BALO

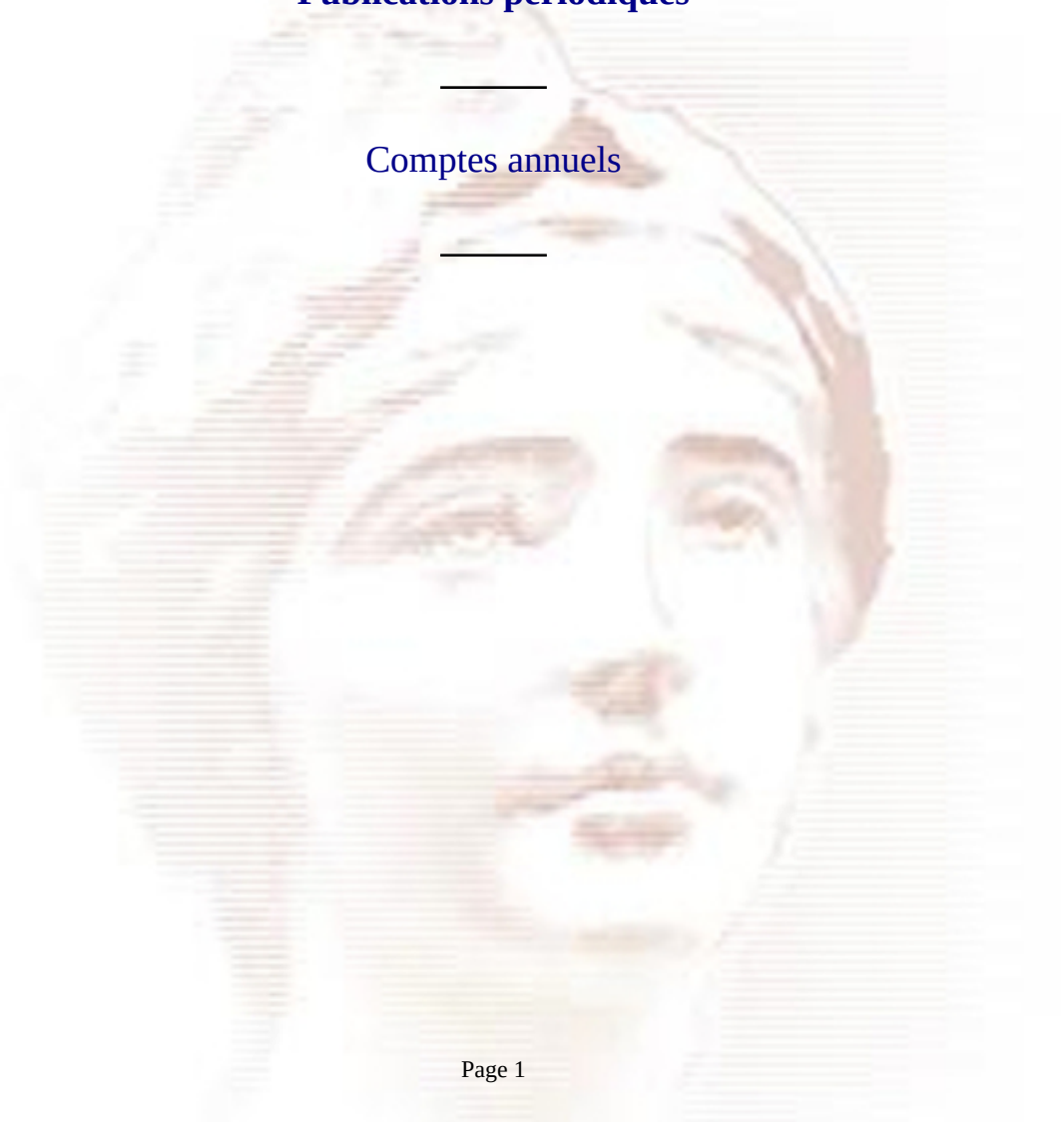
BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES

PREMIER MINISTRE
Liberté
Égalité
Fraternité
Direction de l'information légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE
26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15
www.dila.premier-ministre.gouv.fr
www.journal-officiel.gouv.fr

Publications périodiques

Comptes annuels



GALIMMO

Société en commandite par actions au capital de 25.957.380,80 Euros
Siège social : 37 rue de la Victoire 75009 Paris
784 364 150 - R.C.S. Paris
(la « Société ».)

A. — Comptes consolidés.

3.1.1. — État consolidé de la situation financière.

(En milliers d'Euros)	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Immobilisations incorporelles		186	312
Immobilisations corporelles	4	1 326	2 148
Immeubles de placement	5	675 672	685 969
Actifs financiers non courants	10	74 648	75 422
Titres mis en équivalence	6	13 808	15 133
Actifs non courants		**765 640**	**778 983**
Clients et autres créances	7	21 475	24 167
Actifs financiers courants	10	2 074	4 963
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	58 778	61 909
Actifs d'impôts courants		1 078	
Actif courants		**83 404**	**91 039**
Total actif		**849 044**	**870 022**
Capital social		25 957	25 927
Réserves consolidées, titres auto-détenus et autres réserves		460 163	446 311
Résultat net - Part du Groupe		-1 306	25 657
Capitaux propres - part du groupe	**9**	**484 814**	**497 896**
Capitaux propres	**9**	**484 814**	**497 896**
Emprunts et dettes financières non courants	10	202 625	
Dettes de locations non courantes	10		145
Passifs financiers non courants	10		
Provisions	11	1 275	1 240
Passif d'impôts différés		122 002	125 741
Autres passifs non courants		11 241	10 305
Passifs non courants		**337 143**	**137 431**
Emprunts, dettes financières et concours bancaires	10	1 988	203 579
Dettes de locations courantes	10	153	570
Passifs financiers courants	10		
Dettes fournisseurs		17 514	19 397
Passifs d'impôts courants		147	2 363
Autres passifs courants	8	7 285	8 786
Passifs courants		**27 087**	**234 695**
Total capitaux propres et passif		**849 044**	**870 022**

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

3.1.2. — État consolidé du résultat global.

‘	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Revenus locatifs bruts	**12**	**46 509**	**44 671**
Charges locatives non récupérées	12	-1 420	-1 015
Impôts fonciers non récupérés	12	730	-546
Charges sur immeubles		-3 789	-2 945
Revenus locatifs nets	**12**	**42 029**	**40 164**
Honoraires perçus		1 843	1 816
Autres produits d'exploitation		930	910
Frais de personnel	13	-5 044	-4 505
Autres frais généraux	13	-4 975	-4 772
Amortissements		-1 156	-986
Autres produits et charges opérationnels courants	14	3	52
Variation de juste valeur sur immeuble de placement	5	-21 180	5 549
Part dans le résultat net des MEE	6	-1 120	136
Résultat opérationnel courant		**11 329**	**38 365**
Autres produits et charges opérationnels non courants			
Résultat opérationnel		**11 329**	**38 365**
Coût de l'endettement financier net	15	-10 992	-4 722
Autres produits financiers	15	5 002	2 729
Autres charges financières	15	-6 378	-787
Résultat avant impôts		**-1 038**	**35 586**
Impôts sur le résultat	16	-267	-9 928
Résultat net de l’ensemble consolidé		**-1 306**	**25 657**
Dont :			
Part du groupe		-1 306	25 657
Participations ne donnant pas le contrôle			
Nombre d'actions pondérés	9	32 437 654	31 593 791
Résultat net par action	**9**	**-0,04 €**	**0,81 €**

Autres éléments du résultat global :

‘	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net de l'ensemble consolidé	**-1 306**	**25 657**
Variation brute de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	-761	1 345
Impôts différés / variation de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	-85	-347
Sociétés mises en équivalence - variation nette de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	-205	105
Total des éléments susceptibles d'être reclassés en résultat	**-1 051**	**1 103**
Gains et pertes actuariels sur les régimes de retraite	1	25
Impôts différés / gains et pertes actuariels sur les régimes de retraite		-6
Total des éléments du résultat global	**-2 356**	**26 778**
Dont part du Groupe	*-2 356*	*26 778*
Dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

3.1.3. — Variation des capitaux propres consolidés.

(En milliers d'Euros)	Capital social	Primes liées au capital et autres réserves	Résultat net part de groupe	Capitaux propres part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Capitaux propres au 1 janvier 2022	**24 439**	**442 489**	**4 368**	**471 297**		**471 297**
Résultat net de la période			25 657	25 657		25 657
Autres éléments du résultat global		1 121		1 121		1 121
Résultat de l'exercice et gains et pertes directement enregistré en capitaux propres		**1 121**	**25 657**	**26 778**		**26 778**
Affectation du résultat		4 368	-4 368			
Augmentation / réduction de capital / apports	1 488	19 885		21 373		21 373
Dividendes		-21 584		-21 584		-21 584
Autres mouvements		32		32		32
Capitaux propres au 31 décembre 2022	**25 927**	**446 311**	**25 657**	**497 896**		**497 896**
Capitaux propres au 1 janvier 2023	**25 927**	**446 311**	**25 657**	**497 896**		**497 896**
Résultat net de la période			-1 306	-1 306		-1 306
Autres éléments du résultat global		-1 051		-1 051		-1 051
Résultat de l'exercice et gains et pertes directement enregistré en capitaux propres		**-1 051**	**-1 306**	**-2 356**		**-2 356**
Affectation du résultat		25 657	-25 657			
Augmentation / réduction de capital	30	-28		2		2
Dividendes		-11 880		-11 880		-11 880
Autres mouvements		1 153		1 153		1 153
Capitaux propres au 31 décembre 2023	**25 957**	**460 163**	**-1 306**	**484 814**		**484 814**

Comme indiqué dans les faits marquants, le Gérant a constaté deux augmentations de capital. Une première augmentation de capital en date du 29 mars 2023 pour une somme de 29 928,00 euros soit 37 410 actions nouvelles d'une valeur nominale de 0,80 euro par incorporation directe de cette somme prélevée sur le compte «Autres réserves» portant le capital social de la Société à un montant de 25 957 284,00 euros.

Une seconde augmentation de capital en date du 9 juin 2023 résultant du paiement partiel du dividende en action par l'émission de 121 actions nouvelles de 0,80 euro de valeur nominale chacune émise au prix unitaire de 13,10 euros. En conséquence, un montant de 1 488,30 euros a été inscrit sur un compte de prime d'émission intitulé « Prime d'émission - PDA 2023 ». L'augmentation de capital étant intégralement et définitivement réalisée, le capital social de la Société a été augmenté d'un montant de 96,80 euros pour le porter à 25 957 380,80 euros.

3.1.4. — Tableau de flux de trésorerie consolidés.

(En milliers d'Euros)	Notes	31/12/2023		31/12/2022	
Flux de trésorerie liés à l'exploitation					
Résultat net des sociétés intégrées			-185		25 522
Résultat net consolidé		-1 306		25 657	
Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence		1 120		-136	
Elimination des charges nettes sans effet sur la trésorerie			24 456		-4 782
Dotations nettes aux amortissements, provisions et dépréciations		1 193		971	
Gains et pertes liés aux instruments financiers		2 083		-204	
Variation Juste Valeur sur immeuble de placement	5	21 180		-5 549	
Résultat sur cessions			0		0
Plus / moins-value de cession		0		0	
Charges d'impôts y compris impôts différés			267		9 928
Autres éléments du résultat financier			11 816		2 906
Intérêts financiers (payés)		11 330		4 696	
Produits financiers (perçus)		-3789		-2 702	
Dividendes perçus		-12		-19	
Autres frais financiers		4 288		931	
Marge brute d'autofinancement			**36 355**		**33 574**
Variation nette du besoin en fonds de roulement			**-1 473**		**3 791**
Créances clients et comptes rattachés		2 263		3 947	
Variation des autres créances et dettes d'exploitation		-3 565		-742	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		-267		634	
Dettes fiscales et sociales		97		-48	
Flux de trésorerie liés à l'exploitation			**34 882**		**37 364**
Impôts sur le résultat payés			-7 386		-4 520
Flux nets de trésorerie liés à l'exploitation			**27 496**		**32 844**
Flux de trésorerie liés aux investissements					
Acquisitions			**-13 893**		**-19 065**
Immobilisations corporelles, incorporelles et immeubles de placement		-13 893		-19 065	
Cessions			**1 019**		**889**
Immobilisations corporelles et incorporelles		1 019		889	
Flux nets de trésorerie liés aux investissements			**-12 874**		**-18 176**
Flux de trésorerie des opérations financières					
Opérations de capital			2		0
Intérêts et dividendes versés			-22 056		-4 907
Intérêts versés		-10 176		-4 696	
Dividendes versés		-11 880		-211	
Intérêts et dividendes perçus			3 802		2 721
Dividendes perçus		12		19	
Produits financiers perçus		3 789		2 700	
Autres frais financiers			-3 463		-931
Endettement financier			517		2 063
Augmentation des dettes moyen / long terme		0		4 560	
Remboursement des dettes moyen / long terme		-595		-547	
Variation des dettes court terme		1 112		-1 949	
Autres variations			615		2 566
Variation des créances financières				2 000	
Variation des cautions données et reçues		928		548	
Variations des comptes courants		-312		18	
Flux nets de trésorerie des opérations financières			**-20 583**		**1 512**
Incidence des autres variations			2 830		-3 987
Variation de la trésorerie			**-3 131**		**12 193**
Trésorerie d'ouverture			61 909		49 715
Trésorerie de clôture			**58 778**		**61 909**

3.1.5. — Notes annexes aux états financiers consolidés.

Description de Galimmo

Galimmo SCA (« Galimmo ») est une Société en commandite par actions de droit français cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris.

Galimmo est une foncière dédiée à la détention, la gestion et le développement de galeries commerciales. Au 31 décembre 2023, Galimmo exploite 52 galeries commerciales en France et détient une participation minoritaire dans un groupe de 7 galeries commerciales en Belgique.

Galimmo est contrôlée par Galimmo Services France, filiale à 100% de la société Galimmo Real Estate, société anonyme non cotée de droit belge, elle-même contrôlée par NMKW N.V., société non cotée de droit néerlandais et dont le capital n'est pas contrôlé.

Faits marquants au 31 décembre 2022.

Signature le 10 février 2023 d'un nouvel emprunt bancaire hypothécaire

Le 10 février 2023, Galimmo SCA et trois sociétés foncières belges dans lesquelles Galimmo SCA détient une participation indirecte de 15% ont souscrit auprès d'un pool de prêteurs dont principalement Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, BNP Paribas, ING Bank N.V. et BNP Paribas Fortis un nouvel emprunt bancaire hypothécaire structuré sous format Sustainability Linked Loan d'un montant total de 385,3 millions d'euros à échéance de 5 ans. Sur ce total, Galimmo SCA a tiré 203,1 millions d'euros permettant de rembourser l'intégralité de son emprunt hypothécaire qui arrivait à échéance le 29 septembre 2023 et dispose d'une ligne de crédit de 30 millions d'euros destinée à ses programmes d'investissements. Les trois sociétés foncières belges ont tiré un total de 152,2 millions d 'euros pour rembourser leurs encours.

Augmentation de capital suite à l'attribution gratuite d'actions

Conformément à la décision du gérant en date du 29 mars 2023, le capital social de la société a été augmenté d'une somme de 2 9 928 euros correspondant à l'émission de 37 410 actions nouvelles de 0,80 euros de valeur nominale chacune émise au prix unitaire de 0,8 0 euros par incorporation directe de cette somme prélevée sur le compte «Autres réserves».

Le capital social de la Société a ainsi été augmenté d'un montant de 29 928 euros pour le porter de 25 927 356 euros à 25 957 284 euros.

Assemblée générale mixte du 11 mai 2023 et paiement du dividende en actions

Conformément à la décision d'une partie de l'actionnariat de Galimmo SCA d'opter pour le paiement de leur dividende en actions, le Gérant a constaté le 9 juin 2023 l'augmentation du capital social par l'émission de 121 actions nouvelles de 0,80 euro de valeur nominale chacune émise au prix unitaire de 13,10 euros. Cette opération s'est traduite dans les comptes par une augmentation du capital social de la Société d'un montant de 96,80 euros pour le porter de 25 957 284,00 euros à 25 957 380,80 euros et par la prime d'émission intitulée « Prime d'émi ssion – PDA 2023 » pour un montant de 1 488,30 euros.

Transmission universelle de patrimoine des sociétés SCI Comgaly, SCI Comgaly CO, SCI Comgaly RS, SCI Comgaly VS

Par décision d'associé unique en date du 13 septembre 2023, les sociétés SCI Comgaly, SCI Comgaly CO, SCI Comgaly RS et SCI C omgaly VS ont été dissoutes sans liquidation. Suite aux publications légales, la transmission universelle de patrimoine desdites sociétés a été réalisée en date du 31 octobre 2023. En conséquence, les sociétés SCI Comgaly, SCI Comgaly CO, SCI Comgaly RS et SCI Comgaly VS ont été radiées du registre du commerce et des sociétés de Paris à cette même date.

Accord en vue de l'acquisition de la société Galimmo SCA par Carmila

En date du 12 juillet 2023, la Société a pris acte de l'accord annoncé en vue de l'acquisition par Carmila auprès du groupe Louis Delhaize et de Galimmo Real Estate de leurs participations dans Galimmo SCA, représentant environ 93% du capital de la société, et de son gérant Galimmo Services France.

Cette acquisition devrait être finalisée dans le courant de l'année 2024, après la cession par Galimmo SCA de sa participation indirecte de 15% dans les sociétés foncières détenant 7 centres commerciaux en Belgique. La prise de contrôle de Galimmo SCA et de Galimmo Ser vices France serait réalisée concomitamment à celle de Cora et Match en France par le groupe Carrefour, cette dernière devant encore être validée par les autorités de la concurrence.

Livraison de projets de redéveloppement et de rénovation

En 2023, Galimmo SCA a poursuivi le développement et la livraison de ses projets de rénovation et restructuration.

Les programmes de rénovation des centres commerciaux Cora Saint-Avold et Lempdes ont été achevés et livrés au cours du 3ème trimestre. De plus, le programme de restructuration du centre commercial Cora Dorlisheim, livré en cours d'année, a permis l'ouverture d'une 5ème boutique Mise au Green au sein du patrimoine de Galimmo SCA et d'accueillir l'enseigne CiGusto, déjà présente sur 16 sites.

Note 1 – Principes comptables et base de préparation des comptes.

1. Déclaration de conformité

En application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes consolidés s ont 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 européenne à la date de clôture.

Les états financiers ont été arrêtés par le Gérant le 13 février 2024. Après examen par le Conseil de surveillance, la publication des états financiers de la Société a été autorisée par le Gérant le 13 février 2024.

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

2. Base de préparation des comptes et référentiel IFRS

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des états financiers consolidés sont identiques à ceux retenus pour l'exercice clos au 31 décembre 2022, à l'exception des évolutions normatives reprises ci-dessous.

Nouvelles normes, amendements ou interprétations applicables en 2023

- IFRS 17 - Contrats d'assurance et amendements liés ;
- Amendements IAS 1 - Présentation des états financiers : information à fournir sur les principes et méthodes comptables et mise à jour du "Practice Statement 2" ;
- Amendements IAS 8 - Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : définition d'une estimation comptable ;
- Amendements IAS 12 - Impôts différés, relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction ;
- Amendements IAS 12 - Réforme fiscale internationale – Règles du deuxième pilier du modèle.

Ces normes et amendements applicables à partir de 2023 n'ont pas d'impact significatif sur les états financiers consolidés du Groupe.

Normes IFRS, amendements ou interprétations applicables en 2024 et non anticipés par le Groupe

- Amendements IAS 1 - Présentation des états financiers : classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants ;
- Amendements IAS 1 - Présentation des états financiers : passifs non courants assortis de clauses restrictives ;
- Amendements IFRS 16 - Contrats de locations : dettes de loyers dans une opération de cession-bail ;
- Amendements IAS 7 - Tableau des flux de trésorerie et IFRS 7 - Instruments financiers : Accords de financement de fournisseurs.

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

Normes IFRS, amendements ou interprétations applicables après 2024 et non anticipés par le Groupe

- Amendements IAS 21 - Effets des variations des cours des monnaies étrangères : Absence de convertibilité.

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

3. Choix de présentation

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

Note 2. – Information sectorielle IFRS 8.

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

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

Note 3. – Recours à des jugements et des estimations.

L'établissement de comptes consolidés selon les normes IFRS nécessite d'effectuer des jugements et des estimations et de formuler des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers. Les principales estimations et jugements faits par le Groupe pour l'établissement des états financiers concernent les éléments ci-après.

3.1. Juste valeur des immeubles de placement (voir note 5 – Immeubles de placement)

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

3.2. Risque climatique

Le changement climatique conduit à un accroissement des phénomènes météorologiques extrêmes comme des vagues de chaleur, des inondations, des tempêtes qui peuvent venir perturber la continuité de l'activité des centres commerciaux gérés par Galimmo SCA. La multiplication des incidents climatiques pourrait entraîner la fermeture temporaire d'un ou plusieurs centres, et occasionner une perte de revenus. Le risque climatique pourrait conduire également à une hausse des primes d'assurances.

L'exposition actuelle de Galimmo SCA aux conséquences du changement climatique est limitée. Galimmo SCA considère que l'évaluation du risque climatique est correctement prise en compte dans ses états financiers et qu'elle est cohérente avec ses engagements pris en la matière dans le cadre de son programme "engagé pour demain". Le principal risque comptable identifié pour le Groupe découlant des obligations et engagements sur le climat porte sur la valorisation des actifs immobiliers de placement évalués à la juste valeur conformément à l'option prévue IAS 40. Les hypothèses utilisées pour chiffrer les flux futurs par la méthode du DCF intègrent les impacts identifiés relatifs aux réglementations actuelles ou futures telles que connues au moment de la clôture. Au 31 décembre 2023, les impacts du changement climatique sur les états financiers sont non significatifs.

Note 4. – Immobilisations corporelles.

Variation des immobilisations corporelles :

(En milliers d'Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Ouverture	2 148	2 016
Acquisitions	54	66
Cessions	117	-1
Amortissements	-1 032	-890
Reclassement et variation de périmètre	40	956
Clôture	**1 326**	**2 148**

Sont inclues dans les immobilisations corporelles des droits d'utilisation (IFRS 16) d'un montant net de 0,2 million d'euros qui concernent le siège de Paris. Les droits d'utilisation ont été amortis à hauteur de 0,6 million d'euros sur l'exercice 2023.

Les décaissements liés à la dette de loyers (capital et intérêts) s'élèvent à 0,6 million d'euros sur l'exercice et sont présentés dans le tableau de flux de trésorerie au sein des lignes "Remboursement des dettes moyen / long terme" pour la partie liée au capital remboursé, et "Intérêts versés" pour la partie liée aux intérêts.

Note 5. – Immeubles de placement.

1. Immeubles de placement – définition

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

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

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

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix qui serait reçu pour vendre un actif lors d'une transaction normale entre intervenants de marché à la date d'évaluation. Cette juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes, pour leurs montants hors droits, dont la méthode est décrite ci-dessous. L'accord conclu en vue de la prise de contrôle d'environ 93% du capital de Galimmo par Carmila n'a pas d'incidence sur cette valorisation.

Les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultat sur la ligne « Variation de valeur des immeubles de placement » et sont calculées de la façon suivante :

Variation de juste valeur = Valeur de marché à la date d'arrêté comptable – (Valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent + Montant des travaux et dépenses capitalisables de la période +/- Montant des avantages consentis aux locataires).

La variation de juste valeur est ajustée de la prise en compte des conditions locatives spécifiques (franchises et abattements).

2. Méthodologie d'expertise

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine du Groupe a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2023 par deux experts indépendants. Suite à un appel d'offres lancé au cours de l'année 2021, deux experts indépendants ont été retenus pour la valorisation des actifs de Galimmo qui sont : les cabinets Cushman & Wakefield et BNP Paribas Real Estate Valuation entrainant une rotation pour l'ensemble des actifs à compter de 2021.

Les évaluations ont été menées en accord avec les sections correspondantes du Code de Conduite de l'édition de novembre 2021 (effective à compter du 31 janvier 2022) du RICS Valuation – Global Standards 2021 (le "Red Book"). Ce dernier constitue une base des évaluations acceptée à l'échelle internationale. Les évaluations respectent les règles comptables IFRS et les standards et recommandations édités par l'IVSC. Les expertises ont également été établies au regard de la recommandation de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiée le 8 février 2010. Elles tiennent également compte des recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000.

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

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

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

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

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

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

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

3. Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement

La norme IFRS 13 – « Évaluation à la juste valeur » donne une définition unique de la juste valeur et regroupe l'ensemble des informations relatives à la juste valeur qui devront être fournies dans l'annexe aux comptes.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un intervenant de marché à générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en ferait une utilisation optimale. L'évaluation des immeubles de placement tient compte de cette définition de la juste valeur. Galimmo n'a pas identifié d'utilisation optimale de ses immeubles de placement qui soit différente de leur utilisation actuelle.

Selon la norme IFRS 13, les paramètres retenus dans l'estimation sont classifiés selon une hiérarchie à trois niveaux :

- niveau 1 : il s'agit de prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques, auxquels l'entité peut avoir accès à la date d'évaluation ;
- niveau 2 : il s'agit de données, autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement, soit indirectement ;
- niveau 3 : ce niveau concerne les paramètres qui sont fondés sur des données non observables. L'entité établit ces paramètres à partir des meilleures informations qui lui sont disponibles (y compris, le cas échéant, ses propres données) en prenant en compte toutes les informations à sa disposition concernant les hypothèses retenues par les acteurs du marché.

Compte tenu de la nature du marché immobilier d'investissement en France et des caractéristiques des immeubles de placement du Groupe, les paramètres les plus significatifs retenus pour les estimations, en particulier les valeurs locatives de marché, les taux de rendement et/ou d'actualisation, sont classifiés au niveau 3.

Les immeubles de placement sont constitués d'un ensemble de galeries marchandes situées en France et sont comptabilisés à la juste valeur, conformément à l'option ouverte par IAS 40.

Le tableau ci-dessous présente le détail des paramètres utilisés dans la valorisation des immeubles de placement :

	Valeurs HD au 31/12/2023 (En millions d'€)	Paramètres	Fourchette (1)		Moyenne pondérée (2)
Shopping (3)	535,0	VLM	156 €/m²	659 €/m²	459 €/m²
		Taux d'actualisation	7,20%	10,50%	7,73%
		Taux de fin de cash-flow	5,90%	8,70%	6,46%
Proximité (4)	140,3	VLM	117 €/m²	432 €/m²	289 €/m²
		Taux d'actualisation	7,25%	12,70%	9,58%
		Taux de fin de cash-flow	6,50%	11,50%	8,41%
Total	**675,5**				

(1) Valeurs minimales et maximales par typologies issues de l'expertise du 31/12/2023.
(2) Moyenne pondérée de la valorisation hors droits de l'actif immobilier au 31/12/2023.
(3) Galeries de taille importante constituant des lieux de destination pour leurs clients.
(4) Galeries qui se positionnent comme des galeries de services.

Variation des immeubles de placement :

(En milliers d'Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Ouverture	685 969	661 874
Variation de juste valeur	-21 180	5 549
Acquisitions	12 258	20 390
Cessions	-1 136	-889
Reclassement et variation de périmètre	-238	-956
Clôture	**675 672**	**685 969**

Les investissements de l'exercice concernant les actifs immobiliers se sont élevés à 20,4 millions d'Euros. Ils comprennent notamment :
– 11,6 millions au titre des projets d'extension et de restructuration dont principalement 4,2 millions liés au projet de Villers-Semeuse, 2,0 millions d'Euros liés à la finalisation du projet du Centre Commercial Ermont (Île-de-France), 2,8 millions d'Euros pour le projet de Shop'in Houssen (Colmar), 1,9 million d'Euros lié aux travaux de restructuration à Flers et Dole, et 0,6 million d'Euros pour le site de proximité d'Haguenau ;
– 8,8 millions d'Euros dédiés aux travaux de maintenance, de rénovation et de commercialisation de surfaces disponibles ;

Les investissements de l'exercice 2023 concernant les actifs immobiliers se sont élevés à 12,3 millions d'euros. Ils se décomposent ainsi :

- 2,6 millions d'euros au titre des projets de restructuration dont principalement 1,8 million liés aux projets de Shop'in Witty et 0,7 million d'euros lié à la transformation du centre commercial Cora Dorlisheim ;
- 3,7 millions d'euros dédiés aux travaux de rénovation des centres commerciaux Cora Lempdes, Cora Saint-Avold et Cora Villers-Semeuse, et aux dépenses réalisées dans le cadre de l'amélioration de l'efficacité énergétique des centres ;
- 6,0 millions d'euros consacrés aux autres travaux de maintenance et de recommercialisation des surfaces disponibles.

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

(En milliers d'Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Valeur hors droits du patrimoine	675 272	687 617
Prise en compte des conditions locatives spécifiques et dépenses capitalisables sur les projets	400	-1 648
Juste valeur des immeubles de placement	**675 672**	**685 969**

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) entraînerait une diminution des valeurs d'expertise de 26,9 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) entraînerait une augmentation des valeurs d'expertise de 24,4 millions d'Euros.

Note 6. – Participations mises en équivalence.

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

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

Actif :

(En milliers d'Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Immobilisations incorporelles	32	63
Immobilisations corporelles	172	172
Immeubles de placement	408 643	418 475
Actifs financiers non courants	3	4 634
Clients et autres créances	6 621	4 035
Actifs financiers courants	1 870	2 247
Trésorerie	4 873	6 780
Actifs d'impôts courants	450	0
Total actif	**422 665**	**436 407**

Passif :

(En milliers d'Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Capitaux propres	92 051	100 886
Emprunts et dettes financières non courants	145 094	0
Passifs d'impôts différés	95 164	97 876
Autres passifs non courants	73 833	71 685
Emprunts et dettes financières courants	3 823	152 200
Dettes fournisseurs	9 230	8 972
Passifs d'impôts courants	1 218	720
Autres passifs courants	2 252	4 069
Total passif	**422 665**	**436 407**

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

Le 30 septembre 2016, un prêt a été octroyé par Foncibel à Galimmo Châtelineau pour un montant total de 111 millions d'euros, portant rémunération à 3,58% et dont l'échéance est fixée à septembre 2024. Sur ce total de 111 millions, un montant de 16,5 millions d'euros a été remboursé en octobre 2017, un montant de 12 millions d'euros a été remboursé en décembre 2018, 3,0 millions d'euros en décembre 2019, 2,0 millions d'euros en décembre 2020, 2,0 millions d'euros en décembre 2021 et 2,0 millions d'euros en décembre 2022.

Le 10 février 2023, le prêt octroyé par Foncibel à Galimmo Châtelineau dont l'encours s'élevait 73,5 millions à cette date, a été refinancé en intégralité. Le nouveau prêt s'accompagne de l'ouverture d'un crédit de 13,0 millions destiné à financer tout ou partie des programmes de travaux relatifs aux actifs belges détenus par Galimmo Châtelineau. Le prêt est rémunéré à 5,35% et son encours s'élève à 73,5 millions d'euros au 31 décembre 2023.

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

(En milliers d'Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Revenus locatifs bruts	**26 112**	**25 324**
Charges locatives non récupérées	459	-65
Impôts fonciers non récupérés	-1 174	-969
Charges sur immeubles	-1 543	-1 121
Revenus locatifs nets	**23 854**	**23 169**
Frais généraux	-2 771	-2 241
Variation de valeur des immeubles	-15 103	-12 228
Résultat opérationnel	6 017	8 670
Résultat financier	-14 564	-6 647
Résultat avant impôt	**-8 547**	**2 023**
Impôts sur le résultat	1 078	-1 117
Résultat net de l'ensemble consolidé	**-7 469**	**906**

État de passage des titres mis en équivalence :

(En milliers d'Euros)	Valeur des titres au 31/12/2021	Résultat de la période	Changement de méthode comptable	Autres éléments du résultat global	Valeur des titres au 31/12/2022
Galimmo chatelineau	15 133	-1 120	0	-205	13 808
Total	**15 133**	**-1 120**	**0**	**-205**	**13 808**

Note 7. – Clients et autres créances.

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

Le Groupe applique IFRS 9 depuis le 1er janvier 2019 et en particulier le modèle de dépréciation fondé sur les pertes attendues. À partir des données historiques, le Groupe a élaboré une matrice de « provisionnement » qui est appliquée dès la comptabilisation initiale des créances. La méthode de dépréciation reflète la meilleure estimation du risque de recouvrabilité de Galimmo SCA.

(En milliers d'Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Créances clients et comptes rattachés	20 343	22 291
Dépréciations des créances clients et comptes rattachés	-9 218	-8 904
Total créances clients	**11 125**	**13 388**
Autres créances et comptes courants	9 782	10 560
Dont autres créances	8 774	9 869
Dépréciations des autres créances et comptes courants	-13	-13
Comptes de régularisation	580	232
Dont charges constatées d'avance	580	232
Total autres créances	**10 350**	**10 780**
Total créances clients et autres créances	**21 475**	**24 167**

Les créances clients et comptes rattachés s'élèvent à 20 343 milliers d'euros et se composent des créances issues de l'activité locative à hauteur de 14 223 milliers d'euros, des factures à établir pour 2 993 milliers d'euros et des autres créances de 2 689 milliers d'euros. Les créances issues de l'activité locative sont dépréciées à hauteur de 8 985 milliers d'euros. Les créances hors activité locative sont dépréciées à hauteur de 233 milliers d'euros.

Les garanties reçues sont de 11 241 milliers d'euros de dépôts classés en autres passifs non courants et 1 552 milliers d'euros de cautions bancaires reçues qui correspondent à des engagements hors bilan.

La balance âgée des créances clients de l'activité locative se présente comme suit :

(En milliers d'Euros)	0-3 mois	3-6 mois	6-9 mois	Au-delà de 9 mois	Total (*)	Dépréciation
31/12/2023	2 049	893	992	10 290	14 223	8 985

Note 8. – Autres passifs courants.

(En milliers d'Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Comptes courants des sociétés non consolidées	0	0
Dettes diverses	6 682	7 834
Produits constatés d'avance	603	953
Comptes de régularisation	0	0
Total autres passifs courants	**7 285**	**8 786**

Les dettes diverses incluent principalement :
– des dettes fiscales pour 3 423 milliers d'Euros (3 920 milliers d'Euros à fin 2022) ;
– des dettes sociales et salariales pour un montant de 1 278 milliers d'Euros (1 165 milliers d'Euros à fin 2022) ;
– des avoirs à établir de 1 202 milliers d'Euros (2 094 milliers d'Euros à fin 2022).

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

Note 9. – Capitaux propres.

Le nombre d'actions émises par Galimmo s'élève à 32 446 726 actions de quatre-vingts centimes d'Euros de valeur nominale chacune. Le capital social est libéré à 100%.

Suite à la distribution du dividende en actions intervenue en 2023, la répartition du capital est la suivante :

Actionnaires	31/12/2023		31/12/2022	
	Actions / Droits de vote	%	Actions / Droits de vote	%
Galimmo Real Estate	6 220 223	19,17%	6 220 223	19,19%
Galimmo Services France	76 668	0,24%	77 213	0,24%
Delparef	23 827 049	73,43%	23 827 049	73,52%
Primonial Capimmo	2 263 714	6,98%	2 263 714	6,98%
Public	59 072	0,18%	20 996	0,06%
Total	**32 446 726**	**100%**	**32 409 195**	**100%**

La société Galimmo Services France a confié à Exane BNP Paribas à compter du 13 octobre 2016 et pour une période s'achevant le 31 décembre 2016 renouvelable par tacite reconduction par période d'une année, la mise en œuvre d'un contrat de liquidité portant sur les actions de Galimmo. Pour la mise en œuvre de ce contrat, la somme de 50 000 Euros ainsi que 2 500 actions Galimmo ont été affectées par Galimmo Services France au compte de liquidité.

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

Évolution du nombre d'actions composant le capital social :

	Nombre total d'actions
Au 01/01/2023	**32 409 195**
09/03/2023 Augmentation de capital par émission d'actions nouvelles	37 410
09/03/2023 Augmentation de capital par émission d'actions nouvelles	121
Au 31/12/20223	**32 446 726**

Calcul du nombre d'actions moyen pondéré :

	Nombre d'actions	Nombre de jours	Nombre d'actions moyen pondéré
01/01/2023	**32 409 195**	**88**	**7 813 724**
29/03/2023	32 446 605	72	6 400 426
09/06/2023	32 446 726	205	18 223 504
Au 31/12/2023	**32 446 726**	**365**	**32 437 654**

Note 10. – Instruments financiers et risques financiers.

(En milliers d'Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Actifs financiers non courants	**74 648**	**75 422**
Titres de participation	28	34
Prêts à plus d'un an	73 500	71 500
Dérivés cash-flow hedge actifs non courants	0	2 781
Autres actifs financiers non courants	1 120	1 106
Actifs financiers courants	**2 074**	**4 963**
Trésorerie et équivalents de trésorerie	**58 778**	**61 909**

(En milliers d'Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts et dettes financières non courants (*)	202 625	
Passifs financiers non courants		
Passifs financiers courants		
Emprunts et dettes financières courants (**)	**1 988**	**203 579**
(*) Hors impact IFRS 16 qui génère une dette de location non courante de 145 k€.		
(**) Hors impact IFRS 16 qui génère une dette de location courante de 570 k€.		

Au 31 décembre 2023, les actifs financiers sont essentiellement composés du prêt octroyé par Foncibel (filiale de Galimmo) à Galimmo Châtelineau soit 73,5 millions d'euros classés en actifs financiers non courants.

Pour mémoire, le 30 septembre 2016, Foncibel (filiale de Galimmo) a octroyé un prêt à Galimmo Châtelineau d'un montant de 111 millions d'euros, rémunéré à un taux de 3,58% et portant échéance en septembre 2024. Sur ce total de 111 millions, un montant de 16,5 millions d'euros a été remboursé en octobre 2017, un montant de 12 millions d'euros a été remboursé en décembre 2018, 3,0 millions d'euros en décembre 2019, 2,0 millions d'euros en décembre 2020, 2,0 millions d'euros en décembre 2021 et 2,0 millions d'euros en décembre 2022. En février 2023, Foncibel a refinancé l'encours de ce prêt à hauteur de 73,5 millions d'euros au taux de 5,35% et portant échéance à 6 ans.

Les autres actifs financiers non courants incluent des actifs financiers au Maroc pour un montant de 1 million d'euros.

Les emprunts et dettes financières non courants de 202,6 millions d'euros sont constituées de l'emprunt bancaire au coût amorti conclu par Galimmo le 10 février 2023.

Les emprunts et dettes financières courants sont composés des concours bancaires courants pour 1,9 million d'euros et des intérêts d'emprunts non échus pour 0,1 million d'euros.

Suite à l'accord conclu avec Carmila le 12 juillet 2023, dans la mesure où le changement de contrôle implique le remboursement de l'emprunt bancaire, un waiver a été obtenu auprès du pool de prêteurs permettant le remboursement au plus tard le 31 décembre 2024 inclus. A ce titre, le nouveau financement a été comptabilisé en emprunts et dettes financières non courants.

En application d'IFRS9, l'opération étant jugée hautement probable, les frais d'émission du nouvel emprunt ont été amortis sur une hypothèse de maturité au 30 juin 2024. A ce titre, les instruments de couverture ont également été déqualifiés à partir du 12 juillet 2023 et sont reconnus en actifs financiers courants.

10.1. Endettement financier

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

L'endettement financier brut est constitué des emprunts et dettes financières courants et non courants, en ce compris la juste valeur des dérivés actifs et passifs pour la couverture de juste valeur ainsi que des intérêts courus afférents. L'entreprise suit la distinction définie par IAS 1 afin de catégoriser ses passifs financiers en courants ou non courants : une dette dont l'échéance est indéterminée ou soumise à condition est classée en passif courant si le groupe n'a pas un droit inconditionnel d'en différer le règlement pour une période d'au moins douze mois à compter de la date de clôture.

Conformément à la norme IAS 7, la trésorerie nette dont la variation est présentée dans le tableau des flux de trésorerie, est constituée des disponibilités, des valeurs mobilières de placements, aisément convertibles en un montant connu de liquidités et non soumis à des risques significatifs de variation de valeur.

Les intérêts courus non échus se rapportant aux éléments constitutifs de la trésorerie nette et de l'endettement financier brut sont intégrés à l'endettement financier net.

(En milliers d'Euros)	Ouverture	Variation ayant un effet sur la trésorerie	Autres variations sans effet sur la trésorerie	Clôture
Emprunts obligataires				
Autres emprunts			202 625	202 625
Emprunts de location financement				
Emprunts et dettes financières - non courant (*)			**202 625**	**202 625**
Emprunts obligataires				
Autres emprunts	202 703		-202 635	68
Emprunts de location financement				
Concours bancaires courants	876	1 112	-68	1 920
Emprunts et dettes financières - courant (*)	**203 579**	**1 112**	**-202 703**	**1 988**
Endettement financier (A)	**203 579**	**1 112**	**-78**	**204 613**
Instruments dérivés actifs - non courant				
Instruments dérivés actifs - courant	-135		135	
Instruments dérivés passifs - non courant				
Instruments dérivés passifs - courant				
Instruments dérivés nets (B)	**-135**		**135**	
Valeurs mobilières de placement	1		-1	
Disponibilités	61 908	-3 194	63	58 778
Trésorerie et équivalents trésorerie (B)	**61 909**	**-3 194**	**63**	**58 778**
Endettement financier net (A) - (B)	**141 805**	**4 305**	**-275**	**145 835**
(*) Hors impact IFRS 16 qui génère une dette de location non courante de 153 k€.				

Les Emprunts sont comptabilisés selon la méthode du coût amorti, sur la base du taux d'intérêt effectif, au sens de la norme IFRS 9, Instruments financiers : comptabilisation et évaluation. Au 31 décembre 2023, pour Galimmo SCA, un montant de 441 milliers d'euros a été porté en déduction du montant d'emprunt social de 203 066 milliers d'euros. Suite à la signature du contrat de crédit le 10 février 2023, l'encours de la dette bancaire a été reclassé en emprunts et dettes financières non courants. Au 31 décembre 2023, le poste "Disponibilités" comprend un compte remise-espèces de 13,1 millions d'euros, destiné à financer exclusivement les travaux visés par le nouveau contrat de financement.

10.2. Risque de taux et couverture

Du fait d'un endettement à taux variable, Galimmo est exposée aux variations de taux d'intérêt. Dans ce contexte, elle a défini et mis en place une politique de couverture des taux d'intérêt prudente ayant pour principal objectif de limiter l'effet de la variation des taux d'intérêt courts sur son résultat financier. Lorsque les conditions de forme prévues par la norme IFRS 9 sont établies, les instruments dérivés sont qualifiés de couverture de flux de trésorerie et leur variation de valeur est enregistrée directement dans un compte spécifique en autres éléments du résultat global. Lorsque les flux couverts se matérialisent, les montants accumulés en autres éléments du résultat global sont repris en résultat symétriquement aux flux de l'élément couvert.

L'acquisition d'environ 93% du capital de Galimmo par Carmila suite à l'accord du 12 juillet 2023 étant jugée hautement probable en 2024, les instruments de couverture en place ont été déqualifiés depuis cette date en application de la norme IFRS9 dans la mesure où le changement de contrôle entraîne le remboursement de l'emprunt.

Le financement mis en place en 2023 par Galimmo et Galimmo Châtelineau ainsi que deux de ses filiales a pour caractéristique une dette à taux variable avec une condition de floor à 0,00%. Il existe une obligation de couverture. Afin de prémunir du risque de variation du taux d'intérêt sous-jacent au financement, il a été décidé de mettre en place les couvertures suivantes sur l'ensemble des entités concernées par ce financement : un cap 3,00% sur l'ensemble de la maturité restante à hauteur de 80% pour Galimmo SCA et de 100% pour les foncières belges.

Détail des emprunts par nature de taux :

(En milliers d'Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Avant couverture		
Dette à taux fixe	0	0
Dette à taux variable	204 613	203 579
Couvertures d'intérêts mises en place		
Pour variabiliser les dettes à taux fixe	0	0
Pour limiter les dettes à taux variable	162 453	326 013
Après couverture		
Dette à taux fixe	162 453	203 579
Dette couverte	42 160	0
Total	**204 613**	**203 579**

Principaux emprunts :

Société emprunteuse	Taux nominal	Durée à l'origine	Echéance	Valeur comptable
Galimmo	Taux EUR3M_FLOOR + spread	5 ans	10/02/28	203 066

Juste valeur des instruments dérivés actifs et passifs :

(En milliers d'Euros)	31/12/2023			31/12/2022
	Nominal	Juste valeur	Valeur comptable au bilan	
Instruments dérivés actifs				
Couverture de flux futurs	0	0	0	2 781
Couverture de juste valeur	0	0	0	0
Instruments dérivés non reconnus en couverture	162 453	2 074	2 074	2 963
Total	**162 453**	**2 074**	**2 074**	**5 744**
Dont non courant			*0*	*2 781*
Dont courant			*2 074*	*2 963*

(En milliers d'Euros)	31/12/2023			31/12/2022
	Nominal	Juste valeur	Valeur comptable au bilan	
Instruments dérivés passifs				
Couverture de flux futurs	0	0	0	0
Couverture de juste valeur	0	0	0	0
Instruments dérivés non reconnus en couverture	0	0	0	0
Total	**0**	**0**	**0**	**0**
Dont non courant			*0*	*0*
Dont courant			*0*	*0*

Impacts comptables détaillés par nature et qualifications :

(En milliers d'Euros)	Flux nets des dérivés sur l'exercice écoulé	Impact résultat (hors part inefficace CFH)	Impact résultat (part inefficace CFH)	Résultat de la période	Impact Cash-Flow Réserves
Dérivés de taux - CFH	0	825	0	825	0
Dérivés de change - CFH	0	0	0	0	0
Dérivés de taux - Non qualifié	1 456	-3 539	0	-2 083	-2 413
Dérivés de change - Non qualifié	0	0	0	0	0
Dérivés - autres instruments	0	0	0	0	0
Résultat total	**1 456**	**-2 714**	**0**	**-1 257**	**-2 413**

10.3. Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que Galimmo rencontre des difficultés à honorer ses dettes lorsque celles-ci arriveront à échéance. L'approche de la Société pour gérer le risque de liquidité est de s'assurer, dans la mesure du possible, qu'elle disposera to ujours 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.

Échéancier des emprunts et dettes financières :

(En milliers d'Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Inférieur à 1 an	1 988	203 579
Supérieur à 1 an et inférieur à 5 ans	202 625	0
Supérieur à 5 ans	0	0
Total emprunts et dettes financières	**204 613**	**203 579**

Échéancier (non actualisé) des instruments financiers :

(En milliers d'Euros)	Flux de trésorerie < 1 an		Flux de trésorerie entre 1 an et 5 ans		Flux de trésorerie > 5 ans	
	Flux intérêts	Remboursements	Flux intérêts	Remboursements	Flux intérêts	Remboursements
Emprunts et dettes financières	10 252	1 988	24 886	202 625	0	0
Instruments dérivés	-633		0		0	
Total	**9 619**	**1 988**	**24 886**	**202 625**	**0**	**0**

Dans le cadre du financement bancaire mis en place le 10 février 2023, Galimmo doit respecter les covenants financiers suivants :

	France Galimmo	Belgique Galimmo Châtelineau et filiales
LTV (1) consolidé	Inférieur à 50%	Inférieur à 50%
	n/a	Inférieur à une fourchette comprise entre 60% et 65%
ICR (2) consolidé	Supérieur à 225%	Supérieur à 200%
	n/a	Supérieur à 150%
DSCR (3) consolidé	n/a	Supérieur à 110%
		Supérieur à 125%

(1) LTV ou Loan to Value : ratio de dette sur valeur des actifs immobiliers (hors droits).
(2) ICR ou Interests Coverage Ratio : ratio de couverture des frais financiers calculé comme suit : excédent brut d'exploitation (EBE)/frais financiers bancaires.
(3) DSCR ou Debt Service Coverage Ratio : ratio de couverture des frais financiers calculé comme suit : excédent brut d'exploitation (EBE)/frais financiers bancaires + remboursement du principal)

Ces covenants sont respectés au 31 décembre 2023.

Par ailleurs, le nouveau financement mis en place prévoit des critères ESG dont l'atteinte impactera à la hausse ou à la baisse le taux de marge 2024 d'un maximum de 6 bps.

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 de 30 000 milliers d'Euros au 31 décembre 2023.

(En milliers d'Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Inférieur à 1 an	0	22 655
Supérieur à 1 an et inférieur à 5 ans	30 000	0
Supérieur à 5 ans		0
Total emprunts et dettes financières	**30 000**	**22 655**

10.4. Récapitulatif des actifs et passifs financiers classés par méthodes de valorisation :

Rubriques au bilan (En milliers d'Euros)	Valorisation comptable par catégorie d'instruments					31/12/2023
	Actifs disponibles à la vente	Prêts, Dépôts, Cautionnements	Dettes au coût amorti	Dérivés par résultat	Dérivés qualifiés de couverture	Valeur comptable au bilan
Actifs financiers non courants	0	74 648		0	0	74 648
Actifs financiers courants				2 074		2 074
Equivalent trésorerie		58 778				58 778
Emprunts et dettes financières non courants			-202 625			-202 625
Passifs financiers non courants					0	0
Passifs financiers courants					0	0
Emprunts et dettes financières courants			-1 988			-1 988
Total net	**0**	**133 426**	**-204 613**	**2 074**	**0**	**-69 113**

Rubriques au bilan (En milliers d'Euros)	Valorisation de la juste valeur par niveaux		31/12/2023
	Cours côté	Modèle utilisant des paramètres observables	Juste valeur à la clôture
Actifs financiers non courants		74 648	74 648
Actifs financiers courants		2 074	2 074
Equivalent trésorerie		58 778	58 778
Emprunts et dettes financières non courants		-202 625	-202 625
Passifs financiers non courants		0	0
Passifs financiers courants		0	0
Emprunts et dettes financières courants		-1 988	-1 988
Total net	**0**	**-69 113**	**-69 113**

Typologies et caractéristiques des instruments financiers dérivés :

Sensibilité portefeuille d'inst. Financiers / taux	Baisse des taux de 1%	Hausse des taux de 1%
Sensibilité des instruments dérivés (IAS 32-39)	-1 188	2 437
Dont impact capitaux propres	*0*	*0*
Dont impact compte de résultat	*-1 188*	*2 437*

10.5. Autres risques :

Risque de contrepartie

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

Risque de change

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

Note 11. – Provisions.

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

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

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

Le calcul des engagements de retraite a été effectué conformément à IAS 19. Les principales hypothèses suivantes ont été retenues :
– taux d'actualisation : 3,25% ;
– taux d'inflation : 2,1% – Prévision long terme de la Banque Centrale Européenne ;
– taux de progression des salaires : 3,0% ;
– taux annuel de mobilité : 5,1 départs par an.

Au 31 décembre 2023, les provisions des engagements de retraite ressortent à 215 milliers d'Euros (111 milliers d'Euros au 31 décembre 2022) dont des indemnités de départ en retraite pour 147 milliers d'Euros (74 milliers d'Euros au 31 décembre 2022) et des gratifications d'ancienneté pour 69 milliers d'Euros (37 milliers d'Euros au 31 décembre 2022).

Les provisions pour risques s'élèvent à 1 060 milliers d'Euros (1 129 milliers d'Euros au 31 décembre 2022) et concernent essentiellement la provision « amiante » chez Galimmo.

Note 12. – Revenus locatifs et autres produits.

En tant que bailleur, les contrats signés par Galimmo sont des locations simples au sens d'IFRS 16 qui sont sans impact sur la comptabilisation des immeubles de placement.

12.1. Revenus locatifs bruts

La principale activité de Galimmo est la location de commerces. Les revenus locatifs bruts générés par les actifs regroupent les loyers facturés aux preneurs détenteurs de baux de longue durée (> 1 an), les loyers facturés aux locataires de stands précaires (baux < 1 an) et les droits d'entrée étalés sur la durée ferme du bail.

Conformément à la norme IFRS 16, les paliers et franchises sur loyers sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les abandons de loyer accordés dans le contexte de la crise du Covid-19 en 2020 et 2021 en contrepartie d'une modification contractuelle (le plus souvent, renonciation à la prochaine option de sortie triennale), ont été comptabilisés conformément à IFRS16 et leur étalement sur la durée ferme du bail a un impact de -130 milliers d'Euros en 2023.

(En milliers d'Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Loyers facturés aux locataires	44 133	41 804
Droits d'entrée perçus	389	468
Loyers précaires	1 987	2 398
Revenus locatifs bruts	**46 509**	**44 671**

Au 31 décembre 2023, 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	92 748	37 905	51 481	3 362

12.2. Charges non récupérées

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

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

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

(En milliers d'Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Charges locatives de copropriété	-9 092	-8 905
Charges de fonctionnement du foncier	-3	-10
Assurance du foncier	0	0
Charges d'animation	-3 415	-3 378
Charges de fonctionnement refacturées	7 497	7 262
Charges d'animation refacturées	3 593	4 016
Charges locatives non récupérées	**-1 420**	**-1 015**

(En milliers d'Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Impôts et taxes du foncier	-2 786	-2 690
Impôts et taxes refacturés	3 516	2 144
Impôts fonciers non récupérés	**730**	**-546**

(En milliers d'Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Honoraires et prestations du bailleur	-2 296	-2 184
Charges et maintenance du bailleur	-404	-279
Pertes sur créances irrécouvrables	-775	-242
Dotations aux provisions nettes sur créances	-314	-404
Dot./Provisions Expl et litiges commerciaux	0	0
Rep./Provisions Expl et litiges commerciaux	0	163
Charges sur immeubles irrécupérables	-3 789	-2 945
Total charges locatives non récupérées	**-4 479**	**-4 506**

12.3. Honoraires perçus et autres produits d'exploitation

Les honoraires et autres produits d'exploitation comprennent les prestations de Direction de centre, des honoraires de commercialisation et de gestion ainsi que diverses refacturations et s'élèvent à 2,8 millions d'Euros en 2023 (contre 2,7 millions d'Euros en 2022).

Note 13. – Frais généraux.

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

(En milliers d'Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Salaires et traitements	-3 190	-2 771
Charges sociales	-1 603	-1 338
Participation des salariés	-85	-107
Personnel intérimaire ou mis à disposition	-66	-89
Avantages au personnel	-107	-23
Autres charges de personnel	7	-177
Frais de personnel	**-5 044**	**-4 505**

(En milliers d'Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Location et autres charges locatives diverses	-108	-201
Autres impôts et taxes	-159	-117
Frais de publicité	-395	-484
Entretien, énergie et fournitures div	-302	-273
Honoraires et rétribution de tiers	-2 654	-2 424
Autres frais généraux nets	-1 357	-1 273
Autres frais généraux	-4 975	-4 772
Frais généraux	**-10 019**	**-9 277**

Effectifs :

(En milliers d'Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Cadres	42	39
Agents de maîtrise et techniciens	2	2
Employés	0	0
Apprentis	10	9
Total des effectifs	**54**	**50**

Note 14. – Autres produits et charges opérationnels courants.

(En milliers d'Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Dotations nettes aux provisions pour risques	0	36
Autres produits et charges courants	3	16
Total autres produits et charges opérationnels courants	**3**	**52**

Note 15. – Résultat financier.

Le coût de l'endettement financier net comprend :
– les charges d'intérêts sur la dette brute incluant les charges d'intérêts sur les instruments de couverture et
– les produits sur les placements de trésorerie.

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

(En milliers d'Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Charges d'intérêts sur opérations de financement après couverture	-11 330	-4 694
Charges d'intérêts sur location	-10	-27
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	348	0
Produits d'intérêt sur location	0	0
Coût de l'endettement financier net	**-10 992**	**-4 722**

(En milliers d'Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Autres produits financiers	5 002	2 729
Dont revenus des créances en comptes courants	3 790	2 701
Dont produits financiers de participation	12	19
Dont gains de change	22	4
Dont autres produits financiers	737	6
Autres charges financières	-6 378	-787
Dont part inefficace (valeur temps) des dérivés de couverture	-2 083	204
Dont services bancaires et assimilés	-4 067	-759
Dont charges financières diverses	-227	-173
Dont perte de change	-1	-58
Total autres produits et charges financiers	**-1 376**	**1 943**
Résultat financier	**-12 368**	**-2 779**

Note 16. – Impôts sur les résultats.

La charge d'impôt de l'exercice comprend l'impôt exigible et l'impôt différé. Des impôts différés sont comptabilisés afin de constater l'impôt sur l'ensemble des différences temporaires entre la base fiscale des actifs et des passifs et leur valeur comptable.

Les impôts différés actifs et passifs sont compensés lorsqu'un droit juridique exécutoire de compensation existe et lorsqu'ils relèvent de la même autorité fiscale. Les déficits fiscaux ne donnent lieu à la constatation d'un impôt différé actif que lorsque leur imputation sur des bénéfices fiscaux futurs est probable ou lorsqu'une imputation sur des impôts différés passifs est possible.

(En milliers d'Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Charges d'impôts exigibles	-3 919	-5 313
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises	-173	-320
Régularisations d'impôts d'exercices antérieurs	0	0
Total impôts exigibles	**-4 092**	**-5 632**
Impôts différés	3 825	-4 296
Total impôts sur le résultat	**-267**	**-9 928**

Pour rappel, à la suite du vote de la loi de finances fin 2017, le taux d'impôt sur les sociétés en France est progressivement ramené à 25,825% à partir du 1er janvier 2019 (dans le cas de Galimmo). Depuis la clôture au 31/12/2017, le stock d'impôt différé est calculé au taux de 25,825%.

Preuve d'impôt :

(En milliers d'Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat avant impôts et mise en équivalence	-1 038	35 586
Taux d'impôt théorique moyen	25,83 %	25,83 %
Charge d'impôts théorique moyenne	268	-9 190
Effet des différences permanentes	-174	-120
Différence de taux (majoration / minoration)	65	25
Impact reclassement de la cotisation sur la valeur ajoutée	-129	-237
Régularisation d'impôts des exercices antérieurs	0	-450
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-280	34
Autres	-18	10
Charge d'impôts effective	**-267**	**-9 928**

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 25,825% ;
– la charge d'impôts théorique moyenne correspond au produit du résultat avant impôts et du taux d'impôt théorique moyen.

Tableau de passage des impôts différés et ventilation par base :

Les impôts différés générés au cours de l'exercice 2023 ont été calculés au taux de 25,825% :

(En milliers d'Euros)	Actifs d'impôts différés		Passifs d'impôts différés	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Immeubles de placement			120 167	122 809
Immobilisations			4 953	4 913
Retraites			-47	-41
Instruments financiers			-820	412
Autres			-2 251	-2 352
Total impôts différés	**0**	**0**	**122 002**	**125 741**

Note 17. – Engagements hors bilan.

Type de sûreté	Obligations garanties	Montant (En milliers d'Euros)
Sureté 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 203,1 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	Crédit Galimmo Chatelineau pour 37,8 M€
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 des Emprunteurs Belges	Crédit Galimmo La Louvière pour 40,4 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 des Emprunteurs Belges	Crédit Galimmo Rocourt pour 71,2 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 des Emprunteurs Belges	
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, qui contrôle Galimmo ;
- Galimmo Real Estate qui contrôle Galimmo Services France, et qui elle-même est contrôlée par la société N.M.K.W (société non cotée de droit néerlandais dont le capital n'est pas contrôlé) ;
- les filiales de Galimmo Real Estate et dont le périmètre Galimmo Châtelineau (sous-consolidation Belge) ;
- sa société sœur Louis Delhaize, contrôlée par N.M.K.W., et ses filiales (en particulier Cora et Delparef) ;
- ses principaux dirigeants.

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

Les transactions entre les parties liées sont :
- le paiement des loyers sur les surfaces commerciales louées par Galimmo à Cora, soit environ 501 milliers d'euros par an (montant hors charges et hors taxes) ;
- les créances locatives détenues sur Cora, soit environ 351 milliers d'euros (TTC) ;
- les dettes sur Cora, soit environ 19 milliers d'euros (TTC) ;
- le versement de dividendes en numéraire pour 11 044 814,60 euros
- le prêt de 73,5 millions d'euros accordé par Foncibel à Galimmo Châtelineau rémunéré au taux de 5,35% signé en date du 10 février 2023 ;
- la rémunération versée à la gérance, Galimmo Services France, fixée dans les Statuts de Galimmo à 3% des loyers bruts.

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

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

La rémunération versée au Président de Galimmo Services France, selon le détail suivant :

Nom : Monsieur Maël AOUSTIN.
Fonction : Président de Galimmo Services France (société par actions simplifiée, associée commanditée et Gérante de Galimmo) jusqu'au 27 février 2022.

	2023		2022	
	Montants dus	**Montants versés**	**Montants dus**	**Montants versés**
Rémunération fixe	Néant	Néant	50 000	50 000
Rémunération Variable annuelle	Néant	Néant	Néant	80 000
Rémunération exceptionnelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération allouée en raison de mandats d'administrateur	Néant	Néant	Néant	Néant
Avantage en nature (1)	Néant	Néant	2 920	2 920
Total	**0**	**0**	**52 920**	**132 920**

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

Nom : Monsieur Eric Ravoire.
Fonction : Président de Galimmo Services France (société par actions simplifiée, associée commanditée et Gérante de Galimmo) à compter du 28 février 2022.

En Euros	2023		2022	
	Montants dus	**Montants versés**	**Montants dus**	**Montants versés**
Rémunération fixe	240 000	240 000	200 000	200 000
Rémunération Variable annuelle	122 600	114 000	120 000	84 000
Rémunération exceptionnelle	Néant	52 000	Néant	Néant
Rémunération allouée en raison de mandats d'administrateur	Néant	Néant	Néant	Néant
Avantage en nature (1)	15 049	15 049	12 127	12 127
Total	**377 649**	**421 049**	**332 127**	**296 127**

Note 19. – Évènements postérieurs à la clôture.

Néant.

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

Montants (En milliers d'Euros)	**PricewaterhouseCoopers**				**Exponens**				**Total**			
	Montant (HT)		**%**		**Montant (HT)**		**%**		**Montant (HT)**		**%**	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés (i)	**191**	**180**	**84%**	**93%**	**111**	**105**	**100%**	**100%**	**302**	**285**	**89%**	**96%**
Émetteur (société mère)	191	180	84%	93%	111	105	100%	100%	302	285	89%	96%
Filiales intégrées globalement			—%	—%			—%	—%	0	0	—%	—%
Services autres que la certification des comptes (SACC) (ii)	**36**	**13**	**16%**	**7%**	**0**	**0**	**—%**	**—%**	**36**	**13**	**11%**	**4%**
Émetteur (société mère)	36	13	16%	7%	0	0	—%	—%	36	13	11%	4%
Filiales intégrées globalement			—%	—%			—%	—%				
Total (i) + (ii)	**227**	**193**	**100%**	**100%**	**111**	**105**	**100%**	**100%**	**338**	**298**	**100%**	**100%**

Les missions SACC sont relatives au rapport sur la déclaration de performance extra-financière volontaire et sur les critères ESG du contrat de financement.

Note 21. – Périmètre de consolidation.

Nom	**Forme juridique**	**31/12/2023**			**31/12/2022**
		% de détention directe	**% d'intérêt**	**Méthode de consolidation**	**% d'intérêt**
Galimmo	SCA	100%	100%	Intégration globale	100%
Foncibel	SA	100%	100%	Intégration globale	100%
Galimmo Châtelineau	SA	15%	15%	Mise en équivalence	15%

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

3.1.6. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés :

PricewaterhouseCoopers Audit	Exponens Conseil & Expertises
63, rue de Villiers	20, rue Brunel
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex	75017 Paris

II. — Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés.
(Exercice clos le 31 décembre 2023.)

À l'assemblée générale,

GALIMMO
37, rue de la Victoire
75009 Paris

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société GALIMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Point clé de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement
(Notes 3.1 et 5 de l'annexe aux comptes consolidés.)

Risque identifié

Le Groupe GALIMMO exploite des galeries commerciales comptabilisées à l'actif du bilan en immeubles de placement. En application de la norme IFRS applicable aux immeubles de placement, la norme IAS 40, le Groupe a opté pour la méthode de la juste valeur en tant que méthode permanente. Ainsi, le Groupe comptabilise les immeubles de placement à la juste valeur, dont la variation impacte directement le résultat.

Au 31 décembre 2023, la juste valeur des immeubles de placement représente 80% de l'actif consolidé, soit 675,7 millions d'euros ; la variation de juste valeur représente une perte nette de 21,2 millions d'euros sur l'exercice.

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

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

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

Notre approche d'audit

Nos travaux ont consisté à :

- Revoir le processus de sélection des experts indépendants engagés par la société, comprendre leur périmètre d'intervention ainsi que la répartition des rôles et responsabilités avec la Direction de la société
- Obtenir les lettres de mission signées avec les experts immobiliers, prendre connaissance de la nature et de l'étendue de leurs diligences et apprécier leurs compétences et leur indépendance vis-à-vis de Galimmo SCA ;
- Mettre à jour notre connaissance du processus mis en place par la Direction pour la transmission des données aux experts immobiliers et pour sa revue critique des valeurs d'expertises établies par ces derniers ;
- Revoir l'absence d'incidence de la transaction envisagée avec Carmila sur les méthodes d'évaluation ;
- En présence de nos experts en valorisation, nous entretenir avec la Direction et les experts immobiliers afin de rationaliser les hypothèses retenues dans le cadre de l'évaluation des actifs de la société, l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques en lien avec les informations détaillées par actif obtenues de la Direction ;
- Réconcilier sur la base de sondages les informations fournies par la Direction aux experts indépendants et utilisées par ceux-ci dans leurs évaluations avec la documentation appropriée, comme les contrats de location ;
- Obtenir les rapports d'expertise immobilière, mener un examen critique, avec l'aide de nos experts en valorisation et sur base de sondage, des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus et des hypothèses propres à certains actifs (notamment les critères pris en compte pour les projets de rénovation/extension pour appréhender la valeur créée par ces derniers) ;
- Rapprocher les valeurs définitives des expertises immobilières aux valeurs retenues dans les comptes consolidés ;
- Vérifier le caractère approprié des informations fournies dans les notes 3.1 et 5 de l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

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

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du gérant. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

Par ailleurs, il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2023, le cabinet Exponens était dans la 17ème année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 8ème année.

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

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le gérant.

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

Objectif et démarche d'audit

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

En outre :

– il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

– il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

– il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;

– il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

– il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;

– concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

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

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

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 15 février 2024

Les commissaires aux comptes :

PricewaterhouseCoopers Audit	EXPONENS CONSEIL & EXPERTISES
Amélié WATTEL	Nathalie LUTZ

B. – Comptes annuels.

I. – Bilan au 31 décembre 2023.

3.2.1. Actif :

Bilan (En milliers d'Euros)	31/12/2023			31/12/2022
	Brut	Amort & dépr	Net	Net
Actifs				
Immobilisations incorporelles	1 644,9	-1 459,0	185,9	311,8
Immobilisations corporelles	381 150,4	-107 170,1	273 980,3	273 790,3
Immobilisations financières	97 638,8		97 638,8	84 560,4
Total actif immobilisé	**480 434,1**	**-108 692,2**	**371 805,0**	**358 662,6**
Stocks et encours				
Avances et acomptes versés sur commandes	15,1		15,1	10,1
Créances clients et comptes rattachés	38 440,2	-9 218,0	29 222,2	29 174,9
Autres créances	10 994,8	-13,1	10 981,7	13 082,0
Valeur mobilière de placement	966,4		966,4	962,1
Instruments financiers à terme	3 068,6		3 068,6	4 822,8
Disponibilités	42 545,8		42 545,8	59 813,4
Charges constatées d'avance	92,7		92,7	107,9
Total actif circulant	**96 123,6**	**-9 231,1**	**86 892,5**	**107 973,3**
Charges à répartir sur plusieurs exercices	3 212,6		3 212,6	
Total actifs	**579 770,3**	**-117 860,3**	**461 910,0**	**466 635,8**

3.2.2. Bilan passif :

Bilan (En milliers d'Euros)	31/12/2023	31/12/2022
		Net
Capitaux propres et passifs		
Capital émis	25 957,4	25 927,4
Primes d'émission, de fusion, d'apport	154 341,8	154 340,4
Réserves légales	2 777,9	2 777,9
Autres réserves	251,2	281,2
Report à nouveau	554,8	58,3
Résultat de l'exercice	9 615,6	12 376,2
Provisions réglementées	7 963,4	7 608,2
Total capitaux propres	**201 462,1**	**203 369,4**
Provisions pour risques et charges	**1 059,6**	**1 129,2**
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	204 986,1	203 943,2
Emprunts et dettes financières divers	11 309,3	10 304,9
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	416,0	212,1
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 091,4	4 855,7
Dettes fiscales et sociales	7 532,0	9 572,6
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	12 771,2	15 767,7
Dettes diverses	2 396,5	3 261,6
Produits constatés d'avance	14 885,8	14 219,2
Total des dettes	**259 388,3**	**262 137,1**
Total passifs et capitaux propres	**461 910,0**	**466 635,8**

3.2.3. – Compte de résultat.

Compte de résultat (En milliers d'Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Montant net du chiffre d'affaires	63 792,4	62 867,0
Subventions d'exploitation	63,7	23,3
Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges	2 135,0	3 477,6
Autres produits	120,7	33,2
Total des produits d'exploitation	**66 111,7**	**66 401,2**
Autres achats et charges externes	-20 762,6	-22 576,6
Impôts et taxes	-3 175,5	-3 167,5
Charges de personnel	-4 846,0	-4 291,1
Dotations aux amortissements et provisions	-15 233,7	-15 589,0
Autres charges	-846,0	-360,2
Total des charges d'exploitation	**-44 863,7**	**-45 984,4**
Résultat d'exploitation	**21 248,0**	**20 416,8**
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
Produits financiers de participations	12,4	19,3
Autres intérêts et produits assimilés	4 300,5	2 104,7
Produits de cession de valeurs mobilières de placement		
Reprises sur provisions et transferts de charges	0,1	
Intérêts et charges assimilés	-11 509,3	-4 925,6
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Résultat financier	**-7 196,3**	**-2 801,6**
Résultat courant avant impôts	**14 051,7**	**17 615,3**
Produits exceptionnels	605,8	322,5
Charges exceptionnelles	-1 182,2	-741,8
Résultat exceptionnel	**-579,3**	**-419,3**
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	-84,9	-107,5
Impôt sur le résultat	-3 771,9	-4 712,4
Résultat net de la période	**9 615,6**	**12 376,2**
Résultat net de la période, par action (en €)	**0,30**	**0,38**

Note 1. – Principes et méthodes comptables.

A. Présentation des comptes

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière et dans le respect du principe de prudence. La présentation des comptes est conforme au règlement ANC n° 2014-03 modifié par le règlement ANC n° 2016-07 relatif au Plan comptable général.

Seules sont exprimées les informations significatives.

Pour l'établissement des comptes, les conventions générales suivantes ont notamment été respectées :
- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- indépendance des exercices ;
- principe du coût historique ;
- non compensation des actifs et passifs du bilan ainsi que des charges et produits du compte de résultat.

B. Changements de méthode comptable

La Société n'a procédé à aucun changement de méthode comptable par rapport à l'exercice précédent.

C. Opérations en devises

Les dettes, créances et disponibilités libellées en devises sont converties en fin d'exercice à leur cours de clôture. Les différences de conversion résultant de la réévaluation des créances et dettes en devises au cours de clôture sont portées au compte de résultat pour les disponibilités, et inscrites au bilan en « écart de conversion actif » lorsqu'il s'agit d'une perte latente et en « écart de conversion passif » lorsqu'il s'agit d'un gain latent. Les écarts de conversion actif font l'objet d'une provision à concurrence du risque non couvert.

D. Immobilisations incorporelles

L'apport d'une branche d'activité réalisé en septembre 2016 comprenait un actif incorporel de 909 milliers d'Euros. Cet actif incorporel est un mali technique relatif au savoir-faire du personnel de la branche d'activité. À la suite des modifications apportées par le règlement ANC 2015-06, à compter du 1er janvier 2016, les malis techniques de fusion ne peuvent plus être inscrits en actifs incorporels mais doivent être affectés aux actifs concernés et suivre leur règle d'amortissement.

En conséquence, cet actif est amorti sur une durée de 5 ans depuis 2016.

Au 31 décembre 2023, cet actif est totalement amorti.

E. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (valeurs d'apport ou prix d'achat et frais accessoires et frais d'acquisition inclus) ou à leur coût de production.

Traitement des frais d'acquisition

Les frais d'acquisition sont intégrés au coût d'acquisition et activés en immobilisations.

Composants

En application de la méthode par composants, l'entreprise utilise des durées d'amortissement différenciées pour chacun des composants significatifs d'un même actif immobilisé dès lors que l'un de ces composants à une durée d'utilisation différente de l'immobilisation principale à laquelle il se rapporte.

Amortissements

L'amortissement est calculé en fonction du rythme de consommation des avantages économiques attendus de l'actif. À ce titre, le mode linéaire est retenu sur les durées suivantes :
– constructions - gros-œuvre : 40 ans ;
– bardage - couverture - menuiserie - étanchéité : 20 ans ;
– sécurité incendie : 15 ans ;
– agencements : 7 à 10 ans ;
– installations techniques, matériel et outillage industriel : 5 à 10 ans ;
– installations générales et aménagements : 4 à 7 ans ;
– matériel de transport et de bureau, mobilier : 3 à 7 ans.

En complément, un amortissement dérogatoire, classé au passif du bilan en tant que provision réglementée, est constaté dès lors que la valeur comptable est différente de la valeur fiscale.

Dépréciation

Galimmo procède à une évaluation annuelle de son patrimoine afin de comparer les valeurs nettes comptables aux valeurs de marché des immeubles à la clôture. Une dépréciation peut alors être constatée lorsque la valeur de marché d'un immeuble est inférieure à sa valeur nette comptable.

Une expertise du patrimoine immobilisé a ainsi été effectuée au 31 décembre 2023 par des experts indépendants qui n'a pas conduit à comptabiliser des pertes de valeurs, le patrimoine ayant été expertisé à 675 272 milliers d'Euros (valeurs hors droits).

Méthodologie d'expertise des immeubles

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine de Galimmo a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2023 par deux experts indépendants : les cabinets Cushman & Wakefield et BNP Paribas Real Estate Valuation.
Les évaluations ont été menées en accord avec les sections correspondantes du Code de Conduite de l'édition de novembre 2021 (effective à compter du 31 janvier 2022) du RICS Valuation – Global Standards 2021 (le "Red Book"). Ce dernier constitue une base des évaluations acceptée à l'échelle internationale. Les évaluations respectent les règles comptables IFRS et les standards et recommandations édités par l'IVSC. Les expertises ont également été établies au regard de la recommandation de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiée le 8 février 2010. Elles tiennent également compte des recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000.

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

En fonction des situations locatives transmises, les experts ont mis en évidence les parts de loyers (surloyers 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.

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

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

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

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

F. Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont inscrites au bilan pour leur valeur d'apport ou leur coût d'achat. Lorsque leur valeur d'inventaire à la clôture est inférieure à ce coût d'achat, une provision pour dépréciation est constatée. Les titres de participation sont constitués des investissements durables qui permettent d'assurer le contrôle de la société émettrice ou d'y exercer une influence notable, ou qui permettent d'établir avec la société émettrice des relations d'affaires. La valeur d'inventaire des titres de participation est déterminée par rapport à la valeur d'usage de la participation et prend en particulier en compte la valeur de marché des actifs immobiliers de l'entreprise détenue (cf méthodologie des expertises des immeubles).

Une provision pour risque complémentaire est constatée lorsque la société détentrice des titres est tenue de supporter les pertes au-delà du montant de sa participation. La provision totale s'impute dans l'ordre suivant : titres, créances à long terme, compte courant, et provision pour risque à concurrence du complément.

G. Frais sur augmentation de capital

Les frais sur augmentation de capital sont imputés sur les primes d'émission conformément à la règle comptable applicable et déduites fiscalement.

H. Disponibilités et valeurs mobilières de placement

Les disponibilités comprennent les espèces ou valeurs assimilables en banque ainsi que les bons qui sont, dès leur souscription, remboursables à tout moment. Les disponibilités sont évaluées à leur valeur nominale.

Les valeurs mobilières de placement entrent en comptabilité pour le coût historique d'acquisition, hors frais accessoires d'achat. Leur évaluation à la clôture de l'exercice est effectuée en comparant ce coût historique à :
- la valeur boursière résultant du cours moyen constaté le dernier mois de l'exercice pour les titres cotés ;
- le cours de clôture pour les OPCVM ;
- la valeur probable de négociation pour les titres non cotés.

Si la valeur d'inventaire est inférieure au coût historique, une provision pour dépréciation est constituée.

La trésorerie de la succursale marocaine de Galimmo, d'un montant de 978 milliers d'euros au 31 décembre 2023 est librement utilisable au Maroc mais ne bénéficie pas du régime de convertibilité. Ces fonds ne pourront être transférés en France au siège de la Société qu'après :
- la fermeture définitive de la succursale marocaine ;
- le paiement de tous les impôts dus au Maroc ;
- l'ouverture au Maroc d'un « compte convertible à terme ».

Les sommes placées sur des comptes convertibles à terme restent disponibles pour régler toute dépense en dirhams et pour effectuer au Maroc des placements et des opérations d'investissement. Leur solde au 31 décembre 2023 s'élève à un montant 966 milliers d'euros.

Les sommes placées sur ces comptes sont transférables sur une période de quatre ans et ce, en quatre annuités égales de 25% chacune. Le transfert de la première annuité ne pourra intervenir qu'un an à partir de la date d'inscription des fonds sur les comptes convertibles à terme.

La Société a recours à des opérations de caps, destinées à la couverture contre les fluctuations à la hausse des taux des emprunts contractés à des taux variables. Les primes constitutives du prix d'achat des caps sont étalées sur la durée du cap. Les produits éventuels ne sont enregistrés qu'à l'occasion de leur encaissement effectif.

Le montant des primes de cap inclus dans la rubrique Instruments financiers à terme ressort à 3 069 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

I. Chiffre d' affaires

Le chiffre d'affaires est essentiellement composé des revenus locatifs bruts générés par les actifs. Ces revenus regroupent les loyers facturés aux preneurs détenteurs de baux de longues durées (> 1 an), les redevances facturées aux locataires de stands et les éventuels droits d'entrée. Les éventuelles franchises de loyers, accompagnements et abandons de loyers sont déduits du chiffre d'affaires.

J. Créances clients

Les créances clients comprennent principalement des loyers à encaisser des locataires et sont valorisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'un examen individuel systématique en comité d'impayés.

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

K. Provisions pour risques et charges

Les provisions pour remise en état de site, pour coûts de restructuration et pour actions en justice sont comptabilisées lorsque :

– l'entreprise est tenue par une obligation juridique ou implicite découlant d'évènements passés ;
– il est probable qu'une sortie de ressources, sans contrepartie au moins équivalente, sera nécessaire pour éteindre l'obligation ;
– le montant de la provision peut être estimé de manière fiable.

Note 2. – Faits marquants.

A. Livraison de projets de développement et de rénovation

En 2023, Galimmo SCA a poursuivi le développement et la livraison de ses projets de rénovation et restructuration.

Les programmes de rénovation des centres commerciaux Cora Saint-Avold et Lempdes ont été achevés et livrés au cours du 3ème trimestre. De plus, le programme de restructuration du centre commercial Cora Dorlisheim, livré en cours d'année, a permis l'ouverture d'une 5ème boutique Mise au Green au sein du patrimoine de Galimmo SCA et d'accueillir l'enseigne CiGusto, déjà présente sur 16 sites.

B. Acquisitions de lots commerciaux

Galimmo a fait l'acquisition de cellules commerciales auprès de Cora dans le cadre des projets de développement des centres commerciaux de Dole pour 800 m^2 et de Wittenheim pour 1 538 m^2.

C. Signature le 10 février 2023 d'un nouvel emprunt bancaire hypothécaire

Le 10 février 2023, Galimmo SCA et trois sociétés foncières belges dans lesquelles Galimmo SCA détient une participation indirecte de 15% ont souscrit auprès d'un pool de prêteurs dont principalement Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, BNP Paribas, ING Bank N.V. et BNP Paribas Fortis un nouvel emprunt bancaire hypothécaire structuré sous format Sustainability Linked Loan d'un montant total de 385,3 millions d'euros à échéance de 5 ans. Sur ce total, Galimmo SCA a tiré 203,1 millions d'euros permettant de rembourser l'intégralité de son emprunt hypothécaire qui arrivait à échéance le 29 septembre 2023 et dispose d'une ligne de crédit de 30 millions d'euros destinée à ses programmes d'investissements. Les trois sociétés foncières belges ont tiré un total de 152,2 millions d'euros pour rembourser leurs encours.

D. Augmentation de capital suite à l'attribution gratuite d'actions

Conformément à la décision du gérant en date du 29 mars 2023, le capital social de la société a été augmenté d'une somme de 29 928 euros correspondant à l'émission de 37 410 actions nouvelles de 0,80 euros de valeur nominale chacune émise au prix unitaire de 0,80 euros par incorporation directe de cette somme prélevée sur le compte « Autres réserves ».

Le capital social de la Société a ainsi été augmenté d'un montant de 29 928 euros pour le porter de 25 927 356 euros à 25 957 284 euros.

E. Assemblée générale mixte du 11 mai 2023 et paiement du dividende en actions

Conformément à la décision d'une partie de l'actionnariat de Galimmo SCA d'opter pour le paiement de leur dividende en actions, le Gérant a constaté le 9 juin 2023 l'augmentation du capital social par l'émission de 121 actions nouvelles de 0,80 euro de valeur nominale chacune émise au prix unitaire de 13,10 euros. Cette opération s'est traduite dans les comptes par une augmentation du capital social de la Société d'un montant de 96,80 euros pour le porter de 25 957 284,00 euros à 25 957 380,80 euros et par la prime d'émission intitulée « Prime d'émission – PDA 2023 » pour un montant de 1 488,30 euros.

F. Transmission universelle de patrimoine des sociétés SCI Comgaly, SCI Comgaly CO, SCI Comgaly RS, SCI Comgaly VS

Par décision d'associé unique en date du 13 septembre 2023, les sociétés SCI Comgaly, SCI Comgaly CO, SCI Comgaly RS et SCI Comgaly VS ont été dissoutes sans liquidation. Suite aux publications légales, la transmission universelle de patrimoine desdites sociétés a été réalisée en date du 31 octobre 2023. En conséquence, les sociétés SCI Comgaly, SCI Comgaly CO, SCI Comgaly RS et SCI Comgaly VS ont été radiées du registre du commerce et des sociétés de Paris à cette même date.

Les malis techniques issus de ces transmissions universelles de patrimoine d'un montant total de 182 milliers d'euros ont été comptabilisés en charges financières.

G. Accord en vue de l'acquisition de la société Galimmo SCA par Carmila

En date du 12 juillet 2023, la Société a pris acte de l'accord annoncé en vue de l'acquisition par Carmila auprès du groupe Louis Delhaize et de Galimmo Real Estate de leurs participations dans Galimmo SCA, représentant environ 93% du capital de la société, et de son gérant Galimmo Services France.
Cette acquisition devrait être finalisée dans le courant de l'année 2024, après la cession par Galimmo SCA de sa participation indirecte de 15% dans les sociétés foncières détenant 7 centres commerciaux en Belgique. La prise de contrôle de Galimmo SCA et de Galimmo Services France serait réalisée concomitamment à celle de Cora et Match en France par le groupe Carrefour, cette dernière devant encore être validée par les autorités de la concurrence.

Note 3. – Evénements postérieurs à la clôture.

Néant.

Note 4. – Notes aux états financiers.

Les tableaux qui suivent sont exprimés en euros.

A. Immobilisations :

Rubriques	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions, apports, création, virements
Immobilisations incorporelles :			
Frais d'établissement et de développement			
Fonds commercial	908 865		
Autres immobilisations incorporelles	736 016		
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
Total immobilisations incorporelles	**1 644 881**		
Immobilisations corporelles :			
Terrains	13 531 998		
Terrains bâtis	98 276 219		819 128
Constructions sur sol propre	120 379 060		2 238 149
Constructions sur sol d'autrui	1 979 657		786 268
Constructions installations générales	110 292 304		8 582 875
Installations techniques et outillage industriel	8 707 869		1 215 279
Installations générales, agencements et divers	659 388		737
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier	2 375 915		19 660
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	12 783 089		8 954 148
Avances et acomptes			
Total immobilisations corporelles	**368 985 498**		**22 616 242**
Immobilisations financières :			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	20 915 447		
Créances rattachées à des participations	63 500 000		
Autres immobilisations financières	144 979		20 008 570
Total immobilisations financières	**84 560 425**		**20 008 570**
Total général	**455 190 805**		**42 624 813**

Rubriques	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors services	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
Immobilisations incorporelles :				
Frais d'établissement et de développement				
Fonds commercial			908 865	
Autres immobilisations incorporelles			736 016	
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Total immobilisations incorporelles			**1 644 881**	
Immobilisations corporelles :				
Terrains		2 269	13 529 729	
Terrains bâtis			99 095 346	
Constructions sur sol propre		353 366	122 263 842	
Constructions sur sol d'autrui			2 765 925	
Constructions installations générales		164 971	118 710 208	
Installations techniques et outillage industriel		84 720	9 838 428	
Installations générales, agencements et divers			660 125	
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique et mobilier		5 765	2 389 810	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	9 081 161	759 074	11 897 001	
Avances et acomptes				
Total immobilisations corporelles	**9 081 161**	**1 370 164**	**381 150 415**	
Immobilisations financières :				
Participations évaluées par mises en équivalence				
Autres participations		6 000	20 909 447	
Créances rattachées à des participations			63 500 000	
Autres immobilisations financières		6 924 171	13 229 378	
Total immobilisations financières		**6 930 171**	**97 638 825**	
Total général	**9 081 161**	**8 300 335**	**480 434 121**	

L'augmentation des immobilisations corporelles est notamment due à :

- la finalisation de rénovation des centres commerciaux Cora Saint-Avold et Lempdes pour 1 212 milliers d'euros ;
- la rénovation du centre commercial de Wittenheim pour 1 776 milliers d'euros
- la rénovation du centre commercial Cora Villers-Semeuse pour 1 797 milliers d'euros et la restructuration du centre commercial Cora Dorlisheim pour 749 milliers d'euros ;
- l'intégration des actifs des SCI Comgaly CO et Comgaly RS par transfert universel du patrimoine pour un montant de 1 206 milliers d'euros ;
- l'amélioration de nos actifs dans le cadre de notre démarche RSE pour 918 milliers d'euros

La Société détient des titres de placement et de participation de sociétés exerçant une activité similaire ou connexe à la sienne.

Au cours de l'exercice 2016, une avance avait été accordée à la société Foncibel pour un montant de 101 millions d'euros. Cette avance accordée par Galimmo est rémunérée au taux de 3,20% et portait échéance en 2024. Foncibel a procédé à un remboursement de 16,5 millions d'euros en octobre 2017, de 12 millions d'euros en décembre 2018, de 3 millions d'euros en décembre 2019, de 2 millions d'euros en décembre 2020, de 2 millions d'euros en décembre 2021 et de 2 millions d'euros en décembre 2022, soit un solde de 63,5 millions d'euros au 31 décembre 2022.

Suite à la signature du nouvel emprunt bancaire hypothécaire en date du 10 février 2023, une nouvelle convention a été signée pour le solde de 63.5 millions d'euros qui porte échéance en 2029 et la rémunération à un taux de 5.27%.

De plus, cette nouvelle convention autorise la société Foncibel à l'ouverture d'une ligne de crédit complémentaire pour un montant maximum de 13 millions d'euros.

B. Amortissements :

Situations et mouvements de l'exercice :

Immobilisations amortissables	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Immobilisations incorporelles :				
Frais d'établissement et de développement				
Fonds commercial	908 865			908 865
Autres immobilisations incorporelles	424 194	125 962		550 156
Total immobilisations incorporelles	**1 333 059**	**125 962**		**1 459 021**
Immobilisations corporelles :				
Terrains				
Constructions sur sol propre	32 029 800	3 689 233	69 002	35 650 031
Constructions sur sol d'autrui	1 791 105	55 747		1 846 852
Constructions installations générales	54 507 526	7 360 601	33 019	61 835 108
Installations techniques et outillage industriel	5 203 580	662 430	14 737	5 851 274
Installations générales, agencements et divers	417 991	35 968		453 960
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique et mobilier	1 245 190	293 443	5 728	1 532 905
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Total immobilisations corporelles	**95 195 193**	**12 097 423**	**122 486**	**107 170 130**
Total général	**96 528 252**	**12 223 385**	**122 486**	**108 629 151**

C. Provisions :

Rubriques	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises utilisés	Diminutions reprises non-utilisés	Montant fin exercice
Provisions pour reconstitution des gisements					
Provisions pour investissement					
Provisions pour hausse des prix					
Amortissements dérogatoires Dont					
Majorations exceptionnelles de 30%					
Provisions pour prêts d'installation					
Autres provisions réglementées	7 608 175	675 082	319 869		7 963 388
Provisions réglementées	**7 608 175**	**675 082**	**319 869**		**7 963 388**
Provisions pour litiges	435 000				435 000
Provisions Pour garant. Données aux clients					
Provisions Pour pertes sur marchés à terme					
Provisions pour amendes et pénalités					
Provisions pour pertes de change					
Provisions Pour pensions et obligat. Simil.					
Provisions pour impôts					
Provisions Pour renouvellement des immobilisations					
Provisions pour gros entretien et grandes révisions					
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer					
Autres provisions Pour risques et charges	694 247		69 679		624 568
Provisions pour risques et charges	**1 129 247**		**69 679**		**1 059 568**
Provisions sur immobilisations incorporelles					
Provisions sur immobilisations corporelles					
Provisions sur immobilisations titres mis en équival					
Provisions sur immobilisations titres de participation					
Provisions sur autres immobilisations financières					
Provisions sur stocks et en cours					
Provisions sur comptes clients	8 903 783	2 351 572	2 037 335		9 218 020
Autres provisions pour dépréciation	12 820	289			13 109
Provisions pour dépréciation	**8 916 603**	**2 351 861**	**2 037 335**		**9 231 130**
Total général	**17 654 025**	**3 026 943**	**2 426 883**		**18 254 085**

Au 31 décembre 2023, les autres provisions réglementées comprennent un stock d'amortissements dérogatoires de 7 963 milliers d'euros en provenance de l'apport partiel d'actifs par Cora et du stock d'amortissements dérogatoires de Fongaly Immobilier dans le cadre de la fusion-absorption.

Ce stock se décompose comme suit :

- un stock correspondant à des différences de durée et rattaché à des immeubles de placement au sens de l'article 39, 1°, 5 du Code général des impôts. Il est repris sur la durée d'amortissement économique des immobilisations conformément à la position de l'administration fiscale (BOI-BIC-AMT-10-40-10-20131216 n° 190) ;
- un stock correspondant à des différences de base et rattaché à des levées d'options sur des contrats de crédit-bail immobilier. Son plan d'amortissement se poursuit sur des durées identiques.

D. État des échéances des créances et des dettes

État des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
De l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations	63 500 000		63 500 000
Prêts			
Autres immobilisations financières	13 229 378		13 229 378
Total de l'actif immobilisé	**76 729 378**		**76 729 378**
De l'actif circulant :			
Clients douteux ou litigieux	14 662 141	14 662 141	
Autres créances clients	23 778 055	23 778 055	
Créance représent. De titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
État - Impôts sur les bénéfices	973 050	973 050	
Etat - Taxe sur la valeur ajoutée	5 461 984	5 461 984	
Etat - Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Etat - divers			
Groupe et associés (1)	840 620	840 620	
Créances sur cessions d'immobilisations			
Débiteurs divers	3 719 182	3 719 182	
Total de l'actif circulant	**49 435 033**	**49 435 033**	
Charges constates d'avance	**92 709**	**72 600**	**20 109**
Total général	**126 257 119**	**49 507 632**	**76 749 487**

État des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Auprès des établissements de crédit :				
A 1 an maximum à l'origine	1 919 674	1 919 674		
A plus d'1 an à l'origine	203 066 460		203 066 460	
Emprunts et dettes financières divers (2)	11 309 252		11 309 252	
Fournisseurs et comptes rattachés	5 091 430	5 091 430		
Personnel et comptes rattachés	711 705	711 705		
Sécurité sociale et autres organismes	540 725	540 725		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	6 074 951	6 074 951		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	204 587	204 587		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	12 771 171	12 771 171		
Groupe et associés				
Autres dettes	2 396 522	2 396 522		
Dette représentant. De titres empruntés				
Produits constatés d'avance	14 885 823	14 729 121	156 702	
Total général	**258 972 300**	**44 439 885**	**214 532 414**	

(1) Intérêt courus sur le prêt accordé à Foncibel.
(2) Dépôts et cautionnements reçus des locataires.

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

E. Emprunts

Suite à la mise en place du nouveau financement en date du 10 février 2023, les ratios financiers (covenants) suivants sont d'application contractuelle sur la durée du prêt :

Ratio	Galimmo
LTV (1) consolidé	Inférieur à 50%
ICR (2) consolidé	Supérieur à 225%
(1) LTV ou Loan to Value : ratio de dette sur valeur des actifs immobiliers. *(2) ICR ou Interests Coverage Ratio : ratio de couverture des frais financiers calculé comme suit : excédent brut d'exploitation (EBE)/frais financiers bancaires.*	

Ces ratios sont respectés au 31 décembre 2023.

F. Charges à payer

Montant des charges à payer inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 850 596
Dettes fiscales et sociales	1 141 520
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10 905 154
Disponibilités, charges à payer	
Autres dettes	1 256 720
Total	**16 153 990**

G. Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Immobilisations financières	
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Créances	
Créances clients et comptes rattachés	2 992 689
Personnel	
Organismes sociaux	
État	
Divers, produits à recevoir	244 145
Autres créances	2 910
Valeurs Mobilières de Placement	
Disponibilités	
Total	**3 239 744**

H. Charges et produits constatés d' avance :

Charges et produits constatés d'avance	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	92 709	14 885 823
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
Total	**92 709**	**14 885 823**

I. Charges à répartir sur plusieurs exercices

Charges à répartir sur Plusieurs Exercices	Montant
Charges différées	
Charges différées	
Frais d'émission des emprunts à étaler	3 212 562
Charges à étaler	
Total	**3 212 562**

J. Résultat financier

Résultat financier	31/12/2023	31/12/2022
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	1 043 393	
Produits de participations	12 414	19 349
Intérêts et produits assimilés	3 257 145	2 104 665
Reprises sur provisions et transferts de charges	74	
Total des produits financiers	**4 313 026**	**2 124 014**
Différence négative de changes	727	
Intérêts et charges assimilées	11 105 352	4 695 896
Autres charges financières	403 254	229 693
Total charges financières	**11 509 333**	**4 925 588**
Résultat financier	**-7 196 307**	**-2 801 574**

K. Résultat exceptionnel

Résultat exceptionnel	31/12/2023	31/12/2022
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	25 680	7 666
Produits des cessions d'éléments d'actif	260 300	167
Reprises amortissements dérogatoires	319 869	314 632
Total des produits exceptionnels	**605 849**	**322 464**
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	21 472	
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	488 604	639
Dotation aux amortissements dérogatoires	675 082	741 124
Total charges exceptionnelles	**1 185 157**	**741 763**
Résultat exceptionnel	**-579 308**	**-419 298**

L. Entreprises liées

Montants concernant les entreprises liées	31/12/2023
Bilan	
Immobilisations financières	20 909 447
Créances rattachées à des participations	63 500 000
Comptes courant	846 115
Dettes rattachées à des participations	
Autres prêts	
Créances clients et comptes rattachés	269 747
Autres créances	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	512 267
Autres dettes	
Résultat	
Chiffre d'affaires	388 292
Autres produits	
Transferts de charges	
Autres achats et charges externes	1 369 678
Impôts, taxes et versements assimilés	
Honoraires de gérance et de gestion locative	
Produits financiers des créances rattachées à des participations	
Intérêts reçus des créances rattachées à des participations	3 202 401
Intérêts versés des dettes rattachées à des participations	

Les entités liées incluses dans le tableau sont Galimmo Services France, Galimmo Real Estate, Galimmo Services Belux et Foncibel.

Galimmo n'a pas d'engagements financiers envers les entreprises liées.

M. Filiales et participations

Tableau des filiales et participations *(Montants exprimés en K€) :*

Sociétés	Capital	CP autres que le capital avant affectation des résultats	QP du capital détenue (en%)	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	CA HT du dernier exercice écoulé	Dividendes encaissés au cours de l'exercice	Montant de la réévaluation des titres au cours de l'exercice
Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1 % du capital de la société										
Filiales (50% au moins du capital détenu par la société)										
Foncibel	20 200	403,1	100%	20 882	20 882	63 500				
Participations (5% à 50% du capital détenu par la société)										
SCI MASSY Pyramides	27		5%	27	27					

N. Variation des capitaux propres

Tableau de variation des capitaux propres	
Capitaux propres à la clôture de l'exercice n-1 avant affectation	**203 369 420**
Affectation du résultat suite à l'assemblée d'approbation des comptes :	
Dividendes prélevées sur le poste "Primes d'émission"	
Reprise report à nouveau créditeur	-58 284
Report à nouveau créditeur	554 757
Réserve légale	
Autres réserves	
Affectation du résultat	-12 376 158
Distribution au cours de l'exercice	**-11 879 685**
Variations en cours d'exercice :	
Augmentations de capital	30 025
Prime d'émission PDA 2023	1 488
Distribution AGA 2021	-29 928
Variation des provisions réglementées	355 213
Résultat de l'exercice	9 615 552
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice	**201 462 085**
Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice	**-1 907 335**

PDA = Paiement du Dividende en Actions.

O. Nombre et valeur nominale des actions

Nombre et valeur nominale des actions ou parts sociales	Nombre	Valeur nominale
1 - Actions ou parts sociales composant le capital soc. au début de l'exercice	32 409 195	0,80 €
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice	37 531	0,80 €
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice		
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	32 446 726	0,80 €

Au 31 décembre 2023, le capital social de la Société est composé de 32 446 726 actions de valeur nominale 0,80 €.

Note 5. – Informations diverses.

- Les comptes de la société Galimmo sont consolidés par la société Galimmo Real Estate SA, société de droit belge non cotée. Son siège social est situé Rue de Ligne, 13, B-1000 Bruxelles, Belgique.
- La Société n'est membre d'aucun groupe d'intégration fiscale.
- La succursale installée à Casablanca est un établissement stable fiscalement indépendant dont les bénéfices imposés au Maroc sont rapatriés en France, sous déduction d'une taxe de 15%. Suivant la convention franco- marocaine ces bénéfices ne sont pas soumis à l'impôt en France ce qui permet d'éviter une double imposition.
- Le Conseil de surveillance du 22 décembre 2016 a adopté un Règlement Intérieur qui a pour objet de formaliser les modalités de fonctionnement et d'organisation ainsi que les méthodes de travail du Conseil de surveillance de Galimmo, en complément des dispositions légales et statutaires en vigueur.
- Ce règlement prévoit notamment la constitution d'un comité d'audit et d'un comité d'investissement.

Le Comité d'audit a un rôle consultatif et il est chargé de l'examen des méthodes comptables et des modalités d'évaluation des actifs, des projets de comptes sociaux et consolidés avant leur présentation au Conseil de surveillance et des propositions de nomination des Commissaires aux comptes. Par ailleurs, il a défini la procédure d'approbation des prestations de services pouvant être confiées aux Commissaires aux comptes et à leurs réseaux.

Les autres attributions du Comité d'audit sont les suivantes : l'examen des conventions conclues entre Galimmo et les personnes détenant une participation directe ou indirecte dans Galimmo, la préparation des décisions du Conseil de surveillance en matière de suivi de l'audit interne, le contrôle de la gestion et la vérification et la clarté des informations qui seront fournies aux actionnaires et au marché et l'examen des niveaux de risque et les procédures pour s'en prémunir.

Le Comité d'investissement a un rôle consultatif sur tous les projets d'acquisition, d'investissement ou de désinvestissement dont le montant unitaire excède dix millions d'euros.

A. Effectifs

Tableau des effectifs salariés	31/12/2023	31/12/2022
Cadres	42	39
Agents de maîtrise	2	2
Employé(es)		
Apprenti(es)	10	9
Total des effectifs salariés	**54**	**50**

B. Rémunération des dirigeants

Au titre de la gérance, il a été versé à Galimmo Services France, les rémunérations suivantes :

- 200 000 Euros au titre du dividende préciputaire (disposition statutaire) ;
- 1 321 337,05 Euros au titre de la rémunération statutaire du Gérant, correspondant à 3% des loyers hors taxes facturés par Galimmo SCA avec une rémunération minimum de 1 000 000 euros.

C. Ventilation de l' impôt sur les bénéfices

Libellé en €	Résultat avant impôt	Impôt avant contribution : 25%	Contribution de 3,3 % Sécurité sociale
Résultat courant	14 051 683	3 885 037	98 248
Résultat exceptionnel	-579 308	-144 827	
Résultat comptable	13 387 438	3 740 210	98 248

D. Honoraires des commissaires aux comptes

Honoraires des Commissaires aux comptes	31/12/2023	
	Audit légal	SACC (*)
PricewaterhouseCoopers Audit	190 800	36 000
Exponens	111 300	
Total des honoraires des commissaires aux comptes	**302 100**	**36 000**
(*) La missions SACC est relative au rapport sur la déclaration de performance extra-financière volontaire et sur les critères ESG du contrat de financement réalisée par PricewaterhouseCoopers.		

Note 6. – Engagements hors bilan.

A. Engagements de retraite

Le calcul des engagements de retraite a été effectué dans le respect des principes comptables internationaux (norme IAS 19 sur les avantages au personnel). Les valeurs des engagements de la société Galimmo au 31 décembre 2023 sont les suivantes :
– indemnité de départ en retraite : 146 668 euros ;
– gratifications d'ancienneté : 68 654 euros.

Soit une dette globale de 215 322 euros.

Les principales hypothèses suivantes ont été retenues :

	31/12/2023	31/12/2022
Taux d'actualisation :	3,25 %	3,15 %
Taux d'inflation (1) :	2,10 %	2,20 %
Taux de progression des salaires :	3,00 %	3,00 %
Taux annuel de mobilité : "en départs par an"	5.1	4.9
(1) Prévision long terme de la Banque Centrale Européenne.		

B. Plan d'attribution gratuite d'actions

Le plan d'attribution d'actions gratuites qui a été octroyé le 29 mars 2021 a donné lieu à l'attribution de 37 410 actions conformément à l'atteinte de critères de performance interne et au paiement des cotisations sociales afférentes.

C. Engagements consentis aux banques de financement

Type de sûreté	Engagements donnés en K€	Obligations garanties
Hypothèques sur actifs Galimmo	203 066	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo
Cautionnement des Emprunteurs Belges (i)	149 346	Obligations des Emprunteurs Belges (en leur qualité d'emprunteur uniquement) envers les Parties Financières Belges au titre des Crédits Belges
Nantissement des titres Foncibel	20 882	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo et (ii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs 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 et (ii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges
Nantissement de créances de Couverture	0	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 et (ii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges
Nantissement Dette Subordonnée	/	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo et (ii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges
Cession Dailly (assurance, travaux, bail, Prêt Intragroupe Foncibel)	/	Obligations de Galimmo envers les Prêteurs Français en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo
Remise-espèces	13 075	Obligations de Galimmo envers les Parties Financières Françaises et les Parties Financières Belges (i) en sa qualité d'Emprunteur au titre du Crédit Galimmo et (ii) en sa qualité de garant des obligations des Emprunteurs Belges

(i) Galimmo Chatelineau, Galimmo Rocourt, Galimmo La Louvière, SA de droit belge détenues indirectement par Galimmo SCA à hauteur de 15%.

3.2.4. − Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels.
(Exercice clos le 31 décembre 2023.)

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

EXPONENS CONSEIL & EXPERTISE
20, rue Brunel
75017 Paris

A l'assemblée générale

GALIMMO
37, rue de la Victoire
75009 Paris

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société GALIMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Point clé de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Évaluation des immobilisations corporelles
(Notes 1.E, 4.A et 4.B de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

Le Groupe GALIMMO exploite des galeries commerciales comptabilisées à l'actif du bilan. Ces immeubles représentent au 31 décembre 2023 une valeur nette de 274 M€ (terrains, constructions et immobilisations corporelles en cours) par rapport à un total de bilan de 461,9 M€.

Ces immeubles sont comptabilisés au coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, ces dernières étant déterminées en comparant la valeur nette comptable des immeubles à leur valeur de marché à la clôture.

La note 1.E de l'annexe aux comptes annuels précise que le patrimoine immobilier est soumis à des procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la valeur de marché des immeubles.

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

Nous avons considéré l'évaluation des immobilisations corporelles comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu dans les états financiers et du degré de jugement important qu'implique la détermination de la valeur de marché des immobilisations corporelles.

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :
– Revoir la répartition des rôles et responsabilités entre les experts indépendants engagés et la Direction de la société ;
– Obtenir les lettres de mission signées avec les experts immobiliers, prendre connaissance de la nature et de l'étendue de leurs diligences et apprécier leurs compétences et leur indépendance vis-à-vis du Groupe ;
– Mettre à jour notre connaissance du processus mis en place par la Direction pour la transmission des données aux experts immobiliers et pour sa revue critique des valeurs d'expertises établies par ces derniers ;
– Nous entretenir avec la Direction et les experts immobiliers afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques ;
– Obtenir les rapports d'expertise immobilière, mener un examen critique des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus et des hypothèses propres à certains actifs (notamment les critères pris en compte pour les projets de rénovation/extension pour appréhender la valeur créée par ces derniers) ;
– Réconcilier sur la base de sondages les informations fournies par la Direction aux experts indépendants et utilisées par ceux-ci dans leurs évaluations avec la documentation appropriée, comme les contrats de location ;
– Vérifier que les valeurs d'expertises hors droits étaient au moins égales aux valeurs nettes comptables retenues dans les comptes annuels ;
– Vérifier le caractère approprié des informations fournies dans les notes 1.E, 4.A et 4.B l'annexe aux comptes annuels.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du gérant et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du gérant.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2023, le cabinet Exponens était dans la 17ème année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 8ème année.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le gérant.

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

Objectif et démarche d'audit

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

– il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

– il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

– il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

– il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

– il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

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

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

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 15 février 2024.

Les commissaires aux comptes :

PricewaterhouseCoopers Audit :
Amélie WATTEL

EXPONENS CONSEIL& EXPERTISE
Nathalie LUTZ