

**PROJET D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SIMPLIFIÉE VISANT LES ACTIONS DE LA
SOCIÉTÉ GALIMMO SCA SUIVIE D'UN RETRAIT OBLIGATOIRE**



Initiée par la société Carmila



Présentée par



MEDIOBANCA

Établissement présentateur et garant



MESSIER & ASSOCIÉS

— GROUPE MEDIOBANCA —

a agi en tant que conseil financier exclusif de Carmila

PRIX DE L'OFFRE : 14,83 euros par action Galimmo SCA

DURÉE DE L'OFFRE : 10 jours de négociation

Le calendrier de l'offre sera déterminé par l'Autorité des marchés financiers (« **AMF** »)
conformément à son règlement général

AVIS IMPORTANT

Sous réserve de la décision de conformité de l'AMF, à l'issue de l'offre publique d'achat simplifiée faisant l'objet du présent projet de note d'information, la procédure de retrait obligatoire prévue à l'article L. 433-4, II du code monétaire et financier sera mise en œuvre et les actions Galimmo SCA qui n'auront pas été apportées à l'Offre seront transférées à Carmila, moyennant une indemnisation égale au prix de l'Offre.

Le présent projet de note d'information (le « **Projet de Note d'Information** ») doit être lu conjointement avec les autres documents publiés en relation avec le projet d'offre. Notamment, conformément à l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, une description des caractéristiques juridiques, financières et comptables de la société Carmila sera mise à disposition du public au plus tard la veille de l'ouverture de l'offre publique d'achat simplifiée. Un communiqué sera diffusé pour informer le public des modalités de mise à disposition de ces documents.



Le présent Projet de Note d'Information a été établi et déposé auprès de l'AMF le 6 septembre 2024, conformément aux dispositions des articles 231-13, 231-16, 231-18 et 237-1 du règlement général de l'AMF.

Le projet d'offre et le présent Projet de Note d'Information restent soumis à l'examen de l'AMF.

Le présent Projet de Note d'Information est disponible sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de Carmila (www.carmila.com) et peut être obtenu sans frais auprès de Carmila (25 rue d'Astorg, 75008 Paris) et de Mediobanca Banca di Credito Finanziario S.p.A (Succursale de Paris) (23 avenue d'Iéna, 75116 Paris).

TABLE DES MATIERES

1	PRÉSENTATION DE L'OFFRE	5
1.1	Introduction	5
1.2	Contexte et motifs de l'Offre	6
1.2.1	Contexte de l'Offre	6
1.2.2	Acquisition d'actions Galimmo SCA par l'Initiateur au cours des douze mois précédant le dépôt de l'Offre	8
1.2.3	Répartition du capital et des droits de vote de la Société	8
1.2.4	Déclarations de franchissement de seuils	9
1.2.5	Titres et droits donnant accès au capital de la Société	9
1.2.6	Motifs de l'Offre	10
1.3	Intentions de l'Initiateur pour les douze mois à venir	10
1.3.1	Stratégie – politique industrielle, commerciale et financière	10
1.3.2	Intentions de l'Initiateur en matière d'emploi	10
1.3.3	Politique de distribution de dividendes	10
1.3.4	Composition des organes sociaux de la Société	10
1.3.5	Synergies et gains économiques attendus	11
1.3.6	Intentions en matière de fusion	11
1.3.7	Intentions concernant un retrait obligatoire – Radiation	11
1.3.8	Intérêts pour l'Initiateur, la Société et leurs actionnaires	11
1.4	Accords pouvant avoir une incidence significative sur l'appréciation de l'Offre ou son issue	11
2	CONDITIONS DE L'OFFRE	12
2.1	Termes et modalités de l'Offre	12
2.2	Titres visés par l'Offre	13
2.3	Situation des bénéficiaires d'Actions Gratuites de Galimmo et mécanisme de liquidité	13
2.4	Conditions auxquelles l'Offre est soumise	13
2.5	Procédure d'apport à l'Offre Publique d'Achat Simplifiée	13
2.6	Retrait Obligatoire	15
2.7	Droit applicable	15
2.8	Calendrier indicatif de l'Offre	15
2.9	Financement et frais de l'Offre	18
2.9.1	Frais liés à l'Offre	18
2.9.2	Mode de financement de l'Offre	18
2.9.3	Frais de courtage et rémunération des intermédiaires	18
2.10	Restrictions concernant l'Offre à l'étranger	18
2.11	Régime fiscal de l'Offre	19
2.11.1	Actionnaires personnes physiques résidents fiscaux de France, agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas des opérations de bourse à titre habituel dans les mêmes conditions qu'un professionnel	20
2.11.2	Actionnaires personnes morales résidents fiscaux de France et soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun	23

2.11.3 Actionnaires non-résidents fiscaux de France.....	24
2.11.4 Actionnaires soumis à un régime d'imposition différent.....	25
2.11.5 Droits d'enregistrement ou taxe sur les transactions financières	25
2.11.6 Régime fiscal du Retrait Obligatoire.....	25
3. ÉLÉMENTS D'APPRÉCIATION DES TERMES DE L'OFFRE.....	26
3.1. Informations préliminaires	26
3.1.1. Termes de l'Offre.....	26
3.1.2. Nombre d'actions retenu.....	26
3.1.3. Sources d'information	26
3.2. Méthodes retenues et écartées pour l'appréciation du Prix de l'Offre	27
3.2.1. Méthodes retenues	27
3.2.2. Méthodes écartées	27
3.3. Méthodes retenues	28
3.3.1. Transactions récentes sur le capital	28
3.3.2. Actif Net Réévalué EPRA NDV par action.....	29
3.3.3. Cours de bourse historiques.....	30
a. Historique des cours de l'action Galimmo SCA	30
b. Liquidité des actions Galimmo SCA	30
c. Prix de l'Offre et primes associées	31
3.3.4. Multiples boursiers de sociétés comparables.....	31
a. Constitution de l'échantillon.....	31
b. Agrégats analysés	32
c. Résultats.....	33
3.3.5. Multiples de transactions comparables.....	33
3.4. Synthèse des éléments d'appréciation du Prix de l'Offre.....	35
4. PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION.....	36

1 PRÉSENTATION DE L'OFFRE

1.1 Introduction

En application du Titre III du Livre II, et plus particulièrement des articles 233-1 et 237-1 du règlement général de l'AMF, Carmila, société anonyme de droit français ayant un capital social de 875.389.008 euros, dont le siège social est sis au 25 rue d'Astorg, 75008 Paris, France, immatriculée sous le numéro 381 844 471 R.C.S. Paris (« **Carmila** » ou l'« **Initiateur** »), et dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris sous le code ISIN FR 0010828137, offre de manière irrévocable aux actionnaires de Galimmo SCA, société en commandite par actions de droit français ayant un capital social de 25.957.380,80 euros, dont le siège social est sis au 37 rue de la Victoire, 75009, Paris, France, immatriculée sous le numéro 784 364 150 R.C.S. Paris, et dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris (compartiment B) sous le code ISIN FR 0000030611 (« **Galimmo SCA** » ou la « **Société** ») d'acquérir la totalité de leurs actions Galimmo SCA dans le cadre d'une offre publique d'achat simplifiée (l'« **Offre Publique d'Achat Simplifiée** ») qui sera immédiatement suivie d'une procédure de retrait obligatoire (le « **Retrait Obligatoire** » et, avec l'Offre Publique d'Achat Simplifiée, l'« **Offre** »), au prix unitaire de 14,83 euros (le « **Prix de l'Offre** ») payable exclusivement en numéraire, dans les conditions décrites ci-après.

Le dépôt de l'Offre fait suite au franchissement direct et indirect en hausse par l'Initiateur du seuil de 30% du capital et des droits de vote de la Société résultant de la réalisation, le 1^{er} juillet 2024, de l'Acquisition du Bloc de Contrôle (tel que ce terme est défini à la Section 1.2.1 du Projet de Note d'Information).

À la date du présent Projet de Note d'Information, Carmila détient, directement et indirectement, 32.387.721 actions et droits de vote de la Société, représentant 99,82 % du capital et des droits de vote de la Société¹.

L'Offre vise la totalité des actions de la Société non détenues directement ou indirectement par Carmila à la date des présentes, soit, à la connaissance de l'Initiateur, un nombre total de 59.005 actions ordinaires, correspondant à la totalité des actions existantes de la Société non détenues directement ou indirectement par Carmila.

À la connaissance de l'Initiateur, il n'existe aucun titre de capital, ni aucun instrument financier émis par la Société ou droit conféré par la Société pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital ou aux droits de vote de la Société, autres que les actions ordinaires existantes de la Société. Il n'existe en outre aucun plan d'options de souscription d'actions, ni aucun plan d'attribution d'actions gratuites en cours au sein de la Société pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital ou aux droits de vote de la Société.

¹ Sur la base d'un capital composé de 32.446.726 actions représentant 100 % des droits de vote théoriques de la Société conformément aux dispositions de l'article 223-11 du règlement général de l'AMF.

L'Offre est présentée par Mediobanca Banca di Credito Finanziario S.p.A (l'« **Établissement Présentateur** »), qui garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre, conformément à l'article 231-13 du règlement général de l'AMF. Mediobanca Banca di Credito Finanziario S.p.A est habilitée à fournir des services de prise ferme en France.

L'Offre revêt un caractère obligatoire et sera réalisée selon la procédure simplifiée en application des articles 233-1 et suivants du règlement général de l'AMF. La durée de l'Offre sera de 10 jours de négociation, conformément aux dispositions de l'article 233-2 du règlement général de l'AMF.

L'attention des actionnaires est attirée sur le fait que, l'Offre étant réalisée selon la procédure simplifiée, elle ne sera pas réouverte en application de l'article 232-4 du règlement général de l'AMF.

À l'issue de l'Offre Publique d'Achat Simplifiée, la procédure de retrait obligatoire prévue à l'article L. 433-4, II du code monétaire et financier sera mise en œuvre. Dans le cadre de ce Retrait Obligatoire, les actions Galimmo SCA qui n'auraient pas été apportées à l'Offre Publique d'Achat Simplifiée seront transférées à l'Initiateur en contrepartie d'une indemnité en numéraire égale au Prix de l'Offre, soit 14,83 euros par action.

Les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de l'Initiateur seront déposées auprès de l'AMF et mises à disposition du public au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre, conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF.

1.2 Contexte et motifs de l'Offre

1.2.1 Contexte de l'Offre

Acquisition du Bloc de Contrôle

Le 12 juillet 2023, Carmila, Louis Delhaize, Delparef et Galimmo Real Estate ont signé une promesse d'achat d'actions (la « **Promesse Bloc de Contrôle** ») portant sur l'acquisition par Carmila de :

- l'intégralité des titres Galimmo SCA détenus par Louis Delhaize, soit 23.827.049 actions représentant 73,43 % du capital et autant de droits de vote de la Société² ;
- l'intégralité des titres Galimmo SCA détenus par Galimmo Real Estate, soit 6.220.223 actions représentant 19,17 % du capital et autant de droits de vote de la Société ; et
- l'intégralité des titres Galimmo Services France détenus par Galimmo Real Estate, soit 10.000 actions représentant 100,00% du capital et autant de droits de vote de Galimmo Services France, Galimmo Services France étant l'associé commandité de

² La cession préalable de ces 23.827.049 actions de la Société par Delparef à Louis Delhaize le 1^{er} juillet 2024 a fait l'objet d'une décision de dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique (Décision AMF 224C0771 du 31 mai 2024).

Galimmo SCA et détenant directement 76.735 actions Galimmo SCA, représentant 0,24% du capital et autant de droits de vote de la Société ;

(ensemble, l'« **Acquisition du Bloc de Contrôle** »).

La signature de la Promesse Bloc de Contrôle a fait l'objet d'un communiqué de presse publié par Carmila le même jour.

Le 12 septembre 2023, les instances représentatives du personnel de Galimmo SCA ont émis un avis favorable sur le projet d'Acquisition du Bloc de Contrôle.

Le 15 septembre 2023, Carmila, Louis Delhaize, Delparef et Galimmo Real Estate ont conclu un contrat de cession d'actions portant sur l'Acquisition du Bloc de Contrôle par Carmila (le « **Contrat de Cession Carmila** »). En parallèle, Carrefour et Louis Delhaize ont conclu un contrat de cession portant sur l'acquisition par Carrefour de l'intégralité des titres composant le capital des sociétés Delparef et Provera France qui exploitent les magasins sous enseignes Cora et Match en France (le « **Contrat de Cession Carrefour** » et la « **Transaction Carrefour** »). La réalisation de l'Acquisition du Bloc de Contrôle et de la Transaction Carrefour était notamment conditionnée à l'obtention des autorisations réglementaires requises en matière de contrôle des concentrations et au titre du contrôle des subventions étrangères.

Le 1^{er} juillet 2024, à la suite de la décision de dérogation à l'effet suspensif de la procédure de contrôle des concentrations accordée le 6 juin 2024 par l'Autorité de la Concurrence et de l'approbation de l'Acquisition du Bloc de Contrôle par la Commission européenne au titre du contrôle des subventions étrangères obtenue le 20 juin 2024, Carmila a acquis directement et indirectement 30.124.007 actions de la Société représentant 92,84 % du capital et des droits de vote théoriques de Galimmo SCA au prix de 9,02 euros par action³.

Le 1^{er} juillet 2024, l'Initiateur et la Société ont publié un communiqué de presse relatif à la réalisation de l'Acquisition du Bloc de Contrôle.

Acquisition du Bloc Minoritaire

En parallèle de l'Acquisition du Bloc de Contrôle, Carmila, en qualité de promettant, et Primonial Capimmo, en qualité de bénéficiaire, ont conclu, le 28 juin 2024, une promesse d'achat portant sur l'intégralité des 2.263.714 actions Galimmo SCA détenues par Primonial Capimmo représentant environ 6,98 % du capital et des droits de vote de Galimmo SCA (la « **Promesse Bloc Minoritaire** »). Cette Promesse Bloc Minoritaire a fait l'objet d'un communiqué de presse publié par Carmila le 1^{er} juillet 2024.

La Promesse Bloc Minoritaire était exerçable par Primonial Capimmo au plus tard le 30 juillet 2024 (inclus) pour un prix de 11,93 euros par action (l'« **Acquisition du Bloc**

³ Il est précisé que l'octroi par l'Autorité de la Concurrence d'une dérogation à l'effet suspensif de la procédure de contrôle des concentrations ne préjuge aucunement des conclusions de l'analyse concurrentielle au fond que conduit l'Autorité de la Concurrence.

Minoritaire » et ensemble avec l'Acquisition du Bloc de Contrôle, les « **Acquisitions de Blocs** »).

Le 25 juillet 2024, à la suite de la notification d'exercice de la Promesse Bloc Minoritaire par Primonial Capimmo, Carmila a acquis l'intégralité des 2.263.714 actions de la Société détenues par Primonial Capimmo.

Ainsi, à la date du présent Projet de Note d'Information et à la suite des Acquisitions de Blocs, Carmila détient 32.387.721 actions et autant de droits de vote de la Société, représentant 99,82 % du capital et des droits de vote de la Société.

Le projet d'Offre s'inscrit dans le cadre d'un projet global de l'Initiateur de rationalisation de l'actionnariat de Galimmo SCA. À cet égard, dans son communiqué de presse en date du 1^{er} juillet 2024, Carmila avait indiqué qu'en cas d'exercice de la Promesse Bloc Minoritaire, son offre serait suivie d'un retrait obligatoire.

Le conseil de surveillance de Galimmo SCA a décidé le 23 juillet 2024 à l'unanimité de ses membres de nommer le cabinet Crowe HAF, représenté par Monsieur Olivier Grivillers, en qualité d'expert indépendant dans le cadre des dispositions de l'article 261-1, I-1°, I-2°, I-4° et II du règlement général de l'AMF, chargé d'établir un rapport sur les conditions financières de l'Offre en application des articles 261-1 et suivants du règlement général de l'AMF. Compte tenu de l'impossibilité pour le conseil de surveillance de Galimmo SCA de constituer un comité ad hoc composé d'au moins trois membres et comportant une majorité de membres indépendants, cette nomination a été soumise à l'AMF qui ne s'y est pas opposée en application de l'article 261-1-1 du règlement général de l'AMF.

1.2.2 Acquisition d'actions Galimmo SCA par l'Initiateur au cours des douze mois précédant le dépôt de l'Offre

L'Initiateur n'a procédé à aucune acquisition d'actions Galimmo SCA pendant les douze mois précédant le dépôt de l'Offre autre que dans le cadre des Acquisitions de Blocs.

L'Initiateur n'a pas l'intention, à compter du dépôt de l'Offre et jusqu'à l'ouverture de l'Offre, d'acquérir d'actions de la Société sur le marché.

1.2.3 Répartition du capital et des droits de vote de la Société

Préalablement aux Acquisitions de Blocs, l'Initiateur ne détenait aucune action de la Société, directement ou indirectement, seul ou de concert.

À la date du présent Projet de Note d'Information, le capital social de la Société s'élève, à la connaissance de l'Initiateur, à 25.957.380,80 euros divisés en 32.446.726 actions ordinaires de 0,80 euros de valeur nominale chacune.

Le tableau ci-après présente, à la connaissance de l'Initiateur et sur la base de l'information publique disponible, la répartition du capital et des droits de vote de la Société à la date du présent Projet de Note d'Information :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote*	% des droits de vote
Carmila	32.310.986	99,58 %	32.310.986	99,58 %
Galimmo Services France ⁴	76.735	0,24 %	76.735	0,24 %
Total Carmila directement et indirectement	32.387.721	99,82 %	32.387.721	99,82 %
Public	59.005	0,18 %	59.005	0,18 %
Auto-détention	-	0,00 %	-	0,00 %
Total	32.446.726	100 %	32.446.726	100 %

**Conformément à l'article 223-11 du règlement général de l'AMF, le nombre total de droits de vote est calculé sur la base de toutes les actions auxquelles sont rattachés des droits de vote, en ce comprises les actions dépourvues de droits de vote.*

1.2.4 Déclarations de franchissement de seuils

Conformément aux dispositions de l'article L. 233-7 et suivants du code de commerce, Carmila a déclaré auprès de l'AMF, le 26 juin 2024, complété par un courrier du 1^{er} juillet 2024, avoir franchi à la hausse, du fait de l'Acquisition du Bloc de Contrôle, l'ensemble des seuils légaux compris entre 5 % et 90 % (cf. avis AMF 224C1089 du 3 juillet 2024).

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L. 233-7 et suivants du code de commerce, Carmila a déclaré auprès de l'AMF, le 25 juillet 2024, avoir franchi à la hausse du fait de l'Acquisition du Bloc Minoritaire le seuil légal compris entre 90 % et 95 % (cf. avis AMF 224C1320 du 25 juillet 2024).

Carmila a par ailleurs déclaré à la Société les franchissements de seuils statutaires correspondants.

1.2.5 Titres et droits donnant accès au capital de la Société

A la connaissance de l'Initiateur, il n'existe aucun titre de capital, ni aucun instrument financier émis par la Société ou droit conféré par la Société pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital ou aux droits de vote de la Société, autres que les actions ordinaires existantes de la Société. Il n'existe en outre aucun plan d'options de souscription d'actions, ni aucun plan d'attribution d'actions gratuites en cours au sein de la Société pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital ou aux droits de vote de la Société.

⁴ Filiale de Carmila détenue à 100 %.

1.2.6 Motifs de l'Offre

L'Offre fait suite au franchissement du seuil d'offre obligatoire.

Le Retrait Obligatoire s'inscrit dans le cadre d'une opération de simplification de la structure capitalistique de Galimmo SCA par l'acquisition du solde du capital de la Société non détenu par l'Initiateur.

1.3 Intentions de l'Initiateur pour les douze mois à venir

Les Sections 1.3.1 à 1.3.8 ci-après indiquent les intentions de l'Initiateur pour les douze prochains mois.

1.3.1 Stratégie – politique industrielle, commerciale et financière

L'Initiateur a l'intention de poursuivre le développement des activités de Galimmo SCA recentrées sur la France.

1.3.2 Intentions de l'Initiateur en matière d'emploi

Le projet d'Offre s'inscrit dans une stratégie de poursuite et de développement des activités de la Société au sein du groupe Carmila et ne devrait pas avoir d'impact négatif en matière d'emploi.

1.3.3 Politique de distribution de dividendes

La politique de distribution de dividendes de la Société continuera d'être déterminée par ses organes sociaux en fonction des capacités distributives, de la situation financière et des besoins financiers de la Société et de ses filiales. À la date du présent Projet de Note d'Information, l'Initiateur n'envisage pas, pour la Société, d'opter pour le régime SIIC.

1.3.4 Composition des organes sociaux de la Société

À la suite de la réalisation de l'Acquisition du Bloc de Contrôle, la composition du conseil de surveillance de la Société a fait l'objet de modifications afin de refléter le nouvel actionnariat de la Société.

À la date du présent Projet de Note d'Information, le conseil de surveillance de la Société est composé des quatre membres suivants :

- Madame Marie Cheval, Présidente ;
- Madame Patricia Damerval ;
- Monsieur Pierre-Yves Thirion ; et
- Monsieur Sébastien Vanhoove.

Sur décision de l'Assemblée Générale réunie le 4 mars 2016, le mandat de gérance de Galimmo SCA a été confié à son unique associé commandité, la société Galimmo Services France, filiale désormais à 100% de Carmila, pour une durée de 10 ans. Galimmo Services France est représentée par son président, Eric Ravoire.

L'Initiateur se réserve la faculté de demander la désignation d'un membre supplémentaire au conseil de surveillance ou de changer la forme sociale de la Société.

1.3.5 Synergies et gains économiques attendus

À la date du présent Projet de Note d'Information, l'Initiateur estime des synergies récurrentes à environ 5 millions d'euros (en rythme annuel). Les synergies seront composées principalement d'économies en matière de frais de structure.

1.3.6 Intentions en matière de fusion

À la date du présent Projet de Note d'Information, l'Initiateur n'envisage pas de procéder à une fusion entre Carmila et Galimmo SCA à l'issue de l'Offre.

Toutefois, l'Initiateur se réserve la possibilité de procéder à d'autres opérations de réorganisation juridique.

1.3.7 Intentions concernant un retrait obligatoire – Radiation

En application de l'article L. 433-4, II du code monétaire et financier, Carmila a l'intention de mettre en œuvre la procédure de retrait obligatoire visant les actions Galimmo SCA qui n'auront pas été apportées à l'Offre Publique d'Achat Simplifiée.

La mise en œuvre du Retrait Obligatoire aura pour conséquence la radiation des actions de la Société d'Euronext Paris.

1.3.8 Intérêts pour l'Initiateur, la Société et leurs actionnaires

L'Initiateur propose aux actionnaires de Galimmo SCA qui apporteront leurs actions à l'Offre une liquidité immédiate pour la totalité de leur participation au prix de 14,83 euros par action ordinaire, extériorisant ainsi une prime de 5,9 % sur le cours de bourse de Galimmo SCA à la clôture du 28 juin 2024, et de 5,7 %, 1,1 % et (0,1) % sur la moyenne des cours de bourse pondérés par les volumes de Galimmo SCA respectivement des 30, 90 et 270 derniers jours de cotation précédant l'annonce de l'Offre.

Une synthèse des éléments d'appréciation du Prix de l'Offre établie par Mediobanca Banca di Credito Finanziario S.p.A est reproduite ci-après à la Section 3.

L'Initiateur considère que la simplification de la structure capitalistique de Galimmo SCA permettra de faciliter sa gestion, ce qui bénéficiera de manière indirecte aux actionnaires de l'Initiateur.

Par ailleurs, la mise en œuvre du Retrait Obligatoire permettra à la Société de limiter les coûts et contraintes réglementaires et de concentrer ainsi tous ses moyens financiers et humains à la poursuite de son développement.

1.4 Accords pouvant avoir une incidence significative sur l'appréciation de l'Offre ou son issue

Sous réserve des accords mentionnés en Section 1.2.1, l'Initiateur n'a pas connaissance, à la date du présent Projet de Note d'Information, d'un quelconque accord et n'est pas partie

à un quelconque accord en lien avec l'Offre ou qui pourrait potentiellement avoir un impact significatif sur l'appréciation ou l'issue de l'Offre.

2 CONDITIONS DE L'OFFRE

2.1 Termes et modalités de l'Offre

En application des articles 231-13, 231-18 et 237-1 du règlement général de l'AMF, l'Etablissement Présentateur agissant au nom et pour le compte de l'Initiateur, a déposé le projet d'Offre auprès de l'AMF le 6 septembre 2024 sous la forme d'une offre publique d'achat simplifiée suivie d'un retrait obligatoire visant les actions Galimmo SCA non détenues par Carmila, ainsi que le présent Projet de Note d'Information relatif à l'Offre. Un avis de dépôt sera publié par l'AMF sur son site Internet (www.amf-france.org).

Conformément aux dispositions de l'article 231-6 du règlement général de l'AMF, l'Initiateur s'engage irrévocablement à acquérir auprès des actionnaires de Galimmo SCA les actions de la Société qui seront apportées à l'Offre Publique d'Achat Simplifiée, au prix de 14,83 euros par action, pendant une période de 10 jours de négociation.

Les actions Galimmo SCA visées par l'Offre Publique d'Achat Simplifiée qui n'auraient pas été présentées à l'Offre Publique d'Achat Simplifiée seront transférées à l'Initiateur dans le cadre du Retrait Obligatoire, à l'issue de l'Offre Publique d'Achat Simplifiée, moyennant une indemnisation de 14,83 euros par action ordinaire Galimmo SCA.

L'Etablissement Présentateur garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre du projet d'Offre conformément aux dispositions de l'article 231-13 du règlement général de l'AMF.

Le projet d'Offre et le présent Projet de Note d'Information restent soumis à l'examen de l'AMF.

Conformément à l'article 231-16 du règlement général de l'AMF, un communiqué de presse comportant les principales caractéristiques de l'Offre et précisant les modalités de mise à disposition du Projet de Note d'Information sera rendu public sur le site internet de l'Initiateur (www.carmila.com). Le présent Projet de Note d'Information est tenu gratuitement à la disposition du public au siège social de Carmila et au siège social de Mediobanca Banca di Credito Finanziario S.p.A (succursale de Paris) et sera mis en ligne sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de l'Initiateur (www.carmila.com).

L'AMF déclarera l'Offre conforme après s'être assurée de sa conformité aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables et publiera la déclaration de conformité sur son site Internet (www.amf-france.org). Cette déclaration de conformité emportera visa par l'AMF de la note d'information et ne pourra intervenir qu'après le dépôt par la Société d'un projet de note en réponse au Projet de Note d'Information.

La note d'information ayant ainsi reçu le visa de l'AMF et le document contenant les « Autres Informations » relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de l'Initiateur seront, conformément aux dispositions des articles 231-27 et 231-28 du règlement général de l'AMF, tenus gratuitement à la disposition du public, au plus

tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre, au siège social de Carmila et au siège social de Mediobanca Banca di Credito Finanziario S.p.A (succursale de Paris). Ces documents seront également mis en ligne sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de l'Initiateur (www.carmila.com/).

Un communiqué de presse précisant les modalités de mise à disposition de ces documents sera diffusé au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre, conformément aux dispositions des articles 231-27 et 231-28 du règlement général de l'AMF.

Préalablement à l'ouverture de l'Offre, l'AMF publiera un avis d'ouverture et de calendrier et Euronext Paris publiera un avis annonçant les modalités et le calendrier de l'Offre.

2.2 Titres visés par l'Offre

Le projet d'Offre porte sur l'ensemble des actions de la Société émises à la date du présent Projet de Note d'Information et non détenues, directement ou indirectement, par l'Initiateur, à savoir, à la connaissance de l'Initiateur, un nombre de 59.005 actions ordinaires.

À la date du présent Projet de Note d'Information, il n'existe, à la connaissance de l'Initiateur, aucun titre de capital, ni aucun instrument financier émis par la Société ou droit conféré par la Société pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital ou aux droits de vote de la Société, autres que les actions ordinaires existantes de la Société. Il n'existe en outre aucun plan d'options de souscription d'actions, ni aucun plan d'attribution d'actions gratuites en cours au sein de la Société pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital ou aux droits de vote de la Société.

2.3 Situation des bénéficiaires d'Actions Gratuites de Galimmo et mécanisme de liquidité

La Société a mis en place plusieurs plans d'actions gratuites dites de « performance » au profit des salariés ou des mandataires sociaux de Galimmo SCA ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-197-2 du code de commerce, ou certaines catégories d'entre eux (les « **Actions Gratuites** ») au cours des années 2018, 2019, 2020 et 2021.

À la date du présent Projet de Note d'Information et à la connaissance de l'Initiateur, la période d'acquisition et la période de conservation des Actions Gratuites de ces plans ont expiré et pourront être librement apportées à l'Offre.

Aucun mécanisme de liquidité ne sera par conséquent mis en place par la Société.

2.4 Conditions auxquelles l'Offre est soumise

L'Offre n'est soumise à aucune condition d'obtention d'une autorisation réglementaire, étant néanmoins précisé que le projet d'Offre reste soumis à l'examen de l'AMF.

2.5 Procédure d'apport à l'Offre Publique d'Achat Simplifiée

L'Offre Publique d'Achat Simplifiée sera ouverte pendant une période de 10 jours de négociation conformément à l'article 233-2 du règlement général de l'AMF, l'offre étant

réalisée selon la procédure simplifiée, elle ne sera pas ré-ouverte à la suite de la publication du résultat définitif de l'Offre Publique d'Achat Simplifiée.

Les actions apportées à l'Offre Publique d'Achat Simplifiée devront être librement négociables et libres de tout privilège, gage, nantissement, ou toute autre sûreté ou restriction de quelque nature que ce soit restreignant le libre transfert de leur propriété. L'Initiateur se réserve le droit d'écarter toutes les actions apportées qui ne répondraient pas à cette condition.

Les actionnaires de la Société dont les actions sont inscrites auprès d'un intermédiaire financier (banque, établissement de crédit, entreprise d'investissement, etc.) et qui souhaiteraient apporter leurs actions à l'Offre Publique d'Achat Simplifiée devront remettre à leur intermédiaire financier un ordre de vente irrévocable au Prix de l'Offre par action au plus tard à la date (incluse) de clôture de l'Offre Publique d'Achat Simplifiée – sous réserve des délais de traitement par l'intermédiaire financier concerné – en utilisant le modèle mis à leur disposition par cet intermédiaire financier.

Les actions détenues sous la forme nominative dans les registres de la Société devront être converties au porteur pour être apportées à l'Offre Publique d'Achat Simplifiée. En conséquence, les intermédiaires financiers teneurs de compte ayant reçu instruction des propriétaires d'actions de la Société inscrites en compte nominatif de les apporter à l'Offre Publique d'Achat Simplifiée devront, préalablement à la vente, effectuer la conversion au porteur desdites actions. Il est précisé que la conversion au porteur d'actions inscrites au nominatif entraînera la perte pour ces actionnaires des avantages liés à la détention de ces actions sous la forme nominative.

Les ordres de présentation des actions à l'Offre Publique d'Achat Simplifiée sont irrévocables.

L'Offre Publique d'Achat Simplifiée sera réalisée par achats sur le marché conformément à l'article 233-2 du règlement général de l'AMF, le règlement livraison étant effectué au fur et à mesure de l'exécution des ordres, deux jours de négociation après chaque exécution. Kepler Cheuvreux, prestataire de services d'investissement habilité en tant que membre du marché, se portera acquéreur, pour le compte de l'Initiateur, de toutes les actions qui seront apportées à l'Offre Publique d'Achat Simplifiée, étant précisé que les frais de négociation (y compris les frais de courtage et de TVA correspondants) afférents à ces opérations resteront en totalité à la charge des actionnaires apportant leurs actions à l'Offre Publique d'Achat Simplifiée. Il est précisé qu'aucune commission ne sera versée par l'Initiateur aux intermédiaires financiers par le biais desquels les actionnaires apporteront leurs actions à l'Offre Publique d'Achat Simplifiée.

Le transfert de propriété des actions apportées à l'Offre Publique d'Achat Simplifiée et l'ensemble des droits attachés (en ce compris le droit aux dividendes) interviendra à la date d'inscription en compte de l'Initiateur, conformément aux dispositions de l'article L. 211-17 du code monétaire et financier. Il est rappelé en tant que de besoin que toute somme due dans le cadre de l'apport des actions à l'Offre Publique d'Achat Simplifiée ne portera pas intérêt et sera payée à la date du règlement-livraison.

Il reviendra aux actionnaires de la Société souhaitant apporter leurs actions à l'Offre Publique d'Achat Simplifiée de se rapprocher de leurs intermédiaires financiers respectifs afin de se renseigner sur les éventuelles contraintes de chacun de ces intermédiaires ainsi que sur leurs procédures propres de prise en compte des ordres de vente afin d'être en mesure d'apporter leurs actions à l'Offre Publique d'Achat Simplifiée dans les délais impartis.

2.6 Retrait Obligatoire

Conformément aux dispositions de l'article L. 433-4, II du code monétaire et financier et des articles 237-1 et suivants du règlement général de l'AMF, à l'issue de l'Offre Publique d'Achat Simplifiée, les actions Galimmo SCA qui n'auront pas été présentées à l'Offre Publique d'Achat Simplifiée, seront transférées à l'Initiateur (quel que soit le pays de résidence du porteur desdites actions) moyennant une indemnisation de 14,83 euros par action Galimmo SCA.

L'AMF publiera un avis de mise en œuvre du Retrait Obligatoire, et Euronext Paris publiera un avis annonçant le calendrier de mise en œuvre du Retrait Obligatoire.

Un avis informant le public du Retrait Obligatoire sera publié par l'Initiateur dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social de la Société en application de l'article 237-5 du règlement général de l'AMF.

Le montant de l'indemnisation sera versé à l'issue de l'Offre Publique d'Achat Simplifiée sur un compte bloqué ouvert auprès d'Uptevia qui agira comme centralisateur des opérations d'indemnisation du Retrait Obligatoire.

Les actions de la Société seront radiées d'Euronext Paris le jour où le Retrait Obligatoire sera effectif.

Conformément à l'article 237-8 du règlement général de l'AMF, les fonds non affectés correspondant à l'indemnisation des actions Galimmo SCA dont les ayants droit sont restés inconnus seront conservés pendant une durée de dix ans à compter de la date du Retrait Obligatoire et versés à la Caisse des dépôts et consignations à l'expiration de ce délai. Ces fonds seront à la disposition des ayants droit sous réserve de la prescription trentenaire au bénéfice de l'État.

2.7 Droit applicable

Le projet d'Offre et tous les contrats y afférents sont soumis au droit français. Tout différend ou litige, quel qu'en soit l'objet ou le fondement, se rattachant au projet d'Offre, sera porté devant les tribunaux compétents.

2.8 Calendrier indicatif de l'Offre

Préalablement à l'ouverture de l'Offre, l'AMF et Euronext publieront des avis annonçant la date d'ouverture et le calendrier de l'Offre.

À titre purement indicatif, un calendrier de l'Offre figure ci-après :

Dates	Principales étapes de l'Offre
6 septembre 2024	<i>Pour Carmila</i> Dépôt du projet d'Offre et du Projet de Note d'Information auprès de l'AMF. Mise à disposition du public aux sièges de l'Initiateur et de l'Établissement Présentateur et mise en ligne sur le site Internet de l'AMF et de l'Initiateur du Projet de Note d'Information de l'Initiateur. Diffusion d'un communiqué de presse de l'Initiateur relatif au dépôt et à la mise à disposition du Projet de Note d'Information.
6 septembre 2024	<i>Pour Galimmo SCA</i> Dépôt du projet de note en réponse de la Société (comprenant l'avis motivé du conseil de surveillance et le rapport de l'expert indépendant) Mise à disposition du public au siège de la Société et mise en ligne sur le site Internet de l'AMF et de la Société du projet de note en réponse de la Société. Diffusion d'un communiqué de presse de la Société relatif au dépôt et à la mise à disposition du projet de note en réponse.
[24 septembre] 2024	Publication de la déclaration de conformité de l'Offre par l'AMF emportant visa de la note d'information de l'Initiateur et de la note en réponse de la Société. <i>Pour Carmila</i> Mise à disposition du public aux sièges de l'Initiateur et de l'Établissement Présentateur et mise en ligne sur les sites Internet de l'AMF et de l'Initiateur de la note d'information visée. Diffusion d'un communiqué de presse de l'Initiateur relatif à la mise à disposition de la note d'information visée par l'AMF. <i>Pour Galimmo SCA</i> Mise à disposition du public au siège de la Société et mise en ligne sur les sites Internet de l'AMF et de la Société de la note en réponse visée. Diffusion d'un communiqué de presse de la Société relatif à la mise à disposition de la note en réponse visée par l'AMF.

[25 septembre] 2024	<i>Pour Carmila</i> Dépôt par l'Initiateur auprès de l'AMF du document « Information relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financière et comptables » de l'Initiateur. Mise à disposition du public et mise en ligne sur le site internet de l'AMF et de l'Initiateur du document « Information relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financière et comptables » de l'Initiateur. Diffusion d'un communiqué de presse de l'Initiateur relatif à la mise à disposition du document « Information relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financière et comptables » de l'Initiateur. <i>Pour Galimmo SCA</i> Dépôt par la Société auprès de l'AMF du document « Information relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financière et comptables » de la Société. Mise à disposition du public et mise en ligne sur le site internet de l'AMF et de la Société du document « Information relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financière et comptables » de la Société. Diffusion d'un communiqué de presse de la Société relatif à la mise à disposition du document « Information relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financière et comptables » de la Société.
[26 septembre] 2024	Ouverture de l'Offre Publique d'Achat Simplifiée
[9 octobre] 2024	Clôture de l'Offre Publique d'Achat Simplifiée
[Dès que possible et au plus tard le 22 octobre 2024]	Publication de l'avis de résultat de l'Offre Publique d'Achat Simplifiée par l'AMF et Euronext Paris
Dès que possible après la publication des résultats	Mise en œuvre du Retrait Obligatoire et radiation des actions de la Société d'Euronext Paris

2.9 Financement et frais de l'Offre

2.9.1 Frais liés à l'Offre

Le montant global de tous les frais, coûts et dépenses externes exposés par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre, en ce compris les honoraires et frais de ses conseils financiers, juridiques et comptables ainsi que les frais de publicité, est estimé à moins d'un million deux cent mille euros (hors taxes).

2.9.2 Mode de financement de l'Offre

Dans l'hypothèse où la totalité des actions Galimmo SCA pouvant être apportées à l'Offre et non détenues par l'Initiateur à la date du présent Projet de Note d'Information seraient apportées à l'Offre, le montant total devant être payé par l'Initiateur s'élèverait à un montant maximum de 875 milliers d'euros (hors frais et commissions liés à l'Offre).

Le financement des sommes dues par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre sera réalisé sur ses fonds propres.

2.9.3 Frais de courtage et rémunération des intermédiaires

L'Initiateur ne prendra en charge aucun frais de courtage et rémunération des intermédiaires, dans le cadre de l'Offre.

2.10 Restrictions concernant l'Offre à l'étranger

L'Offre est faite exclusivement en France.

Le présent Projet de Note d'Information n'est pas destiné à être distribué dans des pays autres que la France.

L'Offre n'a fait l'objet d'aucun enregistrement ni d'aucun visa en dehors de la France. Les actionnaires de Galimmo SCA en dehors de France ne peuvent participer à l'Offre, à moins que la loi et la réglementation qui leur sont applicables ne le leur permettent sans qu'aucune autre formalité ou publicité ne soit requise de la part de l'Initiateur. En effet, la participation à l'Offre et la distribution du présent Projet de Note d'Information peuvent faire l'objet de restrictions en dehors de France. L'Offre ne s'adresse pas aux personnes faisant l'objet de telles restrictions, directement ou indirectement, et n'est pas susceptible d'acceptation s'agissant d'ordres émanant de pays au sein desquels l'Offre fait l'objet de restrictions. Les personnes en possession du présent Projet de Note d'Information doivent se conformer aux restrictions en vigueur au sein de leur pays. Le non-respect de ces restrictions peut constituer une violation des lois et règlements applicables aux places de marché des pays en question.

L'Initiateur rejette toute responsabilité en cas de la violation par toute personne de restrictions qui lui sont applicables.

Le présent Projet de Note d'Information ainsi que tous les autres documents relatifs à l'Offre ne constituent ni une offre de vente, ni une sollicitation, ni une offre d'achat de titres dans un pays au sein duquel l'Offre serait illégale.

Etats-Unis d'Amérique

Le présent Projet de Note d'Information ne constitue pas une extension de l'Offre aux États-Unis et l'Offre n'est pas proposée, directement ou indirectement, aux États-Unis, aux personnes résidant aux États-Unis, par les moyens des services postaux ou par tout moyen de communication ou de commerce (incluant de manière non limitative la transmission par fax, téléphone et par courrier électronique) aux États-Unis, ou par l'intermédiaire des services d'une bourse de valeurs des États-Unis. En conséquence, aucun exemplaire du présent Projet de Note d'Information, aucun autre document lié au présent Projet de Note d'Information ni aucun document relatif à l'Offre ne peut être envoyé par la poste, communiqué ou publié par un intermédiaire ou n'importe quelle autre personne aux États-Unis sous quelque forme que ce soit. Aucun actionnaire de la Société ne peut apporter ses actions à l'Offre, s'il n'est pas en mesure de déclarer : (i) qu'il n'a pas reçu aux États-Unis une copie du présent Projet de Note d'Information, ou de quelque autre document lié à l'Offre, et qu'il n'a pas envoyé de tels documents vers les États-Unis, (ii) qu'il n'a pas utilisé, directement ou indirectement les services postaux, les moyens de télécommunication ou d'autres instruments de commerce ou encore les services d'une bourse de valeurs aux États-Unis en lien avec l'Offre, (iii) qu'il n'était pas aux États-Unis lorsqu'il a accepté les termes de l'Offre ou communiqué l'ordre de transfert de ses actions et (iv) qu'il n'est ni mandataire ni représentant agissant pour le compte d'une autre personne qui lui aurait communiqué des instructions depuis les États-Unis. Les intermédiaires habilités n'auront pas le droit d'accepter d'ordre de transfert d'actions qui ne respecteraient pas les dispositions précitées (à moins d'une autorisation ou d'un ordre contraire de la part de l'Initiateur, ou fait en son nom, et laissé à sa discrétion).

En ce qui concerne l'interprétation du paragraphe ci-dessus, les États-Unis correspondent aux États-Unis d'Amérique, ses territoires et possessions, tous ses États, ainsi que le district de Columbia.

2.11 Régime fiscal de l'Offre

En l'état actuel de la législation française et de la réglementation en vigueur, les descriptions suivantes résument certaines conséquences fiscales susceptibles de s'appliquer aux actionnaires qui participeront à l'Offre.

L'attention de ceux-ci est néanmoins attirée sur le fait que ces informations ne constituent qu'un simple résumé, donné à titre d'information générale, du régime fiscal applicable en vertu de la législation en vigueur.

Les règles dont il est fait mention ci-après sont susceptibles d'être affectées par d'éventuelles modifications législatives (en particulier dans le cadre des lois de finances pour 2025 et de finances rectificatives pour 2024) et réglementaires qui pourraient avoir des effets rétroactifs ou s'appliquer à l'année ou à l'exercice en cours, ainsi que par d'éventuelles modifications de leur interprétation par l'administration fiscale française.

Les informations fiscales ci-dessous ne constituent pas une description exhaustive de l'ensemble des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer aux actionnaires qui participeront à l'Offre. Ceux-ci sont invités à s'informer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, du régime fiscal applicable à leur situation particulière.

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent, en outre, se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence et, le cas échéant, aux dispositions de la convention fiscale signée entre la France et leur État de résidence.

2.11.1 Actionnaires personnes physiques résidents fiscaux de France, agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas des opérations de bourse à titre habituel dans les mêmes conditions qu'un professionnel

Les personnes physiques qui réaliseraient des opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à ce type d'opérations et celles détenant des actions acquises dans le cadre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe ou au titre d'un dispositif d'actionnariat salarié (par exemple, options de souscription ou d'achat d'actions, actions attribuées gratuitement) sont invitées à s'assurer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

2.1.1.1 Régime de droit commun

Impôt sur le revenu des personnes physiques

En application des dispositions des articles 200 A et 150-0 A et suivants du Code Général des Impôts (« **CGI** »), les gains nets de cession des valeurs mobilières et droits assimilés réalisés par des personnes physiques domiciliées fiscalement en France sont en principe soumis au prélèvement forfaitaire unique (« **PFU** ») au taux de 12,8% sans abattement.

Toutefois, en application des dispositions du 6 bis de l'article 158 du CGI et du 2 de l'article 200 A du même code, les gains nets de cession des valeurs mobilières et droits assimilés réalisés par des personnes physiques peuvent, par dérogation à l'application du PFU, et sur option globale, expresse et irrévocable du contribuable, être pris en compte pour la détermination du revenu net global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu après application, s'agissant des actions acquises ou souscrites avant le 1^{er} janvier 2018, d'un abattement pour une durée de détention de droit commun prévu à l'article 150-0 D 1 ter du CGI égal à :

- a) 50% de leur montant lorsque les actions sont détenues depuis au moins deux ans et moins de huit ans, à la date de la cession ;
- b) 65% de leur montant lorsque les actions sont détenues depuis au moins huit ans, à la date de la cession.

Sauf exceptions, la durée de détention est décomptée à partir de la date de souscription ou d'acquisition des actions cédées. En tout état de cause, les plus-values de cession de titres acquis ou souscrits à compter du 1^{er} janvier 2018 sont exclues du champ d'application des abattements. Un abattement renforcé prévu à l'article 150-0 D 1 quater A du CGI peut également s'appliquer sous réserve de la réunion de plusieurs conditions.

Nous invitons les personnes physiques à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer si cet abattement leur est applicable.

En cas d'option pour le barème progressif, celle-ci est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du PFU. Elle est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration.

Les personnes disposant de moins-values nettes reportables, ayant réalisé des moins-values au cours de l'année de cession de leurs actions dans le cadre de l'Offre, ou réalisant une moins-value lors de la cession des actions dans le cadre de l'Offre sont invitées à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour étudier les conditions d'utilisation de ces moins-values.

L'apport des actions à l'Offre aura pour effet de mettre fin à un éventuel report ou sursis d'imposition dont auraient pu bénéficier les actionnaires dans le cadre d'opérations antérieures à raison des mêmes actions apportées à l'Offre. Les contribuables sont invités à se rapprocher de leur conseil fiscal habituel pour déterminer les conséquences de l'Offre dans l'hypothèse où celle-ci aurait pour effet de remettre en cause un éventuel report ou sursis d'imposition.

Prélèvements sociaux

Les gains nets de cession d'actions sont également soumis (avant application de l'abattement pour durée de détention décrit ci-dessus en cas d'option pour l'application du barème progressif) aux prélèvements sociaux au taux global de 17,2% répartis comme suit :

- la contribution sociale généralisée (« CSG »), au taux de 9,2% ;
- la contribution pour le remboursement de la dette sociale (« CRDS »), au taux de 0,5% ; et
- le prélèvement de solidarité, au taux de 7,5%.

Ces prélèvements sociaux ne sont pas déductibles du revenu imposable soumis au PFU. En revanche, pour les gains nets de cession d'actions soumis sur option au barème progressif de l'impôt sur le revenu y compris en cas d'application de l'abattement pour durée de détention de droit commun, la CSG est déductible à hauteur de 6,8% du revenu global imposable de l'année de son paiement. En revanche, en cas d'application de l'abattement pour durée de détention renforcé, la part déductible de la CSG de 6,8% est réduite à la proportion du gain net de cession effectivement imposée à l'impôt sur le revenu. Dans le cadre de la mise en place du prélèvement à la source, les modalités de mise en œuvre de cette déduction pourraient faire l'objet de modifications.

Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus

L'article 223 *sexies* du CGI institue à la charge des contribuables passibles de l'impôt sur le revenu une contribution exceptionnelle sur les hauts revenus applicable lorsque le revenu fiscal de référence du contribuable concerné excède certaines limites.

Cette contribution est calculée en appliquant un taux de :

- 3% à la fraction du revenu fiscal de référence comprise entre 250.001 euros et 500.000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et à la fraction de revenu fiscal de référence comprise entre 500.001 euros et 1.000.000 d'euros pour les contribuables soumis à imposition commune ;
- 4% à la fraction du revenu fiscal de référence supérieure à 500.000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et à la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 1.000.000 d'euros pour les contribuables soumis à imposition commune.

Le revenu fiscal de référence du foyer fiscal auquel il est fait mention ci-dessus est défini au 1° du IV de l'article 1417 du CGI, sans qu'il soit tenu compte des plus-values mentionnées au I de l'article 150-0 B *ter* du même code, retenues pour leur montant avant application de l'abattement mentionné aux 1 *ter* ou 1 *quater* de l'article 150-0 D du CGI, pour lesquelles le report d'imposition expire et sans qu'il soit fait application des règles de quotient définies à l'article 163-0 A du CGI, mais après application éventuelle des règles spécifiques de quotient telles que définies au II de l'article 223 *sexies* du CGI.

2.1.1.2 Régime spécifique des actions nominatives détenues dans le cadre d'un plan d'épargne en actions (« PEA »)

Les personnes qui détiennent des actions de la Société dans le cadre d'un PEA pourront participer à l'Offre.

Le PEA ouvre droit, sous certaines conditions, (i) pendant la durée du PEA, à une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux à raison des produits et des plus-values générés par les placements effectués dans le cadre du PEA, sous réserve que ces produits et plus-values demeurent investis dans le PEA et (ii) au moment de la clôture du PEA (si elle intervient plus de cinq ans après la date d'ouverture du PEA, y compris du fait d'un retrait partiel intervenant après cinq ans et avant huit ans) ou lors d'un retrait partiel des fonds du PEA (si un tel retrait intervient plus de huit ans après la date d'ouverture du PEA), à une exonération d'impôt sur le revenu à raison du gain net réalisé depuis l'ouverture du plan, ledit gain net demeurant cependant soumis aux prélèvements sociaux décrits ci-avant, à un taux global susceptible de varier selon la date à laquelle ce gain a été acquis ou constaté.

Ce gain net n'est pas pris en compte pour le calcul de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Des dispositions particulières, non décrites dans le cadre du présent Projet de Note d'Information, sont applicables en cas de réalisation de moins-values, de clôture du plan avant l'expiration de la cinquième année qui suit l'ouverture du PEA, ou en cas de sortie du PEA sous forme de rente viagère.

La souscription de titres dans un PEA doit être financée au moyen de liquidités figurant sur le compte espèces du plan⁵ et le montant des ventes des valeurs inscrites sur le PEA doit être porté au crédit du compte en espèces⁶.

Sous réserve de certaines exceptions, tout manquement à l'une des conditions de fonctionnement du PEA entraîne la clôture du plan à la date où le manquement a été commis⁷.

Les personnes concernées sont invitées à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel et de l'établissement teneur de compte dans les livres duquel ils ont ouvert ou transféré leur PEA.

2.11.2 Actionnaires personnes morales résidents fiscaux de France et soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun

Les actionnaires personnes morales visés sont les sociétés françaises soumises à l'impôt sur les sociétés en France et les personnes morales de droit étranger soumises à l'impôt sur les sociétés en France et dont les actions de la Société sont inscrites à l'actif du bilan fiscal d'un établissement stable en France.

Les plus-values réalisées à l'occasion de la cession des actions dans le cadre de l'Offre sont comprises dans le résultat soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun (actuellement 25% en application du deuxième alinéa du I de l'article 219 du CGI). S'y ajoute le cas échéant, la contribution sociale de 3,3% (prévue par l'article 235 *ter* ZC du CGI), assise sur le montant de l'impôt sur les sociétés diminué d'un abattement de 763.000 euros par période de douze mois.

Cependant, les sociétés dont le chiffre d'affaires, ramené le cas échéant à douze mois, est inférieur à 7.630.000 euros et dont le capital social, entièrement libéré, a été détenu de façon continue à hauteur d'au moins 75 % pendant l'exercice en question par des personnes physiques ou par des sociétés remplissant elles-mêmes ces conditions, sont exonérées de la contribution sociale sur l'impôt sur les sociétés.

Par ailleurs, sous réserve que les conditions susvisées tenant à la libération et à la composition du capital soient respectées, les sociétés dont le chiffre d'affaires, ramené le cas échéant à douze mois, est inférieur à 10.000.000 euros bénéficient d'un taux réduit d'impôt sur les sociétés de 15 %, dans la limite d'un bénéfice imposable de 42.500 euros pour une période de douze mois. Certains des seuils mentionnés ci-dessus suivent des règles spécifiques si le contribuable est membre d'un groupe d'intégration fiscale.

En principe et sauf régime particulier, les moins-values réalisées lors de la cession des actions de la Société dans le cadre de l'Offre viendront en déduction des résultats imposables à l'impôt sur les sociétés de la personne morale.

⁵ BOI-RPPM-RCM-40-50-20-20, 16/05/2024, n° 80.

⁶ Article L. 221-31 du code monétaire et financier.

⁷ Article 1765 du CGI.

Il est en outre précisé que l'apport des actions à l'Offre est susceptible d'avoir pour effet de mettre fin à un éventuel report, sursis d'imposition ou régime de faveur dont auraient pu bénéficier les actionnaires personnes morales dans le cadre d'opérations antérieures.

Les contribuables sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal pour déterminer le taux qui leur est applicable.

2.11.3 Actionnaires non-résidents fiscaux de France

Sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales applicables :

- i. en principe, (x) les personnes physiques, qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI, sont assujetties à l'impôt sur le revenu en France sur leurs revenus de source française ainsi que sur leurs revenus dont l'imposition a été attribuée à la France par une convention fiscale, et (y) les personnes morales, dont le siège social est situé hors de France (qui ne détiennent pas leurs actions de la Société par le biais d'un établissement stable ou d'une installation fixe d'affaires situés en France), sont assujetties à l'impôt sur les sociétés en France sur leurs revenus de source française ainsi que sur leurs revenus dont l'imposition a été attribuée à la France par une convention fiscale ;
- ii. en vertu de l'article 164-B-I-e *ter* 4° du CGI, les plus-values de cession des actions de sociétés cotées à prépondérance immobilière en France (telles que les actions de la Société) dont l'actif est, à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession, principalement constitué directement ou indirectement de biens et droits mentionnés au 1° du e *bis* de l'article 164 B du CGI, constituent un revenu de source française, indépendamment du pourcentage de détention des actions dans la société à prépondérance immobilière détenue par l'actionnaire ;

Pour les actionnaires personnes physiques, le paiement de ce prélèvement est libératoire d'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux sont également applicables sur la plus-value réalisée⁸.

En toute hypothèse, les actionnaires non-résidents fiscaux français sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseiller fiscal habituel afin notamment de prendre en considération le régime d'imposition applicable tant en France que dans leur pays de résidence fiscale.

⁸ En principe les prélèvements sociaux sont applicables au taux de 17.2% Toutefois, les personnes qui relèvent d'un régime de sécurité sociale d'un autre EM de l'UE, de l'EEE ou de Suisse et ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire français de sécurité sociale ne sont soumises qu'au prélèvement de solidarité de 7,5%.

2.11.4 Actionnaires soumis à un régime d'imposition différent

Les porteurs d'actions soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-dessus et qui participent à l'Offre, notamment les contribuables dont les opérations portant sur des valeurs mobilières dépassant la simple gestion de portefeuille et qui ont inscrit leurs actions à l'actif de leur bilan commercial ou les personnes physiques détenant ou ayant acquis des actions dans le cadre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (y compris par l'intermédiaire d'un FCPE) ou du fait de l'exercice d'options d'achat ou de souscription d'actions, devront s'informer auprès de leur conseiller fiscal habituel du régime fiscal applicable à leur cas particulier.

2.11.5 Droits d'enregistrement ou taxe sur les transactions financières

Conformément à l'article 726 du CGI, aucun droit d'enregistrement n'est exigible en France au titre de la cession des actions d'une société qui a son siège social en France et dont les titres sont négociés sur un marché réglementé d'instruments financiers ou sur un système multilatéral de négociation, à moins que la cession ne soit constatée par un acte signé en France ou à l'étranger. Dans ce dernier cas, la cession des actions est assujettie à un droit de mutation au taux proportionnel de 0,1 % assis sur le prix de cession, sous réserve de certaines exceptions visées au II de l'article 726 du CGI.

En outre, dans la mesure où la Société ne figure pas sur la liste établie par l'administration fiscale concernant les sociétés entrant dans le champ d'application de la taxe sur les transactions financières au 1^{er} décembre 2023⁹ et où l'Offre fait ressortir une capitalisation inférieure à 1 milliard d'euros, l'acquisition des actions dans le cadre de l'Offre ne sera en principe pas soumise à la taxe sur les transactions financières prévue à l'article 235 *ter* ZD du CGI.

2.11.6 Régime fiscal du Retrait Obligatoire

En cas de mise en œuvre du Retrait Obligatoire à l'issue de l'Offre Publique d'Achat Simplifiée, le traitement fiscal des personnes n'ayant pas apporté leurs actions à l'Offre sera identique au régime fiscal de l'Offre Publique d'Achat Simplifiée décrit à la présente Section 2.11.

⁹ BOI-ANX-000467, 20/12/2023.

3. ÉLÉMENTS D'APPRÉCIATION DES TERMES DE L'OFFRE

3.1. Informations préliminaires

3.1.1. Termes de l'Offre

Le prix offert par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre est de 14,83 € par action. Le Prix de l'Offre représente une prime de 64,4 % par rapport au prix payé par l'Initiateur pour l'achat du Bloc de Contrôle (9,02 €/action), et une prime de 24,3 % par rapport au prix payé par l'Initiateur pour l'achat du Bloc Minoritaire (11,93 €/action).

Le Prix de l'Offre représente une prime de 2,7 % par rapport à l'actif net réévalué EPRA *Net Disposal Value* (« **ANR EPRA NDV** ») par action Galimmo SCA au 30 juin 2024, une prime de 5,9 % sur le cours de bourse du 28 juin 2024¹⁰ et une prime de 0,6 % sur le cours moyen pondéré par les volumes (CMPV) sur les 6 derniers mois précédents.

Les différentes analyses d'appréciation des termes de l'offre ont été réalisées sur la base des informations publiques au 28 juin 2024 et, s'agissant de Galimmo SCA, au 25 juillet 2024, date de la publication des comptes semestriels 2024.

Les éléments d'appréciation du Prix de l'Offre ont été préparés par Mediobanca, Établissement Présentateur de l'Offre, pour le compte de l'Initiateur et en accord avec ce dernier. Ces éléments ont été préparés sur la base d'une analyse multicritère reposant sur les méthodes de valorisation usuelles telles que détaillées ci-après.

3.1.2. Nombre d'actions retenu

Le nombre d'actions Galimmo SCA retenu est le nombre d'actions ordinaires émises tel que communiqué par Galimmo SCA au 30 juin 2024, soit 32.446.726 actions, étant précisé que Galimmo SCA ne possède aucune action en auto-détention.

3.1.3. Sources d'information

Les éléments d'appréciation ont été établis sur la base d'informations publiques disponibles sur Galimmo SCA et les sociétés comparables.

Les analyses s'appuient spécifiquement sur les sources d'information suivantes :

- Les documents de référence et rapports financiers annuels des sociétés au 31 décembre 2023 ;
- Le rapport semestriel de Galimmo SCA au 30 juin 2024 ;
- Les présentations et communiqués de presse annuels des sociétés ;
- Les bases de données suivantes : site internet des sociétés, Euronext, FactSet.

¹⁰ Dernière clôture boursière de l'action Galimmo SCA avant l'annonce de l'accord entre Carmila et Primonial Capimmo et le closing de l'acquisition du Bloc de Contrôle, intervenus le 1^{er} juillet 2024

Il n'entraîne pas dans la mission de l'Etablissement Présentateur de vérifier ou de soumettre ces informations à une vérification indépendante, ou de vérifier ou d'évaluer les actifs et/ou passifs des sociétés.

3.2. Méthodes retenues et écartées pour l'appréciation du Prix de l'Offre

3.2.1. Méthodes retenues

Les éléments d'appréciation du Prix de l'Offre ont été établis sur la base d'une analyse multicritère reposant sur des méthodes d'évaluation usuelles et appropriées au secteur des sociétés foncières :

- Approche par référence aux transactions récentes sur le capital ;
- Approche par référence aux ANR EPRA NDV par action ;
- Approche par référence aux cours de bourse historiques ;
- Approche par référence aux multiples boursiers de sociétés comparables sur les ANR EPRA NDV par action ;
- Approche par référence aux multiples de transactions comparables.

3.2.2. Méthodes écartées

Les critères d'appréciation suivants ont été écartés :

- Actif net comptable : l'actif net comptable consolidé par action de Galimmo SCA est proche de l'actif net réévalué par action dans la mesure où la société a opté pour la comptabilisation de ses immeubles de placement à la juste valeur, comme la possibilité lui en est offerte par la norme IAS 40. Par conséquent, l'approche par comparaison des actifs nets comptables n'a pas été retenue ;
- Actifs net réévalués par action EPRA *Net Tangible Assets* et EPRA *Net Reinstatement Value* : ces agrégats, contrairement à l'ANR EPRA NDV par action, n'intègrent pas la fiscalité que Galimmo SCA acquitterait en cas de cession tout ou partie de ses actifs. Ils ne représentent donc pas une vision pertinente de la valorisation de l'action Galimmo SCA. Par conséquent, l'approche par comparaison avec les actifs nets réévalués par action EPRA *Net Tangible Assets* et EPRA *Net Reinstatement Value* n'a pas été retenue ;
- Actualisation des flux de trésorerie disponibles (méthode des *Discounted Cash Flows* dite « DCF ») : cette méthode consiste à déterminer la valeur de l'actif économique d'une entreprise par actualisation des flux futurs générés par cet actif, diminuée de la valeur de marché de son endettement financier net. Parmi les méthodes de valorisation retenues figure la méthode de l'actif net réévalué qui repose sur la valorisation des actifs déterminée par les experts immobiliers. Ces derniers utilisent entre autres la méthode d'actualisation des flux de trésorerie disponibles pour valoriser chaque actif. Dès lors, une approche de valorisation d'une société foncière par les flux qu'elle génère est redondante avec la méthode de l'actif net réévalué ;

- Actualisation des flux de dividendes : la référence au niveau futur de distribution de Galimmo SCA n'apparaît pas pertinente car elle dépend de sa politique de distribution. Galimmo SCA n'ayant pas opté pour le statut de SIIC¹¹, la société dispose d'une certaine latitude quant à sa politique de distribution ;
- Objectif de cours des analystes financiers : compte tenu de sa taille et de l'absence de liquidité de son action, Galimmo SCA ne bénéficie pas d'un suivi analyste. La référence à un objectif de cours est donc sans objet.

3.3. Méthodes retenues

3.3.1. Transactions récentes sur le capital

L'Offre fait suite aux acquisitions par l'Initiateur le :

- Le 1^{er} juillet 2024, d'un bloc de contrôle de 30.124.007 actions Galimmo SCA représentant autant de droits de vote, soit 92,84 % du capital et des droits de vote, à un prix de 9,02 € par action auprès de trois actionnaires de la Société (Galimmo Real Estate, Galimmo Services France et Delparef). Pour rappel, un dividende de 0,36 € au titre de l'exercice 2023 a été mis en paiement le 7 mai 2024 ;
- Le 25 juillet 2024, d'un bloc complémentaire de 2.263.714 actions Galimmo SCA représentant autant de droits de vote, soit 6,98 % du capital et des droits de vote, à un prix de 11,93 € par action, auprès de Primonial Capimmo

En particulier, l'Initiateur a acquis :

- 23.827.049 actions détenues par Delparef, représentant 73,43 % du capital, à un prix de 9,02 € par action ;
- 6.220.223 actions détenues par Galimmo Real Estate, représentant 19,17 % du capital, à un prix de 9,02 € par action ;
- 100 % des actions de Galimmo Services France (associé commandité, filiale à 100 % de Galimmo Real Estate), elle-même détenant 76.735 actions Galimmo SCA, représentant 0,24 % du capital (la valorisation de Galimmo Services France s'étant faite sur la base d'une valorisation par transparence des actions Galimmo SCA détenues, à un prix de 9,02 € par action) ;
- 2.263.714 actions détenues par Primonial Capimmo, représentant 6,98 % du capital, à un prix de 11,93 € par action.

A la date du présent Projet de Note d'Information, Carmila détient donc 32.387.721 actions Galimmo SCA, représentant autant de droits de vote, soit 99,82 % du capital et des droits de vote.

L'Initiateur a déclaré son intention de procéder au retrait de cotation de la société Galimmo SCA dans le présent Projet de Note d'Information.

¹¹ Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées

Aucune autre opération récente et significative n'a été réalisée sur le capital de Galimmo SCA.

3.3.2. Actif Net Réévalué EPRA NDV par action

Le passage des capitaux propres IFRS au 31 décembre 2023 et au 30 juin 2024 à l'ANR EPRA NDV de Galimmo SCA est présenté ci-dessous.

	31/12/23	30/06/24
Capitaux propres part du groupe – IFRS	484,8 m€	468,6 m€
Effet dilutif de l'autocontrôle et des stocks options	0,0 m€	0,0 m€
Plus-values latentes sur les actifs incorporels	0,0 m€	0,0 m€
Mise en juste valeur de la dette à taux fixe	0,0 m€	0,0 m€
ANR EPRA NDV	484,8 m€	468,6 m€
Nombre d'actions	32 446 726	32 446 726
ANR EPRA NDV par action	14,94 €	14,44 €

Source : Information financière de la société

Les valeurs implicites de l'Offre et les primes appréciées sur la base des actifs nets réévalués de Galimmo SCA au 31 décembre 2023 et au 30 juin 2024 s'établissent aux niveaux suivants :

ANR EPRA NDV	Valorisation de l'action Galimmo SCA	Prix de l'Offre	Prime induite
Au 31/12/2023	14,94 €	14,83 €	(0,7) %
Au 30/06/2024	14,44 €	14,83 €	2,7 %

Le Prix de l'Offre fait ressortir une prime de 2,7 % par rapport à l'ANR EPRA NDV par action Galimmo SCA au 30 juin 2024 et une décote de (0,7) % par rapport à l'ANR EPRA NDV par action Galimmo SCA au 31 décembre 2023.

L'ANR EPRA NDV par action Galimmo SCA au 30 juin 2024 intègre l'impact négatif sur les capitaux propres de la cession de sa participation de 15 % dans Foncibel à des entités liées au Groupe Louis Delhaize. L'ANR EPRA NDV par action Galimmo SCA au 30 juin 2024 ajusté de cet impact s'élèverait à 14,83 € par action. Le Prix de l'Offre est égal à ce montant.

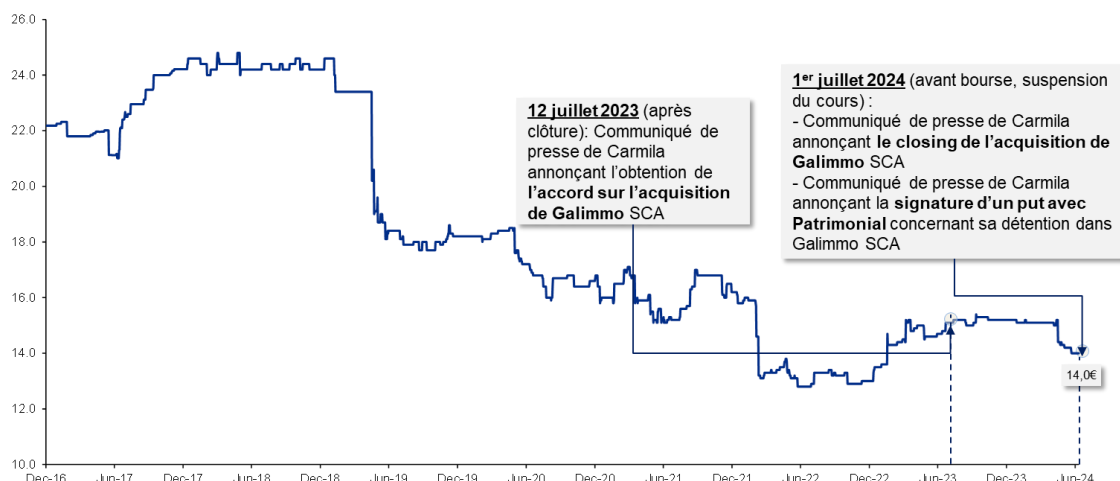
3.3.3. Cours de bourse historiques

L'analyse des cours de bourse a été réalisée au 28 juin 2024, soit le dernier jour de négociation des actions Galimmo SCA avant l'annonce de l'accord entre Carmila et Primonial Capimmo et le closing de l'acquisition du Bloc de Contrôle, intervenus le 1er juillet 2024.

L'analyse du cours de bourse constitue une référence de valorisation, en particulier pour les actionnaires minoritaires de la Société, même s'il apparaît que Galimmo SCA possède un flottant limité et une absence totale de liquidité.

a. Historique des cours de l'action Galimmo SCA

La performance boursière de Galimmo SCA depuis décembre 2016, date de la réorientation de son activité en société foncière est présentée ci-dessous.



Source : Euronext au 28 juin 2024.

b. Liquidité des actions Galimmo SCA

Les actions Galimmo SCA sont admises aux négociations sur le compartiment B d'Euronext Paris, sous le code ISIN FR0000030611, code mnémorique GALIM. Les volumes d'actions échangées sont présentés ci-dessous :

Au 28 juin 2024	12 mois	9 mois	6 mois	3 mois	2 mois	1 mois
Volume moyen quotidien (actions)	2,1	2,0	2,3	3,6	4,8	1,6
Volume moyen quotidien en % du flottant	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,01 %	0,01 %	0,00 %
Volumes cumulés (actions)	536,0	390,0	295,0	230,0	210,0	39,0
Rotation totale du flottant (%)	0,91 %	0,66 %	0,50 %	0,39 %	0,36 %	0,07 %
Rotation totale du capital (%)	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Volumes cumulés en valeur (€)	8 007 €	5 787 €	4 349 €	3 374 €	3 074 €	547 €

Source : Euronext au 28 juin 2024.

Le flottant de la société est de 0,18 % du capital¹².

Au cours des 12 derniers mois de négociation, les volumes moyens quotidiens d'actions échangés sur le marché se sont élevés à 2,1 titres, soit environ 31,2 euros. Sur le mois précédent le 28 juin 2024, la moyenne quotidienne des volumes échangés s'élève à environ 1,6 action, soit environ 22,8 euros.

c. Prix de l'Offre et primes associées

Le Prix de l'Offre fait ressortir les primes suivantes par rapport aux cours de bourse historiques de l'action Galimmo SCA au 28 juin 2024 :

<i>Au 28 juin 2024</i>	Valorisation de l'action Galimmo SCA	Prix de l'Offre	Prime induite
Dernier cours de clôture	14,00 €	14,83 €	5,9 %
Moyenne pondérée 1 mois	14,03 €	14,83 €	5,7 %
Moyenne pondérée 2 mois	14,64 €	14,83 €	1,3 %
Moyenne pondérée 3 mois	14,67 €	14,83 €	1,1 %
Moyenne pondérée 6 mois	14,74 €	14,83 €	0,6 %
Moyenne pondérée 9 mois	14,84 €	14,83 €	(0,1) %
Moyenne pondérée 12 mois	14,94 €	14,83 €	(0,7) %
Plus haut 12 mois	15,40 €	14,83 €	(3,7) %
Plus bas 12 mois	14,00 €	14,83 €	5,9 %

Source : Euronext au 28 juin 2024.

Le Prix de l'Offre fait ressortir une prime de 5,7 %, 1,1 % et 0,6 % par rapport à la moyenne des cours pondérés par les volumes de transactions sur respectivement un, trois et six mois.

3.3.4. Multiples boursiers de sociétés comparables

La méthode d'évaluation par les multiples boursiers consiste à appliquer aux agrégats financiers de Galimmo SCA les multiples observés sur un échantillon de sociétés foncières cotées comparables.

a. Constitution de l'échantillon

L'échantillon d'entreprises retenu pour valoriser Galimmo SCA est constitué de sociétés cotées françaises partageant une activité centrée sur l'immobilier « retail » en France et dans les pays voisins. Cet échantillon est composé de sociétés ayant opté pour le régime SIIC ou à des régimes équivalents, à la différence de Galimmo SCA :

- **Carmila** : société foncière française disposant d'un patrimoine hors droits de 5,6 milliards d'euros au 31 décembre 2023 dont 99,6 % sur le segment des centres commerciaux / commerces de proximité et 71,1 % en France. La capitalisation boursière de Carmila s'élève à 2,2 milliards d'euros sur la base du cours de clôture au 28 juin 2024 ;

¹² Sur la base d'un nombre d'actions total de 32.446.726 et d'un flottant constitué de 59.005 actions

- **Unibail-Rodamco-Westfield** : société foncière française disposant d'un patrimoine hors droits de 41,5 milliards d'euros au 31 décembre 2023 dont 93,1 % sur le segment des centres commerciaux / commerces de proximité et 31,3 % en France. La capitalisation boursière d'Unibail-Rodamco-Westfield s'élève à 10,3 milliards d'euros sur la base du cours de clôture au 28 juin 2024 ;
- **Klépierre** : société foncière française disposant d'un patrimoine hors droits de 16,6 milliards d'euros au 31 décembre 2023 dont 100 % sur le segment des centres commerciaux / commerces de proximité et 39,5 % en France. La capitalisation boursière de Klépierre s'élève à 7,2 milliards d'euros sur la base du cours de clôture au 28 juin 2024 ;
- **Eurocommercial** : société foncière néerlandaise disposant d'un patrimoine hors droits de 3,8 milliards d'euros au 31 décembre 2023 dont 100 % sur le segment des centres commerciaux / commerces de proximité et 21,2 % en France. La capitalisation boursière d'Eurocommercial s'élève à 1,2 milliard d'euros sur la base du cours de clôture au 28 juin 2024 ;
- **Mercialys** : société foncière française disposant d'un patrimoine hors droits de 2,7 milliards d'euros au 31 décembre 2023 dont 100 % sur le segment des centres commerciaux / commerces de proximité et 100 % en France. La capitalisation boursière de Mercialys s'élève à 1,0 milliard d'euros sur la base du cours de clôture au 28 juin 2024 ;
- **Wereldhave** : société foncière néerlandaise disposant d'un patrimoine hors droits de 2,1 milliards d'euros au 31 décembre 2023 dont 95,3 % sur le segment des centres commerciaux / commerces de proximité et 8,6 % en France. La capitalisation boursière de Wereldhave s'élève à 0,6 milliard d'euros sur la base du cours de clôture au 28 juin 2024 ;
- **IGD SIIQ** : société foncière italienne disposant d'un patrimoine hors droits de 2,0 milliards d'euros au 31 décembre 2023 dont 98,2 % sur le segment des centres commerciaux / commerces de proximité et 0,0 % en France. La capitalisation boursière d'IGD SIIQ s'élève à 0,2 milliard d'euros sur la base du cours de clôture au 28 juin 2024.

b. Agrégats analysés

Les cours de bourse des actions des sociétés de l'échantillon font ressortir des décotes aux ANR EPRA NDV par action au 31 décembre 2023. Ces décotes sont synthétisées dans le tableau ci-dessous.

Société	Cours de bourse au 28 juin 2024	ANR EPRA NDV par action publié au 31 décembre 2023	Décote du cours de bourse sur l'ANR EPRA NDV
Unibail-Rodamco-Westfield	73,5 €	121,9 €	(39,7) %
Klépierre	25,0 €	27,7 €	(9,8) %
Carmila	15,6 €	23,8 €	(34,3) %
Eurocommercial	22,5 €	37,6 €	(40,1) %
Mercialys	10,3 €	17,1 €	(39,6) %
Wereldhave	13,2 €	22,5 €	(41,2) %
IGD SIIQ	1,7 €	9,0 €	(80,8) %
Moyenne			(40,8) %

Source : Informations financières des sociétés, FactSet au 28 juin 2024.

c. Résultats

La valorisation induite de l'action Galimmo SCA par application de la décote moyenne de 40,8 % à l'ANR EPRA NDV au 31 décembre 2023 des sociétés de l'échantillon ressort à 8,85 euros par action.

Le Prix de l'Offre fait ressortir une prime de 67,7 % par rapport à cette valorisation.

	Au 28 juin 2024
Décote moyenne du cours de bourse sur l'ANR EPRA NDV	(40,8) %
ANR EPRA NDV au 31 décembre 2023	14,94 €
Valorisation induite	8,85 €
Prix de l'Offre	14,83 €
Prime induite	67,7 %

3.3.5. Multiples de transactions comparables

Cette méthode consiste à évaluer la Société par analogie, à partir des primes / décotes, par rapport aux derniers ANR EPRA NDV¹³ publiés, observées lors des offres publiques initiées sur des sociétés appartenant au secteur d'activité de Galimmo SCA et avec une intention de retrait obligatoire.

¹³ Ou ANR EPRA Triple Net

Les transactions retenues sont décrites ci-après :

Date	Cible	Initiateur	Type d'offre publique	Dernier cours avant annonce (€)	Prix de l'Offre (€)	ANR EPRA NDV par action (€)	Prime / (Décote) sur	
							Cours	ANR NDV
17-févr.-21	Sofibus Patrimoine	Segro France	OPAS	214,0	313,7	302,8	+46,6 %	+3,6 %
18-déc.-20	Selectirente	Sofidy (concert)	OPR	79,5	87,3	85,6	+9,8 %	+1,9 %
07-juin-19	Terreïs	Terreïs	OPRA/OPR	34,5	34,6	31,4	+0,3 %	+10,4 %
30-août-17	Eurosic	Gecina	OPA/OPE	41,0	51,0	48,4	+24,4 %	+5,4 %
26-avr.-16	Foncière de Paris SIIC	Eurosic	OPM	118,2	136,0	125,7	+15,1 %	+8,2 %
12-mai-15	Foncière des 6e et 7e arr. de Paris	Foncière de Paris SIIC	OPE (fusion)	17,4	21,0	20,0	+20,6 %	+5,0 %
Moyenne							+19,5 %	+5,8 %
Médiane							+17,8 %	+5,2 %

Source : AMF BDIF.

La valorisation induite de l'action Galimmo SCA par application de la prime médiane de 5,2 % à l'ANR EPRA NDV au 30 juin 2024 ressort à 15,20 euros.

Le Prix de l'Offre fait ressortir une décote de 2,4% par rapport à cette valorisation.

Calcul de la valeur par action	Au 30/06/24
ANR EPRA NDV (€ par action)	14,44 €
Prime sur ANR EPRA NDV (transactions comparables)	+5,2 %
Valeur induite par action Galimmo SCA (€)	15,20 €
Prime / (Décote) extériorisée par le Prix de l'Offre	(2,4) %

3.4. Synthèse des éléments d'appréciation du Prix de l'Offre

	Valorisation de l'action Galimmo SCA	Prix de l'Offre	Prime induite
Opérations récentes sur le capital de Galimmo SCA			
Achat du bloc de 92,84 % détenu par le concert Delhaize	9,02 €	14,83 €	+64,4 %
Achat du bloc de 6,98 % détenu par Primonial Capimmo	11,93 €	14,83 €	+24,3 %
Valorisation par référence aux ANR EPRA NDV			
ANR EPRA 30 juin 2024	14,44 €	14,83 €	2,7 %
NDV 31 décembre 2023	14,94 €	14,83 €	(0,7) %
Cours de bourse historiques (sur la base des cours de bourse au 28 juin 2024)			
Dernier cours de clôture	14,00 €	14,83 €	5,9 %
Moyenne pondérée 1 mois	14,03 €	14,83 €	5,7 %
Moyenne pondérée 2 mois	14,64 €	14,83 €	1,3 %
Moyenne pondérée 3 mois	14,67 €	14,83 €	1,1 %
Moyenne pondérée 6 mois	14,74 €	14,83 €	0,6 %
Moyenne pondérée 9 mois	14,84 €	14,83 €	(0,1) %
Moyenne pondérée 12 mois	14,94 €	14,83 €	(0,7) %
Plus haut 12 mois	15,40 €	14,83 €	(3,7) %
Plus bas 12 mois	14,00 €	14,83 €	5,9 %
Valorisation par multiples des sociétés comparables (sur la base des cours de bourse au 28 juin 2024)			
ANR EPRA NDV au 31 décembre 2023	8,85 €	14,83 €	+67,7 %
Multiples de transactions comparables			
ANR EPRA NDV au 30 juin 2024	15,20 €	14,83 €	(2,4) %

4. PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

Pour l'Initiateur de l'Offre

« À ma connaissance, les données du présent Projet de Note d'Information sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Paris, le [●] 2024

Carmila

Représentée par [●]

Pour la présentation de l'Offre

« Conformément à l'article 231-18 du règlement général de l'AMF, Mediobanca Banca di Credito Finanziario S.p.A, établissement présentateur de l'Offre, atteste qu'à sa connaissance, la présentation de l'Offre qu'il a examinée sur la base des informations communiquées par l'Initiateur, et les éléments d'appréciation du prix proposé, sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Paris, le [●] 2024

Mediobanca Banca di Credito Finanziario S.p.A

Représentée par [●]