



Société en commandite par actions au capital de 20.944.174,40 euros
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 15 MAI 2018

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 ordinaire

- 1°) Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ;
- 2°) Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ;
- 3°) Affectation du résultat et détermination du dividende ;
- 4°) Option pour le paiement du dividende en actions ;
- 5°) 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 ;

À titre extraordinaire

- 6°) Modification des statuts de la Société ;
- 7°) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission de titres financiers donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
- 8°) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'augmenter le capital de la Société par émission d'actions ou de titres financiers donnant accès au capital de la Société, par offre au public, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
- 9°) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'émettre, par voie de placement privé visé à l'article L.411-2 II du Code monétaire et financier, des actions ordinaires de la Société et des titres financiers donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;

-
- 10°) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires;
 - 11°) Autorisation à consentir à la Gérance en cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ou de tous titres financiers donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société, en vue de fixer, dans la limite de 10% du capital social de la Société, le prix d'émission selon les modalités arrêtées par l'Assemblée Générale ;
 - 12°) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'augmenter le capital dans la limite de 10% en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société ;
 - 13°) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfiques, primes ou assimilés ;
 - 14°) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'émettre des titres de capital et/ou des titres financiers donnant accès au capital en vue de rémunérer des apports de titres en cas d'offre publique initiée par la Société ;
 - 15°) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet de procéder à des augmentations de capital en faveur des adhérents à un plan d'épargne d'entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription ;
 - 16°) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions auto-détenues de la Société ;
 - 17°) Autorisation à donner à la Gérance à l'effet d'utiliser des délégations et/ou autorisations en période d'offre publique dans le cadre de l'exception de réciprocité ;
 - 18°) Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société à certaines catégories de salariés et mandataires sociaux ;
 - 19°) Pouvoirs pour formalités.

Après un exposé sur la marche des affaires de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 23 mars 2018 (bulletin n°36) et l'avis modificatif de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 27 avril 2018 (bulletin n°51).

* * *

1. MARCHÉ DES AFFAIRES DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

Activité et résultats

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, l'activité de la Société a porté sur la détention d'actifs immobiliers à usage de commerce et la réalisation d'opérations de développement immobilier, suite (i) aux apports dont elle a bénéficié au cours de l'exercice précédent, portant sur un patrimoine de galeries commerciales situées en France, et (ii) à la participation minoritaire prise en 2016 dans un groupe de sociétés propriétaires de galeries commerciales en Belgique et dont la société mère est Galimmo Real Estate.

Ainsi, la Société tire l'essentiel de ses ressources des revenus locatifs générés par son patrimoine, quand elle les tirait exclusivement du produit de ses placements jusqu'à septembre 2016. Les détentions de la Société dans diverses filiales lui assurent la perception de dividendes ou de produits d'intérêts financiers lorsque des financements ont été accordés à ces filiales.

La trésorerie de la Société est gérée avec prudence.

Les revenus locatifs bruts annuels enregistrés en 2017 s'élèvent à 34,9 millions d'euros, incluant 1,3 million d'euros de revenus de *Specialty Leasing* (commerce éphémère).

Les revenus locatifs nets s'établissent à 31,5 millions d'euros. Après prise en compte des produits et charges opérationnels, le résultat opérationnel courant, avant variation de la juste valeur et quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence, s'élève à 25,3 millions d'euros.

Compte tenu de la variation de juste valeur du patrimoine de 39,6 millions d'euros et de la quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence (6,7 millions d'euros), le résultat opérationnel courant 2017 s'établit à 71,6 millions d'euros.

Le coût de l'endettement financier net est de 3,3 millions d'euros.

Après prise en compte d'un produit d'impôt différé, la charge d'impôt sur le résultat de la société s'élève à 4,0 millions d'euros.

Au total, le résultat net part du groupe de l'ensemble consolidé atteint 66,4 millions d'euros au 31 décembre 2017, soit 2,60 euros par action. Le résultat EPRA s'élève à 18,4 millions d'euros.

Événements marquants de l'exercice 2017

Assemblée générale mixte du 30 mai 2017 et paiement du dividende en actions

Par décision du 10 juillet 2017, le gérant de Galimmo SCA, Galimmo Services France représentée par M. Maël Aoustin, a constaté l'augmentation du capital social suite à l'émission de 1 159 059 nouvelles actions souscrites par les actionnaires de Galimmo SCA ayant choisi, en vertu de l'option qui leur a été proposée par l'Assemblée générale mixte du 30 mai 2017, de recevoir le paiement en actions du dividende de l'exercice 2016. Ces actions de 0,80 euro de valeur nominale ont été émises au prix de 18,99 euros. La différence entre la valeur globale des actions émises et leur valeur nominale a été inscrite sur un compte de prime d'émission.

Le capital social de Galimmo SCA a ainsi été porté de 20.016.927,20 euros à 20.944.174,40 euros. La date de jouissance de ces actions a été fixée au 1er janvier 2017. Elles ont entièrement été assimilées aux autres actions composant le capital social de la Société et ont été livrées aux intermédiaires financiers et admises sur Euronext Paris le 10 juillet 2017.

Projet d'Evian-Publier – signature d'un contrat de promotion immobilière et 1er tirage de la tranche Travaux

Le 13 janvier 2017, Galimmo SCA a conclu un Contrat de Promotion Immobilière (CPI) avec Cora ayant pour objet les travaux d'extension du centre commercial d'Evian-Publier (74) qui portent la surface de la galerie commerciale à 5 600 m² GLA. Le prix du contrat s'élève à 9.450 milliers d'euros hors taxes, payable selon un échéancier qui court jusqu'à l'expiration de l'année de parfait achèvement.

Dans ce contexte, Galimmo SCA a procédé à un tirage de 6.341 milliers d'euros sur la tranche Travaux du financement mis en place en septembre 2016.

Projet de Colmar-Houssen – lancement des travaux

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

Ce projet conduit à une restructuration complète de l'ensemble du centre commercial, lequel va être profondément transformé avec un doublement de la surface actuelle de la galerie, portée à 10 760 m², et une refonte totale de son design intérieur comme de son architecture extérieure. Les travaux ont démarré en juin 2017.

En 2018, la galerie commerciale devrait accueillir ainsi un total d'environ 50 enseignes au sein d'un site totalisant 25 260 m² de surfaces GLA (hypermarché inclus).

Fongaly Immobilier – levée d'option anticipée du crédit-bail immobilier de Saint-Avoid

Le 28 décembre 2017, la société Fongaly Immobilier, filiale à 100% de Galimmo SCA, a levé l'option de crédit-bail sur le site de Saint AVOID pour la valeur résiduelle de 2.385 milliers d'euros, majorée d'une indemnité contractuelle de sortie (2%) de 48 milliers d'euros.

Pour réaliser cette transaction, Fongaly Immobilier a procédé à un tirage de 2.528 milliers d'euros sur les 31.490 milliers d'euros de la tranche Levée d'Option Anticipée du financement mis en place en septembre 2016.

Au 31 décembre 2017, l'endettement financier est principalement constitué des tirages sur l'emprunt hypothécaire souscrit le 29 septembre 2016 destinés au financement des programmes d'extension/rénovation des actifs existants. Au cours de l'année 2017, 8,8 millions d'euros additionnels ont été tirés portant le montant total tiré par Galimmo SCA au 31 décembre 2017 à 128,8 millions d'euros à échéance septembre 2023.

L'endettement de Galimmo SCA comprend également des encours résiduels de contrats de crédit-bail portant sur trois galeries commerciales. Au total, l'endettement financier s'élève à 150,9 millions d'euros, contre 147,7 millions d'euros fin 2016.

Au 31 décembre 2017, compte tenu de la génération de 23,2 millions d'euros de trésorerie au cours de l'exercice, la trésorerie disponible s'établit à 59,4 millions d'euros (contre 36,2 millions d'euros au 31 décembre 2016). L'endettement net passe ainsi de 111,5 millions d'euros au 31 décembre 2016 à 91,5 millions d'euros à fin 2017.

Développements à venir

Galimmo SCA se consacre par ailleurs au plan de développement de ses actifs, tout en s'autorisant à saisir toute opportunité d'acquisition de galeries commerciales attenantes à des hypermarchés Cora détenues par des tiers. La société peut s'appuyer sur une situation financière solide et des préfinancements disponibles pour continuer à déployer activement son plan d'investissement à

l'horizon 2022. Ainsi, après l'ouverture des programmes d'extension et de rénovation d'Evian-Publier et d'Essey-lès-Nancy en 2017, Galimmo SCA prévoit de livrer en 2018 de nouvelles réalisations, dont le projet de transformation du centre commercial de Colmar-Houssen. La société prépare également l'engagement en 2018 de deux nouveaux programmes de développement majeurs.

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 ordinaire

Approbation des comptes sociaux et des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017 (Résolutions 1 et 2)

Il vous est proposé aux termes des première et deuxième résolutions d'approuver les comptes sociaux et les comptes consolidés de la Société faisant ressortir respectivement un résultat bénéficiaire de 10.921.110 euros et 66.443.495 euros.

Affectation du résultat et distribution de dividende (Résolutions 3 et 4)

Ces comptes, qui laissent apparaître un bénéfice de 10.921.110 euros et un report à nouveau de 166.251 euros, font ressortir un bénéfice distribuable de 10.541.305,51 euros après dotation à la réserve légale de 546.055,50 euros.

Il vous est proposé d'approuver (i) le versement d'un dividende pour l'exercice 2017 de 0,88 euro par action, soit 23.038.591,84 euros (hors paiement du dividende précipitaire de 200.000 euros versé à l'associé commandité conformément aux statuts) et (ii) l'option de recevoir le paiement de celui-ci en actions. Ce dividende sera prélevé sur les primes à hauteur de 12.828.306,82 euros. La date de paiement proposée est le 19 juin 2018.

Autorisations à consentir à la Gérance (Résolution 5)

Il est vous proposé, de consentir à la Gérance l'autorisation 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.

II - De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire

Modification des statuts (Résolution 6)

Il est vous proposé d'approuver la modification de l'article 3 des statuts.

Autorisations à consentir à la Gérance (Résolutions 7 à 18)

Ces autorisations concernent des autorisations octroyées à la Gérance afin d'opérer des opérations sur les titres de la Société ou à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société à certaines catégories de salariés et mandataires sociaux (dix-huitième résolution).

Pouvoirs pour formalités (Résolution 19)

Cette résolution est usuelle et concerne la délivrance des pouvoirs nécessaire à l'accomplissement des formalités légales liées à la tenue de la présente assemblée.

Galimmo Services France
Gérant de Galimmo
Représentée par Monsieur Maël Aoustin