

## 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 SOFIBUS PATRIMOINE SA



Le présent document relatif aux autres informations de la société Sofibus Patrimoine 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 Sofibus Patrimoine 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, suivie d'un retrait obligatoire, initiée par la société SEGRO France SA et visant les actions de la société Sofibus Patrimoine.

Conformément à l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, un communiqué a été diffusé, ou sera diffusé au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'offre, afin d'informer le public des modalités de mise à disposition du présent document.

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 Sofibus Patrimoine ([www.sofibus.fr](http://www.sofibus.fr)) et peuvent être obtenus sans frais auprès de Sofibus Patrimoine SA (43 rue Taitbout, 75009 Paris).

Le présent document :

- (i) incorpore par référence le document d'enregistrement universel de Sofibus Patrimoine SA relatif à l'exercice 2019, déposé le 12 novembre 2020 auprès de l'AMF sous le numéro D.20-0933, disponible sur le site internet de l'AMF ([www.amf-france.com](http://www.amf-france.com)) et de Sofibus Patrimoine SA ([www.sofibus.fr](http://www.sofibus.fr)) (le « **Document d'Enregistrement Universel** ») ;
- (ii) incorpore par référence le rapport financier semestriel au 30 juin 2020 de Sofibus Patrimoine SA publié sur le site internet de Sofibus Patrimoine SA ([www.sofibus.fr](http://www.sofibus.fr)) le 18 septembre 2020 (le « **Rapport Financier Semestriel** ») ;
- (iii) complète la note en réponse de Sofibus Patrimoine SA relative à l'offre publique d'achat simplifiée initiée par la société SEGRO France SA et visant les actions de la société Sofibus Patrimoine SA, sur laquelle l'AMF a apposé son visa n°21-069 par une décision de conformité en date du 16 mars 2021.

## SOMMAIRE

1.	RAPPEL DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE .....	4
2.	INFORMATIONS REQUISES AU TITRE DE L'ARTICLE 231-28 DU REGLEMENT GENERAL DE L'AMF .....	6
3.	EVENEMENTS RECENTS INTERVENUS DEPUIS LA PUBLICATION DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL .....	7
3.1.	<i>Informations relatives au capital social de Sofibus Patrimoine</i> .....	7
3.2.	<i>Présentation des entités contrôlant Sofibus Patrimoine</i> .....	7
3.3.	<i>Gouvernance de la Société</i> .....	8
3.3.1.	<i>Conseil d'administration</i> .....	8
3.3.2.	<i>Direction générale</i> .....	8
3.3.3.	<i>Comités du conseil d'administration</i> .....	9
3.4.	<i>Franchissement de seuils et déclarations d'intention</i> .....	9
3.5.	<i>Pacte d'actionnaires et action de concert</i> .....	9
3.6.	<i>Evénements exceptionnels</i> .....	10
3.7.	<i>Litiges significatifs</i> .....	11
3.8.	<i>Assemblées générales mixte du 19 mars 2021</i> .....	11
3.9.	<i>Effectif</i> .....	12
3.10.	<i>Facteurs de risques</i> .....	12
3.11.	<i>Communiqués de presse publiés depuis la publication du Document d'Enregistrement Universel</i> .....	13
4.	ATTESTATION DU RESPONSABLE DU PRESENT DOCUMENT.....	14

## 1. RAPPEL DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES 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 34.407<sup>2</sup> actions de la Société représentant 4,53%<sup>3</sup> de son capital et 5,57%% 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.

L'Offre fait suite à la réalisation, les 16 et 17 décembre 2020, de différentes acquisitions par l'Initiateur de 569.379 actions Sofibus Patrimoine, représentant 74,89% du capital et 74,13%<sup>6</sup> des droits de vote de la Société (soit 74,95%<sup>7</sup> de ce capital et 74,19% de ces droits de vote déduction faite des actions auto-détenues) (l'« **Acquisition** »).

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

---

<sup>1</sup> A la connaissance de la Société 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 4,53% du capital et 5,57% 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.

<sup>6</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>7</sup> Sur la base de 535 actions auto-détenues au 16 décembre 2020.

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** ») et dans la note en réponse de la Société visée par l'AMF le 16 mars 2021 sous le numéro 21-069 (la « **Note en Réponse** »).

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 ([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

La Note en Réponse est disponible sur le site de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et sur celui de Sofibus Patrimoine ([www.sofibus.fr](http://www.sofibus.fr)) et peuvent être obtenus sans frais auprès de la Société (43 rue Taitbout, 75008 Paris).

## **2. INFORMATIONS REQUISES AU TITRE DE L'ARTICLE 231-28 DU REGLEMENT GENERAL DE L'AMF**

Conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF et de l'article 6 de l'instruction AMF n°2006-07 (telle que modifiée le 10 février 2020), le présent document relatif aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de Sofibus Patrimoine constitue une mise à jour des éléments significatifs de l'information périodique et permanente préalablement déposée par Sofibus Patrimoine tel que figurant dans (i) le Document d'Enregistrement Universel lequel intègre le rapport financier annuel de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, les comptes sociaux et consolidés annuels de la Société au 31 décembre 2019 et les rapports des commissaires aux comptes y afférents, et (ii) le Rapport Financier Semestriel, que le présent document incorpore par référence.

Le Document d'Enregistrement Universel est disponible sur le site de Sofibus Patrimoine ([www.sofibus.fr](http://www.sofibus.fr)) et peut être obtenu sans frais au siège social de Sofibus Patrimoine (43 rue Taitbout, 75009 Paris).

Le Rapport Financier Semestriel est disponible sur le site de Sofibus Patrimoine ([www.sofibus.fr](http://www.sofibus.fr)) et peut être obtenu sans frais au siège social de Sofibus Patrimoine (43 rue Taitbout, 75009 Paris).

Ces documents sont complétés par les informations suivantes relatives aux événements significatifs postérieurs à la publication du Rapport Financier Semestriel et figurant dans (i) les communiqués de presse publiés par la Société depuis sa publication et reproduits dans le présent document, (ii) les informations figurant dans la Note en Réponse et (iii) le présent document.

### 3. EVENEMENTS RECENTS INTERVENUS DEPUIS LA PUBLICATION DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

#### 3.1. Informations relatives au capital social de Sofibus Patrimoine

Au jour de l'établissement du présent document, le capital de la Société s'élève à 15.000.000 euros et est divisé en 760.259 actions ordinaires, toutes entièrement libérées de même catégorie.

A la date du présent document, à la connaissance de la Société, le capital et les droits de vote de la Société sont répartis comme suit :

Actionnaires de Sofibus Patrimoine	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote théoriques
SEGRO France	725.317	95,40%	725.317	94,36%
Public	34.407	4,53%	42.783	5,57%
Actions auto-détenues	535	0,07%	535	0,07%
<b>Total</b>	<b>760.259</b>	<b>100%<sup>8</sup></b>	<b>768.635</b>	<b>100%</b>

#### 3.2. Présentation des entités contrôlant Sofibus Patrimoine

Comme indiqué dans le tableau ci-dessus Sofibus Patrimoine est contrôlée au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce par SEGRO France.

SEGRO France est détenu à 100% par la société SEGRO Holdings France SAS<sup>9</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>10</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 :

- BlackRock Inc. détenant 10,18% du capital et des droits de votes ;
- 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.

Des informations supplémentaires relatives à SEGRO plc sont disponibles sur son site internet ([www.segro.com](http://www.segro.com)).

<sup>8</sup> En raison des arrondis, le total des pourcentages est supérieur à 100%.

<sup>9</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>10</sup> Soit environ 103 millions d'euros au 5 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>).

### 3.3. Gouvernance de la Société

A la suite de la réalisation de l'Acquisition, la gouvernance de la Société a été modifiée afin de tenir compte de la nouvelle configuration de son actionnariat.

#### 3.3.1. Conseil d'administration

Au cours de la réunion du conseil d'administration de Sofibus Patrimoine du 18 décembre 2020, M. Paul Hottinguer a démissionné de ses fonctions de président du conseil et d'administrateur, M. Frédéric Hottinguer a démissionné de ses fonctions de vice-président du conseil, de directeur général délégué et d'administrateur, M. Jean- Marc Costes a démissionné de ses fonctions d'administrateur, M. Philippe Hottinguer a démissionné de ses fonctions d'administrateur, Mme Véronique Bowdler-Raynar a démissionné de ses fonctions d'administrateur, Mme Laure de Pourtalès a démissionné de ses fonctions d'administrateur, la société Hottinger Participations Françaises a démissionné de ses fonctions d'administrateur et la société SEGRO France a démissionné de ses fonctions d'administrateur.

Au cours de cette même réunion du 18 décembre 2020, le conseil d'administration a coopté aux fonctions d'administrateurs : Mme Laurence Giard, M. Cyril Derkenne, M. Soumen Das et M. Marco Simonetti, et a élu Mme Laurence Giard en qualité de Président du conseil d'administration.

Le conseil d'administration a décidé que Mme Laurence Giard ne percevrait pas de rémunération en sa qualité de Président du conseil d'administration.

Le 15 mars 2021, le conseil d'administration s'est réuni afin de prendre acte de la démission de M. Soumen Das de ses fonctions d'administrateur. Au cours de cette même réunion, le conseil d'administration a coopté Mme Elizabeth Blease en qualité d'administrateur de Sofibus Patrimoine, en remplacement de M. Soumen Das. La prochaine assemblée générale de la Société, qui interviendra postérieurement à celle prévue le 19 mars prochain, sera appelée à ratifier cette cooptation.

A la date du présent document, le conseil d'administration de la Société est composé de :

- Mme Laurence Giard (également Président du conseil d'administration) ;
- Mme Elizabeth Blease ;
- M. Cyril Derkenne ;
- M. Marco Simonetti ;
- M. Jean-Claude Bellan ; et
- M. François-Louis Salvador.

#### 3.3.2. Direction générale

Le conseil d'administration nouvellement composé a nommé dans sa séance du 18 décembre 2020, Mme Laurence Giard en qualité de Directeur Général de la Société, en remplacement de M. Jean-Marc Costes, révoqué de son mandat de Directeur Général par le conseil d'administration le 18 décembre 2020, assisté de M. Cyril Derkenne en qualité de Directeur Général Délégué de la Société, en remplacement de M. Frédéric Hottinguer, démissionnaire.

Le conseil d'administration a décidé que Mme Laurence Giard, en sa qualité de Directeur Général de la Société, et M. Cyril Derkenne en sa qualité de Directeur Général Délégué de la Société, ne percevraient pas de rémunération.

### 3.3.3. Comités du conseil d'administration

Le conseil d'administration dans sa séance du 8 février 2021 a décidé de faire évoluer le fonctionnement de ses comités afin de les adapter à la nouvelle structure actionnariale de la Société :

- Comité d'audit : le conseil a décidé que le Comité d'audit serait dorénavant composé de deux membres et a en conséquence modifié corrélativement son règlement intérieur. Le conseil a également nommé en qualité de membres du Comité d'audit Messieurs Marco Simonetti et François Louis Salvador. Le Président du Comité d'audit est Monsieur Marco Simonetti.
- Comités des rémunérations, Comité initiatives et stratégies, Comité de direction : le conseil a décidé de supprimer ces comités, ceux-ci étant devenus sans objet, et a par conséquent modifié corrélativement son règlement intérieur.

### 3.4. Franchissement de seuils et déclarations d'intention

A la date du présent document, depuis la publication du Document d'Enregistrement Universel, la Société a été avisée des franchissements de seuils légaux de détention de son capital et de ses droits de vote suivants :

- franchissement de seuils à la hausse des seuils de 20%, 25%, 30%, 33,33%, 50%, 66,66% et 90% du capital et des droits de vote de Sofibus Patrimoine par l'Initiateur et déclaration d'intention y afférente dans le cadre de l'Acquisition ;<sup>11 12</sup>
- franchissement de seuils à la baisse des seuils de 50%, 33,33%, 30%, 25%, 20%, 15%, 10% et 5% du capital et des droits de vote de Sofibus Patrimoine par le Concert Hottinguer dans le cadre de l'Acquisition ;<sup>13</sup>
- franchissement de seuils à la baisse des seuils de 20%, 15%, 10% et 5% du capital et des droits de vote de Sofibus Patrimoine par Hottinger Participations Françaises BV dans le cadre de l'Acquisition ;<sup>14</sup>
- franchissement de seuils à la baisse des seuils de 20%, 15%, 10% et 5% du capital et des droits de vote de Sofibus Patrimoine par M. Paul Hottinguer dans le cadre de l'Acquisition ;
- franchissement de seuils à la baisse des seuils de 30%, 25, 20%, 15%, 10% et 5% du capital et des droits de vote de Sofibus Patrimoine par la Succession Henri Hottinguer dans le cadre de l'Acquisition ;<sup>15</sup>
- franchissement de seuils à la baisse des seuils de 5% du capital et des droits de vote de Sofibus Patrimoine par Mme Véronique Bowdler-Raynar dans le cadre de l'Acquisition ;<sup>16</sup>
- franchissement de seuil à la hausse du seuil de 95% du capital de Sofibus Patrimoine par l'Initiateur.<sup>17</sup>

### 3.5. Pacte d'actionnaires et action de concert

La Société a été informée le 21 décembre 2020 de la fin de l'action de concert existant entre Messieurs Paul et Frédéric Hottinguer, la succession de Monsieur Henri Hottinguer, Hottinger Participations

---

<sup>11</sup> Cf. Avis n°220C5504 en date du 21 décembre 2020.

<sup>12</sup> SEGRO France a modifié sa déclaration d'intention initiale (cf. Avis n°220C5501 en date du 21 décembre 2020) le 12 février 2021 (cf. Avis AMF n°221C0345).

<sup>13</sup> Cf. Avis n°220C5501 en date du 21 décembre 2020.

<sup>14</sup> Cf. Avis n°220C5501 en date du 21 décembre 2020.

<sup>15</sup> Cf. Avis n°220C5501 en date du 21 décembre 2020.

<sup>16</sup> Cf. Avis AMF n°220C3168 en date du 21 août 2020.

<sup>17</sup> Cf. Avis AMF n°221C0522 en date du 9 mars 2021.

Françaises BV, Omnium de Conseil et de Promotion SAS (OCEPRO), Société de Placements et de Participations Françaises SARL (SOPLACO), Financière Hottinguer SAS et Hériot NV (le « **Concert Hottinguer** »)<sup>18</sup> et de la résiliation du pacte d'actionnaires conclu entre les membres du Concert Hottinguer.<sup>19</sup>

### 3.6. Événements exceptionnels

Depuis la publication du Rapport Financier Semestriel et du Document d'Enregistrement Universel, à la connaissance de la Société, il n'existe, en date du dépôt du présent document, aucun fait exceptionnel, autre que l'Acquisition, 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 la Société, à l'exception de ce qui suit :

- La société Omnium de Conseil et de Promotion - OCEPRO, une société par actions simplifiée au capital social de 100.000 euros, dont le siège social est situé 43, rue Taitbout, 75009 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 300 880 705 (ci-après « **OCEPRO** ») fournit diverses prestations, de nature notamment administrative, comptable et juridique à Sofibus Patrimoine, en vertu (i) d'une convention de gestion en date du 21 décembre 1990 (modifiée par avenants en date du 21 octobre 1996 et au cours de l'année 2014) et (ii) d'une convention de services conclue avec la société Profinor (aux droits de laquelle est venue Sofibus Patrimoine par suite d'une fusion-absorption intervenue en 2005) en date du 10 mars 2000 (les « **Contrats de Prestations de Services** »). De même, la Société a conclu avec OCEPRO une convention d'occupation précaire en date du 20 octobre 1997, telle que modifiée par avenants des 30 octobre 1997 et 17 septembre 2013, portant sur des locaux situés au 43 rue Taitbout, 75009 Paris, dont la Société est propriétaire (le « **Bail OCEPRO** »).

Le 14 décembre 2020, la Société et OCEPRO ont conclu un protocole d'accord transactionnel (le « **Protocole d'Accord** ») aux termes duquel la Société et OCEPRO sont convenues :

- de résilier les Contrats de Prestations de Services avec effet au 15 mars 2021 moyennant une indemnité forfaitaire et définitive de résiliation d'un montant de 1.500.000 euros payée par la Société à OCEPRO ;
- de résilier le Bail OCEPRO par anticipation, sans pénalités à la charge de la Société ou d'OCEPRO, avec effet au 15 mars 2021 ; et
- qu'OCEPRO pourra, à sa discrétion, en application d'une convention d'occupation précaire à régulariser avec la Société, continuer à occuper jusqu'au 30 juin 2021 certains locaux situés au 43 rue Taitbout, 75009 Paris, moyennant versement d'un loyer trimestriel de 16.700 euros (hors taxes), étant précisé que cette convention d'occupation précaire est résiliable sans préavis ni pénalité sur notification écrite d'OCEPRO. A la date du présent document, la convention d'occupation précaire entre la Société et OCEPRO n'a pas été régularisée.

Il est précisé que les services précédemment fournis par OCEPRO à Sofibus Patrimoine sont depuis le 15 mars 2021 fournis par les équipes de SEGRO France.

- Le conseil d'administration dans sa séance du 8 février 2021 a notamment décidé qu'il était dans l'intérêt de Sofibus Patrimoine d'opter pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (dit « SIIC »), prévu à l'article 208 C du Code général des impôts, dès lors que les conditions

<sup>18</sup> Cf. Avis AMF n°218C1412 en date du 7 août 2018.

<sup>19</sup> Cf. Avis AMF n°220C5501 en date du 21 décembre 2020.

requis pour permettre cette option seront réunies. L'option envisagée de la Société pour le statut des SIIC permettra à la Société d'être exonérée d'impôt sur les sociétés pour la fraction de ses bénéfices provenant notamment de la location et des plus-values de cession de ses immeubles. Cette exonération sera soumise à certaines conditions et en particulier à une condition de distribution du résultat exonéré à hauteur de 95% s'agissant du revenu locatif et à hauteur de 70% s'agissant des plus-values. Des informations supplémentaires à ce sujet sont présentées à la section 3.8 ci-dessous du présent document, à la section 1.4.1 de la Note d'Information de l'Initiateur et à la section 9 de la Note en Réponse.

### 3.7. Litiges significatifs

A la connaissance de la Société, il n'existe, en date du dépôt du présent document, aucun litige ou procédure d'arbitrage susceptible d'avoir une incidence significative sur l'activité, le patrimoine, les résultats ou la situation financière de la Société, à l'exception de ce qui suit :

- Litige avec un salarié de la Société :

Un litige est actuellement en cours entre la Société et un de ses salariés qui a fait l'objet d'une procédure de licenciement pour faute. Le contrat de travail de ce salarié prévoyait notamment une indemnité spéciale de rupture dont le montant correspond à 30 mois de salaire, le mois de salaire pris en considération à la date de rupture du contrat de travail étant égal au salaire qui aurait dû être versé au salarié pour le mois complet suivant cette date si la rupture n'était pas intervenue, et incluant tous les avantages et gratifications de quelque nature que ce soit, à caractère constant comme variable, régulier comme périodique. Cette indemnité spéciale de rupture est due au salarié (i) en cas de rupture du contrat de travail imputable à l'employeur, à l'exception d'un licenciement pour motif disciplinaire en raison d'une faute lourde ou d'une faute grave, ainsi qu'en cas de démission du salarié, (ii) dès lors que la rupture du contrat de travail interviendrait dans un délai de trente mois à compter d'un changement de contrôle de la Société.

La Société a provisionné une somme d'un montant de 2,4 millions euros dans le cadre de ce litige.

### 3.8. Assemblées générales mixte du 19 mars 2021

Le conseil d'administration dans sa séance du 8 février 2021 a notamment décidé qu'il était dans l'intérêt de Sofibus Patrimoine d'opter pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (dit « SIIC »), prévu à l'article 208 C du Code général des impôts, dès lors que les conditions requises pour permettre cette option seront réunies. La condition principale pour que Sofibus Patrimoine puisse opter au régime SIIC est la détention par SEGRO France d'au moins 95% du capital social de la Société de manière continue tout au long des exercices couverts par l'option. A la date du présent document, aucune option n'est possible au titre de l'exercice en cours ayant débuté le 1<sup>er</sup> janvier 2021, dans la mesure où SEGRO France ne détenait pas au 1<sup>er</sup> janvier 2021 au moins 95% du capital de Sofibus Patrimoine. Dans le cadre de l'Offre et dans les conditions décrites à la section 1.2.4 b) de la Note d'Information, SEGRO France a fait l'acquisition d'actions Sofibus Patrimoine détient à la date du présent document plus de 95% du capital social de la Société. Par conséquent, et afin de permettre à la Société d'opter le plus tôt possible au régime SIIC, le conseil d'administration a décidé dans sa séance du 8 février 2021 de proposer aux actionnaires de Sofibus Patrimoine de réduire la durée de l'exercice social commencé le 1<sup>er</sup> janvier 2021, soit au 31 mars 2021, soit au 30 avril 2021, en fonction de la date où :

- le seuil de 95% de détention du capital social de la Société par SEGRO France sera atteint ;

- l'attestation d'inscription en compte sera délivrée par le teneur de compte de SEGRO France (ou tout autre document exigé par l'Administration Fiscale).

Le conseil d'administration a par conséquent décidé de convoquer une assemblée générale mixte des actionnaires le 19 mars 2021 à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- de la compétence de l'assemblée générale ordinaire :
  - ratification des cooptations d'administrateurs décidées par le Conseil d'Administration du 18 décembre 2020 ;
- de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire :
  - modification de la durée de l'exercice social ;
  - modification de l'article XVIII des statuts ;
  - questions diverses ;
  - pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

Par conséquent, et sous réserve de l'approbation des résolutions proposées à l'assemblée générale mixte du 19 mars 2021 par les actionnaires de Sofibus Patrimoine, l'exercice social débuté le 1<sup>er</sup> janvier 2021 sera réduit au 31 mars 2021, de telle façon que Sofibus Patrimoine pourra opter au régime SIIC au titre de l'exercice social devant débuter le 1<sup>er</sup> avril 2021.

L'avis de réunion valant convocation relatif à cette assemblée générale mixte du 19 mars 2021 a été publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) le 12 février 2021.

Des informations supplémentaires sur cette assemblée générale mixte du 19 mars 2021, en ce inclus les modalités de participation et les documents devant être mis à la disposition des actionnaires, sont accessibles sur le site de la Société ([www.sofibus.fr](http://www.sofibus.fr)).

### 3.9. Effectif

A la date du présent document, Sofibus Patrimoine emploie deux personnes à titre permanent, en ce inclus un salarié à l'encontre duquel une procédure de licenciement est en cours.

### 3.10. Facteurs de risques

Les facteurs de risques relatifs à la Société sont décrits dans le Document d'Enregistrement Universel et le Rapport Financier Semestriel. La Société estime que la situation depuis le 18 septembre 2020, date à laquelle le Rapport Financier Semestriel a été publié, ne nécessite pas une mise à jour des facteurs de risques tels que décrits dans le Rapport Financier Semestriel notamment eu égard à la situation liée à la pandémie de COVID-19 et aux mesures sanitaires.

A la date du présent document, la Société n'a pas connaissance d'autres risques opérationnels ou financiers significatifs concernant la Société. Néanmoins, des risques non encore identifiés ou

considérés comme non significatifs par la Société, à la date du présent document, pourraient également avoir un effet défavorable significatif.

### 3.11. Communiqués de presse publiés depuis la publication du Document d'Enregistrement Universel

Les communiqués de presse publiés par la Société sont disponibles sur le site internet de la Société ([www.sofibus.fr](http://www.sofibus.fr)). Les Communiqués de presse publiés par la Société depuis le Document d'Enregistrement Universel, soit depuis le 12 novembre 2020, et jusqu'à la date du présent document, sont listés ci-dessous et intégralement reproduits en Annexe 1 du présent document :

<b>Date</b>	<b>Intitulé</b>
14 décembre 2020	Projet d'offre publique d'achat simplifiée obligatoire de Segro France
18 décembre 2020	Communiqué du Conseil d'Administration du 18 Décembre 2020 : Réorganisation de la gouvernance de Sofibus Patrimoine à la suite de la prise de contrôle par SEGRO
12 février 2021	Avis de réunion valant convocation
17 février 2021	Communiqué de mise à disposition du projet de note en réponse
17 février 2021	Sofibus Patrimoine a déposé aujourd'hui le projet de note en réponse à l'offre publique d'achat simplifiée initiée par SEGRO France
26 février 2021	Chiffre d'affaires 2020
3 mars 2021	Communiqué du conseil d'administration sur les résultats annuels
15 mars 2021	Etats financiers de Sofibus Patrimoine SA au 31 décembre 2020
16 mars 2021	Complément d'information aux états financiers de Sofibus Patrimoine SA au 31 décembre 2020

#### 4. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU PRESENT DOCUMENT

J'atteste que le présent document intitulé "Informations relatives aux caractéristiques, notamment, juridiques, financières et comptables de Sofibus Patrimoine" 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 Sofibus Patrimoine SA

---

**Mme Laurence Giard**

Président Directeur Général

**ANNEXE**

**Communiqués de presse publiés par Sofibus Patrimoine  
depuis la publication du Document d'Enregistrement Universel**



**Le conseil d'administration accueille favorablement la prise de contrôle de Sofibus Patrimoine par Segro France qui a acquis ce jour 74,9% du capital de la société au prix unitaire de 313,71 € et qui va porter sa participation à 94,4% du capital de la société**

**Projet d'offre publique d'achat simplifiée obligatoire de Segro France au prix unitaire de 313,71€**

**Paris, le 14 décembre 2020** – Le conseil d'administration de Sofibus Patrimoine s'est réuni ce jour sous la présidence de Monsieur Paul Hottinguer afin de prendre connaissance de la conclusion par Segro France d'accords avec, d'une part, Monsieur Paul Hottinguer, Monsieur Frédéric Hottinguer ainsi que les sociétés Hottinguer Participations Françaises BV, Ocepro SAS, Soplaco SARL, Financière Hottinguer SAS et Heriot NV, et, d'autre part, Madame Véronique Bowdler-Raynar. Ces accords ont été conclus moyennant versement par l'acquéreur d'un prix de 313,71 euros par action Sofibus Patrimoine. Segro France a par ailleurs annoncé avoir conclu, séparément mais aux mêmes conditions, l'acquisition d'un nombre d'actions supplémentaires représentant 9,5% du capital de la société auprès de divers actionnaires minoritaires.

Segro France est la filiale française de Segro plc, première foncière européenne spécialisée en immobilier industriel et logistique, qui détient ou gère un patrimoine de 7,8 millions de m<sup>2</sup> pour une valeur de 11,7 milliards de livres sterling. Le Groupe opère pour le compte de clients professionnels, tous secteurs d'activités confondus, au Royaume-Uni et dans huit pays européens. Segro France est actionnaire de Sofibus Patrimoine depuis le mois de janvier 2018. Elle détenait jusqu'à ce jour 19,5% du capital de la société et est représentée au conseil d'administration.

La réalisation des opérations prévues aux accords susvisés, qui interviendra à compter de la reprise de la cotation, le 16 décembre 2020, permettra à Segro France de détenir désormais 94,4% du capital de la société. Conformément aux dispositions de l'article 234-2 du règlement général de l'AMF, Segro France déposera un projet d'offre publique d'achat simplifiée sur les actions qu'elle ne détient pas.

Dans le cadre de cette opération, Segro France proposera aux autres actionnaires d'acquérir leurs actions pour un prix identique à celui versé en application des accords conclus ce jour, à savoir un prix de 313,71 euros par action Sofibus Patrimoine. Ce prix représente notamment, pour les actionnaires qui choisiraient d'apporter leurs titres à l'offre, une prime de 46,6 % par rapport au cours de clôture de l'action Sofibus Patrimoine le 11 décembre 2020 et une prime de 67,5 % sur la base du cours moyen de l'action Sofibus Patrimoine sur les trois derniers mois pondéré par les volumes.

A l'issue de l'offre publique d'achat simplifiée, Segro France a l'intention de demander la mise en œuvre d'un retrait obligatoire visant les actions Sofibus Patrimoine au prix unitaire de 313,71€.

Le conseil d'administration a accueilli favorablement ce jour la prise de contrôle de Sofibus Patrimoine par Segro France, considérant qu'elle représentait une opportunité de développement pour la société. Le conseil d'administration a également décidé, dans le cadre de cette opération, de ne pas émettre de bons de souscription d'actions « anti-OPA »

Le conseil d'administration de Sofibus Patrimoine sera amené à désigner un expert indépendant conformément aux articles 261-1 et suivants du règlement général de l'Autorité des marchés financiers ; il sera chargé de préparer un rapport sur les conditions financières de l'offre publique d'achat simplifiée, dont la conclusion sera présentée sous la forme d'une attestation d'équité.

Le conseil d'administration rendra formellement son avis motivé sur l'offre après avoir pris connaissance des conclusions des travaux de l'expert indépendant de Sofibus Patrimoine.

Enfin, le conseil d'administration note que le calendrier indicatif de l'offre publique sera publié ultérieurement lors du dépôt du projet de note d'information de Segro France auprès de l'Autorité des marchés financiers, qui devrait intervenir avant la fin du premier trimestre 2021.

Il est précisé qu'une nouvelle communication interviendra dans les jours prochains, une fois que les acquisitions d'actions susvisées auront été définitivement réalisées.

La cotation des actions Sofibus Patrimoine sera reprise le 16 décembre 2020.

\*\*\*

### Réalisation de l'acquisition par SEGRO d'une participation de 74,9% dans Sofibus Patrimoine

#### Réorganisation de la gouvernance de Sofibus Patrimoine à la suite de la prise de contrôle par SEGRO

**Paris, le 18 décembre 2020** –Sofibus Patrimoine (« Sofibus » ou la « Société ») annonce ce jour la réalisation de l'acquisition par SEGRO France, filiale française de SEGRO plc (« SEGRO »), d'une participation de 74,9% du capital de Sofibus auprès d'une part des actionnaires de contrôle de la Société, (« Concert Hottinguer »<sup>1</sup>), détenant 56,3% du capital, et d'autre part de plusieurs actionnaires minoritaires<sup>2</sup> représentant 18,6% du capital. Ces opérations ont été conclues moyennant versement par l'acquéreur d'un prix de 313,71 euros par action Sofibus.

SEGRO détient désormais 94,4% du capital de Sofibus.

Dans le cadre de la réalisation de la prise de contrôle de Sofibus par SEGRO, la composition du conseil d'administration et la Direction Générale de Sofibus ont évolué afin de refléter le nouvel actionnariat de la Société.

M. Paul Hottinguer a démissionné de ses fonctions de président du conseil et d'administrateur, M. Frédéric Hottinguer a démissionné de ses fonctions de Directeur Général Délégué, de vice-président du conseil et d'administrateur, M. Philippe Hottinguer, M. Jean-Marc Costes, Mme Véronique Bowdler-Raynar, Mme Laure de Pourtales, Hottinger Participations Françaises BV et SEGRO France SA ont également démissionné de leurs fonctions d'administrateurs.

Le conseil d'administration est désormais composé de Mme Laurence Giard, M. Cyril Derkenne, M. Marco Simonetti, et M. Soumen Das, cooptés ce jour par le conseil d'administration<sup>3</sup> en qualité d'administrateurs, et de Messieurs Jean-Claude Bellan et François-Louis Salvador, administrateurs indépendants, qui poursuivent leurs mandats.

Mme Laurence Giard a été élue président du conseil d'administration et a été nommée directeur général de Sofibus par le conseil d'administration en remplacement de M. Jean-Marc Costes. M. Cyril Derkenne a été nommé directeur général délégué de Sofibus par le conseil d'administration.

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, SEGRO déposera d'ici la fin du premier trimestre 2021 un projet d'offre publique d'achat simplifiée sur le solde du capital de Sofibus au prix de 313,71 euros par action (l'« Offre »).

A l'issue de l'Offre, SEGRO a l'intention de procéder à un retrait obligatoire des actions Sofibus qui n'auraient pas été apportées à l'Offre par les actionnaires minoritaires de Sofibus.

---

<sup>1</sup> Le concert Hottinguer inclut les actionnaires suivants : la succession d'Henri HOTTINGUER, M. Paul HOTTINGUER, M. Frédéric HOTTINGUER, HERIOT NV, HOTTINGER PARTICIPATIONS FRANCAISES BV, FINANCIERE HOTTINGUER SAS, OCEPRO SAS et SOPLACO SARL.

<sup>2</sup> Dont Mme Véronique BOWDLER-RAYNAR détenant 9,10% du capital

<sup>3</sup> Sous réserve de ratification par la prochaine assemblée générale de Sofibus.

Le prix de l'Offre valorise l'intégralité des capitaux propres de Sofibus à 238,5 millions d'euros et représente une prime de 46,6 pour cent par rapport au dernier cours de clôture précédant l'annonce des accords (le 11 décembre 2020), de 61,5 pour cent par rapport au cours moyen pondéré par les volumes de l'action sur le dernier mois et de 67,5 pour cent par rapport au cours moyen pondéré par les volumes de l'action sur les trois derniers mois.

Le conseil d'administration de Sofibus Patrimoine sera amené à désigner un expert indépendant conformément aux articles 261-1 et suivants du règlement général de l'Autorité des marchés financiers ; l'expert indépendant sera chargé de préparer un rapport sur les conditions financières de l'Offre, dont la conclusion sera présentée sous la forme d'une attestation d'équité.

Le conseil d'administration de Sofibus rendra formellement son avis motivé sur l'Offre après avoir pris connaissance des conclusions des travaux de l'expert indépendant.

Conformément aux règles applicables en matière de communication financière des sociétés cotées, Sofibus communiquera de nouveau sur l'opération en cours à l'occasion de sa prochaine étape.

\*\*\*

**Avis de convocation / avis de réunion**

---

**SOFIBUS PATRIMOINE**  
**Société Anonyme au capital de 15.000.000 €**  
**Siège social : 43, rue Taitbout**  
**75009 PARIS**

**692 044 381 RCS PARIS**

**AVIS DE REUNION VALANT AVIS DE CONVOCATION**

MM les actionnaires sont convoqués en assemblée générale mixte le :

**Le 19 mars 2021 à 14 heures 00**

En raison de la crise sanitaire du Covid-19, conformément à l'Ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020 prorogée par l'ordonnance n°2020-1497 du 2 décembre 2020 pour des motifs sanitaires, la société SOFIBUS PATRIMOINE n'accueillera pas de public le jour de l'Assemblée Générale. Le Conseil d'administration a décidé que celle-ci se réunira **par téléphone ou par visioconférence** suivant les modalités suivantes :

Les codes d'accès seront communiqués :

- Pour l'actionnaire au nominatif : sur sa convocation individuelle ;
- Pour l'actionnaire au porteur : par courriel, en réponse à la transmission de son attestation de participation à l'adresse [agm2021@sofibus.fr](mailto:agm2021@sofibus.fr) ;
- Et en outre, pour tout actionnaire justifiant de sa qualité, sur demande adressée par courriel à l'adresse [agm2021@sofibus.fr](mailto:agm2021@sofibus.fr), jusqu'au 19 mars 2021 à 9 heures de Paris.

En conséquence les actionnaires sont invités, s'ils ne peuvent assister par téléphone ou visioconférence à voter à distance en utilisant le formulaire de vote soit donner pouvoir au Président, un actionnaire ou son conjoint.

Pour la transmission de toutes leurs demandes, les actionnaires sont fortement invités à privilégier la voie électronique plutôt que postale.

L'ordre du jour sera le suivant :

**ORDRE DU JOUR**

***De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire Réunie Extraordinairement***

- Ratification des cooptations d'administrateurs décidées par le Conseil d'Administration du 18 décembre 2020,

***De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire***

- Modification de la durée de l'exercice social,
- Modification de l'article XVIII des statuts,
- Questions diverses,
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

**A. FORMALITES PREALABLES A EFFECTUER POUR PARTICIPER A L'ASSEMBLEE :**

Conformément à l'article R.22-10-28 du Code de commerce, le droit de participer à l'assemblée générale est subordonné à l'inscription des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte, au deuxième jour ouvré précédant l'assemblée générale à zéro heure, heure de Paris, soit le 17 mars 2021 à zéro heure :

- pour l'actionnaire nominatif, par l'inscription de ses actions sur les registres de la Société ;
- pour l'actionnaire au porteur, par l'inscription en compte de ses actions, à son nom ou au nom de l'intermédiaire inscrit sur son compte (dans le cas d'un actionnaire non résident) dans son compte titres, tenu par l'intermédiaire bancaire ou financier qui le gère.

L'inscription en compte des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité doit être constatée par une attestation de participation délivrée par l'intermédiaire habilité qui apportera ainsi la preuve de sa qualité d'actionnaire.

L'attestation de participation délivrée par l'intermédiaire habilité doit être jointe au formulaire de vote par correspondance ou par procuration, adressés, par l'intermédiaire habilité, à SOFIBUS PATRIMOINE – Monsieur Cyril Derkenne – Parc d'Activités des Petits Carreaux – Avenue des Myosotis – 94389 BONNEUIL SUR MARNE cedex.

Seuls les actionnaires justifiant de cette qualité au 17 mars 2021, zéro heure, heure de Paris, dans les conditions prévues à l'article R.22-10-28 du Code de commerce et rappelées ci-dessus, pourront participer à cette assemblée.

Les actionnaires souhaitant participer à l'assemblée générale par téléphone ou visioconférence devront :

- Pour les actionnaires au porteur : adresser attestation de participation par courriel à l'adresse suivante : [agm2021@sofibus.fr](mailto:agm2021@sofibus.fr) et au plus tard le 19 mars 2021, à 10h00, heure de Paris.
- Pour les actionnaires au nominatif : transmettre copie de leur pièce d'identité par courriel à l'adresse suivante : [agm2021@sofibus.fr](mailto:agm2021@sofibus.fr) et au plus tard le 19 mars 2021, à 10h00, heure de Paris.

communiquer leurs coordonnées téléphoniques utilisées pour participer à l'Assemblée Générale de façon à permettre l'identification de l'actionnaire lors de l'entrée en séance.

Les données collectées sont uniquement destinées à permettre l'identification des actionnaires et seront détruites à l'issue de la tenue de l'Assemblée Générale. Pour toutes questions sur le traitement des données il est possible d'adresser un courriel à l'adresse [agm2021@sofibus.fr](mailto:agm2021@sofibus.fr).

## **B. MODES DE PARTICIPATION A CETTE ASSEMBLEE :**

1. Les actionnaires pourront participer par téléphone ou par visioconférence en ayant pris soin d'adresser préalablement l'attestation de participation dans les conditions ci-dessus rappelées.
2. Les actionnaires n'assistant pas personnellement à cette assemblée et souhaitant voter par correspondance ou être représentés en donnant pouvoir au Président de l'Assemblée, à leur conjoint ou à un autre actionnaire pourront :
  - pour l'actionnaire au nominatif : renvoyer, comme indiqué ci-dessous, le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration qui lui sera adressé avec la convocation.
  - pour l'actionnaire au porteur : demander ce formulaire par lettre adressée au siège social ou encore à l'intermédiaire auprès duquel ses titres sont inscrits, à compter de la date de convocation de l'assemblée. Cette lettre devra être parvenue au siège social au plus tard six jours avant la date de réunion de cette assemblée, soit le 13 mars 2021. Ce formulaire sera également disponible sur le site [www.sofibus.fr](http://www.sofibus.fr)
  - Le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration devra être renvoyé à l'adresse suivante : SOFIBUS PATRIMOINE – 43, rue Taitbout – 75009 PARIS ou par e-mail à l'adresse [agm2021@sofibus.fr](mailto:agm2021@sofibus.fr).  
La date de réception par la société SOFIBUS PATRIMOINE des formulaires de vote par correspondance est fixée au 16 mars 2021. Pour cette assemblée, il n'est pas prévu de vote par des moyens électroniques de communication et, de ce fait, aucun site Internet visé à l'article R.225-61 du Code de commerce ne sera aménagé à cette fin.
3. Conformément à l'article 6 du décret n°2020-418 du 10 avril 2020, dans l'hypothèse où un actionnaire donnerait mandat à une personne nommément désignée, pour être valablement prise en compte :
  - Les mandats doivent parvenir par mail à l'adresse [agm2021@sofibus.fr](mailto:agm2021@sofibus.fr) au plus tard le quatrième jour précédant la date de l'assemblée générale, soit au plus tard le 15 mars 2021 ;
  - Le mandataire adresse ses instructions pour l'exercice des mandats dont il dispose à l'adresse [agm2021@sofibus.fr](mailto:agm2021@sofibus.fr) au plus le quatrième jour précédant la date de l'assemblée générale, soit au plus tard le 15 mars 2021.
4. Conformément aux dispositions de l'article R.22-10-28 du Code de commerce, lorsque l'actionnaire aura déjà exprimé son vote par correspondance, demandé une attestation de participation pour assister à l'assemblée, il ne pourra plus choisir un autre mode de participation à l'assemblée.

**Nouveau traitement des abstentions**

**Loi n°201-744 du 19 juillet 2019 a modifié les règles applicables au calcul des voix exprimées en Assemblée Générale d'actionnaires : alors que les abstentions étaient auparavant considérées comme des votes négatifs, celles-ci sont désormais exclues des votes exprimés et ne sont ainsi plus prises en compte dans la base de calcul de la majorité requise pour l'adoption des résolutions**

**C. QUESTIONS ECRITES ET CONSULTATION DES DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DES ACTIONNAIRES :**

1. Conformément à l'article R.225-84 du Code de commerce, l'actionnaire qui souhaite poser des questions écrites doit, au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'assemblée, soit le 15 mars 2021, adresser ses questions à SOFIBUS PATRIMOINE, Président du Conseil d'Administration, Secrétariat du Conseil, 43 rue Taitbout 75009 PARIS, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par mail à l'adresse [agm2021@sofibus.fr](mailto:agm2021@sofibus.fr). Pour être prise en compte, ces questions doivent impérativement être accompagnées d'une attestation d'inscription en compte.
2. Conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables, tous les documents qui doivent être tenus à la disposition des actionnaires dans le cadre des assemblées générales seront disponibles, à compter de la publication de l'avis de convocation ou quinze jours avant l'assemblée selon le document concerné, et pour les documents prévus à l'article R.22-10-23 du Code de commerce, sur le site Internet de la Société à l'adresse suivante : <http://www.sofibus.fr>, à compter du vingt et unième jour précédant l'assemblée.

**D. PROJET DE RESOLUTIONS :**

Les actionnaires justifiant de la possession ou de la représentation de la fraction du capital social exigé par l'article R.225-71 du Code de Commerce et dans les conditions de l'article R.225-73 (applicable sur renvoi de l'article R 22-10-22 du Code de Commerce) dudit code pourront à compter de la présente insertion et jusqu'à vingt-cinq jours avant l'assemblée générale, demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolution. Les demandes doivent être adressées au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par télécommunication électronique à l'adresse électronique suivante : [agm2021@sofibus.fr](mailto:agm2021@sofibus.fr)

**Le Conseil d'Administration**

**"PROJET DE RESOLUTIONS"****"De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire Réunie Extraordinairement"****PREMIERE RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les explications échangées en cours de séance, ratifie la cooptation en qualité d'Administrateur de :

- Monsieur Marco SIMONETTI, en remplacement de Monsieur Frédéric HOTTINGUER

Telle que décidée lors du Conseil d'Administration en date du 18 décembre 2020, pour la durée du mandat restant à courir de Monsieur Frédéric HOTTINGUER, à savoir jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Monsieur Marco SIMONETTI, ès-qualité, ici nommé a déclaré accepter les fonctions qui viennent de lui être confirmées et ne tomber sous le coup d'aucune incompatibilité, interdiction l'empêchant de les exercer.

**DEUXIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les explications échangées en cours de séance, ratifie la cooptation en qualité d'Administrateur de :

- Monsieur Cyril DERKENNE, en remplacement de Monsieur Jean-Marc COSTES

Telle que décidée lors du Conseil d'Administration en date du 18 décembre 2020, pour la durée du mandat restant à courir de Monsieur Jean-Marc COSTES, à savoir jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Monsieur Cyril DERKENNE, ès-qualité, ici nommé a déclaré accepter les fonctions qui viennent de lui être confirmées et ne tomber sous le coup d'aucune incompatibilité, interdiction l'empêchant de les exercer.

**TROISIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les explications échangées en cours de séance, ratifie la cooptation en qualité d'Administrateur de :

- Monsieur Soumen DAS, en remplacement de Monsieur Philippe HOTTINGUER

Telle que décidée lors du Conseil d'Administration en date du 18 décembre 2020, pour la durée du mandat restant à courir de Monsieur Philippe HOTTINGUER, à savoir jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Monsieur Soumen DAS, ès-qualité, ici nommé a déclaré accepter les fonctions qui viennent de lui être confirmées et ne tomber sous le coup d'aucune incompatibilité, interdiction l'empêchant de les exercer.

**QUATRIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les explications échangées en cours de séance, ratifie la cooptation en qualité d'Administrateur de :

- Madame Laurence GIARD, en remplacement de la Société SEGRO France SA

Telle que décidée lors du Conseil d'Administration en date du 18 décembre 2020, pour la durée du mandat restant à courir de la Société SEGRO France SA, à savoir jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Madame Laurence GIARD, ès-qualité, ici nommée a déclaré accepter les fonctions qui viennent de lui être confirmées et ne tomber sous le coup d'aucune incompatibilité, interdiction l'empêchant de les exercer.

**"De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire"****CINQUIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les explications échangées en cours de séance, décide de modifier la date de l'exercice social pour la porter du 31 décembre au 31 mars, si (i) le seuil de détention de plus de 95% du capital de la société Sofibus Patrimoine par la société SEGRO France SA a été atteint entre la fin de la période de pré-Offre et le 31 mars 2021 et si (ii) une attestation d'inscription en compte délivrée au plus tard le 31 mars 2021 par le teneur de compte de SEGRO France SA permet d'attester du dépassement de ce seuil de 95% (ou tout autre document exigé par l'Administration Fiscale).

L'exercice en cours s'achèvera le 31 mars 2021.

OU

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les explications échangées en cours de séance, décide de modifier la date de l'exercice social pour la porter du 31 décembre au 30 avril, si (i) le seuil de détention de plus de 95% du capital de la société Sofibus Patrimoine par la société SEGRO France SA a été atteint préalablement au 30 avril 2021 et si (ii) une attestation d'inscription en compte a été délivrée par le teneur de compte de SEGRO France SA permettant d'attester du dépassement de ce seuil de 95% (ou tout autre document exigé par l'Administration Fiscale).

L'exercice en cours s'achèvera le 30 avril 2021.

**SIXIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, comme conséquence de la résolution précédente, décide de modifier l'article XVIII initialement rédigé ainsi :

**« ARTICLE XVIII – COMPTES SOCIAUX – FONDS DE RESERVE ET DIVIDENDES**

Chaque exercice social d'une durée d'une (1) année commence le premier (1<sup>er</sup>) janvier et expire le trente et un (31) décembre. Toutefois, par exception, le premier exercice s'étendra du jour de la constitution de la Société jusqu'au trente et un (31) décembre 1969.

Si les résultats de l'exercice le permettent, il est prélevé :

cinq pour cent (5%) destinés à constituer le fonds de réserve légale qui doit être au moins égal au minimum obligatoire.

les sommes que, sur proposition du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale peut juger convenables de fixer pour être affectées à un ou plusieurs fonds de réserves généraux ou spéciaux.

les sommes nécessaires pour servir aux actions un premier dividende égal à cinq pour cent (5%) du capital social libéré et non amorti.

L'excédent disponible, déduction faite des sommes que l'Assemblée Générale sur proposition du Conseil d'Administration, décidera de reporter à nouveau, sera réparti à titre de dividende complémentaire.

En outre, l'Assemblée Générale peut décider de distribuer les sommes prélevées sur les réserves dans les conditions prévues par la Loi.

Il sera distribué chaque année aux actionnaires un dividende global au moins égal à 85% du bénéfice net retiré des opérations exonérées conformément aux dispositions de l'article 96 de la loi de finances pour 1991.

L'Assemblée Générale peut accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende ou de l'acompte sur dividende mis en distribution, une option entre le paiement de celui-ci en numéraire ou en actions dans les conditions prévues par la Loi. Toutefois, si le montant des sommes à distribuer était inférieur à un pour cent (1%) du capital social, l'Assemblée Générale pourrait en décider le report sur le ou les exercices suivants.

Toutefois, par dérogation aux règles énoncées dans l'alinéa précédent, lorsque les produits d'un exercice comprennent des plus-values de cession provenant de levées d'options anticipées d'immeubles donnés en crédit-bail, le montant global net des plus-values ainsi réalisées pourra être réparti sur l'année de réalisation et les deux années suivantes par parts égales. »

comme suit :

**« ARTICLE XVIII – COMPTES SOCIAUX – FONDS DE RESERVE ET DIVIDENDES**

Chaque exercice social d'une durée d'une (1) année commence le premier (1<sup>er</sup>) avril et expire le trente et un (31) mars. Toutefois, par exception, l'exercice en cours s'achèvera le trente et un (31) mars 2021.

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales, conformément à la loi.

A la clôture de chaque exercice, le conseil d'administration dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

*Il dresse également le bilan décrivant les éléments actifs et passifs faisant apparaître de façon distincte les capitaux propres, le compte de résultat récapitulatif des produits et des charges de l'exercice, ainsi que l'annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.*

*Il est procédé, même en cas d'absence ou d'insuffisance de bénéfice, aux amortissements et provisions nécessaires. Le montant des engagements cautionnés, avalisés ou garantis par la société est mentionné à la suite du bilan.*

*Le conseil d'administration établit le rapport de gestion sur la situation de la société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, les événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi, ses activités en matière de recherche et développement.*

*Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice de l'exercice.*

*Sur le bénéfice de l'exercice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est prélevé 5% au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une raison quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième.*

*Le bénéfice distribuable est réparti entre tous les actionnaires proportionnellement au nombre d'actions appartenant à chacun d'eux.*

*Toutefois, après prélèvement des sommes portées en réserve, en application de la loi, l'Assemblée Générale peut prélever toutes sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de report à nouveau.*

*Les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice. L'assemblée générale peut, en outre, décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant précisément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.*

*Hors le cas de réduction de capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux sont ou deviendraient à la suite de celle-ci inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital.*

*Les pertes, s'il en existe, sont après l'approbation des comptes par l'assemblée générale, reportées à nouveau, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction. »*

OU

**« ARTICLE XVIII – COMPTES SOCIAUX – FONDS DE RESERVE ET DIVIDENDES**

*Chaque exercice social d'une durée d'une (1) année commence le premier (1<sup>er</sup>) mai et expire le trente (30) avril. Toutefois, par exception, l'exercice en cours s'achèvera le trente (30) avril 2021.*

*Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales, conformément à la loi.*

*A la clôture de chaque exercice, le conseil d'administration dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.*

*Il dresse également le bilan décrivant les éléments actifs et passifs faisant apparaître de façon distincte les capitaux propres, le compte de résultat récapitulatif des produits et des charges de l'exercice, ainsi que l'annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.*

*Il est procédé, même en cas d'absence ou d'insuffisance de bénéfice, aux amortissements et provisions nécessaires. Le montant des engagements cautionnés, avalisés ou garantis par la société est mentionné à la suite du bilan.*

*Le conseil d'administration établit le rapport de gestion sur la situation de la société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, les événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi, ses activités en matière de recherche et développement.*

*Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice de l'exercice.*

*Sur le bénéfice de l'exercice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est prélevé 5% au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une raison quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième.*

*Le bénéfice distribuable est réparti entre tous les actionnaires proportionnellement au nombre d'actions appartenant à chacun d'eux.*

*Toutefois, après prélèvement des sommes portées en réserve, en application de la loi, l'Assemblée Générale peut prélever toutes sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de report à nouveau.*

*Les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice. L'assemblée générale peut, en outre, décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant précisément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.*

*Hors le cas de réduction de capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux sont ou deviendraient à la suite de celle-ci inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital.*

*Les pertes, s'il en existe, sont après l'approbation des comptes par l'assemblée générale, reportée à nouveau, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction. ».*

#### **SEPTIEME RESOLUTION**

*L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit. »*

*Ce communiqué ne constitue pas une offre d'achat ni une quelconque forme de démarchage.  
L'offre décrite ci-après ne pourra être ouverte qu'une fois déclarée conforme par l'Autorité des  
Marchés Financiers.*

**COMMUNIQUE RELATIF AU DEPOT DU PROJET DE NOTE EN REPONSE ETABLI PAR  
SOFIBUS PATRIMOINE**



**EN REPONSE AU PROJET D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SIMPLIFIEE VISANT LES ACTIONS DE LA  
SOCIETE SOFIBUS PATRIMOINE**

**INITIEE PAR  
SEGRO FRANCE SA**



**Informations importantes**

Le présent communiqué a été établi par la société Sofibus Patrimoine SA et est diffusé en application des dispositions de l'article 231-26 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (l'« **AMF** »).

Le projet d'offre publique d'achat simplifiée, le projet de note d'information de la société SEGRO France SA et le projet de note en réponse de la société Sofibus Patrimoine SA restent soumis à l'examen de l'AMF.

SEGRO France a l'intention, sous réserve d'une décision de conformité de l'AMF sur l'offre emportant visa du projet de note d'information, de mettre en œuvre un retrait obligatoire à l'issue de l'offre.

Le présent communiqué est daté du 17 février 2021.

Le projet de note en réponse de Sofibus Patrimoine SA (le « **Projet de Note en Réponse** ») est disponible sur le site internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et sur le site de Sofibus Patrimoine ([www.sofibus.fr](http://www.sofibus.fr)) et peut être obtenu sans frais auprès de Sofibus Patrimoine SA (43 rue Taitbout, 75009 Paris).

## 1. PRESENTATION DE L'OFFRE

### 1.1. Présentation de l'Offre et identité de l'Initiateur

La société SEGRO France est 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** »).

Sofibus Patrimoine SA est 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 ».

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** »), l'Initiateur a déposé auprès de l'AMF le 17 février 2021 un projet d'offre publique d'achat simplifiée visant les actions de Sofibus Patrimoine (l'« **Offre** »).

Conformément à l'article 231-6 du règlement général de l'AMF, l'Offre porte sur la totalité des actions de la Société non détenues directement ou indirectement par l'Initiateur à la date du projet de note d'information de l'Initiateur, à l'exception des actions auto-détenues par Sofibus Patrimoine (soit 535 actions au jour du projet de note d'information de l'Initiateur<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 du projet de d'information de l'Initiateur<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.

L'Offre fait suite à la réalisation, les 16 et 17 décembre 2020, de différentes acquisitions par l'Initiateur, dans les conditions décrites à la Section 1.2 ci-après, de 569.379 actions Sofibus Patrimoine, représentant 74,89% du capital et 74,13%<sup>5</sup> des droits de vote de la Société (soit 74,95%<sup>6</sup> de ce capital et 74,19% de ces droits de vote déduction faite des actions auto-détenues). L'Initiateur détient à la date du projet de note d'information de l'Initiateur 717.596 actions Sofibus Patrimoine représentant 94,39% du capital et 93,36%<sup>7</sup> des droits de vote de la Société (soit 94,45%<sup>8</sup> de ce capital et 93,42% de

---

<sup>1</sup> A la connaissance de la Société 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> Ces pourcentages (soit 5,54% du capital et 6,64% des droits de vote) restent identiques après déduction des 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.

<sup>6</sup> Sur la base de 535 actions auto-détenues au 16 décembre 2020.

<sup>7</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>8</sup> Sur la base de 535 actions auto-détenues.

ces droits de vote déduction faite des actions auto-détenues).<sup>9</sup>

L'Offre revêt donc un caractère obligatoire en application de l'article 234-2 du règlement général de l'AMF.

L'Offre sera réalisée selon la procédure simplifiée conformément aux dispositions des articles 233-1 et suivants du règlement général de l'AMF, et notamment de son article 233-1, 2°.

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

En application de l'article L.433-4 III du Code monétaire et financier et des articles 237-1 et suivants du règlement général de l'AMF, SEGRO France a l'intention de mettre en œuvre, dès la clôture de l'Offre, une procédure de retrait obligatoire afin de se voir transférer les actions Sofibus Patrimoine visées par l'Offre qui n'auraient pas été apportées à l'Offre par les actionnaires minoritaires, moyennant une indemnisation égale au Prix de l'Offre, soit 313,71 euros par action, nette de tous frais.

Lazard Frères Banque (« **Lazard** ») 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 de l'Initiateur 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.

## **1.2. Modalités d'acquisition du Bloc de Contrôle par l'Acquéreur**

Les 16 et 17 décembre 2020, en vertu de quatre contrats de cession et d'acquisition d'actions distincts signés le 14 décembre 2020 (collectivement les « **Contrats d'Acquisition** » et individuellement un « **Contrat d'Acquisition** »), SEGRO France a réalisé l'acquisition, hors marché, d'un bloc de contrôle constitué de 569.379 actions Sofibus Patrimoine, représentant 74,89% du capital et 74,13%<sup>10</sup> des droits de votes de la Société (le « **Bloc de Contrôle** »).

Le prix unitaire des actions composant le Bloc de Contrôle s'élève à 313,71 euros, soit un montant total de 178 619 886,09 euros qui a été payé les 16 et 17 décembre 2020. Il est précisé que seul un Contrat d'Acquisition prévoyait un mécanisme d'ajustement de prix qui n'a pas été mis en œuvre. Par conséquent, le prix par action Sofibus Patrimoine payé pour l'acquisition du Bloc de Contrôle est ferme et définitif et s'élève à 313,71 euros.

Les modalités d'acquisition du Bloc de Contrôle par l'Initiateur et le contenu des Contrats d'Acquisition sont décrits en détails à la Section 1.3. du Projet de Note en Réponse.

---

<sup>9</sup> Il est précisé que l'Initiateur avait acquis le 16 janvier 2018, 148.217 actions Sofibus Patrimoine représentant 19,50% du capital de Sofibus Patrimoine et 19,25% de ses droits de vote (pourcentages calculés au 30 juin 2020).

<sup>10</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.

### 1.3. Motifs de l'Offre

L'Initiateur a acquis, les 16 et 17 décembre 2020, 569.379 actions Sofibus Patrimoine, représentant 74,89% du capital et 74,13%<sup>11</sup> des droits de vote de la Société (soit 74,91%<sup>12</sup> de ce capital et 74,19% de ces droits de vote déduction faite des actions auto-détenues).

Les actions de Sofibus Patrimoine étant admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris (compartiment B), SEGRO France a déposé une offre publique d'achat simplifiée pour la totalité des actions de Sofibus Patrimoine non détenues, directement ou indirectement, par SEGRO France, à l'exception des actions auto-détenues (soit 535 actions Sofibus Patrimoine à la date du Projet de Note en Réponse) au prix de 313,71 euros par actions, auprès de l'AMF en application des articles 233-1 et 234-2 du règlement général de l'AMF.

Le projet de note d'information de l'Initiateur a été déposé auprès de l'AMF le 17 février 2021.

Le Projet de Note en Réponse a été déposé auprès de l'AMF le 17 février 2021.

En application 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, et sous réserve de la décision de conformité de l'AMF sur le projet d'Offre et le projet de note d'information de l'Initiateur, les actions Sofibus Patrimoine détenues par les actionnaires minoritaires de Sofibus Patrimoine ne représentant pas plus de 10% du capital et des droits de vote de Sofibus Patrimoine, SEGRO France a l'intention de mettre en œuvre, dès la clôture de l'Offre, une procédure de retrait obligatoire afin de se voir transférer les actions Sofibus Patrimoine non apportées à l'Offre, moyennant une indemnisation égale au prix de l'Offre, soit 313,71 euros par action Sofibus Patrimoine. Il est précisé que cette procédure de retrait obligatoire sera immédiatement suivie d'une demande de radiation des actions Sofibus Patrimoine du marché réglementé Euronext Paris.

Il est également précisé que cette procédure de retrait obligatoire sera mise en œuvre peu importe les résultats de l'Offre, sous réserve de la décision de conformité de l'AMF sur le projet d'Offre et le projet de note d'information de l'Initiateur, dans la mesure où, à la date du projet de note d'information de l'Initiateur, les conditions de mise en œuvre du retrait obligatoire, prévues par l'article L. 433-4 II du Code monétaire et financier et les articles 237-1 et suivants du règlement général de l'AMF, sont d'ores et déjà réunies.

En application de l'article 261-1 et 261-1-1 du règlement général de l'AMF, dans les conditions décrites ci-après, le conseil d'administration de la Société a désigné le cabinet Accuracy, représenté par M. Henri Philippe, en qualité d'expert indépendant dans le cadre de cette Offre. Le rapport du cabinet Accuracy est reproduit en Annexe 1 du Projet de Note en Réponse.

### 1.4. Accords susceptibles d'avoir une influence significative sur l'Offre

La société Omnium de Conseil et de Promotion - OCEPRO, une société par actions simplifiée au capital social de 100.000 euros, dont le siège social est situé 43, rue Taitbout, 75009 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 300 880 705 (ci-après « **OCEPRO** ») fournit diverses prestations, de nature notamment administrative, comptable et juridique à Sofibus

---

<sup>11</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>12</sup> Sur la base de 535 actions auto-détenues au 16 décembre 2020.

Patrimoine (les « **Contrats de Prestations de Services** »). De même, la Société a conclu avec OCEPRO une convention d'occupation précaire portant sur des locaux situés au 43 rue Taitbout, 75009 Paris, dont la Société est propriétaire (le « **Bail OCEPRO** »).

Le 14 décembre 2020, la Société et OCEPRO ont conclu un protocole d'accord transactionnel (le « **Protocole d'Accord** ») aux termes duquel la Société et OCEPRO sont convenues :

- de résilier les Contrats de Prestations de Services avec effet au 15 mars 2021 moyennant une indemnité forfaitaire et définitive de résiliation d'un montant de 1.500.000 euros payée par la Société à OCEPRO ;
- de résilier le Bail OCEPRO par anticipation, sans pénalités à la charge de la Société ou d'OCEPRO, avec effet au 15 mars 2021 ; et
- qu'OCEPRO pourra, à sa discrétion, en application d'une convention d'occupation précaire à régulariser avec la Société, continuer à occuper jusqu'au 30 juin 2021 certains locaux situés au 43 rue Taitbout, 75009 Paris, moyennant versement d'un loyer trimestriel de 16.700 euros (hors taxes), étant précisé que cette convention d'occupation précaire est résiliable sans préavis ni pénalité sur notification écrite d'OCEPRO.

Hormis le Protocole d'Accord ci-dessus, l'Initiateur n'a connaissance d'aucun accord pouvant avoir une incidence significative sur l'appréciation de l'Offre ou son issue.

## 2. RAPPEL DES PRINCIPAUX TERMES DE L'OFFRE

Conformément aux dispositions de l'article 231-13 du règlement général de l'AMF, le projet d'Offre a été déposé auprès de l'AMF le 17 février 2021 par Lazard, établissement présentateur de l'Offre agissant pour le compte de l'Initiateur.

En application des articles 233-1 et suivants du règlement général de l'AMF, l'Offre sera faite en application de la procédure simplifiée.

L'Offre porte sur la totalité des actions Sofibus Patrimoine non détenues directement ou indirectement par l'Initiateur à l'exception des actions auto-détenues par la Société, soit 42.128 actions à la date du projet de note d'information, représentant 5,54%<sup>13</sup> de son capital et 6,64% de ses droits de vote.<sup>14</sup> Il est précisé que la Société a d'ores et déjà fait savoir qu'elle n'entendait pas apporter ses titres auto-détenues à l'Offre.

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.

Il est précisé que la Société a d'ores et déjà fait savoir qu'elle n'entendait pas apporter ses actions auto-détenues à l'Offre.

Les termes et modalités de l'Offre sont décrits de manière plus détaillée dans le projet de note d'information de l'Initiateur.

---

<sup>13</sup> Le nombre total de droits de vote a été calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions auto-détenues privées de droits de vote, conformément aux dispositions de l'article 223-11 du règlement général de l'AMF.

<sup>14</sup> Correspondant à 5,54% du capital et 6,64% des droits de vote de la Société en déduisant du capital les actions auto-détenues.

### 3. RAPPORT DE L'EXPERT INDEPENDANT

En application des articles 261-1, 1°, 1°, 2°, 3° et 4° et 261-1-1, 1° du règlement général de l'AMF, et dans les conditions décrites ci-après, le conseil d'administration de la Société en date du 18 décembre 2020 a délégué au Directeur Général Délégué de la Société le soin de procéder à la désignation de l'expert indépendant, sous réserve de l'absence d'opposition du Collège de l'AMF. Le Directeur Général Délégué de la Société a ainsi sélectionné le 5 janvier 2021, le cabinet Accuracy, représenté par Monsieur Henri Philippe (ci-après « **Accuracy** »), en qualité d'expert indépendant dans le cadre de l'Offre, afin d'établir un rapport sur les conditions financières de l'Offre, sous réserve de l'absence d'opposition du Collège de l'AMF.

Le Collège de l'AMF du 19 janvier 2021 ne s'étant pas opposé à la désignation du cabinet Accuracy, ce dernier a été nommé expert indépendant avec effet à cette date. Le conseil d'administration de la Société a ratifié la désignation de l'expert indépendant, à la suite de la décision de non-opposition par l'AMF à la désignation du cabinet Accuracy, dans sa réunion du 8 février 2021.

Les conclusions du rapport du cabinet Accuracy, agissant en qualité d'expert indépendant, lequel se trouve intégralement reproduit en **Annexe 1** du Projet de Note en Réponse, sont les suivantes :

*« En janvier 2018, SEGRO Plc, par le biais de sa filiale SEGRO France SA, a acquis un bloc de 148 217 actions, représentant alors 19,50 % du capital et 19,24 % des droits de vote de la société au 14 décembre 2020.*

*Le 14 décembre 2020, SEGRO France a conclu l'achat de 569 379 actions (soit 74,89 % du capital et 74,13 % des droits de vote) auprès d'une partie du concert Hottinguer, de Mme Véronique Bowdler-Raynar, de la Succession Hottinguer et de plusieurs actionnaires minoritaires appartenant aussi à la famille Hottinguer. Ces différentes transactions ont toutes été réalisées sur la base d'un prix de 313,71 € par action.*

*À la suite de ces acquisitions, SEGRO France a porté sa participation dans le capital de la Société à 717 596 actions (représentant 94,39 % et 93,36 % des droits de vote).*

*S'agissant d'un ensemble de transactions emportant le contrôle de la Société, conformément à la réglementation boursière (article 234-2 du Règlement Général de l'AMF), SEGRO France est dans l'obligation d'initier une offre publique d'achat obligatoire sur le solde du capital de la Société.*

*Le 17 février 2021 la société SEGRO France SA a déposé auprès de l'AMF un projet d'offre publique d'achat obligatoire sur le solde du capital de la Société au prix de 313,71 € par action.*

*L'Initiateur, qui détient au moment l'Offre 94,39 % du capital et 93,36 % des droits de vote de la Société, a également indiqué son intention de procéder au retrait obligatoire des titres de la Société non apportés à l'Offre.*

*Dans un tel contexte, conformément à la réglementation boursière, la Société a désigné Accuracy en qualité d'expert indépendant afin d'obtenir un avis sur le caractère équitable des conditions financières de l'Offre et, en particulier, du Prix d'Offre proposé aux Actionnaires Minoritaires de la Société. Plus précisément, l'intervention d'Accuracy est requise au titre de quatre des dispositions de l'article 261-1 du Règlement Général de l'AMF :*

- (i) *« La société visée est déjà contrôlée au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, avant le lancement de l'opération, par l'initiateur de l'offre » (alinéa I - 1°) ;*

- (ii) « Les dirigeants de la société visée ou les personnes qui la contrôlent au sens de l'article L.233-3 du code de commerce ont conclu un accord avec l'initiateur de l'offre susceptible d'affecter leur indépendance » (alinéa I – 2°) ;
- (iii) « Il existe une ou plusieurs opérations connexes à l'offre susceptibles d'avoir un impact significatif sur le prix ou la parité de l'offre publique considérée » (alinéa I – 4°) ;
- (iv) « La société visée désigne également un expert indépendant préalablement à la mise en œuvre d'un retrait obligatoire » (alinéa II).

Dans le cadre de l'offre publique d'achat obligatoire, nous estimons que le Prix d'Offre de 313,71 € par action offert aux Actionnaires Minoritaires de la Société est équitable d'un point de vue financier, car ce prix est strictement égal aux prix payés dans les transactions récentes sur le capital de la Société. Par ailleurs, à la suite des diligences que nous avons réalisées, nous n'avons identifié aucun élément qui nous conduise à penser que les accords conclus avec les actionnaires de la Société dans le cadre de l'Opération ont biaisé les conditions financières de l'Offre.

Dans la perspective du retrait obligatoire, nous estimons que le prix d'indemnisation de 313,71 € qui serait versé aux Actionnaires Minoritaires résiduels de la Société est également équitable d'un point de vue financier.

En effet, ce prix extériorise une prime (+16,2%) par rapport à l'estimation de la Valeur Intrinsèque de la Société fondée sur l'ANR de Sofibus au 31 décembre 2020 (270 €), niveau de prime qui nous semble raisonnable au regard de ceux habituellement pratiqués dans ce type d'offres.

Par ailleurs, nous avons également estimé la valeur de la Société grâce à la méthode DCF sur la base du plan d'affaires construit par l'Initiateur. S'agissant d'un plan qui intègre les intentions de l'Initiateur, la mise en œuvre de la méthode DCF sur ce plan conduit implicitement à prendre en compte la totalité de la valeur des synergies attendues par l'Initiateur dans l'évaluation. Il ressort de ces analyses que :

- La méthode DCF appliquée à ce Plan Acquéreur conduit à une estimation de la valeur de l'action, qui intègre en totalité les synergies, à 331,8 €.
- En retenant l'ANR comme référence pour la Valeur Intrinsèque de la Société, la valeur totale des synergies attendues par l'Initiateur ressort donc à 18,09 € par action.
- Cette valeur de l'action obtenue à partir du Plan d'Acquéreur extériorise un écart d'environ 5,5 % par rapport au Prix d'Offre (331,8 € contre 313,71 €).
- Cet écart s'explique par la valeur des synergies dont, logiquement, seule une partie est rétrocédée par l'acquéreur aux cédants dans le cadre de leurs négociations. Dans le cas présent, le Prix d'Offre intègre une quote-part significative (environ 70%) de la valeur des synergies attendues par l'Initiateur.

Au total, nous confirmons le caractère équitable des conditions financières de l'Offre pour les Actionnaires Minoritaires de Sofibus Patrimoine.

Paris, le 17 février 2021.

Pour Accuracy,  
Henri Philippe - Associé »

#### 4. AVIS MOTIVE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

L'avis motivé du conseil d'administration de Sofibus Patrimoine rendu le 17 février 2021, adopté à l'unanimité par le conseil d'administration, est reproduit ci-après :

##### **« 2. Examen de l'Offre et avis motivé sur l'intérêt et les conséquences de l'Offre pour la Société, ses actionnaires et ses salariés »**

Avant de délibérer sur l'ordre du jour, le Président du Conseil rappelle que :

- La société Sofibus Patrimoine SA est 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 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 » (« **Sofibus Patrimoine** ») ;
- Le 14 décembre 2020, 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** ») a conclu quatre contrats de cession et d'acquisition d'actions distincts (les « **Contrats d'Acquisition** ») :
  - Contrat de cession et d'acquisition entre SEGRO France (en qualité d'acquéreur), d'une part, et chacun des membres du Concert Hottinguer (à l'exclusion de la Succession de M. Henri Hottinguer), à savoir Messieurs Paul et Frédéric Hottinguer, Hottinger Participations Françaises BV, Omnium de Conseil et de Promotion SAS (OCEPRO), Société de Placements et de Participations Françaises SARL (SOPLACO), Financière Hottinguer SAS et Hériot NV (en qualité de cédants) (le « **Concert Cédant** »), d'autre part ;
  - Contrat de cession et d'acquisition entre SEGRO France (en qualité d'acquéreur), d'une part, et la Succession de M. Henri Hottinguer (en qualité de cédant), d'autre part ;
  - Contrat de cession et d'acquisition entre SEGRO France (en qualité d'acquéreur), d'une part, et Madame Véronique Bowdler-Raynar (en qualité de cédante), d'autre part ;
  - Contrat de cession et d'acquisition entre SEGRO France (en qualité d'acquéreur), d'une part, et un groupe d'actionnaires minoritaires de Sofibus Patrimoine (agissant en qualité de cédants), à savoir Monsieur Jean-Philippe Hottinguer, Grand Port Investment Ltd, Monsieur Jean-Conrad Hottinguer, Monsieur Emmanuel Hottinguer, Madame Elisabeth Hottinguer, Monsieur François-Xavier Hottinguer et la Fondation Aesculapia Research ;
- Au titre des Contrats d'Acquisition, SEGRO France s'est engagée à acquérir et les différents cédants à céder un total de 569.379 actions Sofibus Patrimoine, représentant 74,89% du capital et 74,13% des droits de votes de la Société au prix de 313,71 euros par action Sofibus Patrimoine (l'« **Acquisition** ») ;
- Lors de sa réunion du 14 décembre 2020, le Conseil a renoncé à émettre des bons permettant de souscrire à des conditions préférentielles à des actions de la Société en application de délégation de compétence conférée au Conseil par l'assemblée générale de la Société du 26 juin 2020 dans sa dix-septième résolution – dit aussi « bons anti-opa » ;
- L'Acquisition a été réalisée à la suite des opérations de « règlement livraison » des actions intervenues les 16 et 17 décembre 2020 ;
- A la date du présent Conseil d'administration, SEGRO France détient 94,39% du capital et 93,36% des droits de vote de Sofibus Patrimoine. En conséquence Sofibus Patrimoine est contrôlée par SEGRO France ;
- A la suite de l'Acquisition, et conformément à l'article 234-2 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, SEGRO France a annoncé son intention de déposer, d'ici la fin du premier trimestre 2021, un projet d'offre publique d'achat obligatoire simplifiée visant les actions Sofibus Patrimoine non détenues par l'Initiateur (à l'exception des actions auto-détenues), soit à la date du

projet de note d'information 42.128 actions représentant 5,54% du capital et 6,64% des droits de vote de la Société, au prix de 313,71 euros par action, suivie d'un retrait obligatoire et de la radiation des actions Sofibus Patrimoine du marché réglementé (l' « **Offre** ») ;

- Dans les conditions décrites ci-dessous, le Conseil d'administration a nommé le Cabinet Accuracy, représenté par Monsieur Henri Philippe, en qualité d'expert indépendant ;
- Le Concert Cédant avait mandaté en septembre 2019 les conseils Philippe Hottinguer Finance et ODDO BHF pour qu'ils établissent un plan d'affaires. Compte tenu de sa relative ancienneté et que celui-ci ne tient pas compte des impacts de la crise de la Covid-19, ce plan d'affaires est obsolète et n'a pas fait l'objet d'une actualisation. En revanche, SEGRO France a préparé un plan d'affaires relatif à la période 2021 à 2030 (inclus) (le « **Plan d'Affaires Initiateur** »). Le Plan d'Affaires Initiateur intègre les synergies attendues par SEGRO France de l'Acquisition. Le Plan d'Affaires Initiateur n'a pas été approuvé par le Conseil d'administration, cependant il traduit tant à cette date qu'à la date de la présente réunion la meilleure estimation possible des prévisions de la Société et il n'existe pas d'autres données prévisionnelles pertinentes ;
- Le Plan d'Affaires Initiateur a été communiqué au cabinet Accuracy en sa qualité d'expert indépendant et a fait l'objet d'échanges entre la Société et le cabinet Accuracy sans que de différences significatives entre ce plan et la communication financière antérieure de la Société n'aient été relevées ;
- La Société a émis une lettre d'affirmation à l'attention de l'expert indépendant lui confirmant certains points discutés lors de sa mission ;
- A la date de la présente réunion du Conseil, la Société n'a pas reçu d'observations de la part d'actionnaires de la Société ;
- Le 17 février 2021, le cabinet Accuracy, représenté par Monsieur Henri Philippe, en qualité d'expert indépendant a remis au Conseil d'administration son rapport définitif sur les conditions de l'Offre.

Puis le Président rappelle plus précisément les conditions et motivations qui ont conduit à la désignation par la Société du cabinet Accuracy, représenté par Monsieur Henri Philippe, en qualité d'expert indépendant :

- lors de sa séance du 18 décembre 2020, le Conseil d'administration a décidé de mettre en œuvre la procédure prévue à l'article 261-1-1, I° du règlement général de l'AMF, qui prévoit une procédure de désignation de l'expert indépendant alternative à celle prévue par l'article 261-1, III° du règlement général de l'AMF, dans le cas où la société visée par une offre publique ne serait pas en mesure de procéder à la désignation d'un comité ad hoc composé d'au moins trois membres et comportant une majorité de membres indépendants, pour les raisons suivantes :
  - dans le cadre de la réalisation de l'Acquisition, la composition du Conseil d'administration et la Direction Générale de Sofibus Patrimoine ont évolué afin de refléter le nouvel actionariat de la Société ;
  - lors de sa séance du 18 décembre 2020, le Conseil d'administration a été informé que l'un des deux administrateurs indépendants était hospitalisé et se trouvait dans un état de santé grave et qu'en conséquence il n'était pas en mesure de participer aux travaux du comité ad hoc.

Dans ces conditions et conformément à l'article 261-1-1, I° du règlement général de l'AMF, le Conseil d'administration dans sa réunion du 18 décembre 2020 avait considéré plusieurs candidats possibles et retenu la candidature de trois cabinets pouvant réaliser des missions d'expertise indépendante.

Le Conseil d'administration a alors délégué à l'un de ses membres, Monsieur Cyril Derkenne (également Directeur Général Délégué), la mission de prendre contact avec les trois cabinets pressentis et de comparer leurs propositions afin de désigner l'expert indépendant au nom et pour le compte du Conseil d'administration. Le cabinet ainsi sélectionné étant désigné expert indépendant par le Conseil d'administration de la Société, sous réserve de la seule absence

d'opposition de l'AMF à l'identité de cet expert indépendant dans les conditions prévues par l'article 261-1-1 du règlement général de l'AMF.

Les trois candidats pressentis, ainsi qu'un quatrième cabinet réalisant des missions d'expertise indépendante ayant spontanément présenté sa candidature, ont été entendus par Monsieur Cyril Derkenne, fin décembre 2020 et début janvier 2021, au regard notamment des critères énoncés à l'article 1 de l'instruction AMF DOC-2006-08.

A l'issue de ce processus, M. Cyril Derkenne a notamment pu constater s'agissant du cabinet Accuracy que :

- le cabinet Accuracy n'était pas en situation de conflits d'intérêts ;
- les travaux seraient :
  - (i) supervisés par Monsieur Henri Philippe : associé en charge de la l'activité évaluations et attestations d'équité. Au cours de sa carrière réalisée essentiellement dans des firmes de conseil internationales, Monsieur Henri Philippe est devenu un spécialiste de l'analyse de la valeur. Il intervient aussi bien dans des missions de litige, d'arbitrage, d'analyse stratégique, d'attestation d'équité ou d'évaluation d'actifs. Il est l'auteur de nombreux articles dans des revues professionnelles et académiques, ainsi que de plusieurs ouvrages. Monsieur Henri Philippe est maître de conférence à l'Ecole des Ponts ParisTech et enseigne la finance dans plusieurs autres institutions d'enseignement supérieur. Il est membre du conseil scientifique et du conseil d'administration de la SFEV et de la commission d'évaluation de la SFAF ;
  - (ii) assisté de Madame Laura Surun : directrice qui bénéficie d'une expérience de plus de dix ans dans le conseil financier et est spécialisée en évaluation. Elle a réalisé de nombreuses missions d'évaluation portant notamment sur des entreprises à forte composante technologique (Thales, Dassault Systèmes, etc.). Elle a également participé à une quinzaine de missions d'expertise indépendante sur des sociétés cotées. Laura Surun est diplômée d'HEC ;
  - (iii) également assisté de Monsieur Riccardo Etzi, (senior associate, dispose d'une expérience de plus de quatre ans en évaluation financière. Il est diplômé de l'ESCP Europe) ainsi que de Monsieur Julien Hirt (analyste diplômé de Sciences Po Paris et de l'Université Paris Dauphine) ;
  - (iv) le contrôle qualité de la mission sera réalisée par :
    - Monsieur Bruno Husson : depuis le premier retrait obligatoire en septembre 1994, Bruno Husson est intervenu à plus de quatre-vingt-dix reprises en qualité d'expert indépendant pour attester le caractère équitable des conditions financières envisagées pour une opération impliquant les actionnaires minoritaires d'une société cotée en bourse. Bruno Husson est diplômé d'HEC et docteur d'Etat en finance ; il a également enseigné la finance d'entreprise pendant quarante ans au sein du Groupe HEC, en qualité de membre de la Faculté puis de Professeur Affilié ;
    - Monsieur Nicolas Paillot de Montabert : il dispose d'une expérience de plus de vingt ans dans le domaine du conseil financier. Depuis son arrivée chez Accuracy en 2006, il a développé la pratique immobilière au sein de la société. Il se spécialise en particulier dans les services de conseil en transactions pour les FPI, les fonds et les promoteurs immobiliers. Il est diplômé de l'ESSEC
- le cabinet Accuracy disposait des moyens matériels nécessaires pour mener à bien une telle mission d'expertise indépendante, et qu'en particulier Accuracy disposait d'un accès

*aux bases de données financières et d'un accès à des bases de données d'études académiques ;*

- *le cabinet Accuracy prévoyait une charge de travail de l'ordre de 340 heures.*
- *Par conséquent, le cabinet Accuracy, représenté par Monsieur Henri Philippe, a été désigné, le 5 janvier 2021, en qualité d'expert indépendant dans le cadre de l'Offre, afin d'établir un rapport sur les conditions financières de l'Offre en ce compris le retrait obligatoire, sous réserve de la seule absence d'opposition de l'AMF à l'identité de cet expert indépendant dans les conditions prévues par l'article 261-1-1 du règlement général de l'AMF.*
- *Lors de sa réunion du 19 janvier 2021 le Collège de l'AMF ne s'est pas opposé à la désignation du cabinet Accuracy en qualité d'expert indépendant par le Conseil d'administration de la Société, confirmant ainsi sa nomination.*
- *Lors de sa réunion du 8 février 2021, le Conseil d'administration de la Société a ratifié la nomination du Cabinet Accuracy, représenté par Monsieur Henri Philippe, en qualité d'expert indépendant dans le cadre de l'Offre, afin d'établir un rapport sur les conditions financières de l'Offre en ce compris du retrait obligatoire.*
- *Dans le cadre de sa mission, le Cabinet Accuracy s'est réuni avec certains membres du Conseil et la direction de la Société par téléconférence le 27 janvier 2021 aux fins d'apporter des précisions sur le contexte de l'Acquisition, et de discuter de différents points notamment relatifs à la composition de l'actionnariat de la Société, à la teneur du patrimoine de la Société (répartition des terrains, profil des locataires, taux d'occupation, projets et investissements en cours...), aux comptes historiques de la Société (évolution sur les dernières années du compte de résultat et du bilan).*

*Après avoir procédé au rappel du contexte dans lequel l'Offre s'inscrit, le Président indique au Conseil d'administration qu'il lui appartient, en application de l'article 231-19 du règlement général de l'AMF, d'émettre un avis motivé sur l'intérêt de l'Offre et sur les conséquences de celle-ci pour Sofibus Patrimoine, ses actionnaires et ses salariés. Il précise qu'afin de permettre aux membres du Conseil d'administration de détenir toutes les informations leur permettant d'émettre un avis motivé, les documents essentiels relatifs à l'Offre et listés ci-dessous ont été communiqués aux membres du Conseil d'administration préalablement à la présente réunion :*

- *le projet de note d'information préparé par l'Initiateur, qui contient en particulier les motifs et le contexte de l'Offre, les intentions de l'Initiateur au cours des douze prochains mois, les éléments d'appréciation du prix de l'Offre établis par Lazard ainsi que le résumé des principaux accords en relation avec l'Offre ;*
- *le projet de note en réponse établi par la Société ;*
- *le rapport du cabinet Accuracy, représenté par Monsieur Henri Philippe, agissant en qualité d'expert indépendant, en date du 17 février 2021.*

*Le Président rappelle que l'expert indépendant a rendu son rapport sur les conditions financières de l'Offre en ce compris du retrait obligatoire. Comme prévu par l'article 262-1 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers le rapport contient notamment la déclaration d'indépendance de l'expert et une description des diligences effectuées. La conclusion du rapport est présentée sous la forme d'une attestation d'équité. Le rapport a également examiné les accords susceptibles d'être qualifiés d'accords connexes. Ce rapport sera intégralement annexé au projet de note en réponse de Sofibus Patrimoine.*

*Puis le Président laisse la parole à Monsieur Henri Philippe, représentant du cabinet Accuracy agissant en qualité d'expert indépendant pour que ce dernier présente au Conseil d'administration les conclusions de son rapport d'expertise indépendante sur les conditions de l'Offre en ce compris du retrait obligatoire. Monsieur Henri Philippe commente les conclusions de son rapport qui sont reproduits in extenso ci-dessous :*

« En janvier 2018, SEGRO Plc, par le biais de sa filiale SEGRO France SA, a acquis un bloc de 148 217 actions, représentant alors 19,50 % du capital et 19,24 % des droits de vote de la société au 14 décembre 2020.

Le 14 décembre 2020, SEGRO France a conclu l'achat de 569 379 actions (soit 74,89 % du capital et 74,13 % des droits de vote) auprès d'une partie du concert Hottinguer, de Mme Véronique Bowdler-Raynar, de la Succession Hottinguer et de plusieurs actionnaires minoritaires appartenant aussi à la famille Hottinguer. Ces différentes transactions ont toutes été réalisées sur la base d'un prix de 313,71 € par action.

À la suite de ces acquisitions, SEGRO France a porté sa participation dans le capital de la Société à 717 596 actions (représentant 94,39 % et 93,36 % des droits de vote).

S'agissant d'un ensemble de transactions emportant le contrôle de la Société, conformément à la réglementation boursière (article 234-2 du Règlement Général de l'AMF), SEGRO France est dans l'obligation d'initier une offre publique d'achat obligatoire sur le solde du capital de la Société.

Le 17 février 2021 la société SEGRO France SA a déposé auprès de l'AMF un projet d'offre publique d'achat obligatoire sur le solde du capital de la Société au prix de 313,71 € par action.

L'Initiateur, qui détient au moment l'Offre 94,39 % du capital et 93,36 % des droits de vote de la Société, a également indiqué son intention de procéder au retrait obligatoire des titres de la Société non apportés à l'Offre.

Dans un tel contexte, conformément à la réglementation boursière, la Société a désigné Accuracy en qualité d'expert indépendant afin d'obtenir un avis sur le caractère équitable des conditions financières de l'Offre et, en particulier, du Prix d'Offre proposé aux Actionnaires Minoritaires de la Société. Plus précisément, l'intervention d'Accuracy est requise au titre de quatre des dispositions de l'article 261-1 du Règlement Général de l'AMF :

- i. « La société visée est déjà contrôlée au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, avant le lancement de l'opération, par l'initiateur de l'offre » (alinéa I - 1°) ;
- ii. « Les dirigeants de la société visée ou les personnes qui la contrôlent au sens de l'article L.233-3 du code de commerce ont conclu un accord avec l'initiateur de l'offre susceptible d'affecter leur indépendance » (alinéa I - 2°) ;
- iii. « Il existe une ou plusieurs opérations connexes à l'offre susceptibles d'avoir un impact significatif sur le prix ou la parité de l'offre publique considérée » (alinéa I - 4°) ;
- iv. « La société visée désigne également un expert indépendant préalablement à la mise en œuvre d'un retrait obligatoire » (alinéa II).

Dans le cadre de l'offre publique d'achat obligatoire, nous estimons que le Prix d'Offre de 313,71 € par action offert aux Actionnaires Minoritaires de la Société est équitable d'un point de vue financier, car ce prix est strictement égal aux prix payés dans les transactions récentes sur le capital de la Société.

Par ailleurs, à la suite des diligences que nous avons réalisées, nous n'avons identifié aucun élément qui nous conduise à penser que les accords conclus avec les actionnaires de la Société dans le cadre de l'Opération ont biaisé les conditions financières de l'Offre.

Dans la perspective du retrait obligatoire, nous estimons que le prix d'indemnisation de 313,71 € qui serait versé aux Actionnaires Minoritaires résiduels de la Société est également équitable d'un point de vue financier.

*En effet, ce prix extériorise une prime (+16,2%) par rapport à l'estimation de la Valeur Intrinsèque de la Société fondée sur l'ANR de Sofibus au 31 décembre 2020 (270 €), niveau de prime qui nous semble raisonnable au regard de ceux habituellement pratiqués dans ce type d'offres.*

*Par ailleurs, nous avons également estimé la valeur de la Société grâce à la méthode DCF sur la base du plan d'affaires construit par l'Initiateur. S'agissant d'un plan qui intègre les intentions de l'Initiateur, la mise en œuvre de la méthode DCF sur ce plan conduit implicitement à prendre en compte la totalité de la valeur des synergies attendues par l'Initiateur dans l'évaluation. Il ressort de ces analyses que :*

- La méthode DCF appliquée à ce Plan Acquéreur conduit à une estimation de la valeur de l'action, qui intègre en totalité les synergies, à 331,8 €.*
- En retenant l'ANR comme référence pour la Valeur Intrinsèque de la Société, la valeur totale des synergies attendues par l'Initiateur ressort donc à 18,09 € par action.*
- Cette valeur de l'action obtenue à partir du Plan d'Acquéreur extériorise un écart d'environ 5,5 % par rapport au Prix d'Offre (331,8 € contre 313,71 €).*
- Cet écart s'explique par la valeur des synergies dont, logiquement, seule une partie est rétrocédée par l'acquéreur aux cédants dans le cadre de leurs négociations. Dans le cas présent, le Prix d'Offre intègre une quote-part significative (environ 70%) de la valeur des synergies attendues par l'Initiateur.*

*Au total, nous confirmons le caractère équitable des conditions financières de l'Offre pour les Actionnaires Minoritaires de Sofibus Patrimoine. »*

*Le Président demande si les administrateurs ont des questions à adresser à l'expert indépendant sur son rapport.*

*M. François Louis Salvador remercie l'expert indépendant pour la qualité de son rapport, note qu'il était en effet difficile de trouver des sociétés tout à fait comparables à la Société pour les besoins de l'expertise indépendante et déclare approuver le rapport et ses conclusions.*

*Le Président rappelle que la Société emploie actuellement au total deux salariés, en ce inclus un salarié à l'encontre duquel une procédure de licenciement est en cours. Par conséquent, l'Offre ne devrait pas avoir de conséquence négative sur l'emploi au sein de la Société.*

*Le Président expose que le marché de l'action Sofibus Patrimoine est très peu actif et que le titre Sofibus Patrimoine est par conséquent très illiquide : entre le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et le 11 décembre 2020 (dernier jour de bourse avant l'annonce de l'Acquisition) il y a eu 2.476 transactions sur les actions Sofibus Patrimoine, soit en moyenne 218 transactions par mois. Par conséquent, l'Offre (et en ce compris le retrait obligatoire) représente pour les actionnaires minoritaires de la Société une liquidité immédiate sur leurs actions et à prix reflétant pleinement la valorisation et les perspectives de croissance de la Société. En effet, le prix de l'Offre de 313,71 euros fait ressortir une prime significative de 46,6% par rapport au cours du 11 décembre 2020 (dernier jour de bourse avant l'annonce de l'Acquisition) et de 67,5% par rapport au cours moyen pondéré des 60 derniers jours précédant cette même date.*

*Le Président demande si les administrateurs ont des questions relatives à l'Offre, à la procédure d'offre publique, au retrait obligatoire ou plus généralement à ce qui vient de leur être exposé. Les administrateurs déclarent ne pas avoir de questions.*

*Après avoir examiné attentivement les différents documents et supports mis à sa disposition, en particulier le projet de note d'information de l'Initiateur, le rapport de l'expert indépendant et le projet de note en réponse de la Société, et après en avoir discuté, le Conseil d'administration décide à l'unanimité :*

- de constater que :*

- le Plan d'Affaires Initiateur communiqué à l'expert indépendant, traduit la meilleure estimation possible des prévisions de Sofibus Patrimoine et qu'il n'existe pas d'autres données prévisionnelles pertinentes ;
- le prix de l'Offre, qui s'élève à 313,71 euros par action Sofibus Patrimoine, représente une prime de 46,6% par rapport au dernier cours de bourse du 11 décembre 2020 (dernier jour de bourse avant l'annonce de l'Acquisition) et de 67,5% par rapport au cours moyen pondéré des 60 derniers jours précédant cette même date ;
- l'Offre n'aura pas d'impact négatif sur la politique de Sofibus Patrimoine en matière d'emploi ;
- l'Offre représente pour l'ensemble des actionnaires minoritaires de Sofibus Patrimoine une opportunité de liquidité, en particulier au regard de la très faible liquidité du marché des actions Sofibus Patrimoine ;
- le rapport du cabinet Accuracy, expert indépendant nommé dans les conditions rappelées ci-dessus, conclut au caractère équitable de l'Offre, y compris de l'indemnité prévue dans le cadre du retrait obligatoire, d'un point de vue financier pour les actionnaires de Sofibus Patrimoine :
  - « le Prix d'Offre de 313,71 € par action offert aux Actionnaires Minoritaires de la Société est équitable d'un point de vue financier, car ce prix est strictement égal aux prix payés dans les transactions récentes sur le capital de la Société » ;
  - « Dans la perspective du retrait obligatoire, [...] le prix d'indemnisation de 313,71 € qui serait versé aux Actionnaires Minoritaires résiduels de la Société est également équitable d'un point de vue financier » ;
  - « [Accuracy confirme] le caractère équitable des conditions financières de l'Offre pour les Actionnaires Minoritaires de Sofibus Patrimoine »
- dans le cadre de l'Offre, SEGRO France a l'intention de mettre en œuvre une procédure de retrait obligatoire ayant pour effet (i) de transférer à SEGRO France, moyennant une indemnisation en numéraire égale au prix de l'Offre par action (à savoir au prix de 313,71 euros par actions Sofibus Patrimoine), les actions Sofibus Patrimoine qui n'auraient pas été apportées à l'Offre par les actionnaires minoritaires et (ii) d'entraîner la radiation des actions de Sofibus Patrimoine du marché réglementé Euronext Paris ;
- les conditions du retrait obligatoire sont d'ores et déjà réunies ;
- l'Offre et la radiation subséquente permettront à Sofibus Patrimoine de réduire les coûts associés à la cotation de ses actions sur le marché réglementé Euronext Paris et de simplifier les procédures internes et juridiques ;
- à l'exception des cinq actions dont la détention est imposée aux administrateurs par l'article X.1 des statuts de Sofibus Patrimoine, aucun administrateur ne détient d'actions Sofibus Patrimoine. Ces actions ne seront pas apportées à l'Offre par les administrateurs pour que ces derniers continuent de satisfaire à leurs obligations ;

et, en conséquence de :

- **considérer** que le projet d'Offre tel que décrit dans le projet de note d'information de SEGRO France est dans l'intérêt de Sofibus Patrimoine, de ses salariés et de ses actionnaires ;
- **décider** d'émettre un avis favorable sur l'Offre et recommande aux actionnaires de Sofibus Patrimoine qui souhaitent la liquidité d'apporter leurs actions à l'Offre ;
- **décider** que les actions auto-détenues de la Société, à savoir 535 actions Sofibus Patrimoine représentant 0,07% du capital et 0,07% des droits de vote théoriques de la Société, ne seront pas apportées à l'Offre ;
- **approuver** le projet de note en réponse de Sofibus Patrimoine et le projet de communiqué de presse relatif au dépôt du projet de note en réponse tels qu'ils lui ont été présentés ou soumis ;
- **donner** tous pouvoirs à Mme Laurence Giard (Président Directeur Général) et à M. Cyril Derkenne (Directeur Général Délégué), chacun individuellement, avec faculté de délégation, à l'effet de (i) finaliser, amender et déposer au nom et pour le compte de Sofibus Patrimoine, le projet de note en réponse de Sofibus Patrimoine, la note en réponse définitive de Sofibus Patrimoine, le document « Autres Informations » de Sofibus Patrimoine (i.e., informations

*relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de Sofibus Patrimoine), et tout autre attestation, lettre, contrat, engagement, obligation ou document nécessaire ou utile à l'Offre, au retrait obligatoire, à la radiation ou tout autre document qui pourrait être demandé par l'AMF et/ou Euronext Paris (la « **Documentation d'Offre** »), (ii) plus généralement, prendre toute décision et effectuer tout acte au nom et pour le compte de Sofibus Patrimoine, qu'il jugera utile ou nécessaire au dépôt et à la signature de la Documentation d'Offre et à la réalisation de l'ensemble des opérations relatives à l'Offre, au retrait obligatoire et à la radiation y compris, sans limitation, toute formalité légale ou réglementaire imposée par les dispositions légales et réglementaires ou les juridictions compétentes, ainsi que la publication, le dépôt, la signature, l'authentification, la certification et la délivrance de la Documentation d'Offre ou de tout contrat, engagement, obligation ou document relatif ou lié à la Documentation d'Offre et plus généralement à l'Offre, au retrait obligatoire et à la radiation. »*

## 5. INTENTION DE LA SOCIETE QUANT AUX ACTIONS AUTO-DETENUES

Par une décision en date du 17 février 2021, le conseil d'administration de Sofibus Patrimoine a décidé de ne pas apporter les actions auto-détenues à l'Offre. Par conséquent, les actions auto-détenues ne sont pas visées par l'Offre et ne pourront donc pas être apportées à l'Offre.

## 6. INTENTION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

A l'exception des 5 actions Sofibus Patrimoine détenues par les membres du conseil d'administration de la Société conformément aux statuts de la Société, les membres du conseil d'administration indiquent qu'ils ne détiennent pas d'actions de la Société. Les membres du conseil d'administration conserveront leurs actions Sofibus Patrimoine et ne les apporteront pas à l'Offre afin de se conformer à leurs obligations.

## 7. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT SOFIBUS PATRIMOINE

Le conseil d'administration dans sa séance du 8 février 2021 a notamment décidé qu'il était dans l'intérêt de Sofibus Patrimoine d'opter pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (dit « SIIC »), prévu à l'article 208 C du Code général des impôts, dès lors que les conditions requises pour permettre cette option seront réunies. La condition principale pour que Sofibus Patrimoine puisse opter au régime SIIC est la détention par SEGRO France d'au moins 95% du capital social de la Société de manière continue tout au long des exercices couverts par l'option. A la date du Projet de Note en Réponse, SEGRO France ne détenant pas 95% du capital de la Société, aucune option n'est possible au titre de l'exercice en cours ayant débuté le 1<sup>er</sup> janvier 2021. Cependant dans le cadre de l'Offre, et à défaut dans le cadre de la mise en œuvre du retrait obligatoire, SEGRO France détiendra nécessairement plus de 95% du capital social de la Société. Afin de permettre à la Société d'opter le plus tôt possible au régime SIIC, le conseil d'administration a décidé dans sa séance du 8 février 2021 de proposer aux actionnaires de Sofibus Patrimoine de réduire la durée de l'exercice social commencé le 1<sup>er</sup> janvier 2021, soit au 31 mars 2021, soit au 30 avril 2021, en fonction de la date où :

- le seuil de 95% de détention du capital social de la Société par SEGRO France sera atteint ;
- l'attestation d'inscription en compte sera délivrée par le teneur de compte de SEGRO France (ou tout autre document exigé par l'Administration Fiscale).

Le conseil d'administration a par conséquent décidé de convoquer une assemblée générale mixte des actionnaires le 19 mars 2021 à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- de la compétence de l'assemblée générale ordinaire :
  - ratification des cooptations d'administrateurs décidées par le Conseil d'Administration du 18 décembre 2020 ;
- de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire :
  - modification de la durée de l'exercice social ;
  - modification de l'article XVIII des statuts ;
  - questions diverses ;
  - pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

L'avis de réunion valant convocation relatif à cette assemblée générale mixte du 19 mars 2021 a été publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) le 12 février 2021.

Des informations supplémentaires sur cette assemblée générale mixte du 19 mars 2021, en ce inclus les modalités de participation, sont disponibles sur le site de la Société ([www.sofibus.fr](http://www.sofibus.fr)).

## **8. PROCEDURE D'APPORT A L'OFFRE ET CALENDRIER**

La procédure d'apport à l'Offre et le calendrier indicatif de l'Offre sont décrits dans le projet de note d'information de l'Initiateur et dans le communiqué de l'Initiateur relatif au dépôt du projet de note d'information publié ce jour.

## **9. MISE A DISPOSITION DES DOCUMENTS RELATIFS A L'OFFRE ET CONTACT INVESTISSEURS**

Le Projet de Note en Réponse de la Société est disponible sur le site Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et sur le site Internet de la Société ([www.sofibus.fr](http://www.sofibus.fr)) et est mis gratuitement à la disposition du public au siège de la Société (43 rue Taitbout, 75009 Paris).

Conformément à l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de la Société seront mises à disposition du public, au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'offre publique d'achat, selon les mêmes modalités.

**AVIS IMPORTANT**

Le présent communiqué a été préparé à des fins d'information uniquement.

La documentation relative à l'Offre comportant les termes et conditions de l'Offre reste soumise à l'examen de l'AMF qui appréciera sa conformité aux dispositions législatives et réglementaires applicables. Il est fortement recommandé aux investisseurs et aux actionnaires situés en France de prendre connaissance de la documentation relative à l'Offre, ainsi que de tout avenant ou ajout à ces documents dans la mesure où ils contiendraient des informations importantes sur SEGRO France, Sofibus Patrimoine et l'opération envisagée. L'offre ne sera pas ouverte au public dans toute juridiction dans laquelle son ouverture fait l'objet de restrictions légales.

Ce communiqué ne doit pas être publié, diffusé ou distribué, directement ou indirectement, dans tout pays dans lequel la distribution de ces informations ferait l'objet de restrictions légales.

La diffusion, la publication ou la distribution de ce communiqué dans certains pays peut faire l'objet de restrictions légales ou réglementaires. Par conséquent, les personnes situées dans les pays où ce communiqué est diffusé, publié ou distribué doivent s'informer sur de telles restrictions et s'y conformer. Sofibus Patrimoine décline toute responsabilité quant à une éventuelle violation de ces restrictions par qui que ce soit.

**Sofibus**  
Patrimoine



**Sofibus Patrimoine a déposé aujourd'hui le projet de note en réponse à l'offre publique d'achat simplifiée initiée par SEGRO France**

**Sofibus Patrimoine a déposé aujourd'hui le projet de note en réponse à l'offre publique d'achat simplifiée initiée par SEGRO France visant les actions Sofibus Patrimoine non encore détenues par SEGRO France à un prix de 313,71 euros par action (l' « Offre »), laquelle Offre serait suivie d'un retrait obligatoire.**

**Paris, le 17 février 2021** –Sofibus Patrimoine (« **Sofibus** » ou la « **Société** ») annonce ce jour avoir déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) son projet de note en réponse au projet d'offre publique d'achat simplifiée initiée par SEGRO France portant sur la totalité des actions Sofibus non encore détenues par SEGRO France, laquelle Offre serait suivie d'un retrait obligatoire.

Ce dépôt fait suite à la réalisation, en décembre 2020, de l'acquisition par SEGRO France, filiale française de SEGRO plc, d'une participation de 74,89% du capital de Sofibus à un prix par action de 313,71 euros, qui a permis à SEGRO France d'accroître sa participation dans Sofibus et de détenir désormais 94,39% du capital de Sofibus, et au dépôt par SEGRO France de son projet de note d'information auprès de l'AMF dans le cadre du projet d'Offre, laquelle Offre serait suivie d'un retrait obligatoire.

Le projet de note en réponse de Sofibus contient notamment le rapport de l'expert indépendant, le cabinet Accuracy, nommé par le conseil d'administration de Sofibus, qui a conclu que le prix de l'Offre de 313,71 euros par action était équitable pour les actionnaires minoritaires, y compris dans le cadre de la mise en œuvre du retrait obligatoire annoncé par SEGRO France.

Le conseil d'administration de Sofibus a donné à l'unanimité un avis favorable à l'Offre et a recommandé aux actionnaires minoritaires d'apporter leurs titres à l'Offre.

SEGRO France a annoncé son intention de mettre en œuvre, dès la clôture de l'Offre, sous réserve d'une décision de conformité de l'AMF sur l'Offre et le projet de note d'information de SEGRO France, une procédure de retrait obligatoire visant les actions Sofibus non apportées à l'Offre. Au terme de cette procédure de retrait obligatoire, SEGRO France se verrait transférer les actions Sofibus non apportées à l'Offre par les actionnaires minoritaires moyennant une indemnisation égale au prix de l'Offre, soit 313,71 euros.

La cotation des action Sofibus est suspendue ce jour et reprendra demain, soit le 18 février 2021.

Le projet de note en réponse de Sofibus est accessible sur les sites internet de Sofibus et de l'AMF.

L'Offre, ainsi que la documentation de l'Offre, restent soumises à l'examen de l'AMF qui appréciera sa conformité aux lois et règlements.

Selon le calendrier indicatif de l'Offre, l'Offre serait ouverte à compter du 18 mars 2021 pour une durée de 10 jours de négociation, soit jusqu'au 31 mars 2021 (inclus). Ce calendrier reste soumis à l'examen et à l'approbation préalable de l'AMF.

### **Avertissement**

Le présent communiqué de presse est diffusé à titre informatif uniquement et ne constitue pas une offre d'achat ou une sollicitation d'une offre de vente, d'instruments financiers de Sofibus.

Il est fortement recommandé aux investisseurs et aux actionnaires de prendre connaissance de la documentation relative à l'Offre, qui contient les termes et conditions de l'Offre, ainsi que, le cas échéant, de tout avenant ou complément à ces documents dans la mesure où ils contiendront des informations importantes sur SEGRO, Sofibus et l'opération envisagée.

Le projet de note d'information établi par SEGRO France a été déposé auprès de l'AMF et diffusé ce jour. L'Offre et le projet de note d'information restent soumis à l'examen de l'AMF.

Ce communiqué de presse ne doit pas être publié, diffusé ou distribué, directement ou indirectement, dans tout pays dans lequel la distribution de ces informations fait l'objet de restrictions légales. L'Offre ne sera pas ouverte au public dans les juridictions dans lesquelles son ouverture fait l'objet de restrictions légales. La publication, la diffusion ou la distribution de ce communiqué de presse dans certains pays peut faire l'objet de restrictions légales ou réglementaires. Par conséquent, les personnes situées dans les pays où ce communiqué est publié, diffusé ou distribué doivent s'informer sur de telles restrictions et s'y conformer. Sofibus décline toute responsabilité quant à une éventuelle violation de ces restrictions par qui que ce soit.

\*\*\*

### Chiffre d'affaires 2020

#### Les loyers (et indemnités d'occupation)

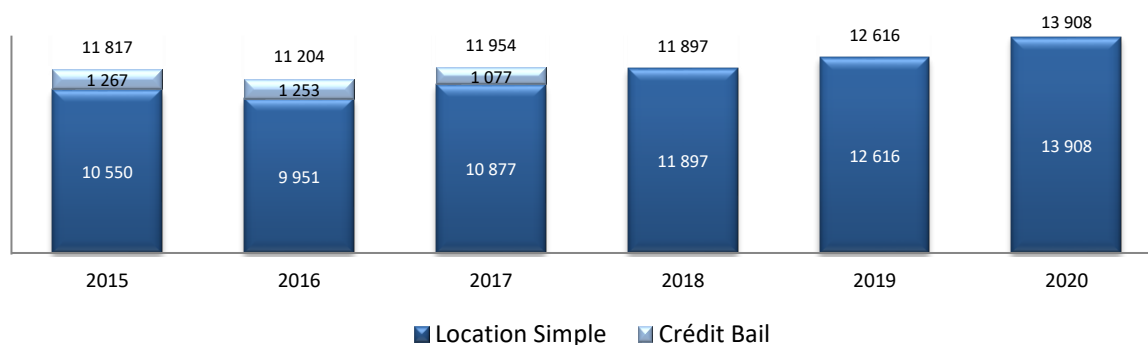
En K€ / Hors Taxes	2020	2019	Variation
1 <sup>er</sup> trimestre	3 371	2 978	+ 13.20 %
2 <sup>ème</sup> trimestre	3 367	3 150	+ 6.70 %
<b>Total 1<sup>er</sup> semestre</b>	<b>6 738</b>	<b>6 128</b>	<b>+ 9.95 %</b>
3 <sup>ème</sup> trimestre	3 682	3 227	+ 14.10 %
4 <sup>ème</sup> trimestre	3 488	3 261	+ 6.96 %
<b>Total 2<sup>ème</sup> semestre</b>	<b>7 170</b>	<b>6 488</b>	<b>+ 10.51 %</b>
<b>Total</b>	<b>13 908</b>	<b>12 616</b>	<b>+ 10.24 %</b>

Les loyers (y compris les indemnités d'occupation) sont en progression de 10.24 % à la fin de l'année 2020 et s'établissent à 13 908 K€ contre 12 616 K€ au 31 décembre 2019.

Au 31 décembre 2020, le taux d'occupation physique sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 97,6 % à comparer à 97,5 % au 31 décembre 2019.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, 18 115 m<sup>2</sup> ont été reloués représentant 15 transactions :

- 9 pour des surfaces inférieures à 500 m<sup>2</sup>
- 4 pour des surfaces comprises entre 500 et 1 000 m<sup>2</sup>
- 2 pour des surfaces supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>



## Le chiffre d'affaires

En milliers d'Euros	2020		2019		2018	
	Dont récupérables		Dont récupérables		Dont récupérables	
Produits locatifs	17 164	3 138	16 265	3 092	14 917	2 990
<b>Loyers</b>	<b>14 026</b>		<b>12 640</b>		<b>11 923</b>	
Loyers de location simple et ind. d'occupation	13 908		12 616		11 897	
Facturations diverses	118		24		26	
<b>Charges locatives refacturées</b>	<b>3 138</b>	<b>3 138</b>	<b>3 092</b>	<b>3 092</b>	<b>2 990</b>	<b>2 990</b>
<b>Autres produits locatifs</b>	<b>0</b>		<b>533</b>		<b>4</b>	
Produits VEFA	0		0		0	
Autres Prestations de services	375		353		367	
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>17 539</b>	<b>3 138</b>	<b>16 618</b>	<b>3 092</b>	<b>15 284</b>	<b>2 990</b>

# Sofibus

## Patrimoine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 3 MARS 2021

Le Conseil d'Administration de SOFIBUS PATRIMOINE, s'est réuni le 3 Mars 2021, sous la Présidence de Laurence GIARD pour examiner les comptes de l'exercice 2020 :

En milliers d'Euros	31/12/2020	31/12/2019	Variation (%)
Chiffre d'Affaires	17 539	16 618	+ 5,5 %
<i>Location simple</i>	13 908	12 616	+ 10,2 %
<i>Facturation diverse</i>	118	24	-
<i>Charges locatives</i>	3 138	3 092	+ 1,5 %
<i>Autres produits locatifs</i>	0	533	-
<i>Autres prestations</i>	375	353	+ 6,2 %
<i>Produits de VEFA</i>	0	0	-
Excédent brut d'exploitation	10 681	9 713	+ 7,0 %
Résultat brut d'exploitation	8 127	8 164	- 0,5 %
Résultat courant avant impôts	8 025	8 159	- 1,6 %
Résultat net	2 943	4 981	- 40,9 %
<i>Résultat par action</i>	3,87 €	6,56 €	
Total capitaux propres	38 325	39 887	- 3,9 %
Total du bilan	62 484	53 425	+ 17,0 %

Les comptes annuels ont fait l'objet de procédure d'audit pour lesquels le rapport de certification est en cours d'émission.

Le chiffre d'affaires s'élève à 17 539 K€ en hausse de 5,5 % par rapport à 2019.

Le résultat brut d'exploitation est en baisse de 0,5 % par rapport à 2019 pour s'établir à 8 127 K€.

Le résultat net de l'exercice est de 2 943 K€ contre 4 981 K€ fin 2019. La forte baisse du résultat net de l'exercice en 2020 s'explique par la comptabilisation de charges exceptionnelles en lien avec le changement d'actionnaire intervenu en décembre 2020.

Le taux d'occupation physique sur l'ensemble du patrimoine constaté au 31 décembre 2020 s'élevait à 97,6 % et le taux d'occupation financier à 91,9 %.



**Etats financiers de Sofibus Patrimoine SA au 31 décembre 2020**

**Paris, le 15 mars 2021** – Sofibus Patrimoine publie ce jour ses états financiers au 31 décembre 2020 sur la base des comptes arrêtés par le Conseil d'administration de la société dans sa réunion du 3 mars 2021 et certifiés par le Commissaire aux comptes de Sofibus Patrimoine.

Sofibus Patrimoine publiera ultérieurement, et au plus tard le 30 avril 2021, le rapport financier annuel relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2020, sous réserve que Sofibus Patrimoine soit tenue de publier ce rapport compte tenu de l'offre publique d'achat simplifiée, suivie d'un retrait obligatoire, initiée par la société SEGRO France SA et visant les actions Sofibus Patrimoine, et de la radiation de la cote consécutive à cette opération.

# Etats financiers de Sofibus Patrimoine SA au 31 décembre 2020

## Bilan

ACTIF En milliers d'Euros	Notes	31/12/2020			31/12/2019
		Brut	Amort.	Net	Net
<b>Actif immobilisé</b>					
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
Autres immobilisations incorporelles		363	363	0	0
<b>Total immobilisations incorporelles</b>		<b>363</b>	<b>363</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Terrains		11 396	0	11 396	10 594
Constructions		89 791	66 398	23 393	16 232
Installations techniques, matériels et outillages		1 146	484	662	648
Autres immobilisations corporelles		74	52	22	32
Immobilisations corporelles en cours		1 506	0	1 506	5 630
<b>Total immobilisations corporelles</b>		<b>103 913</b>	<b>66 934</b>	<b>36 979</b>	<b>33 136</b>
<b>Immobilisations financières</b>					
Autres titres immobilisés					
Autres immobilisations financières		795	0	795	735
<b>Total immobilisations financières</b>		<b>795</b>	<b>0</b>	<b>795</b>	<b>735</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE (I)</b>		<b>105 071</b>	<b>67 297</b>	<b>37 774</b>	<b>33 871</b>
<b>Actif circulant</b>					
Stocks		0			0
Créances clients et comptes rattachés		1 682	591	1 091	814
Autres créances		1 758	0	1 758	2 633
Disponibilités		21 807	0	21 807	16 037
Charges constatées d'avance		54	0	54	70
<b>ACTIF CIRCULANT (II)</b>		<b>25 301</b>	<b>591</b>	<b>24 710</b>	<b>19 554</b>
<b>TOTAL ACTIF (I+II)</b>		<b>130 372</b>	<b>67 888</b>	<b>62 484</b>	<b>53 425</b>

PASSIF En milliers d'Euros	Notes	31/12/2020	31/12/2019
<b>Capitaux propres</b>			
Capital		15 000	15 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		7 568	7 568
Réserves :		1 417	1 417
- Légale		1 417	1 417
- Ordinaire		0	0
Report à nouveau		10 854	10 433
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		2 943	4 981
Provisions réglementées		543	488
<b>CAPITAUX PROPRES (I)</b>		<b>38 325</b>	<b>39 887</b>
<b>Provisions</b>			
Provisions pour risques et charges		261	401
<b>PROVISIONS (II)</b>		<b>261</b>	<b>401</b>
<b>Dettes</b>			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		13 687	4 001
Dépôts de garantie reçus		4 487	4 012
Avances et acomptes reçus		706	558
Fournisseurs et comptes rattachés		1 095	2 425
Dettes fiscales et sociales		3 542	1 589
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		266	404
Autres dettes		78	112
Produits constatés d'avance		37	36
<b>DETTES (III)</b>		<b>23 898</b>	<b>13 137</b>
<b>TOTAL PASSIF (I+II+III)</b>		<b>62 484</b>	<b>53 425</b>

# Etats financiers de Sofibus Patrimoine SA au 31 décembre 2020

## Compte de résultat

En milliers d'Euros	2020		2019		2018	
		Dont récupérables		Dont récupérables		Dont récupérables
Produits locatifs	17 164	3 138	16 265	3 092	14 917	2 990
<b>Loyers</b>	<b>14 026</b>		<b>12 640</b>		<b>11 923</b>	
Loyers de location simple et ind. d'occupation	13 908		12 616		11 897	
Facturations diverses	118		24		26	
<b>Charges locatives refacturées</b>	<b>3 138</b>	<b>3 138</b>	<b>3 092</b>	<b>3 092</b>	<b>2 990</b>	<b>2 990</b>
<b>Autres produits locatifs</b>	<b>0</b>		<b>533</b>		<b>4</b>	
Produits VEFA	0		0		0	
Autres Prestations de services	375		353		367	
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>17 539</b>		<b>16 618</b>	<b>3 092</b>	<b>15 284</b>	<b>2 990</b>
Production stockée	0		0		0	
Charges sur Immeubles	- 3 960	- 3 138	- 4 014	- 3 092	- 4 638	- 2 990
Entretien et frais de relocation	- 454	- 12	- 426	- 14	- 1 136	- 101
Charges locatives générales	- 1 672	- 1 515	- 1 746	- 1 537	- 1 499	- 1 289
Impôts et taxes	- 1 834	- 1 611	- 1 842	- 1 541	- 2 003	- 1 600
Frais de fonctionnement	- 2 898		- 2 891		- 2 558	
Frais de personnel	- 1 018		- 992		- 967	
Impôts et taxes	- 138		- 160		- 118	
Achats stockés et autres charges générales d'exploitation	- 1 742		- 1 739		- 1 473	
<b>Excédent Brut d'Exploitation</b>	<b>10 681</b>		<b>9 713</b>	<b>0</b>	<b>8 088</b>	<b>0</b>
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges	177		534		4	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	- 2 588		- 1 892		- 1 898	
Autres produits	62		156		145	
Autres charges	- 205		- 347		- 177	
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>8 127</b>		<b>8 164</b>		<b>6 162</b>	
Produits financiers	2		10		14	
Charges financières	-104		- 15		- 2	
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>- 102</b>		<b>- 5</b>		<b>12</b>	
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>8 025</b>		<b>8 159</b>		<b>6 174</b>	
Produits exceptionnels	336		0		27	
Charges exceptionnelles	- 4 140		- 455		- 54	
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>- 3 804</b>		<b>- 455</b>		<b>- 27</b>	
Impôts sur les bénéfices	- 1 278		- 2 723		- 2 220	
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>2 943</b>		<b>4 981</b>		<b>3 927</b>	

# Etats financiers de Sofibus Patrimoine SA au 31 décembre 2020

## Tableau de flux de trésorerie

En milliers d'Euros	31/12/2020	31/12/2019
<b>OPERATIONS D'EXPLOITATION</b>		
Résultat net	2 943	4 981
Dotations aux amortissements et provisions	2 839	2 348
Reprises des amortissements et provisions	- 513	- 535
Cessions d'immobilisations	5	183
Autres	0	0
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>5 274</b>	<b>6 977</b>
Variation des créances d'exploitation	243	- 2 433
Variation des dettes d'exploitation	1 075	2 062
Charges et produits constatés d'avance	17	- 39
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>1 335</b>	<b>- 410</b>
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>6 609</b>	<b>6 567</b>
<b>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		
Acquisition d'immobilisations incorporelles	0	0
Acquisition d'immobilisations corporelles	- 5 932	- 8 765
Acquisition d'immobilisations financières	27	- 527
Encaissement cession d'immobilisations corporelles	- 60	0
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>- 5 965</b>	<b>9 292</b>
<b>OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		
Dividendes versés aux actionnaires	- 4 560	- 4 501
Variation des autres fonds propres	0	0
Remboursement d'emprunts	- 4 000	0
Contraction de prêts	13 600	4 000
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>5 040</b>	<b>- 501</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>5 684</b>	<b>- 3 226</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture</b>	<b>16 036</b>	<b>19 262</b>
<b>Trésorerie à la clôture</b>	<b>21 720</b>	<b>16 036</b>

## Engagements Hors-bilan

Les engagements de financement reçus repris au hors bilan représentent la part des lignes de crédit autorisées non utilisées.

En milliers d'Euros	2020	2019
<b>ENGAGEMENTS DONNES</b>		
Engagements de financement (*)	13 600	0
Engagements de garantie	658	658
Engagements sur titres	0	0
<b>ENGAGEMENTS RECUS</b>		
Engagements de financement	10 000	6 000
Engagements de garantie	0	0
Engagements sur titres	0	0



## Complément d'information aux états financiers de Sofibus Patrimoine SA au 31 décembre 2020

Paris, le 16 mars 2021 – Sofibus Patrimoine publie ce jour un complément d'information relatifs à ses états financiers au 31 décembre 2020 publiés le 15 mars 2021 et reproduits ci-après.

Les variations significatives constatées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 sont les suivantes :

### **Charges exceptionnelles**

Les charges exceptionnelles de l'exercice 2020 s'élèvent à 4 140K€ (contre 455K€ au titre de l'exercice 2019) et s'expliquent principalement par le changement d'actionnaire. Elles sont composées d'une indemnité de 1,5M€ relative à la rupture du contrat avec le prestataire en charge de la gestion, la commercialisation et la promotion, de la provision relative à la rupture du contrat de travail de l'ancien Directeur Général (2,4M€), ainsi que de dotations aux provisions et amortissements dérogatoires pour 0,2M€.

### **Évolution de l'encours de financement**

Au 31 décembre 2020, Sofibus Patrimoine disposait de plusieurs lignes de crédit court terme confirmées pour un montant total de 10 000 K€ ainsi que d'un emprunt à hauteur de 13 600 K€, contracté au cours de l'exercice 2020.

Afin de financer une partie des travaux de construction des bâtiments, Sofibus Patrimoine utilisait la totalité des 13 600 K€ disponible sur l'emprunt d'une durée de 7 ans. Le taux moyen de refinancement à fin décembre était de 1,50 % (hors commissions).

### **Variation des dotations aux amortissement, dépréciation et provisions**

Cette variation (de -1.892K€ au titre de l'exercice 2019 à -2.588K€ au titre de l'exercice 2020) s'explique principalement par l'augmentation de 0,5M€ de la dotation aux provisions sur créances clients.

# Etats financiers de Sofibus Patrimoine SA au 31 décembre 2020

## Bilan

ACTIF En milliers d'Euros	Notes	31/12/2020			31/12/2019
		Brut	Amort.	Net	Net
<b>Actif immobilisé</b>					
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
Autres immobilisations incorporelles		363	363	0	0
<b>Total immobilisations incorporelles</b>		<b>363</b>	<b>363</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Terrains		11 396	0	11 396	10 594
Constructions		89 791	66 398	23 393	16 232
Installations techniques, matériels et outillages		1 146	484	662	648
Autres immobilisations corporelles		74	52	22	32
Immobilisations corporelles en cours		1 506	0	1 506	5 630
<b>Total immobilisations corporelles</b>		<b>103 913</b>	<b>66 934</b>	<b>36 979</b>	<b>33 136</b>
<b>Immobilisations financières</b>					
Autres titres immobilisés					
Autres immobilisations financières		795	0	795	735
<b>Total immobilisations financières</b>		<b>795</b>	<b>0</b>	<b>795</b>	<b>735</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE (I)</b>		<b>105 071</b>	<b>67 297</b>	<b>37 774</b>	<b>33 871</b>
<b>Actif circulant</b>					
Stocks		0			0
Créances clients et comptes rattachés		1 682	591	1 091	814
Autres créances		1 758	0	1 758	2 633
Disponibilités		21 807	0	21 807	16 037
Charges constatées d'avance		54	0	54	70
<b>ACTIF CIRCULANT (II)</b>		<b>25 301</b>	<b>591</b>	<b>24 710</b>	<b>19 554</b>
<b>TOTAL ACTIF (I+II)</b>		<b>130 372</b>	<b>67 888</b>	<b>62 484</b>	<b>53 425</b>

PASSIF En milliers d'Euros	Notes	31/12/2020	31/12/2019
<b>Capitaux propres</b>			
Capital		15 000	15 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		7 568	7 568
Réserves :		1 417	1 417
- Légale		1 417	1 417
- Ordinaire		0	0
Report à nouveau		10 854	10 433
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		2 943	4 981
Provisions réglementées		543	488
<b>CAPITAUX PROPRES (I)</b>		<b>38 325</b>	<b>39 887</b>
<b>Provisions</b>			
Provisions pour risques et charges		261	401
<b>PROVISIONS (II)</b>		<b>261</b>	<b>401</b>
<b>Dettes</b>			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		13 687	4 001
Dépôts de garantie reçus		4 487	4 012
Avances et acomptes reçus		706	558
Fournisseurs et comptes rattachés		1 095	2 425
Dettes fiscales et sociales		3 542	1 589
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		266	404
Autres dettes		78	112
Produits constatés d'avance		37	36
<b>DETTES (III)</b>		<b>23 898</b>	<b>13 137</b>
<b>TOTAL PASSIF (I+II+III)</b>		<b>62 484</b>	<b>53 425</b>

# Etats financiers de Sofibus Patrimoine SA au 31 décembre 2020

## Compte de résultat

En milliers d'Euros	2020		2019		2018	
		Dont récupérables		Dont récupérables		Dont récupérables
Produits locatifs	17 164	3 138	16 265	3 092	14 917	2 990
<b>Loyers</b>	<b>14 026</b>		<b>12 640</b>		<b>11 923</b>	
Loyers de location simple et ind. d'occupation	13 908		12 616		11 897	
Facturations diverses	118		24		26	
<b>Charges locatives refacturées</b>	<b>3 138</b>	<b>3 138</b>	<b>3 092</b>	<b>3 092</b>	<b>2 990</b>	<b>2 990</b>
<b>Autres produits locatifs</b>	<b>0</b>		<b>533</b>		<b>4</b>	
Produits VEFA	0		0		0	
Autres Prestations de services	375		353		367	
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>17 539</b>		<b>16 618</b>	<b>3 092</b>	<b>15 284</b>	<b>2 990</b>
Production stockée	0		0		0	
Charges sur Immeubles	- 3 960	- 3 138	- 4 014	- 3 092	- 4 638	- 2 990
Entretien et frais de relocation	- 454	- 12	- 426	- 14	- 1 136	- 101
Charges locatives générales	- 1 672	- 1 515	- 1 746	- 1 537	- 1 499	- 1 289
Impôts et taxes	- 1 834	- 1 611	- 1 842	- 1 541	- 2 003	- 1 600
Frais de fonctionnement	- 2 898		- 2 891		- 2 558	
Frais de personnel	- 1 018		- 992		- 967	
Impôts et taxes	- 138		- 160		- 118	
Achats stockés et autres charges générales d'exploitation	- 1 742		- 1 739		- 1 473	
<b>Excédent Brut d'Exploitation</b>	<b>10 681</b>		<b>9 713</b>	<b>0</b>	<b>8 088</b>	<b>0</b>
Reprises sur amortissements et dépréciations, transferts de charges	177		534		4	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	- 2 588		- 1 892		- 1 898	
Autres produits	62		156		145	
Autres charges	- 205		- 347		- 177	
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>8 127</b>		<b>8 164</b>		<b>6 162</b>	
Produits financiers	2		10		14	
Charges financières	-104		- 15		- 2	
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>- 102</b>		<b>- 5</b>		<b>12</b>	
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>8 025</b>		<b>8 159</b>		<b>6 174</b>	
Produits exceptionnels	336		0		27	
Charges exceptionnelles	- 4 140		- 455		- 54	
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>- 3 804</b>		<b>- 455</b>		<b>- 27</b>	
Impôts sur les bénéfices	- 1 278		- 2 723		- 2 220	
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>2 943</b>		<b>4 981</b>		<b>3 927</b>	

# Etats financiers de Sofibus Patrimoine SA au 31 décembre 2020

## Tableau de flux de trésorerie

En milliers d'Euros	31/12/2020	31/12/2019
<b>OPERATIONS D'EXPLOITATION</b>		
Résultat net	2 943	4 981
Dotations aux amortissements et provisions	2 839	2 348
Reprises des amortissements et provisions	- 513	- 535
Cessions d'immobilisations	5	183
Autres	0	0
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>5 274</b>	<b>6 977</b>
Variation des créances d'exploitation	243	- 2 433
Variation des dettes d'exploitation	1 075	2 062
Charges et produits constatés d'avance	17	- 39
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>1 335</b>	<b>- 410</b>
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>6 609</b>	<b>6 567</b>
<b>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		
Acquisition d'immobilisations incorporelles	0	0
Acquisition d'immobilisations corporelles	- 5 932	- 8 765
Acquisition d'immobilisations financières	27	- 527
Encaissement cession d'immobilisations corporelles	- 60	0
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>- 5 965</b>	<b>9 292</b>
<b>OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		
Dividendes versés aux actionnaires	- 4 560	- 4 501
Variation des autres fonds propres	0	0
Remboursement d'emprunts	- 4 000	0
Contraction de prêts	13 600	4 000
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>5 040</b>	<b>- 501</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>		
<b>Trésorerie à l'ouverture</b>	<b>16 036</b>	<b>19 262</b>
<b>Trésorerie à la clôture</b>	<b>21 720</b>	<b>16 036</b>

## Engagements Hors-bilan

Les engagements de financement reçus repris au hors bilan représentent la part des lignes de crédit autorisées non utilisées.

En milliers d'Euros	2020	2019
<b>ENGAGEMENTS DONNES</b>		
Engagements de financement (*)	13 600	0
Engagements de garantie	658	658
Engagements sur titres	0	0
<b>ENGAGEMENTS RECUS</b>		
Engagements de financement	10 000	6 000
Engagements de garantie	0	0
Engagements sur titres	0	0