

## PROJET D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SIMPLIFIEE

visant les actions de la société Sofibus Patrimoine SA



initiée par la société

SEGRO France SA



présentée par



**PRIX DE L'OFFRE : 313,71 euros par action Sofibus Patrimoine**

**DUREE DE L'OFFRE : 10 jours de négociation**

**Le calendrier de l'Offre sera fixé par l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») conformément aux dispositions de son règlement général.**

**Cette Offre et le projet de note d'information restent soumis à l'examen de l'AMF**

Le présent projet de note d'information (le « **Projet de Note d'Information** ») a été établi et déposé auprès de l'AMF le 17 février 2021, conformément aux dispositions des articles 231-13, 231-16 et 231-18 du règlement général de l'AMF.

### AVIS IMPORTANT

En application de l'article L.433-4 II du Code monétaire et financier et des article 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, les actions Sofibus Patrimoine SA détenues par les actionnaires minoritaires de Sofibus Patrimoine SA ne représentant pas plus de 10% du capital et des droits de vote de Sofibus Patrimoine SA, SEGRO France SA 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 SA non apportées à l'Offre (à l'exception des actions auto-détenues de Sofibus Patrimoine SA), moyennant une indemnisation égale au prix de l'Offre, soit 313,71 euros par action Sofibus Patrimoine SA, nette de tous frais.

Le Projet de Note d'Information est disponible sur le site Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et sur le site Internet de l'Initiateur ([www.segro.com](http://www.segro.com)) et sans frais auprès de :

Lazard Frères Banque  
175 boulevard Haussmann  
75008 Paris

SEGRO France  
20 rue Brunel  
75017 Paris

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

<b>1. PRESENTATION DE L'OFFRE.....</b>	<b>5</b>
1.1. PRESENTATION DE L'OFFRE ET IDENTITE DE L'INITIATEUR.....	5
1.2. MODALITES D'ACQUISITION DU BLOC DE CONTROLE PAR L'INITIATEUR.....	6
1.2.1. <i>Actionnariat de la Société avant l'acquisition du Bloc de Contrôle par l'Initiateur</i> .....	6
1.2.2. <i>Acquisition du Bloc de Contrôle par l'Initiateur</i> .....	8
1.2.3. <i>Engagements résultant du Contrat d'Acquisition Concert Hors Succession, du Contrat d'Acquisition Succession Hottinguer, du Contrat d'Acquisition Bowdler-Raynar et du Contrat d'Acquisition Groupe Minoritaire</i> .....	11
1.2.4. <i>Répartition du capital et des droits de vote de Sofibus Patrimoine</i> .....	11
1.2.5. <i>Déclaration de franchissements de seuil – Déclaration d'intention</i> .....	12
1.2.6. <i>Autorisations réglementaires</i> .....	14
1.3. MOTIFS DE L'OFFRE .....	14
1.4. INTENTIONS DE L'INITIATEUR POUR LES DOUZE MOIS A VENIR .....	15
1.4.1. <i>Intentions de l'Initiateur concernant la stratégie et la politique industrielle, commerciale et financière de la Société</i> .....	15
1.4.2. <i>Intentions de l'Initiateur concernant l'emploi</i> .....	15
1.4.3. <i>Composition des organes sociaux et de direction de la Société</i> .....	15
1.4.4. <i>Perspectives ou non d'une fusion</i> .....	16
1.4.5. <i>Intentions de l'Initiateur concernant la politique de dividendes</i> .....	16
1.4.6. <i>Retrait obligatoire, retrait de la cote</i> .....	16
1.4.7. <i>Synergies</i> .....	17
1.4.8. <i>Avantages pour l'Initiateur, la Société et leurs actionnaires</i> .....	17
1.5. CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE .....	19
1.5.1. <i>Modalités de l'Offre</i> .....	19
1.5.2. <i>Titres visés par l'Offre</i> .....	20
1.5.3. <i>Calendrier indicatif de l'Offre</i> .....	21
1.5.4. <i>Modalités de financement de l'Offre et frais liés à l'Offre</i> .....	22
1.5.5. <i>Restrictions concernant l'Offre à l'Etranger</i> .....	22
1.5.6. <i>Régime fiscal de l'Offre</i> .....	23
1.5.6.1. Personnes physiques résidentes en France détenant les actions Sofibus Patrimoine dans le cadre de leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à ce type d'opérations.....	23
1.5.6.2. Personnes morales résidentes en France et soumises à l'impôt sur les sociétés .....	26
1.5.6.3. Personnes physiques ou morales résidentes en France soumises à un régime d'impôt différent	28
1.5.6.4. Personnes physiques ou morales non-résidentes en France.....	28
1.5.6.5. Droits d'enregistrement .....	28
1.5.7. <i>Régime fiscal du retrait obligatoire</i> .....	29
1.6. ACCORDS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE SIGNIFICATIVE SUR L'OFFRE.....	29
1.6.1. <i>Accord conclu entre la Société et OCEPRO</i> .....	29

1.6.2. Autres accords dont l'Initiateur a connaissance .....	30
<b>2. ELEMENTS D'APPRECIATION DU PRIX DE L'OFFRE .....</b>	<b>31</b>
2.1. REMARQUES PRELIMINAIRES .....	31
2.2. SOURCES D'INFORMATION .....	31
2.3. PRINCIPALES HYPOTHESES .....	32
2.3.1. Nombre d'actions retenu .....	32
2.3.2. Eléments de passage de la valeur d'entreprise à la valeur des fonds propres .....	32
2.4. METHODOLOGIE D'EVALUATION .....	34
2.4.1. Méthodes d'évaluation retenues à titre principal .....	34
2.4.2. Méthode d'évaluation retenue à titre indicatif .....	34
2.4.2.1. Références aux précédentes acquisitions par SEGRO France de titres de la Société .....	34
2.4.3. Méthodes d'évaluations écartées .....	34
2.4.3.1. Actif net comptable.....	34
2.4.3.2. Objectifs de cours d'analystes financiers .....	34
2.4.3.3. Actualisation des flux de dividendes de la Société.....	34
2.4.3.4. Actif Net Réévalué EPRA.....	35
2.5. APPRECIATION DU PRIX DE L'OFFRE AU REGARD DES DIFFERENTES METHODES D'EVALUATION RETENUES .....	35
2.5.1. Analyse du cours de bourse historique de la Société.....	35
2.5.2. Actif Net Réévalué (« ANR »).....	36
2.5.3. Multiples boursiers des sociétés comparables .....	36
2.5.4. Multiples de transactions comparables.....	39
2.5.5. Actualisation des flux de trésorerie disponibles (« DCF »).....	40
2.6. SYNTHESE DES ELEMENTS D'APPRECIATION DU PRIX DE L'OFFRE .....	43
<b>3. PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DU PROJET DE NOTE D'INFORMATION .....</b>	<b>44</b>
3.1. POUR LA PRESENTATION DE L'OFFRE .....	44
3.2. POUR L'INITIATEUR DE L'OFFRE .....	44

## 1. PRESENTATION DE L'OFFRE

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

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** »).

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 des présentes, à l'exception des actions auto-détenues par Sofibus Patrimoine (soit 535 actions au jour du Projet de Note d'Information<sup>1</sup>), soit 42.128<sup>2</sup> actions de la Société représentant 5,54%<sup>3</sup> de son capital et 6,64% de ses droits de vote à la date du Projet de 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 (le « **Prix de l'Offre** »).

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 717.596 actions Sofibus Patrimoine

---

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

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

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

<sup>4</sup> Ces pourcentages (soit 5,54% du capital et 6,64%) 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.

Cette Offre et le présent projet de note d'information restent soumis à l'examen de l'AMF

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 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°.

L'Initiateur est détenu au plus haut niveau 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.<sup>10</sup>

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

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.

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

### 1.2.1. Actionnariat de la Société avant l'acquisition du Bloc de Contrôle par l'Initiateur

La Société est une société anonyme dont le capital social s'élève à 15.000.000 euros, divisé en 760.259 actions d'environ 19,73 euros de valeur nominale chacune. Au jour de l'acquisition du Bloc de Contrôle (tel que ce terme est défini à la Section 1.2.2. ci-dessous), le 16 décembre 2020, et compte tenu de l'existence à cette date (à la connaissance de l'Initiateur) de 535 actions auto-détenues, le nombre total de droits de vote s'établissait à 770.356.

---

<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.

<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> SEGRO France est détenue directement à 100% de son capital par SEGRO Holdings France SAS (à l'exception d'une action de SEGRO France détenue par une autre personne pour se conformer aux obligations de l'article L.225-1 du Code de commerce qui requiert un minimum de deux actionnaire) qui est elle-même détenue à 100% de son capital directement par SEGRO plc.

La Société était contrôlée<sup>11</sup> directement et indirectement au 16 décembre 2020 (juste avant la réalisation de l'acquisition du Bloc de Contrôle par SEGRO France) par le concert composé de Messieurs Paul et Frédéric Hottinguer, de la succession de Monsieur Henri Hottinguer (la « **Succession Hottinguer** »)<sup>12</sup>, 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 (le « **Concert Hottinguer** »)<sup>13</sup>, détenant de concert, directement et indirectement, 427.939 actions Sofibus Patrimoine représentant 56,29% du capital et 55,78% des droits de vote de la Société.

Il est précisé que les sociétés 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 sont ultimement contrôlées et détenues par la Succession Hottinguer.<sup>14</sup>

Plus précisément, le capital social et les droits de vote de la Société au matin du 16 décembre 2020 (juste avant l'acquisition du Bloc de Contrôle par SEGRO France) étaient répartis comme suit :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote
M. Paul Hottinguer	186.637	24,55%	24,23%
M. Frédéric Hottinguer	2.386	0,31%	0,49%
Succession Hottinguer	5.161	0,68%	0,67%
Hottinger Participations Françaises BV	169.448	22,29%	22%
Omnium de Conseil et de Promotion SAS (OCEPRO)	12.939	1,70%	1,72%
Société de Placements et de Participations Françaises SARL (SOPLACO)	14.373	1,89%	1,87%
Financière Hottinguer SAS	12.292	1,62%	1,60%
Hériot NV	24.703	3,25%	3,20%
<b>Total Concert Hottinguer</b>	<b>427.939</b>	<b>56,29%</b>	<b>55,78%</b>
Mme Véronique Bowdler-Raynar	69.192	9,10%	8,98%
SEGRO France	148.217	19,50%	19,24%
Actions auto-détenues	535	0,07%	0,07%
Public	114.376	15,04%	15,93%
<b>Total</b>	<b>760.259</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

<sup>11</sup> Au sens de l'article 233-3 du Code de commerce.

<sup>12</sup> Représentée par Messieurs Michel Playe et Philip Van Der Heijden agissant en qualité d'exécuteurs testamentaires pour le compte des héritiers, Messieurs Frédéric et Rodolphe Hottinguer. Des informations complémentaires relatives à la Succession Hottinguer sont présentées dans le document d'enregistrement universel de la Société relatif à l'exercice 2019 en date du 12 novembre 2020 et disponible sur le site internet de la Société ([www.sofibus.fr](http://www.sofibus.fr))

<sup>13</sup> Cf. Avis AMF n°218C1412 en date du 7 août 2018.

<sup>14</sup> Cf. Avis AMF n°218C1412 en date du 7 août 2018.

Cette Offre et le présent projet de note d'information restent soumis à l'examen de l'AMF

**NB** : Le tableau ci-dessus a été établi conformément au calcul préconisé par l'article 223-11 du règlement général de l'AMF qui précise que le nombre total de droits 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 droits de vote.

A la connaissance de l'Initiateur, il n'existe pas d'autre valeur mobilière ou droit donnant accès au capital de la Société.

#### 1.2.2. Acquisition du Bloc de Contrôle par l'Initiateur

En vertu de quatre contrats de cession et d'acquisition d'actions distincts signés le 14 décembre 2020, à savoir :

- le Contrat d'Acquisition Succession Hottinguer et le Contrat d'Acquisition Concert Hors Succession (formant ensemble le « **Contrat d'Acquisition Participation du Concert** ») ;
- le Contrat d'Acquisition Bowdler-Raynar ; et,
- le Contrat d'Acquisition Groupe Minoritaire

(tels que ces termes sont définis ci-dessous)

SEGRO France a réalisé les acquisitions au titre du Contrat d'Acquisition Participation du Concert le 16 décembre 2020 (la « **Date de Cession** ») et les acquisitions au titre du Contrat d'Acquisition Groupe Minoritaire le 17 décembre 2020, représentant l'acquisition d'un total de 569.379 actions Sofibus Patrimoine, représentant 74,89% du capital et 74,13%<sup>15</sup> des droits de votes de la Société ainsi qu'il est présenté ci-après (le « **Bloc de Contrôle** »).

##### 1.2.2.1. Acquisition de la Participation du Concert

En vertu de deux contrats de cession et d'acquisition d'actions, de droit français, chacun intitulé « Contrat de cession et d'acquisition », signés le 14 décembre 2020, et listés ci-dessous :

- un « 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 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), d'autre part (le « **Contrat d'Acquisition Concert Hors Succession** »),
- un « Contrat de cession et d'acquisition » entre SEGRO France (en qualité d'acquéreur), d'une part, et la Succession Hottinguer (en qualité de cédant), d'autre part (le « **Contrat d'Acquisition Succession Hottinguer** »)

(formant ensemble le **Contrat d'Acquisition Participation du Concert**)

SEGRO France s'est engagé à acquérir et chacun des membres du Concert Hottinguer s'est engagé à céder un total de 427.910 actions Sofibus Patrimoine représentant 56,28% du capital de la Société et 55,77% de ses droits de vote (la « **Participation du Concert** »).

---

<sup>15</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.

L'acquisition de la Participation du Concert a été réalisée à la Date de Cession, date à laquelle SEGRO France a acquis la Participation du Concert.

Le prix unitaire des actions composant la Participation du Concert s'élève à 313,71 euros, soit un montant total de 134.239.646,10 euros. Il est précisé que le Contrat d'Acquisition Participation du Concert ne prévoit aucun mécanisme d'ajustement du prix. Le prix payé par SEGRO France pour l'acquisition de la Participation du Concert est donc ferme et définitif.

Il est précisé que l'acquisition de la Participation du Concert par SEGRO France à la Date de Cession a été précédée d'une offre émise par SEGRO France à chacun des membres du Concert Hottinguer le 11 décembre 2020, soumise à un certain nombre de conditions à réaliser au plus tard le 14 décembre 2020, parmi lesquelles la signature d'un avenant de résiliation du pacte d'actionnaires liant l'ensemble des membres du Concert Hottinguer conclu le 11 décembre 2013 (modifié par avenant en date du 11 décembre 2018).

Le tableau ci-dessous récapitule le nombre d'actions Sofibus Patrimoine cédées à l'Initiateur par chacun des membres du Concert Hottinguer à la Date de Cession, ainsi que le prix de cession payé à chacun des membres du Concert Hottinguer conformément au Contrat d'Acquisition Participation Concert :

<b>Concert Hottinguer</b>	<b>Actions Sofibus Patrimoine cédées</b>	<b>Prix payé à la Date de Cession (en €) (313,71€ / action)</b>
Monsieur Paul Hottinguer	186.637	58.549.893,27 €
Monsieur Frédéric Hottinguer	2.386	748.512,06 €
Succession Hottinguer	5.132 <sup>16</sup>	1.609.959,72 €
Hottinguer Participations Françaises BV	169.448	53.157.532,08 €
Omnium de Conseil et de Promotion SAS (OCEPRO)	12.939	4.059.093,69 €
Société de Placements et de Conseils SAS (SOPLACO)	14.373	4.508.953,83 €
Financière Hottinguer SAS	12.292	3.856.123,32 €
Hériot NV	24.703	7.749.578,13 €
<b>Total</b>	<b>427.910</b>	<b>134.239.646,10 €</b>

#### 1.2.2.2. Acquisition de participations additionnelles auprès d'actionnaires minoritaires de la Société

- Acquisition de la participation détenue par Mme Véronique Bowdler-Raynar

En vertu d'un contrat de cession et d'acquisition d'actions de droit français intitulé « Contrat de cession et d'acquisition » (le « **Contrat d'Acquisition Bowdler-Raynar** »), conclu le 14 décembre 2020 entre SEGRO France (en qualité d'acquéreur), d'une part, et Madame

<sup>16</sup> 5.132 actions Sofibus Patrimoine sur les 5.161 détenues par la Succession Hottinguer ont été cédées à SEGRO France.

Cette Offre et le présent projet de note d'information restent soumis à l'examen de l'AMF

Véronique Bowdler-Raynar (en qualité de cédante), d'autre part, SEGRO France s'est engagée à acquérir et Madame Véronique Bowdler-Raynar s'est engagée à céder, 69.192 actions Sofibus Patrimoine représentant 9,10% du capital de la Société et 8,98% de ses droits de vote (la « **Participation Bowdler-Raynar** »).

L'acquisition de la Participation Bowdler-Raynar a été réalisée à la Date de Cession, date à laquelle SEGRO France a acquis la Participation Bowdler-Raynar.

Le prix unitaire des actions composant la Participation Bowdler-Raynar s'élève à 313,71 euros, soit un montant total de 21.706.222,32 euros. Il est précisé que le Contrat d'Acquisition Bowdler-Raynar ne prévoit aucun mécanisme d'ajustement du prix. Le prix payé pour l'acquisition de la Participation Bowdler-Raynar par SEGRO France est donc ferme et définitif.

- Acquisition de la participation détenue par le Groupe Minoritaire

En vertu d'un contrat de cession et d'acquisition d'actions de droit français intitulé « Contrat de cession et d'acquisition » (le « **Contrat d'Acquisition Groupe Minoritaire** »), conclu le 14 décembre 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 (le « **Groupe Minoritaire** »), SEGRO France s'est engagé à acquérir et le Groupe Minoritaire s'est engagé à céder un total de 77.277 actions Sofibus Patrimoine représentant 9,51% du capital de la Société et 9,38% de ses droits de vote (la « **Participation Minoritaire** »).

L'acquisition de la Participation Minoritaire a été réalisée le 17 décembre 2020, date à laquelle SEGRO France a acquis la Participation Minoritaire.

Le prix unitaire des actions composant la Participation Minoritaire s'élève à 313,71 euros, soit un montant total de 22.674.017,67 euros. Il est précisé que le Contrat d'Acquisition Groupe Minoritaire prévoyait un mécanisme d'ajustement du prix d'acquisition de la Participation Minoritaire aux termes duquel, dans l'hypothèse où le prix par action Sofibus Patrimoine payé par SEGRO France dans le cadre de l'acquisition de la Participation du Concert et/ou de la Participation Bowdler-Raynar serait supérieur à 313,71 euros, le prix par action Sofibus Patrimoine payé par SEGRO France au Groupe Minoritaire serait ajusté à la hausse à l'euro l'euro pour être identique à celui payé pour l'acquisition de la Participation du Concert et/ou de la Participation Bowdler-Raynar. L'acquisition de la Participation du Concert, de la Participation Bowdler-Raynar et de la Participation Minoritaire s'étant faite à un prix par action Sofibus Patrimoine identique (soit 313,71 euros par action), ce mécanisme d'ajustement de prix n'a pas été mis en œuvre. Le prix payé pour l'acquisition de la Participation Minoritaire est donc ferme et définitif.

Il est précisé qu'aucun actionnaire membre du Groupe Minoritaire ne possédait, seul, directement ou indirectement, plus de 5% du capital ou des droits de votes de Sofibus Patrimoine.

Le tableau ci-dessous récapitule le nombre d'actions Sofibus Patrimoine cédées à l'Initiateur par chacun des membres du Groupe Minoritaire le 17 décembre 2020, ainsi que le prix de cession payé à chacun des membres du Groupe Minoritaire conformément au Contrat d'Acquisition Groupe Minoritaire :

<b>Groupe Minoritaire</b>	<b>Actions Sofibus Patrimoine cédées</b>	<b>Prix payé le 17 décembre 2020 (en €) (313,71€ / action)</b>
Monsieur Jean-Philippe Hottinguer	5.005	1.570.118,55 €
Monsieur Jean-Conrad Hottinguer	10	3.137,10 €
Monsieur Emmanuel Hottinguer	10	3.137,10 €
Madame Elizabeth Hottinguer	5	1.568,55 €
Monsieur François-Xavier Hottinguer	31.223	9.794.967,33 €
Fondation Aesculapia Research	9.804	3.075.612,84 €
Grand Port Investment Ltd.	26.220	8.225.476,20 €
<b>Total</b>	<b>72.277</b>	<b>22.674.017,67 €</b>

1.2.3. Engagements résultant du Contrat d'Acquisition Concert Hors Succession, du Contrat d'Acquisition Succession Hottinguer, du Contrat d'Acquisition Bowdler-Raynar et du Contrat d'Acquisition Groupe Minoritaire

Le Contrat d'Acquisition Concert Hors Succession, le Contrat d'Acquisition Succession Hottinguer, le Contrat d'Acquisition Bowdler-Raynar et le Contrat d'Acquisition Groupe Minoritaire ne contiennent pas d'engagements particuliers de la part du Concert Hottinguer, de Mme Véronique Bowdler-Raynar et/ou du Groupe Minoritaire.

1.2.4. Répartition du capital et des droits de vote de Sofibus Patrimoine

A la date du Projet de Note d'information, à la connaissance de l'Initiateur, le capital et les droits de vote de Sofibus Patrimoine sont répartis comme suit :

<b>Actionnaires de Sofibus Patrimoine</b>	<b>Nombre d'actions</b>	<b>% du capital</b>	<b>Nombre de droits de vote</b>	<b>% des droits de vote théoriques</b>
SEGRO France	717.596	94,39%	717.596	93,36%
Public	42.128	5,54%	50.504	6,57%
Actions auto-détenues	535	0,07%	535	0,07%
<b>Total</b>	<b>760.259</b>	<b>100%<sup>17</sup></b>	768.635	<b>100%</b>

<sup>17</sup> En raison des arrondis, le total des pourcentages est supérieur à 100%.

Cette Offre et le présent projet de note d'information restent soumis à l'examen de l'AMF

#### 1.2.5. Déclaration de franchissements de seuil – Déclaration d'intention

Conformément aux dispositions de l'article L. 233-7 du code de commerce, l'Initiateur a déclaré par courrier en date du 18 décembre 2020 et complété le 21 décembre 2020 adressés à l'AMF et à la Société, avoir franchi à la hausse, le 16 décembre 2020, les seuils de 20%, 25%, 30%, 33,33%, 50%, 66,66% et 90% du capital et des droits de vote de Sofibus Patrimoine.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L. 233-7 du code de commerce, l'Initiateur a complété sa déclaration de franchissement de seuil par la déclaration d'intention suivante :

*« Conformément à l'article L.233-7, VII du code de commerce et à l'article 223-17 du règlement général de l'AMF, Segro France déclare ce qui suit :*

- *Segro France agit seule ;*
- *Segro France a financé l'acquisition du contrôle de SOFIBUS PATRIMOINE par recours à des fonds propres ;*
- *Conformément à l'article 234-2 du règlement général de l'AMF, Segro France déposera une offre publique d'achat simplifiée visant l'ensemble des actions restantes de SOFIBUS PATRIMOINE non encore détenues par Segro France à un prix par action SOFIBUS PATRIMOINE au moins égal au prix payé dans le cadre de l'acquisition (i.e., 313,71 euros).*

*Conformément à l'article L.433-4 II du code monétaire et financier et de l'article 237-1 et suivants du règlement général de l'AMF, 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 une procédure de retrait obligatoire. Il est précisé que cette procédure de retrait obligatoire sera immédiatement suivie de la radiation des actions SOFIBUS PATRIMOINE du marché Euronext Paris.*

- *Segro France a l'intention de poursuivre les orientations stratégiques actuelles de SOFIBUS PATRIMOINE en modernisant son parc urbain, optimisant son occupation et les revenus locatifs futurs. A l'exception de l'immeuble situé au 43 rue Taitbout, 75009 Paris, que Segro France a l'intention de céder au moment opportun et de la radiation des actions de SOFIBUS PATRIMOINE à l'issue de la procédure de retrait obligatoire que Segro France envisage de mettre en œuvre, Segro France n'envisage aucune des opérations listées à l'article 223-17 I, 6° du règlement général de l'AMF.*
- *Segro France ne détient aucun instrument financier à terme de SOFIBUS PATRIMOINE et n'est partie à aucun accord lié à des instruments financiers relatifs à SOFIBUS PATRIMOINE listés au 4° et au 4° bis du I de l'article L. 233-9 du code de commerce et n'a pas conclu et n'a pas l'intention de conclure d'accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et/ou les droits de vote de SOFIBUS PATRIMOINE.*
- *A la suite de la réalisation de l'acquisition la gouvernance de SOFIBUS PATRIMOINE a été modifiée afin de refléter le nouvel actionariat.*

*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 Hottinguer a démissionné de ses fonctions d'administrateur, Mme Laure de Pourtalès a démissionné de ses fonctions d'administrateur, la société Hottinger Participation Françaises a démissionné de ses fonctions d'administrateur et la société Segro France a démissionné de ses fonctions d'administrateur.*

*Le conseil d'administration a coopté en qualité d'administrateurs Mme Laurence Giard, M. Cyril Derkenne, M. Soumen Das et M. Marco Simonetti. La prochaine assemblée générale des actionnaires de SOFIBUS PATRIMOINE sera appelée à ratifier ces cooptations.*

*Mme Laurence Giard a été élue président du conseil et nommée directeur général en remplacement de M. Jean-Marc Costes, et M. Cyril Derkenne a été nommé directeur général délégué de SOFIBUS PATRIMOINE.*

*Le conseil d'administration est désormais composé de Mme Laurence Giard (président du conseil et directeur général), M. Cyril Derkenne (directeur général délégué), M. Soumen Das, M. Marco Simonetti, M. Jean-Claude Bellan (administrateur indépendant) et M. François-Louis Salvador (administrateur indépendant). »*

Cette déclaration a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 21 décembre 2020 sous le numéro 220C5504.

Conformément à l'article L.233-7, VII du Code de commerce, l'Initiateur a déclaré un changement d'intention par rapport à sa déclaration d'intention initiale ci-dessus, par courrier adressé à l'AMF et à la Société en date du 12 février 2021, et a fait la nouvelle déclaration d'intention suivante :

*« Conformément à l'article L.233-7, VII du code de commerce et à l'article 223-17 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, Segro France déclare le changement d'intention suivant par rapport à sa déclaration d'intention initiale s'agissant de la stratégie qu'elle envisage vis-à-vis de l'émetteur :*

*Segro France a l'intention de faire opter la société SOFIBUS PATRIMOINE au 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 SOFIBUS PATRIMOINE de manière continue tout au long des exercices couverts par l'option. Pour permettre à SOFIBUS PATRIMOINE d'opter dès que possible au régime SIIC, le conseil d'administration de SOFIBUS PATRIMOINE a décidé dans sa séance du 8 février 2021 de convoquer une assemblée générale mixte des actionnaires de SOFIBUS PATRIMOINE le 19 mars 2021 pour leur proposer, notamment, de réduire la durée de l'exercice social commencé le 1er janvier 2021, soit au 31 mars 2021, soit au 30 avril 2021, en fonction de la date à laquelle (i) le seuil de 95% du capital social de SOFIBUS PATRIMOINE par Segro France sera atteint et (ii) 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). La modification de la durée de l'exercice social de*

Cette Offre et le présent projet de note d'information restent soumis à l'examen de l'AMF

*SOFIBUS PATRIMOINE exige la modification de l'article XVIII des statuts de SOFIBUS PATRIMOINE, cette modification sera soumise à l'approbation des actionnaires lors de l'assemblée générale mixte du 19 mars 2021.*

*Le reste de la déclaration d'intention initiale demeure inchangé. »*

Cette déclaration a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 12 février 2021 sous le numéro 221C0345.

Il est précisé que l'Initiateur n'a acquis, directement ou indirectement, aucune action Sofibus Patrimoine au cours des 12 mois précédant la Date de Cession.

#### 1.2.6. Autorisations réglementaires

L'Offre n'est soumise à l'obtention d'aucune autorisation réglementaire.

#### 1.2.7. Divulgations de certaines informations relatives à Sofibus Patrimoine

SEGRO France estime qu'elle n'a pas reçu d'information précise relative, directement ou indirectement, à Sofibus Patrimoine autre que des informations publiquement disponibles ou les informations qui figurent dans le Projet de Note d'Information et qui seraient susceptibles, si elles étaient rendues publiques, d'avoir une influence sur le cours de l'actions Sofibus Patrimoine.

### **1.3. Motifs de l'Offre**

Conformément à la réglementation boursière française applicable, et en application notamment de l'article 234-2 du règlement général de l'AMF, l'Offre fait suite à la signature des contrats décrits dans les Sections 1.2.2 et 1.2.3 ci-dessus conférant à l'Initiateur la majorité du capital et des droits de vote de Sofibus Patrimoine.

L'Offre sera réalisée selon la procédure simplifiée conformément à l'article 233-1 du règlement général de l'AMF.

SEGRO France a initié la présente Offre car elle estime être en mesure de faire bénéficier les actionnaires actuels de la Société d'un prix qui reflète pleinement la valorisation et les perspectives de croissance de la Société.

Le groupe SEGRO est un leader européen et acteur reconnu spécialisé en immobilier industriel et logistique. Le groupe SEGRO détient, développe ou gère un patrimoine de 8,1 millions de mètres carrés pour une valeur de 13,3 milliards de livres sterling (environ 14,7 milliards d'euros). SEGRO comprend parfaitement le marché sur lequel la Société évolue et les enjeux auxquels elle est confrontée dans le développement de ses actifs et est prêt à fournir à la Société tous les moyens et l'appui nécessaires pour poursuivre sa croissance.

## 1.4. Intentions de l'Initiateur pour les douze mois à venir

### 1.4.1. Intentions de l'Initiateur concernant la stratégie et la politique industrielle, commerciale et financière de la Société

L'Initiateur a l'intention de poursuivre les orientations stratégiques actuelles de la Société en modernisant son parc d'activité et optimisant l'occupation de son parc d'activité et ses revenus locatifs futurs. L'Initiateur a également l'intention de développer les terrains constructibles que possède la Société.

L'Initiateur n'entend pas modifier de manière significative le périmètre d'activité de la Société au cours des 12 prochains mois ou ses actifs, à l'exception de l'immeuble de bureaux situé 43 rue Taitbout, 75009 Paris détenu par la Société que l'Initiateur entend céder selon les opportunités de marché.

Par ailleurs, il est envisagé que la Société opte pour le statut des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées prévu à l'article 208 C du Code général des impôts dès lors que les conditions requises pour permettre cette option seront réunies, ce qui pourra nécessiter une modification de la date de clôture de l'exercice social de la Société, et par conséquent une modification de ses statuts. A ce titre, le conseil d'administration de la Société dans sa réunion du 8 février 2021 a décidé de convoquer pour le 19 mars 2021 une assemblée générale mixte qui aura notamment à son ordre du jour la modification de la durée de l'exercice sociale de la Société.<sup>18</sup>

### 1.4.2. Intentions de l'Initiateur concernant l'emploi

A la date du Projet de Note d'Information, Sofibus Patrimoine emploie 2 salariés, étant précisé qu'une procédure de licenciement est actuellement en cours à l'encontre d'un salarié de la Société.

L'Initiateur discutera directement avec le salarié qui ne fait pas l'objet d'une procédure de licenciement de son avenir au sein de la Société et du groupe SEGRO.

L'intention de l'Initiateur est de poursuivre l'activité et le développement de la Société avec les équipes locales de SEGRO France en charge de la gestion des actifs de la Société.

### 1.4.3. Composition des organes sociaux et de direction de la Société

A la suite de l'acquisition du Bloc de Contrôle, la composition du conseil d'administration de la Société a été modifiée afin de tenir compte de la nouvelle configuration de son actionnariat.

Par conséquent, 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

---

<sup>18</sup> L'avis de réunion valant convocation de l'assemblée générale mixte de Sofibus Patrimoine convoquée pour le 19 mars 2021 est disponible sur le site du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires ainsi que sur le site de la Société ([www.sofibus.fr](http://www.sofibus.fr))

Cette Offre et le présent projet de note d'information restent soumis à l'examen de l'AMF

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 et a été révoqué de son mandat de Directeur Général, 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. La prochaine assemblée générale de la Société convoquée pour le 19 mars 2021 sera appelée à ratifier ces cooptations.

A la date du Projet de Note d'Information, le conseil d'administration de la Société est composé de Mme Laurence Giard (également Président du conseil d'administration), M. Cyril Derkenne, M. Soumen Das, M. Marco Simonetti, M. Jean-Claude Bellan et M. François-Louis Salvador.

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, et M. Cyril Derkenne en qualité de Directeur Général Délégué de la Société.

#### 1.4.4. Perspectives ou non d'une fusion

A ce jour, il n'est pas envisagé de procéder à la fusion de la Société avec l'Initiateur.

Toutefois, l'Initiateur se réserve la faculté de procéder à une telle fusion si cela s'avérait opportun à l'avenir.

#### 1.4.5. Intentions de l'Initiateur concernant la politique de dividendes

La politique de distribution de dividendes de Sofibus Patrimoine sera arrêtée par les organes compétents de Sofibus Patrimoine, en tenant compte des capacités distributrices de Sofibus Patrimoine, de même que d'un certain nombre de facteurs, parmi lesquels les perspectives d'activités commerciales de Sofibus Patrimoine, les liquidités disponibles, les résultats financiers, la conjoncture du marché, le climat économique général, ainsi que des considérations fiscales et réglementaires.

#### 1.4.6. Retrait obligatoire, retrait de la cote

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, 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 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, dans la mesure où, à la date du présent Projet de Note d'Information, les conditions de sa mise en œuvre 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.

Le montant de l'indemnisation sera versé, net de tous frais dans le cadre du retrait obligatoire, sur un compte bloqué ouvert à cet effet auprès de BNP Paribas Securities Services centralisateur des opérations d'indemnisation. BNP Paribas Securities Services, désigné centralisateur des opérations d'indemnisation, sur présentation des attestations de solde délivrées par Euroclear France, créditera les établissements dépositaires teneurs de comptes du montant de l'indemnisation, à charge pour ces derniers de créditer les comptes des détenteurs des actions de l'indemnité leur revenant.

Conformément à l'article 237-8 du règlement général de l'AMF, les fonds non affectés correspondant à l'indemnisation des actions de la Société dont les ayants droit sont restés inconnus seront conservés par BNP Paribas Securities Services pendant dix ans à compter de la date du retrait obligatoire et versés à la Caisse des dépôts et consignations à l'expiration de ce délai. Les fonds seront à la disposition des ayants droit sous réserve de la prescription trentenaire au bénéfice de l'État.

#### 1.4.7. Synergies

A l'exception de l'économie marginale de coûts liée à la radiation des actions de la Société du marché Euronext Paris à l'issue du retrait obligatoire, l'Initiateur et la Société estiment que les principales synergies seront des synergies de chiffre d'affaires et non des synergies de coût.

Néanmoins, l'Initiateur et la Société étudieront ensemble, dans le cadre du développement futur de la Société, la possibilité de mettre en œuvre des synergies liées à leur rapprochement.

#### 1.4.8. Avantages pour l'Initiateur, la Société et leurs actionnaires

L'Initiateur offre aux actionnaires de Sofibus Patrimoine d'une part, une liquidité immédiate sur leurs actions au Prix de l'Offre et d'autre part, un prix reflétant pleinement la valorisation et les perspectives de croissance de la Société.

Cette Offre et le présent projet de note d'information restent soumis à l'examen de l'AMF

Le Prix de l'Offre de 313,71 euros fait ressortir une prime de 46,6% par rapport au cours du 11 décembre 2020, dernier jour de négociation avant l'annonce de la transaction intervenue le 14 décembre 2020<sup>19</sup>, et de 67,5% par rapport au cours moyen pondéré des 60 derniers jours précédant cette même date.

En outre, il en résultera pour la Société une économie marginale de coûts liée à la radiation des actions de la Société du marché Euronext Paris à l'issue du retrait obligatoire.

Une synthèse des éléments d'appréciation du Prix de l'Offre établie par Lazard Frères Banque est reproduite ci-après à la Section 2 « Eléments d'appréciation de l'Offre » du Projet de Note d'Information.

---

<sup>19</sup> Cf. Communiqué de presse de la Société en date du 14 décembre 2020.

Cette Offre et le Projet de Note d'Information restent soumis à l'examen de l'AMF

## **1.5. Caractéristiques de l'Offre**

### **1.5.1. Modalités 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 Frères Banque, 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'Initiateur s'engage irrévocablement à acquérir auprès des actionnaires de Sofibus Patrimoine les actions Sofibus Patrimoine qui lui seront présentées dans le cadre de la présente Offre, au prix de 313,71 euros par action, pendant une période de dix (10) jours de négociation.

Lazard Frères Banque, en qualité d'établissement présentateur, garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre, conformément aux dispositions de l'article 231-13 du règlement général de l'AMF.

Conformément aux dispositions de l'article 231-16 du règlement général de l'AMF, un communiqué de presse relatif aux termes de l'Offre sera diffusé par l'Initiateur sous forme d'un avis financier auprès d'un diffuseur agréé par l'AMF et sera mis en ligne sur le site internet de l'Initiateur (<https://www.segro.com>). En outre, conformément aux dispositions de l'article 231-16 du règlement général de l'AMF, le Projet de Note d'Information est tenu gratuitement à la disposition du public au siège de l'Initiateur et auprès de Lazard Frères Banque, et a été mis en ligne sur les sites Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et de l'Initiateur (<https://www.segro.com>).

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

L'AMF publiera, le cas échéant, sur son site Internet ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) une déclaration de conformité motivée relative à l'Offre après s'être assurée de la conformité de l'Offre aux dispositions législatives et réglementaires qui lui sont applicables. Cette déclaration de conformité emportera visa de la note d'information.

La note d'information ainsi visée par l'AMF et les informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, comptables et financières de l'Initiateur, seront mises à la disposition du public gratuitement, au plus tard la veille de l'ouverture de l'Offre, auprès de l'Initiateur et de Lazard Frères Banque. Elles seront également disponibles sur le site Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)). Conformément aux dispositions des articles 231-27 et 231-28 du règlement général de l'AMF, un communiqué précisant les modalités de mise à disposition de ces documents sera publié par l'Initiateur.

Préalablement à l'ouverture de l'Offre, l'AMF publiera un avis d'ouverture et le calendrier de l'Offre, et Euronext Paris publiera un avis rappelant la teneur de l'Offre et précisant le calendrier et les modalités de sa réalisation.

Cette Offre et le présent projet de note d'information restent soumis à l'examen de l'AMF

Les actions Sofibus Patrimoine détenues sous la forme nominative pure devront être converties au nominatif administré ou au porteur pour être apportées à l'Offre. En conséquence, pour répondre à l'Offre, les propriétaires d'actions Sofibus Patrimoine inscrites au nominatif pur devront, dans les plus brefs délais, demander la conversion de leurs actions Sofibus Patrimoine au nominatif administré ou au porteur chez un intermédiaire habilité. Il est précisé que la conversion au porteur d'actions inscrites au nominatif pourrait entraîner la perte pour ces actionnaires d'avantages liés à la détention de leurs titres sous la forme nominative.

Les actionnaires de Sofibus Patrimoine souhaitant apporter leurs titres à l'Offre devront remettre à leur intermédiaire financier (banque, entreprise d'investissement, etc.) un ordre de vente irrévocable en utilisant le modèle mis à leur disposition par cet intermédiaire, au plus tard le jour de la clôture de l'Offre.

L'Offre s'effectuant par achats sur le marché, le règlement-livraison sera effectué au fur et à mesure de l'exécution des ordres, dans un délai de deux jours de négociation suivant chaque exécution, les frais de négociation restant à la charge des vendeurs et de l'acheteur, chacun pour ce qui les concerne. Exane BNP Paribas (« **Exane** »), agissant en tant que prestataire de services d'investissement, se portera acquéreur, pour le compte de l'Initiateur, de toutes les actions Sofibus Patrimoine qui seront apportées à l'Offre.

L'Initiateur se réserve la possibilité de procéder à l'acquisition d'actions Sofibus Patrimoine entre la date du dépôt du Projet de Note d'Information auprès de l'AMF et la date d'ouverture de l'Offre conformément à l'article 231-38 IV du règlement général de l'AMF, soit 12.638 actions Sofibus Patrimoine représentant au maximum 30% du nombre d'actions Sofibus Patrimoine visées par l'Offre au Prix de l'Offre.

Les actions Sofibus Patrimoine apportées à l'Offre devront être libres de tout nantissement, gage, ou restriction de quelque nature que ce soit au libre transfert de leur propriété. L'Initiateur se réserve le droit d'écarter toutes les actions Sofibus Patrimoine apportées à l'Offre qui ne répondraient pas à cette condition.

#### 1.5.2. Titres visés par l'Offre

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>20</sup> de son capital et 6,64% de ses droits de vote.<sup>21</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.

---

<sup>20</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>21</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.

Cette Offre et le Projet de Note d'Information restent soumis à l'examen de l'AMF

### 1.5.3. Calendrier indicatif de l'Offre

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

Un calendrier est proposé ci-dessous à titre purement indicatif :

17 février 2021	Dépôt du projet d'Offre et du Projet de Note d'Information de l'Initiateur auprès de l'AMF Mise à disposition du public et mise en ligne sur les sites Internet de l'AMF ( <a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a> ) et de l'Initiateur ( <a href="http://www.segro.com">www.segro.com</a> ) du Projet de Note d'Information
17 février 2021	Publication par l'Initiateur d'un communiqué indiquant le dépôt du Projet de Note d'Information
17 février 2021	Dépôt du projet de note en réponse de Sofibus Patrimoine auprès de l'AMF, incluant le rapport d'Accuracy agissant en tant qu'expert indépendant Mise à disposition du public et mise en ligne sur les sites Internet de l'AMF ( <a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a> ) et de Sofibus Patrimoine ( <a href="http://www.sofibus.fr">www.sofibus.fr</a> ) du projet de note en réponse de la Société
17 février 2021	Publication par la Société d'un communiqué indiquant le dépôt du projet de note en réponse
16 mars 2021	Publication de la déclaration de conformité de l'Offre par l'AMF emportant visa de la note d'information de l'Initiateur et de la note en réponse de la Société et mise à disposition du public des notes visées
16 mars 2021	Dépôt par l'Initiateur et Sofibus Patrimoine auprès de l'AMF et mise à disposition du public des documents « autres informations » relatifs aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de l'Initiateur et de Sofibus Patrimoine  Publication des communiqués de mise à disposition de la note d'information, de la note en réponse et des documents « autres informations ».
18 mars 2021	Ouverture de l'Offre
31 mars 2021	Clôture de l'Offre (10 jours de bourse)
1 <sup>er</sup> avril 2021	Annonce du résultat de l'Offre par un avis de l'AMF et du calendrier du retrait obligatoire
6 avril 2021	Mise en œuvre de la procédure de retrait obligatoire et radiation des négociations des actions de la Société

Cette Offre et le présent projet de note d'information restent soumis à l'examen de l'AMF

#### 1.5.4. Modalités de financement de l'Offre et frais liés à l'Offre

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

Le montant global de tous les frais, coûts et dépenses externes exposés par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre, y compris les honoraires et frais de ses conseils financiers, juridiques, fiscaux, comptables ainsi que les frais de publicité et de communication est estimé à environ 1.000.000 euros.

Le montant de l'Offre, ainsi que le montant des frais, coûts et dépenses autres exposés par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre, seront financés par l'Initiateur sur ses fonds propres et facilités de crédits existantes.

#### 1.5.5. Restrictions concernant l'Offre à l'Etranger

L'Offre est faite exclusivement en France.

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

L'Offre n'a fait l'objet d'aucun enregistrement ou visa hors de France. Les titulaires d'actions Sofibus Patrimoine en dehors de France ne peuvent pas participer à l'Offre sauf si le droit local auquel ils sont soumis le leur permet. En effet, la participation à l'Offre et la distribution du présent Projet de Note d'Information peuvent faire l'objet de restrictions hors de France. L'Offre ne s'adresse pas aux personnes soumises à de telles restrictions, ni directement, ni indirectement, et n'est pas susceptible de faire l'objet d'une quelconque acceptation à partir d'un pays où l'Offre fait l'objet de restrictions. Les personnes disposant du Projet de Note d'Information doivent respecter les restrictions en vigueur dans leur pays. Le non-respect de ces restrictions est susceptible de constituer une violation des lois et règlements applicables en matière boursière dans l'un de ces pays. L'Initiateur décline toute responsabilité en cas de violation par toute personne des restrictions qui lui sont applicables.

Le Projet de Note d'Information et les autres documents relatifs à l'Offre ne constituent pas une offre de vente ou une sollicitation ou une offre d'achat de valeurs mobilières dans tout autre pays dans lequel une telle offre ou sollicitation est illégale.

Notamment, concernant les Etats-Unis, il est précisé que le Projet de Note d'Information ne constitue pas une extension de l'Offre aux Etats-Unis et que l'Offre n'est pas faite, directement ou indirectement, à des personnes ayant leur résidence aux Etats-Unis ou à des « *US persons* » (au sens de la *Regulation S* pris en vertu de l'*U.S. Securities Act* de 1933), par les moyens des services postaux ou par tout moyen de communication ou instrument de commerce (y compris, sans limitation, la transmission par télécopie, télex, téléphone ou courrier électronique) des Etats-Unis ou par l'intermédiaire des services d'une bourse des valeurs des Etats-Unis, et aucune acceptation de cette Offre ne peut provenir des Etats-Unis. En conséquence, aucun exemplaire ou aucune copie du Projet de Note d'Information, et aucun autre document relatif au Projet de Note d'Information ou à l'Offre ne pourra être envoyé par courrier, ni communiqué, ni diffusé aux Etats-Unis de quelque manière que ce soit. Toute acceptation de l'Offre dont on pourrait supposer

qu'elle résulterait d'une violation de ces restrictions serait réputée nulle. Aucun actionnaire de la Société ne pourra apporter ses actions à l'Offre s'il n'est pas en mesure de déclarer (i) qu'il n'a pas reçu aux Etats-Unis de copie du Projet de Note d'Information ou de tout autre document relatif à l'Offre, et qu'il n'a pas envoyé de tels documents aux Etats-Unis, (ii) qu'il n'a pas utilisé, directement ou indirectement, les services postaux, les moyens de télécommunications ou autres instruments de commerce ou les services d'une bourse de valeurs des Etats-Unis en relation avec l'Offre, (iii) qu'il n'est pas une personne ayant sa résidence aux Etats-Unis ou une « *US person* », (iv) qu'il n'était pas sur le territoire des Etats-Unis lorsqu'il a accepté les termes de l'Offre ou, transmis son ordre d'apport d'actions, et (v) qu'il n'est ni agent ni mandataire agissant pour un mandant autre qu'un mandant lui ayant communiqué ses instructions en dehors des Etats-Unis. Les intermédiaires habilités ne pourront pas accepter les ordres d'apport d'actions qui n'auront pas été effectués en conformité avec les dispositions ci-dessus (à l'exception de toute autorisation ou instruction contraire de ou pour le compte de l'Initiateur, à la discrétion de ce dernier). Pour les besoins du présent paragraphe, on entend par Etats-Unis, les Etats-Unis d'Amérique, leurs territoires et possessions, ou l'un quelconque de ces Etats, et le District de Columbia.

#### 1.5.6. Régime fiscal de l'Offre

Les informations contenues ci-après ne constituent qu'un simple résumé, donné à titre d'information générale, du régime fiscal français en vigueur susceptible de s'appliquer aux actionnaires de la Société qui participeront à l'Offre, et ce en l'état actuel de la législation fiscale française.

Les règles dont il est fait mention ci-après sont susceptibles d'être affectées par d'éventuelles modifications législatives ou réglementaires (assorties le cas échéant d'un effet rétroactif), ou par un changement de leur interprétation par les tribunaux français et/ou l'administration fiscale française ou les juridictions internationales telle la Cour de Justice de l'Union Européenne.

En tout état de cause, ces informations n'ont pas vocation à constituer une analyse complète de l'ensemble des effets fiscaux ou dispositifs fiscaux de faveur (réductions ou crédits d'impôt, abattements, etc.) susceptibles de s'appliquer aux actionnaires de la Société qui participeront à l'Offre. Le descriptif ci-dessous est donné à titre d'information générale et les actionnaires de la Société sont invités, compte tenu des particularités éventuellement liées à leur statut fiscal, à consulter leur conseil fiscal habituel afin d'étudier avec lui leur situation particulière et vérifier que les dispositions résumées ci-après leurs sont effectivement applicables.

Les actionnaires personnes physiques ou morales non-résidentes fiscales de France doivent en outre se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence, en tenant compte, le cas échéant, de l'application de la convention fiscale internationale conclue entre la France et cet État.

*1.5.6.1. Personnes physiques résidentes en France détenant les actions Sofibus Patrimoine dans le cadre de leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à ce type d'opérations.*

Cette Offre et le présent projet de note d'information restent soumis à l'examen de l'AMF

Les dispositions suivantes résument les conséquences fiscales françaises susceptibles de s'appliquer aux personnes physiques résidentes fiscales de France ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à ce type d'opérations conformément aux dispositions de l'article 92, 2-1° du Code général des impôts (le « **CGI** »). Les personnes physiques qui réaliseraient de telles opérations sont invitées à s'assurer, auprès de leur conseil fiscal habituel, du régime fiscal applicable à leur cas particulier.

#### 1.5.6.1.1. Territorialité

Sous réserve, le cas échéant, des conventions fiscales internationales, les personnes fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI sont imposables en France à raison de l'ensemble de leurs revenus. Les gains retirés de la cession à titre onéreux de valeurs mobilières et de droits sociaux entrant dans le champ d'application de l'article 150-0 A du CGI sont donc imposables en France, y compris lorsque ces opérations affectent des titres déposés hors de France.

Ainsi les plus-values de cession réalisées dans le cadre de l'Offre par des personnes physiques résidentes en France sont imposables en France en application des règles fiscales de droit interne.

#### 1.5.6.1.2 Régime de droit commun

##### Modalités d'imposition

Conformément aux dispositions des articles 150-0 A et suivants, 158 6 bis et 200 A,1-A-1° du CGI, les plus-values de cession d'actions Sofibus Patrimoine réalisées par les personnes physiques susvisées dans le cadre de l'Offre sont prises en compte pour la détermination de leur revenu net global et soumises de plein droit au prélèvement forfaitaire unique (le « **PFU** »). Le PFU consiste en une imposition à l'impôt sur le revenu à un taux forfaitaire unique de 12,8% à laquelle s'ajoutent les prélèvements sociaux au titre des revenus du patrimoine

Par dérogation à l'application du PFU, les plus-values de cession d'actions Sofibus Patrimoine réalisées par les personnes physiques susvisées dans le cadre de l'Offre peuvent, sur option expresse et irrévocable du contribuable, être soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu conformément aux dispositions de l'article 200 A, 2 du CGI.

L'option est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique. Le barème progressif de l'impôt sur le revenu est composé de tranches d'imposition allant de 0 à 45% qui s'appliquent au revenu imposable, en fonction de la situation personnelle et familiale du contribuable.

##### Calcul de la plus ou moins-value

Le montant de ces plus-values de cession est égal à la différence entre, d'une part, le prix de cession offert dans le cadre de l'Offre, net des frais et taxes acquittés par le cédant à l'occasion de la cession, et, d'autre part, le prix de revient fiscal des actions Sofibus Patrimoine.

Cette Offre et le Projet de Note d'Information restent soumis à l'examen de l'AMF

Le montant des plus-values ainsi imposables est réduit le cas échéant des moins-values de même nature réalisées au titre de l'année de cession ou des dix (10) années précédentes imputables en application des dispositions de l'article 150-0 D 11 du CGI.

Dans l'hypothèse d'une option au barème progressif de l'impôt sur le revenu, le montant net, le cas échéant, des plus-values de cession de titres acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018 peuvent être réduites d'un abattement pour une durée de détention, hors application sous conditions d'un abattement majoré, décompté en principe à partir de la date de souscription ou d'acquisition des actions et égal à :

- 50% lorsque les actions sont détenues depuis au moins deux (2) ans et moins de huit (8) ans à la date de la cession dans le cadre de l'Offre ;
- 65% lorsque les actions sont détenues depuis au moins huit (8) ans à la date de la cession dans le cadre de l'Offre.

### Prélèvements sociaux

Les plus-values de cession des actions Sofibus Patrimoine sont également soumises, avant application de l'abattement pour durée de détention, aux prélèvements sociaux à un taux global de 17,2% qui se décompose comme suit :

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

Hormis la CSG, déductible à hauteur de 6,8% du revenu imposable de l'année de son paiement en cas d'option au barème progressif de l'impôt sur le revenu, ces prélèvements sociaux ne sont pas déductibles du revenu imposable.

### Sursis et report d'imposition

L'apport d'actions Sofibus Patrimoine à l'Offre est susceptible d'avoir pour effet de mettre fin à un éventuel report ou sursis d'imposition dont auraient pu bénéficier les actionnaires dans le cadre d'opérations antérieures à raison de ces actions.

### Moins-value

Conformément aux dispositions de l'article 150-0 D, 11 du CGI, les moins-values éventuellement subies lors de la cession des actions Sofibus Patrimoine dans le cadre de l'Offre peuvent être imputées exclusivement sur les plus-values de même nature réalisées au cours de l'année de cession ou des dix (10) années suivantes.

### Contribution exceptionnelle d'imposition

Enfin, l'article 223 sexies du CGI institue à la charge des contribuables passibles de l'impôt sur le revenu une contribution exceptionnelle sur les hauts revenus applicable lorsque le revenu fiscal de référence du contribuable, tel qu'il est défini par l'article 1417, IV du CGI, en ce inclus les plus-values, excède certaines limites.

Cette Offre et le présent projet de note d'information restent soumis à l'examen de l'AMF

Cette contribution s'élève à :

- 3% pour la fraction du revenu fiscal de référence supérieure à 250.000 euros et inférieure ou égale à 500.000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et pour la fraction supérieure à 500.000 euros et inférieure ou égale à 1.000.000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune ;
- 4% pour la fraction du revenu fiscal de référence supérieure à 500.000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et pour la fraction supérieure à 1.000.000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune.

#### 1.5.6.1.2. Régime spécial des actions Sofibus Patrimoine détenues au sein d'un Plan Epargne en Actions (« **PEA** »)

Les actions Sofibus Patrimoine constituent des actifs éligibles au PEA. Sous certaines conditions, le PEA ouvre droit :

- pendant la durée du PEA, à une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux à raison des produits et des plus-values de cession générés par les placements effectués dans le cadre du plan, à condition notamment que ces produits et ces plus-values soient réinvestis dans le PEA ; et
- au moment de la clôture du PEA (si elle intervient plus de cinq (5) ans après la date d'ouverture du PEA, laquelle s'entend du premier versement) à une exonération d'impôt sur le revenu à raison du gain net réalisé depuis l'ouverture du plan. Ce gain net est soumis aux prélèvements sociaux, étant toutefois précisé que le taux effectif de ces prélèvements sociaux varie (à ce jour, entre 0% et 17,2%) selon la date à laquelle ce gain a été acquis ou constaté.

Les moins-values réalisées sur des actions Sofibus Patrimoine détenues dans le cadre d'un PEA ne sont en principe imputables que sur des plus-values réalisées dans le cadre du PEA. Toutefois, (i) en cas de clôture anticipée du PEA avant l'expiration de la cinquième année ou (ii) sous certaines conditions, en cas de clôture du PEA après l'expiration de la cinquième année lorsque la valeur liquidative du plan (ou la valeur de rachat du contrat de capitalisation) est inférieure au montant des versements effectués sur le PEA depuis sa date d'ouverture, les moins-values éventuellement constatées à cette occasion sont imputables sur les plus-values de cession de valeurs mobilières visées à l'article à l'article 150-0 A du CGI et réalisées hors PEA au cours de la même année ou des dix (10) années suivantes.

#### 1.5.6.2. *Personnes morales résidentes en France et soumises à l'impôt sur les sociétés*

##### 1.5.6.2.1. Territorialité

Sous réserve, le cas échéant, des conventions fiscales internationales, les personnes morales résidentes en France, exploitées en France et soumises à l'impôt sur les sociétés sont imposables en France à raison de l'ensemble de leurs bénéfices conformément aux dispositions de l'article 209, I-al. 1<sup>er</sup> du CGI.

Conformément aux dispositions de l'article 209, I du CGI, les plus et moins-values de cession d'éléments d'actif réalisées par les personnes morales résidentes en France, exploitées en

France et soumises à l'impôt sur les sociétés sont par principe comprises dans le résultat ordinaire de l'exercice s'agissant des plus-values et s'imputent sur le bénéfice d'exploitation ou contribuent à la formation d'un déficit reportable dans les conditions de droit commun, s'agissant des moins-values.

Ainsi les plus-values de cession réalisées dans le cadre de l'Offre par les personnes morales résidentes en France, exploitées en France et soumises à l'impôt sur les sociétés sont imposables en France en application des règles fiscales de droit interne.

#### 1.5.6.2.2. Régime de droit commun

Les plus-values réalisées dans le cadre de l'Offre lors de la cession des actions Sofibus Patrimoine, égales à la différence entre le prix offert et le prix de revient fiscal des actions Sofibus Patrimoine apportées à l'Offre, sont en principe incluses dans le résultat de l'actionnaire soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun de 26,5% pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier au 31 décembre 2021 (article 219 du CGI), sous réserve d'un chiffre d'affaires inférieur à 250 millions d'euros, augmenté, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3% assise sur le montant de l'impôt sur les sociétés, après application d'un abattement qui ne peut excéder 763.000 euros par période de douze (12) mois (article 235 ter ZC du CGI).

Pour les personnes morales réalisant un chiffre d'affaires au moins égal à 250 millions d'euros, le taux d'impôt sur les sociétés est de 27,5%, augmenté, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3% assise sur le montant de l'impôt sur les sociétés, après application d'un abattement qui ne peut excéder 763.000 euros par période de douze (12) mois (article 235 ter ZC du CGI).

Certaines personnes morales sont susceptibles, dans les conditions prévues aux articles 219-I b et 235 ter ZC du CGI, de bénéficier d'une réduction du taux de l'impôt sur les sociétés à 15% dans la limite de 38.120 euros de bénéfice imposable par période de douze (12) mois et d'une exonération de la contribution sociale de 3,3%.

Les moins-values réalisées lors de la cession des actions Sofibus Patrimoine dans le cadre de l'Offre viendront, en principe, en déduction des résultats imposables à l'impôt sur les sociétés de la personne morale.

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

#### 1.5.6.2.2. Régime fiscal des plus-values à long terme

Conformément aux dispositions de l'article 219-I-a *quinquies* du CGI, les plus-values nettes à long terme afférentes à des titres de participation visés à cet article et qui ont été détenus pendant au moins deux (2) ans sont exonérées d'impôt sur les sociétés, moyennant la réintégration dans le résultat imposable au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés d'une quote-part de frais et charges égale à 12% du montant brut des plus-values réalisées.

Cette Offre et le présent projet de note d'information restent soumis à l'examen de l'AMF

Constituent des titres de participation pour l'application de l'article 219 I-a *quinquies* du CGI (a) les actions revêtant ce caractère sur le plan comptable, (b) les actions acquises en exécution d'une offre publique d'achat ou d'échange par l'entreprise qui en est l'initiatrice, ainsi que (c) les titres ouvrant droit au régime fiscal des sociétés mères (tel que défini aux articles 145 et 216 du CGI) si ces titres sont inscrits en comptabilité au compte de titres de participation ou à une subdivision spéciale d'un autre compte du bilan correspondant à leur qualification comptable, à l'exception des titres de sociétés à prépondérance immobilière et des titres de sociétés établies dans un État ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI.

*1.5.6.3. Personnes physiques ou morales résidentes en France soumises à un régime d'impôt différent*

Les actionnaires résidents fiscaux français soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-dessus devront s'informer auprès de leur conseiller fiscal habituel du régime fiscal s'appliquant à leur cas particulier.

*1.5.6.4. Personnes physiques ou morales non-résidentes en France*

Sous réserve de l'application éventuelle d'une convention fiscale internationale, les plus-values de cession d'actions de sociétés cotées sur un marché français ou étranger, dont l'actif est, à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession, principalement constitué directement ou indirectement de biens immobiliers situés en France ou à des droits relatifs à ces biens, réalisées, à titre occasionnel, par les personnes qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France au sens de l'article 4 B du CGI ou dont le siège social est situé hors de France, détenant directement ou indirectement au moins 10% du capital de la société dont les parts ou actions sont cédées, sont soumises à un prélèvement (article 244 bis A du CGI).

Il est précisé que ce cas devrait être restreint puisque les actionnaires de la Société, autre que l'Initiateur, détiennent 5,54% du capital de Sofibus Patrimoine.

Les actionnaires de la Société non-résidents fiscaux français sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel afin notamment de prendre en considération le régime d'imposition applicable dans leur pays de résidence fiscale.

*1.5.6.5. Droits d'enregistrement*

Aux termes de l'article 726 du CGI, les cessions d'actions de sociétés cotées dont le siège social est établi en France sont soumises à une taxation proportionnelle de 0,1% assise sur le plus élevé du prix de cession augmenté des charges ou de la valeur réelle des titres, lorsque la cession est constatée par un acte passé en France ou à l'étranger. En l'absence d'acte, ces cessions demeurent hors du champ d'application des droits d'enregistrement. Les droits d'enregistrement qui seraient dus dans l'hypothèse où l'acquisition serait constatée par un acte seront à la charge de l'Initiateur (sauf stipulation contractuelle contraire). Cependant, en vertu des articles 1707 et suivants du CGI, toutes les parties à l'acte seront solidairement tenues du paiement des droits vis-à-vis de l'administration fiscale française.

#### 1.5.7. Régime fiscal du retrait obligatoire

Dans le cadre de la mise en œuvre du retrait obligatoire tel que décrit à la section 1.4.6 du Projet de Note d'Information, le traitement fiscal des personnes n'ayant pas apporté leurs actions Sofibus Patrimoine à l'Offre sera identique au régime fiscal de l'Offre décrit à la section 1.5.6 du Projet de Note d'Information ci-dessus.

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

#### 1.6.1. Accord conclu entre la Société et OCEPRO

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.

Les dispositions du Protocole d'Accord ont été revues par l'expert indépendant qui exprimera son avis sur ce document dans son rapport. A la date du Projet de Note d'Information, la convention d'occupation précaire susmentionnée n'a pas encore été régularisée.

Hormis le Contrat d'Acquisition Concert Hors Succession, le Contrat d'Acquisition Succession Hottinguer, le Contrat d'Acquisition Bowdler-Raynar, le Contrat d'Acquisition Groupe Minoritaire et le Protocole d'Accord décrits ci-dessus, l'Initiateur n'a connaissance d'aucun accord conclu avec les membres du Concert Hottinguer, Madame Véronique Bowdler-Raynar ou les membres du Groupe Minoritaire pouvant avoir une incidence significative sur l'appréciation de l'Offre ou son issue.

Cette Offre et le présent projet de note d'information restent soumis à l'examen de l'AMF

#### 1.6.2. Autres accords dont l'Initiateur a connaissance

Hormis le Protocole d'Accord décrit en Section 1.6.1. 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. ELEMENTS D'APPRECIATION DU PRIX DE L'OFFRE

### 2.1. Remarques préliminaires

Le prix offert par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre est de 313,71€ par action. Ce prix est identique au prix payé par l'Initiateur pour l'achat en décembre 2020 du Bloc de Contrôle. Ce prix représente une prime de 46,6% sur le cours de bourse du 11 Décembre 2020 et une prime de 66,5% sur le cours moyen pondéré par les volumes (CMPV) sur les 6 derniers mois précédant l'annonce (188,4€).

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

### 2.2. Sources d'information

Les analyses ci-après s'appuient sur les sources d'information suivantes :

(a) Informations publiques

- Les derniers états financiers et rapports annuels de Sofibus Patrimoine (document d'enregistrement universel relatif à l'exercice 2019 déposé auprès de l'AMF le 12 novembre 2020 et rapport semestriel relatif au 1er semestre 2020 publié le 18 septembre 2020) ;
- Cours de bourses et betas des sociétés comparables ;
- Information relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social de Sofibus Patrimoine au 31 décembre 2020.

(b) Informations mises à disposition par les conseils du Concert Hottinguer

- Un plan d'affaires détaillé sur l'horizon 2020-2025, préparé par le Concert Hottinguer et ses conseils (le « **Plan d'Affaires Concert** »), reçu en Octobre 2019, contenant (i) un compte de résultats (ii) un tableau de flux de trésorerie et (ii) un bilan prenant l'hypothèse d'une adoption du régime SIIC<sup>22</sup> ;
- Les rapports d'expertise sur la valorisation des actifs immobiliers de Sofibus Patrimoine réalisés par le Crédit Foncier Expertise en septembre 2017.

(c) Informations mises à disposition par l'Initiateur

- Un plan d'affaires sur l'horizon 2021-2030 préparé par l'Initiateur (« **Plan d'Affaires Initiateur** ») contenant un compte de résultats et un tableau de flux de trésorerie prenant l'hypothèse d'une adoption du régime SIIC ;
- Les travaux d'expertise portant sur la valorisation des actifs immobiliers de Sofibus Patrimoine réalisés par CBRE en décembre 2020 ;

---

<sup>22</sup> Régime SIIC désigne le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées prévu à l'article 208 C du Code général des impôts.

Cette Offre et le présent projet de note d'information restent soumis à l'examen de l'AMF

- L'état locatif à date de décembre 2020 ;
- Le nombre d'actions auto-détenues au 31 décembre 2020 communiqués à l'AMF.

Il n'entraîne pas dans la mission de la banque présentatrice de vérifier ou de soumettre ces informations à une vérification indépendante, ou de vérifier ou d'évaluer les actifs et/ou passifs de la Société. Par ailleurs, les informations, données chiffrées et analyses figurant dans le présent Projet de Note d'Information autres que les données historiques reflètent des informations prospectives, des anticipations et des hypothèses impliquant des risques, des incertitudes et d'autres facteurs, à propos desquels il ne peut être donné aucune garantie et qui peuvent conduire à ce que les faits réels ou les résultats diffèrent significativement de ce qui figure dans le présent Projet de Note d'Information.

## 2.3. Principales hypothèses

### 2.3.1. Nombre d'actions retenu

Au 31 décembre 2020, le capital de la Société était composé de 760 259 actions, dont 535 actions auto-détenues.

	Nombre d'actions
Nombre d'actions composant le capital	760 259
Moins: actions auto-détenues	(535)
<b>Nombre d'actions retenu</b>	<b>759 724</b>

### 2.3.2. Eléments de passage de la valeur d'entreprise à la valeur des fonds propres

Les éléments de passage de la valeur d'entreprise à la valeur des fonds propres se décomposent en 3 parties : la trésorerie nette ajustée au 31 décembre 2020, l'impôt théorique sur les plus-values latentes et l'estimation des droits de mutation.

#### a) Trésorerie nette ajustée

Au 31 décembre 2020, la trésorerie nette ajustée de la Société était de 2,9 M€.

<u>31/12/2020</u>	<u>M€</u>
Emprunts et dettes	(13,7)
Autres dettes	(0,1)
Dépôts de garantie location	(4,5)
Disponibilités	21,8
Dépôts de garantie versés	0,7
Provisions	(0,3)
Indemnités Directeur Général	(1,1)
<b>Position de trésorerie nette ajustée</b>	<b>2,9</b>

b) Impôt sur les plus-values latentes

A ce jour, Sofibus Patrimoine ne bénéficiant pas du régime fiscal SIIC, les plus-values réalisées lors de la cession des actifs immobiliers de la Société sont assujetties au taux d'imposition de droit commun de l'impôt sur les sociétés (28,9% en 2020).

Néanmoins, si SEGRO France, qui bénéficie du régime fiscal SIIC, venait à détenir plus de 95% du capital de la Société, cette dernière pourrait opter pour le régime SIIC en tant que filiale de SEGRO France. Le passage de la Société au régime SIIC entraînerait le paiement d'un impôt sur les sociétés au taux réduit de 19% assis sur les plus-values latentes relatives aux actifs immobiliers qu'elle détient (« *exit tax* »). Les plus-values futures réalisées par la Société deviendraient alors exonérées d'impôt sur les sociétés sous condition de distribution.

Afin de refléter l'impact sur la valorisation de la Société d'un éventuel passage au régime SIIC, l'analyse multicritère a été conduite en retenant cette double approche de l'impôt théorique sur les plus-values latentes.

Régime fiscal	Taux applicable	Méthodologie
Droit commun	28,9%	= - (Valeur de marché des actifs immobiliers excluant les droits de mutation – Valeur comptable nette des immobilisations corporelles) * taux applicable
SIIC	19,0%	= - (Valeur de marché des actifs immobiliers excluant les droits de mutation – Valeur comptable nette des immobilisations corporelles) * taux applicable

c) Droits de mutation

Selon la méthodologie de valorisation retenue, il est possible d'aboutir à une valeur d'entreprise incluant les droits de mutation. Dans ce cas de figure, il est nécessaire de déduire les droits de mutation adéquats dans le passage de la valeur d'entreprise à la valeur des fonds propres. Les droits de mutation retenus ont été estimés à 5,7% de la valeur d'entreprise.

Cette Offre et le présent projet de note d'information restent soumis à l'examen de l'AMF

## 2.4. Méthodologie d'évaluation

### 2.4.1. Méthodes d'évaluation retenues à titre principal

Les méthodes suivantes ont été retenues dans le cadre de l'analyse du Prix de l'Offre :

- Analyse du cours de bourse historique de la société ;
- Actif net réévalué (« **ANR** ») ;
- Multiples boursiers des sociétés comparables ;
- Multiples de transactions comparables ;
- Actualisation des flux de trésorerie disponibles (« **DCF** »).

### 2.4.2. Méthode d'évaluation retenue à titre indicatif

#### *2.4.2.1. Références aux précédentes acquisitions par SEGRO France de titres de la Société*

Les 16 et 17 décembre 2020, SEGRO France a fait l'acquisition du Bloc de Contrôle<sup>23</sup> pour 178,6 millions d'euros (soit 313,71€ par action). Cette transaction a été réalisée par le biais de différentes opérations avec (i) le Concert Hottinguer, détenant 56,28% du capital et 55,77% des droits de vote de la Société, (ii) Madame Véronique Bowdler-Raynar détenant 9,10% du capital et 8,98% des droits de vote de la Société, et (iii) le Groupe Minoritaire détenant 9,51% du capital et 9,38% des droits de vote de la Société.

Ces opérations sont décrites plus en détails à la section 1.2.2. du présent Projet de Note d'Information.

### 2.4.3. Méthodes d'évaluations écartées

Les méthodes suivantes ont été écartées dans le cadre de l'analyse du Prix de l'Offre car jugées non pertinentes :

#### *2.4.3.1. Actif net comptable*

Cette méthode consiste à déduire la valeur bilantielle des passifs exigibles à la valeur bilantielle des actifs. Cette méthode, fondée sur une valeur historique des actifs et des passifs de la société, a été écartée car elle ne tient pas compte (i) de la valeur de marché des actifs corporels et incorporels et (ii) des performances futures de la société. La valeur des capitaux propres comptables au 31 décembre 2020 de Sofibus Patrimoine est de 38,4 M€, soit 50,5€ par action sur la base du nombre d'actions retenu.

#### *2.4.3.2. Objectifs de cours d'analystes financiers*

La Société ne fait pas l'objet d'un suivi de la part des analystes financiers.

#### *2.4.3.3. Actualisation des flux de dividendes de la Société*

Cette méthode consiste à valoriser les fonds propres de la société en fonction de sa capacité distributive en actualisant les flux futurs de dividendes perçus par les actionnaires. Elle dépend essentiellement de la politique de dividendes décidée par la société ainsi que de son régime fiscal

---

<sup>23</sup> Composé de 569 379 actions Sofibus Patrimoine représentant 74,89% du capital et 74,13% des droits de vote de la Société

Cette Offre et le Projet de Note d'Information restent soumis à l'examen de l'AMF

et n'est pas nécessairement représentative de la capacité de la société à générer des flux de trésorerie disponibles.

#### *2.4.3.4. Actif Net Réévalué EPRA*

Cette méthode, qui est la valeur de référence pour les sociétés foncières, consiste à donner la mesure de la juste valeur de l'actif net d'une société foncière. L'ANR EPRA ajuste la valeur IFRS selon les recommandations de l'EPRA<sup>24</sup>. Sofibus Patrimoine ne communique pas d'ANR EPRA.

## **2.5. Appréciation du Prix de l'Offre au regard des différentes méthodes d'évaluation retenues**

### 2.5.1. Analyse du cours de bourse historique de la Société

L'action Sofibus Patrimoine est cotée sur le marché réglementé d'Euronext Paris sous le code ISIN FR0000038804.

L'analyse du cours de bourse constitue une méthode de valorisation pertinente, en particulier pour les actionnaires minoritaires de la Société, même s'il apparaît que Sofibus Patrimoine possède un flottant et une liquidité limités.

Pour comparer le cours de bourse de la Société avec le Prix de l'Offre de 313,71 euros par action, la date de référence du 11 décembre 2020 a été retenue, soit la dernière journée de cotation du titre Sofibus Patrimoine précédant l'annonce de l'acquisition du Bloc de Contrôle par l'Initiateur.<sup>25</sup>

Le total des titres échangés depuis un an fait ressortir un taux de rotation du flottant<sup>26</sup> de 2,36%. La moyenne sur un an des volumes échangés quotidiennement au 11 décembre 2020 ressort à environ 16,8 actions, soit environ 5 255 euros<sup>27</sup>. Sur le mois précédent le 11 décembre 2020, la moyenne des volumes échangés quotidiennement s'élève à environ 10,8 actions, soit environ 3 391 euros.

A titre indicatif, au 11 décembre 2020, la moyenne des cours de bourse, pondérée par les volumes de transactions, sur 60 jours de négociation effectifs est de 187,3 €.

---

<sup>24</sup> European Public Real Estate Association

<sup>25</sup> Annonce intervenue le 14 décembre 2020 (cf. communiqué de presse de Sofibus Patrimoine), étant précisé que la négociation des actions de Sofibus Patrimoine a été suspendue les 14 et 15 décembre 2020.

<sup>26</sup> Sur la base de 114 376 actions comme défini dans le Document d'Enregistrement Universel 2019 en date du 12/11/2020

<sup>27</sup> Sur la base du Prix de l'Offre de 313,71 euros par action

Cette Offre et le présent projet de note d'information restent soumis à l'examen de l'AMF

Au 11-déc-20	Cours de bourse de l'action Sofibus Patrimoine (€ par action)	Prime / (décote) par rapport au Prix de l'Offre (en %)
Prix de l'Offre	313,71	-
Dernier cours de clôture avant annonce de la cession (11-déc-20)	214,0	46,6%
CMPV 1 mois	201,3	55,8%
CMPV 60 jours	187,3	67,5%
CMPV 3 mois	187,3	67,5%
CMPV 6 mois	188,4	66,5%
CMPV 9 mois	188,4	66,5%
CMPV 12 mois	195,5	60,5%
Plus haut 12 mois	220,0	42,6%
Plus bas 12 mois	173,0	81,3%

### 2.5.2. Actif Net Réévalué (« ANR »)

Cette méthode consiste à ajuster les capitaux propres de la mise en valeur de marché du patrimoine immobilier (hors droits de mutation). Cette approche constitue une référence centrale dans le cadre de la valorisation de sociétés immobilières.

Le patrimoine immobilier de Sofibus Patrimoine a fait l'objet d'une évaluation réalisée par CBRE en Décembre 2020 dans le cadre des travaux de consolidation financière du groupe SEGRO.

Cette étude concerne l'intégralité du patrimoine immobilier de Sofibus Patrimoine, intégrant ainsi l'actif immobilier rue Taitbout, le parc d'activité des Petits Carreaux, la réserve foncière de Sucy-en-Brie, ainsi que la réserve foncière de Bonneuil-sur-Marne. Sur la base de l'expertise CBRE réalisée en décembre 2020, la valeur du patrimoine immobilier (hors droits de mutation) ressort à 271,8 M€.

Actif Net Réévalué	Régime de droit commun	Régime SIIC
<i>En M€ sauf indication contraire</i>		
Valeur du portefeuille immobilier*	271,8	271,8
Situation de Trésorerie nette ajustée	2,9	2,9
Taxe sur plus-value	(67,9)	(44,6)
<b>Actif Net Réévalué</b>	<b>206,7</b>	<b>230,0</b>
Valorisation induite par action (€)	272,1	302,8
<b>Prime induite par le prix de l'Offre</b>	<b>15,3%</b>	<b>3,6%</b>

\* excluant les droits de mutation

### 2.5.3. Multiples boursiers des sociétés comparables

La méthode des multiples boursiers des sociétés comparables consiste à appliquer aux agrégats financiers de la société les multiples de valorisation observés sur un échantillon de sociétés cotées comparables.

L'univers des sociétés comparables a été retenu sur les critères suivants :

- (i) capitalisation boursière de plus de 100 millions d'euros ;
- (ii) activité concentrée sur l'immobilier industriel et logistique ;
- (iii) portefeuille immobilier situé principalement en Europe continentale.

Les sociétés immobilières opérant principalement au Royaume-Uni ont été jugées moins pertinentes du fait des spécificités de ce marché :

- (i) La forme et le littoral du Royaume-Uni sont adaptés à un modèle de distribution en "étoile" (*'hub and spoke'*), ce qui accroît l'efficacité du système de transport de marchandises, qui représente le coût le plus élevé de la chaîne d'approvisionnement, alors que l'Europe continentale dispose d'une plus grande connectivité terrestre inter-pays ;
- (ii) L'Europe continentale et le Royaume-Uni pourraient se différencier davantage à mesure que les pays rapprochent leurs chaînes d'approvisionnement en raison des perturbations internationales causées par la Covid-19 ;
- (iii) Le Royaume-Uni a été l'un des premiers pays à adopter le e-commerce et a le taux de pénétration le plus élevé d'Europe (c.19%), ce qui entraîne une demande de logistique et d'espace industriel plus élevée qu'en Europe continentale.

L'échantillon de sociétés comparables retenu intègre les sociétés suivantes : Warehouses De Pauw, Montea, Foncière Argan et VIB Vermoegen. Au sein de cet échantillon, Foncière Argan apparaît comme le comparable boursier le plus pertinent du fait (i) de sa place de cotation et (ii) de son portefeuille d'actifs immobiliers situé en France.

#### **Échantillon de comparables boursiers retenus :**

**Warehouses De Pauw** : société immobilière réglementée publique de droit belge spécialisée dans l'investissement et la location à long terme de bâtiments logistiques et semi-industriels. WDP dispose d'environ 5.4 millions de mètres carrés d'immeubles en portefeuille, répartis sur environ 250 sites situés à des carrefours logistiques en matière de stockage et de distribution en Belgique, aux Pays-Bas, en France, en Luxembourg et en Roumanie.

**Foncière Argan** : SIIC française spécialisée en développement et location d'entrepôts cotée sur Euronext. Au 31 décembre 2020, son patrimoine représente 3 millions de mètres carrés, se décomposant en 87 entrepôts implantés en France exclusivement, valorisé 3 milliards d'euros et générant 152 millions d'euros de revenus locatifs annualisés. La Foncière Argan a opté pour le régime SIIC au 1er juillet 2007.

**Montea** : société réglementée publique de droit belge spécialisée dans les ensembles logistiques situés en Belgique, aux Pays-Bas et en France. Au 30 Septembre 2020, le portefeuille immobilier de Montea représente une superficie totale de 1,4 millions de mètres carrés répartis sur 72 sites.

**VIB Vermoegen** : société immobilière basée en Allemagne qui développe, achète et détient des immeubles commerciaux, logistiques et industriels dans le sud de l'Allemagne principalement. Le patrimoine de VIB Vermoegen représente 1,2 millions de mètres carrés et se décompose en 113 actifs.

Cette Offre et le présent projet de note d'information restent soumis à l'examen de l'AMF

**Tritax EuroBox** : société d'investissements basée au Royaume-Uni qui investit dans et gère un portefeuille diversifié d'immobilier logistique en Europe continentale. Au 30 Septembre 2020, le portefeuille de l'entreprise est valorisé à 839,3 millions d'euros. Son patrimoine représente 0,9 millions de mètres carrés répartis en 12 actifs situés dans 6 pays en Europe.

### Comparables boursiers :

Le multiple retenu dans le cadre de l'analyse des comparables boursiers est le taux de rendement net immédiat induit, correspondant au rapport entre le loyer net (loyer de location simple diminué des charges sur immeubles non récupérables) et la valeur d'entreprise (incluant les droits de mutation). La valeur d'entreprise de Sofibus Patrimoine induite par cette approche intègre les droits de mutation, ces derniers sont donc déduits lors du passage à la valeur des capitaux propres.

Cette méthodologie diffère du taux de rendement net immédiat publié par les foncières cotées (communément appelé « *EPRA net initial yield* ») car elle intègre également la prime ou décote de la valeur d'entreprise par rapport à la valeur communiquée du patrimoine immobilier (« *GAV<sup>28</sup>* »).

Entreprise		Taux de Rendement Net Immédiat publié	Prime / Décote vs. Valeur des Actifs Brute	Taux de Rendement Net Immédiat Induit
Nom	Pays			
Warehouses De Pauw	Belgique	5,5%	57,0%	3,5%
Foncière Argan	France	5,4%	13,4%	4,8%
Montea	Belgique	5,7%	58,5%	3,6%
VIB Vermoegen	Allemagne	6,5%	10,1%	5,9%
Tritax EuroBox	Royaume-Uni	4,4%	(8,0%)	4,8%
<b>Moyenne - Europe Continentale</b>		<b>5,5%</b>	<b>26,2%</b>	<b>4,5%</b>
<b>Minimum</b>		<b>4,4%</b>	<b>(8,0%)</b>	<b>3,5%</b>
<b>Maximum</b>		<b>6,5%</b>	<b>58,5%</b>	<b>5,9%</b>

<sup>28</sup> Valeur des Actifs Brut détenus. Prend en compte la position (i) de trésorerie net ajustée et (ii) de capitaux propres mais exclut les droits de mutation.

Régime	Moyenne des comparables		Foncière Argan	
	Droit commun	SIIC	Droit commun	SIIC
Taux de Rendement Net Immédiat induit des comparables	4,5%	4,5%	4,8%	4,8%
Loyers nets de Sofibus Patrimoine (décembre 2020)	13,1	13,1	13,1	13,1
Valeur d'entreprise implicite (incluant droits de mutation)	289,9	289,9	273,0	273,0
Situation de Trésorerie nette ajustée	2,9	2,9	2,9	2,9
Droits de mutation	(15,6)	(15,6)	(14,7)	(14,7)
Taxe sur plus-value	(68,6)	(45,1)	(64,0)	(42,1)
<b>Valeur des capitaux propres implicite</b>	<b>208,5</b>	<b>232,1</b>	<b>197,2</b>	<b>219,1</b>
Valorisation induite par action (€)	274,5	305,5	259,5	288,4
<b>Prime induite par le prix de l'Offre</b>	<b>14,3%</b>	<b>2,7%</b>	<b>20,9%</b>	<b>8,8%</b>

#### 2.5.4. Multiples de transactions comparables

La méthode des multiples de transactions comparables consiste à appliquer aux agrégats financiers de la société les multiples observés sur des opérations récentes impliquant des sociétés comparables.

La pertinence de la méthode est particulièrement liée à la nécessité de disposer d'un échantillon de sociétés dont l'activité, les conditions d'exploitation et le profil sont similaires à ceux de Sofibus Patrimoine. Bien qu'il soit difficile d'identifier des transactions directement comparables du fait des dynamiques de marché au moment de l'opération et des spécificités propres à chaque rapprochement entre deux sociétés, les opérations ci-après ont été sélectionnées sur la base des critères suivants :

- Les transactions de portefeuille basées en Europe d'un montant supérieur à 50 millions d'euros, pour lesquelles les informations relatives (i) au loyer net ou (ii) au taux de rendement net immédiat ont été communiquées ;
- Pour les besoins de l'évaluation, seules les transactions qui ont eu lieu au cours des douze derniers mois ont été retenues en raison de la tendance continue à la compression des rendements et à la surperformance du secteur.

Date d'annonce	Acquéreur	Vendeur	Description	Valeur de la transaction (millions d'€)	Taux de Rendement Net Immédiat (%)
11/nov./20	Hines	Aberdeen Standard Investments	Parc industriel au Royaume-Uni	90	4,0%
28/oct./20	JPMorgan	Mountpark	Portefeuille au Royaume-Uni, en Irlande et en France	550	4,0%
28/oct./20	Blackstone	Prologis	Parc industriel au Royaume-Uni	523	4,9%
10/sept./20	Canmoor and AimCo	LondonMetric	Parc industriel	62	5,3%
25/mars/20	Blackstone	Clearbell	Portefeuille immobilier logistique	130	6,0%
<b>Moyenne</b>				<b>271</b>	<b>4,8%</b>
<b>Médiane</b>				<b>130</b>	<b>4,9%</b>

Cette Offre et le présent projet de note d'information restent soumis à l'examen de l'AMF

	Régime	
	Droit commun	SIIC
<i>En M€ sauf indication contraire</i>		
Moyenne des Taux de Rendement Net Immédiat	4,8%	4,8%
Loyers nets de Sofibus Patrimoine (décembre 2020)	13,1	13,1
Valeur d'entreprise implicite (incluant droits de mutation)	270,4	270,4
<b>Situation de Trésorerie nette ajustée</b>		
Situation de Trésorerie nette ajustée	2,9	2,9
Droits de mutation	(14,6)	(14,6)
Taxe sur plus-value	(63,3)	(41,6)
<b>Valeur des capitaux propres implicite</b>	<b>195,4</b>	<b>217,1</b>
<b>Valorisation induite par action (€)</b>		
Valorisation induite par action (€)	257,2	285,8
<b>Prime induite par le prix de l'Offre</b>	<b>22,0%</b>	<b>9,8%</b>

#### 2.5.5. Actualisation des flux de trésorerie disponibles (« DCF »)

La méthode d'actualisation des flux de trésorerie disponibles consiste à valoriser l'actif économique ou valeur d'entreprise de la société en estimant la somme des flux de trésorerie disponibles actualisés générés par cet actif. Cette méthode dite intrinsèque permet de prendre en compte le plan d'affaires de la société.

Les projections des flux de trésorerie disponibles reposent sur 2 plans d'affaires distincts :

- A) Le Plan d'Affaires Initiateur ;
- B) Le Plan d'Affaires Concert.

Le Plan d'Affaires Concert ayant été réalisé avant la crise de la Covid-19, la valorisation induite par ce plan d'affaires est présentée à titre indicatif. Le Plan d'Affaires Initiateur a été réalisé fin 2020 et intègre de ce fait les effets estimés de la crise de la Covid-19, il est donc considéré comme pertinent et la valorisation induite par ce plan d'affaires est retenue à titre principal.

#### Coût Moyen Pondéré du Capital (« CMPC »)

Le CMPC retenu pour l'actualisation des flux en cas central est de 6,3% sur la base des hypothèses suivantes :

- Un taux sans risque de 0,28% correspondant à la moyenne sur une année du taux obligataire à 20 ans (source : Bloomberg au 11 décembre 2020) ;
- Une prime de risque de marché de 8,35% correspondant à la moyenne sur une année (source : Bloomberg au 11 décembre 2020) ;
- Un bêta « désendetté » de la Société de 0,7 (source : Barra à décembre 2020) ;
- Une structure financière Dette financière nette / Valeur des fonds propres de 0%, correspondant à un niveau d'endettement normatif attendu sur Sofibus Patrimoine.

#### A) Hypothèses du Plan d'Affaires Initiateur

Le Plan d'Affaires Initiateur reflète la vision du management de SEGRO sur le potentiel de la Société dans le cadre de son intégration dans le groupe SEGRO, il repose sur les hypothèses suivantes :

- Le passage au régime SIIC en 2021 ;

Cette Offre et le Projet de Note d'Information restent soumis à l'examen de l'AMF

- La vente de l'immeuble de bureaux situé 43 rue Taitbout, 75009 Paris en 2021 ;
- Une rénovation et un développement importants du parc immobilier actuel, permettant une croissance des loyers sur l'horizon du plan d'affaires ;
- Une gestion opérationnelle bénéficiant du savoir-faire et de l'expertise de SEGRO, permettant une hausse de rentabilité par rapport à l'historique de Sofibus Patrimoine.

Les hypothèses du Plan d'Affaires Initiateur font notamment ressortir :

- Un TCAM<sup>29</sup> du chiffre d'affaires sur la période 2021-2030 de 8,2%, reflétant notamment (i) un plan de rénovation couplé à de nouveaux développements au sein du parc immobilier et (ii) une meilleure exploitation des fondamentaux de marché de Sofibus Patrimoine ;
- Une marge de résultat d'exploitation (« EBIT ») moyenne sur la période 2021-2030 de 85,5%<sup>30</sup>, sur la base d'un niveau de charges d'exploitation en ligne avec les coûts de gestion opérationnelle anticipés par SEGRO France sur ce type d'actifs ;
- Des investissements représentant 91 M€ sur la période du plan d'affaires, afin d'optimiser l'exploitation du parc immobilier.

En raison du régime SIIC, les flux de trésorerie disponibles sont définis comme le résultat d'exploitation diminué des investissements nets des cessions d'immobilisations et n'intègrent pas d'impôts sur les sociétés.

#### Valeur Terminale

La valeur terminale a été calculée par capitalisation d'un loyer normatif, sur la base suivante :

- Un loyer normatif égal au loyer (excluant Taitbout) anticipé par l'Initiateur à l'horizon 2030 ;
- Un taux de capitalisation pour l'ensemble du patrimoine immobilier correspondant au taux de capitalisation moyen des valorisations de CBRE (excluant Taitbout).

<b>Plan d'affaires Initiateur</b>	
<i>En M€ sauf indication contraire</i>	
Somme des flux actualisés	63,9
Valeur terminale	190,0
<b>Valeur d'entreprise</b>	<b>253,9</b>
Situation de Trésorerie nette ajustée	2,9
Taxe sur plus-value	(41,2)
<b>Valeur induite des capitaux propres</b>	<b>215,6</b>
Valorisation induite par action (€)	283,8
<b>Prime induite par le prix de l'Offre (%)</b>	<b>10,6%</b>

<sup>29</sup> Taux de Croissance Annuel Moyen

<sup>30</sup> Marge EBIT (*Net Operatin Income*) pondérée par l'EBIT

Cette Offre et le présent projet de note d'information restent soumis à l'examen de l'AMF

		Valorisation induite par action (€)				
		Taux de Capitalisation				
		6,5%	6,7%	6,8%	7,0%	7,1%
CPMC	5,80%	305	300	295	291	286
	6,05%	299	294	<b>289</b>	285	281
	6,30%	293	288	<b>284</b>	279	275
	6,55%	287	283	<b>278</b>	274	270
	6,80%	282	277	273	269	265

		Prime induite par le prix de l'Offre				
		Taux de Capitalisation				
		6,5%	6,7%	6,8%	7,0%	7,1%
CPMC	5,80%	2,9%	4,6%	6,3%	7,9%	9,6%
	6,05%	5,0%	6,7%	<b>8,4%</b>	10,1%	11,8%
	6,30%	7,0%	8,8%	<b>10,6%</b>	12,3%	14,0%
	6,55%	9,2%	11,0%	<b>12,7%</b>	14,5%	16,2%
	6,80%	11,3%	13,1%	15,0%	16,7%	18,5%

## B) Hypothèses du Plan d'Affaires Concert

Les hypothèses du Plan d'Affaires Concert est basé sur la période 2019-2025 ; le plan d'affaires a ensuite été extrapolé jusqu'en 2030 :

- Un TCAM du chiffre d'affaires sur la période 2021-2025 de 3,3%, reflétant principalement un plan de rénovation couplé à de nouveaux développements au sein du parc immobilier (TCAM de 4,2% 2021-2030, intégrant les extrapolations à partir de l'année 2026 incluse) ;
- Une marge de résultat d'exploitation (« EBIT ») moyenne sur la période 2021-2025 de 43,1% ;
- Des investissements représentant 56 M€ sur la période du plan d'affaires, afin d'optimiser l'exploitation du parc immobilier ;
- La vente de l'immeuble de bureaux situé 43 rue Taitbout, 75009 Paris en 2023.

## Valeur Terminale

La valeur terminale a été calculée par capitalisation d'un loyer normatif, sur la base suivante :

- Un loyer normatif égal au loyer (excluant Taitbout) à l'horizon 2030 ;
- Un taux de capitalisation pour l'ensemble du patrimoine immobilier (excluant Taitbout), correspondant à l'hypothèse du Plan d'Affaires Concert à l'horizon 2025.

Plan d'affaires Concert Hottinguer	
<i>En M€ sauf indication contraire</i>	
Somme des flux actualisés	51,7
Valeur terminale	169,7
<b>Valeur d'entreprise</b>	<b>221,4</b>
Situation de Trésorerie nette ajustée	2,9
Taxe sur plus-value	(35,0)
<b>Valeur induite des capitaux propres</b>	<b>189,2</b>
Valorisation induite par action (€)	249,0
<b>Prime induite par le prix de l'Offre (%)</b>	<b>26,0%</b>

		Valorisation induite par action (€)				
		Taux de Capitalisation				
		6,6%	6,7%	6,9%	7,0%	7,2%
CPMC	5,80%	267	263	259	255	251
	6,05%	262	258	<b>254</b>	250	246
	6,30%	257	253	<b>249</b>	245	241
	6,55%	253	248	<b>244</b>	241	237
	6,80%	248	244	240	236	233

		Prime induite par le prix de l'Offre				
		Taux de Capitalisation				
		6,6%	6,7%	6,9%	7,0%	7,2%
CPMC	5,80%	17,4%	19,4%	21,3%	23,2%	25,2%
	6,05%	19,6%	21,6%	<b>23,6%</b>	25,6%	27,5%
	6,30%	21,9%	24,0%	<b>26,0%</b>	28,0%	29,9%
	6,55%	24,2%	26,3%	<b>28,3%</b>	30,4%	32,3%
	6,80%	26,6%	28,7%	30,7%	32,8%	34,8%

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

Le Prix de l'Offre de 313,71€ par action Sofibus Patrimoine se compare comme suit aux résultats des analyses décrites ci-dessus.

Synthèse des éléments d'appréciation du Prix de l'Offre	Valorisation induite par action (€)	Prime induite par le prix de l'Offre
<b><u>Analyse du cours de bourse</u></b>		
Cours de clôture au 11 Décembre 2020	214,0	46,6%
Moyenne 1 mois	194,3	61,5%
Moyenne 3 mois	187,3	67,5%
Moyenne 6 mois	188,4	66,5%
Moyenne 12 mois	195,5	60,5%
Plus haut sur 12 mois	220,0	42,6%
Plus bas sur 12 mois	173,0	81,3%
<b><u>Actif Net Réévalué</u></b>		
ANR - Régime de droit commun	272,1	15,3%
ANR - Régime SIIC	302,8	3,6%
<b><u>Multiples boursiers</u></b>		
Taux de Rendement Net Immédiat induit des comparables Européens - Régime de droit commun	274,5	14,3%
Taux de Rendement Net Immédiat induit des comparables Européens - Régime SIIC	305,5	2,7%
Taux de Rendement Net Immédiat induit par Foncière Argan - Régime de droit commun	259,5	20,9%
Taux de Rendement Net Immédiat induit Foncière Argan - Régime SIIC	288,4	8,8%
<b><u>Transactions comparables</u></b>		
Moyenne des Taux de Rendement Net Immédiat - Régime de droit commun	257,2	22,0%
Moyenne des Taux de Rendement Net Immédiat - Régime SIIC	285,8	9,8%
<b><u>Actualisation des flux de trésorerie</u></b>		
Plan d'affaires Initiateur (CMPC à 6,80%) - Régime SIIC	272,9	15,0%
Plan d'affaires Initiateur (CMPC à 6,30%) - Régime SIIC	283,8	10,6%
Plan d'affaires Initiateur (CMPC à 5,80%) - Régime SIIC	295,2	6,3%
Plan d'affaires Concert Hottinguer (CMPC à 6,80%) - Régime SIIC	239,9	30,7%
Plan d'affaires Concert Hottinguer (CMPC à 6,30%) - Régime SIIC	249,0	26,0%
Plan d'affaires Concert Hottinguer (CMPC à 5,80%) - Régime SIIC	258,6	21,3%

Cette Offre et le présent projet de note d'information restent soumis à l'examen de l'AMF

### **3. PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DU PROJET DE NOTE D'INFORMATION**

#### **3.1. Pour la présentation de l'Offre**

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

**Lazard Frères Banque**

#### **3.2. Pour l'Initiateur de l'Offre**

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

**SEGRO France**

**Madame Laurence GIARD**

Directeur Général