



Société en commandite par actions au capital de 20.016.927,20 €  
Siège social : 37, rue de la Victoire à Paris (75009)  
784 364 150 R.C.S. Paris  
(la **Société**)

## **RAPPORT DE LA GERANCE**

### **A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 30 MAI 2017**

Chers actionnaires,

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

#### **À titre extraordinaire**

- 1) Modification des statuts de la Société ;
- 2) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions auto-détenues de la Société ;

#### **À titre ordinaire**

- 3) Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2016 ;
- 4) Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2016 ;
- 5) Affectation du résultat et détermination du dividende ;
- 6) Option pour le paiement du dividende en actions ;
- 7) Approbation des conventions et engagements visés par l'article L. 226-10 du Code de commerce ;
- 8) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'opérer sur les actions de la Société dans le cadre du dispositif prévu à l'article L.225-209 du Code de commerce ;
- 9) Pouvoirs pour formalités.

Après un exposé sur la marche des affaires de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, 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 21 avril 2017 (bulletin n°48).

## 1. MARCHE DES AFFAIRES DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016

### Activité et résultats

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, l'activité de la Société a été réorientée vers la détention d'actifs immobiliers à usage de commerce et la réalisation d'opérations de développement immobilier. Cette activité nouvelle fait suite aux apports dont Galimmo a bénéficié, portant sur un patrimoine de galeries commerciales situées en France, et à la participation minoritaire prise dans un groupe de sociétés propriétaires de galeries commerciales en Belgique et dont la société mère est Galimmo Real Estate.

Depuis lors, la Société tire désormais l'essentiel de ses ressources des revenus locatifs générés par son patrimoine, quand elle les tirait exclusivement du produit de ses placements au cours des années passées. Les détentions de la Société dans diverses filiales lui assureront la perception de dividendes ou de produits d'intérêts financiers lorsque des financements ont été accordés à ces filiales.

Au niveau des comptes consolidés, le Résultat Opérationnel Courant du groupe Galimmo s'élève à 21,3 millions d'euros, essentiellement constitué :

- d'un trimestre d'activité des galeries commerciales situées en France ayant généré un revenu locatif brut de 8,5 millions d'euros. La dynamique de recrutement initiée fin 2016 assure la montée en puissance de la foncière par le déploiement d'une stratégie d'*asset management* qui doit sécuriser la croissance de ses revenus locatifs bruts et l'amélioration de ses revenus locatifs nets. À la suite des opérations d'apports, Cora loue certains des locaux de ces galeries commerciales pour un niveau de loyer total annuel inférieur à 1 million d'euros.
- de la variation de juste valeur constatée entre les valeurs d'apport des galeries commerciales et leurs valeurs d'expertise en fin d'année 2016 – les mêmes experts (Cushman & Wakefield et Galtier) ayant participé à ces deux campagnes d'expertise. Cette amélioration des valeurs s'explique notamment par la compression des taux de capitalisation retenus par les experts pour les galeries commerciales les plus importantes du portefeuille.

La structure d'endettement net telle que mise en place à partir du 29 septembre 2016 impacte elle aussi la performance du groupe Galimmo sur le seul quatrième trimestre, avec une charge financière de 1 million d'euros.

La loi de finances adoptée fin décembre 2016 en France qui prévoit de ramener le taux d'imposition des bénéfices de 34,43% à 28,92% à l'horizon 2020 a conduit au recalcul des impôts différés constatés au bilan consolidé, la quasi-totalité des impôts différés ayant une échéance de retournement supérieure à 2020. Le produit d'impôt qui en résulte (26 millions d'euros) compense la charge d'impôt courant de la période et les impôts différés passifs constatés sur le gain de juste valeur du patrimoine.

Au bilan, les immeubles de placement sont présentés pour leur juste valeur, en ce compris, le projet de développement de la galerie d'Amphion compte-tenu du niveau de sécurisation de cette opération au 31 décembre 2016.

La trésorerie dégagée par le Groupe et les futurs tirages sur les financements mis en place en 2016 permettront le financement du plan de développement défini par Galimmo sur son patrimoine.

---

Les dettes financières sont constituées du tirage de 120 millions d'euros réalisé au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre et des encours résiduels de contrats de location-financement portant sur quatre galeries commerciales.

## **Développements à venir**

Après avoir, au cours du quatrième trimestre 2016, organisé ses opérations de façon à maîtriser l'intégralité de la chaîne de valeur, de l'*asset management* à l'exploitation des sites, en passant par le développement, la commercialisation et la gestion locative, la Société va continuer en 2017 de renforcer ses équipes et ses opérations. La Société a déjà annoncé, en février 2017, le renforcement de son équipe commerciale avec la nomination d'un directeur commercial et d'un responsable commercialisation senior.

Cette dynamique va se poursuivre et soutenir la montée en puissance de la foncière par le déploiement d'une politique dynamique d'*asset management* et de gestion locative visant à sécuriser la croissance de ses revenus locatifs bruts et l'amélioration de ses revenus locatifs nets.

Galimmo SCA va ainsi se consacrer au plan de développement et de gestion dynamique de ses galeries commerciales en France. Ceci passe par l'exécution de son programme d'extension et de rénovation de galeries dont le déploiement est attendu dès 2017.

Les galeries situées à Evian – Amphion et Essey-lès-Nancy inaugureront leur nouvelle configuration en 2017 avec un total de 3 400 m<sup>2</sup> de surfaces GLA additionnelles créées. Le démarrage des travaux d'une extension du site de Colmar Houssen est également prévu en 2017 (5 100 m<sup>2</sup> de surfaces GLA additionnelles créées, portant la galerie commerciale à 10 700 m<sup>2</sup> de GLA) et d'autres projets devraient être engagés au cours de l'exercice.

## **2. EXPOSE DES RESOLUTIONS**

Nous vous invitons à approuver l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées et qui vous sont présentées ci-après.

### **I – De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire**

#### Modification de l'article 26 des statuts de la Société (*Affectation du bénéfice*) (Résolution 1)

Il vous est proposé d'approuver une modification statutaire visant à offrir aux actionnaires une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions et d'introduire un nouvel article 26.8, dans les statuts de la Société, lequel serait ainsi rédigé :

« 26.8 *L'assemblée générale statuant sur les comptes annuels a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions, dans les cas et suivant les modalités fixées par la loi.* »

#### Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions auto-détenues de la Société (Résolution 2)

Cette autorisation ayant préalablement été consentie pour une durée de 18 mois, son échéance doit intervenir avant la tenue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Nous vous proposons donc de conférer à la Gérance les pouvoirs nécessaires pour réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle décidera, par annulation

---

de tout ou partie des actions de la Société détenues par celle-ci et résultant de la mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions, dans la limite de 10% de son capital social, par période de vingt-quatre (24) mois.

Cette délégation serait consentie pour une période de dix-huit (18) mois à compter de la date de l'Assemblée générale mixte.

## **II – De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire**

### Approbation des comptes sociaux et des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2016 (Résolutions 3 et 4)

Il vous est proposé, aux termes des troisième et quatrième résolutions, d'approuver les comptes sociaux et les comptes consolidés de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, lesquels font ressortir, respectivement, un résultat bénéficiaire de 9.404.706 euros et de 39.386.211 euros.

### Affectation du résultat, détermination du dividende et modalités de paiement du dividende (Résolutions 5 et 6)

Il vous est proposé, aux termes de la cinquième résolution, d'affecter le bénéfice ressortant des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 et d'autoriser la distribution d'un dividende par action de 0,88 euro.

Il vous est proposé, aux termes de la sixième résolution, d'offrir aux actionnaires une option entre le paiement du dividende en numéraire et le paiement du dividende en actions nouvelles de la Société, lesquelles porteront jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2017 et seront entièrement assimilées aux actions composant le capital de la Société.

Les actionnaires qui souhaitent opter pour le paiement du dividende en actions disposeront d'un délai compris entre le 7 juin 2017 (date de détachement du coupon) et le 16 juin 2017 inclus, pour en faire la demande auprès des intermédiaires financiers habilités à payer ledit dividende ou, pour les actionnaires inscrits dans les comptes nominatifs purs tenus par la Société, à son mandataire (BNP Paribas Securities Services). Pour les actionnaires qui n'auront pas exercé leur option d'ici le 16 juin 2017 (inclus), le dividende sera intégralement payé en numéraire.

Les actions nouvelles seront émises à un prix égal à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés sur le marché réglementé Euronext Paris lors des vingt (20) séances de bourse précédant le jour de l'Assemblée Générale Mixte, diminuée du montant net du dividende faisant l'objet de la cinquième résolution et arrondi au centime près. Le paiement du dividende en espèces interviendra le 10 juillet 2017.

Il est précisé que chaque actionnaire ne pourra exercer son option que sur la totalité du dividende lui revenant. Si le montant du dividende auquel il a droit ne correspond pas à un nombre entier d'actions, l'actionnaire indiquera lors de l'exercice de cette option s'il souhaite recevoir :

- soit le nombre d'actions immédiatement inférieur complété d'une soulte en espèces ;
- soit le nombre d'actions immédiatement supérieur en versant à cette même date la différence en numéraire.

### Approbation des conventions et engagements réglementés (Résolution 7)

Il vous est proposé, aux termes de la septième résolution, d'approuver les conventions et engagements réglementés visés par les dispositions de l'article L. 226-10 du Code de commerce et qui ont été conclus

---

au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, tels qu'ils sont décrits dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes.

Il s'agit des conventions conclues entre la Société et ses mandataires sociaux ou certains de ses actionnaires (détenant plus de 10% des droits de vote) ou encore avec d'autres entreprises ayant des dirigeants communs avec la Société.

Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'opérer sur les actions de la Société dans le cadre du dispositif prévu à l'article L.225-209 du Code de commerce (Résolution 8)

Il vous est proposé, dans le cadre de la huitième résolution, d'autoriser un programme de rachat d'actions pour une durée de dix-huit (18) mois dans le cadre du dispositif prévu à l'article L.225-209 du Code de commerce.

Les caractéristiques principales de ce programme seraient les suivantes :

- le nombre d'actions rachetées ne pourrait pas dépasser 10% des actions composant le capital social de la Société ;
- le prix maximum d'achat serait fixé à 25 € par action (étant précisé que la Gérance pourra toutefois ajuster le prix d'achat en cas d'incorporation de réserves, bénéfiques ou primes ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise, donnant lieu soit à l'élévation de la valeur nominale des actions, soit à la création et à l'attribution gratuite d'actions, ainsi qu'en cas de division de la valeur nominale de l'action ou de regroupement d'actions, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, pour tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action) ;
- le montant maximal de l'opération est fixé à 30 000 000 €.

Les acquisitions pourraient être effectuées en vue :

- de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la Société dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant dans le respect des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers (AMF) ;
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, dans les limites de la réglementation applicable ;
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions ou d'attribution gratuite d'actions et autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux de la Société et des sociétés de son groupe, notamment au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et au titre d'un Plan d'Épargne d'Entreprise dans les conditions prévues par la loi et les autorités de marché et aux époques que la Gérance ou la personne agissant sur la délégation de la Gérance appréciera ;
- de permettre (i) la remise d'actions de la Société lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, par remboursement, conversion échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société et (ii) la réalisation de toutes opérations de couverture en relation avec l'émission de telles valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que la Gérance ou la personne agissant sur la délégation de la Gérance appréciera ;
- ou de les annuler totalement ou partiellement par voie de réduction du capital social.

---

Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités (Résolution 9)

La neuvième 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 générale mixte.

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.

**Galimmo Services France**  
Gérant de Galimmo  
Représentée par Monsieur Maël Aoustin