



Galimmo SCA

(anciennement dénommée Compagnie Marocaine puis C&Co)

Société en commandite par actions au capital de 20.016.927,20 euros

Siège social : 37 rue de la Victoire – 75009 Paris

784 364 150 R.C.S. Paris

COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2016

1.1 Etats financiers consolidés

1.1.1 Etat consolidé de la situation financière

en milliers d'euros	notes	31/12/2016	31/12/2015	1/01/2015 *
Immobilisations incorporelles		24	-	
Immobilisations corporelles		182	26	28
Immeubles de placement	4	546.469	-	
Actifs financiers non courants	10	97.871	1.041	1.017
Titres mis en équivalence	5	815	-	
Actifs non courants		645.362	1.066	1.045
Clients et autres créances	6	11.236	8	17
Actifs financiers courants	9	16.500	-	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	36.214	1.143	1.164
Actifs d'impôts courants		532	8	
Actifs courants		64.482	1.158	1.181
TOTAL ACTIF		709.843	2.225	2.226
Capital social		20.017	1.120	1.120
Réserves consolidées, titres auto-détenus et autres réserves		344.489	1.074	1.076
Résultat net - Part du Groupe		39.386	2	-2
Capitaux propres - part du groupe		403.892	2.196	2.194
Capitaux propres	8	403.892	2.196	2.194
Emprunts et dettes financières non courants	9	143.940	-	
Passifs financiers non courants	9	683	-	
Provisions	10	1.329	-	
Passif d'impôts différés	15	133.507	-	
Autres passifs non courants		7.267	-	
Passifs non courants		286.727	-	-
Emprunts, dettes financières et concours bancaires	9	3.805	-	9
Dettes fournisseurs		4.272	28	16
Passifs d'impôts courants		1.910	0	
Autres passifs courants	7	9.238	0	8
Passifs courants		19.225	29	33
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		709.843	2.225	2.226

L'état de la situation financière au 31 décembre 2015 n'est pas comparable à l'état de situation financière au 31 décembre 2016 compte tenu des différentes opérations intervenues en 2016 (voir Note 2 et Note 3).

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

GALIMMO COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2016

1.1.2 [Etat consolidé du résultat global](#)

en milliers d'euros	notes	2016	2015 *
Revenus locatifs bruts	11	8.536	-
Charges locatives supportées	11	-2.539	-
Charges locatives refacturées	11	2.105	-
Revenus locatifs nets	11	8.102	-
Honoraires perçus		19	-
Autres produits d'exploitation		193	-
Frais de personnel	12	-584	-
Autres frais généraux	12	-1.221	-55
Amortissements		-21	-2
Autres produits et charges opérationnels courants	13	49	-1
Variation de juste valeur sur immeuble de placement	4	14.317	-
Part dans le résultat net des MEE	5	411	-
Résultat opérationnel courant		21.265	-58
Autres produits et charges opérationnels non courants		-	-
Résultat opérationnel		21.265	-58
Coût de l'endettement financier net	14	-764	43
Autres produits financiers	14	970	18
Autres charges financières	14	-1.196	-0
Résultat avant impôts		20.275	3
Impôts sur le résultat	15	19.111	-1
Résultat net de l'ensemble consolidé		39.386	2
dont			
Part du groupe		39.386	2
Participations ne donnant pas le contrôle		-	-
Nombre d'actions pondérés		6.157.449	224.000
Résultat net par action **	16	€ 6,40	€ 0,00001

2015 * cf. note 2 "Première application des IFRS et Périmètre de consolidation"

Résultat net par action **: le résultat net par action de 2016 n'est comparable à celui de 2015 compte tenu des opérations intervenues en 2016 (cf. note 16 résultat par action)

Autres éléments du résultat global

en milliers d'euros	2016	2015 *
Résultat net de l'ensemble consolidé	39.386	2
Variation brute de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	491	-
Impôts différés / variation de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	-169	-
Sociétés MEE - variation nette de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	63	-
Total des éléments susceptibles d'être reclassés en résultat	385	-
Total des éléments du résultat global	39.771	2
dont part du Groupe	39.771	2
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-

2015 * cf. note 2 "Première application des IFRS et Périmètre de consolidation"

Les comptes de résultat pour les exercices 2015 et 2016 ne sont pas comparables compte tenu des différentes opérations intervenues en 2016 (voir Note 2 et Note 3).

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

GALIMMO COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2016

1.1.3 [Etat de variation des capitaux propres consolidés](#)

en milliers d'euros		Capital social	Autocontrôle	Réserves consolidées	Réserves de conversion	Résultat net part de groupe	Capitaux propres part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Capitaux propres au 1^{er} Janvier 2015	(i)	1.120	-	1.074	-	-	2.194	-	-
Affectation				-		-			-
Résultat net au 31 décembre 2015						2	2	-	2
Autres éléments du résultat global							-		-
Résultat directement enregistré en capitaux propres				-	-		-	-	-
Total de l'impact résultat sur les capitaux propres	(ii)			-	-	2	2	-	2
Augmentation / réduction de capital / apports									
Dividendes							-		-
Autres mouvements							-		-
Distributions et transactions avec les actionnaires	(iii)	-		-	-		-	-	-
Capitaux propres au 31 Décembre 2015	(i) + (ii) + (iii)	1.120	-	1.074	-	2	2.196	-	2.196
Capitaux propres au 1^{er} Janvier 2016	(i)	1.120	-	1.074	-	2	2.196	-	2.196
Affectation				2		-2	-		-
Résultat net au 31 décembre 2016						39.386	39.386	-0	39.386
Autres éléments du résultat global				385			385		385
Résultat directement enregistré en capitaux propres				385	-		385	-	385
Total de l'impact résultat sur les capitaux propres	(ii)			387	-	39.384	39.771	-0	39.771
Augmentation / réduction de capital / apports		18.897		127.831			146.728		
Dividendes							-		-
Autres mouvements *				215.197			215.197		
Distributions et transactions avec les actionnaires	(iii)	18.897	-	343.028	-	-	361.925		
Capitaux propres au 31 Décembre 2016	(i) + (ii) + (iii)	20.017	-	344.489	-	39.386	403.892	0	403.892

Autres mouvements * : 215.197 milliers d'euros liés au changement de méthode comptable; cf. note 3 "Comptabilisation des apports en date du 29 septembre 2016"

1.1.4 [Tableau de flux de trésorerie consolidés](#)

en milliers d'euros	2016	2015
Flux de trésorerie liés à l'exploitation		
Résultat net des sociétés intégrées	38.975	2
Résultat net consolidé	39.386	2
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence	-411	-
Elimination des charges nettes sans effet sur la trésorerie	-2.300	2
Dotations nettes aux amortissements, provisions et dépréciations	-20	2
Gains et pertes liés aux instruments financiers	439	-
Variation Juste Valeur sur immeuble de placement	-14.317	-
Autres charges et produits sans effets sur la trésorerie *	11.599	-
Résultat sur cessions	98	-
Plus / moins value de cession	98	-
Charges d'impôts y compris impôts différés	-17.816	1
Autres éléments du résultat financier	1.524	0
Intérêts financiers (payés)	956	-
Autres frais financiers	568	0
Marge brute d'autofinancement	20.481	5
Variation nette du besoin en fonds de roulement	840	-3
Créances clients et comptes rattachés	-3.156	-
Variation des autres créances et dettes d'exploitation	4.639	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	904	-3
Dettes fiscales et sociales	-1.547	-
Flux de trésorerie liés à l'exploitation	21.321	3
Impôts sur le résultat payés	-3.953	0
Flux nets de trésorerie liés à l'exploitation	17.368	2
Flux de trésorerie liés aux investissements		
Acquisitions	-11.495	-0
Immobilisations corporelles et incorporelles	-735	-
Titres de participation nets de la trésorerie acquise	-9.879	-0
Autres immobilisations financières	-882	-
Cessions	109	-
Immobilisations corporelles et incorporelles	109	-
Flux nets de trésorerie liés aux investissements	-11.386	-0
Flux de trésorerie des opérations financières		
Opérations de capital	27.499	-
Intérêts et dividendes versés	-956	-
Intérêts versés	-956	-
Intérêts et dividendes perçus	-	-
Autres frais financiers	-568	-0
Endettement financier	113.004	-
Augmentation des dettes moyen / long terme	116.710	-
Variation des dettes court terme	-3.706	-
Autres variations	-109.382	-
Variation des créances financières	-111.000	-
Variation des cautions données et reçues	157	-
Variations comptes courants	1.461	-
Flux nets de trésorerie des opérations financières	29.597	-0
Incidence des variations du cours des devises	-	-
Incidence des autres variations	-508	0
Variation de la trésorerie nette	35.072	2
Trésorerie d'ouverture	1.143	1.141
Trésorerie de clôture	36.214	1.143

L'opération d'apports d'actifs étant réalisée au 29 septembre, le compte de résultat 2016 de Galimmo ne reflète que 3 mois d'activité (4ème trimestre 2016). Conformément au traité d'apport, Galimmo a reçu le paiement des loyers à partir du 1^{er} avril 2016. Le retraitement du résultat des 2^{ème} et 3^{ème} trimestres 2016 (directement comptabilisé en capitaux propres) impactant pour 11,6 millions d'euros le tableau des flux de trésorerie, sa neutralisation figure en « autres charges et produits sans effets sur la trésorerie ».

Les tableaux de flux pour les exercices 2015 et 2016 ne sont pas comparables compte tenu des différentes opérations intervenues en 2016 (voir Note 2 et Note 3).

1.1.5 [Faits marquants de l'exercice](#)

- [Changement de dénomination sociale](#)

A la suite de la décision de l'assemblée générale du 4 mars 2016, la Compagnie Marocaine a modifié sa dénomination sociale pour adopter « C&Co ».

Cette dénomination a été modifiée par décision de l'assemblée générale du 29 septembre 2016 qui a décidé d'adopter la dénomination « Galimmo ».

- [Evolution de l'activité et du capital](#)

En 2016, plusieurs opérations ont été engagées afin de transformer Galimmo en une société foncière, dédiée à l'activité de détention et d'exploitation, principalement par voie de location, de galeries commerciales avec pour objectif d'en assurer le financement et d'en améliorer la gestion et la rentabilité. Dans ce but, Galimmo s'est dotée de moyens matériels et humains nécessaires à cette activité et la détention de son capital social a été refondue.

Ainsi, au cours de l'exercice 2016, les opérations suivantes ont été réalisées :

- Prise de contrôle de Galimmo par la société anonyme de droit belge Galimmo Real Estate (anciennement R.L.C.), suivie d'une offre publique d'achat simplifiée initiée par Galimmo Real Estate (anciennement R.L.C.) qui s'est déroulée du 25 janvier au 5 février 2016, et à la suite de laquelle Galimmo Real Estate (anciennement R.L.C.) a déclaré détenir 209.235 actions représentant 93,41% du capital et des droits de vote de la Galimmo ;
- Tenue d'une assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) des actionnaires de la Société en date du 4 mars 2016 ayant décidé, notamment, la transformation de la Société en société en commandite par actions, une augmentation et une réduction du capital social de Galimmo ;
- Tenue d'une assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) des actionnaires de Galimmo le 29 septembre 2016, qui a décidé la réalisation d'opérations d'apports d'actifs comprenant :
 - l'apport partiel d'actifs par Cora de l'intégralité des éléments d'actifs et de passifs afférents à la branche d'activité complète et autonome d'activité relative à l'acquisition, le développement, la construction, la détention et l'exploitation de galeries commerciales attenantes à ses hypermarchés, laquelle comprend notamment 45 galeries commerciales attenantes à des hypermarchés exploités sous l'enseigne Cora ; et
 - l'apport par Galimmo Real Estate (anciennement R.L.C.) de l'intégralité des actions composant le capital social de la société Fongaly Immobilier, laquelle détient 6 galeries commerciales et des lots situés dans des galeries commerciales également attenantes à des hypermarchés exploités sous l'enseigne Cora.

Ces opérations sont destinées à permettre à Galimmo de bénéficier d'un patrimoine immobilier lui permettant de devenir un acteur significatif sur le marché des foncières cotées en détenant un patrimoine exclusivement constitué d'actifs de commerce (pure player) et de créer une dynamique propre à ses galeries commerciales. Galimmo peut dorénavant non seulement accroître l'attractivité commerciale et la valeur des sites dont elle est propriétaire mais également poursuivre une politique de développement de nouveaux sites.

- Acquisition le 29 septembre 2016 auprès de Galimmo Real Estate (anciennement R.L.C.) de 19.999 actions représentant 99,99% du capital de la société anonyme de droit belge Foncibel, laquelle détient 15% du capital de la société anonyme de droit belge Galerie Commerciale Chatelineau. Galerie commerciale Chatelineau est propriétaire d'une galerie commerciale située en Belgique, et est actionnaire - directement et indirectement - de six sociétés propriétaires d'autres galeries commerciales situées en Belgique. Au terme de cette opération, Galimmo détient indirectement 15 % de sept galeries commerciales situées en Belgique ;
- Souscription le 29 septembre 2016 par la Société, sa filiale Fongaly Immobilier et trois sociétés anonymes de droit belge dans lesquelles GALIMMO détient une participation indirecte de 15%, auprès de Crédit Agricole CIB, BNP Paribas et ING Bank B.V., d'un emprunt bancaire hypothécaire d'un montant global de 366 millions d'euros dont 275 millions ont été tirés au 31 décembre 2016 ;
- Tenue d'une assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) le 22 décembre 2016, ayant décidé d'une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée à Primonial Capimmo. Cette augmentation de capital d'un montant total de 30,1 millions d'euros a été souscrite le même jour par Primonial Capimmo, qui détient depuis lors 8,15% du capital social de Galimmo.

1.1.6 [Notes annexes aux états financiers consolidés](#)

Description de Galimmo

Galimmo (anciennement dénommée Compagnie Marocaine puis C&Co) 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 2016, Galimmo exploite 51 galeries commerciales en France et détient une participation minoritaire dans 7 galeries commerciales en Belgique.

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

- [Note 1 – Principes](#)

1.1 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.

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le gérant le 20 avril 2017.

Ils sont présentés en milliers d'euro, monnaie fonctionnelle de Galimmo.

1.2 Base de préparation des comptes et Référentiel IFRS

Remarque générale : les états financiers au 31.12.2015 et les états financiers au 31 décembre 2016 ne sont pas comparables compte tenu des différentes opérations intervenues en 2016 (voir Note 2). En ce qui concerne l'exercice 2016, l'opération d'apports étant réalisée au 29 septembre le compte de résultat 2016 ne reflète que 3 mois d'activité.

1.2.1 Première application des IFRS et Périmètre de consolidation

Galimmo n'ayant pas de filiale avant les opérations d'apports réalisées le 29 septembre 2016, elle n'établissait pas de comptes consolidés IFRS. Le 29 septembre 2016, Galimmo a reçu en apport des galeries commerciales attenantes à des hypermarchés Cora situés en France et les titres de la société Fongaly Immobilier (détenant également des galeries commerciales) de Galimmo Real Estate (anciennement R.L.C.) (voir Note 3).

Pour préparer ses premiers comptes IFRS au 31 décembre 2016, Galimmo utilise IFRS 1 « Première application des Normes d'Information financière ». Conformément à IFRS 1, Galimmo applique les IFRS rétroactivement au 1er janvier 2015 aux comptes « historiques » publiés par la Compagnie Marocaine (voir Note 2).

Au 31 décembre 2016, le groupe Galimmo contrôle la société Fongaly Immobilier détenue à 100%. Le groupe détient une participation indirecte de 15% dans un ensemble de sociétés propriétaires de sept galeries commerciales situées en Belgique, au travers de la société Galimmo Châtelineau (anciennement GC Châtelineau, détenue à 15% par la filiale Foncibel). La société Galimmo Châtelineau est mise en équivalence dans la mesure où le représentant du gérant de Galimmo siège aux conseils d'administration de ces sociétés.

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

1.2.2 Comptabilisation des Apports en date du 29 septembre 2016 et Changement de méthode

Galimmo a reçu au 29 septembre 2016 des immeubles de Cora (immeubles de placement) et de l'ensemble des titres Fongaly Immobilier (détenant elle aussi des immeubles de placement) de la part de Galimmo Real Estate (anciennement R.L.C.). Toutes ces entités étant contrôlées directement ou indirectement par la société NMKW, société de droit néerlandais, le groupe a conclu que l'opération correspondait à un regroupement d'entreprises placées sous contrôle commun. En l'absence de disposition prévue par les normes IFRS pour les regroupements d'entreprises placées sous contrôle commun, il a été choisi d'appliquer la méthode du coût historique à ce regroupement. Ceci a conduit d'une part à l'entrée des immeubles à leur valeur historique au jour de l'assemblée générale approuvant les apports, soit le 29 septembre 2016, et d'autre part à l'absence de reconnaissance de goodwill et d'impôts différés. Concernant la valorisation des immeubles de placement, la norme applicable au jour de l'acquisition est la norme IAS 40 option méthode du coût.

Un changement de méthode vers la méthode de la juste valeur est intervenu à la date de l'apport des immeubles de placement soit le 29 septembre 2016. L'impact de ce changement de méthode correspondant à la différence entre la valeur comptable au coût et la juste valeur ainsi que la fiscalité différée correspondante sont comptabilisés en contrepartie des capitaux propres consolidés conformément à IAS 8 (voir Note 3).

1.2.3 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.

1.3 Recours à des jugements et des estimations

L'établissement des états financiers selon des 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 :

- Comptabilisation de l'apport des galeries commerciales CORA

Le groupe a conclu que l'opération était un regroupement d'entreprises sous contrôle commun. Conformément à IAS 8 « En l'absence d'une norme IFRS qui s'applique spécifiquement à une transaction, un autre événement ou condition, la direction devra faire usage de jugement pour développer et appliquer une méthode comptable ». Le groupe a choisi d'appliquer la méthode du coût historique à ce regroupement.

- Changement d'option IAS 40 Immeubles de placement

Conformément à l'option ouverte par IAS 40, le groupe a décidé d'abandonner la méthode du coût et de choisir la juste valeur pour comptabiliser les immeubles de placement. L'impact de ce changement correspondant à la différence entre la valeur comptable au coût et la juste valeur est comptabilisé en contrepartie des capitaux propres consolidés. La fiscalité différée correspondante est, elle aussi, comptabilisée en contrepartie des capitaux propres consolidés.

- Juste valeur des immeubles de placement (renvoi vers la Note 4 - Immeubles de placement)

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

- Compte de résultat 2016

L'opération d'apports d'actifs étant réalisée au 29 septembre, le compte de résultat 2016 de Galimmo ne reflète que 3 mois d'activité des immeubles de placement apportés. Conformément au traité d'apport, Galimmo a reçu le paiement des loyers à partir du 1er avril. Ces loyers diminués des charges ont été comptabilisés directement en capitaux propres pour la partie correspondant aux loyers avant le 29 septembre 2016 (date de comptabilisation de l'apport). A partir du 29 septembre, les loyers et charges

correspondantes sont comptabilisés dans le compte de résultat. La répartition entre les éléments comptabilisés en capitaux propres et les éléments comptabilisés en résultat a fait l'objet d'une estimation en l'absence de « cut off » précis de certains éléments.

L'opération d'apports de titres Fongaly Immobilier ainsi que l'acquisition des titres Foncibel étant réalisés au 29 septembre, les comptes de résultat 2016 de ces deux sociétés ne reflètent que 3 mois d'activités pour l'exercice 2016.

1.4 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.

1.5 Nouvelles normes et amendements publiés et obligatoires pour les exercices comptables après 2016

1.5.1 Nouvelles normes et amendements adoptés par l'Union européenne :

- IFRS 9 - Instruments financiers, date d'entrée en vigueur au 1er janvier 2018.
- IFRS 15 - Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients, date d'entrée en vigueur au 1er janvier 2018.

Le Groupe n'attend pas d'impact significatif lié à l'application de ces normes.

1.5.2 Nouvelles normes et amendements non encore adoptés par l'Union européenne :

- Clarification IFRS 15 - Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients : entrée en vigueur au 1er janvier 2018
- Amendement IAS 12 - Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes : entrée en vigueur au 1er janvier 2017
- Amendement IAS 7 - Initiative concernant les informations à donner : entrée en vigueur au 1er janvier 2017
- Amendement IFRS 2 - Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions : entrée en vigueur au 1er janvier 2018
- Amendement IFRS 4 - Application d'IFRS 9 Instruments Financiers et d'IFRS 4 Contrats d'assurance : entrée en vigueur au 1er janvier 2018
- Améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2014 - 2016 : entrée en vigueur au 1er janvier 2017 ou au 1er janvier 2018
- IFRIC 22 - Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipé : entrée en vigueur au 1er janvier 2018
- Amendement IAS 40 - Transferts d'immeubles de placement : entrée en vigueur au 1er janvier 2018
- IFRS 16 - Contrats de Location : entrée en vigueur au 1er janvier 2019.

L'analyse des impacts liés à l'application de ces Normes et amendements est en cours. Compte tenu de l'activité de bailleur de Galimmo, l'impact de la norme IFRS 16 sera limité.

- [Note 2 – Première application des IFRS et Périmètre de consolidation](#)

Galimmo (anciennement dénommée Compagnie Marocaine puis C&Co), société n'ayant pas de filiale avant l'opération d'apports réalisée le 29 septembre 2016, n'établissait pas de comptes consolidés IFRS.

En effet, le 29 septembre, Galimmo a reçu en apport des galeries commerciales attenantes à des hypermarchés Cora situés en France et les titres de la société Fongaly Immobilier (détenant également des galeries commerciales) de Galimmo Real Estate (anciennement R.L.C.) (Voir Note 3). L'opération est destinée à permettre à la Société de bénéficier d'un patrimoine immobilier lui permettant de devenir un acteur significatif sur le marché des foncières cotées en détenant un patrimoine exclusivement constitué d'actifs de commerce (« pure player ») et de créer une dynamique propre à ses galeries commerciales.

Pour préparer ses premiers comptes selon les normes IFRS au 31 décembre 2016, Galimmo utilise IFRS 1 « Première application des Normes internationales d'Information financière ». Conformément à IFRS 1, Galimmo applique les IFRS rétroactivement au 1er janvier 2015 aux comptes « historiques » publiés par la Compagnie Marocaine. Mais il convient de souligner que les états financiers au 31 décembre 2015 et au 31 décembre 2016 ne sont pas comparables compte tenu des changements de périmètre très significatifs (apports voir supra et acquisition de 15% dans GC Chatelineau) intervenus le 29 septembre 2016.

Galimmo (ex Compagnie Marocaine) n'ayant quasiment aucune activité avant 2016, aucun retraitement IFRS n'a été effectué au 1er janvier 2015 à l'exception du reclassement des valeurs mobilières de placement en actifs financiers non courants (1.017 milliers d'euros de placement dans la succursale marocaine). En effet, l'Etat de Situation Financière en Normes Comptables Françaises

au 1er janvier 2015 est composé essentiellement de valeurs mobilières pour un montant de 2.181 milliers d'euros et des capitaux propres de 2.194 milliers d'euros. Pour la même raison, aucun retraitement IFRS n'a été effectué sur le compte de résultat 2015.

- [Note 3 – Comptabilisation des Apports en date du 29 septembre 2016](#)

Galimmo a reçu en apport au 29 septembre 2016, des immeubles de la part de Cora (immeubles de placement) et les titres de la société Fongaly Immobilier (détenant elle aussi des immeubles de placement financés notamment au moyen de contrats de crédit-bail immobilier) de la part de Galimmo Real Estate (anciennement R.L.C.) Toutes ces entités sont contrôlées directement ou indirectement par la société NMKW, société de droit néerlandais.

Le groupe a conclu que l'opération correspondait à un regroupement d'entreprises placées sous contrôle commun. Il a choisi d'appliquer la méthode du coût historique à ce regroupement. Ceci a conduit d'une part à l'entrée des immeubles à leur valeur historique préexistante dans les comptes de la mère ultime (NMKW) dans les comptes consolidés de Galimmo au jour de l'assemblée générale approuvant les apports, soit le 29 septembre 2016, et d'autre part à l'absence de reconnaissance de goodwill. Galimmo appliquant les normes IFRS, les apports ont été comptabilisés en application de ces principes :

- Comptabilisation d'une provision pour Indemnité de Départ en Retraite (voir Note 10) et de l'impôt différé correspondant, et dépréciation du fonds commercial apporté ;
- Concernant la valorisation des immeubles de placement, utilisation au jour des apports de la norme IAS 40 option méthode du coût.

Conformément au traité d'apport, Galimmo a reçu le paiement des loyers à partir du 1er avril. Ces loyers diminués des charges ont été comptabilisés directement en capitaux propres pour la partie correspondant aux loyers avant le 29 septembre 2016 (date de comptabilisation de l'apport). A partir du 29 septembre, les loyers et charges correspondantes sont comptabilisés dans le compte de résultat. La répartition entre les éléments comptabilisés en capitaux propres et les éléments comptabilisés en résultat a fait l'objet d'une estimation en l'absence de « cut off » précis de certains éléments.

Un changement de méthode vers la méthode de la juste valeur a été traité de manière rétrospective à la date de l'apport, le 29 septembre 2016. L'impact de ce changement correspondant à la différence entre la valeur comptable au coût et la juste valeur est comptabilisé en contrepartie des capitaux propres consolidés. La fiscalité différée correspondante ainsi générée est, elle aussi, comptabilisée en contrepartie des capitaux propres consolidés.

L'option de la juste valeur est la méthode préférentielle préconisée par la norme IAS 40 et celle recommandée par l'EPRA (European Public Real Estate Association). Cette option de valorisation des actifs facilite les comparaisons avec les états financiers d'autres sociétés immobilières, la majorité ayant opté pour l'application du modèle de la juste valeur.

Le choix de changement de méthode est motivé par ces éléments.

Le tableau suivant présente le passage aux normes IFRS de l'apport partiel d'actifs reçu par Galimmo :

montants en k€	29/09/2016	29/09/2016	29/09/2016	29/09/2016	29/09/2016
	Apport	Changement de méthode IAS 40 Juste valeur	Impôt différé passif IAS 12 Taux à 34,43%	Provision IDR IAS 19	IFRS
Immobilisations incorporelles	909	-909			0
Immeubles de placement	48.934	347.340			396.274
Actifs financiers non courants	35	-35			0
Actifs circulants	3.757	-1.007			2.750
Total Actif	53.634	345.389	0	0	399.023
Capitaux propres	41.261	345.390	-119.230	-33	267.387
Impôts différés passifs			119.230	-17	119.213
Provisions				50	50
Autres passifs	12.373				12.373
Total Passif	53.634	345.390	0	0	399.024

Avant l'opération d'apport des titres, les actifs de Fongaly immobilier, qui sont détenus en location-financement, sont évalués selon la méthode du coût amorti. Sur base de cette méthode, la valeur des actifs s'élevait à 44.022 milliers d'euros. A la suite du changement de méthode vers la méthode de juste valeur, un impact de 90.548 milliers d'euros est enregistré dans les comptes en contrepartie des réserves consolidées. A date du 29 septembre 2016, la juste valeur des immeubles de placements hors droits s'élève à 134.570 milliers d'euros.

- [Note 4 – Immeubles de placement](#)

Immeubles de Placement

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par le propriétaire ou le preneur d'un contrat de location-financement conformément à la Norme IAS 17 pour en retirer des loyers, ou pour valoriser son capital, ou les deux.

La norme IAS 17 - Contrats de location - distingue les contrats de location-financement des contrats de location simple. 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 et aux immeubles de placement 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 clôture de l'exercice – (Valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent + Montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice).

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.

Méthodologie d'expertise

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine du Groupe a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2016 par Cushman & Wakefield et Galtier. Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, du rapport COB (AMF) de février 2000, ainsi qu'aux normes professionnelles européennes Tegova et aux principes de (RICS) « The Royal Institution of Chartered Surveyors ».

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

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

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

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

Par ailleurs, les experts procèdent à une deuxième approche par comparaison avec les données du marché pouvant donner lieu à des ajustements pour être cohérent avec le marché. Toutefois, compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations sensibles aux variations des valeurs de marchés et aux taux d'actualisation, il est possible que le prix de cession de certains actifs immobiliers diffère de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable.

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

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 (cf. note II-3) 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 31/12/2016 en millions d'€	Paramètres	Fourchette ¹	Moyenne Pondérée ²
Shopping ³	396,5	VLM	157€/m ² - 576€/m ²	469 €/m ²
		Taux d'actualisation	6,30 % - 8,40 %	6,68%
		Taux de fin de cash-flow	5,20 % - 6,80 %	5,66%
Proximité ⁴	150,0	VLM	177€/m ² - 478€/m ²	274 €/m ²
		Taux d'actualisation	6,70 % - 9,90 %	8,12%
		Taux de fin de cash-flow	5,90 % - 8,70 %	7,19%
Total	546,5			

¹ Valeurs minimales et maximales par typologie issues de l'expertise du 31/12/2016

² Moyenne pondérée de la valorisation hors droits de l'actif immobilier au 31/12/2016

³ Galeries de taille importante constituant des lieux de destination pour leurs clients

⁴ Galeries qui se positionnent comme des galeries de services

GALIMMO COMPTES CONSOLIDES 31 DECEMBRE 2016

- Variation des immeubles de placements

en milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Ouverture	-	-
Entrée de périmètre au coût	93.861	-
Option pour la juste valeur *	436.983	-
Acquisitions	946	-
Cessions	-400	-
Variation de juste valeur	14.317	-
Reclassement et variation de périmètre	762	-
Clôture **	546.469	-

*Option pour la juste valeur * : 436.983 milliers d'euros dont 346.431 milliers d'euros afférents à Galimmo SCA et 90.548 milliers d'euros afférents à Fongaly immobilier (valorisation au 29/09/2016)*

*Clôture ** : 546.469 milliers d'euros dont 141.200 milliers d'euros sont détenus en location-financement.*

Les immeubles de placement détenus en pleine propriété par Galimmo ont été donnés en garantie (engagement de 120 millions d'euros) aux banques qui ont souscrit l'emprunt hypothécaire de 366 millions d'euros le 29 septembre 2016 (voir Note Endettement Financier 9.1).

- 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 22,1 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 24.3 millions d'euros.

• [Note 5 – Participations mises en équivalence](#)

Galimmo détient une participation de 15% dans un ensemble de sept galeries commerciales situées en Belgique, qui est mise en équivalence dans la mesure où le représentant du gérant de Galimmo siège aux conseils d'administration de ces sociétés.

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

Actif		Passif	
Immobilisations corporelles	172	Capitaux propres	5.437
Immeubles de placement	394.060	Emprunts et dettes financières non courants	152.423
Actifs financiers non courants	2.956	Passifs d'impôts différés	128.563
		Autres passifs non courants	94.649
Clients et autres créances	1.826	Dettes fournisseurs	3.441
Trésorerie	14.801	Passifs d'impôts courants	10.039
		Autres passifs courants	19.264
Total actif	413.815	Total passif	413.815

Les actions détenues dans Galimmo Chatelaineau (anciennement GC Chatelaineau) ont été nanties au profit des prêteurs.

Galimmo ayant acquis 15% dans Galimmo Chatelaineau le 29 septembre 2016, la quote-part de résultat mis en équivalence (411 milliers d'euros) a été calculée sur la base du compte de résultat sur 3 mois.

	3 mois de résultat
Revenus locatifs bruts	7.120
Charges locatives et immobilières nettes	-351
Revenus locatifs nets	6.769
Frais généraux	-396
Variation de valeur des immeubles	261
Résultat opérationnel	6.611
Résultat financier	-2.030
Résultat avant impôt	4.581
Impôts sur le résultat	-1.843
Résultat net de l'ensemble consolidé	2.738

Le 30 septembre 2016, Foncibel (filiale de Galimmo) a octroyé un prêt à Galimmo Chatelaineau d'un montant de 111 millions d'euros, rémunéré à un taux de 3.58% et portant échéance en septembre 2024 (Voir Note 9).

• [Note 6 – Clients et autres créances](#)

Les créances clients comprennent principalement des loyers à encaisser des locataires et sont valorisées à leur valeur nominale dans la mesure où cela correspond à une estimation raisonnable de leur valeur de marché étant donné leur caractère court terme. Elles font l'objet d'un examen systématique.

Le risque lié au non-paiement des loyers par les locataires des galeries commerciales est limité grâce à un suivi régulier des en-cours et par les garanties locatives reçues des locataires.

En fonction des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, une dépréciation évaluant le risque encouru est constituée pour chacune d'elles.

Sauf cas particulier, les règles de dépréciation suivantes selon le type de contrat de location sont appliquées :

- 50 % des créances nettes des dépôts de garantie pour les locataires actifs et ayant des dettes >90 jours;

GALIMMO COMPTES CONSOLIDES 31 DECEMBRE 2016

- 80 % des créances nettes des dépôts de garantie dans le cadre de redressements judiciaires ;
- 100% des créances nettes des dépôts de garantie dans le cas de liquidation judiciaire ou de locataires sortis.

Les soldes clients et autres créances présentés dans les tableaux ci-dessous ne sont pas représentatifs de l'activité de Galimmo en 2016.

En effet :

- d'une part, l'opération d'apports étant réalisée au 29 septembre le compte de résultat 2016 ne reflète que 3 mois d'activité des immeubles de placement apportés ;
- d'autre part, les apports étant réalisés en valeur historique, les montants au 31.12.2016 incluent notamment un montant de 4.285 milliers d'euros de créances (montant brut) dépréciées à hauteur de 2.180 milliers d'euros lors des apports réalisées par Cora

en milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Créances clients et comptes rattachés	9.267	-
Dépréciations des créances clients et comptes rattachés	-3.160	-
Total créances clients	6.106	-
Autres créances et comptes courants	4.502	13
<i>dont actifs financiers courants</i>	3.418	13
Dépréciations des autres créances et comptes courants	-13	-13
Comptes de régularisation	641	8
<i>dont charges constatées d'avance</i>	641	3
Charges à répartir	-	-
Total autres créances	5.130	8
Total créances clients et autres créances	11.236	8

Les garanties reçues sont de 7.267 milliers d'euros de dépôts classés en autres passifs non courants (voir Etat de Situation Financière au 31/12/2016) et 652 milliers d'euros de cautions bancaires reçues qui correspondent à des engagements hors bilan.

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

En milliers d'euros	Créances non dépréciées échues à la date de clôture			Total	(i)	(ii)	(iii)	(i) + (ii) + (iii)	
	0-2 mois	2-4 mois	au-delà de 4 mois						
31.12.2016	1.884	1.006	56	2.946	Créances dépréciées *	5.101	Créances non dépréciées non échues	1.220	Total créances clients (brut)
									9.267

Créances dépréciées * : créances partiellement dépréciées à hauteur de 3.160 milliers d'euros

- [Note 7 – Autres passifs courants](#)

en milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Comptes courants des sociétés non consolidées	1	-
Dettes diverses	7.266	0
Produits constatés d'avance	1.969	-
Comptes de régularisation	3	-
Total autres passifs courants	9.238	0

Les dettes diverses incluent un compte courant avec Cora d'un montant de 4.474 milliers d'euros. Ce compte courant non rémunéré inclut notamment la dette correspondant aux charges immobilières pour la période entre le 1^{er} avril et le 31 décembre 2016, supportées initialement par Cora (voir Note 3).

Les dettes diverses incluent également des dettes fiscales, sociales et salariales d'un montant de 1.559 milliers d'euros.

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

GALIMMO COMPTES CONSOLIDES 31 DECEMBRE 2016

- Note 8 – Capitaux propres

Le nombre d'actions émises par Galimmo s'élève à 25.021.159 actions de quatre-vingt centimes de valeur nominale chacune. Le capital social est libéré à 100%.

Suite aux différentes opérations intervenues en 2016 (voir Rapport de Gestion - Faits marquants), au 31 décembre 2016, la répartition du capital est la suivante :

Actionnaires	Actions / Droits de vote	%
Galimmo Real Estate (anciennement R.L.C.)	4.892.797	19,55%
Galimmo Services France (anciennement R.L.C. Services)	57.061	0,23%
Delparef (<i>actions reçues par Cora en rémunération de son apport du 29 septembre 2016, distribuées à Delparef</i>)	18.021.203	72,02%
Primonial Capimmo (<i>augmentation de capital du 22 décembre 2016, souscrite en numéraire</i>)	2.039.225	8,15%
Public	10.873	0,04%
Total	25.021.159	100,00%

La société Galimmo Services France (anciennement R.L.C. Services, gérant de Galimmo) 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.

- Note 9 – Instruments Financiers et Risques financiers

en milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Actifs financiers non courants	97.871	1.041
<i>Titres de participation</i>	35	
<i>Prêts à plus d'un an</i>	94.500	
<i>Dérivés cash flow hedge actifs non courants</i>	2.283	
<i>Autres actifs financier non courants</i>	1.052	1.041
Actifs financiers courants	16.500	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	36.214	1.143
en milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Emprunts et dettes financières non courants	143.940	0
Passifs financiers non courants	683	0
Passifs financiers courants	0	0
Emprunts et dettes financières courants	3.805	0

Le 30 septembre 2016, Foncibel (filiale de Galimmo) a octroyé un prêt à Galimmo Chatelineau d'un montant de 111 millions d'euros, rémunéré à un taux de 3.58% et portant échéance en septembre 2024 (voir Note 5) .

Au 31 décembre 2016, ce prêt se décompose en 94,5 millions d'euros classés en actifs financiers non courants et en 16.5 millions d'euros en actifs financiers courants qui doivent être remboursés le 20 décembre 2017 au plus tard.

Les emprunts et dettes financières de 144 millions d'euros incluent un montant de 117 millions d'euros d'emprunt bancaire souscrit par Galimmo et un montant de 27 millions d'euros relatif à la dette de location-financement (partie non courante) de Fongaly immobilier, auquel s'ajoute une part courante de 3,8 millions d'euros.

- Note 9.1 – Endettement Financier

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

L'endettement financier brut est constitué des emprunts et dettes financières courants et non courants, en ce compris la juste valeur des dérivés actifs et passifs pour la couverture de juste valeur ainsi que des intérêts courus afférents. Conformément à la norme IAS 7, la trésorerie nette dont la variation est présentée dans le tableau des flux de trésorerie, est constituée des disponibilités, des

GALIMMO COMPTES CONSOLIDES 31 DECEMBRE 2016

valeurs mobilières de placements, aisément convertibles en un montant connu de liquidités et non soumis à des risques significatifs de variation de valeur, diminués des découverts bancaires.

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	Augmentation et diminution	Autres variations (dont juste valeur)	Clôture
Emprunts obligataires	-	-	-	-
Autres emprunts	-	116.710	-	116.710
Emprunts de location financement	-	-	27.230	27.230
Emprunts et dettes financières - non courant	-	116.710	27.230	143.940
Emprunts obligataires	-	-	-	-
Autres emprunts	-	-	-	-
Emprunts de location financement	-	-3.708	7.511	3.803
Concours bancaires courants	-	1	1	2
Emprunts et dettes financières - courant	-	-3.706	7.511	3.805
Endettement financier (A)	-	113.004	34.741	147.745
Valeurs mobilières de placement	914	1.347	-2.261	-
Disponibilités	229	34.241	1.744	36.214
Trésorerie et équivalents trésorerie (B)	1.143	35.589	-517	36.214
Endettement financier net (A) - (B)	-1.143	77.415	35.258	111.531

Les Emprunts sont comptabilisés selon la méthode du coût amorti, sur la base du taux d'intérêt effectif, au sens de la norme IAS 39, Instruments financiers : comptabilisation et évaluation. Le montant total des frais d'émissions d'emprunts s'élève à 3.413 milliers d'euros ; 123 milliers d'euros sont venus augmenter la charge financière dans le cadre du calcul du taux d'intérêt effectif. Un montant de 3.289 milliers d'euros a été porté en déduction du montant d'emprunt de 120.000 milliers d'euros.

Le poste « Disponibilités » se compose d'un gage-espèces de 30.119 milliers d'euros, qui a été mis en place dans le cadre de la convention de crédit du 29 septembre 2016. Conformément à la convention de crédit, la trésorerie disponible sur ce compte gage-espèces sera affectée exclusivement au financement des travaux envisagés.

- [Note 9.2. – Risque de taux et couverture](#)

Du fait d'un endettement à taux variable, Galimmo est exposée aux variations de taux d'intérêt. Dans ce contexte, elle a défini et mis en place une politique de couverture des taux d'intérêt prudente ayant pour principal objectif de limiter l'effet de la variation des taux d'intérêt courts sur son résultat financier. Lorsque les conditions de forme prévues par la norme IAS 39 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, à l'exclusion de la part inefficace de la couverture, qui est comptabilisée en résultat. 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 trois sociétés anonymes de droit belge dans lesquelles GALIMMO détient une participation indirecte de 15%, 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 deux couvertures 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

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	31/12/2016	31/12/2015
Avant couverture		
Dettes à taux fixe	0	0
Dettes à taux variable	147.745	0
Couvertures mises en place		
Pour variabiliser les dettes à taux fixe	0	0
Pour limiter les dettes à taux variable	116.577	0
Après couverture		
Dettes à taux fixe	116.577	0
Dettes couvertes	31.168	0
TOTAL	147.745	0

Principaux emprunts

Société emprunteuse	Taux nominal	durée à l'origine	échéance	valeur comptable
Galimmo	Taux EUR3M_FLOOR + spread	7 ans	29/09/2023	120.000
Fongaly St Avold	Taux EUR3M + spread	12 ans	31/12/2020	3.248
Fongaly Luneville	Taux EUR3M + spread	11 ans	29/12/2021	1.441
Fongaly Cambrai	Taux EUR3M + spread	12 ans	19/12/2023	5.577
Fongaly Strasbourg	Taux EUR3M + spread	12 ans	1/07/2026	20.838

Juste valeur des instruments dérivés actifs et passifs

en milliers d'euros	2016			2015	
	Nominal	Juste valeur	Valeur comptable au bilan		
Instruments dérivés actifs					
couverture de flux futurs	96.000	2.283	2.283		0
couverture de juste valeur	0	0	0		0
instruments dérivés non reconnus en couverture	0	0	0		0
Total	96.000	2.283	2.283		0
dont non courant			2.283		0
dont courant			0		0
Instruments dérivés passifs					
couverture de flux futurs	20.577	683	683		0
couverture de juste valeur	0	0	0		0
instruments dérivés non reconnus en couverture	0	0	0		0
Total	20.577	683	683		0
dont non courant			683		0
dont courant			0		0

Impacts comptables 2016 détaillés par nature et qualifications

en milliers d'euros	Flux nets des dérivés sur l'exercice	Impact résultat (hors part inefficace CFH)	Impact résultat (part inefficace CFH)	Résultat de la période	Impact Cash Flow Réserves
Dérivés de taux - CFH	-254	-439	0	-694	491
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	-254	-439	0	-694	491

GALIMMO COMPTES CONSOLIDES 31 DECEMBRE 2016

L'impact résultat (charge de 439 milliers d'euros) des dérivés de couverture de taux correspond à la valeur temps sur les caps (voir Note 15).

- [Note 9.3. – Risque de liquidité](#)

Le risque de liquidité correspond au risque que la Société éprouve 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	31/12/2016	31/12/2015
inférieur à 1 an	3.805	0
supérieur à 1 an et inférieur à 5 ans	14.915	0
supérieur à 5 ans	129.025	0
Total emprunts et dettes financières	147.745	0

Echéancier de liquidité (non actualisé) des instruments financiers :

en milliers d'euros	Valeur comptable au 31/12/2016	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	147.745	7.145	3.805	30.174	15.360	18.418	128.580
Instruments dérivés	1.600	247		279		-641	
Total	149.346	7.392	3.805	30.453	15.360	17.777	128.580

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

	France Galimmo et sa filiale Fongaly Immobilier	Belgique Galimmo Chatelineau et filiales
<u>LTV² consolidé</u>	<u>Inférieur à 45%</u>	<u>Inférieur à 55%</u>
<u>LTV individuel</u>	<u>n/a</u>	<u>Inférieur à une fourchette comprise entre 65% et 70%</u>
<u>ICR³ consolidé</u>	<u>Supérieur à 300%</u>	<u>Supérieur à 300%</u>
<u>ICR individuel</u>	<u>n/a</u>	<u>Supérieur à une fourchette comprise entre 250% et 300%</u>

Ces covenants sont respectés au 31 décembre 2016.

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 : 59.170 milliers d'euros
 - Fongaly Immobilier : 31.490 milliers d'euros
- Soit un total de 90.660 milliers d'euros pour le Groupe.

en milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
inférieur à 1 an	0	0
supérieur à 1 an et inférieur à 5 ans	0	0
supérieur à 5 ans	90.660	0
Total emprunts et dettes financières	90.660	0

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

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

- [Note 9.4. – Récapitulatif des actifs et passifs financiers classés par méthodes de valorisation](#)

en milliers d'euros	Valorisation comptable par catégorie d'instruments				31/12/2016
	Actifs disponibles à la vente	Dettes au coût amorti	Dérivés par résultat	Dérivés qualifiés de couverture	Valeur comptable au bilan
Actifs financiers non courants	0		0	2.283	97.871
Actifs financiers courants					16.500
Equivalent trésorerie					
Emprunts et dettes financières non courants		-143.940			-143.940
Passifs financiers non courants				-683	-683
Passifs financiers courants					0
Emprunts et dettes financières courants		-3.805			-3.805
Total net	0	-147.745	0	1.600	-34.057

en milliers d'euros	Juste valeur de niveau 2			31/12/2016
	Cours coté	Modèle utilisant des paramètres observables		Juste valeur à la clôture
Actifs financiers non courants		97.871		97.871
Actifs financiers courants		16.500		16.500
Equivalent trésorerie				0
Emprunts et dettes financières non courants		-143.940		-143.940
Passifs financiers non courants		-683		-683
Passifs financiers courants				0
Emprunts et dettes financières courants		-3.805		
Total net	0	-34.057		-34.057

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)	-469	5.157
dont impact capitaux propres	-1.231	4.083
dont impact compte de résultat	762	1.074

- [Note 9.5 – autres risques](#)

Risque de contrepartie

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

Risque de change

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

- [Note 10 – Provisions](#)

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

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

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

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

- Taux d'actualisation : 1,5%
- Taux d'inflation : Prévision long terme de la Banque Centrale Européenne
- Taux de progression des salaires : 2,5%
- Taux annuel de mobilité : 2,6 départs par an

Au 31/12/2016, les provisions des engagements de retraite ressortent à 48 milliers d'euros dont des indemnités de départ en retraite pour 33 milliers d'euros et des gratifications d'ancienneté pour 15 milliers d'euros.

Les provisions pour risques s'élèvent à 1.280 milliers d'euros et concernent essentiellement la provision « amiante » chez Galimmo.

- [Note 11 – Revenus locatifs](#)

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

- [Note 11.1 – Revenus Locatifs Bruts](#)

La principale activité du Groupe 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 indemnités d'entrée étalées sur la durée ferme du bail. Les loyers bruts facturés ne font l'objet d'aucun retraitement de linéarisation des franchises ou paliers au titre d'IAS 17, car l'impact est non significatif.

L'opération d'apports des galeries commerciales étant réalisée au 29 septembre le compte de résultat 2016 ne reflète que 3 mois d'activité.

en milliers d'euros	2016	2015
Loyers facturés aux locataires	8.181	0
Droits d'entrée perçus	118	0
Loyers précaires	237	0
Revenus locatifs bruts	8.536	0

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	32.882	7.525	7.851	17.506

Les baux échus à fin 2016 présentent un potentiel d'accroissement du revenu locatif ; leur renouvellement est l'une des priorités fixées dans le cadre de la politique dynamique de gestion locative instaurée depuis le 4^{ème} trimestre 2016.

- [Note 11.2 – Charges locatives](#)

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

L'opération d'apports des galeries commerciales étant réalisée au 29 septembre, le compte de résultat 2016 ne reflète que 3 mois d'activité.

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

en milliers d'euros	2016	2015
Charges locatives de copropriété	-1.288	-
Charges de fonctionnement du foncier	-1	-
Impôts et taxes du foncier	-517	0
Assurance du foncier	-3	-
Charges d'animation	-265	-
Honoraires et prestations du bailleur	-178	-
Charges et maintenance du bailleur	-1	-
Pertes sur créances irrécouvrables	-11	-
Dotations aux provisions nettes sur créances	-273	-
Charges locatives supportées	-2.539	0

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

en milliers d'euros	2016	2015
Charges refacturées	1.306	-
Autres impôts & taxes refacturés	574	-
Charges d'animation refacturées	225	-
Charges locatives refacturées	2.105	0

- [Note 12 – Frais généraux](#)

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

L'opération d'apports des galeries commerciales étant réalisée au 29 septembre le compte de résultat 2016 ne reflète que 3 mois d'activité.

en milliers d'euros	2016	2015
Salaires & traitements	-377	0
Charges sociales	-167	0
Personnel intérimaire ou mis à disposition	-23	0
Autres charges de personnel	-18	0
Frais de personnel	-584	0

en milliers d'euros	2016	2015
Location et autres charges locatives diverses	-17	-1
Autres impôts & taxes	-7	-5
Frais de publicité	-91	0
Entretien, énergie & fournitures div.	-83	0
Honoraires et rétribution de tiers	-815	-35
Autres frais généraux nets	-207	-14
Autres frais généraux	-1.221	-55

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

Effectifs

en milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Cadres	20	0
Agents de maîtrise et techniciens	4	0
Employés	2	0
Ouvriers	0	0
Total des effectifs	26	-

- [Note 13 – Autres produits et charges opérationnels courants](#)

L'opération d'apports des galeries commerciales étant réalisée au 29 septembre le compte de résultat 2016 ne reflète que 3 mois d'activité.

en milliers d'euros	2016	2015
Dot. nettes aux prov. pour risques	39	0
Autres produits et charges courants	10	-1
Total autres produits et charges opérationnels courants	49	-1

- [Note 14 – Résultat financier](#)

L'opération d'apports des galeries commerciales étant réalisée au 29 septembre le compte de résultat 2016 ne reflète que 3 mois d'activité.

Le coût de l'endettement financier net comprend :

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

Les charges d'intérêts sur opérations de financement après couverture comprennent les intérêts sur emprunts et autres dettes. Les autres charges financières incluent la valeur temps des instruments dérivés de couverture.

en milliers d'euros	2016	2015
Charges d'intérêts sur opérations de financement après couvertur	-678	-
Charges d'intérêts sur location financement	-83	-
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	-3	43
Coût de l'endettement financier net	-764	43

en milliers d'euros	2016	2015
Autres produits financiers	970	18
<i>dont revenus des créances en comptes courants</i>	958	-
<i>dont gains de change</i>	12	18
<i>dont autres produits financiers</i>	-	-
Autres charges financières	-1.196	-0
<i>dont part inefficace (valeur temps) des dérivés de couverture</i>	-439	-
<i>dont services bancaires & assimilés</i>	-563	-0
<i>dont charges financières diverses</i>	-194	-
Total autres produits et charges financiers	-226	18
Résultat financier	-990	61

• [Note 15 – Impôts sur les résultats](#)

La charge d'impôt de l'exercice comprend l'impôt exigible et l'impôt différé. Des impôts différés sont comptabilisés afin de constater l'impôt sur l'ensemble des différences temporaires entre la base fiscale des actifs et des passifs et leur valeur comptable. Les impôts différés actifs et passifs sont compensés lorsqu'un droit juridique exécutoire de compensation existe et lorsqu'ils relèvent de la même autorité fiscale. Les déficits fiscaux ne donnent lieu à la constatation d'un impôt différé actif que lorsque leur imputation sur des bénéfices fiscaux futurs est probable ou lorsqu'une imputation sur des impôts différés passifs est possible.

en milliers d'euros	2016	2015
Charges d'impôts exigibles	-693	-1
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises	-60	-
Régularisations d'impôts d'exercices antérieurs	5	-
Total impôts exigibles	-749	-1
Impôts différés	19.860	-
Total impôts sur le résultat	19.111	-1

A la suite du vote de la Loi de finance fin 2016, le taux d'impôt sur les sociétés en France va être progressivement ramené à 28,92 % (soit 28 % majoré de la contribution additionnelle de 3,3 %) à partir du 1^{er} janvier 2017 (et du 1^{er} janvier 2019 dans le cas de Galimmo). En conséquence, le stock d'impôt différé à la clôture du 31 décembre 2016 a été recalculé au taux de 28,92%, étant donné le plan de reversement des impôts différés ceci a conduit à constater un produit d'impôt différé de 25.651 milliers d'euros.

Preuve d'impôt

en milliers d'euros	2016	2015
Résultat avant impôts et mise en équivalence	20.275	3
Taux d'impôt théorique moyen	34,43%	34,43%
Charge d'impôts théorique moyenne	-6.981	-1
Effet des différences permanentes	-611	-
Différence de taux (majoration / minoration)	26.726	-
Impact reclassement de la cotisation sur la valeur ajoutée	-181	-
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	140	-
Autres	18	0
Charge d'impôts effective	19.111	-1

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

en milliers d'euros	Actifs d'impôts différés		Passifs d'impôts différés	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Immeubles de placement	-	-	131.700	-
Immobilisations	258	-	-	-
Retraites	14	-	-	-
Instruments financiers	172	-	-	-
Autres	-	-	2.251	-
Total impôts différés	444	-	133.951	-

Les impôts différés générés au cours de l'exercice 2016 (en particulier suite au changement de méthode de comptabilisation des immeubles de placement, voir Note 3) ont été calculés au taux de 34,43% lors de l'opération d'apports puis réévalués au 31.12.2016 au taux de 28,92% (voir ci-dessus).

- [Note 16 – Résultat par action](#)

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.

Evolution du nombre d'actions composant le capital social

		Nombre total d'actions
Au 01/01/2016		224.000,00
4/03/2016	Augmentation de capital par émission d'actions nouvelles	57.436,00
29/09/2016	Augmentation de capital pour la rémunération des apports	22.700.498,00
22/12/2016	Augmentation de capital réservée à Primonial Capimmo	2.039.225,00
Au 31/12/2016		25.021.159,00

Calcul du nombre d'action moyen pondéré

	Capital Social	Nombre de jours	Nombre moyen pondéré d'actions
1/01/2016	224.000,00	63,00	38.557,38
4/03/2016	281.436,00	209,00	160.710,72
29/09/2016	22.981.934,00	84,00	5.274.542,23
22/12/2016	25.021.159,00	10,00	683.638,22
31/12/2016	25.021.159,00	366,00	6.157.448,55

- [Note 17 – Engagements hors bilan](#)

Type de sûreté	Obligations garanties	Montant en milliers d'euros
Sûreté consentie par Galimmo		
Hypothèques sur actifs Galimmo	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo	Crédit Galimmo SCA pour 120 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	Crédit Galimmo Chatelaineau pour 41.5 M€

Nantissement de créances de Couverture	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises (à l'exception des Banques de Couverture) et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo, (ii) en sa qualité de garant des obligations de Fongaly et (iii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges	Crédit Galimmo La Louvière pour 41.2 M€
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	Crédit Galimmo Rocourt pour 72.5 M€
Sureté consentie par Fongaly		
Hypothèques sur cellules Fongaly	Obligations de Fongaly envers les Parties Financières Françaises au titre du Crédit Fongaly	0 euros
Sureté consentie par Foncibel		
Nantissement titres de Galimmo Chatelineau	Obligations de Châtelineau envers les Parties Financières Françaises et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Châtelineau, (ii) en sa qualité de garant des obligations de Rocourt et de La Louvière et (iii) en sa qualité de garant des obligations de Galimmo	Limité à un montant de 101 M€

- [Note 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 (anciennement R.L.C. Services, Associé commandité), qui contrôle Galimmo,
- Galimmo Real Estate (anciennement R.L.C.) 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),
- sa société sœur Louis Delhaize, contrôlée par N.M.K.W., et ses filiales (en particulier CORA et Delparef),
- ses principaux dirigeants.

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

En 2016, Louis Delhaize a réalisé deux transferts d'actifs (un apport et une vente) en faveur de Galimmo (voir note 3).

Les transactions récurrentes entre les parties liées sont :

- le paiement des loyers sur les surfaces commerciales louées par Galimmo à CORA, soit environ 1.420 milliers d'euros par an (montant hors charges),
- le versement éventuel de dividendes,
- la rémunération versée à la gérance, Galimmo Services France (anciennement R.L.C. Services), fixée dans les statuts de Galimmo à 3% des loyers bruts,
- le prêt de 111M€ accordé par le Groupe à Galimmo Chatelineau rémunéré au taux de 3,20%.

- [Note 19 – Evènements post clôture](#)

Le 13 janvier 2017, Galimmo a signé un Contrat de Promotion Immobilière (CPI) avec Cora. Le prix du contrat s'élève à 9.450.151,11 euros hors taxes, payable selon un échéancier qui court jusqu'à l'expiration de l'année de parfait achèvement.

Les premières échéances (respectivement 4.253 milliers d'euros et 1.418 milliers d'euros, montants HT) ont été mises en paiement en janvier et avril 2017.

Le 2 mars 2017, Galimmo a souscrit des instruments de caps de taux d'intérêt additionnels afin de renforcer sa stratégie de couverture du financement à taux variable mis en place le 29 septembre. Ainsi, un notionnel de 12 millions d'euros est désormais couvert par un cap avec strike de 0,75% et un notionnel de 12 millions d'euros est couvert par un cap dégressif avec strike de 0,75% sur deux ans puis de 0% sur l'ensemble de la maturité restante (prise d'effet au 31 mars 2017).

GALIMMO COMPTES CONSOLIDES 31 DECEMBRE 2016

- Note 20 – Relations financières avec les commissaires et les personnes avec lesquelles il sont liés

montants en milliers d'euros	PWC *				EXPONENS				FIGEREC			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Certification des comptes												
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés												
- Emetteur (société mère)	105	0	13%	0%	40	5	79%	100%	40	5	78%	100%
- Filiales intégrées globalement	28	27	3%	100%								
Sous-total (i)	133	27	17%	100%	40	5	79%	100%	40	5	78%	100%
Services autres que la certification des comptes (SACC)												
- Emetteur (société mère)	660	0	83%		10		21%		11		22%	
- Filiales intégrées globalement												
Sous-total (ii)	660	0	83%	0%	10	0	21%	0%	11	0	22%	0%
TOTAL (i) + (ii)	793	27	100%	100%	50	5	100%	100%	51	5	100%	100%

PWC * : le cabinet PricewaterhouseCoopers n'a pas été rémunéré en 2015 par l'émetteur car sa nomination est intervenue en mars 2016

- Note 21 – périmètre de consolidation

Nom	Forme juridique	2016			2015
		% de détention directe	% d'intérêt	méthode de consolidation	% d'intérêt
Galimmo (anciennement C&Co)	SCA	100%	100%	intégration globale	0%
Fongaly Immobilier	SAS	100%	100%	intégration globale	0%
Foncibel	SA	100%	100%	intégration globale	0%
Galimmo Chatelaineau (anciennement GC CH)	SA	15%	15%	mise en équivalence	0%

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.