

## OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SIMPLIFIEE

Visant les actions de la société  
Sofibus Patrimoine SA

**Sofibus**  
Patrimoine

Initiée par la société

SEGRO France SA

**SEGRO**

présentée par

**LAZARD**  
FRÈRES BANQUE

### INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES NOTAMMENT JURIDIQUES, FINANCIERES ET COMPTABLES DE L'INITIATEUR



Le présent document relatif aux autres informations de la société SEGRO France SA a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 16 mars 2021, conformément à l'article 231-28 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers et à l'instruction n°2006-07 (telle que modifiée le 10 février 2020) de l'Autorité des marchés financiers. Ce document a été établi sous la responsabilité de la société SEGRO France SA.

Le présent document est établi conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers (« l'AMF »), dans le cadre de l'offre publique d'achat simplifiée initiée par la société SEGRO France SA et visant les actions de la société Sofibus Patrimoine SA.

Il complète la note d'information relative à l'offre publique d'achat simplifiée initiée par la société SEGRO France SA visant les actions de la société Sofibus Patrimoine SA, sur laquelle l'AMF a apposé son visa n°21-068 par une décision de conformité en date du 16 mars 2021.

Des exemplaires du présent document sont disponibles sur le site Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et sur celui de SEGRO France SA (page dédiée sur le site : [www.segro.com](http://www.segro.com)), et peuvent être obtenus sans frais auprès de :

Lazard Frères Banque  
175 boulevard Haussmann  
75008 Paris

SEGRO France  
20 rue Brunel  
75017 Paris

## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>RAPPEL DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE</b> .....	<b>4</b>
1.1	PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE.....	4
1.2	COUTS ET MODALITES DE FINANCEMENT DE L'OFFRE.....	5
<b>2</b>	<b>PRÉSENTATION DE L'INITIATEUR</b> .....	<b>5</b>
2.1	INFORMATIONS GENERALES CONCERNANT SEGRO FRANCE .....	5
2.1.1	<i>Dénomination sociale</i> .....	5
2.1.2	<i>Siège social</i> .....	5
2.1.3	<i>Forme et nationalité</i> .....	5
2.1.4	<i>Registre du commerce et des sociétés</i> .....	5
2.1.5	<i>Durée et date d'immatriculation</i> .....	5
2.1.6	<i>Objet social</i> .....	6
2.1.7	<i>Exercice social</i> .....	6
2.2	INFORMATIONS GENERALES CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL DE SEGRO FRANCE .....	6
2.2.1	<i>Capital social</i> .....	6
2.2.2	<i>Forme des actions</i> .....	6
2.2.3	<i>Droits de vote</i> .....	6
2.2.4	<i>Cession et transmission des actions</i> .....	6
2.2.5	<i>Répartition du capital et des droits de vote</i> .....	8
2.2.6	<i>Instruments financiers non représentatifs du capital</i> .....	9
2.2.7	<i>Autres titres donnant accès au capital</i> .....	9
2.2.8	<i>Dividendes</i> .....	9
2.3	ADMINISTRATION, DIRECTION ET CONTROLE DE SEGRO FRANCE .....	9
2.3.1	<i>Conseil d'administration et direction générale</i> .....	9
2.3.2	<i>Contrôle</i> .....	13
2.4	ASSEMBLEES GENERALES .....	14
2.4.1	<i>Convocations – Participation aux assemblées générales</i> .....	14
2.4.2	<i>Tenue des assemblées générales – Délibérations</i> .....	14
2.5	DESCRIPTION DES ACTIVITES DE SEGRO FRANCE .....	15
2.5.1	<i>Principales activités</i> .....	15
2.5.2	<i>Participations</i> .....	15
2.5.3	<i>Evénements exceptionnels et litiges significatifs</i> .....	17
2.5.4	<i>Effectif</i> .....	17
2.6	INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT SEGRO FRANCE ET SEGRO PLC .....	17
2.6.1	<i>Comptes annuels et rapport du commissaire aux comptes de SEGRO France</i> .....	17
2.6.2	<i>Principales données financières de SEGRO plc</i> .....	18
<b>3</b>	<b>PRESENTATION DES ENTITES CONTROLANT SEGRO FRANCE</b> .....	<b>22</b>
3.1	INVESTISSEUR FINAL.....	22
3.2	ORGANIGRAMME .....	22
<b>4</b>	<b>RESTRICTION CONCERNANT L'OFFRE A L'ETRANGER</b> .....	<b>23</b>
<b>5</b>	<b>ATTESTATION DU RESPONSABLE DU PRESENT DOCUMENT</b> .....	<b>24</b>

# 1 RAPPEL DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE

## 1.1 Principales caractéristiques de l'Offre

En application du Titre III du Livre II et plus particulièrement des articles 231-13, 233-1, 2° et 234-2 et suivants du règlement général de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** »), la société SEGRO France, une société anonyme de droit français, au capital de 102.735.964 euros, ayant son siège social sis 20 rue Brunel, 75017 Paris, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 722 053 691 RCS Paris (« **SEGRO France** » ou l'« **Initiateur** »), propose de manière irrévocable aux actionnaires de la société Sofibus Patrimoine SA, une société anonyme au capital de 15.000.000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 692.044.381 RCS Paris, dont le siège social est sis 43 rue Taitbout, 75009 Paris, France (« **Sofibus Patrimoine** » ou la « **Société** »), et dont les actions sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris (Compartiment B), sous le code ISIN FR0000038804 et sous le mnémonique « **SFBS** », d'acquérir la totalité de leurs actions Sofibus Patrimoine dans les conditions décrites ci-après (l'« **Offre** »).

L'Offre porte sur la totalité des actions de la Société non détenues directement ou indirectement par l'Initiateur à la date des présentes, à l'exception des actions auto-détenues par Sofibus Patrimoine (soit 535 actions au jour du de la Note d'Information<sup>1</sup>), soit 42.128<sup>2</sup> actions de la Société représentant 5,54%<sup>3</sup> de son capital et 6,64% de ses droits de vote à la date de la Note d'Information<sup>4</sup>.

L'Offre sera ouverte pour une durée de dix (10) jours de négociation.

Le prix de l'Offre est de 313,71 euros par action Sofibus Patrimoine.

Les actions Sofibus Patrimoine visées par l'Offre qui n'auraient pas été apportées à l'Offre seront transférées à SEGRO France dans le cadre de la procédure de retrait obligatoire qui sera mise en œuvre à l'issue de l'Offre moyennant une indemnisation égale au Prix de l'Offre, soit 313,71 euros par action, nette de tous frais.

L'Initiateur détient à la date du présent document 725.317 actions Sofibus Patrimoine représentant 95,40% du capital et 94,36%<sup>5</sup> des droits de vote de la Société.

Lazard Frères Banque agissant en tant qu'établissement présentateur de l'Offre pour le compte de l'Initiateur, a déposé le projet d'Offre et le projet de note d'information auprès de l'AMF le 17 février 2021, et garantit, conformément aux dispositions de l'article 231-13 du règlement général de l'AMF, la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre.

Le détail du contexte et les modalités de l'Offre sont décrits dans la note d'information de l'Initiateur visée par l'AMF le 16 mars 2021 sous le numéro 21-068 (la « **Note d'Information** »).

---

<sup>1</sup> A la connaissance de l'Initiateur au 31 janvier 2021 le nombre d'actions auto-détenues s'élevait à 535.

<sup>2</sup> Soit : un total de 760.259 actions composant le capital de la Société *moins* 717.596 actions détenues par l'Initiateur *moins* 535 actions auto-détenues.

<sup>3</sup> Calcul effectué conformément au mode de calcul préconisé par l'article 223-11 du règlement général de l'AMF qui précise que le nombre total de droit de vote est calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote.

<sup>4</sup> Correspondant à 95,47% du capital et 94,43% des droits de vote en déduisant du capital les actions auto-détenues.

<sup>5</sup> Calcul effectué conformément au mode de calcul préconisé par l'article 223-11 du règlement général de l'AMF qui précise que le nombre total de droit de vote est calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote.

La Note d'Information est disponible sur le site de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et sur celui de l'Initiateur (page dédiée sur le site [www.segro.com](http://www.segro.com)) et peut être obtenue sans frais auprès de :

Lazard Frères Banque  
175 boulevard Haussmann  
75008 Paris

SEGRO France  
20 rue Brunel  
75017 Paris

## 1.2 Coûts et modalités de financement de l'Offre

Dans l'hypothèse où la totalité des actions visées par l'Offre serait apportée, le montant de l'Offre serait de 13.215.974,88 euros (42.128 actions Sofibus Patrimoine x 313,71 euros par action).

Ce montant, ainsi que le montant des frais, coûts et dépenses autres exposés par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre (et estimés à 1.000.000 euros), seront financés par l'Initiateur sur ses fonds propres.

## 2 PRÉSENTATION DE L'INITIATEUR

### 2.1 Informations générales concernant SEGRO France

#### 2.1.1 Dénomination sociale

La dénomination sociale de l'Initiateur est SEGRO France.

#### 2.1.2 Siège social

Le siège social de l'Initiateur est situé 20 rue Brunel, 75017, France.

#### 2.1.3 Forme et nationalité

SEGRO France est une société anonyme à conseil d'administration de nationalité française.

#### 2.1.4 Registre du commerce et des sociétés

L'Initiateur est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro unique d'identification 722 053 691.

#### 2.1.5 Durée et date d'immatriculation

L'Initiateur a été immatriculé le 5 octobre 1972 au registre du commerce et des sociétés de Paris.

SEGRO France a une durée qui commence à compter de son immatriculation au registre du commerce et expirera le 31 décembre 2070, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

### 2.1.6 Objet social

L'Initiateur a pour objet social, tant en France qu'à l'étranger :

- L'acquisition, la vente, la prise à crédit-bail, la construction, l'administration et la gestion, notamment par voie de location ou autrement, de biens immobiliers, et de tous autres biens de même nature, que ce soit pour son propre compte ou pour le compte de tiers ;
- L'acquisition, la souscription, la détention et la cession d'actions ou de parts sociales de toutes sociétés existantes ou à créer ayant pour activité l'acquisition, la vente, la prise à crédit-bail, la construction, l'administration ou la gestion, notamment par voie de location ou autrement, de biens immobiliers ou de tous autres biens de même nature, que ce soit pour compte propre ou pour le compte de tiers ;
- Toutes opérations financières, et notamment la conclusion d'emprunts, d'actes de cautionnement ou toutes autres garanties, toutes opérations mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet social et susceptible d'en favoriser le développement ou la réalisation.

### 2.1.7 Exercice social

L'exercice social de l'Initiateur commence le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année et finit le 31 décembre de chaque année.

## **2.2 Informations générales concernant le capital social de SEGRO France**

### 2.2.1 Capital social

Le capital social de SEGRO France est fixé à 102.735.964 euros.

Il est divisé en 2.703.578 actions de 38 euros de valeur nominale chacune, intégralement libérées et toutes de même catégorie.

### 2.2.2 Forme des actions

Les actions sont nominatives.

Les actions donnent lieu à une inscription en compte auprès de l'Initiateur, ou du mandataire désigné à cet effet, selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

### 2.2.3 Droits de vote

A chaque action SEGRO France est attaché un droit de vote.

### 2.2.4 Cession et transmission des actions

La cession des actions s'opère, à l'égard des tiers et de SEGRO France, par une déclaration de transfert signée du cédant ou de son mandataire et mentionnée sur un registre coté et paraphé dit « Registre des Mouvements ». Si les actions ne sont pas libérées, la déclaration de transfert doit être signée en

outre par le cessionnaire. SEGRO France peut exiger que la signature des parties soit certifiée par un officier public ou par le maire de leur domicile, sous réserve des exceptions prévues par la loi.

Les frais de transfert sont à la charge des cessionnaires.

Les transmissions d'actions par voie de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant peuvent être effectuées librement.

Toutes autres cessions ou transmissions d'actions sont soumises à l'agrément préalable du conseil d'administration.

A cet effet, la demande d'agrément indiquant les nom, prénoms, et adresse du cessionnaire, le nombre des actions dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée par le cédant à SEGRO France par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette demande est accompagnée de l'attestation d'inscription en compte prévue à l'alinéa 3 de l'article 9 des statuts de SEGRO France.

Le conseil d'administration statue dans les plus courts délais et au plus tard avant l'expiration du délai de trois mois à compter du jour de la notification de la demande, sur l'agrément du cessionnaire proposé.

La décision n'est pas motivée, elle est immédiatement notifiée au cédant.

Si le conseil d'administration n'a pas fait connaître sa décision au cédant le délai de trois mois à compter du jour de la notification de sa demande, l'agrément est réputé acquis.

En cas de refus d'agrément du cessionnaire proposé, le conseil d'administration est tenu, dans le délai de trois mois à compter de la notification du refus, à moins que le cédant ne notifie à SEGRO France dans les quinze jours de ce délai, le retrait de sa demande, de faire acquérir les actions.

A cet effet, le conseil d'administration doit :

- tout d'abord, et au plus tard dans les huit Jours qui suivent l'expiration du délai de quinze jours ci-dessus imparti au cédant pour retirer sa demande, informer tous les actionnaires par lettre recommandée avec accusé de réception, de l'opération projetée et les inviter à lui faire connaître s'ils désirent se porter acquéreurs des actions. À l'expiration du délai de quinze jours, après l'envoi de cette lettre., les réponses sont récapitulées et l'attribution des actions est faite entre les acquéreurs proportionnellement au nombre des actions dont ils sont déjà titulaires et dans les limites de leurs demandes ;
- et, à défaut d'exercice du droit de préemption ci-dessus stipulé sur la totalité des actions à transmettre, faire acquérir les actions dont il s'agit :
  - soit par un actionnaire de son choix ou par un tiers ;
  - soit avec le consentement du cédant, par SEGRO France en vue de la réduction du capital social.

L'acquisition, quel qu'en soit le ou les bénéficiaires et la façon dont celui-ci ou ceux-ci ont été désignés, à lieu si elle est réalisée, moyennant un prix qui, à défaut d'accord entre les parties, est déterminé par un expert désigné parmi ceux inscrits sur les listes des Cours et Tribunaux, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce statuant sur requête de la partie la plus diligente en la forme des référés et sans recours possible. Les frais d'expertise sont à la charge soit du ou des cessionnaires, soit de SEGRO France lorsqu'il y a réduction du capital de cette dernière.

Si, à l'expiration du délai de trois mois imparti ci-dessus, l'achat de la totalité des actions n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de SEGRO France.

En cas d'acquisition et, en vue de régulariser le transfert au profit du ou des acquéreurs, le conseil d'administration invitera le cédant, huit jours à l'avance, par lettre recommandée avec avis de réception ou acte extra-judiciaire à signer la déclaration de transfert. Passé ce délai, et si le cédant ne s'est pas présenté pour signer la déclaration de transfert, le transfert sera régularisé d'office par déclaration du conseil d'administration sans qu'il soit besoin du concours ni de la signature du défaillant. Notification du transfert lui sera faite dans la quinzaine de sa date par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extra-judiciaire et il sera invité à se présenter personnellement ou par mandataire régulier au siège social pour recevoir le prix du transfert.

Les dispositions qui précèdent sont applicables à tous modes de cession à un tiers, même aux adjudications publiques en vertu d'ordonnance de justice ou autrement, ainsi qu'aux cessions du droit préférentiel de souscription, ou du droit d'attribution en cas d'augmentation du capital social sous réserve de ce qui est dit ci-après en ce qui concerne le droit préférentiel de souscription.

En cas de vente forcée aux enchères publiques, l'adjudication ne pourra être prononcée que sous réserve de ragrément de l'adjudicataire et de l'exercice éventuel des droits ci-dessus stipulés. En conséquence, aussitôt après l'adjudication l'adjudicataire présentera sa demande d'agrément et c'est à son encontre que pourront être éventuellement exercés les droits de rachat dont il s'agit. Toutefois, si SEGRO France a donné son consentement à un projet en cas de cession d'actions à un tiers, ce consentement emportera agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des actions nanties selon les dispositions de l'article 2078, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil, à moins que SEGRO France ne préfère, après la cession, racheter sans délai les actions en vue de réduire son capital.

Les négociations par l'intermédiaire d'agent de change sont soumises aux dispositions de l'article L.228-25 du Code de commerce.

#### 2.2.5 Répartition du capital et des droits de vote

SEGRO France est détenu à 100% par la société SEGRO Holdings France SAS<sup>6</sup> (une société par actions simplifiée au capital de 101.517.075 euros, dont le siège social est situé 20 rue Brunel, 75017 Paris, immatriculée auprès du registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 492 720 537), elle-même détenue à 100% par la société SEGRO plc (une société de droit britannique, immatriculée auprès du *Companies House* sous le numéro 167591, dont le siège social est sis 1 New Burlington Place, W1S 2HR Londres, Angleterre, Royaume-Uni et dont les titres sont admis à la négociation sur les marchés réglementés London Stock Exchange (LSE) et Euronext Paris) (« **SEGRO plc** »).

Au 31 décembre 2020, le capital social de SEGRO plc s'élève à 119.157.863,50 livres sterling<sup>7</sup> et est composé de 1.191.578.635 actions ordinaires.

Au 18 février 2021, les actionnaires détenant plus de 3% des actions ordinaires de SEGRO plc étaient les suivants :

---

<sup>6</sup> A l'exception d'une action de SEGRO France détenue par une autre personne pour se conformer à l'article L.225-1 du Code de commerce qui impose un minimum de deux actionnaires dans les sociétés anonymes.

<sup>7</sup> Soit environ 103 millions d'euros au 1 mars 2021 selon le taux de change quotidien publié par la Banque de France (<https://www.banque-france.fr/statistiques/taux-et-cours/les-taux-de-change-salle-des-marches/parites-quotidiennes>).

- BlackRock Inc. détenant 10,18% du capital et des droits de vote ;
- APG Asset Management N.V. détenant 5,47 du capital et des droits de vote ;
- PGGM Vermogensbeheer B.V. détenant 3,15% du capital et des droits de vote.

### 2.2.6 Instruments financiers non représentatifs du capital

SEGRO France n'a émis aucun instrument financier non représentatif de capital.

### 2.2.7 Autres titres donnant accès au capital

A ce jour, aucun titre donnant accès au capital n'a été émis par SEGRO France.

### 2.2.8 Dividendes

SEGRO France a distribué au cours des trois derniers exercices les dividendes suivants :

- 3.500.000 d'euros au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2019 ;
- 4.000.000 d'euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ;
- 27.000.000 d'euros au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

## 2.3 **Administration, direction et contrôle de SEGRO France**

### 2.3.1 Conseil d'administration et direction générale

#### 2.3.1.1 *Conseil d'administration*

SEGRO France est administrée par un conseil d'administration composée de trois administrateurs au moins et de dix-huit membres au plus.

En cours de vie sociale, les administrateurs sont nommés ou renouvelés par l'assemblée générale ordinaire. Toutefois, en cas de fusion, des nominations d'administrateurs peuvent être effectuées par l'assemblée générale extraordinaire statuant sur l'opération.

La durée des fonctions des administrateurs est d'un an.

Ces fonctions prennent fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé, et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat de l'administrateur intéressé.

Les administrateurs sont rééligibles. Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire.

Nul ne peut être nommé administrateur si, ayant dépassé l'âge de 65 ans, sa nomination a pour effet de porter à plus d'un tiers des membres du conseil le nombre d'administrateurs ayant dépassé cet âge. Si cette proportion est dépassée, l'administrateur le plus âgé est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice au cours de laquelle le dépassement aura lieu.

Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales. Les administrateurs personnes morales doivent, leur de nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était administrateur en son nom propre, le tout sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente.

Lorsque la personne morale administrateur met fin au mandat de son représentant permanent, elle doit notifier sans délai à SEGRO France, par lettre recommandée, sa décision ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.

En cas de vacance par décès ou démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateurs, le Conseil d'administration peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire en vue de compléter l'effectif du conseil. Ces nominations doivent intervenir obligatoirement dans les trois mois de la vacance, lorsque le nombre d'administrateurs est devenu inférieur au minimum statutaire, sans toutefois être inférieur au minimum légal.

Les nominations provisoires ainsi effectuées par le Conseil sont soumises à ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis restent cependant valables.

Lorsque le nombre d'administrateurs devient inférieur au minimum légal, les administrateurs restant en fonction doivent convoquer immédiatement l'assemblée ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil.

L'administrateur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Les administrateurs personnes physiques ne peuvent exercer simultanément dans plus de cinq conseils d'administration ou de surveillance de sociétés anonymes ayant leur siège en France métropolitaine, sauf les exceptions prévues par la loi.

Un salarié de SEGRO France ne peut être nommé administrateur que si son contrat correspond à un emploi effectif. Il ne perd par le bénéfice de ce contrat de travail. Le nombre des administrateurs liés à SEGRO France par un contrat de travail ne peut dépasser le tiers des administrateurs en fonction.

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de SEGRO France et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de SEGRO France et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, SEGRO France est engagée même par les actes du conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet sociale, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte en cause dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant précisé que la seule publication des statuts ne peut suffire à constituer cette preuve.

Le conseil d'administration procède à tout moment aux contrôles et vérifications qu'il juge opportun.

Chaque administrateur doit recevoir les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut obtenir auprès de la Direction Générale tous les documents qu'il estime utiles.

Le conseil d'administration peut donner à tout mandataire de son choix toute délégation de pouvoirs dans la limite des pouvoirs qu'il tient de la loi et des présents statuts.

Le conseil peut décider de la création de comités d'études chargés d'étudier les questions que le conseil ou son président lui soumet.

Le conseil d'administration de SEGRO France est composé de trois membres, à savoir :

- Monsieur Marco Simonetti ;
- Monsieur Cyril Derkenne ;
- Madame Ann Octavia Peters.

#### *2.3.1.2 Président du conseil d'administration*

Le Conseil d'administration élit parmi ses membres personnes physiques un Président et détermine sa rémunération. Il fixe la durée des fonctions du Président qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur.

Nul ne peut être nommé Président du conseil d'administration s'il est âgé de plus de 65 ans. Si le Président en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Le Président représente le conseil d'administration. Il organise les travaux de celui-ci, dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de SEGRO France et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

En cas d'absence ou d'empêchement, le conseil d'administration désigne le président de la réunion.

Le conseil d'administration nomme un secrétaire qui peut être choisi, soit parmi les administrateurs, soit en dehors d'eux. Il est remplacé par simple décision du conseil.

Le Président du conseil d'administration est Monsieur Marco Simonetti.

#### *2.3.1.3 Direction Générale*

#### *2.3.1.4 Directeur Général*

La direction générale de SEGRO France est assumée sous sa responsabilité, soit par le président du conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le conseil d'administration et qui prend le titre de directeur général.

Le choix entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale est effectué par le conseil d'administration. La délibération du conseil relative au choix de la modalité d'exercice de la direction générale est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés. Le choix du conseil d'administration est porté à la connaissance des actionnaires et des tiers dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

L'option retenue par le conseil d'administration est prise pour une durée d'un an. A l'expiration de ce délai, le conseil d'administration doit à nouveau délibérer sur les modalités d'exercice de la direction générale.

En fonction de la modalité d'exercice retenue par le conseil d'administration, le président ou le directeur général assure sous sa responsabilité la direction générale de SEGRO France.

Le directeur général est nommé par le conseil d'administration qui fixe la durée de son mandat, détermine sa rémunération et, le cas échéant, les limitations de ses pouvoirs.

Pour l'exercice de ses fonctions, le directeur général doit être âgé de moins de 65 ans. Lorsqu'en cours de mandat, cette d'âge aura été atteinte, le directeur général est réputé démissionnaire d'office et il est procédé à la désignation d'un nouveau directeur général.

Le directeur général est révocable à tout moment par le conseil d'administration. La révocation du directeur général non président peut donner lieu à des dommages et intérêts si elle est décidée sans juste motifs.

Le directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de SEGRO France. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et, sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées générales et au conseil d'administration.

Il représente SEGRO France dans ses rapports avec les tiers. SEGRO France est engagée même par les actes du directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte en cause ne dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant précisé que la seule publication des statuts ne peut suffire à constituer cette preuve.

Le Directeur Général de SEGRO France est madame Laurence Giard.

#### *2.3.1.5 Directeur Général Délégué*

Sur proposition du directeur général, que cette fonction soit assumée par le président du conseil d'administration ou par une autre personne, le conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le directeur général avec le titre de directeurs généraux délégués.

Le nombre maximal de directeurs généraux délégués est fixé à deux.

En accord avec le directeur général, le conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs accordés aux directeurs généraux délégués et fixe leur rémunération.

A l'égard des tiers, le directeur général délégué ou les directeurs généraux délégués disposent des mêmes pouvoirs que le directeur général.

En cas de cessation des fonctions ou d'empêchement du directeur général, les directeurs généraux délégués conservent, sauf décision contraire du conseil d'administration, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination d'un nouveau directeur général.

Les directeurs généraux délégués sont révocables, sur proposition du directeur général, à tout moment. La révocation des directeurs généraux délégués peut donner lieu à des dommages-intérêts si elle est décidée sans justes motifs.

L'unique Directeur Général Délégué de SEGRO France est monsieur Cyril Derkenne.

## 2.3.2 Contrôle

### 2.3.2.1 *Commissaires aux comptes*

Le contrôle de la société est exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes qui exercent leurs fonctions dans les conditions prévues par les dispositions du code de commerce.

Ils sont désignés par décision collective des associés.

Les commissaires aux comptes de SEGRO France sont :

**Titulaire :** **PriceWaterhouseCoopers Entreprises SARL**

63, rue de Villiers,  
92200 Neuilly-sur-Seine

**Suppléant :** **GEORGHIU Jean-Christophe,**

De nationalité française, né 4 mai 1965 à Grenoble  
Domicilié au 63 rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine

### 2.3.2.2 *Mandats exercés*

A la date du présent document, SEGRO France exerce les mandats suivants :

- Gérant de Segro Lyon 1 SCI ;
- Gérant de Segro Urban Logistics PR2 SCI ;
- Gérant de Segro Urban Logistics PR1 SCI ;
- Gérant de Segro Gennevilliers ;
- Gérant de SCI Segro Wissous ;
- Gérant de SCI Segro Plessis ;
- Gérant de Segro Logistics Nord SCI ;
- Gérant de Segro Logistics Sud SCI ;
- Gérant de Vaillog France SCI ;
- Gérant de Segro Logistics Park Aulnay SCI ;
- Président de Segro (Parc des Damiers) SAS ;
- Gérant de Segro (Blanc Mesnil) SARL ;
- Gérant de Segro Trading (France) SNC ;
- Gérant de Segro Gobelins SCI ;
- Président de Segro France Energy SAS (en cours de formation) ;
- Gérant de Segro (Aulnay) SCI ;
- Président de Segro Logistics SAS ;
- Président de SELP Saint Ouen SAS ;
- Président de SELP Marinière SAS ;
- Président de SELP Marly SAS ;
- Gérant de SCI Boussard A ;
- Gérant de SCI Boussard C ;
- Gérant de SELP Clesud SCI ;
- Gérant de SELP Mitry SCI ;
- Gérant de SELP Logistics Nord SCI ;
- Gérant de SELP Fallavier SCI ;
- Gérant de SELP Pusignan Auriol SCI ;
- Gérant de SELP Vaillog Fontaine SCI ;

- Président de SELP France Energy SAS.

## **2.4 Assemblées générales**

### **2.4.1 Convocations – Participation aux assemblées générales**

Les assemblées générales sont convoquées dans les conditions fixées par la loi, soit par le conseil d'administration, ou à défaut, le ou les commissaires aux comptes, soit par un mandataire désigné par le président du tribunal de commerce à la demande d'un ou plusieurs actionnaires dans les conditions prévues par la loi.

L'ordre du jour des assemblées figure sur les lettres de convocation. Il est arrêté par l'auteur de la convocation.

Les assemblées générales sont réunies au siège social ou au lieu indiqué dans les convocations.

### **2.4.2 Tenue des assemblées générales – Délibérations**

Tout actionnaire a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, sur simple justification de son identité, et également de la propriété des titres au jour de l'assemblée générale dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société.

Tout actionnaire peut également participer aux assemblées générales par visioconférence ou par tous moyens de télécommunication dans les conditions fixées par les lois et règlements mentionnés dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont il peut obtenir l'envoi dans les conditions indiquées dans l'avis de convocation.

Un actionnaire ne peut se faire représenter que par son conjoint ou par un autre actionnaire justifiant d'un mandat.

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel au capital qu'elles représentent, chaque action donnant droit à une voix au moins. Toutefois, dans les assemblées générales extraordinaires à forme constitutive<sup>8</sup>, chacun des actionnaires dispose d'un maximum de 10 voix. Le mandataire d'un actionnaire dispose des voix de son mandant dans les mêmes conditions et limites.

Les assemblées sont présidées par le Président du conseil d'administration ou, en son absence, par un administrateur spécialement délégué à cet effet par le conseil. A défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée présents et acceptant, qui disposent du plus grand nombre de voix.

Le bureau comprend un président et deux scrutateurs. Il désigne un secrétaire qui peut être choisi en

---

<sup>8</sup> En application de l'article 20 des statuts de SEGRO France, une assemblée générale constitutive est une assemblée générale appelée à délibérer sur l'approbation d'un apport en nature ou l'octroi d'un avantage particulier.

dehors des actionnaires.

Lors de chaque assemblée, il est tenu une feuille de présence, et il est établi un procès-verbal de la réunion.

L'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement, sur première convocation, que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, possèdent au moins le cinquième des actions ayant droit de vote. Sur seconde convocation, aucun quorum n'est requis.

L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés, ou ayant voté par correspondance possèdent sur première convocation au moins le quart des actions ayant droit de vote et sur seconde convocation, le cinquième des actions ayant droit de vote.

L'assemblée spéciale ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés, ou ayant voté par correspondance possèdent sur première convocation au moins le tiers des actions ayant droit de vote et sur seconde convocation, le cinquième des actions ayant droit de vote et dont il est envisagé de modifier les droits.

L'assemblée générale ordinaire statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents, représentés, ou ayant voté par correspondance. L'assemblée générale extraordinaire et l'assemblée spéciale statuent à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

L'assemblée générale extraordinaire constitutive<sup>9</sup> ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés, ou ayant voté par correspondance possèdent sur première convocation au moins le tiers des actions ayant droit de vote et sur seconde convocation, le quart des actions ayant droit de vote. Il est rappelé que dans le cadre de cette assemblée, chacun des actionnaires dispose d'un maximum de 10 voix.

## **2.5 Description des activités de SEGRO France**

### **2.5.1 Principales activités**

SEGRO France a pour activité l'acquisition, la vente, la prise à bail, la construction, l'administration et la gestion, notamment par voie de location ou autrement, de biens immobiliers et de tous autres biens de même nature que ce soit pour son propre compte ou pour le compte de tiers.

### **2.5.2 Participations**

SEGRO France détient une participation majoritaire dans Sofibus Patrimoine et détient au jour du présent document 725.317 actions Sofibus Patrimoine représentant 95,40% du capital et 94,36% des droits de vote de Sofibus Patrimoine.

---

<sup>9</sup> En application de l'article 20 des statuts de SEGRO France, une assemblée générale constitutive est une assemblée générale appelée à délibérer sur l'approbation d'un apport en nature ou l'octroi d'un avantage particulier.

Outre sa participation dans Sofibus Patrimoine, SEGRO France possède les participations suivantes :

- 100% du capital et des droits de vote de la société Segro Lyon 1, société civile immobilière, au capital de 1.524,49 euros, dont le siège social est situé 20, rue Brunel 75017 Paris, immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 414 995 662 ;
- 99,99% du capital et des droits de vote de la société Segro Urban Logistics PR2, société civile immobilière, au capital de 10.000 euros, dont le siège social est situé 20, rue Brunel 75017 Paris, immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 850 250 077 ;
- 99,99% du capital et des droits de vote de la société Segro Urban Logistics PR1, société civile immobilière, au capital de 10.000 euros, dont le siège social est situé 20, rue Brunel 75017 Paris, immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 839 469 004 ;
- 99,99% du capital et des droits de vote de la société SCI Segro Gennevilliers, société civile immobilière, au capital de 10.000 euros, dont le siège social est situé 20, rue Brunel 75017 Paris, immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 833 176 043 ;
- 99,99% du capital et des droits de vote de la société SCI Segro Wissous, société civile immobilière, au capital de 10.000 euros, dont le siège social est situé 20, rue Brunel 75017 Paris, immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 833 175 656 ;
- 99,99% du capital et des droits de vote de la société SCI Segro Plessis, société civile immobilière, au capital de 10.000 euros, dont le siège social est situé 20, rue Brunel 75017 Paris, immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 833 175 540 ;
- 99,99% du capital et des droits de vote de la société Segro Logistics Nord, société civile immobilière, au capital de 10.000 euros, dont le siège social est situé 20, rue Brunel 75017 Paris, immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 850 407 248 ;
- 99,99% du capital et des droits de vote de la société Segro Logistics Sud, société civile immobilière, au capital de 10.000 euros, dont le siège social est situé 20, rue Brunel 75017 Paris, immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 850 244 823 ;
- 99,99% du capital et des droits de vote de la société Vailog France, société civile immobilière, au capital de 10.000 euros, dont le siège social est situé 20, rue Brunel 75017 Paris, immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 849 936 539 ;
- 100% du capital et des droits de vote de la société Segro Logistics Park Aulnay, société civile immobilière, au capital de 1.000 euros, dont le siège social est situé 20, rue Brunel 75017 Paris, immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 807 448 063 ;
- 100% du capital et des droits de vote de la société Segro (Parc des Damiers), société par actions simplifiée, au capital de 9.638.200 euros, dont le siège social est situé 20, rue Brunel 75017 Paris, immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 484 968 128 ;
- 99,99% du capital et des droits de vote de la société Segro (Blanc Mesnil), société à responsabilité limitée, au capital de 11.929.800 euros, dont le siège social est situé 20, rue Brunel 75017 Paris, immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 424 212 983 ;
- 99,99% du capital et des droits de vote de la société Segro Trading (France), société en nom collectif, au capital de 4.415.010 euros, dont le siège social est situé 20, rue Brunel 75017 Paris,

immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 420 557 043 ;

- 99,99% du capital et des droits de vote de la société Segro Gobelins, société civile immobilière, au capital de 10.000 euros, dont le siège social est situé 20, rue Brunel 75017 Paris, immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 883 756 124 ;
- 100% du capital et des droits de vote de la société Segro France Energy, société par actions simplifiée, au capital de 100.000 euros, dont le siège social est situé 20, rue Brunel 75017 Paris (en cours de formation).

### 2.5.3 Evénements exceptionnels et litiges significatifs

A la date du dépôt du présent document, il n'existe à la connaissance de SEGRO France aucun litige, procédure d'arbitrage ou fait exceptionnel, autre que le dépôt de l'Offre et les opérations qui y sont liées, susceptible d'avoir une incidence significative sur l'activité, le patrimoine, les résultats ou la situation financière de SEGRO France, sous réserve de l'épidémie de Covid-19 dont les effets, non quantifiables à ce jour, sont décrits dans le rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels, fourni en Annexe 2.

### 2.5.4 Effectif

A la date du présent document, SEGRO France emploie 36 salariés.

## **2.6 Informations financières concernant SEGRO France et SEGRO plc**

### 2.6.1 Comptes annuels et rapport du commissaire aux comptes de SEGRO France

SEGRO France a clôturé son dernier exercice le 31 décembre 2020. Les comptes annuels relatifs à cet exercice sont actuellement en cours de préparation et ne sont pas disponibles à la date du présent document. Par conséquent, le commissaire aux comptes de SEGRO France n'a pas encore émis son rapport sur les comptes annuels de SEGRO France au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Les derniers comptes approuvés par l'assemblée générale ordinaire de SEGRO France en date du 30 juin 2020 sont les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, SEGRO France a réalisé un chiffre d'affaires net de 19.676.792 euros (contre 16.544.579 au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018), et un bénéfice sur l'exercice de 7.718.724 euros (contre 7.426.405 euros au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018).

Les comptes annuels de SEGRO France au 31 décembre 2019 figurent en Annexe A du présent document.

Le dernier rapport du commissaire aux comptes de SEGRO France, présenté à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires en date du 30 juin 2020, sur les comptes annuels de SEGRO France au 31 décembre 2019 figure en Annexe A du présent document.

## 2.6.2 Principales données financières de SEGRO plc<sup>10</sup>

Le groupe SEGRO emploie aujourd'hui plus de 355 personnes et a réalisé un chiffre d'affaires au titre de l'exercice 2020 de 431,7 millions de livres sterling<sup>11</sup> et un résultat de 296,5 livres sterling.<sup>12</sup>

Au 8 mars 2020, la capitalisation boursière de SEGRO plc atteignait 10.504,96 millions livres sterling.<sup>13</sup>

Les principales données financières de SEGRO plc issues des comptes sociaux audités de l'exercice clos le 31 décembre 2020 figurent ci-dessous, à savoir (i) le compte de résultat consolidé, (ii) le bilan consolidé et (iii) le tableau des flux de trésorerie consolidé :

### (i) Compte de résultat consolidé pour l'exercice clos le 31 décembre 2020

	<b>2020</b>	2019
	<b>en millions de GBP</b>	en millions de GBP
<b>Produits</b>	<b>431,7</b>	432,5
Coûts	<b>(104,3)</b>	(123,9)
	<b>327,4</b>	308,6
Frais administratifs	<b>(51,5)</b>	(51,5)
Part de bénéfice provenant des coentreprises après impôt	<b>236,5</b>	203,1
Gain immobilier réalisé et non réalisé	<b>988,6</b>	489,2
<b>Bénéfice d'exploitation</b>	<b>1 501,0</b>	949,4
Produits financiers	<b>50,0</b>	65,3
Coûts financiers	<b>(86,9)</b>	(112,7)
<b>Bénéfice avant impôt</b>	<b>1 464,1</b>	902,0
Impôt	<b>(35,0)</b>	(41,4)
<b>Bénéfice après impôt</b>	<b>1 429,1</b>	860,6
Attribuable aux actionnaires	<b>1 426,9</b>	857,9
Attribuables aux participations minoritaires	<b>2,2</b>	2,7
<b>Bénéfice par action (pence)</b>		
De base	<b>124,1</b>	79,3
Dilué	<b>123,6</b>	78,9

<sup>10</sup> A titre d'information, au 1er mars 2021 selon le taux de change quotidien publié par la Banque de France (<https://www.banque-france.fr/statistiques/taux-et-cours/les-taux-de-change-salle-des-marches/parites-quotidiennes>), la parité de la livre sterling vis-à-vis de l'euro s'élevait à 0,8656.

<sup>11</sup> Soit environ 373.679.520 euros au 1 mars 2021 selon le taux de change quotidien publié par la Banque de France (<https://www.banque-france.fr/statistiques/taux-et-cours/les-taux-de-change-salle-des-marches/parites-quotidiennes>).

<sup>12</sup> Soit environ 256.650.400 euros au 1 mars 2021 selon le taux de change quotidien publié par la Banque de France (<https://www.banque-france.fr/statistiques/taux-et-cours/les-taux-de-change-salle-des-marches/parites-quotidiennes>).

<sup>13</sup> Soit environ 9 milliards euros au 1 mars 2021 selon le taux de change quotidien publié par la Banque de France (<https://www.banque-france.fr/statistiques/taux-et-cours/les-taux-de-change-salle-des-marches/parites-quotidiennes>).

Etat de résultat consolidé pour l'exercice clos le 31 décembre 2020

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>en millions de GBP</b>	en millions de GBP
Bénéfice sur l'exercice	<b>1 429,1</b>	860,6
<b>Éléments pouvant être reclassés ultérieurement au compte de résultat</b>		
Variation de change découlant de la conversion des opérations internationales	<b>111,9</b>	(110,2)
Juste valeur des variations des dérivés et emprunts dans les relations de couverture efficaces	<b>(52,5)</b>	57,6
	<b>59,4</b>	(52,6)
Impôt sur les composants des autres éléments du résultat global)	-	-
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>59,4</b>	(52,6)
<b>Total des produits du résultat étendu pour l'exercice</b>	<b>1 488,5</b>	808,0
Attribuable aux actionnaires	<b>1 486,9</b>	804,7
Attribuable aux participations minoritaires	<b>1,6</b>	3,3

(ii) Bilan consolidé pour l'exercice clos le 31 décembre 2020

	<b>GROUPE</b>	
	<b>2020</b> en millions de GBP	2019 en millions de GBP
<b>Actif</b>		
<b>Actifs non courants</b>		
Immobilisations incorporelles	1,6	2,5
Immeubles de placement	10 671,4	8 401,7
Autres intérêts de propriété	16,2	28,3
Immobilisations corporelles	26,6	23,0
Investissements dans des filiales	-	-
Investissements dans des coentreprises	1 423,0	1 121,4
Autres investissements	1,6	27,5
Autres créances	37,2	110,6
Instruments financiers dérivés	63,2	59,7
	<b>12 240,8</b>	9 774,7
<b>Actifs courants</b>		
Transactions immobilières	52,1	20,2
Clients et autres débiteurs	269,4	146,6
Instruments financiers dérivés	15,2	8,7
Trésorerie et équivalents de trésorerie	89,0	132,5
	<b>425,7</b>	308,0
<b>Total actif</b>	<b>12 666,5</b>	10 082,7
<b>Passif</b>		
<b>Passifs non courants</b>		
Emprunts	2 413,1	1 943,5
Passif d'impôt différé	87,0	53,2
Fournisseurs et autres créditeurs	109,4	102,9
Instruments financiers dérivés	5,2	-
	<b>2 614,7</b>	2 099,6
<b>Passif à court terme</b>		
Dettes commerciales et autres créanciers	372,0	298,6
Emprunts	0,9	-
Instruments financiers dérivés	4,9	1,7
Passif d'impôt	2,9	5,2
	<b>380,7</b>	305,5
<b>Total passif</b>	<b>2 995,4</b>	2 405,1
<b>Actif net</b>	<b>9 671,1</b>	7 677,6
<b>Capitaux propres</b>		
Capital social	119,1	109,6
Prime d'émission	3 277,5	2 554,3
Réserve de rachat de capital	113,9	113,9
Actions propres détenues	(1,1)	(2,6)
Autres réserves	252,6	199,5
Bénéfices non distribués reportés	4 702,9	4 056,9
Bénéfice pour l'exercice attribuable aux propriétaires de la société mère	1 426,9	857,9
Autres mouvements	(232,6)	(211,9)
Bénéfices non distribués	5 897,2	4 702,9
<b>Total des capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère</b>	<b>9 659,2</b>	7 677,6
Participations minoritaires	11,9	-
<b>Total capitaux propres</b>	<b>9 671,1</b>	7 677,6
<b>Actif net par action ordinaire (pence)</b>		
De base	811	700
Dilué	809	697

(iii) Tableau des flux de trésorerie consolidé pour l'exercice clos le 31 décembre 2020

	<b>GROUPE</b>	
	<b>2020</b> en millions de GBP	2019 en millions de GBP
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	<b>233,2</b>	291,6
Intérêts reçus	42,6	47,1
Dividendes reçus	33,8	33,3
Intérêts versés	(94,2)	(91,7)
Coût des nouveaux dérivés de taux d'intérêt négociés	(12,4)	(11,4)
Produits de la liquidation anticipée des dérivés de taux d'intérêt négociés	12,4	6,9
Coût de la liquidation anticipée de la dette	(10,9)	(18,6)
Impôt payé	(5,2)	(46,9)
<b>Trésorerie nette reçue provenant des activités opérationnelles</b>	<b>199,3</b>	210,3
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>		
Achat et développement des biens d'investissement <sup>1</sup>	(1 215,9)	(602,9)
Vente de biens d'investissement	159,2	412,4
Acquisition d'autres intérêts dans des biens	(3,9)	(13,3)
Achats d'immobilisations corporelles et incorporelles	(4,9)	(2,7)
Acquisition d'autres investissements	(0,3)	(1,2)
Investissements dans des entreprises filiales	-	-
Avances sur prêt versées aux entreprises filiales	-	-
Investissements et prêts à des coentreprises	(39,8)	(148,6)
Cession et remboursement de prêts provenant des coentreprises	-	136,4
<b>Trésorerie nette utilisée dans les activités d'investissement</b>	<b>(1 105,6)</b>	(219,9)
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>		
Dividendes payés aux actionnaires ordinaires	(179,5)	(141,7)
Produits d'emprunts	550,6	10,2
Remboursement d'emprunts	(122,1)	(251,1)
Éléments principaux des paiements de location	(1,6)	(0,9)
Règlement des dérivés de change	(55,0)	26,9
Achat de participations minoritaires	-	(7,9)
Produits de l'émission d'actions ordinaires	672,1	444,0
Achat d'actions ordinaires	(2,0)	(3,4)
<b>Trésorerie nette générée par les activités de financement</b>	<b>862,5</b>	76,1
<b>(Réduction)/Augmentation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie</b>	<b>(43,8)</b>	66,5
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'année	132,5	66,5
Effets des variations de taux de change	0,3	(0,5)
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice</b>	<b>89,0</b>	132,5

Le rapport financier complet de SEGRO plc relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2020 est disponible sur le site internet de SEGRO plc ([www.segro.com](http://www.segro.com)).

### 3 PRESENTATION DES ENTITES CONTROLANT SEGRO FRANCE

#### 3.1 Investisseur final

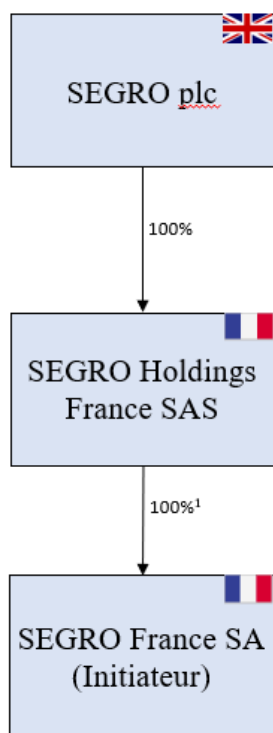
L'Initiateur est détenu au plus haut niveau par la société SEGRO plc dans les conditions détaillées à la Section 2.2.5. du présent document.

SEGRO plc est une foncière britannique (REIT) spécialisée en immobilier industriel et logistique. Au 31 décembre 2020, le groupe SEGRO détient, développe ou gère un patrimoine de 8,8 millions de mètres carrés pour une valeur de 15,3 milliards de livres sterling<sup>14</sup>. Le groupe SEGRO opère pour le compte de clients professionnels, tous secteurs d'activités confondus, au Royaume-Uni et dans neuf autres pays européens.

Depuis près de 100 ans, le groupe SEGRO crée des espaces qui réinventent le quotidien. Le groupe SEGRO développe des actifs composés de plates-formes dédiées à la distribution urbaine et à la logistique XXL, et de parcs d'activités de dernière génération. Les actifs du groupe SEGRO sont situés en zone urbaine et à proximité des axes de transports.

#### 3.2 Organigramme

Un extrait de l'organigramme du groupe SEGRO au 16 mars 2021 figure ci-dessous.



<sup>1</sup> A l'exception d'une action détenue par une autre personne pour se conformer à l'article L.225-1 du Code de commerce qui impose un minimum de deux actionnaires dans les sociétés anonymes.

<sup>14</sup> Soit environ 9 milliards d'euros au 1 mars 2021 selon le taux de change quotidien publié par la Banque de France (<https://www.banque-france.fr/statistiques/taux-et-cours/les-taux-de-change-salle-des-marches/parites-quotidiennes>).

#### **4 RESTRICTION CONCERNANT L'OFFRE A L'ETRANGER**

L'Offre est faite exclusivement en France ainsi que cela est mentionné dans la Section 1.5.5 « Restrictions concernant l'Offre à l'Etranger » de la Note d'Information de l'Initiateur.

## 5 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU PRESENT DOCUMENT

J'atteste que le présent document intitulé "Informations relatives aux caractéristiques, notamment, juridiques, financières et comptables de l'Initiateur" qui a été déposé le 16 mars 2021 et qui sera diffusé le 17 mars 2021, soit la veille du jour de l'ouverture de l'Offre, comporte l'ensemble des informations requises par l'article 231-28 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, et par l'instruction 2006-07 modifiée le 10 février 2020 de l'Autorité des marchés financiers dans le cadre de l'offre publique d'achat simplifiée, suivie d'un retrait obligatoire, initiée par la société SEGRO France et visant les actions de la société Sofibus Patrimoine.

Ces informations sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Paris, le 16 mars 2021.

Pour SEGRO France SA

---

**Mme Laurence Giard**  
Directeur Général

**ANNEXE A**

**Comptes annuels de SEGRO France et rapport du commissaire aux comptes de SEGRO France  
pour l'exercice clos le 31 décembre 2019**



## **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

**(Exercice clos le 31 décembre 2019)**

A l'assemblée générale  
**SEGRO FRANCE**  
20, Rue Brunel  
75017 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 SEGRO FRANCE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration le 15 mai 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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.

### **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 du commissaire 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

---

*PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex  
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, Fax: +33 (0)1 56 57 58 60, [www.pwc.fr](http://www.pwc.fr)*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

## Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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.

### Estimations comptables

- La note 4 « Participations, autres titres immobilisés » de la partie « Règles et méthodes comptables » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables suivies par votre société pour la valorisation des titres de participations et des autres titres immobilisés, ainsi que leurs modalités de dépréciation. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations.
- La note 3 « Valorisation des actifs » de la partie « Règles et méthodes comptables » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables suivies par votre société pour la valorisation des actifs immobiliers, ainsi que leurs modalités de dépréciation. L'estimation de la valorisation des actifs immobiliers a été déterminée sur la base notamment d'expertises annuelles effectuées par un expert indépendant. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations.

Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations.

### **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 conseil d'administration arrêté le 15 mai 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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.441-4 du code de commerce.

### **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.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

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.823-10-1 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.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 29 juin 2020,

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

2020.06.29

 22:45:13  
+02'00'

Jérôme-Eric Gras

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2019	31/12/2018
Capital souscrit non appelé				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	19 528	19 528		
Fonds commercial	7 057 444	7 057 444		
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains	36 825 856	1 098 854	35 727 002	35 727 002
Constructions	79 917 265	35 073 904	44 843 360	48 184 231
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	612 392	320 435	291 957	341 250
Immobilisations en cours				229 099
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	66 463 472	1 241 285	65 222 187	65 145 414
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	92 794		92 794	92 794
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>190 988 750</b>	<b>44 811 451</b>	<b>146 177 299</b>	<b>149 719 789</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	44 131		44 131	23 799
<b>CREANCES</b>				
Créances clients et comptes rattachés	6 975 230	84 001	6 891 230	5 201 568
Autres créances	335 650 507		335 650 507	62 068 925
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : )				
Disponibilités	177 665		177 665	238 220
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance	37 488		37 488	110 636
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>342 885 021</b>	<b>84 001</b>	<b>342 801 020</b>	<b>67 643 148</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>533 873 771</b>	<b>44 895 452</b>	<b>488 978 319</b>	<b>217 362 936</b>

Rubriques	31/12/2019	31/12/2018
Capital social ou individuel ( dont versé : 102 735 964 )	102 735 964	102 735 964
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecarts de réévaluation ( dont écart d'équivalence : )		
Réserve légale	10 273 596	10 273 596
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours )	112	112
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes )	7 435 277	7 435 277
Report à nouveau	79 355 214	75 928 809
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>7 718 724</b>	<b>7 426 405</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>207 518 887</b>	<b>203 800 163</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques	400 000	480 000
Provisions pour charges		
<b>PROVISIONS</b>	<b>400 000</b>	<b>480 000</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs )	270 426 600	1 341 735
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 955 830	2 110 893
Dettes fiscales et sociales	3 703 895	2 186 985
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	239 230	239 230
Autres dettes	1 413 598	4 539 455
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance	2 320 280	2 664 475
<b>DETTES</b>	<b>281 059 432</b>	<b>13 082 773</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>488 978 319</b>	<b>217 362 936</b>

Rubriques	France	Exportation	31/12/2019	31/12/2018
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	17 287 629	2 389 162	19 676 792	16 544 579
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>	<b>17 287 629</b>	<b>2 389 162</b>	<b>19 676 792</b>	<b>16 544 579</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			80 000	1 019 390
Autres produits			74 170	49 800
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>19 830 962</b>	<b>17 613 769</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			6 193 582	5 071 224
Impôts, taxes et versements assimilés			2 163 838	2 157 561
Salaires et traitements			2 812 751	1 962 909
Charges sociales			870 546	914 797
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			4 717 220	4 849 336
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				396 956
Autres charges			4 866	785 305
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>16 762 804</b>	<b>16 138 088</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>3 068 158</b>	<b>1 475 681</b>
<b>OPERATIONS EN COMMUN</b>				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
Produits financiers de participations			3 405 604	4 586 924
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			3 864 075	779 621
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges			36 777	122 789
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			<b>7 306 456</b>	<b>5 489 334</b>
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées			2 077 073	460 288
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>2 077 073</b>	<b>460 288</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>5 229 383</b>	<b>5 029 047</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>8 297 541</b>	<b>6 504 727</b>

Rubriques	31/12/2019	31/12/2018
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		10 912 012
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		1 080 626
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>11 992 639</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	846	5 708
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		10 946 908
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>846</b>	<b>10 952 616</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-846</b>	<b>1 040 022</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	577 971	118 345
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>27 137 418</b>	<b>35 095 742</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>19 418 694</b>	<b>27 669 337</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>7 718 724</b>	<b>7 426 405</b>

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2019 dont le total est de 488 978 319 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, et dégagant un résultat de 7 718 724 €.

## **FAITS SIGNIFICATIFS**

Néant.

## **EVENEMENT POST-CLÔTURE**

Dans le cadre de la crise sanitaire du Covid-19, bien qu'il s'agisse d'un évènement post-clôture "non-adjusting", nous nous sommes interrogés sur l'impact de la crise sanitaire sur le principe de continuité d'exploitation. Nous notons que la société dispose de suffisamment de ressources financières pour couvrir ses engagements courants. Concernant la valorisation des actifs, il n'est pas possible à ce stade d'évaluer l'impact de la situation sur la valeur des actifs mais suite à notre analyse, il n'est pas anticipé une baisse qui viendrait entraîner un non-respect des covenants LTV à ce jour, compte tenu notamment de la marge raisonnable existant sur le ratio au 31/12/2019. Par ailleurs, nous notons que l'activité logistique n'est pas à l'arrêt et donc il n'est pas anticipé par la société d'aménagements supplémentaires au titre des baux en cours. A ce titre, le maintien du principe de continuité d'exploitation dans le contexte d'établissement des comptes au 31/12/2019 apparaît justifié.

## **REGLES ET METHODES COMPTABLES**

Les Comptes Annuels sont établis conformément aux règles édictées par le PCG et aux principes comptables fondamentaux (prudence, permanence des méthodes, indépendance des exercices, continuité de l'activité).

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués selon la méthode des coûts historiques. La société SEGRO FRANCE SA, par l'intermédiaire de la société SEGRO PLC Succursale Française, a opté en date du 26 avril 2007 pour le régime des Sociétés d'Investissement Immobiliers Cotées (SIIC) conformément à l'article 208 C du Code Général des Impôts. Ce régime fiscal est appliqué depuis le 1er janvier 2007.

Les conditions et modalités relatives au régime SIIC, sont dûment suivies et validées par un expert consulté par le groupe SEGRO FRANCE SA, sa société mère SEGRO HOLDINGS FRANCE SAS, ainsi que l'ensemble de ses filiales et sous filiales.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des Comptes Annuels.

Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes :

### **1. Immobilisations incorporelles, corporelles et financières**

Les actifs immobiliers figurent au bilan de notre société pour leur valeur nette comptable qui correspond au coût d'entrée (suivant la méthode du coût historique) diminué de l'amortissement et des dépréciations.

Les frais d'acquisitions des immeubles sont comptabilisés en charge.

Les éléments d'actif immobilisé font l'objet de plans d'amortissement déterminés selon la durée et les conditions probables d'utilisation des biens.

Ainsi :

Pour l'amortissement des biens ci-après et figurant à l'actif immobilisé sur lesquels nous n'avons pas identifié de composant autre que l'élément principal, le plan d'amortissement, établi selon le mode linéaire, retient, du fait des caractéristiques propres à l'activité, une durée d'utilisation qui tient compte, selon notre expérience professionnelle, de la qualité de la nature et des utilisations qui sont faites des immeubles, de l'obsolescence commerciale et des évolutions techniques et réglementaires.

A ce titre, les durées d'amortissements appliqués aux immeubles inscrits à notre actif sont :

<u>Site</u>	<u>Durée d'amortissement des immeubles</u>	<u>Mode</u>
Colombes	20 ans	linéaire
La Courneuve	25 ans	linéaire
Gonesse (4 à 6, rue Gay Lussac)	20 ans	linéaire
Saint-Priest	20 ans	linéaire

Pour l'amortissement des biens figurant à l'actif immobilisé sur lesquels nous avons identifié des composants en coordination avec notre direction technique, nous avons retenu, du fait des caractéristiques propres à l'activité, une durée d'utilisation qui tient compte, selon notre expérience professionnelle, de la qualité de la nature et des utilisations qui sont faites des immeubles, de l'obsolescence commerciale et des évolutions techniques et réglementaires.

Les biens immobiliers acquis auprès du groupe DHL ont fait l'objet d'une décomposition par composants et les règles suivantes ont été appliquées :

Pour les immeubles achevés avant 1980, les durées et modes d'amortissement appliquées sont :

<u>Composant</u>	<u>Durée d'amortissement</u>	<u>Mode</u>
Gros Oeuvre /Structure/VRD/Terrassement	18 ans	linéaire
Façades/étanchéité	15 ans	linéaire
Lots techniques/second oeuvre	8 ans	linéaire
Agencements	5 ans	linéaire

Les sites concernés par ce plan d'amortissement sont Corbas et Croissy Beaubourg.

Pour les immeubles achevés après 1980, les durées et modes d'amortissement appliquées sont :

<u>Composant</u>	<u>Durée d'amortissement</u>	<u>Mode</u>
Gros Oeuvre /Structure/VRD/Terrassement	20 ans	linéaire
Façades/étanchéité	18 ans	linéaire
Lots techniques/second oeuvre	10 ans	linéaire
Agencements	8 ans	linéaire

Les sites concernés par ce plan d'amortissement sont Vénissieux et Aulnay.

La valeur nette comptable ainsi obtenue peut être considérée comme économiquement justifiée.

<u>Nature</u>	<u>Durée d'amortissement</u>	<u>Mode</u>
Aménagement des constructions	8 à 20 ans	linéaire
Aménagement (du siège)	5 et 6 ans	linéaire
Matériel de transport	4 ans	linéaire
Matériel de bureau	4 ans	linéaire
Mobilier	5 ans	linéaire
Logiciels	4 ans	linéaire

## 2. Amortissement dérogatoire

En date du 12 juillet 2010 la SA SEGRO France a levé l'option sur le contrat de Crédit-Bail sur un ensemble immobilier situé à Gonesse à l'angle de la rue Gay Lussac et de la rue Berthelot (entrant dans le cadre des opérations avec le groupe DHL) par l'intermédiaire d'un contrat de crédit-bail immobilier souscrit en 2008. Conformément aux règles comptables, ledit crédit-bail n'a pas fait l'objet d'un plan d'amortissement.

Néanmoins, pour répondre à des obligations fiscales, un amortissement dérogatoire a été comptabilisé entre la date de souscription du contrat et la date de levée d'option.

Le bien étant acquis, les amortissements dérogatoires comptabilisés doivent faire l'objet d'une reprise au fur et à mesure de l'amortissement économique du bien.

## 3. Valorisation des actifs

Conformément aux règles générales en vigueur dans le groupe SEGRO, une évaluation des biens immobiliers est effectuée à la clôture de chaque exercice par un expert indépendant. Si la valeur actuelle d'un ensemble immobilier est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est constituée pour ramener la valeur nette comptable à la valeur actuelle. Au 31 décembre 2019, le solde de la provision pour dépréciation s'élève à 1 098 854 €.

A la clôture de l'exercice, la valeur vénale des immeubles issue de cette évaluation est supérieure à la valeur nette comptable après amortissement et dépréciation.

#### **4. Participations, autres titres immobilisés**

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, la différence fait l'objet d'une dépréciation. Les titres de participations sont constitués de parts de sociétés immobilières dont la valeur d'inventaire est appréciée au regard de l'actif net comptable corrigé de la filiale (correspondant à la somme des capitaux propres et de la plus-value latente sur l'actif sous-jacent).

Au 31 décembre 2019, les titres de participation ont fait l'objet d'une reprise pour dépréciation de 1 241 285 €, dont une reprise de provision durant l'exercice de 36 777 €.

#### **5. Notion de résultat courant et exceptionnel**

Les éléments des activités ordinaires même exceptionnels par leur fréquence ou leur montant sont compris dans le résultat courant. Seuls les éléments ne se rapportant pas aux activités ordinaires de l'entreprise sont comptabilisés dans le résultat exceptionnel.

#### **6. Créances**

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

#### **7. Rémunération des dirigeants**

L'information concernant les rémunérations allouées aux membres des organes d'administration, de direction et de surveillance au titre de l'exercice n'est pas fournie car elle aboutirait à identifier la situation d'un membre déterminé de ces organes.

#### **8. Consolidation**

Conformément aux articles L.233-17 et R.233-15 du Code de commerce et comme pour les exercices précédents, la société s'est exemptée en tant que mère de sous-groupe, d'établir des comptes consolidés et un rapport sur la gestion du groupe, car un ou plusieurs, actionnaires, représentant au moins 1/10ème du capital ne sont pas opposés à l'exemption.

Les comptes individuels de la société, ainsi que ceux des sociétés qu'elle contrôle et sur lesquelles elle exerce une influence notable, sont intégrés globalement dans les comptes consolidés de l'ensemble le plus grand, la société SEGRO PLC dont le siège est 1 New Burlington Place, LONDRES W1S 2HR, Grande Bretagne.

Les comptes consolidés de cet ensemble sont établis en conformité avec la 7ème Directive Européenne (ou de façon équivalente à celle-ci), certifiées par les professionnels indépendants chargés du contrôle des comptes, publiés et traduits en langue française. Ils sont mis à la disposition des actionnaires de la société exemptée en même temps que ces comptes individuels (et autres documents) avant l'assemblée générale devant les approuver.

**9. Engagements**

Aucun engagement et notamment en matière de pensions, compléments de retraite et indemnités assimilées n'a été contracté en dehors de ceux résultant des obligations légales ou de la convention collective.

Le montant des engagements de départ en retraite évalué au 31 décembre 2019 s'élève à 162 664 €. En accord avec la réglementation en vigueur, SEGRO FRANCE ne constate pas de provision pour indemnité de départ à la retraite dans ces comptes annuels.

**10. Obligation de distribution**

Dans le cadre du régime SIIC, le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019 engendre une obligation de distribution plafonné au montant du résultat exonéré de 6 956 127 €.

Par ailleurs, il n'existe aucune obligation de distribution reportée au titre des résultats des exercices antérieurs.

**11. Honoraires des commissaires aux comptes**

Les honoraires comptabilisés au titre du contrôle légal des comptes annuels s'élèvent à 21 680 € .

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
<b>FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT</b>			
<b>AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	7 076 972		
Terrains	36 825 856		
<b>Dont composants</b>			
Constructions sur sol propre	65 058 329		1 161 673
Constructions sur sol d'autrui			
Const. Install. générales, agenc., aménag.	13 531 880		165 383
Install. techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agenc., aménag.	529 227		
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier	83 165		
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	229 099		
Avances et acomptes			
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>116 257 555</b>		<b>1 327 056</b>
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	66 423 476		39 996
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	92 794		
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>66 516 270</b>		<b>39 996</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>189 850 797</b>		<b>1 367 052</b>

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
<b>FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT</b>				
<b>AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES</b>			7 076 972	
Terrains			36 825 856	
Constructions sur sol propre			66 220 002	
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions, installations générales, agenc.			13 697 262	
Installations techn., matériel et outillages ind.				
Installations générales, agencements divers			529 227	
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier			83 165	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	229 099			
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>229 099</b>		<b>117 355 512</b>	
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations			66 463 472	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières			92 794	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>			<b>66 556 266</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>229 099</b>		<b>190 988 750</b>	

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT</b>				
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Terrains				19 528
Constructions sur sol propre	27 507 680	4 553 903		32 061 583
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales, agenc., aménag.	2 898 297	114 024		3 012 321
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agenc. et aménag. divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	271 142	49 293		320 435
Emballages récupérables, divers				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>30 677 120</b>	<b>4 717 220</b>		<b>35 394 339</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>30 696 648</b>	<b>4 717 220</b>		<b>35 413 867</b>

**VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES**

Rubriques	Dotations			Reprises			Mouvements amortissements fin exercice
	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	
<b>FRAIS ETBL</b>							
<b>AUT. INC.</b>							
Terrains							
Construct.							
- sol propre							
- sol autrui							
- installations							
Install. Tech.							
Install. Gén.							
Mat. Transp.							
Mat bureau							
Embal récup.							
<b>CORPOREL.</b>							
<b>Acquis. titre</b>							
<b>TOTAL</b>							

Charges réparties sur plusieurs exercices	Début d'exercice	Augmentation	Dotations	Fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Dont majorations exceptionnelles de 30 %				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
Provisions pour litiges	480 000		80 000	400 000
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions, obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement immobilisations				
Provisions pour gros entretiens, grandes révis.				
Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>PROVISIONS RISQUES ET CHARGES</b>	<b>480 000</b>		<b>80 000</b>	<b>400 000</b>
Dépréciations immobilisations incorporelles	7 057 444			7 057 444
Dépréciations immobilisations corporelles	1 098 854			1 098 854
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participation	1 278 062		36 777	1 241 285
Dépréciations autres immobilis. financières				
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients	84 001			84 001
Autres dépréciations				
<b>DEPRECIATIONS</b>	<b>9 518 362</b>		<b>36 777</b>	<b>9 481 585</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>9 998 362</b>		<b>116 777</b>	<b>9 881 585</b>
Dotations et reprises d'exploitation			80 000	
Dotations et reprises financières			36 777	
Dotations et reprises exceptionnelles				
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières	92 794	92 794	
Clients douteux ou litigieux	30 000	30 000	
Autres créances clients	6 945 230	6 945 230	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	8 221	8 221	
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	34 146	34 146	
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices			
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	1 138 939	1 138 939	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses	47 221	47 221	
Groupe et associés	334 329 845	334 329 845	
Débiteurs divers	92 136	92 136	
Charges constatées d'avance	37 488	37 488	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>342 756 019</b>	<b>342 756 019</b>	
Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an,-5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine				
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers	270 426 600	270 426 600		
Fournisseurs et comptes rattachés	2 955 830	2 955 830		
Personnel et comptes rattachés	118 423	118 423		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 290 180	1 290 180		
Etat : impôt sur les bénéfices	480 958	480 958		
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	1 790 963	1 790 963		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	23 371	23 371		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	239 230	239 230		
Groupe et associés				
Autres dettes	1 413 598	1 413 598		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	2 320 280	2 320 280		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>281 059 432</b>	<b>281 059 432</b>		
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				