



Galimmo

Société en commandite par actions au capital de 18.385.547,20 €

Siège social : 37, rue de la Victoire, 75009 Paris

784 364 150 R.C.S. Paris

(la **Société**)

RAPPORT DE LA GERANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 22 DECEMBRE 2016

Chers actionnaires,

Vous avez été convoqués en Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire), conformément à la loi et aux statuts de Galimmo afin de statuer sur les projets de résolutions figurant à l'ordre du jour suivant :

A titre extraordinaire

- 1°) Augmentation de capital d'un montant nominal de 1.631.380 €, par émission de 2.039.225 actions nouvelles émises au prix de 14,77 €, soit avec une prime d'émission de 13,97 € par action, à libérer en espèces ;
- 2°) Suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de personnes dénommées ;
- 3°) Modification de l'article 15 « *Pouvoirs du conseil de surveillance* » des statuts de la société ;
- 4°) Augmentation de capital réservée aux salariés ;

A titre ordinaire

- 5°) Nomination de Madame Béatrice Davourie en qualité de membre du conseil de surveillance de la société ;
- 6°) Nomination de Monsieur Laurent Fléchet en qualité de membre du conseil de surveillance de la société ;
- 7°) Pouvoirs.

* * *

Après un exposé sur la marche des affaires de la Société depuis le début de son exercice social, le présent rapport a pour objet de vous présenter les résolutions dont le texte figure dans l'avis préalable de réunion inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 16 novembre 2016 (bulletin n°138), tel que complété dans l'avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 5 décembre 2016 (bulletin n°146).

1. MARCHE DES AFFAIRES DE LA SOCIETE DEPUIS LE DEBUT DE SON EXERCICE SOCIAL

Activité et résultats de la Société au cours du premier semestre 2016

Le premier semestre 2016 a été marqué par l'offre publique d'achat simplifiée initiée par la société R.L.C. visant les actions de la Société, au terme de laquelle la société R.L.C. a déclaré détenir 209.235 actions représentant 93,41% du capital et des droits de vote de la Société.

En outre, les actionnaires de la Société se sont réunis le 4 mars 2016 en assemblée générale mixte et ont notamment décidé (i) de transformer la Société en société en commandite par actions, (ii) d'augmenter le capital de la Société d'un montant nominal de 287.180 €, par émission de 57.436 actions nouvelles émises au prix de 18,30 € (prime d'émission d'incluse) avec suppression du droit préférentiel de souscription au bénéfice de R.L.C. Services (société contrôlée par R.L.C.), et (iii) de réduire le capital de la Société d'un montant de 1.182.031,20 €, par voie de diminution de la valeur nominale des actions et affectation à un compte de réserves.

Ces opérations s'inscrivaient dans le cadre de la réorientation de l'activité de la Société vers la détention et l'exploitation, principalement par voie de location, de galeries commerciales.

L'activité de la Société au cours du premier semestre 2016 s'est traduite par une perte de 964.171 €, contre un bénéfice de 3.202 € au 30 juin 2015, après imputations de 948.687 € de charges d'exploitation (contre 30.393 € pour la même période de l'exercice 2015). Ces charges d'exploitation sont relatives au projet de réorientation de l'activité de la Société.

Après prise en compte d'une charge d'impôt de 381 €, contre 1.694 € au 30 juin 2015, les comptes de la Société au 30 juin 2016 ont fait ressortir un résultat net négatif de 964.556 €.

Le rapport financier semestriel de la Société est disponible sur son site internet www.c-co.eu.

Activité et résultats de la Société au cours du second semestre 2016

Le second semestre 2016 a été marqué par la réunion des actionnaires de la Société en assemblée générale mixte le 29 septembre 2016, laquelle a notamment décidé (i) d'approuver l'apport partiel d'actifs par la société Cora de la totalité de ses biens, droits et obligations et autres éléments d'actifs et de passifs relatifs à sa branche complète et autonome d'activité de détention et d'exploitation, principalement par voie de location, de galeries commerciales au profit de la Société, (ii) d'augmenter le capital de la Société d'un montant nominal de 14.416.962,40 €, par émission de 18.021.203 actions nouvelles en rémunération de l'apport partiel d'actifs, (iii) d'approuver l'apport en nature par la société R.L.C. de l'intégralité des 2.000 actions composant le capital de Fongaly Immobilier au profit de la Société, et (iv) d'augmenter le capital de la Société d'un montant nominal de 3.743.436 €, par émission de 4.679.295 actions nouvelles en rémunération de l'apport des titres Fongaly Immobilier.

Ces opérations sont destinées à permettre à la Société de disposer d'un patrimoine immobilier exclusivement constitué d'actifs de commerce (*pure player*) lui permettant de devenir un acteur significatif sur le marché des foncières cotées et de créer une dynamique propre à ses galeries commerciales.

En outre, ces opérations d'apport d'actifs ont fait l'objet d'un Document E, lequel a reçu de l'Autorité des marchés financiers le numéro d'enregistrement E.16-070 en date du 3 août 2016.

Développements à venir

Afin de participer au développement de son activité, la Société a conclu, le 9 novembre 2016, un protocole d'investissement avec la société Primonial Capimmo, laquelle est gérée par Primonial REIM. Aux termes dudit protocole, Primonial Capimmo s'est engagée à souscrire à une augmentation de capital réservée de la Société pour un montant nominal de 1.631.380 €, augmenté d'une prime d'émission globale de 28.487.973,25 €, par l'émission de 2.039.225 actions nouvelles de la Société d'une valeur nominale de 0,80 € chacune. A l'issue de ladite augmentation de capital, laquelle fait l'objet des première et deuxième résolutions de l'Assemblée générale mixte de la Société appelée à se réunir le 22 décembre 2016, Primonial Capimmo détiendrait 8,15% du capital et des droits de vote de la Société.

2. EXPOSE DES RESOLUTIONS

Augmentation de capital d'un montant nominal de 1.631.380 € réservée à la société Primonial Capimmo (Résolutions 1 et 2)

Il vous est proposé de procéder à une augmentation de capital en numéraire dont la souscription serait réservée à Primonial Capimmo, société civile à capital variable dont le siège social est situé 83 – 85 avenue Marceau, Paris (75116) immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 499 341 469, par l'adoption des première et deuxième résolutions décrites ci-dessous.

L'objectif de cette opération est de renforcer les capitaux propres de la Société pour le développement de son activité. L'adoption de la première résolution est soumise à la condition suspensive de l'adoption de la deuxième résolution.

L'augmentation de capital serait d'un montant nominal de 1.631.380 € et porterait ainsi le montant du capital social de la Société de 18.385.547,20 € à 20.016.927,20 € par l'émission de 2.039.225 actions nouvelles, émises au prix de 14,77 €, soit avec une prime d'émission de 13,97 € par action, à libérer en espèces en totalité lors de leur souscription.

Le prix d'émission a été déterminé à partir de l'actif net réévalué de Galimmo. Cet actif net réévalué est calculé à partir des éléments d'actifs et de passif apportés lors des opérations d'apport approuvées le 29 septembre 2016, intégrant les valeurs des immeubles en date du 31 mars 2016 et l'endettement financier mis en place depuis lors. Ce calcul intègre la totalité de la fiscalité latente (fiscalité qui serait acquittée par la société en cas de cession de l'intégralité des actifs immobiliers composant son patrimoine).

Les souscriptions et versements seraient reçus au siège social au plus tard le 30 décembre 2016. Si, à cette date, la totalité des souscriptions et versements exigibles n'était pas recueillie, la décision d'augmentation de capital serait caduque. La période de souscription pourra être close par anticipation dans l'hypothèse où l'intégralité des 2.039.225 actions à émettre serait souscrite avant la date prévue pour la clôture de la période de souscription. Les fonds provenant des versements seraient déposés chez BNP Paribas Securities Services.

Les actions nouvelles qui seraient soumises à toutes les dispositions statutaires, seraient assimilées aux actions anciennes et jouiraient des mêmes droits à compter de la date de la réalisation de l'augmentation de capital. Les actions nouvelles devraient revêtir la forme nominative et feraient l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear France SA.

L'Assemblée Générale conférerait tous pouvoirs à la Gérance pour, le cas échéant, clore par anticipation la période de souscription dès que l'intégralité des 2.039.225 actions à émettre seraient souscrites, recueillir les souscriptions des actions nouvelles et les versements y afférents, obtenir le certificat attestant de la libération et de la réalisation de l'augmentation de capital, et d'une manière générale, prendre toutes mesures et accomplir toutes formalités pour parvenir à la réalisation définitive de ladite augmentation de capital et à la modification corrélative des statuts.

Afin de permettre le renforcement immédiat des capitaux propres et de la trésorerie de la Société, il vous est proposé de supprimer votre droit préférentiel de souscription et de réserver à Primonial Capimmo la souscription intégrale des 2.039.225 actions nouvelles à émettre au titre de l'augmentation de capital décrite ci-dessus.

La prime d'émission globale de 28.487.973,25 € serait intégralement portée à un compte « *Prime d'émission - Augmentation de Capital Capimmo 2016* » sur lequel porteraient les droits de l'ensemble des actionnaires de la Société, sous réserve du vote de la deuxième résolution.

En cas de mise en jeu des déclarations et garanties consenties par la Société à Primonial Capimmo dans le cadre de sa souscription à l'augmentation de capital objet de la première résolution, l'indemnisation susceptible, le cas échéant d'être versée à cette dernière sera constitutive d'une réduction de son prix de souscription. Elle sera versée exclusivement au souscripteur et imputée, pour l'intégralité de son montant, sur le compte « *Prime d'émission – Augmentation de Capital Capimmo 2016* ».

Les incidences théoriques de l'augmentation de capital susvisée sur (i) la valeur du cours de bourse, (ii) la quote-part des capitaux propres par action et (iii) la participation dans le capital d'un actionnaire figurent en **Annexe**.

Modification de l'article 15 « Pouvoirs du conseil de surveillance » des statuts de la Société (Résolution 3)

Il vous est proposé, aux termes de la troisième résolution, sous condition suspensive de l'adoption des première et deuxième résolutions, de modifier l'article 15 « *Pouvoir du conseil de surveillance* » des statuts de la Société selon la rédaction suivante :

« *Le conseil de surveillance sera consulté pour avis par le gérant préalablement à la mise en œuvre des opérations suivantes :*

- *souscription de dette financière (emprunts bancaires, émission obligataire, etc.),*
- *achat d'immeubles, de fonds de commerce ou de titres de participations,*
- *désinvestissements, ou*
- *octroi de toute garantie, lettre de confort ou sûreté,*

dès lors que leur montant dépassera 10.000.000 € (dix millions d'euros).

En outre, l'autorisation préalable du conseil de surveillance sera requise pour la mise en œuvre par le gérant :

-
- *de toute opération d'acquisition, d'investissement ou de désinvestissement, dès lors que le montant unitaire d'une des opérations susvisées dépassera 15.000.000 € (quinze millions d'euros), et*
 - *de toute délégation financière consentie par l'assemblée générale des actionnaires de la Société. »*

Le reste de l'article 15 des statuts de la Société demeurerait inchangé.

Augmentation de capital réservée aux salariés de la Société (Résolution 4)

Lors de toute décision d'augmentation de capital par apport en numéraire, dès lors que la Société a des salariés, il convient également de prévoir une augmentation de capital qui leur est réservée.

Dans ce cadre, et à titre extraordinaire, l'Assemblée générale serait appelée à décider :

- de déléguer à la Gérance l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, d'un montant nominal maximal de 100.000 € (cent mille euros) par émission d'actions ou de titres financiers donnant accès au capital de la Société ;
- de supprimer le droit préférentiel de souscription attribué aux actionnaires par l'article L. 225-132 du Code de commerce et de réserver la souscription desdites actions aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise tel que prévu aux articles L. 3332-18 à L. 3332-24 du Code de travail, qui serait ouvert aux salariés de la Société et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce et qui remplissent, en outre, les conditions éventuellement fixées par la Gérance ;
- que la décote offerte ne pourra excéder 20% de la moyenne des premiers cours cotés de l'action de la Société lors des vingt (20) jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 30% de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan est supérieure ou égale à dix (10) ans ;
- que, dans les limites fixées ci-dessus, la Gérance aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, et avec faculté de subdélégation à toute autre personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet :
 - d'arrêter, dans les limites fixées ci-dessus, les caractéristiques, montants et modalités de toute émission ou attribution gratuite de titres financiers ;
 - de déterminer que les émissions ou les attributions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs ;
 - de procéder aux augmentations de capital résultant de la présente délégation, dans la limite du plafond déterminé ci-dessus ;
 - de fixer le prix de souscription des actions de numéraire conformément aux dispositions légales ;
 - de prévoir en tant que de besoin la mise en place d'un plan d'épargne d'entreprise ou la modification de plans existants ;
 - d'arrêter la liste des sociétés dont les salariés seront bénéficiaires des émissions ou attributions gratuites réalisées en vertu de la présente délégation, fixer le délai de libération des actions, ainsi que, le cas échéant, l'ancienneté des salariés exigée pour participer à l'opération, le tout dans les limites légales ;

-
- de procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du prix de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;
 - d'accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution ;
 - de modifier les statuts de la Société en conséquence et, plus généralement, faire le nécessaire ;
- de fixer à dix-huit (18) mois à compter de ce jour, la durée de validité de la présente délégation.

Cette résolution ayant uniquement pour objet de satisfaire aux obligations légales posées par l'article L. 225-129-6 alinéa 1 du Code de commerce, nous vous recommandons de ne pas adopter cette résolution.

Nomination de nouveaux membres du Conseil de surveillance (Résolutions 5 et 6)

Il vous est proposé, aux termes des quatrième et cinquième résolutions, sous condition suspensive de l'adoption des première et deuxième résolutions, de nommer Madame Béatrice Davourie et Monsieur Laurent Fléchet en qualité de membres du conseil de surveillance pour une durée de trois (3) années qui prendrait fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018, à tenir en 2019.

Les informations relatives aux candidatures de Madame Béatrice Davourie et Monsieur Laurent Fléchet (références professionnelles, activités professionnelles antérieures, etc.) sont disponibles sur le site Internet de la Société (<http://www.c-co.eu>).

Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités (Résolution 7)

La septième résolution est une résolution usuelle qui concerne la délivrance des pouvoirs nécessaires à l'accomplissement des publications et des formalités légales liées à la tenue de l'Assemblée.

* * *

Nous pensons que cet ensemble d'opérations est, dans ces conditions, opportun pour la Société et nous vous demandons de bien vouloir approuver l'ensemble des résolutions qui vous seront présentées, à l'exception de la quatrième résolution que nous vous recommandons de rejeter.

R.L.C. Services
Gérant de Galimmo
Représentée par Monsieur Maël Aoustin

Annexe

Incidence théorique de l'augmentation de capital réservée sur la valeur du cours de bourse

S'agissant de l'incidence théorique de l'augmentation de capital réservée à personne dénommée (proposée dans le cadre des première et deuxième résolutions) sur la valeur boursière actuelle de l'action, compte tenu :

- du prix de souscription des actions nouvelles fixé à 14,77 € ;
- de la moyenne des vingt séances de bourse de l'action Galimmo précédant le jour de la fixation du prix qui s'élève à 18,23 € (calculée comme la moyenne des 20 séances de bourse de l'action Galimmo (premiers cours cotés) incluses jusqu'au 8 novembre 2016) ;
- la valeur théorique de l'action Galimmo ressort à 16,50 €.

Il est précisé que cette approche théorique est donnée à titre purement indicatif et ne préjuge en rien de l'évolution future de l'action.

Incidence théorique de l'augmentation de capital réservée sur la quote-part des capitaux propres par action

A titre indicatif, l'incidence théorique de l'émission des actions nouvelles sur la quote-part des capitaux propres sociaux de Galimmo serait la suivante (calculée sur la base des capitaux propres de la Société au 30 juin 2016, augmentés des conséquences des opérations approuvées lors de l'Assemblée générale du 29 septembre 2016 et d'un nombre de 22.981.934 actions composant le capital de la Société antérieurement à la réalisation de l'opération) :

	Quote-part des capitaux propres par action (en euros)
	Base non diluée
Avant émission des actions nouvelles	5,62 €
Après émission des 2.039.225 actions nouvelles	6,37 €

Incidence théorique de l'augmentation de capital susvisée sur la participation dans le capital d'un actionnaire

A titre indicatif, l'incidence théorique de l'émission des actions nouvelles sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de Galimmo préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à celle-ci serait la suivante :

	Participation de l'actionnaire (en %)
	Base non diluée
Avant émission des actions nouvelles	1%
Après émission des 2.039.225 actions nouvelles	0,918%

Incidence sur la répartition du capital après l'augmentation de capital réservée

Répartition du capital après l'augmentation de capital réservée

Actionnaires	Actions / DDV	%
R.L.C	4.892.797	19,56%
R.L.C. Services	56.931	0,23%
Delparef	18.021.203	72,02%
<i>Concert R.L.C. - Delparef</i>	<i>22.970.931</i>	<i>91,81%</i>
Primonial Capimmo	2.039.225	8,15%
Public	11.003	0,04%
Total	25.021.159	100,00%