</i>
<i>dont gains de change</i>		
<i>dont autres produits financiers</i>	<i>12</i>	<i>189</i>
Autres charges financières	-606	-842
<i>dont part inefficace (valeur temps) des dérivés de couverture *</i>	<i>-</i>	<i>-458</i>
<i>dont services bancaires & assimilés</i>	<i>-300</i>	
<i>dont charges financières diverses</i>	<i>-324</i>	<i>-350</i>
<i>dont perte de change</i>	<i>18</i>	<i>-34</i>
Total autres produits et charges financiers	1.084	1.318
Résultat financier	-621	-329

* Comme indiqué en Note 1, IFRS 9 prévoit la comptabilisation de la valeur temps en « Autres éléments du résultat global » et la comptabilisation du coût de la couverture (prime payée) en résultat sur la durée de la couverture. IFRS 9 prévoit également un retraitement rétrospectif de ce changement de méthode. Compte tenu du caractère non significatif sur le résultat 2017 (458 milliers d'euros au 30 juin et 764 milliers d'euros au 31 décembre), aucun retraitement de l'état du résultat n'a été effectué.

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.

en milliers d'euros	30/06/2018	30/06/2017
Charges d'impôts exigibles	-3.089	-2.803
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises	-168	-4
Régularisations d'impôts d'exercices antérieurs	-	-
Total impôts exigibles	-3.257	-2.806
Impôts différés	-3.184	-5.315
Total impôts sur le résultat	-6.441	-8.122

Note 16 - Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan n'ont pas évolué à l'exception du tirage de 10,7 millions d'euros pour les travaux de Colmar Houssen au cours du 1^{er} semestre 2018.

Type de sûreté	Obligations garanties	Montant en milliers d'euros
Suretés consenties 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 137 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 de Fongaly et (iii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges	Crédit Galimmo Chatelineau pour 41.5 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 de Fongaly et (iii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges	Crédit Galimmo La Louvière pour 41.2 M€ Crédit Galimmo Rocourt pour 72.5 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 de Fongaly et (iii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges	
Sûreté consentie par Fongaly Immobilier		
Hypothèques sur cellules Fongaly	Obligations de Fongaly envers les Parties Financières Françaises au titre du Crédit Fongaly	Crédit Fongaly Immobilier SAS pour 2.5 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	Limité à un montant de 101 M€

	qualité de garant des obligations de Galimmo	
--	--	--

Note 17 - Transactions avec les parties liées

Les transactions récurrentes entre les parties liées sont :

- le paiement des loyers sur les surfaces commerciales louées par Galimmo à Cora, soit environ 1 million d'euros en base annuelle (montant hors charges),
- le versement de dividendes (23 millions d'euros),
- la rémunération due à la gérance, Galimmo Services France, fixée dans les statuts de Galimmo à 3% des loyers bruts, soit 512 milliers d'euros au 30 juin 2018,
- le prêt de 94,5 millions d'euros accordé par Foncibel à Galimmo Chatelineau rémunéré au taux de 3,58% dont la rémunération s'est élevée à 1.678 milliers d'euros au 30 juin 2018.