

GALIMMO

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

(Exercice clos le 31 décembre 2019)

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

EXPONENS
20 rue Brunel
75017 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

(Exercice clos le 31 décembre 2019)

A l'assemblée générale

GALIMMO
37, Rue De La Victoire
75009 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société GALIMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Evaluation des immeubles de placement

Risque identifié

Le Groupe GALIMMO exploite des galeries commerciales comptabilisées à l'actif du bilan en immeubles de placement. En application de la norme IFRS applicable aux immeubles de placement, la norme IAS 40, le Groupe a opté pour la méthode de la juste valeur en tant que méthode permanente. Ainsi, le Groupe comptabilise les immeubles de placement à la juste valeur, dont la variation impacte directement le résultat et sur laquelle sont notamment basés des indicateurs clés d'appréciation de la performance ou de la situation financière du groupe comme l'Actif Net Réévalué ou le ratio de « Loan to Value ».

Au 31 décembre 2019, la juste valeur des immeubles de placement représente 79% de l'actif consolidé, soit 695,4 millions d'euros ; la variation de juste valeur représente un produit net de 6,6 millions d'euros sur l'exercice.

La note 5 de l'annexe aux comptes consolidés précise que le patrimoine immobilier est soumis à des procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles.

L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice complexe d'estimation qui requiert des jugements importants de la direction de la société pour déterminer les hypothèses appropriées dont les principales concernent les taux d'actualisation et de rendement, les valeurs locatives de marché, la valorisation des budgets de travaux à réaliser ou le stade d'avancement des projets de rénovation/extension à partir duquel est actée la valeur créée par ces derniers.

Nous avons considéré l'évaluation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu dans les états financiers et du degré de jugement important de la Direction relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées.

Notre approche d'audit

Nos travaux ont consisté à :

- Obtenir les lettres de mission signées avec les experts immobiliers, prendre connaissance de la nature et de l'étendue de leurs diligences et apprécier leurs compétences et leur indépendance vis-à-vis de Galimmo ;
- Prendre connaissance du processus mis en place par la Direction pour la transmission des données aux experts immobiliers et pour sa revue critique des valeurs d'expertises établies par ces derniers ;

- Nous entretenir avec la Direction et les experts immobiliers afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques ;
- Obtenir les rapports d'expertise immobilière, mener un examen critique des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus et des hypothèses propres à certains actifs (notamment les critères pris en compte pour les projets de rénovation/extension pour appréhender la valeur créée par ces derniers) ;
- Réconcilier sur la base de sondages les informations fournies par la Direction aux experts indépendants et utilisées par ceux-ci dans leurs évaluations avec la documentation appropriée, comme les contrats de location ;
- Rapprocher les valeurs définitives des expertises immobilières aux valeurs retenues dans les comptes consolidés ;
- Vérifier le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du gérant.

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société GALIMMO par votre assemblée générale du 8 juin 2007 pour le cabinet Exponens et du 4 novembre 2016 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2019, le cabinet Exponens était dans la 13^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 4^{ème} année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le gérant.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à

l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

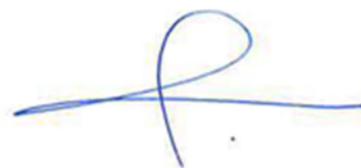
Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 18 mars 2020

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

EXPONENS

Lionel Lepetit



Yvan Corbic

Comptes consolidés au 31 décembre 2019

Galimmo SCA

Société en commandite par actions de 22.664.846,40 euros

Siège social : 37 rue de la Victoire – 75009 Paris

784 364 150 R.C.S Paris

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

Sommaire

1.	Etat consolidé de la situation financière	3
2.	Etat consolidé du résultat global	4
3.	Variation des capitaux propres consolidés	5
4.	Tableau de flux de trésorerie consolidés	6
5.	Notes annexes aux états financiers consolidés	7

1. Etat consolidé de la situation financière

en milliers d'euros	notes	31/12/2019	31/12/2018
Immobilisations incorporelles		52	81
Immobilisations corporelles	4	1.874	4.329
Immeubles de placement	5	695.364	633.393
Actifs financiers non courants	10	79.559	83.043
Titres mis en équivalence	6	14.963	9.685
Actifs non courants		791.812	730.531
Clients et autres créances	7	20.418	21.873
Actifs financiers courants	10	2.000	2.000
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	63.656	68.164
Actifs d'impôts courants		303	877
Actifs courants		86.377	92.914
TOTAL ACTIF		878.189	823.445
Capital social		22.665	21.744
Réserves consolidées, titres auto-détenus et autres réserves		471.542	446.800
Résultat net - Part du Groupe		23.719	23.898
Capitaux propres - part du groupe	9	517.926	492.441
Capitaux propres	9	517.926	492.441
Emprunts et dettes financières non courants	10	183.877	158.761
Dettes de locations non courantes		1.735	-
Passifs financiers non courants	10	145	192
Provisions	10	1.227	1.623
Passif d'impôts différés	16	138.858	134.920
Autres passifs non courants		8.773	7.923
Passifs non courants		334.615	303.418
Emprunts, dettes financières et concours bancaires	10	3.716	3.421
Dettes de locations courantes		505	-
Passifs financiers courants	10	0	83
Dettes fournisseurs		12.923	14.805
Passifs d'impôts courants		260	417
Autres passifs courants	8	8.244	8.861
Passifs courants		25.648	27.586
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		878.189	823.445

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

2. Etat consolidé du résultat global

en milliers d'euros	notes	31/12/2019	31/12/2018
Revenus locatifs bruts	12	41.648	37.198
Charges locatives non récupérées	12	-1.702	-742
Impôts fonciers non récupérés	12	-1.181	-673
Charges sur immeubles		-2.293	-2.317
Revenus locatifs nets	12	36.472	33.466
Honoraires perçus		1.456	1.480
Autres produits d'exploitation		317	263
Frais de personnel	13	-4.054	-3.888
Autres frais généraux	13	-4.627	-4.563
Amortissements		-581	-225
Autres produits et charges opérationnels courants	14	-175	-51
Variation de juste valeur sur immeuble de placement	5	6.615	7.876
Part dans le résultat net des MEE	6	946	1.720
Résultat opérationnel courant		36.368	36.078
Autres produits et charges opérationnels non courants		-	-
Résultat opérationnel		36.368	36.078
Coût de l'endettement financier net	15	-4.336	-3.886
Autres produits financiers	15	2.947	3.382
Autres charges financières	15	-1.296	-1.255
Résultat avant impôts		33.683	34.317
Impôts sur le résultat	16	-9.964	-10.419
Résultat net de l'ensemble consolidé		23.719	23.898
dont			
<i>Part du groupe</i>		23.719	23.898
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>		-	-
<i>Nombre d'actions pondérés</i>	9	27.794.680	26.714.039
Résultat net par action	9	€ 0,85	€ 0,89

Autres éléments du résultat global

en milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net de l'ensemble consolidé	23.719	23.898
Variation brute de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	-627	-613
Impôts différés / variation de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	162	158
Sociétés mises en équivalence - variation nette de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	-89	-94
Total des éléments susceptibles d'être reclassés en résultat	-555	-549
Total des éléments du résultat global	23.164	23.350
dont part du Groupe	23.164	23.350
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

3. 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 2018	20.944	383.285	66.444	470.672	-	470.672
Résultat net de la période			23.898	23.898	-	23.898
Autres éléments du résultat global		-549		-549	-	-549
Résultat de l'exercice et gains et pertes directement enregistré en capitaux propres	-	-549	23.898	23.350	-	23.350
Affectation du résultat		66.444	-66.444	-	-	-
Augmentation / réduction de capital / apports	799	20.354		21.153	-	21.153
Dividendes		-23.239		-23.239	-	-23.239
Autres mouvements		505		505	-	505
Capitaux propres au 31 décembre 2018	21.744	446.800	23.898	492.441	-	492.441
Capitaux propres au 1^{er} janvier 2019	21.744	446.800	23.898	492.441	-	492.441
Résultat net de la période			23.719	23.719	-	23.719
Autres éléments du résultat global		-555		-555	-	-555
Résultat de l'exercice et gains et pertes directement enregistré en capitaux propres	-	-555	23.719	23.164	-	23.164
Affectation du résultat		23.898	-23.898	-	-	-
Augmentation / réduction de capital	921	21.109		22.031	-	22.031
Dividendes		-24.118		-24.118	-	-24.118
Autres mouvements		-15		-15	-	-15
Capitaux propres au 31 décembre 2019	22.665	471.542	23.719	517.926	-	517.926

Comme indiqué dans les Faits marquants, la distribution de dividendes décidée par l'Assemblée générale mixte du 17 mai 2019 a, pour partie, pris la forme d'un paiement en actions. Ainsi, 1.151.636 actions nouvelles de 0,80 euros de valeur nominale ont été émises, portant le nombre total d'actions à 28.331.058 actions. Cette opération s'est traduite dans les comptes par une augmentation du capital social d'un montant de 921 milliers d'euros pour le porter de 21.743 milliers d'euros à 22.665 milliers d'euros et de la prime d'émission pour un montant de 21.109 milliers d'euros.

4. Tableau de flux de trésorerie consolidés

en milliers d'euros	Notes	31/12/2019	31/12/2018
Flux de trésorerie liés à l'exploitation			
Résultat net des sociétés intégrées		22.773	22.178
Résultat net consolidé		23.719	23.898
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence		-946	-1.720
Elimination des charges nettes sans effet sur la trésorerie		-6.449	-7.742
Dotations nettes aux amortissements, provisions et dépréciations		166	134
Gains et pertes liés aux instruments financiers			-
Variation Juste Valeur sur immeuble de placement	5	-6.615	-7.876
Résultat sur cessions		2	1
Plus / moins value de cession		2	1
Charges d'impôts y compris impôts différés		9.964	10.419
Autres éléments du résultat financier		2.723	1.561
Intérêts financiers (payés)		4.362	4.268
Produits financiers (perçus)		-2.947	-3.370
Dividendes perçus		-18	-20
Autres frais financiers		1.326	683
Marge brute d'autofinancement		29.014	26.418
Variation nette du besoin en fonds de roulement		2.339	-6.008
Créances clients et comptes rattachés		200	-2.283
Variation des autres créances et dettes d'exploitation		2.148	-585
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		912	-3.320
Dettes fiscales et sociales		-920	180
Flux de trésorerie liés à l'exploitation		31.353	20.409
Impôts sur le résultat payés		-5.442	-10.291
Flux nets de trésorerie liés à l'exploitation		25.911	10.119
Flux de trésorerie liés aux investissements			
Acquisitions		-54.555	-21.674
Immobilisations corporelles et incorporelles		-54.555	-21.674
Cessions		-	-
Immobilisations corporelles et incorporelles		-	-
Flux nets de trésorerie liés aux investissements		-54.555	-21.674
Flux de trésorerie des opérations financières			
Opérations de capital		-	-
Intérêts et dividendes versés		-6.449	-6.353
Intérêts versés		-4.362	-4.268
Dividendes versés		-2.087	-2.085
Intérêts et dividendes perçus		2.965	3.390
Dividendes perçus		18	20
Produits financiers perçus		2.947	3.370
Autres frais financiers		-1.326	-683
Endettement financier		24.435	10.770
Augmentation des dettes moyen / long terme		27.802	13.783
Remboursement des dettes moyen / long terme		-488	-
Variation des dettes court terme		-2.879	-3.014
Autres variations		4.116	12.359
Variation des créances financières		3.181	12.000
Variation des cautions données et reçues		848	333
Variations comptes courants		87	26
Compte de liaison CT		-	-
Flux nets de trésorerie des opérations financières		23.741	19.482
Incidence des autres variations		395	848
Variation de la trésorerie		-4.508	8.775
Trésorerie d'ouverture		68.164	59.389
Trésorerie de clôture		63.656	68.164

5. Notes annexes aux états financiers consolidés

Description de Galimmo

Galimmo SCA (« 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 31 décembre 2019, Galimmo exploite 52 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.

Faits marquants au 31 décembre 2019

- **Acquisition d'un centre commercial à Saint-Maximin (Oise)**

Le 8 mars 2019, Galimmo a acquis auprès de Klépierre un centre commercial de 4 069 m² de surface commerciale utile attenant à un hypermarché Cora et situé à Saint-Maximin, à proximité de la ville de Creil dans l'Oise (60). Cette opération, d'un montant de 39,5 millions d'euros (droits inclus), a été financée par un tirage de 25,1 millions d'euros sur le financement bancaire de Galimmo SCA et par fonds propres.

Dès la finalisation de l'acquisition, un programme de rénovation et de restructuration partielle a été engagé et un projet d'extension a intégré le « pipeline » de projets de Galimmo SCA.

- **Adoption de la signature de marque « Real Life, Great Stories »**

Par ailleurs, le groupe Galimmo Real Estate, auquel appartient Galimmo, a adopté et révélé début 2019 sa signature de marque « Real Life, Great Stories ». Déployée sur l'intégralité des éléments de communication et intégrée à l'ensemble des processus métiers dans chacun de ses pays, dont la France, elle est le reflet de l'ambition, de la vision, de son ancrage territorial, de sa proximité avec les enseignes ainsi que de sa démarche singulière de co-conception et d'innovation.

- **Assemblée générale mixte du 17 mai 2019 et paiement du dividende en actions**

Conformément à la décision des principaux actionnaires de Galimmo SCA d'opter pour le paiement de leur dividende en actions, le Gérant a constaté le 19 juin 2019 l'augmentation du capital social par l'émission de 1.151.636 actions nouvelles de 0,80 euros de valeur nominale chacune émise au prix unitaire de 19,13 euros. Cette opération s'est traduite dans les comptes par une augmentation du capital social de la Société d'un montant de 921.308,80 euros pour le porter de 21.743.537,60 euros à 22.664.846,40 euros et de la prime d'émission intitulé « Prime d'émission - paiement de dividende en actions 2019 » pour un montant de 21.109.487,90 euros.

Note 1 – Principes comptables et base de préparation des comptes

1. Déclaration de conformité

En application du règlement européen n° 1606 / 2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes consolidés sont établis conformément aux normes comptables internationales IFRS (International Financial Reporting Standards) ainsi que leurs interprétations et telles que publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et approuvées par l'Union Européenne¹ à la date de clôture.

Les états financiers ont été arrêtés par le Gérant le 18 mars 2020. Après examen par le Conseil de Surveillance, la publication des états financiers de la société a été autorisée par le Gérant le 18 mars 2020.

Les comptes sont exprimés en milliers d'euros, monnaie fonctionnelle de Galimmo.

2. Base de préparation des comptes et Référentiel IFRS

Nouvelles normes IFRS applicables en 2019

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des états financiers consolidés sont identiques à ceux retenus pour l'exercice clos au 31 décembre 2018, à l'exception des évolutions normatives reprises ci-dessous.

▪ IFRS 16 – Contrats de location

En janvier 2016, l'IASB a publié une nouvelle norme sur la comptabilisation des contrats de location. La norme IFRS 16 – Contrats de Location remplace la norme IAS 17 – Contrats de location ainsi que trois interprétations (IFRIC 4 – Déterminer si un accord contient un contrat de location, SIC 15 – Avantages dans les contrats de location simple et SIC 27 – Évaluation de la substance des transactions impliquant la forme juridique d'un contrat de location).

Le nouveau texte requiert, côté preneur, que tous les engagements de location pour lesquels la norme n'a pas prévu d'exemption en raison de leur durée et/ou de leur montant, soient inscrits au bilan, sans distinction entre les contrats de location simple et les contrats de location-financement.

Côté bailleur, les principes comptables sont quasiment inchangés par rapport à IAS 17. Les bailleurs doivent continuer à classer les contrats de location en tant que contrats de location simple ou contrats de location-financement en application de principes similaires à ceux d'IAS 17. IFRS 16 n'aura donc pas d'impact sur les contrats de location dans lesquels le Groupe est bailleur à l'exception de nouvelles informations à donner.

En tant que preneur, le groupe est engagé aujourd'hui essentiellement dans des contrats de location financement au sens d'IAS 17. Au 1^{er} janvier 2019, le Groupe n'a pas modifié, comme cela est prévu en cas d'application rétrospective simplifiée, la valeur comptable des actifs et passifs sous-jacents telle qu'elle était précédemment reconnue sous IAS 17.

En 2019, suivant l'application de la norme IFRS 16, le Groupe a comptabilisé, à la date de transition, les dettes de location et droits d'utilisation relatifs à des contrats de location qui étaient auparavant classés en « contrats de location simple » conformément aux principes de la norme IAS 17. A ce titre, le seul contrat devant faire l'objet d'un retraitement IFRS 16 concerne la location du siège rue de la Victoire à Paris 9 ainsi que le contrat de sous-location qui y est associé afférent à une partie de la surface louée (Contrats de location voir Note 4).

Les dettes de location ont été évaluées à la valeur actualisée des paiements de loyers restant dus, établie sur base du taux d'emprunt marginal du preneur au 1^{er} janvier 2019. Ce taux a été déterminé à partir du taux marginal d'emprunt du Groupe, ajusté conformément à la norme IFRS 16 en tenant compte (i) de l'environnement économique des filiales, et en particulier de leur risque de crédit, (ii) de la date de début du contrat (soit le 1^{er} janvier 2019, date de la transition), (iii) de la devise dans laquelle le contrat est conclu et (iv) de sa durée résiduelle.

Le taux d'emprunt marginal moyen pondéré appliqué au seul contrat, dans le périmètre de la Norme IFRS 16, s'établit à 2,67% au 1^{er} janvier 2019.

¹ Référentiel disponible sur le site internet de la Commission européenne : http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm

▪ **IFRIC 23 – Incertitude relative au traitement des impôts sur le résultat**

L'interprétation IFRIC 23 – *Incertainitude relative au traitement des impôts sur le résultat* clarifie l'application des dispositions de la norme IAS 12 - Impôts sur le résultat. Cette clarification s'applique aux aspects de comptabilisation et d'évaluation de l'impôt sur le résultat dès lors qu'il existe une incertitude relative au traitement d'un élément, tant au niveau de la détermination des bénéfices imposables (pertes fiscales déductibles), que des bases d'imposition, des déficits reportables, des crédits d'impôt non utilisés ou des taux d'imposition.

Le Groupe a adopté l'interprétation IFRIC 23 – *Incertainitude relative au traitement des impôts sur le résultat* au 1^{er} janvier 2019, sans retraitement de l'information comparative. L'impact sur les états financiers consolidés du Groupe est non significatif.

Autres normes, amendements ou interprétations

Les autres amendements et interprétations applicables à partir de 2019 n'ont pas d'impact significatif sur les états financiers consolidés du Groupe :

- Amendements IFRS 9 – Instruments financiers : Caractéristiques de remboursement anticipé avec rémunération négative.
- Amendements IAS 28 – Participations dans des entreprises associées et des coentreprises : Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises.
- Amendements IAS 19 – Avantages du personnel : Modification, réduction ou liquidation de régime.
- Améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2015-2017.

Normes IFRS, amendements ou interprétations applicables en 2020 et non anticipés par le Groupe

- Amendements IFRS 3 – Regroupement d'entreprises : définition d'une activité.
- Amendements IAS 1 – Présentation des états financiers et IAS 8 – Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : définition de la matérialité.
- Amendements IFRS 9 – Instruments Financiers ; IAS 39 – Instruments Financiers : comptabilisation et évaluation ; IFRS 7 – Instruments Financiers - Information à fournir - Réforme des taux d'intérêt de référence.

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

Normes IFRS, amendements ou interprétations applicables après 2020

IFRS 17 – Contrats d'assurance 2.

Changement de principe comptable pour l'évaluation des galeries commerciales détenues par Chatelineau participation mise en équivalence (voir Note 6)

En application des méthodes d'évaluation d'actifs immobilisés selon une approche de portefeuille, les pratiques de place en Belgique déterminent une moyenne pondérée des coûts de transaction associés au portefeuille. Sur cette base, les droits d'enregistrement retenus sur le patrimoine sont désormais de 2,5%. Cette logique de portefeuille constitue un changement de méthode comptable selon la norme IAS 8 qui requiert une application rétrospective.

Au 1^{er} janvier 2018, l'impact de ce changement s'élève à 4.394 milliers d'euros (après prise en compte des impôts différés) sur la valeur des Participations mises en équivalence (Note 6). Cet impact étant non significatif sur le résultat de Galimmo, le compte de résultat de 2018 n'a pas été retraité.

3. Choix de présentation

La majorité des montants est exprimée en milliers d'euros dans les tableaux ; le jeu des arrondis peut dans certains cas entraîner un écart non significatif au niveau des totaux.

Note 2 – Information sectorielle IFRS 8

La norme IFRS 8 – Information sectorielle prévoit la présentation d'un certain nombre d'informations sur les secteurs opérationnels, les secteurs géographiques et les principaux clients. La norme définit un secteur opérationnel comme « une composante d'une entité » dont les résultats d'exploitation sont régulièrement examinés par le principal décideur opérationnel de l'entité en vue de prendre des décisions sur les ressources à affecter au secteur et d'évaluer la performance de celui-ci.

La direction de Galimmo ne gère qu'un seul secteur opérationnel au vu de la définition d'un secteur opérationnel selon IFRS 8. En effet l'activité « galeries commerciales » est analysée globalement aussi bien au niveau sectoriel que géographique.

Note 3 – Recours à des jugements et des estimations

L'établissement de comptes consolidés selon les normes IFRS nécessite d'effectuer des jugements et des estimations et de formuler des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers, notamment en ce qui concerne les éléments suivants :

Juste valeur des immeubles de placement (voir Note 5 - 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 (et la fiscalité associée) pourraient être différentes des valeurs estimées.

Note 4 – Immobilisations corporelles

- **Variation des immobilisations corporelles**

en milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Ouverture	4.329	720
Acquisitions	2.775	3.782
Cessions	-4.674	-1
Amortissements	-525	-167
Reclassement et variation de périmètre	-8	-5
Clôture	1.874	4.329

En 2018, l'acquisition de 3,8m€ était principalement relative à l'indemnité d'immobilisation versée le 13 décembre 2019 pour 3,7m€ en vue de l'acquisition de la galerie de Creil Saint Maximin. En 2019, la cession de 4,7m€ correspond à hauteur de 3,7m€ à la diminution de cette indemnité qui a été reconnue en immeuble de placement (voir Note 5 Immeubles de placement).

En 2019, suivant l'application de la norme IFRS 16, le Groupe a comptabilisé, à la date de transition, les dettes de location et droits d'utilisation relatifs aux contrats de location qui étaient auparavant classés en « contrats de location simple » conformément aux principes de la norme IAS 17 – Contrats de location. En ce qui concerne les locations simples au sens d'IAS 17, le seul contrat devant faire l'objet d'un retraitement IFRS 16 concerne la location du siège rue de la Victoire à Paris 9 ; les impacts sont les suivants :

- Enregistrement d'un droit d'utilisation de 2,7m€ afférent au contrat principal de location du siège
- Décomptabilisation d'une partie de l'actif à hauteur de 1m€ concernant le contrat de sous-location d'une partie du siège (correspond au flux de cession pour 1m€)

Contrat de location

- **Engagements de location**

Contrats de location simple

en milliers d'euros	Total	< 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Loyers minimaux futurs à payer	2 359	555	1 804	-
Revenus minimaux de sous location à recevoir	870	205	666	-

Note 5 – Immeubles de placement

1. Immeubles de placement – Définition

Un immeuble de placement (selon IAS 40) est un bien immobilier détenu par le propriétaire ou le preneur d'un contrat de location-financement pour en retirer des loyers, et pour valoriser son capital, ou les deux.

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

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

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 +/- Montant des avantages consentis aux locataires).

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 31 décembre 2019 par deux experts indépendants : les cabinets Cushman & Wakefield et Jones Lang Lasalle. Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, du rapport COB (AMF) de février 2000, ainsi qu'aux normes professionnelles européennes Tegova et aux principes de (RICS) « *The Royal Institution of Chartered Surveyors* ».

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

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

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

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

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

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

Les valeurs vénales déterminées par les experts sont exprimées à la fois « actes en main », c'est-à-dire droits de mutation et frais d'actes inclus, et également hors droits de mutation et frais d'acquisition. Le taux des droits retenus a été forfaitisé à 6,9 ou 7,5% pour l'ensemble du patrimoine, en ce compris pour les biens soumis au régime de TVA, ceci dans la mesure où Galimmo s'inscrit dans une stratégie de détention à moyen terme de ces sites. Il est retenu la valeur hors droits pour la préparation des comptes consolidés.

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 31/12/2019	Paramètres	Fourchette ¹		Moyenne Pondérée ²
	en millions d'€				
Shopping ³	506,8	VLM	90 €/m ²	884 €/m ²	515 €/m ²
		Taux d'actualisation	6,35%	8,30%	6,78%
		Taux de fin de cash-flow	5, 10%	6,75%	5,49%
Proximité ⁴	187,2	VLM	39 €/m ²	2 348 €/m ²	403 €/m ²
		Taux d'actualisation	7,20%	11,70%	8,74%
		Taux de fin de cash-flow	5,70%	10,50%	7,29%
Total	694,0				

¹ Valeurs minimales et maximales par typologie issues de l'expertise du 31/12/2019.

² Moyenne pondérée de la valorisation hors droits de l'actif immobilier au 31/12/2019.

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	31/12/2019	31/12/2018
Ouverture	633.393	605.929
Variation de juste valeur	6.615	7.876
Acquisitions	55.356	19.770
Cessions	-	-
Reclassement et variation de périmètre	-	-182
Clôture	695.364	633.393

Les acquisitions de l'exercice de 55,4m€ correspondent aux éléments suivants :

- l'acquisition du centre commercial de Creil Saint Maximin le 8 mars 2019 pour un prix de 39,5m€ (droits inclus)
- l'acquisition de cellules commerciales dans les centres commerciaux d'Essey lès Nancy (647 m²) et de Wittenheim (51 m²)
- la poursuite de la rénovation de plusieurs galeries commerciales

Les immeubles de placement détenus en pleine propriété par Galimmo et Fongaly Immobilier ont été donnés en garantie (engagement de 153 millions d'euros) aux banques qui ont souscrit l'emprunt hypothécaire de 366 millions d'euros le 29 septembre 2016 (voir Note Endettement Financier 10.1).

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

en milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Valeur hors droits du patrimoine	694.262	631.893
Prise en compte des conditions locatives spécifiques et dépenses capitalisables sur les projets	1.102	1.501
Juste valeur des immeubles de placement	695.364	633.393

- 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) entrainerait une diminution des valeurs d'expertise de 29,7 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) entrainerait une augmentation des valeurs d'expertise de 30,4 millions d'euros.

- Engagements de location (contrats de crédits-baux immobiliers IAS 17)

Contrats de location financement

en milliers d'euros	Total	< 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Loyers minimaux à payer	19 741	3 526	12 673	3 542
Valeur actualisée des loyers minimaux	17 129	3 382	11 027	2 721

Note 6 – Participations mises en équivalence

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

Galimmo Chatelineau applique également l'option prévue par IAS 40 et comptabilise ses galeries commerciales à la juste valeur. En 2019, Galimmo Chatelineau a été conduit à modifier la méthode retenue. En effet, les pratiques de place en Belgique déterminent une moyenne pondérée des coûts de transaction associés à un portefeuille d'actifs immobiliers. Sur cette base, les droits d'enregistrement retenus sur le patrimoine sont désormais de 2,5%. Cette logique de portefeuille constitue un changement de méthode comptable selon la norme IAS 8 qui requiert une application rétrospective.

Au 1^{er} janvier 2018, l'impact de ce changement s'élève à 4.394 milliers d'euros (après prise en compte des impôts différés) sur la valeur des Participations mises en équivalence (Note 6). Cet impact étant jugé non significatif sur les comptes consolidés de Galimmo, le compte de résultat de 2018 n'a pas été retraité.

La tête de ce sous-groupe est Galimmo Chatelineau dont le siège social se situe à Braine l'Alleud en Belgique (Chaussée de Nivelles 83, B-1420 Braine l'Alleud).

	Actif			Passif	
	31/12/2019	31/12/2018*		31/12/2019	31/12/2018*
Immobilisations incorporelles	119	0	Capitaux propres	99 753	94 046
Immobilisations corporelles	172	172	Emprunts et dettes financières non courants	153 811	153 348
Immeubles de placement	438 000	439 168	Passifs d'impôts différés	104 602	105 720
Actifs financiers non courants	260	1 475	Autres passifs non courants	77 700	80 677
Clients et autres créances	2 589	2 564	Dettes fournisseurs	8 084	4 769
Trésorerie	6 552	4 942	Passifs d'impôts courants	359	6 469
Actifs d'impôts courants	70	0	Autres passifs courants	3 452	3 292
Total actif	447 762	448 321	Total passif	447 762	448 321

31/12/2018 * : les données comparatives du bilan ont été retraitées de l'impact de changement de méthode comptable des immeubles de placement

Les actions détenues dans Galimmo Chatelineau ont été nanties au profit des établissements ayant consenti le financement bancaire signé le 29 septembre 2016.

Le 30 septembre 2016, un prêt a été octroyé par Foncibel à Galimmo Chatelineau pour un montant total de 111m€, portant rémunération à 3,58% et dont l'échéance est fixée à septembre 2024 (voir Note 10).

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

	31/12/2019	31/12/2018
Revenus locatifs bruts	26.524	26.901
Charges locatives non récupérées	-378	-503
Impôts fonciers non récupérés	-187	-147
Charges sur immeubles	-1.018	-861
Revenus locatifs nets	24.942	25.390
Frais généraux	-2.350	-2.073
Variation de valeur des immeubles	-6.434	134
Résultat opérationnel	16.181	23.451
Résultat financier	-6.917	-7.375
Résultat avant impôt	9.264	16.076
Impôts sur le résultat	-2.960	-4.611
Résultat net de l'ensemble consolidé	6.304	11.464

Etat de passage des titres mis en équivalence :

	Valeur des titres au 31/12/2018	Résultat de la période	Changement de méthode comptable	Autres éléments du résultat global	Valeur des titres au 31/12/2019
Galimmo Chatelineau	9.685	946	4.422	-89	14.963
Total	9.685	946	4.422	-89	14.963

Note 7 – Clients et autres créances

Les créances clients comprennent principalement des loyers à encaisser des locataires, ainsi que les refacturations des charges locatives et impôts fonciers, lesquelles ne sont pas reconnues en Revenu locatif brut (voir Note 12). Elles sont valorisées à leur valeur nominale dans la mesure où cela correspond à une estimation raisonnable de leur valeur de marché étant donné leur caractère court terme.

Le groupe applique IFRS 9 depuis le 1^{er} janvier 2019 et en particulier le modèle de dépréciation fondé sur les pertes attendues. A partir des données historiques, le groupe a élaboré une matrice de « provisionnement » qui est appliquée dès la comptabilisation initiale des créances.

en milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Créances clients et comptes rattachés *	15.724	16.646
Dépréciations des créances clients et comptes rattachés	-4.110	-4.833
Total créances clients	11.614	11.814
Autres créances et comptes courants	8.076	9.449
<i>dont autres créances</i>	6.966	8.335
Dépréciations des autres créances et comptes courants	-13	-13
Comptes de régularisation	741	624
<i>dont charges constatées d'avance</i>	741	624
Total autres créances	8.804	10.060
Total créances clients et autres créances	20.418	21.873

*Créances clients et comptes rattachés * : cf. détail dans le tableau ci-dessous*

Les garanties reçues sont de 8.773 milliers d'euros de dépôts classés en autres passifs non courants (voir Etat de Situation Financière) et 970 milliers d'euros de cautions bancaires reçues qui correspondent à des engagements hors bilan.
Galimmo : 490.766€

La balance âgée des créances clients échues mais non dépréciées est la suivante :

En milliers d'euros	(i)				Créances douteuses **	Créances non dépréciées non échues	Total créances clients (brut)
	Créances non dépréciées échues à la date de clôture						
	0-2 mois	2-4 mois	au-delà de 4 mois	Total			
31.12.2019	1 184	515	2 356	4 055	6 360	5 309	15 724

*Créances douteuses ** : ces créances sont dépréciées à hauteur de 4.110 milliers d'euros au 31/12/2019*

Les créances non dépréciées non échues incluent 4.940 milliers d'euros de factures à établir au titre des refacturations de charges (suite aux opérations des redditions), refacturations d'impôts fonciers (2018 et 2019) et aux loyers variables des années 2018 et 2019. A noter que le poste « Autres passifs courants » comprend 537 milliers d'euros d'avoir à établir au titre des redditions de charges.

Note 8 – Autres passifs courants

en milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Comptes courants des sociétés non consolidées	-	1
Dettes diverses	6.709	7.144
Produits constatés d'avance	1.532	1.713
Comptes de régularisation	4	3
Total autres passifs courants	8.244	8.861

Les dettes diverses incluent principalement :

- des dettes fiscales pour 2.890 milliers d'euros (3.781 milliers d'euros à fin 2018)
- des dettes sociales et salariales pour un montant de 940 milliers d'euros (925 milliers d'euros à fin 2018)
- des avoirs à établir de 1.561 milliers d'euros (1.433 milliers d'euros à fin 2018) dont 537 milliers d'euros sont afférents aux redevances de charges

Les produits constatés d'avance sont constitués des droits d'entrée perçus, enregistrés en chiffre d'affaires sur la durée des baux (voir Note 12.1).

Note 9 – Capitaux propres

Le nombre d'actions émises par Galimmo s'élève à 28.331.058 actions de quatre-vingt centimes d'euros de valeur nominale chacune. Le capital social est libéré à 100%.

Suite à la distribution du dividende en actions intervenue en 2019, la répartition du capital est la suivante :

Actionnaires	31/12/2019		31/12/2018	
	Actions / Droits de vote	%	Actions / Droits de vote	%
Galimmo Real Estate	5.577.629	19,69%	5.332.337	19,62%
Galimmo Services France	64.759	0,23%	62.006	0,23%
Delparef	20.543.597	72,51%	19.640.131	72,26%
Primonial Capimmo	2.133.723	7,53%	2.133.723	7,85%
Public	11.350	0,04%	11.225	0,04%
Total	28.331.058	100%	27.179.422	100%

La société Galimmo Services France a confié à Exane BNP Paribas à compter du 13 octobre 2016 et pour une période s'achevant le 31 décembre 2016 renouvelable par tacite reconduction par période d'une année, la mise en œuvre d'un contrat de liquidité portant sur les actions de Galimmo. Pour la mise en œuvre de ce contrat, la somme de 50.000 euros ainsi que 2.500 actions Galimmo ont été affectées par Galimmo Services France au compte de liquidité.

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

Il n'y a pas d'instrument dilutif. En effet, le plan d'attribution gratuite qui porte sur un maximum de 27.260 actions n'a aucun impact sur le calcul du résultat par action.

Évolution du nombre d'actions composant le capital social

		Nombre total d'actions
Au 01/01/2019		27.179.422
19/06/2019	Augmentation de capital par émission d'actions nouvelles	1.151.636
Au 31/12/2019		28.331.058

Calcul du nombre d'action moyen pondéré

	Nombre d'actions	nombre de jours	Nombre d'actions moyen pondéré
1/01/2019	27.179.422	170	12.658.909
19/06/2019	28.331.058	195	15.135.771
31/12/2019	28.331.058	365	27.794.680

Note 10 – Instruments Financiers et Risques financiers

en milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Actifs financiers non courants	79 559	83 043
<i>Titres de participation</i>	34	34
<i>Prêts à plus d'un an</i>	78 143	80 500
<i>Dérivés cash flow hedge actifs non courants</i>	240	1 362
<i>Autres actifs financiers non courants</i>	1 142	1 147
Actifs financiers courants	2 000	2 000
Trésorerie et équivalents de trésorerie	63 656	68 164

en milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts et dettes financières non courants *	183 877	158 761
Passifs financiers non courants	145	192
Passifs financiers courants	0	83
Emprunts et dettes financières courants **	3 716	3 421

*Emprunts et dettes financières non courants * : hors impact IFRS 16 qui génère une dette de location non courante de 1.735k€*

*Emprunts et dettes financières courants ** : hors impact IFRS 16 qui génère une dette de location courante de 505k€*

Au 31 décembre 2019, les actifs financiers sont essentiellement composés du prêt octroyé par Foncibel (filiale de Galimmo) à Galimmo Chatelineau soit 77,5 millions d'euros classés en actifs financiers non courants et 2 millions d'euros en actifs financiers courants qui doivent être remboursés le 20 décembre 2020 au plus tard.

Pour mémoire, 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 6). Sur ce total de 111 millions, un montant de 16,5 millions d'euros a été remboursé en octobre 2017 puis un montant de 12 millions d'euros a été remboursé en décembre 2018 et 3 millions d'euros en décembre 2019.

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 184 millions d'euros incluent d'une part un montant d'emprunt bancaire de 168 millions d'euros tiré par Galimmo et Fongaly immobilier et d'autre part un montant de 15,2 millions d'euros relatif à la dette de location-financement (partie non courante) de Fongaly immobilier, auquel s'ajoute une part courante de 3,3 millions d'euros.

Note 10.1 – 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
Autres emprunts	140 337	27 802	488	168 628
Emprunts de location financement	18 423	0	-3 174	15 249
Emprunts et dettes financières - non courants *	158 761	27 802	-2 686	183 877
Autres emprunts	0	-	-	-
Emprunts de location financement	3 285	-3 199	3 174	3 260
Concours bancaires courants	124	332	0	456
Emprunts et dettes financières - courants **	3 421	-2 879	3 174	3 716
Endettement financier (A)	162 182	24 924	488	187 593
Valeurs mobilières de placement	1	0	0	1
Disponibilités	68 163	-4 882	373	63 656
Trésorerie et équivalents trésorerie (B)	68 164	-4 882	373	63 656
Endettement financier net (A) - (B)	94 018	29 805	114	123 938

*Emprunts et dettes financières non courants * : hors impact IFRS 16 qui génère une dette de location non courante de 1.735k€*
*Emprunts et dettes financières courants ** : hors impact IFRS 16 qui génère une dette de location courante de 505k€*

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 31 décembre 2019, pour Galimmo SCA, un montant de 1.826 milliers d'euros a été porté en déduction du montant d'emprunt social de 167.927 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2019, le poste « Disponibilités » comprend un gage-espèces de 23.371 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.

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

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

Note 10.2 – 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 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	31/12/2019	31/12/2018
Avant couverture		
Dette à taux fixe	0	0
Dette à taux variable	187.593	162.182
Couvertures d'intérêts mises en place		
Pour variabiliser les dettes à taux fixe	0	0
Pour limiter les dettes à taux variable	141.349	136.117
Après couverture		
Dette à taux fixe	141.349	136.117
Dette couverte	46.245	26.065
TOTAL	187.593	162.182

Principaux emprunts

Société emprunteuse	Taux nominal	durée à l'origine	échéance	valeur comptable (en k€)
Galimmo	Taux EUR3M_FLOOR + spread	7 ans	29/09/2023	167 927
Fongaly	Taux EUR3M_FLOOR + spread	7 ans	29/09/2023	2 528
Fongaly Immobilier Luneville	Taux EUR3M + spread	12 ans	29/12/2021	546
Fongaly Immobilier Cambrai	Taux EUR3M + spread	12 ans	19/12/2023	3 349
Fongaly Immobilier Strasbourg	Taux EUR3M + spread	12 ans	01/07/2026	14 535

Juste valeur des instruments dérivés actifs et passifs

		31/12/2019			31/12/2018
en milliers d'euros		Nominal	Juste valeur	Valeur comptable au bilan	
Instruments dérivés actifs					
couverture de flux futurs		138.000	240	240	1.362
couverture de juste valeur		0	0	0	0
instruments dérivés non reconnus en couverture		0	0	0	0
Total		138.000	240	240	1.362
				240	1.362
dont non courant					
dont courant				0	0

		31/12/2019			31/12/2018
en milliers d'euros		Nominal	Juste valeur	Valeur comptable au bilan	
Instruments dérivés passifs					
couverture de flux futurs		3.349	-145	-145	-275
couverture de juste valeur		0	0	0	0
instruments dérivés non reconnus en couverture		0	0	0	0
Total		3.349	-145	-145	-275
				-145	-192
dont non courant					
dont courant				0	-83

Impacts comptables détaillés par nature et qualifications

en milliers d'euros	Flux nets des dérivés sur l'exercice écoulé	Impact résultat (hors part inefficace CFH)	Impact résultat (part inefficace CFH)	Résultat de la période	Impact Cash Flow Réserves
Dérivés de taux - CFH	-194	-365	0	-559	-627
Dérivés de change - CFH	0	0	0	0	0
Dérivés de taux - Non qualifié	0	0	0	0	0
Dérivés de change - Non qualifié	0	0	0	0	0
Dérivés - autres instruments	0	0	0	0	0
Résultat total	-194	-365	0	-559	-627

Note 10.3 – 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	31/12/2019	31/12/2018
inférieur à 1 an	3.716	3.421
supérieur à 1 an et inférieur à 5 ans	180.412	154.470
supérieur à 5 ans	3.465	4.290
Total emprunts et dettes financières	187.593	162.182

Echéancier (non actualisé) des instruments financiers :

en milliers d'euros	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	3.963	3.716	10.947	180.412	44	3.465
Instruments dérivés	34		112		0	
Total	3.997	3.716	11.058	180.412	44	3.465

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

	<u>France</u> <u>Galimmo et sa filiale Fongaly Immobilier</u>	<u>Belgique</u> <u>Galimmo Châtelineau et filiales</u>
<u>LTV²consolidé</u>	Inférieur à 45%	Inférieur à 55%
<u>LTV individuel</u>	n/a	Inférieur à une fourchette comprise entre 65% et 70%
<u>ICR³ 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 31 décembre 2019.

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 : 36.305 milliers d'euros
- Fongaly Immobilier : 28.962 milliers d'euros

Soit un total de 65.267 milliers d'euros pour le Groupe au 31 décembre 2019.

en milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
inférieur à 1 an	0	25.061
supérieur à 1 an et inférieur à 5 ans	65.267	68.092
supérieur à 5 ans	0	0
Total emprunts et dettes financières	65.267	93.153

²LTV ou « Loan To Value » : ratio de dette sur valeur des actifs immobiliers (hors droits)

³ICR ou « Interests Coverage Ratio » : ratio de couverture des frais financiers calculé comme suit : excédent brut d'exploitation (EBE) / frais financiers bancaires

Note 10.4 – Récapitulatif des actifs et passifs financiers classés par méthodes de valorisation

en milliers d'euros	Valorisation comptable par catégorie d'instruments					31/12/2019
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	79.319		0	240	79.559
Actifs financiers courants		2.000				2.000
Equivalent trésorerie		63.656				63.656
Emprunts et dettes financières non courants			-183.877			-183.877
Passifs financiers non courants					-145	-145
Passifs financiers courants					0	0
Emprunts et dettes financières courants			-3.716			-3.716
Total net	0	144.975	-187.593	0	95	-42.523

en milliers d'euros	Valorisation de la juste valeur par niveaux			31/12/2019
Rubriques au bilan	Cours coté		Modèle utilisant des paramètres observables	Juste valeur à la clôture
Actifs financiers non courants			79.559	79.559
Actifs financiers courants			2.000	2.000
Equivalent trésorerie			63.656	63.656
Emprunts et dettes financières non courants			-183.877	-183.877
Passifs financiers non courants			-145	-145
Passifs financiers courants			0	0
Emprunts et dettes financières courants			-3.716	-3.716
Total net	0		-42.523	-42.523

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)	-1.266	3.171
dont impact capitaux propres	-1.266	3.171
dont impact compte de résultat	-	-

Note 10.5 – 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 11 – 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.

Le calcul des engagements de retraite a été effectué conformément à IAS 19. Les principales hypothèses suivantes ont été retenues :

- Taux d'actualisation : 0,7%
- Taux d'inflation : 1,7% - Prévision long terme de la Banque Centrale Européenne
- Taux de progression des salaires : 2,4%
- Taux annuel de mobilité : 4,9 départs par an

Au 31 décembre 2019, les provisions des engagements de retraite ressortent à 144 milliers d'euros (98 milliers d'euros au 31 décembre 2018) dont des indemnités de départ en retraite pour 108 milliers d'euros (73 milliers d'euros au 31 décembre 2018) et des gratifications d'ancienneté pour 36 milliers d'euros (24 milliers d'euros au 31 décembre 2018).

Les provisions pour risques s'élèvent à 1.083 milliers d'euros (1.525 milliers d'euros au 31 décembre 2018) et concernent essentiellement la provision « amiante » chez Galimmo.

Note 12 – Revenus locatifs

En tant que bailleur, les contrats signés par Galimmo sont des locations simples au sens d'IAS 17 (et d'IFRS 16 à partir du 1^{er} janvier 2019) qui sont sans impact sur la comptabilisation des immeubles de placement.

Note 12.1 – 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. Ce traitement comptable ne sera pas modifié par IFRS 16.

en milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Loyers facturés aux locataires	39.005	34.959
Droits d'entrée perçus	455	558
Loyers précaires	2.189	1.682
Revenus locatifs bruts	41.648	37.198

Au 31 décembre 2019, 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	71.216	31.408	36.191	3.617

Note 12.2 – Charges non récupérées

Galimmo est copropriétaire au sein de centres commerciaux composés des murs de galeries marchandes et d'hypermarchés Cora (ces derniers étant la propriété de la société CORA SA). A ce titre, Galimmo supporte une quote-part des dépenses de fonctionnement et des coûts des travaux (les « charges communes ») du centre, assise sur la quote-part de tantièmes dont elle est effectivement propriétaire (les seuls murs de galeries marchandes).

La gestion des « charges communes » des centres a été confiée à une société gestionnaire tiers (non apparentée à Galimmo), au moyen d'un mandat de 3 ans, renouvelable, qui perçoit des honoraires en rémunération de sa mission de gestion « pour compte de ». Galimmo étant un simple « intermédiaire » entre la société gestionnaire des centres commerciaux (dans lesquels Galimmo est copropriétaire ou co-volumier) et le locataire, Galimmo refacture intégralement les charges qui lui sont facturées et sans aucune marge.

C'est la raison pour laquelle les appels de fonds (et les régularisations ultérieures) n'ont jamais été présentés dans le compte de résultat comme des revenus (IAS 18) mais comme des réductions de charges. L'analyse IFRS 15 a confirmé la pratique IAS 18 car cette présentation conduit au même traitement comptable que l'analyse Agent/ Principal. On rappellera que Galimmo ne perçoit aucune marge, celle-ci étant réalisée et conservée par la société gestionnaire (syndic ou gestionnaire, ou éventuels prestataires).

Galimmo a adopté une présentation modifiée de ces éléments ; le tableau de passage 2019 est le suivant :

en milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Charges locatives de copropriété	-7.823	-6.596
Charges de fonctionnement du foncier	-10	-6
Assurance du foncier	-19	-2
Charges d'animation	-1.924	-1.548
Charges de fonctionnement refacturées	5.892	5.862
Charges d'animation refacturées	2.182	1.548
Charges locatives non récupérées	-1.702	-742
en milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Impôts et taxes du foncier	-2.728	-2.509
Impôts et taxes refacturés	1.547	1.836
Impôts fonciers non récupérés	-1.181	-673
en milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Honoraires et prestations du bailleur	-1.328	-750
Charges et maintenance du bailleur	-248	-77
Pertes sur créances irrécouvrables	-1.749	-116
Dotations aux provisions nettes sur créances	723	-1.358
Dot./Prov. Expl et litiges commerciaux	-	-16
Rep./Prov. Expl et litiges commerciaux	309	-
Charges sur immeubles irrécupérables	-2.293	-2.317
Total charges locatives non récupérées	-5.176	-3.732

Note 13 – 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	31/12/2019	31/12/2018
Salaires & traitements	-2.702	-2.480
Charges sociales	-1.353	-1.254
Participation des salariés	-12	-30
Personnel intérimaire ou mis à disposition	-6	-83
Avantages au personnel	-17	-15
Autres charges de personnel	36	-26
Frais de personnel	-4.054	-3.888

en milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Location et autres charges locatives diverses	-76	-344
Autres impôts & taxes	-68	-35
Frais de publicité	-580	-443
Entretien, énergie & fournitures div.	-261	-263
Honoraires et rétribution de tiers	-2.138	-2.015
Autres frais généraux nets	-1.504	-1.462
Autres frais généraux	-4.627	-4.563
Frais généraux	-8.681	-8.451

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.

Les autres charges de personnel de 36 milliers d'euros correspondent à hauteur de 29 milliers d'euros à des impôts et taxes et pour 64 milliers d'euros à une reprise de provision liée au personnel.

En mai 2019, il a été procédé à une seconde attribution d'actions gratuites.

L'attribution d'actions gratuites (maximum 32 614 actions) est soumise à l'atteinte de critères de performance interne et le plan prévoit une période d'acquisition de 2 ans et un an d'incessibilité. Le cout total maximum (y compris cotisations sociales) est estimé à 138 milliers d'euros réparti sur 2 ans soit une charge de 42 milliers d'euros pour l'exercice 2019 (non enregistrée).

Effectifs

en milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Cadres	44	40
Agents de maîtrise et techniciens	2	3
Employés	-	0
Ouvriers	-	0
Total des effectifs	46	43

Note 14 – Autres produits et charges opérationnels courants

en milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Dotations nettes aux provisions pour risques	68	124
Autres produits et charges courants	-243	-175
Total autres produits et charges opérationnels courants	-175	-51

Note 15 – Résultat financier

Le coût de l'endettement financier net comprend :

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

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

en milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Charges d'intérêts sur opérations de financement après couverture	-4 101	-3 652
Charges d'intérêts sur location	-261	-234
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	2	-
Produits d'intérêt sur location	24	-
Coût de l'endettement financier net	-4 336	-3 886

en milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Autres produits financiers	2 947	3 382
<i>dont revenus des créances en comptes courants</i>	2 947	3 370
<i>dont gains de change</i>		
<i>dont autres produits financiers</i>	0	12
Autres charges financières	-1 296	-1 255
<i>dont services bancaires & assimilés</i>	-761	-683
<i>dont charges financières diverses</i>	-556	-616
<i>dont perte de change</i>	21	44
Total autres produits et charges financiers	1 651	2 127
Résultat financier	-2 685	-1 760

Note 16 – 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	31/12/2019	31/12/2018
Charges d'impôts exigibles	-5.465	-5.930
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises	-406	-393
Régularisations d'impôts d'exercices antérieurs	13	-
Total impôts exigibles	-5.859	-6.323
Impôts différés	-4.106	-4.096
Total impôts sur le résultat	-9.964	-10.419

Pour rappel, à la suite du vote de la loi de finances fin 2017, le taux d'impôt sur les sociétés en France va être progressivement ramené à 25,825 % à partir du 1^{er} janvier 2019 (dans le cas de Galimmo). Etant donné le plan de reversement des impôts différés, le stock d'impôt différé à la clôture du 31 décembre 2017 avait été recalculé au taux de 25,825%, ceci a conduit à constater un produit d'impôt différé de 18.131 milliers d'euros.

Preuve d'impôt

en milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Résultat avant impôts et mise en équivalence	33 683	34 317
Taux d'impôt théorique moyen	34,43%	34,43%
Charge d'impôts théorique moyenne	-11 597	-11 815
Effet des différences permanentes	-261	-270
Différence de taux (majoration / minoration)	1 888	1 458
Impact reclassement de la cotisation sur la valeur ajoutée	-350	-413
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	321	585
Autres	33	38
Charge d'impôts effective	-9 964	-10 419

NB :

- Le taux d'impôt théorique moyen est le taux des filiales ayant la plus grande contribution aux revenus de Galimmo, à savoir, le taux français de 34,43 %
- La charge d'impôts théorique moyenne correspond au produit du résultat avant impôts et du taux d'impôt théorique moyen

Tableau de passage des impôts différés et ventilation par base

Les impôts différés générés au cours de l'exercice 2019 ont été calculés au taux de 25,825% :

en milliers d'euros	Actifs d'impôts différés		Passifs d'impôts différés	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Immeubles de placement			136.374	132.766
Immobilisations			3.815	3.292
Retraites			-37	-25
Instruments financiers			-239	-77
Autres			-1.055	-1.036
Total impôts différés	-	-	138.858	134.920

Note 17 – Engagements hors bilan

Les montants des engagements hors bilan ont évolué suite aux tirages réalisés au cours du 1^{er} semestre 2019 relatifs au financement de l'acquisition du centre commercial de Creil Saint Maximin à hauteur de 25,1 millions d'euros et au financement de travaux de rénovations et d'extension à hauteur de 2,7 millions d'euros.

Type de sûreté	Obligations garanties	Montant en milliers d'euros
<u>Suretés consenties par Galimmo</u>		
Hypothèques sur actifs Galimmo	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo	Crédit Galimmo SCA pour 167,9 M€ Crédit Galimmo Chatelaineau pour 41.5 M€ Crédit Galimmo La Louvière pour 41.2 M€ Crédit Galimmo Rocourt pour 72.5 M€
Cautionnement des Emprunteurs Belges	Obligations des Emprunteurs Belges (en leur qualité d'emprunteur uniquement) envers les Parties Financières Belges au titre des Crédits Belges	
Nantissement Comptes Emprunteurs	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo, (ii) en sa qualité de garant des obligations de Fongaly et (iii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges	
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	
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	
<u>Sureté consentie par Fongaly Immobilier</u>		
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€
<u>Sureté consentie par Foncibel</u>		
Nantissement titres de Galimmo Chatelaineau	Obligations de Châtelineau envers les Parties Financières Françaises et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Châtelineau, (ii) en sa qualité de garant des obligations de Rocourt et de La Louvière et (iii) en sa qualité de garant des obligations de Galimmo	Limité à un montant de 101 M€

Note 18 – Transactions avec les parties liées

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

Les parties liées à Galimmo sont :

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

La répartition du capital de Galimmo est présentée à la Note 9.

Les transactions entre les parties liées sont :

- Le paiement des loyers sur les surfaces commerciales louées par Galimmo à Cora, soit environ 925 milliers d'euros par an (montant hors charges et hors taxes)
- Les créances locatives détenues sur Cora, soit environ 863 milliers d'euros (TTC)
- Les dettes sur Cora, soit environ 38 milliers d'euros (TTC)
- Le versement de dividendes sous forme d'actions à hauteur de 1.151.636 actions nouvelles et en numéraire 2.085 milliers d'euros
- Le prêt de 111 millions d'euros accordé par Foncibel à Galimmo Chatelineau rémunéré au taux de 3,58%, remboursé à hauteur de 16,5 millions en 2017, 12 millions en 2018 et 3 millions en 2019.
- La rémunération versée à la gérance, Galimmo Services France, fixée dans les statuts de Galimmo à 3% des loyers bruts.
- La rémunération versée au Président de Galimmo Services France, selon le détail suivant :

Nom Fonction	Monsieur Maël Aoustin Président de Galimmo Services France (société par actions simplifiée, associée commanditée et gérante de Galimmo)			
	2019		2018	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération Fixe	255.000	255.000	240.000	240.000
Rémunération Variable annuelle	61.500	144.000	144.000	274.800
Rémunération exceptionnelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération allouée en raison de mandats d'administrateur	49.980	49.980	60.000	60.000
Avantage en nature ⁴	18.596,40	18.596,40	14.537,16	14.537,16
TOTAL			458.537,16	589.337,16

⁴ Avantages en nature correspondant à un véhicule de fonction, une garantie sociale de chef d'entreprise et aux frais de représentation.

Note 19 – Evènements postérieurs

Conséquences des arrêtés ministériels des 14 et 15 mars 2020

A la suite des arrêtés ministériels des 14 et 15 mars 2020 procédant à la fermeture des activités non indispensables jusqu'au 15 avril 2020, certains magasins des centres commerciaux de Galimmo SCA sont fermés au public, sauf ceux exemptés par lesdits arrêtés, après avoir subi une baisse de leur fréquentation en février et mars.

En tant qu'adhérent du Conseil National des Centres Commerciaux, Galimmo applique les recommandations exceptionnelles décidées le 16 mars, à savoir la mensualisation des loyers et charges facturés au titre du deuxième trimestre et la suspension temporaire de la mise en recouvrement des loyers et charges du mois d'avril, dans l'attente des décisions qui seront prises par le gouvernement d'ici au 15 avril.

Il est aujourd'hui trop tôt pour mesurer l'impact sur les revenus locatifs bruts et le résultat opérationnel courant du Groupe. Concernant l'endettement bancaire du Groupe, le seul impact du Covid-19 ne constitue pas un risque significatif, les covenants étant très largement respectés au 31 décembre 2019 (le LTV contractuel atteint 30% pour un maximum de 45%, et l'ICR s'élève à 607% pour un minimum de 300%).

Par ailleurs, la Direction a mis en place :

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

Note 20 – Relations financières avec les commissaires aux comptes à l'exclusion de leurs réseaux et les personnes avec lesquelles ils sont liés

montants en milliers d'euros	PricewaterhouseCoopers				EXPONENS				Total			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés (i)	170	167	93%	81%	96	94	98%	100%	266	261	95%	87%
- Emetteur (société mère)	145	141	80%	69%	96	94	98%	100%	241	235	86%	78%
- Filiales intégrées globalement	25	26	14%	13%			0%	0%	25	26	9%	9%
Services autres que la certification des comptes (SACC) (ii)	12	39	7%	19%	2	0	2%	0%	14	39	5%	13%
- Emetteur (société mère)	12	39	7%	19%	2		2%	0%	14	39	5%	13%
- Filiales intégrées globalement			0%	0%			0%	0%				
TOTAL (i) + (ii)	182	206	100%	100%	98	94	100%	100%	280	300	100%	100%

Les missions SACC sont relatives au rapport sur la déclaration de performance extra-financière et aux travaux de due diligence sur le revenu locatif dans le cadre de l'acquisition de la galerie de Creil, réalisés par PricewaterhouseCoopers.

Note 21 – Périmètre de consolidation

Nom	Forme juridique	31/12/2019			31/12/2018
		% de détention directe	% d'intérêt	méthode de consolidation	% d'intérêt
Galimmo	SCA	100%	100%	intégration globale	100%
Fongaly Immobilier	SAS	100%	100%	intégration globale	100%
Foncibel	SA	100%	100%	intégration globale	100%
Galimmo Chatelineau	SA	15%	15%	mise en équivalence	15%

La société Galimmo Châtelineau, détenue à 15% via la filiale Foncibel, est mise en équivalence dans la mesure où le représentant du Gérant de Galimmo siège au conseil d'administration de cette société.