



Rapport de gestion du groupe Sogaris

Exercice 2018

approuvé lors du CA du 12 avril 2019

Sommaire

Prêt pour la croissance	4
Compte rendu d'activité.....	6
Comptes consolidés : un niveau d'EBITDA historique	9
Contrôle interne et management des risques.....	12
Éléments complémentaires	18
Rapport de gestion sur les comptes sociaux.....	19
Mentions légales.....	22
Annexes.....	23

Prêt pour la croissance

L'année 2018 a été pour le Groupe Sogaris celle de la mise en oeuvre de la première phase de son plan stratégique 2016 - 2025.

La préparation d'un plan d'investissement de 300 M€ sur la période 2019 - 2021 aura constitué une priorité majeure de l'exercice 2018. Ce programme est sécurisé aux trois quarts par des décisions d'attribution issues de concours ou d'appels à projets, de protocoles fonciers ou de promesses de ventes, ou portent sur des assiettes foncières dont le Groupe SOGARIS est déjà propriétaire. En outre, son exécution a d'ores et déjà démarré puisque deux promesses de ventes portant sur des entrepôts existants (Blanc-Mesnil et Emerainville) et une vente en état futur d'achèvement (VEFA) portant sur un espace urbain de distribution (Ivry-sur-Seine) signées au 2^e semestre 2018 représentent plus de 26 M€ d'acquisition. Un nouveau plan de financement, tirant parti de la solidité de la stratégie de SOGARIS et des fondamentaux du marché de la logistique urbaine, mais aussi du faible endettement du Groupe, a également été préparé. Un pool bancaire sera constitué en 2019 pour permettre, aux côtés de la Caisse des Dépôts et Consignations qui a proposé de nouveaux

financements de long terme, de financer ce développement avec une résilience particulièrement importante vis-à-vis des risques de conjoncture.

La valeur du patrimoine en forte hausse

2018 est aussi une année d'accélération des performances sur le périmètre historique du Groupe. Tout d'abord, l'accélération de la revue stratégique des actifs a permis de revisiter leur potentiel locatif, d'affiner les besoins de travaux et de préciser les opportunités de création de valeur. Cela se traduit dès 2018 par une nette croissance des revenus locatifs qui atteignent 36,2 M€ (+ 4,1% par rapport à 2017), et par une hausse de la valeur d'expertise du patrimoine en périmètre de consolidation, qui atteint **575,1 M€ (+ 19% par rapport à 2017)**. De plus, un audit des charges et petits travaux a permis de redéfinir l'assiette des charges refacturables, contribuant (avec l'amélioration du taux d'occupation) à une nette croissance des charges refacturées qui atteignent 5,9 M€ (+ 18,5% par rapport à 2017). Enfin, la restructuration de l'activité historique de prestations logistiques a été lancée autour d'une nouvelle offre SOGARIS SERVICES, ce qui s'est traduit par un fort rebond du

chiffre d'affaires à 2,0 M€ (+ 23,6%) et une rapide réduction du déficit d'exploitation, avec pour perspective un retour à l'équilibre en 2019. 2018 est également l'année de la mise en service de l'Hôtel Logistique de Chapelle International et de sa consécration comme l'un des actifs les plus en vue à l'échelle mondiale, avec l'attribution du MIPIM Award 2018 dans la catégorie logistique. Avec cet Hôtel Logistique, le Groupe SOGARIS s'inscrit dans une vision de long terme sur la nécessaire relance du fret ferroviaire urbain. C'est son savoir-faire d'investisseur de long terme qui permet au Groupe SOGARIS de dépasser les prévisions de performance financière sur cet investissement, tout en se donnant le temps nécessaire à la montée en puissance de la demande de modes de transport alternatifs à la route. Cet objet unique au monde incarne l'esprit pionnier que SOGARIS cultive depuis plus de 50 ans.

Des équipes renouvelées, une organisation repensée

L'année 2018 marque enfin la conclusion d'un cycle de réorganisation de 2 ans, consistant en une redéfinition des métiers, des compétences et des risques. Ce cycle s'est effectué avec le souci d'une concertation continue et d'un dialogue social de qualité.

Il s'est notamment traduit par une refonte de l'organigramme autour des cœurs de métier (Asset Management, Développement urbain, Property Management, Maîtrise d'ouvrage construction, rénovation et conformité, Prestataire de services aux acteurs de la logistique), un approfondissement des champs d'expertise, et un profond renouvellement des effectifs : plus de 40 % des effectifs actuels ont rejoint la société sur la période 2016 - 2018.

Il s'est également accompagné d'une volonté d'associer les équipes à la création de valeur, avec la mise en place d'un actionnariat salarié. Les équipes de SOGARIS, dont près de 80 % ont décidé de devenir actionnaire du Groupe, sont prêtes à relever l'ambitieux défi de devenir un véritable leader de la logistique urbaine sur le Grand Paris.



300 000 000 €

d'investissement
sur les 3 prochaines années



+4,1%
de revenus locatifs



+19%

575,1M€
de patrimoine

Compte rendu d'activité

Évolution des actifs

Le parc d'actifs du Groupe est composé de 51 immeubles représentant 545 000 m², principalement situés sur le Grand Paris à destination des acteurs de logistique urbaine et de la livraison du dernier km.

La répartition des surfaces se décompose de la façon suivante :

La région du Grand Paris représente 70 % du patrimoine de SOGARIS.

- **La plateforme de Rungis**, à 7 Km de Paris, bénéficie d'une situation exceptionnelle, à proximité de l'A86, de la D7 et de l'aéroport Paris-Orly. Elle propose à la location près de 200 000 m² d'entrepôts, de quais de messagerie et de bureaux. Elle accueille aujourd'hui près de 80 entreprises.

- **Le Centre Logistique de Fret Aérien (CLFA) de Roissy** est situé en zone Cargo n°8 de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle. Il est directement relié aux pistes et occupe une surface de 60 000 m².

- **La plateforme de Créteil**, 45 000 m², bénéficie d'une localisation exceptionnelle à 6 km de Paris et à proximité immédiate des autoroutes A86/A4 ainsi que du terminal de transport combiné rail-route de Valenton.

- **La plateforme de Stains** se situe à 8 km de la porte de la Chapelle, accessible par l'autoroute A1 (sortie Stains) et en transport en commun via la nouvelle gare RER D du Grand Paris arrêt « Pierrefitte – Stains ». Acquis en 2017, ce site d'une surface de 30 000 m² s'inscrit dans un programme de rénovation et redéveloppement de la zone d'activités, propice à une stratégie *value-added*.

- **L'Hôtel Logistique de Chapelle International (Paris)** est situé dans le 18^{ème} arrondissement de Paris, directement relié au carrefour routier A1/N1/Périphérique/Maréchaux. Cet Hôtel Logistique de 42 000 m² a été livré en 2018 et s'inscrit dans un territoire en pleine mutation, avec le développement de plus 150 000 m² de surfaces tertiaires, campus universitaire, commerces et logements.

- **L'Espace Urbain de Distribution (EUD) de Beaugrenelle (Paris)** est situé au cœur du 15^{ème} arrondissement et représente une surface de 3 000 m². Le site est occupé par Chronopost qui assure une livraison de près d'un million de colis par an, majoritairement par véhicules propres.

Les plateformes extra-franciliennes réduites à 30 % du patrimoine.

- **La plateforme de Lyon-Mions** dispose d'une surface de 115 000 m² composée d'entrepôts et de quais de messagerie. Du fait de sa proximité avec l'agglomération lyonnaise, le site séduit en priorité les chargeurs et les logisticiens ayant une activité liée au bassin de consommation de Lyon.

- **La plateforme de Marseille-Arenc** profite d'une localisation unique : en plein cœur de Marseille et à proximité du quartier d'affaires d'Euromed, ce site d'une surface de 45 000 m² est accessible par transports en communs et par le réseau (A7, A50 et A55).

- **Le Centre Européen de Fret (CEF) de Bayonne-Mouguerre-Lahonce** représente une surface de 6 000 m² divisible en 10 cellules et des quais sur les 4 faces de l'entrepôt.





L'hôtel logistique de Chapelle International a été inauguré le 8 juin 2018 en présence de la ministre des Transports, de la maire de Paris et de plus de 300 invités.

Faits marquants 2018

- SOGARIS lauréat dans le cadre de l'appel à projet Réinventer Paris, avec l'opération Quai Bercy développant plus de 20 000 m² d'espaces logistiques et d'activités ;
- Engagement de près de 10 M€ HT de travaux dans le patrimoine de Sogaris ;
- Commercialisation des 3 dernières cellules disponibles à Roissy à la société WFS (4 000 m²) spécialisée dans le traitement du fret aérien ;
- Signature de baux pour plus de 15 000 m² sur l'Hôtel Logistique de Chapelle avec pour principaux preneurs DPD, Basic Fit, Deskéo ;
- Dépôt du permis de construire de l'Hôtel Logistique de Vitry Ardoines pour 35 000 m² de surfaces logistiques et d'activités ;
- Signature de promesse de vente pour 2 acquisitions représentant 27 000 m² au total : un entrepôt de 7 500 m² au Blanc-Mesnil et un second à Emerainville de 19 500 m² loué à la société DISTRITEC (siège social) ;
- Signature en VEFA d'un espace de distribution à Ivry-sur-Seine de 6 500 m².

102

La performance sociale et environnementale au centre du modèle SOGARIS

L'environnement

Soucieux de réduire l'impact des livraisons de marchandises en ville, SOGARIS souhaite ainsi répondre tout à la fois aux besoins grandissants des acteurs privés, portés par la révolution du e-commerce, et aux exigences des territoires dont les politiques publiques sont de plus en plus tournées vers la lutte contre le dérèglement climatique et l'amélioration de la qualité de l'air. La plateforme de Rungis dispose de la certification 14 001 – renouvelée en 2016 dans le cadre de la nouvelle nomenclature – qui repose sur le principe d'amélioration continue de la performance environnementale par la maîtrise des impacts liés à l'activité de SOGARIS.

Dans le cadre de ses nouveaux projets et dans la gestion de son patrimoine, SOGARIS a pour objectifs de :

Développer la mobilité « propre » et la multimodalité économiquement viables et environnementalement vertueuses en s'appuyant sur les nouvelles énergies et les modes alternatifs à la route que sont le tramway et le fer.

Améliorer l'insertion urbaine des sites en développant des solutions innovantes pour la réduction de l'empreinte environnementale tout en créant de nouveaux espaces verts porteur de biodiversité.

Agir sur les enjeux environnementaux :

Energie : Favoriser les énergies « propres » et maîtriser les consommations d'énergie

Eau : Améliorer la qualité des eaux générées par les sites et participer à la restauration de la qualité des eaux de surface

Déchets : Tracer la gestion des déchets issus des activités sous-traitées.

Engagé dans une perspective d'amélioration continue de ses performances, le groupe a intégré deux nouveaux sites dans le Système de Management Environnemental en 2018 : l'Espace Urbain de Distribution de Beaugrenelle (16^{ème} Paris) et la Plateforme de Stains (93).

Au titre des projets neufs, l'hôtel logistique de Chapelle International a reçu en 2018 la certification HQE niveau excellent en conception ; pour l'ensemble des projets en développement, SOGARIS s'attache à atteindre le même niveau de performance. Enfin, SOGARIS acteur volontaire et engagé, a signé la charte ParisActionClimat au mois d'octobre 2018 et participe activement aux task forces.

L'emploi

La capacité de la logistique urbaine à pourvoir des emplois industriels, peu qualifiés et non délocalisables en ville, est à l'origine de la démarche entreprise en partenariat avec la Direction de l'attractivité et de l'emploi de la ville de Paris et Pôle emploi, qui a abouti à la signature d'une charte pour l'emploi sur le site de Chapelle International en mai 2017.

Ainsi, lors des opérations de commercialisation de Chapelle International, l'ensemble des preneurs a été sensibilisé à l'existence de la charte.

En 2018, SOGARIS a poursuivi ses échanges avec la collectivité afin d'étendre la charte à l'ensemble de ses sites parisiens (actifs et futurs).

L'intégration par l'emploi logistique soutenue par SOGARIS se traduit également par la mise à disposition gratuite d'une cellule de 3 247 m² sur le site de Rungis à l'Équipage, une entreprise d'insertion francilienne portée par Emmaüs Défi, et spécialisée dans la logistique du dernier kilomètre. En 2018, cette action de mécénat a été valorisée à hauteur de 0,1 M€. Enfin, SOGARIS et Emmaüs Défi ont pris date pour la signature d'une convention de mécénat de compétences, en 2019.



Comptes consolidés : un niveau d'EBITDA historique

Compte de résultat au 31 décembre 2018

Le chiffre d'affaires consolidé 2018 s'établit à 63,9 M€, soit une hausse de + 34,5 % (+ 16,4 M€), et à l'EBITDA à 25,55M€, en raison essentiellement de :

La forte croissance des loyers et charges refacturées pour un montant de + 3,3 M€, soit + 9,6 %, liée à :

- La commercialisation de Chapelle International + 2,3 M€
- La prise en compte des loyers de Stains en effet année pleine + 1,1 M€
- Une amélioration des taux d'occupation et de refacturation des charges sur Rungis + 1,1 M€ et sur Roissy + 1 M€
- Qui compensent les sorties de périmètre des actifs du Luxembourg (- 1,4 M€) et de Rouen (- 0,8 M€) en 2017

La progression des prestations logistiques d'un montant de +0,4 M€, soit + 23,6 %.

La vente du data center de Chapelle International de 12,4 M€ (élément non récurrent).

La production stockée de - 9,2 M€ constitue la sortie du stock du coût de production des surfaces vendues de l'hôtel logistique Chapelle International (data center et surfaces agricoles).

Les charges d'exploitation ressortent à 46,7 M€ en 2018, contre 47,7 M€ en 2017, soit une baisse de 1 M€ par rapport à l'année dernière. Cette légère baisse des charges d'exploitation est liée à :

Une forte baisse des achats consommés de - 3,3 M€ elle-même liée à :

- l'absence de travaux sur le data center de Chapelle Internationale en 2018, soit - 4,4 M€ (impact de + 4,4 M€ d'achats d'études en 2017)
- compensé par l'augmentation des dépenses de sous-traitance générale + 0,5 M€, d'entretien et réparation + 0,2 M€ et de prime d'assurances + 0,2 M€ sur Chapelle International, pris en compte en année pleine en 2018 (pour rappel, mise en service en décembre 2017) ;

Un alourdissement des dotations aux amortissements de + 0,9 M€ lié notamment à l'accélération des amortissements du bâtiment administratif de Rungis dans la perspective du projet de réaménagement global de l'entrée de la plateforme de Rungis ;

Une augmentation des impôts et taxes de + 0,7 M€ liée à Chapelle International ;

Une croissance des frais de personnel de + 0,5 M€ traduisant l'impact de la réorganisation globale des équipes amorcée en 2016 qui s'achève en 2018 ;

Un faible accroissement des autres charges d'exploitation de +0,3M€.

Le résultat financier reste négatif à - 1,1 M€ en 2018, contre - 0,4 M€ en 2017 compte tenu des intérêts de Chapelle International en année pleine et du relèvement de la dette de + 7 M€ sur 2018. Pour rappel, le coût moyen de la dette est en légère hausse entre 2017 et 2018 passant de 0,75 % à 0,86 %.

Le résultat exceptionnel s'élève à - 0,7 M€, contre + 3,1 M€ en 2017. L'exercice 2017 était marqué des cessions d'actifs (vente des participations majoritaires de Sogaris Développement dans les sociétés hébergeant les bâtiments de Rouen et du Luxembourg en 2017 pour 3,1 M€) ce qui n'a pas été le cas en 2018, la cession du Data Center de Chapelle International étant traitée en résultat d'exploitation.

L'impôt sur les sociétés (IS) augmente de + 0,4 M€ en 2018.

Le résultat net consolidé s'élève à 4,8 M€, en baisse de - 1,3 M€ par rapport au résultat net de 2017 qui s'élevait à 6,0 M€.

Le résultat net part du groupe s'élève à 3,9 M€ en 2017.

La quote-part revenant aux minoritaires est positive de 0,8 M€, à comparer à la contribution positive de 0,4 M€ en 2017.

Les résultats des filiales sont tous positifs excepté ceux de Sogaris Paris E.L.U. et de Sogaris Stains qui demeurent proche de l'équilibre (- 0,2 M€), du fait du poids des dotations aux amortissements dans un contexte de commercialisation qui ne prend pas encore tous ses effets en 2018.

Bilan au 31 décembre 2018

Le bilan consolidé fait apparaître une valeur nette d'actifs immobilisés de 330,7 M€. Les stocks et en-cours s'élèvent à 0,1 M€ en 2018, contre 9,3 M€ en 2017, en baisse du fait de la cession du data center de Chapelle International (impact - 9,2 M€). À l'actif, les créances clients et comptes rattachés évoluent d'environ 6 M€, notamment du fait d'une évolution de la base de comparaison entre 2017 et 2018 (facturation du T1 2018 en décembre 2017), et d'un effet structurel lié à l'augmentation du CA.

Les autres créances et comptes rattachés sont en baisse de - 3,3 M€, passant de 10,2 M€ en 2017 à 6,9 M€ en 2018. Cette variation s'explique principalement par l'apurement de créances fiscales (IS & TVA) et la réception d'un solde de subvention de 1,5 M€ pour l'opération Chapelle International.

Au passif, la principale fluctuation réside dans la variation des emprunts et dettes financières (- 15,9 M€) qui s'explique essentiellement par :

les remboursements des lignes de crédit de - 10,5 M€ (Data center et subvention PIA) ;

la levée d'emprunt additionnel sur Chapelle International de + 7 M€ ;

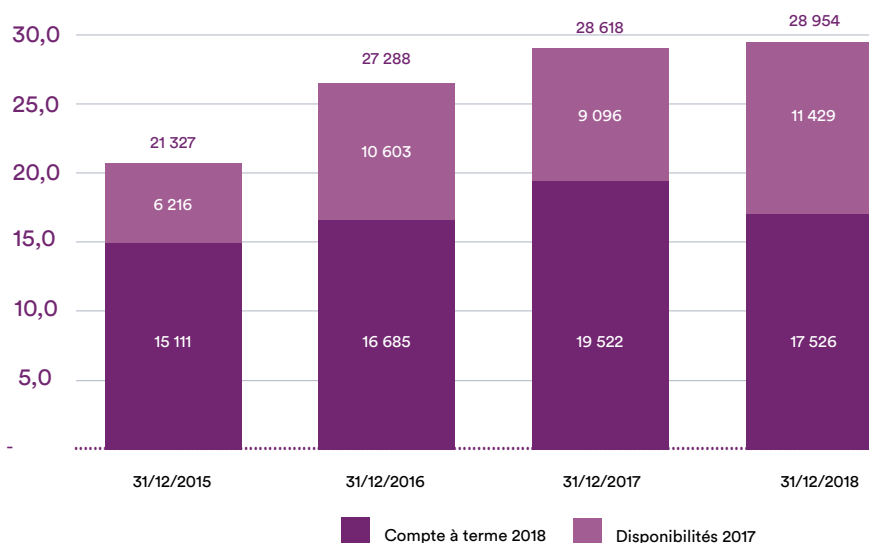
les remboursements de capital des emprunts existants de - 11,5 M€.

Les fournisseurs et comptes rattachés sont en baisse de - 1,0 M€ en lien avec la livraison de Chapelle International. Le détail de toutes ces informations figure dans les comptes consolidés.

Trésorerie et endettement du Groupe

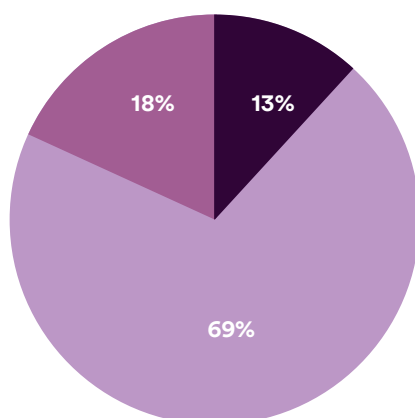
La trésorerie du Groupe s'élève à 29,0 M€ au 31 décembre 2018 en hausse de + 0,3 M€ par rapport au 31 décembre 2017 (28,6 M€).

La rentabilité apparente (produits financiers/portefeuille moyen de valeurs mobilières de placement et comptes à terme) pour l'année 2018 ressort à 0,2 % contre 0,4 % en 2017, étant précisé que la moyenne des EONIA en 2018 est de - 0,4 %. En 2018, les produits financiers atteignent 103 K€ malgré des taux d'intérêts négatifs.



Plateforme de Rungis. Copyright : Sogaris

Répartition de la dette par type de taux



- Dette à taux fixe
- Dette variable couverte
- Dette à taux variable

Le taux moyen de la dette calculé en rapportant le montant des charges financières à l'encours moyen de l'année ressort à 0,86 % pour l'exercice 2018 contre 0,75 % en 2017.

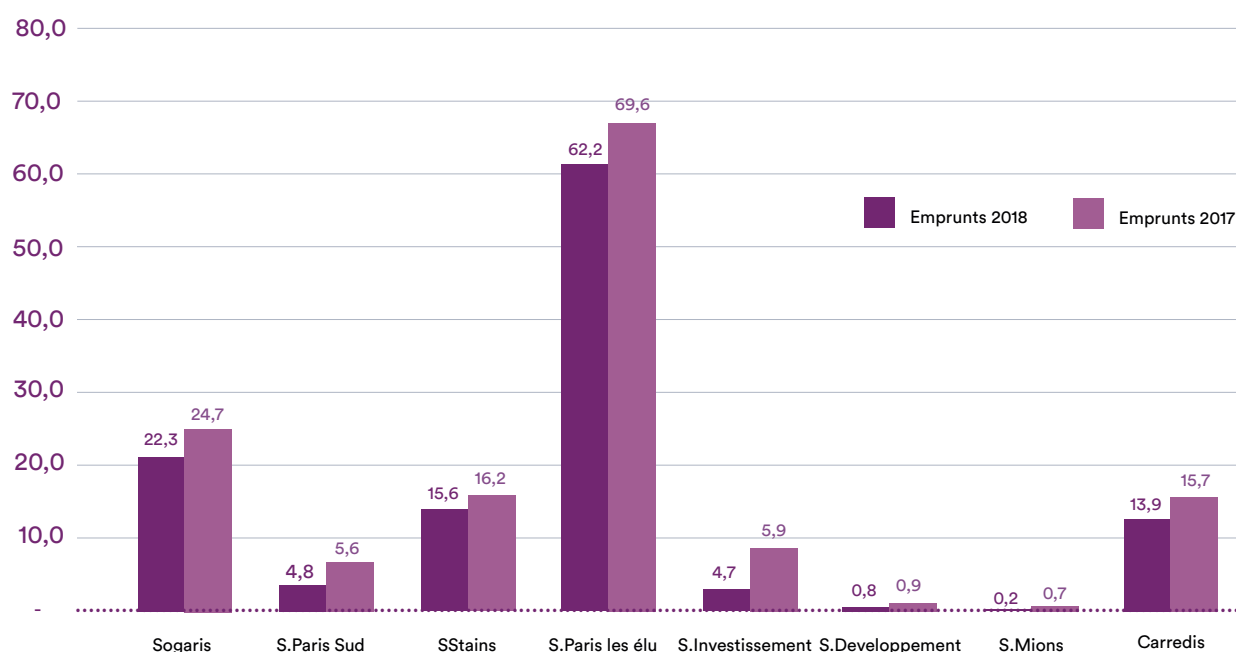
La durée de vie moyenne de la dette est de 6 ans et 3 mois

La structure de l'endettement au 31 décembre 2018 s'établit comme suit :

- Dette à taux fixe : 13 %
- Dette à taux variable couvert : 69 %
- Dette à taux variable non couvert : 18 %

Dette par entité

L'endettement à moyen et long terme auprès des établissements de crédit hors découverts bancaires s'établit à 124 M€ au 31 décembre 2018 et se répartit comme suit par société du Groupe :



Indications sur l'utilisation d'instruments financiers

Le Groupe a souscrit à deux instruments financiers.

Le premier correspond à la couverture de taux souscrite par SOGARIS SA en octobre 2014 auprès du CIC (CAP à 3,5 % sur 30 M€ de dette sur 6 ans *in fine* avec une prise d'effet au 1er janvier 2015).

Le second correspond à la couverture de taux souscrite en décembre 2017 par SOGARIS PARIS E.L.U. auprès de la Société Générale pour couvrir la dette à taux variable de Chapelle International (CAP à 1,5 % sur 58 millions deux cent mille euros de dette sur 5 ans amortissable avec une prise d'effet au 31 décembre 2017 et une échéance au 31 décembre 2022).

A fin décembre 2018, la dette couverte de Chapelle International représente 55,5 M€.

Au 31 décembre 2018, le taux de couverture de la dette s'élève à près de 82 % de l'encours total (13 % de dettes à taux fixe et 69 % de dettes à taux variable couverte).

Contrôle interne et management des risques

Dans le cadre de la montée en puissance de son activité de développement, SOGARIS a souhaité la mise en place d'un contrôle interne efficace, à même d'améliorer la maîtrise de l'ensemble de ses risques.

A ce titre, le Groupe s'est doté depuis mai 2018, d'un responsable du Contrôle Interne et de la maîtrise des risques. Rattaché au Directeur Général, il a pour mission de définir, mettre en place et piloter le dispositif de Contrôle Interne. Ce dispositif prévoit notamment des actions de formalisation et de modélisation :

- **de l'organisation du Groupe :**

définition claire des responsabilités et attribution des ressources ;

- **des activités du Groupe :**

revue et amélioration des procédures existantes, modélisation et optimisation des processus ;

- **des risques du Groupe :**

poursuite de la cartographie des risques, avec mise en place d'un système de cotation et de réponse appropriée.

Il s'agit donc de mettre en place et de préciser des méthodes, des règles et des procédures au sein de l'entreprise afin d'assurer la protection et la sauvegarde du patrimoine, la qualité de l'information, la conformité par rapport aux lois et aux règlements, et également d'assurer l'application des instructions de la direction en vue d'améliorer les performances de l'entreprise.

Le contrôle interne est un système que l'entreprise définit, met en place et dont elle est responsable.

Il est constitué de moyens, de procédures et d'actions adaptés aux caractéristiques et à la taille de SOGARIS et doit lui permettre :

- De maîtriser au mieux ses activités ;

- De rendre ses opérations plus efficaces ;

- De bien utiliser ses ressources ;

- De repérer les risques (financiers, opérationnels ou de conformité) qui pourraient empêcher la réalisation de ses objectifs.

La mise en place du contrôle interne vise donc à assurer :

- La fiabilité des informations financières ;

- La mise en place des instructions et des orientations fixées par le dirigeant ;

- La conformité aux lois et règlements ;

- Le fonctionnement correct des processus interne.

S'appuyant sur le référentiel COSO 2, le Contrôle Interne chez SOGARIS complète ces objectifs par la mise en place d'un système de management des risques.

Indissociable du Contrôle Interne, le management des risques a vocation à s'intégrer dans le management global des activités, en appréhender la complexité, et répondre à la demande de la Direction Générale de maîtriser l'ensemble des opportunités et des menaces affectant l'organisation, de la fixation de la stratégie à la conduite des opérations.

Il est envisagé comme la composante du Contrôle Interne traitant des risques, mais aussi des opportunités, ayant une incidence sur la création ou la préservation de la valeur :

- Il est donc pris en compte dans l'élaboration de la stratégie ainsi que dans toutes les activités de l'organisation.

- Il est conçu pour identifier les événements potentiels susceptibles d'affecter l'organisation et pour gérer les risques dans les limites de son appétence pour le risque.

- Il vise à fournir une assurance raisonnable quant à l'atteinte des objectifs de l'organisation.



Copyright : Sogaris

Principaux risques auxquels est confrontée la société

Risques liés au marché

Risque lié au positionnement de marché

SOGARIS est un pionnier de la logistique urbaine, et se positionne ainsi sur un marché qui n'est pas encore mature complexifiant la définition des tarifs et son positionnement. L'entreprise s'est réorganisée en conséquence. En 2018, la Direction de l'Asset Management a été renforcée afin d'améliorer les retours d'expériences continus sur le portefeuille client et de coller au mieux à la réalité du marché.

Risque lié au rattrapage concurrentiel

Pour demeurer compétitif et attractif dans un contexte de densification de la concurrence, SOGARIS a pris la décision de mettre l'innovation au centre de ses préoccupations. Ainsi la Direction Immobilière s'est transformée pour devenir la Direction du Développement et de l'Innovation. Elle s'attache à déployer les priorités opérationnelles (incubateur Rolling Lab, appels à projet, chaire en

logistique urbaine, etc.) définies par sa stratégie d'innovation en décembre 2016.

Risques financiers

Risques liés au financement

La société est soumise aux impacts de variations des taux d'intérêt et donc des charges financières. Pour se prémunir de ce risque, le recours à des instruments de couverture (CAP) et à des emprunts à taux fixe a été accru. En outre, le taux de couverture de la dette fait désormais l'objet d'un indicateur suivi par les instances de gouvernance, et est passé de 25 % à 82 % entre les exercices 2017 et 2018. Afin de mieux appréhender le risque de contrepartie, SOGARIS a lancé un appel d'offre bancaires pour la mise en place de nouveaux financements permettant la diversification des partenaires bancaires. Cette diversification est renforcée par le pilotage en Loan To Value (LTV) et au financement hypothécaire prémunissant la société d'un recours aux actionnaires.

Risques liés à la maîtrise des coûts des opérations d'investissement

Le suivi des coûts des opérations d'investissements s'effectue dans le cadre de tableaux de suivi budgétaires, passés en revue

dans le cadre de comités de suivi.

Dans le cadre de son nouveau positionnement stratégique, SOGARIS a décidé, sauf exception (petites opérations) d'externaliser le risque de construction voire de conception en optant pour des montages de type CPI ou VEFA, afin de se concentrer sur le risque d'investisseur.

De plus les business Plan sur lesquels sont fondées les décisions d'engagement se veulent volontairement pessimistes dans leurs hypothèses, et intègrent systématiquement un aléa de coût maximum (à hauteur de 20 %).

Risques liés aux actifs

Risques liés à la perte de valeur des actifs

Le portefeuille d'actifs de SOGARIS est évalué annuellement par un cabinet externe (Cushman & Wakefield). L'évaluation des actifs repose sur plusieurs critères dont la valeur locative de marché.

Risque lié à la vacance du patrimoine

Ce risque est appréhendé dès la prise de décision d'investissement et provisionné dans les recettes locatives (délai de relocation et/ou franchises de loyer).

Le 1^{er} facteur de maîtrise réside dans le choix des emplacements et des actifs. Le suivi tout au long du cycle d'investissements s'effectue par la Direction Asset Management dans le cadre des outils de suivi des baux, répertoriant notamment les dates de « break ». Un nouvel outil (FinAsset) a été déployé afin d'établir des projections plus fiables et d'améliorer le pilotage. De plus la Direction de l'Asset Management a été renforcée avec le recrutement de deux nouveaux Asset Managers confirmés.

Risques d'exploitation

Risque d'image

L'un des éléments « cœur » du savoir-faire de SOGARIS réside dans la construction de l'acceptabilité de la réintroduction de l'activité logistique en milieu dense, qui se traduit dans les objets d'immobilier logistique sur lesquels elle investit. Or l'acceptabilité dans la durée dépend beaucoup du comportement des locataires ; un mauvais comportement peut créer un « précédent » nuisant à l'acceptabilité de projets futurs. Pour s'en prémunir, SOGARIS agit dès la phase amont en menant des actions renforcées d'échanges et de communication avec les associations de riverains. Une fois les produits livrés, SOGARIS muscle les baux et commence notamment à introduire des clauses spécifiques dans certains d'entre eux (par exemple mobilité douce à Paris Beaugrenelle, Paris Chapelle). Ce travail passe également par la construction d'une relation client plus exigeante et plus structurée, amorcée en 2017.

Risques liés aux coûts d'exploitation

SOGARIS a mis en place un pilotage budgétaire donnant lieu à des revues trimestrielles. Afin d'optimiser la refacturation des charges, un comité de pilotage des charges qui se tient à une fréquence mensuelle, a été mis en place.

Risque d'impayés

Ce risque est piloté via des réunions de suivi mensuelles (impayé/recouvrement) donnant lieu à des Compte Rendu et une documentation spécifique. Une nouvelle procédure a été définie et formalisée. Cette procédure impose désormais des relances systématiques auprès des clients, ainsi que le passage automatique en contentieux à partir de la troisième relance. Des formations spécifiques sur la gestion des impayés dans l'outil de gestion locative (Prémiance) ont également été dispensées.

Risques liés aux baux

À la suite de la refonte du processus « bail », la fonction de commercialisation a été largement externalisée, avec le recours systématique aux agents après avis de valeur, et comparaison désormais systématique aux valeurs locatives retenues dans les expertises indépendantes annuelles du patrimoine. La politique de prix a été précisée, dans le sens d'une politique de prix faciaux plus élevés associés à des mesures d'accompagnement. La décision de signer un bail à un prix différent du prix prévu dans le budget remonte à la Direction Générale (DGA).

Risques liés au patrimoine

La conformité du patrimoine est suivie à l'aide d'une documentation spécifique (prescription des arrêts, rapports d'audit des assureurs), et de contrôles a posteriori des travaux effectués. SOGARIS a également défini un programme de travaux ambitieux sur le patrimoine existant, notamment calqué sur le planning prévisionnel des départs des clients. De plus différentes polices d'assurance (Dommage Ouvrages et Dommages aux Biens) permettent une large couverture des risques inhérents à l'exploitation du patrimoine.



Autres risques

Risques liés au système d'information

SOGARIS a opéré une refonte de son architecture réseau, désormais hébergée en cloud et infogérée. Elle intègre des Plans de Continuité et de Reprise d'Activité (PCA/PRA), permettant ainsi une continuité des opérations. Ces plans de continuité sont couplés à des procédures de sauvegardes quotidiennes limitant les pertes de données et leurs impacts. En outre SOGARIS a revu sa politique d'habilitations en informatisant les demandes d'accès et en ajoutant des

contraintes sur la complexité des mots de passe et sur la fréquence de renouvellement.

SOGARIS a également réalisé un audit cybersécurité qui a mis en avant un certain nombre de risques cyber. Cette évolution de l'architecture réseau, accompagnée du renforcement des politiques d'habilitation et de continuité d'activité constituent les principales mesures du plan d'action préconisé, contribuent à une meilleure maîtrise et une sécurité renforcée face aux différents risques cyber.

Risques liés à l'environnement réglementaire et fiscal des projets de logistique et de logistique urbaine

SOGARIS a renforcé la Direction des Relations Institutionnelles et de la Communication pour un meilleur suivi législatif et réglementaire. Elle réalise un travail d'accompagnement des évolutions du cadre juridique et fiscal de ces activités, dont certaines se traduisent dans des projets de textes ou des amendements législatifs ; l'entreprise est également très investie dans les réseaux professionnels (notamment AFILOG, ORIE, etc.) et auprès des exécutifs locaux.



Beaugrenelle
Crédit : Popy-Rea-Chronopost

Mesures relatives à la sécurisation de l'information financière

Refonte de la comitologie

Sécurisation des investissements

Comité d'Engagement :

Toute opération donnant lieu à un investissement doit être présentée et validée par le Comité d'Engagement. Ce comité se compose des membres Comité de Direction, du chef de projet du projet concerné, du responsable financement et contrôle de gestion. Ce comité effectue une analyse des projets, de leurs prévisions financières, des risques afin de statuer sur la décision d'engagement financier d'un projet. En outre de nouvelles règles de modélisation des business plans ont été adoptées, instaurant des hypothèses volontairement pessimistes, et intégrant un aléa de coût élevé (20 % sauf exception) systématique.

Comité de Pilotage des investissements :

ce comité se tient mensuellement afin d'étudier les opportunités et de décider des mesures à prendre pour assurer la bonne valorisation du patrimoine. Il permet notamment d'arbitrer :

- Ce qui relève des charges (refacturables ou non) et des investissements,
- Les décisions budgétaires
- Les modes de financement des investissements de travaux.

La mise en place de ce comité permet une meilleure maîtrise des dépenses d'investissement ainsi que du partage de l'information entre les directions métiers, la direction Financière et la Direction Générale.

Sécurisation des charges d'exploitation

Comité de Pilotage des charges :

Ce comité se tient mensuellement afin d'assurer la maîtrise des charges et d'optimiser la refacturation aux locataires. Il a notamment pour missions :

- Effectuer une revue des charges et les piloter
- Arbitrer ce qui relève des charges et des investissements
- Arbitrer ce qui relève des charges refacturables ou non
- Valider les engagements budgétaires (investissements prévus au budget)

Mise en œuvre des indicateurs et tableaux de bord

Tableau de bord financier analytique par site

Sogaris dispose d'un tableau de bord financier analytique dans lequel figurent entre autres le compte de résultat prévisionnel et les équilibres de flux par sites. Cette prévision nous permet d'apprécier pour les années à venir pour chaque immeuble le résultat et les équilibres de flux qui en découlent.

Très concrètement, ces prévisions permettent de suivre et d'optimiser les revenus locatifs et les charges par immeuble. De plus, par consolidation de l'ensemble des immeubles du Groupe, Sogaris s'assure de sa capacité à faire face à ses obligations d'emprunts.

Suivi du plan d'affaires

Le suivi du plan d'affaires de Sogaris est effectué à deux niveaux.

Au niveau projet : un tableau de bord d'avancement des projets immobiliers permet d'assurer la conformité du développement au plan d'affaires. Ainsi pour chaque projet il s'agit d'identifier au plus tôt les éventuels décalages de planning et de coûts afin de pouvoir prendre les mesures qui s'imposent.

En dehors des projets, des indicateurs de performances financières permettent d'optimiser le pilotage des actifs et des ratios financiers de l'entreprise. Ce tableau de bord met notamment en avant :

• Les surfaces totales en m² :

Total des surfaces occupées ou disponibles

• La masse salariale/effectif moyen

• Les investissements cumulés :

Cumul des montants investis (développement, acquisitions, investissements de travaux)

• Le taux d'occupation physique :

rapport entre la surface occupée et la surface totale du patrimoine

• Le chiffre d'affaires immobilier et non immobilier :

revenus générés par la location des surfaces, ventes de prestations logistiques, ventes de travaux et prestations de maintenance, honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage et d'études

• EBITDA : indicateur du résultat du processus d'exploitation

Tableau de bord de suivi de la dette

La mise en œuvre de ce tableau de bord permet un suivi de la dette de l'entreprise et ainsi une limitation des risques liés aux opérations de financement de la société.

Les ratios suivants sont calculés et suivis :

- Debt Service Coverage Ratio (DSCR) : Ratio permettant de jauger la couverture des risques d'une entreprise
- Interest Covering Ratio (ICR) : Ratio témoignant de la capacité d'une entreprise à payer les intérêts de la dette
- Loan to Value : Ratio témoignant de l'endettement d'une société immobilière

• Dette amortissable : Ensemble des dettes amortissables souscrites par le Groupe Sogaris

• Dette *in fine* : Ensemble des dettes *in fine* souscrites par le Groupe Sogaris

• Taux de couverture de la dette : Pourcentage de la dette à taux fixe ou à taux variable couvert dans le montant total de la dette

Tableau de bord de suivi des budgets

Le suivi d'exécution des budgets est réalisé grâce à un tableau de bord défini et mis en œuvre par le contrôle de gestion. Il permet d'effectuer des revues trimestrielles d'engagement budgétaire pour chaque direction.

En outre il intègre les budgets de gestion locative et permet d'en optimiser le suivi.

Suivi des prix de revient

Les prix de revient font l'objet d'une surveillance hors processus comptables. Ainsi les prix de revient font l'objet d'un rapprochement des valeurs comptabilisées, mais également dans le cadre des suivis de projet. Le prix de revient est déterminé lors des phases projets des opérations immobilières, et modélisé dans les business plans des opérations.

Il fait donc l'objet d'un rapprochement pour assurer l'adéquation et le suivi des montants restant à payer aux entreprises et le montant du financement mis en place disponible.



Plateforme de Rungis. Crédit : Réa

Éléments complémentaires

Actionnariat salarié : fidéliser et associer les équipes SOGARIS

SOGARIS a mis en place en 2018 un programme d'actionnariat salarié, avec une première opération d'augmentation du capital de la SAS SOGARIS IMMO (ex-SOGARIS DÉVELOPPEMENT) réservée aux salariés. Le choix de la SAS SOGARIS IMMO, détenue jusqu'à présent à 100 % par SOGARIS SAEML, entre en cohérence avec l'organisation juridique de la politique de développement du Groupe : chaque opération nouvelle est logée au sein d'une société de projet existante ou à créer (généralement une SCI), filiale de SOGARIS IMMO. Ainsi, les équipes de SOGARIS sont associées à la création de valeur permise par le développement du Groupe.

Dans le cadre du Plan d'Épargne Entreprise (PEE), les salariés de SOGARIS peuvent donc choisir de convertir leur quote-part de la réserve spéciale de participation (accord de participation) en actions de SOGARIS IMMO, et/ou d'acquérir des actions par un versement volontaire, avec une décote de 20 % sous la forme d'une attribution de 1 action gratuite pour 4 actions souscrites. En outre, un abondement est effectué dans le cadre du versement volontaire (dans la limite de 25 % de la rémunération annuelle du salarié), avec le choix fort de le concentrer au maximum sur les premiers euros investis, afin de favoriser l'accès au capital pour toutes les catégories de salariés : ainsi, dans la limite de 309 actions gratuites par salariés, 3 actions gratuites sont attribuées pour 1 action souscrite.

La méthode d'évaluation indépendante retenue par le cabinet 8 Advisory pour l'augmentation de capital de 2018 repose sur une valorisation de SOGARIS IMMO au 31/12/2017 suivant la méthode de l'ANR (actif net réévalué) « triple net » selon les recommandations de l'EPRA, avec un prix de l'action fixé à 16,67 €. Les actifs ont été évalués au 31/12/2017 par Cushman & Wakefield.

L'opération d'augmentation du capital réservée aux salariés en 2018 a consisté en l'émission d'un nombre maximum de 20 523 actions nouvelles, ainsi qu'un nombre maximum de 5 130 actions à attribuer gratuitement au titre de la décote de 20 % et 22 309 actions à attribuer gratuitement au titre de l'abondement.

En 2018, les conditions de déclenchement de la réserve spéciale participation n'ayant pas été réunies, les parts souscrites par les salariés l'ont été par le seul biais du versement volontaire.

Au total, 51 salariés ont souscrit 16 766 actions, ce qui a donné lieu à l'attribution de 19.456 actions gratuites au titre de la décote et de l'abondement.

Le nombre total d'actions de la société passe donc de 3 048 000 à 3 084 222, ce qui porte la part des salariés à 1,17 % du capital de la SAS SOGARIS IMMO.

Événements significatifs intervenus depuis la date d'arrêté des comptes consolidés

Depuis le 31 décembre 2018, plusieurs événements significatifs sont intervenus :

- Acquisition d'un entrepôt au Blanc-Mesnil le 27 février 2019 ;

- Confirmation d'une offre de financement de la Caisse des dépôts en avance en compte courant (15 M€) et en Prêt Renouvellement Urbain (24,3 M€) ;

- Lauréat sur deux sites dans le cadre de « Réinventer Paris 2 » : La Folie Champerret et L'immeuble inversé de la rue du Grenier Saint-Lazare.

Perspectives d'avenir

Le programme d'investissement de 300 M€ sur la période 2019-2021 présenté au Conseil d'Administration lors de sa réunion du 25 janvier 2019 trace la principale perspective d'avenir du Groupe SOGARIS. Après une intense phase de préparation, la priorité est désormais fixée sur l'exécution de ce programme, sans exclure de proposer au Conseil d'Administration de saisir de nouvelles opportunités dans un marché de l'immobilier logistique en pleine transformation.

Le travail de constitution du pool bancaire finançant ce plan de développement, initié en 2018, devrait s'achever au 1^{er} semestre 2019.

SOGARIS mène également une réflexion continue, d'une part sur la proposition de solutions techniques ou contractuelles innovantes pour s'adapter à une chaîne de valeur des acteurs de la logistique urbaine en constante évolution, d'autre part sur l'élargissement de la gamme de services que peut offrir une foncière dédiée à la logistique urbaine. L'exploitation de la data à l'échelle d'un réseau maillé d'immobilier logistique sur le territoire du Grand Paris constitue un autre champ d'innovation potentiel.

Rapport de gestion sur les comptes sociaux de la société SOGARIS

Compte rendu d'activité

La présentation générale de l'activité du Groupe, ainsi que celle de l'évolution du portefeuille d'actifs du Groupe (y compris ceux détenus par SOGARIS SAEML) à travers les métiers d'Asset Management, de Développement et de Maîtrise d'Ouvrage, figure dans le rapport de gestion du groupe.

Est commentée ci-après de manière plus détaillée l'actualité des autres principaux métiers des équipes SOGARIS SAEML.

Property Management : la relation client au cœur de l'activité

SOGARIS a décidé en 2018 d'approfondir la structuration du métier de Property Management et de confirmer ainsi le choix d'un Property Management internalisé, avec l'ambition d'en faire le pivot d'une relation client de haute qualité et d'une innovation constante dans les méthodes de gestion, ainsi qu'un véritable acteur de terrain de la transition écologique proposant aux clients des solutions concrètes de réduction de leur empreinte environnementale.

C'est avec cette feuille de route qu'un nouveau Responsable du Property Management a été recruté au printemps 2018, doté d'une forte expérience en Property Management pour compte de tiers. L'équipe Property Management dispose donc désormais de trois Property Managers, pouvant s'appuyant sur une équipe spécialisée dans la gestion locative et comptable des actifs du Groupe, et sur une équipe spécialisée dans la gestion technique des immeubles et de leurs équipements. Ce service est d'ores et déjà dimensionné pour

intégrer progressivement la gestion des actifs qui entreront en patrimoine au fil de l'exécution du plan de développement du Groupe SOGARIS.

L'équipe Property Management délivre ses prestations à l'ensemble des véhicules d'investissement du Groupe dans le cadre de conventions de gestion locative et technique, donnant lieu à la facturation d'honoraires intra-groupe (honoraires de gestion locative et technique) par SOGARIS SAEML au titre de cette prestation.

Sogaris Services se réinvente

SOGARIS considère que l'offre immobilière logistique 2017, proposée aux locataires sous la forme de baux commerciaux, ne permet pas d'adresser l'ensemble des besoins du marché. Il existe en effet une faculté (saisonnalité, capacité de sortie dans un contexte d'incertitude sur le carnet de commande, etc.) et une palette de services élargie à la demande (réception, préparation, transport, économat, etc.), demande que n'adressent pas les foncières traditionnelles. SOGARIS fait le choix stratégique d'agréger ces demandes et de leur fournir un débouché via l'offre SOGARIS SERVICES.



Crédit : Rea

La Direction des Prestations et Services Logistiques (DSPL), qui délivre historiquement des prestations logistiques pour compte de tiers, a été réorganisée pour se positionner sur cette nouvelle offre. Occupante en tant que « locataire interne » du parc SOGARIS, la DSPL exploitait au 31/12/2018 trois cellules du bâtiment S et une cellule du bâtiment F de la Plateforme de Rungis, soit près de 16 000 m² au total. La stratégie de SOGARIS est, à terme, de proposer l'offre SOGARIS SERVICES sur chacune de ses plateformes, avec la capacité d'exploiter des surfaces de manière permanente ou précaire.

La présence de SOGARIS SERVICES constitue à long terme un double atout pour le Groupe : non seulement cette offre permet de capter plus rapidement la croissance de la valeur créée par la logistique urbaine que par les baux commerciaux, mais de plus, elle permet d'optimiser l'occupation immobilière du patrimoine du Groupe par sa capacité à s'y déployer rapidement, y compris sur une occupation de courte durée.

L'année 2018 a permis une première validation la pertinence de ce nouveau modèle Business Model et de la réorganisation de l'activité

historique décidée fin 2017.

Le chiffre d'affaires a fortement rebondi pour atteindre 2,0 M€ (+ 23,6 % par rapport à 2017) et les coûts ont été nettement réduits. La poursuite de cette dynamique en 2019 devrait permettre de rendre cette activité contributrice nette aux résultats du Groupe en 2020, après « loyer interne » (fixé à la Valeur Locative de Marché des cellules occupées telles que définies par l'expertise annuelle indépendante du patrimoine du Groupe SOGARIS) et quote-part de frais de structure.

Présentation et analyse des comptes sociaux.

Compte de résultat au 31 décembre 2018

- Le résultat d'exploitation de l'exercice 2018 s'élève à 2,07 M€ contre - 0,35 M€ en 2017, cette augmentation s'explique principalement par :

- La hausse du chiffre d'affaires 2018 de + 2,0 M€ lié à un meilleur taux d'occupation et une meilleure refacturation des charges
- La baisse des dotations aux amortissements, soit un impact de + 1,1 M€ sur le résultat d'exploitation
- Une hausse des autres charges externes de + 0,6 M€ lié notamment à l'opération de financement du plan d'affaires

- Le résultat financier est en forte baisse (- 2,69 M€) en raison principalement de la baisse des dividendes reçus des filiales.

- Dans ces conditions, le résultat courant avant impôt ressort à 2,8 M€, en légère baisse par rapport à 2017 (3,1 M€).

- Le résultat exceptionnel est en baisse de - 0,6 M€, lié aux mises au rebut et à la mise en place de l'amortissement par composant.

- Après prise en compte du résultat exceptionnel, de l'impôt sur les sociétés et la participation des salariés, le résultat net de la société s'élève à 0,77 M€, soit une baisse de - 2,0 M€ par rapport à l'année dernière.

- La charge d'impôts de l'année, soit 1,16 M€ est supérieur à celle de l'exercice 2017 (-0,25 M€)

Bilan au 31 décembre 2018

- Les grands équilibres du bilan changent peu en 2018 par rapport à 2017 ; le total du bilan est en hausse de + 0,79 M€.

• L'actif circulant baisse de - 0,24 M€ en raison de :

- La baisse des valeurs de placement et disponibilités (- 2,91 M€)
- L'augmentation des créances clients (+ 2,95 M€)

• À l'actif, les immobilisations augmentent de 1,03 M€. Le montant des investissements 2018 est supérieur au montant des dotations aux amortissements.

• Au passif, les capitaux propres baissent de 0,64 M€ principalement dû à la baisse du résultat de l'exercice de 2 M€. Les dettes diminuent de - 2,31 M€ du fait du remboursement périodique des échéances d'emprunts auprès des établissements de crédit (- 2,4 M€) et de l'augmentation des concours bancaires (+ 0,1 M€) Les réserves augmentent de 1,37 M€ ;

• La hausse notable du poste dettes fournisseurs et comptes rattachés (+ 2,47 M€) s'explique principalement par la hausse des dettes fournisseurs d'immobilisations (+ 3,19 M€) compensé par la baisse des dettes fournisseurs de biens et services (- 0,73 M€)

• Le détail de toutes ces informations figure dans les comptes qui sont présentés dans le présent document.

Conformément aux dispositions du code de commerce (Art. D 441-4), modifié par le Décret 2015-1553 du 27 novembre 2015, les factures reçues émises et non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu sont présentées en annexes en K€.

Tableaux des dettes fournisseurs et clients en annexes

Affectation du résultat

Après avoir constaté l'existence d'un bénéfice distribuable d'un montant de 45 741 793 €, constitué par :

- le report à nouveau antérieur bénéficiaire de 44 974 835 €,
- le bénéfice net de l'exercice d'un montant de 766 957 €.

Le Conseil d'Administration a proposé, conformément à la trajectoire de dividendes inscrite dans le plan d'affaires :

- de verser un dividende de 1,51 € par action, soit une distribution totale de 1 604 282,89 € aux actionnaires au regard des 1 062 439 actions de capital existant au 31 décembre 2018,
- le solde créditeur du report à nouveau passera de 44 974 835 € à 44 137 510 €.

Rappel des distributions antérieures

Conformément à la loi, il est précisé que les dividendes mis en distribution au titre des trois exercices précédents ont été de :

Exercice de rattachement	Date versement	Dividendes
2015	27/06/2016	1,38 €
2016	11/07/2017	1,13 €
2017	10/07/2018	1,32 €

Étant précisé que ces actions étaient des actions de jouissance pour l'exercice 2015.



Hôtel logistique et d'activités Quai Bercy.
Crédit : Bocolishvili/Enia/Mimram/Coloco

Mentions légales

Tableau des filiales et participations

Un tableau donnant la liste des filiales et participations, avec mention du résultat de chaque entité, est joint en annexe.

Événements significatifs intervenus depuis la date d'arrêté des comptes sociaux

Pas d'évènement significatif intervenu au sein du périmètre SOGARIS SAEML.

Conventions visées à l'article L. 225.86 DU CODE DE COMMERCE

Les conventions visées à l'article L.225-86 du Code de Commerce liées à l'activité même de la Société et ses filiales ou liées au statut de Holding de la Société conclues antérieurement à l'exercice clos au 31 décembre 2017 se sont poursuivies en 2018.

Ces conventions sont des conventions courantes conclues à des conditions normales

Dépenses visées à l'article L. 39-4 DU CODE GENERAL DES IMPOTS

En application des dispositions de l'article 223 quater du Code Général des Impôts, le Directeur Général soumet à votre approbation le montant des dépenses non déductibles visées à l'article 39.4 dudit Code.

Celles-ci se sont élevées à 563 € et concernent les loyers excédentaires et la fraction de l'amortissement excédentaire des véhicules de tourisme qui sont exclus des charges déductibles

Tableau des résultats des cinq derniers exercices

Au présent rapport est joint le tableau prévu à l'article 148 du décret du 23 mars 1967 faisant apparaître les résultats de la société au cours de chacun des cinq derniers exercices (Annexe).

Quitus

Selon l'usage, le Directeur Général, Monsieur Jonathan SEBBANE, ainsi que les membres du Conseil d'Administration ont donné quitus pour l'exécution de leur mandat au cours de l'exercice soumis à votre approbation.

Mandats des membres du conseil d'administration

Le Conseil d'Administration rappelle a pris acte, lors de la séance du 22 juin 2018 de :

- La démission de M. Jérôme COUMET, représentant du Syndicat Interdépartemental et son remplacement par M. François DAGNAUD
- La démission de M. Jean-Bernard BROS de son mandat de Président du Conseil d'Administration
- L'élection de M. François DAGNAUD en qualité de Président du Conseil d'Administration

Renouvellement des mandats des commissaires aux comptes

Les mandats des commissaires aux comptes ont été renouvelés lors de l'assemblée du 19 juin 2013 et arriveront à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Répartition du capital social

Le capital social n'a pas été modifié en 2018. Il s'élève toujours à 16 202 194,75 €, soit 1 062 349 actions de 15,25 €. Sa répartition au 31 décembre 2018 est détaillée en annexes.

Jetons de présence

Conformément aux dispositions légales, l'Assemblée a fixé à 54 000 € le montant des jetons de présence à allouer au Conseil d'Administration pour l'exercice en cours.

Augmentation de capital réservée aux salariés

Les articles L.3332-18 à L.3332-24 du Code du Travail, ainsi que l'obligation périodique édictée par l'article L 225-129-6 du Code de Commerce, disposent que la Société doit tous les trois ans proposer une résolution portant sur l'augmentation de capital réservée aux salariés tant que l'actionnariat salarié, le cas échéant au niveau du Groupe (au sens de l'article L. 225-180 du code de commerce), est inférieur à 3% du capital social, sauf si une assemblée générale extraordinaire s'est prononcée depuis moins de trois ans.

Les actionnaires n'ayant pas été consultés relativement à une augmentation de capital réservée aux salariés au niveau de la maison-mère depuis moins de trois ans, les dispositions de l'article L. 225-129-6, al. 2 du Code de commerce appellent à se prononcer sur un projet de résolution tendant à réaliser une augmentation de capital réservée aux salariés.

En application de l'article L. 225-129-6 du Code de Commerce, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être saisie de ce sujet. Il est rappelé qu'il a été mis en place en 2018 un dispositif d'actionnariat salarié, articulé sur l'ouverture du capital de la filiale SOGARIS IMMO aux salariés, ainsi que la reconduite dudit dispositif en 2019 au vu du succès de l'opération initiale. Aussi il est proposé, dans le cadre du projet de résolution soumise par le Conseil d'administration à l'Assemblée Générale Extraordinaire, de rejeter ladite disposition.

Résolutions proposées à l'assemblée générale

- Le Conseil d'Administration a approuvé le présent rapport de gestion lors de la séance du 12 avril 2019
- Vote des résolutions

Annexes

Tableau de revue des actifs selon une déclinaison par plateformes en appliquant les indicateurs DAM

Localisation	Typologie	Surfaces	Taux d'occupation	Revenus locatifs nets HT
Rungis	Plateforme	200 000 m ²	93%	12,2 M€
Roissy	Zone cargo	60 000 m ²	97%	7,4 M€
Créteil	Plateforme	45 000 m ²	98%	4,0 M€
Stains	Plateforme	30 000 m ²	85%	1,2 M€
Paris	HL et EUD	45 000 m ²	70%	2,0 M€
Lyon	Plateforme	115 000 m ²	99%	6,0 M€
Marseille	Plateforme	45 000 m ²	99%	3,1 M€
Bayonne	Plateforme	6 000 m ²	100%	0,3 M€
Total		545 000 m²	93%	36,2 M€

Dettes fournisseurs

En K€ TTC	Echu	Echu à 30 jours	Echu à 45 jours	TOTAL
	2018			
Tranche de retard de paiement		483		483
Nombre de factures concernées				
Dettes fournisseurs	9	689	709	1 407
Dettes immobilisations	-	1 746	2 072	3 817
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice*	0,10%	7,17%	7,37%	14,64%
TOTAL	9	2 435	2 781	5 225

* Ratios calculés sur les dettes fournisseurs. Achats TTC calculés sur la base d'une TVA normative de 20%

Créances clients

En K€ TTC	Non Echu	Echu de 1 à 30 jours	Echu de 31 à 60 jours	Echu de 61 jours et +	TOTAL
	2018				
Nombre de factures concernées	650				650
Créances clients	2 297	863	434	2 985	6 579
Pourcentage du CA TTC de l'exercice*	7,20%	2,71%	1,36%	9,36%	20,63%

* Chiffre d'affaires (CA) TTC calculé sur la base d'une TVA normative de 20%

A noter que les créances ci-dessus, ne tiennent pas compte des créances douteuses dont le montant s'élève à 1 700 K€.

Tableau des filiales et participations

SOCIÉTÉS	Capital	Réserves et report à nouveau avant résultat	Quote- part détenue du capital en %	Valeur d'inventaire des titres détenus		Avances en compte courant consenties par la Société	Chiffre d'affaires du dernier exercice	Résultat du dernier exercice
				BRUTE	NETTE			
A - Renseignements détaillés concernant les filiales et les participations ci-dessous								
1 - FILIALES (plus de 50%)								
SOGARIS INGENIERIE Sogaris 111 - 94514 RUNGIS CEDEX	17 224	95 529	99,81%	25 139	25 139	0		-315
SCI ROISSY-SOGARIS Sogaris 188 - 94564 RUNGIS CEDEX	5 624 000	366 883	60,00%	3 384 368	3 384 368	0	10 219 971	2 034 714
SCI du CEF de BAYONNE-MOUGUERRE Sogaris 143 - 94534 RUNGIS CEDEX	45 720	266 498	66,67%	30 490	30 490	0	332 518	192 323
SOGARIS-IMMO Sogaris 105 - 94514 RUNGIS CEDEX	3 084 222	10 044 411	98,83%	3 048 980	3 048 980	24 306 332	304 761	1 610 753
2 - PARTICIPATIONS (10 à 50%)								
SOGARIS-INVESTISSEMENT Sogaris 110 - 94514 RUNGIS CEDEX	6 350 085	5 275 627	2,83%	182 939	182 939	0	4 631 077	1 912 349
S.C.I SOGARIS-MIONS Sogaris 117 - 94514 RUNGIS CEDEX	2 767 920	1 964 589	3,29%	91 469	91 469	0	1 651 040	428 916
S.C.I SOGARIS-PARIS SUD Avenue de Versailles - 94150 RUNGIS	4 500 000	867 543	10,00%	450 000	450 000	125 326	1 827 607	569 861
S.C.I SOGARIS-PARIS E.L.U Avenue de Versailles - 94150 RUNGIS	3 842 300	-698 906	43,29%	1 663 300	1 663 300	5 165 203	15 090 982	-174 929
S.C.I STAINS Place de la Logistique - 94514 RUNGIS CEDEX	2 710 000	-154 715	0,04%	1 000	1 000	1	2 191 565	-213 337
S.C.I. SOGARIS VITRY LES ARDOINES Place de la Logistique 94150 Rungis	3 000 000		0,01%	300	300			0
S.C.I. SOGARIS BLANC-MESNIL Place de la Logistique 94150 Rungis	900 000		0,11%	1 000	1 000			-10
S.C.I. SOGARIS IVRY Place de la Logistique 94150 Rungis	1 525 000		0,07%	1 000	1 000			0
B - Renseignements globaux concernant les autres filiales et participations								
Participations non reprises au paragraphe A Dans les sociétés françaises - SEMMARIS	14 696 158		0,05%	29 148	29 148			
				8 909 133	8 909 133	29 596 862		

Résultats des cinq derniers exercices

Date d'arrêté Durée de l'exercice (mois)	31/12/18 12	31/12/17 12	31/12/16 12	31/12/15 12	31/12/14 12
---	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

CAPITAL EN FIN D'EXERCICE

Capital social	16 202 194,75	16 202 194,75	16 202 194,75	16 202 194,75	7 233 837,50
Nombre d'actions					
- ordinaires	1 062 439,00	1 062 439,00	1 062 439,00	1 062 439,00	474 350,00
- à dividende prioritaire					

Nombre maximum d'actions à créer
- par conversion d'obligations
- par droit de souscription

OPERATIONS ET RESULTATS

Chiffre d'affaires hors taxes	26 570 343,00	24 567 226,00	23 842 432,00	24 679 731,89	23 319 873,30
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	10 017 931,00	11 965 068,00	11 285 848,00	(6 049 754,72)	10 746 330,00
Impôts sur les bénéfices	1 158 952,00	253 305,00	1 772 134,00	2 488 333,45	2 129 936,20
Participation des salariés	242 662,00		211 868,00		184 167,80
Dot. Amortissements et provisions	7 849 360,00	8 939 328,00	7 915 988,00	(14 628 887,50)	3 230 928,63
Résultat net	766 957,00	2 772 435,00	1 385 858,00	6 090 799,33	5 201 297,37
Résultat distribué	1 604 282,89	1 402 419,48	1 200 556,00	1 466 165,82	1 560 611,50

RESULTAT PAR ACTION

Résultat après impôt, participation, avant dot.amortissements, provisions	8,11	11,02	8,76	(8,04)	17,78
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	0,72	2,61	1,30	5,73	10,97
Dividende attribué	1,51	1,32	1,13	1,38	3,29

PERSONNEL

Effectif moyen des salariés	62	65	72	70	68
Masse salariale	3 330 209,00	3 398 791,00	3 510 636,00	3 236 037,00	3 128 579,00
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	1 884 024,00	1 536 135,00	1 807 822,00	1 735 324,60	1 760 563,00

Répartition du capital social

Le capital social n'a pas été modifié en 2018. Il s'élève toujours à 16 202 194,75 €, soit 1 062 349 actions de 15,25 €. Il se répartit comme suit au 31 décembre 2018 :

Liste des actionnaires	Nombre	%
SYNDICAT INTERDEPARTEMENTAL	588 089	55,35%
CAISSE DES DEPOTS	188 205	17,71%
DEPARTEMENT DE PARIS	162 119	15,26%
DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE	47 955	4,51%
DEPARTEMENT DE LA SEINE SAINT-DENIS	28 264	2,66%
DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE	23 520	2,21%
HABITAT EN REGION SERVICES (Groupe Caisse d'Epargne)	18 974	1,79%
S.C.P.M. VALORIS	5 029	0,47%
CAISSE NATIONALE DE RETRAITE DU BATIMENT, DES	200	0,02%
TRAVAUX PUBLICS ET DES INDUSTRIES CONNEXES		
Monsieur Jean-Sébastien BOU	1	0,00%
Monsieur Patrick CAVROIS	40	0,00%
Monsieur Hubert GHIGONIS	1	0,00%
Succession de Monsieur Guy TROPIN	41	0,00%
Madame Marie-Christine VOS	1	0,00%
TOTAL	1 062 439	100,00%

