

Défi relevé

RAPPORT DE GESTION DU GROUPE SOGARIS

2019



Sommaire

/ Introduction	4-5
Rapport de gestion du groupe Sogaris	
/ Compte rendu d'activité de l'exercice 2019	6-11
/ Comptes consolidés au 31 décembre 2019	12-13
/ Trésorerie et endettement du Groupe	14-15
/ Contrôle interne et risques	17-21
/ Informations complémentaires	22-23
Rapport de gestion sur les comptes sociaux de la société SOGARIS	
/ Compte rendu d'activité de l'année 2019	26-27
/ Compte de résultat au 31 décembre 2019	28-29
/ Mentions légales	30-31
/ Annexes	32-34

Défi relevé

L'année 2019 aura constitué une année historique pour le Groupe SOGARIS, dans un contexte qui met toujours plus en lumière l'importance et la solidité de l'immobilier logistique comme solution du présent et de l'avenir pour répondre aux enjeux du Grand Paris. Si la vigueur de la demande d'immobilier logistique urbain, la nécessité d'organiser une offre permettant de réduire l'empreinte environnementale de la chaîne logistique, ainsi que le caractère pionnier de SOGARIS sur ces enjeux sonnaient comme des évidences, il restait en 2019 à démontrer une capacité à changer d'échelle en matière de capacité d'investissement, et de performance de gestion sur un marché devenu plus concurrentiel que jamais. Ce défi a été relevé.

Défi relevé en matière d'investissement

Sogaris a investi en 2019 un volume historique de près de 120 M€, rendu possible par la signature d'un financement structuré de 217 M€ auprès d'un pool bancaire composé de la Caisse d'Epargne, Banque Postale, ARKEA, Société Générale et Banque Publique d'Investissement qui financera les opérations lancées sur la période 2019-2021, ainsi que de différents instruments de financement auprès de son actionnaire la Caisse des Dépôts et Consignations. Parmi ces investissements, c'est l'acquisition de la base logistique nationale de FRANPRIX de Chennevières-sur-Marne (94) en juin 2019, dans le cadre d'une opération « sale & lease back », qui incarne le plus le changement d'échelle : plus de 96.000 m² acquis pour près de 80 M€ HFA, dans un délai de 4 mois encadré par un processus compétitif face aux plus grands investisseurs mondiaux de l'immobilier logistique, et un bail de 6 ans avec FRANPRIX qui devient le 1er bail du Groupe SOGARIS en termes de volume financier. Cette opération incarne aussi la volonté des

actionnaires de SOGARIS d'agir pour la souveraineté logistique du territoire, en se positionnant sur l'acquisition de sites logistiques du Grand Paris dans une perspective de long terme. D'autres acquisitions au Blanc-Mesnil, à Emerainville et à Sèvres ont permis de poursuivre le maillage à court terme, tandis que le développement de l'offre nouvelle qui sera mise sur le marché par SOGARIS sur les prochaines années s'est poursuivi.

Défi relevé en matière de performance de gestion

L'EBITDA du Groupe atteint un niveau lui aussi historique de 29,6 M€. Les revenus locatifs ont connu une croissance de 18,6% qui s'explique par les acquisitions (45% de l'augmentation) mais aussi par l'amélioration continue du portefeuille existant (55%). Le chantier visant à convertir l'ensemble du portefeuille vers l'objectif « triple net », c'est-à-dire à atteindre une refacturation totale de l'ensemble des charges et taxes refacturables, a connu une nouvelle avancée décisive, portant le

montant des charges refacturées à 7,3 M€. Ces performances se traduisent dans la valorisation du patrimoine du Groupe, qui atteint une valorisation au 31/12/2019 de 768,2 M€ HFA (Cushman&Wakefield), dont 662,4 M€ pour le patrimoine présent au 31/12/2018 (soit une croissance de 12,8% à périmètre constant). Par ailleurs, l'offre SOGARIS SERVICES, issue de la restructuration de la branche « Sogaris Logistique », a vu sa première phase de structuration achevée avec succès, avec un positionnement conforté sur le marché qui se traduit par une nouvelle forte hausse du chiffre d'affaires qui atteint 2,2 M€ (+8,1%) ainsi que la préparation de l'année 2020 avec l'ambition d'ouvrir de nouvelles implantations sur le territoire du Grand Paris et d'apporter une contribution positive à l'EBITDA (après loyers et charges internes) du Groupe sur l'ensemble de l'exercice.

Défi relevé en matière d'engagements environnementaux

L'EBITDA du Groupe atteint un niveau lui aussi historique de 29,6 M€. Les revenus locatifs ont connu une croissance de 18,6% qui s'explique par les acquisitions (45% de l'augmentation) mais aussi par l'amélioration continue du portefeuille existant (55%). Le chantier visant à convertir l'ensemble du portefeuille vers l'objectif « triple net », c'est-à-dire à atteindre une refacturation totale de l'ensemble des charges et taxes refacturables, a connu une nouvelle avancée décisive, port

Défi relevé auprès de ses collaborateurs

Enfin, SOGARIS a pu une fois encore conforter sa « marque employeur » en 2019. L'ouverture d'un nouveau lieu de travail dans le 13^{ème} arrondissement permettant de lutter contre les temps de trajet excessifs, l'équipement de la totalité du personnel administratif en ordinateur et téléphone portable, l'investissement dans les applications informatiques métier permettant de donner une réalité à l'accès au télétravail pour tous, la deuxième augmentation de capital de SOGARIS IMMO réservée aux salariés ou la mise en place d'un nouvel accord d'intéressement pour mieux associer les collaborateurs à la création de valeur financière et environnementale, ont été de nouvelles réalisations structurelles importantes. La publication du premier index d'égalité salariale, avec la note de 100/100, met également en évidence la conviction profonde de SOGARIS en matière d'égalité entre les femmes et les hommes. Forte de cette « marque employeur », SOGARIS peut s'appuyer sur des équipes engagées et déterminées à réussir son ambitieuse feuille de route sur la durée.

29,6 M€
EBITDA recurrent 2019
en hausse de + de 32%

120 M€
Investis en 2019

217 M€
Emprunts
levés auprès
de partenaires
financiers

768,2 M€
Valeur du patrimoine
au 31/12/2019

Quatre nouvelles acquisitions viennent renforcer le patrimoine de Sogaris

En 2019, quatre nouvelles acquisitions sont venues renforcer le parc immobilier du Groupe. Désormais composé de 55 immeubles il atteint la surface de 667 000 m², principalement situés sur le Grand Paris à destination des acteurs de logistique urbaine et de la livraison du dernier kilomètre.

Ces acquisitions représentent près de 125 000m² pour un montant investi de 100 M€ : 1 700m² à Sèvres, 7 500m² au Blanc-Mesnil, 19 000m² à Emerainville et 96 000m² à Chennevières-sur-Marne. Ce cycle d'acquisition sans précédent dans l'histoire du groupe est une étape décisive dans la construction de son réseau maillé dans le Grand Paris pour davantage d'efficacité économique au transport de marchandises. Sogaris consolide ainsi ses positions dans le contexte d'un marché de l'immobilier logistique de plus en plus concurrentiel (+78% de hausse d'investissement en 2019 pour cette branche selon Arthur Lloyd) notamment en zone urbaine dense.

Après intégration de ces acquisitions, la répartition des surfaces se décompose de la façon suivante : 77% du patrimoine dans le Grand Paris et 23% hors Île-de-France.

Les loyers perçus par le Groupe sont en hausse de plus de 17% sur l'année (42,9 M€ de revenus locatifs nets hors taxe en 2019 contre 36,2 M€ en 2018). Ce résultat s'explique principalement par :

- La hausse du taux d'occupation de 2 points par rapport à 2018, à plus de 95% ;
- La hausse des valeurs locatives de transaction sur l'ensemble du patrimoine ;
- Les acquisitions réalisées en cours d'exercice.

Autres faits marquants de la gestion des actifs en 2019

- Taux d'occupation « entrepôt » record sur la quasi-totalité du patrimoine ;
- Valorisation du patrimoine existant de plus de 750 M€, renforcée de +30% sur un an, grâce notamment à la relocation à des loyers entre +5 à +20% supérieurs à la VLM, et grâce à la poursuite d'une politique d'investissements dans notre patrimoine ;
- Démarrage du chantier de l'espace de proximité "P4" situé à Paris (Porte de Pantin), livraison prévue en juillet 2020. Pré-commercialisation par la signature d'un BEFA avec ECOLOTRANS en décembre 2019 ;
- Démarrage des travaux de l'espace de logistique Les Lettres, à Ivry-sur-Seine (94), acquis en VEFA et développé par Linkcity – livraison de 6 500m² prévue à horizon 2022 ;
- Dépôt de permis de construire de l'opération « La Folie Champerret » (Paris 17^e) en décembre 2019 et commercialisation via le lancement d'un appel à manifestation d'intérêt qui a permis de sélectionner un lauréat, spécialiste de la livraison du dernier

km par véhicules propres. Ce dépôt de PC est intervenu moins d'un an après la désignation des lauréats de l'appel à projets "Réinventer Paris 2 – Les dessous de Paris", en janvier 2019, dont les deux projets portés par Sogaris : "La Folie Champerret" et "L'immeuble inversé" (rue du Grenier Saint-Lazare, Paris 4^e).

- Acquisition en décembre 2019 du terrain du futur hôtel logistique Gare Ardoines à Vitry-sur-Seine (94) auprès de l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) en vue du développement d'un hôtel logistique de près de 35.000m² sur 3 niveaux qui accueillera une halle de messagerie, du commerce professionnel, des surfaces d'activité et de bureaux, et de l'agriculture urbaine.



Le centre logistique du Blanc-Mesnil (93)
© Sogaris



Le centre logistique de Chennevières-sur-Marne (94)
© Cyrille Dubreuil

75% du patrimoine dans le Grand Paris

Nouvelles acquisitions complétant le réseau SOGARIS du Grand Paris

■ La plateforme du Blanc-Mesnil est située face à la plateforme GARONOR et à seulement 12 km de la porte de la Chapelle, accessible par l'autoroute A1. Acquis en février 2019, cet entrepôt d'environ 7 500 m² a fait l'objet d'une rénovation lourde en vue de sa commercialisation à des acteurs de la logistique urbaine. Cette opération est particulièrement illustrative du savoir-faire de SOGARIS en matière d'investissements créateurs de valeur.

■ La plateforme de Chennevières-sur-Marne a été acquise auprès de Franprix Holding en juin 2019 dans le cadre d'un sale & lease back long terme, et est l'une des transactions les plus importantes réalisées en Île-de-France en 2019. Cet actif de 96 000 m² est dédié à la préparation, l'approvisionnement et la distribution urbaine, notamment dans le Grand Paris. Il s'inscrit dans la stratégie multimodale de Franprix en contribuant à la préparation des marchandises (produits alimentaires secs et boisson) expédiées par la Seine, au départ de Bonneuil-sur-Marne (94). Cet acte fondateur d'un partenariat avec Franprix marque la volonté commune de pérenniser les moyens nécessaires à la diminution de l'impact carbone de la logistique urbaine du Grand Paris. Le site est situé à proximité du port de Bonneuil-sur-Marne et à quelques kilomètres des échangeurs A86 et A4.

■ Le site d'activité de Sèvres, en façade de la N118, au cœur de la ZAC des Postillons des Bruyères. La cellule d'activités de 1 700 m² environ est un lot de co-propriété d'un parc d'activités avec bureaux acquis en juillet 2019, loué en totalité à la société MAISON PRADIER, traiteur appartenant au Groupe La Croissanterie, et.

■ La plateforme d'Emerainville a été acquise en avril 2019 dans le cadre d'un sale & lease back long terme. Elle est située dans la Zac Pariest à proximité directe de l'échangeur A4. L'entrepôt de 19 000 m² est loué en totalité à la société DISTRITEC qui y a installé son siège social.



Autres actifs du Grand Paris en patrimoine

■ **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, avec un fort potentiel de création de valeur.

■ **L'Hôtel Logistique de Chapelle International (Paris)** est situé dans le 18^{ème} arrondissement de Paris, au cœur de la ZAC de Chapelle International, 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, commerces et logements. Il intègre des fonctions de logistique multimodale (fer et route), de commerce professionnel, des activités tertiaires, des équipements sportifs et une ferme urbaine en toiture.

■ **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, spécialisées dans la logistique, le transport et la distribution.

■ **La plateforme de Créteil**, à 6 km de Paris et à proximité immédiate des autoroutes A86/A4 ainsi que du terminal de transport combiné rail-route de Valenton, dispose de 45 000 m², occupés par des acteurs spécialisés de la livraison du dernier km (TNT, KN Road, La Poste, DHL).

■ **Le Centre Logistique de Fret Aérien (CLFA) de Roissy** est situé en zone Cargo n°8 de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle. Cette plateforme intermodale d'une surface de 60 000 m², accompagne le traitement du fret aérien.

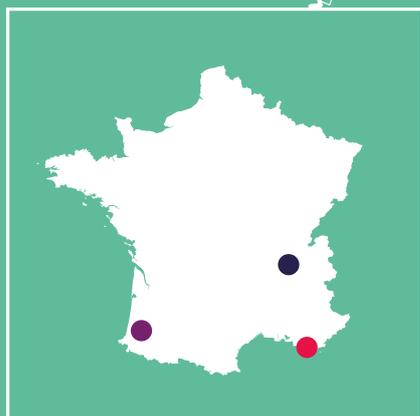
■ **L'Espace Urbain de Distribution (EUD) de Beaugrenelle (Paris)** est situé au cœur du 15^{ème} arrondissement et représente une surface de 3 000 m². Le site est occupé par Chronopost qui assure une livraison de près d'un million de colis par an, majoritairement par véhicules propres.

Les plateformes en régions

■ **La plateforme de Lyon-Mions** bénéficie d'une localisation stratégique exceptionnelle : accès direct à l'A46, et à proximité immédiate de l'A43 et du Boulevard Urbain (Rocade Est). Le site, d'une surface de 115 000 m², est composé d'entrepôts et de quais de messagerie pour les chargeurs et les logisticiens du bassin de consommation de Lyon.

■ **La plateforme de Marseille-Arenc** est localisé en plein cœur de Marseille, à proximité du quartier d'affaires d'Euromed. Ce site d'une surface de 45 000 m² bénéficie d'un accès direct aux réseaux autoroutiers (A7, A50 et A55) ainsi qu'aux infrastructures portuaires, et aux transports collectifs.

■ **Le Centre Européen de Fret (CEF) de Bayonne-Mouguerre-Lahonce** est le plus grand site logistique de la côte basque française. Situé à 2 km de l'échangeur des autoroutes A63 (Espagne-Bordeaux-Paris) et A64 (Bayonne-Toulouse-Marseille). L'actif de Bayonne représente une surface de 6 000m² divisible en 10 cellules et des quais sur les 4 faces de l'entrepôt.



La performance sociale et environnementale au centre du modèle SOGARIS

Le Groupe SOGARIS participe au développement d'une ville plus durable en contribuant à améliorer la distribution des marchandises en milieu urbain. Il répond 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.

Dans le cadre de ses nouveaux projets et dans la gestion de son patrimoine, la stratégie environnementale de Sogaris a pour objectif :

- Le développement de 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.
- L'amélioration de 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.
- La maîtrise de ses enjeux environnementaux :
- Energie : Favoriser les énergies « propres » et maîtriser les consommations d'énergie
- Eau : Améliorer la gestion des eaux pluviales générées par les sites et participer ainsi à la restauration des cours d'eau
- Déchets : Améliorer la traçabilité des déchets issus des activités sous-traitées

Avec l'ambition d'une responsabilité sociale et environnementale élargie, Sogaris a commencé à se doter de nouveaux outils, qui permettront d'amplifier son action et son évaluation dès 2020.

3 sites ISO 14001 certifiés en 2019

En 2019, SOGARIS a continué de s'inscrire ainsi dans une perspective d'amélioration continue de ses performances environnementales, de prévention des pollutions, et de respect des réglementations à travers son système de management environnemental (SME), outil privilégié du pilotage de sa stratégie. Cette constance a été saluée par le renouvellement de la certification ISO 14001 aux trois sites audités - plateforme de Rungis (94), plateforme de Stains (93) et espace de proximité Beaugrenelle (75). Pour la première fois, 32% du patrimoine de Sogaris est ainsi certifié par cette norme (soit 233 000 m²), ce qui constitue un nouveau jalon vers la certification de la totalité du patrimoine.

Au titre des projets neufs, Sogaris a été désigné lauréat, en janvier 2019, de deux lots de l'appels à projets "Réinventer Paris 2 - Les dessous de Paris", grâce à des programmes s'inscrivant dans la même démarche d'optimisation des flux marchands en ville permettant de réduire leurs

impacts sur la qualité de l'air et la congestion urbaine. Le projet "La Folie Champerret" intègre quant à lui l'imposition d'une flotte 100% propre au preneur, l'installation de bornes de recharges électriques, et la réalisation d'un bilan environnemental.



ParisActionClimat

Enfin, SOGARIS a poursuivi son engagement dans le cadre de la charte ParisActionClimat en participant aux Task Forces régulières et en étudiant une liste d'engagements correspondants au Niveau Or attendu.

32%

DU PATRIMOINE
DU GROUPE CERTIFIÉ ISO 14001

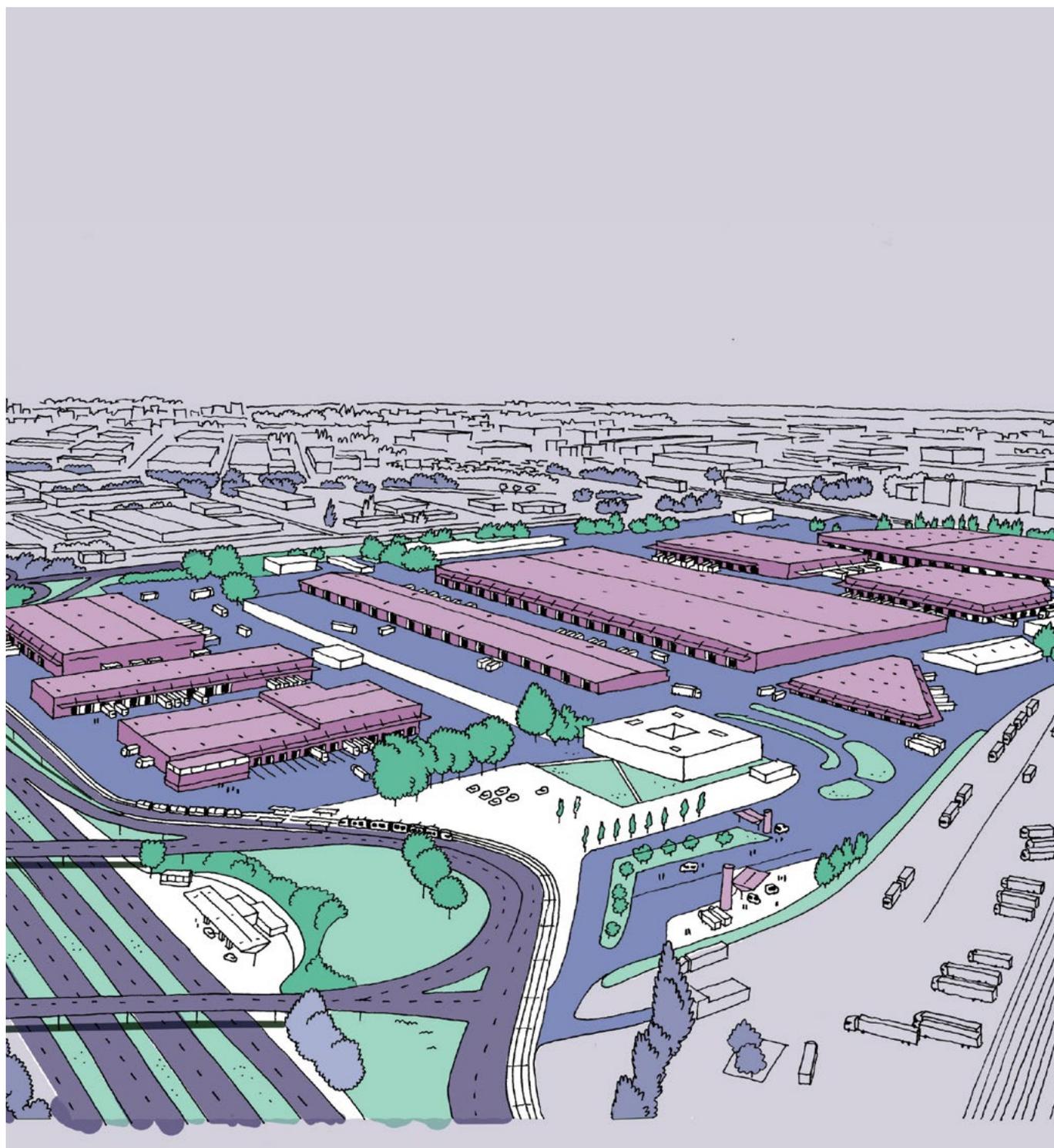




La solidarité toujours au rendez-vous

L'intégration par l'emploi logistique soutenue par SOGARIS se traduit également par la mise à disposition gracieuse d'une cellule de 3 247 m² sur le site de Rungis à l'Equipage, une entreprise d'insertion francilienne portée par Emmaüs Défi, et spécialisée dans la logistique du dernier kilomètre.

En 2019, cette action de mécénat a été valorisée à hauteur de 103K€. Outre cet élément de mécénat financier, SOGARIS a souhaité poursuivre ce partenariat par des opérations plus ponctuelles, comme la participation à la collecte annuelle de jouets d'Emmaüs en décembre, pour laquelle l'ensemble des salariés a été sensibilisé.



Accélération de la croissance de l'EBITDA

Le Chiffre d'Affaires (CA) récurrent est en hausse de +9,3M€, soit 60,7 M€ en 2019 contre 51,5M€ en 2018 (hors effet de la vente du data center intervenue en mars 2018 pour 12,4 M€, établissant à l'époque un CA global de 63,9 M€). L'EBITDA atteint pour sa part un niveau de croissance historique. Cette évolution illustre la croissance structurelle du Groupe.

Compte de résultat au 31 décembre 2019

Les principales raisons à cette augmentation significative du chiffre d'affaires sont les suivantes :

- L'amélioration du taux d'occupation et de la refacturation des charges sur les sociétés suivantes :
- Sogaris Paris les ELU sur le site de Chapelle International : +2,8M€
- Sogaris : +2,2M€
- L'acquisition de l'entrepôt Franprix de Chennevières-sur-Marne : +3,0M€
- L'acquisition de l'entrepôt d'Emerainville : +0.5M€.
- La progression des prestations logistiques d'un montant de +0,2 M€, soit +23.6%.

La production stockée est nulle au 31 décembre 2019, contre -9,2 M€ au 31 décembre 2018, dû l'année dernière à la sortie du stock du coût de production des surfaces vendues de l'hôtel logistique Chapelle International (data center et surfaces agricoles). Les autres produits d'exploitation s'élèvent à 0,2 M€ en 2019, contre 0,8 M€ l'année dernière.

Les charges d'exploitation hors dotations aux amortissements ressortent à 31,3 M€ en 2019, contre 29,9 M€ en 2018, soit une hausse de 1,4 M€ par rapport à l'année dernière. Cette évolution de 4,7%, fortement

contenue au regard de l'évolution du chiffre d'affaires récurrent, est liée à :

- Une hausse des achats consommés de 1,2M€ liée à :
- L'emménagement sur le 4ème site de Sogaris à Paris (13ème) à compter de décembre 2018 ;
- L'augmentation de certaines dépenses d'exploitation en lien avec la croissance du Groupe : sous-traitance générale, entretien et réparation et prime d'assurances due à l'augmentation du parc d'actifs ;
- Une croissance des frais de personnel de +0,5M€ qui s'explique par l'effet des recrutements réalisés en 2018 et 2019 pour accompagner la croissance du Groupe.
- Ces augmentations sont partiellement compensées par une baisse des autres charges d'exploitation : -0,3M€

+32% d'EBITDA récurrent

Le fort développement du Groupe et la forte maîtrise de ses charges permettent à l'EBITDA 2019 d'atteindre 29,6 M€, contre 25,6 M€ en 2018, soit +4,0M€ (+15,7%). Hors effet de la vente du data center en 2018, la croissance de l'EBITDA est même de 7,2 M€, soit plus de 32%.

Les variations nettes des amortissements et des dépréciations s'élèvent à 18,5 M€ en 2019, contre 16,8M€ en 2019, soit +1,6M€ (près de

10%). Cette forte augmentation est liée aux acquisitions des trois entrepôts de Chennevières-sur-Marne, Emerainville et Sèvres.

Les charges d'exploitation ressortent à 49,7 M€ en 2019, contre 46,7M€ en 2018, soit une hausse de 3,0 M€ (6,5%).

Le résultat financier s'élève à -2,2M€ en 2019, contre -1,1M€ en 2018, lié aux recours à l'emprunt du pool bancaire pour financer les acquisitions et les projets du plan d'affaires 2019-2021.

Le résultat exceptionnel s'élève à -1,1M€, contre -0,7M€ en 2018 du fait de l'augmentation des mises au rebut liées au renouvellement des composants.

L'impôts sur les bénéfices est stable et s'élève à -2.1M€ en 2019.

Le résultat net consolidé s'élève à 5,8 M€, en hausse de +1,0 M€ par rapport au résultat net de 2018 qui s'élevait à 4,8 M€.

Le résultat net part du groupe s'élève à 4,7 M€ en 2019, contre 3,9 M€ en 2018. La quote-part revenant aux minoritaires est positive de 1,1 M€, à comparer à la contribution positive de 0,8 M€ en 2018.

Bilan au 31 décembre 2019

Le bilan consolidé fait apparaître une valeur nette d'actifs immobilisés de 422,8 M€. Cette valeur est en forte augmentation par rapport à 2018 (330,7 M€) de +92.1M€ dû aux investissements significatifs de l'année: environ 117 M€ d'acquisitions et de projets de développement (y compris séquestres relatifs à l'acquisition de Chennevières), 6 M€ d'investissements pour le maintien du patrimoine existant et 2 M€ d'augmentation de l'actif de démantèlement de Roissy. Les investissements de maintien du patrimoine se sont concentrés sur la sécurité, la sureté des sites, l'accompagnement des clients vers une logistique plus urbaine et plus respectueuse de l'environnement.

Les stocks et en-cours s'élèvent à 0.1 M€ en 2019, stables par rapport à l'année dernière.

À l'actif, les créances clients et comptes rattachés évoluent d'environ 5,4 M€, notamment lié à l'augmentation du chiffre d'affaires récurrent, des redditions appelés plus tardivement cette année (mi-décembre au plus tard) et des contentieux en cours avec certains clients.

Les autres créances et comptes rattachés sont en hausse de +21,7 M€, passant de 5,3 M€ en 2018 à 27,0 M€ en 2019. Cette variation s'explique notamment par :

- La comptabilisation des séquestres relatifs à l'acquisition de l'entrepôt de Chennevières pour 16,0 M€;
- La créance pour TVA liée à l'acquisition du terrain dans la ZAC de Vitry Gare Ardoines pour 2 M€;
- Les frais d'émission d'emprunt du pool bancaire pour 3,5 M€ en 2019.
- Au passif, la principale fluctuation réside dans la variation des emprunts et dettes financières (+101,5M€) qui s'explique essentiellement par :

- La levée de 116,8M€ de financement pour les acquisitions des entrepôts du Blanc-Mesnil, d'Emerainville, de Chennevières-sur-Marne, de Sèvres, du paiement de l'échéance VEFA du projet Les Lettres à Ivry-sur-Seine et l'acquisition du terrain de la ZAC de Vitry Gare Ardoines;

- L'amortissement des emprunts pour 14,5 M€;

- Les remboursements de trois emprunts pour un total de -1,3 M€.

Les fournisseurs et comptes rattachés sont en hausse de +1,2 M€ en lien avec l'augmentation des charges du Groupe. Les autres dettes et comptes de régularisation sont en augmentation de +5,6 M€ dont +2,2M€ liés à l'échéance de la VEFA Les Lettres et aux acquisitions de l'année.

Le détail de toutes ces informations figure dans les comptes consolidés.

LES CHIFFRES ESSENTIELS

CA RECURRENT 60,7 M€

↗ 18%

EBITDA RECURRENT 29,6 M€

↗ 32%

CHARGES D'EXPLOITATION
(HORS AMORTISSEMENT) 31,3 M€

↗ 4,7%

CHARGES
D'EXPLOITATION 49,7 M€

↗ 6,5%

RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ 5,8 M€

↗ 21%

PART DU GROUPE NET CONSOLIDÉ 4,7 M€

↗ 20,5%

VALEUR NETTE D'ACTIFS IMMOBILISÉS 422,8 M€

↗ 28%

Une dette sécurisée

La trésorerie du Groupe s'élève à 23,6 M€ au 31 décembre 2019, en baisse de +5,3 M€ par rapport au 31 décembre 2018 (29,0 M€).

La rentabilité apparente (produits financiers/portefeuille moyen de valeurs mobilières de placement et comptes à terme) pour l'année 2019 ressort à 0,15% contre 0,2% en 2018, étant précisé que la moyenne des EONIA en 2019 est de -0,39%.

En 2019, les produits financiers atteignent 37 K€ malgré des taux d'intérêts négatifs.

L'endettement à moyen et long terme auprès des établissements de crédit hors découverts bancaires s'établit à 225,3 M€ au 31 décembre 2019 et se répartit comme suit par société du Groupe :

Voir : Dette par entité [graphique]

- Le taux moyen de la dette calculé en rapportant le montant des charges financières à l'encours moyen de l'année ressort à 1,26% pour l'exercice 2019 contre 0,86 % en 2018.
- La durée de vie moyenne de la dette est de 7 ans et 5 mois en hausse de 1 an et 2 mois par rapport à 2018
- La structure de l'endettement au 31 décembre 2019 s'établit comme suit :
 - Dette à taux fixe : 7 %
 - Dette à taux variable couvert : 80 %
 - Dette à taux variable non couvert : 13%

Voir : Dette par type de risque

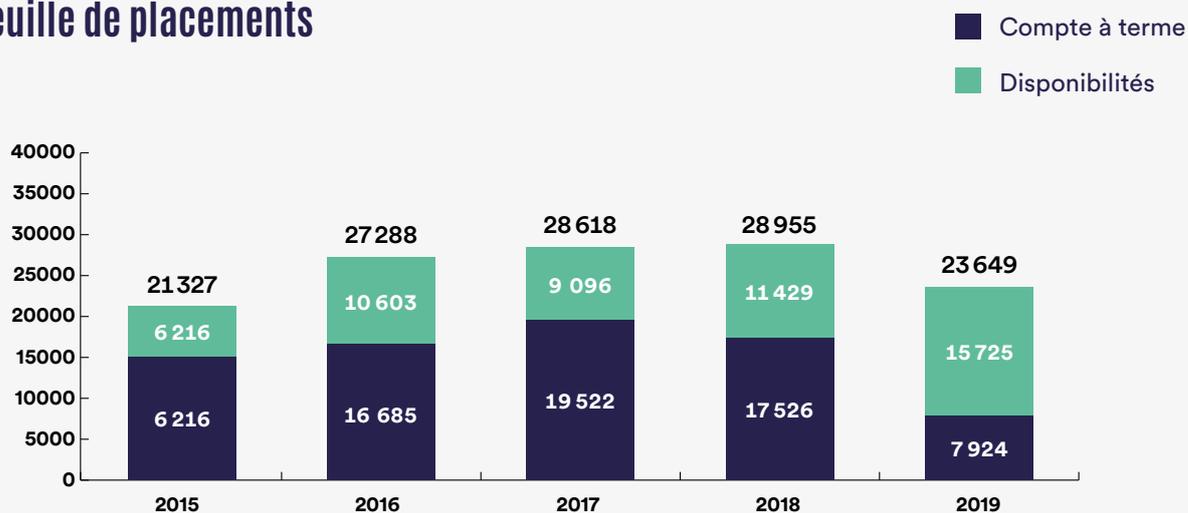
Indications sur l'utilisation d'instruments financiers

Au 31 décembre 2019, le taux de couverture de la dette s'élève à plus de 87% de l'encours total (7% de dettes à taux fixe et 80% de dettes à taux variable couverte), contre 82% en 2018.

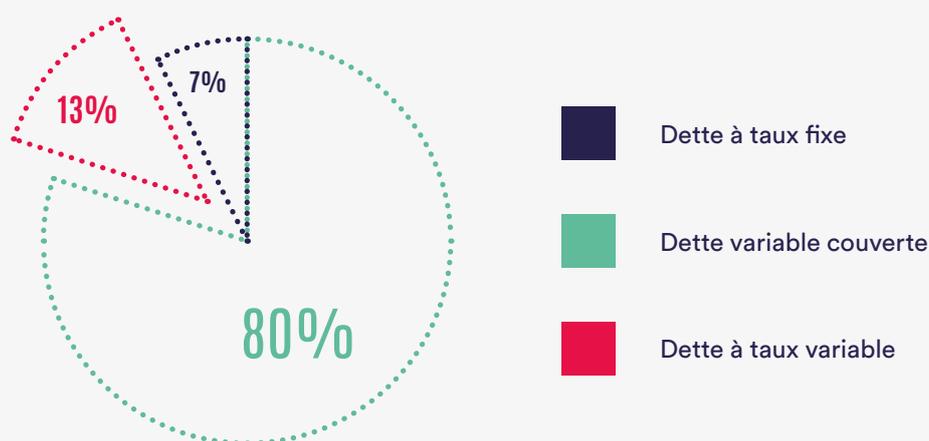
Le Groupe a souscrit quatre instruments financiers sous forme de CAP ou de swap :

- Couverture de taux de type CAP souscrite par SOGARIS SA en octobre 2014 auprès du CIC (CAP à 3,5% sur 30 millions d'euros de dette sur 6 ans in fine avec une prise d'effet au 1er janvier 2015).
- Couverture de taux souscrite de type CAP 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 58,2 M€ 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 2019, la dette couverte de Chapelle International représente 51 M€.
- Couverture de taux de type swap souscrite en juin 2019 par Sogaris SA auprès des quatre banques du pool bancaire (Natixis, Banque postale, Société Générale et Arkéa) pour couvrir la dette à taux variable levée dans le cadre du financement bancaire sur la durée du prêt soit 16 ans flooré pendant 5 ans. A fin décembre 2019, la dette couverte relative à la convention de crédit signée le 28 juin 2019 est de 92.6M€.
- Couverture de taux de type CAP souscrite en décembre 2019 par Sogaris Pariest auprès du CIC pour couvrir la dette à taux variable relative à l'acquisition de l'entrepôt d'Emerainville (CAP à 1% sur 7.7 M€ sur 5 ans avec prise d'effet à compter du 31 décembre 2019)

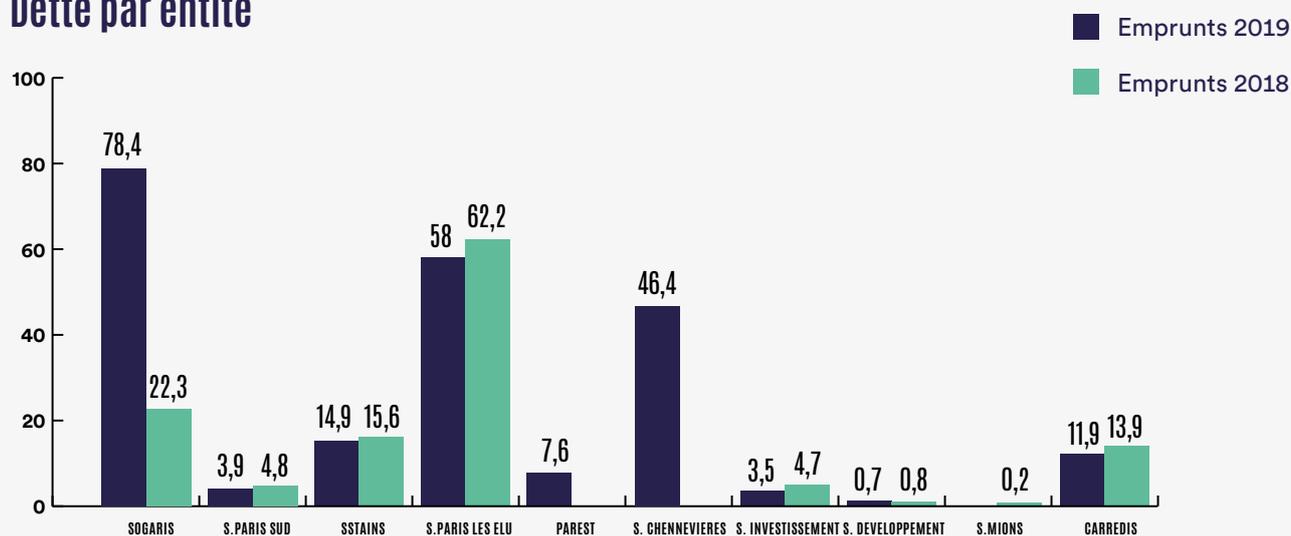
Portefeuille de placements

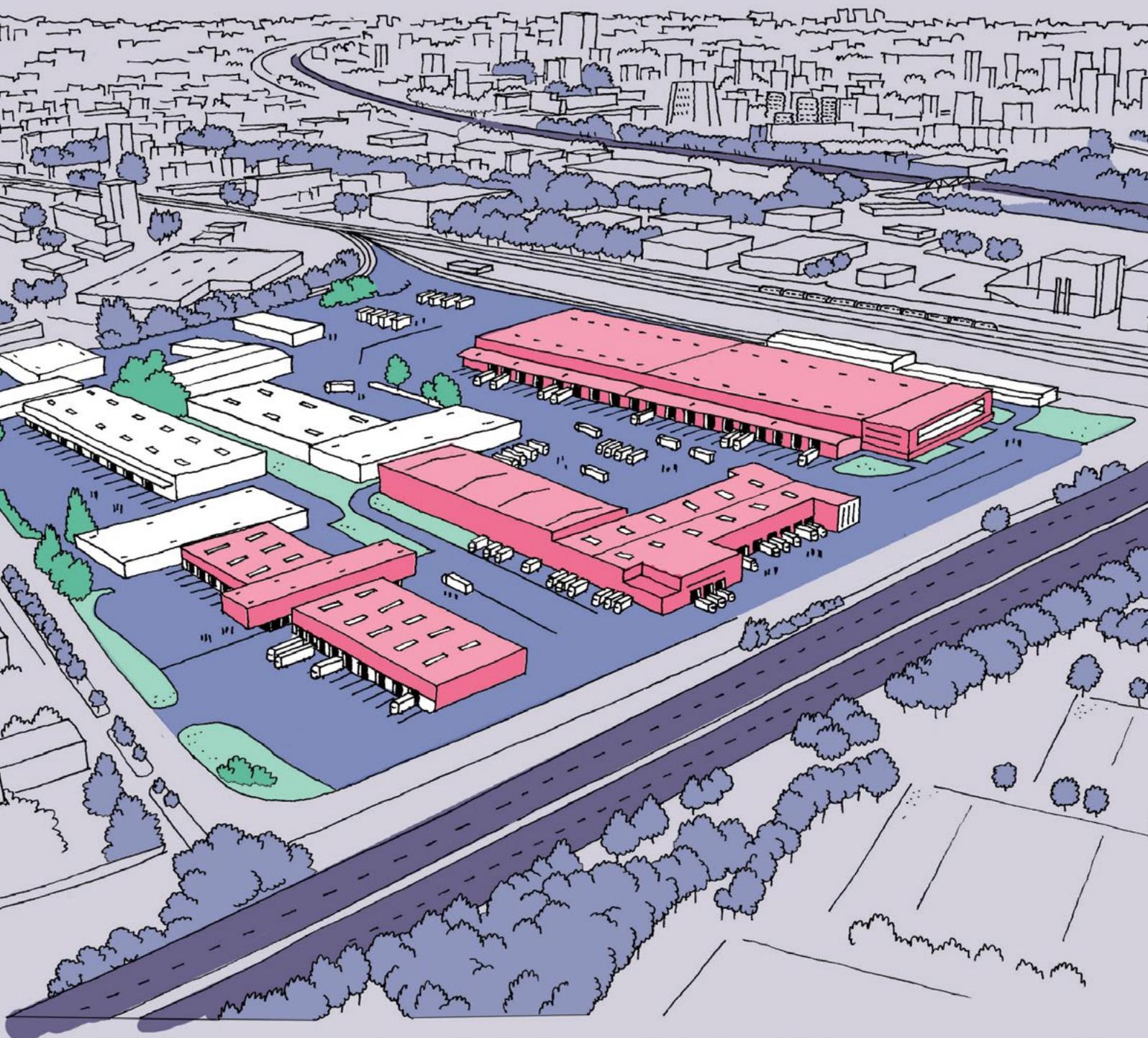


Dettes par type de risque



Dettes par entité





Une culture de la maîtrise des risques qui s'impose

Le dispositif de contrôle interne, renforcé en 2018 et 2019, prévoit notamment des actions de formalisation et de modélisation de l'organisation du Groupe (définition claire des responsabilités et attribution des ressources) ; de ses activités (revue et amélioration des procédures existantes, modélisation et optimisation des processus) et de ses risques (poursuite de la cartographie des risques initiée, 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 qui 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 règles ;

■ 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 à 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.

Cartographie des principaux risques pour le groupe

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 2019, la Direction de l'Asset Management a été renforcée afin d'améliorer les retours d'expérience continus sur le portefeuille client et de correspondre 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 met l'innovation au centre de ses préoccupations. La direction du Développement et de l'Innovation est en charge de mener une veille des partenariats innovants qui seraient susceptibles d'intéresser Sogaris. 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 qui a été revue afin de rester coller à l'environnement concurrentiel.

En outre l'innovation sous toutes ses formes est au cœur des études amonts et des questions liées à la faisabilité des projets de développement.

RISQUES LIÉS À LA DISPONIBILITÉ DES FINANCEMENTS

Pour financer son plan de développement, Sogaris a contracté un emprunt hypothécaire d'un montant de 217 M€ amortissable sur une durée de 16 ans dont près de 100 M€ ont été mobilisés en 2019. Le groupe conserve une capacité de tirage de plus de 117 M€ sur cette ligne de crédit dont 54 M€ sans aucune condition préalable.

Deux covenants sont désormais inscrits dans cette nouvelle convention de crédit : le niveau de Loan-To-Value (LTV) constitué par le rapport entre la dette nette et la valeur du patrimoine, et le Debt Service Coverage Ratio (DSCR) qui est la mesure du taux de couverture de la dette soit le rapport entre l'EBITDA (après impôts) et le service de la dette.

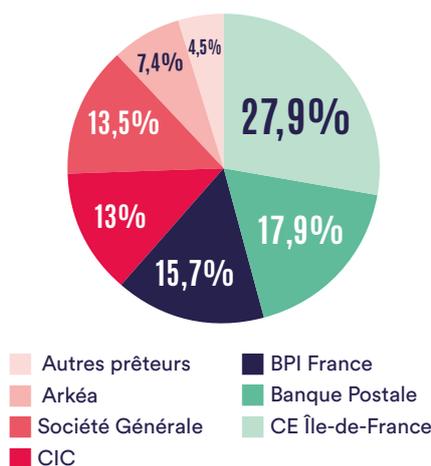
Risques financiers

RISQUES LIÉS AU FINANCEMENT

La société souscrit des prêts à taux variables, elle est donc 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 ou swaps) 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 82% à 87% entre les exercices 2018 et 2019.

Afin de mieux appréhender le risque de contrepartie, SOGARIS a mis en place de nouveaux financements avec une plus forte diversification des partenaires bancaires. Voici la répartition des financements par banque au 31/12/2019.

Structure de l'emprunt levé en 2019



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 1er 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 ». L'outil de projection (FinAsset) fait l'objet d'optimisations constantes, grâce notamment à l'amélioration de la qualité des données dans l'application de gestion de patrimoine.

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 par des comités de suivi. Compte tenu 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.

RISQUE D'IMAGE

L'un des facteurs clés de succès du plan stratégique de SOGARIS réside dans la construction de l'acceptabilité du retour de l'activité logistique en milieu urbain dense. Celle-ci s'incarne dans les objets d'immobilier logistique sur lesquels la société 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). Outre la construction d'une relation client plus exigeante et plus structurée, amorcée en 2017, ce travail passe également par l'implication de Sogaris dans de nombreux événements destinés à construire la Logistique Urbaine de demain, qui intègrent de multiples parties prenantes.

RISQUES LIÉS AUX COÛTS D'EXPLOITATION

Le processus de construction des budgets prévisionnels de charges a été revu afin de renforcer la co-construction entre la Direction de l'Asset Management et la Direction du Property Management. Cette co-construction, qui allie vision commerciale et réalité terrain, permet des budgets plus réalistes et donc plus maîtrisables.

Le pilotage budgétaire donne lieu à des revues trimestrielles, et s'appuie sur un comité de pilotage des charges mensuel, permettant d'optimiser la refacturation des charges.

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. La procédure mise en place sur l'exercice précédent, a été renforcée avec une nouvelle trame de reporting, s'appuyant notamment sur un usage renforcé de l'application de Gestion Locative.

RISQUES LIÉS AUX BAUX

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 doit faire l'objet d'un arbitrage de la Direction Générale.

RISQUES LIÉS AU PATRIMOINE

La conformité du patrimoine est suivie à l'aide d'une documentation spécifique (prescription des arrêtés, 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.

Sogaris renforcé le service en charge de la conformité du patrimoine et a mis en place un comité de pilotage trimestriel.

RISQUES DE DÉPENDANCE À L'ÉGARD DE CERTAINS LOCATAIRES

Sogaris compte dans son patrimoine 55 immeubles, loués à un total de 167 locataires différents. Les 10 premiers locataires représentent 44% des loyers annualisés 2019 répartis sur 13 sites.

Le portefeuille de clients de la Société est constitué en grande partie par des grands comptes, dont la situation financière permet de limiter a priori le risque de contrepartie.

Préalablement à la signature d'un bail, la solidité financière du candidat est examinée. Les baux sont assortis des garanties suivantes: dépôt de garantie ou caution bancaire équivalent à 3 mois de loyers minimums qui peuvent, le cas échéant, être renforcées suivant le profil de risque potentiel du preneur.

RISQUES LIÉS AU SYSTÈME D'INFORMATION

L'architecture réseau de Sogaris est 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. 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.

Mesures relatives à la sécurisation de l'information financière

Un des principaux objectifs du dispositif de Contrôle Interne est la sécurisation et la fiabilisation des informations financières. Dans cette perspective un certain nombre d'actions ont été entreprises qui passent aussi bien par la définition et la mise en place d'indicateurs de suivi, que par des comités spécifiques afin de clarifier et d'assurer au mieux le partage de l'information financière.

Sécurisation de l'exploitation

COMITÉ DE PILOTAGE RECouvreMENT DES CRÉANCES CLIENTS

Ce comité se tient mensuellement afin de maximiser le niveau de recouvrement et diminuer le montant des provisions pour créances douteuses et les pertes sur créances irrécouvrables. Il a notamment pour missions :

- Partager le reporting de situation des impayés
- Partager la situation des clients en retard de paiement
- Rendre les arbitrages nécessaires sur :
 - Les mesures à engager au cas par cas (courrier de relance, mise en demeure, passage en contentieux)
 - Le passage en provision pour créances douteuses

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)

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 du 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 plan 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.



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, nous nous assurons de notre capacité à faire face à nos 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'affaire immobilier et non immobilier : revenus générés par la location des surfaces, vente de prestations logistiques, vente 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 fines 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

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 Plan 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.

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.

Actionnariat salarié : la barre des 2% du capital de SOGARIS IMMO franchise

SOGARIS a poursuivi en 2019 le programme d'actionnariat salarié, mis en place en 2018, avec une deuxième opération d'augmentation du capital de la SAS SOGARIS IMMO (ex-SOGARIS DEVELOPPEMENT) réservée aux salariés.

Le choix de la SAS SOGARIS IMMO 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 participation (accord de participation) en actions de SOGARIS IMMO, et/ou d'acquies des actions par un versement volontaire, avec une décote

de 20%. En outre, un abondement est effectué dans le cadre du versement volontaire (dans la limite de 25% de la rémunération annuelle du salarié).

La méthode d'évaluation indépendante retenue par le cabinet 8 Advisory pour l'augmentation de capital repose sur une valorisation de SOGARIS IMMO au 31/12/2018 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 22,64€. Les actifs, qui font également l'objet d'une expertise indépendante, ont été évalués au 31/12/2018 par Cushman & Wakefield.

L'opération d'augmentation du capital réservée aux salariés en 2019 a

consisté en l'émission d'un nombre maximum de 47.962 actions nouvelles, y compris les celles attribuées gratuitement au titre de l'abondement. En 2019, les salariés ont eu la possibilité de souscrire des actions par le biais de versements volontaires mais aussi par l'affectation en tout ou partie de la réserve spéciale de participation. Au total, 54 salariés ont souscrit 37.392 actions, dont 15.110 actions attribuées gratuitement au titre de l'abondement.

Le nombre total d'actions de la société passe donc de 3.084.222 à 3.121.614, ce qui porte la part des salariés à 2,16 % du capital de la SAS SOGARIS IMMO.



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

Depuis le 31 décembre 2019, plusieurs évènements significatifs sont intervenus :

- La pandémie du COVID19 qui a touché la Chine puis l'Europe et le reste du monde aura des répercussions sur les comptes 2020. En effet la période de confinement démarrée mi-mars 2020 pour une durée indéterminée aura pour conséquence une baisse de la croissance attendue. A ce jour, les impacts ne peuvent être chiffrés mais sont attendus notamment sur le niveau d'encaissement clients et sur le chiffre d'affaires avec un ralentissement des mises en location et un gel des chantiers en cours retardant par conséquent leur mise en service ;
- Signature de la promesse de vente de l'espace urbain de distribution "L'immeuble inversé" rue du Grenier Saint-Lazare (Paris 4e) en mars 2020 ;
- La société SOGARIS CHENNEVIERES a substitué deux séquestres au 1er trimestre 2020 par une garantie bancaire à première demande d'un montant de 12,9 M€ (séquestre de 11.7 M€ relatif aux travaux de reprises et séquestre de 1.2 M€ relatif aux travaux fissures) auprès du Crédit Agricole CIB.



Perspectives d'avenir

L'exécution rapide du plan d'investissement 2019-2021 de 300 M€ approuvé début 2019 et la croissance structurelle du marché de la logistique urbaine conduisent SOGARIS à accélérer la préparation d'un nouveau plan d'investissement, permettant à la fois de conforter la capacité du Groupe à produire une offre immobilière nouvelle à destination des opérateurs de logistique urbaine, ainsi qu'à acquérir des actifs stratégiques ou à fort potentiel mis sur le marché.

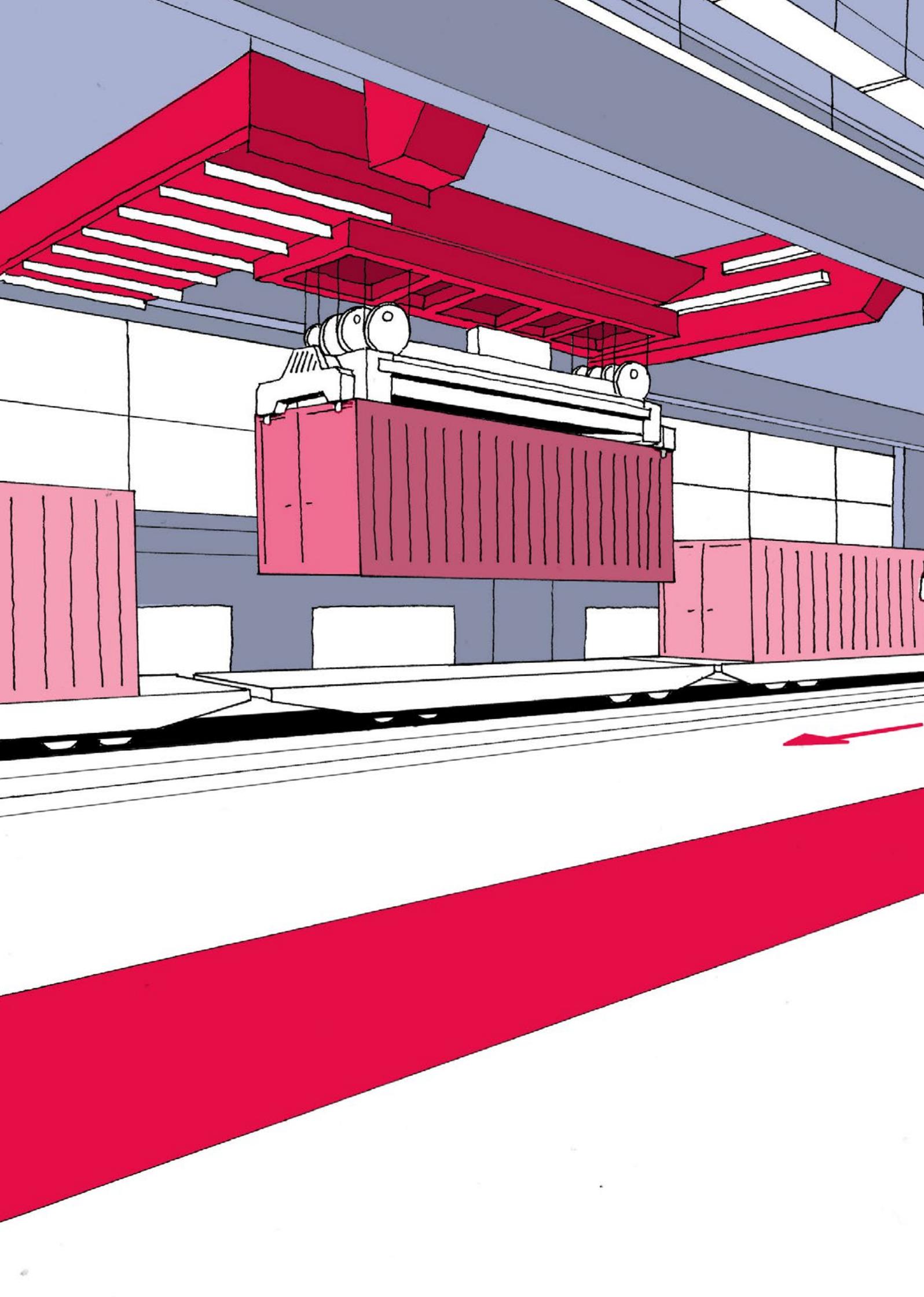
En mettant en lumière l'importance vitale de la fonction logistique pour le fonctionnement des grands centres urbains en situation de crise, la pandémie du COVID2019, loin de fragiliser le plan stratégique du Groupe SOGARIS, en souligne toute la

pertinence : c'est en partie par une offre de logistique urbaine multisectorielle dense que l'on en renforce la résilience.

Contrairement au plan 2019-2021, principalement financé par des instruments de dette, le nouveau plan pourrait faire l'objet d'un concours des actionnaires.

Le succès de la restructuration de la branche historique Sogaris Logistique permet d'envisager l'ouverture d'agences SOGARIS SERVICES sur d'autres sites que la Plateforme historique de Rungis, par l'intermédiaire de prises à bail de surfaces au sein du Groupe ou à l'extérieur. Cette offre de « coworking logistique » rencontre un intérêt commercial permettant d'envisager une forte croissance.

L'ambition encore plus forte qu'a souhaité se donner le Groupe en matière de responsabilité sociale et environnementale l'a engagé dans un chantier visant à mieux préciser sa contribution concrète à la transition écologique. L'impact positif de l'existence et de la détention à long terme du réseau SOGARIS fait consensus : il est désormais admis que, toutes choses égales par ailleurs, une meilleure organisation de l'immobilier logistique permet de réduire le nombre de kilomètres parcourus. Il convient désormais d'en apporter toute la mesure dans le cadre d'une stratégie à 360 degrés.





Property Management : vers un équilibre entre gestion efficace et prise en compte des enjeux environnementaux

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.

2019 a permis de poursuivre la structuration du service, sous l'autorité d'un nouveau directeur recruté à l'automne 2019, doté d'une forte expérience en property management pour compte de tiers.

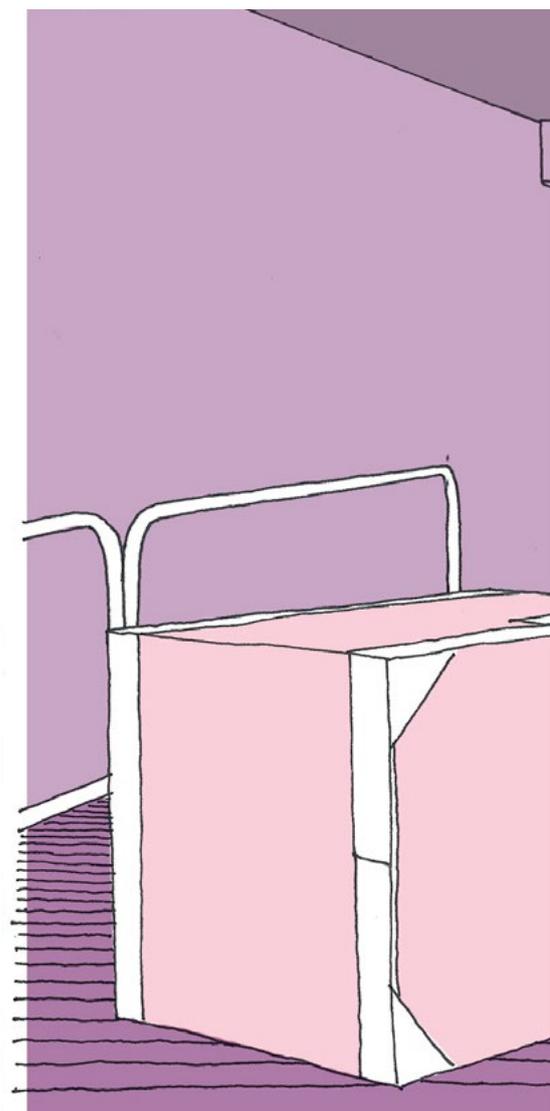
La Direction du Property Management s'oriente vers une gestion préventive des équipements tout en optimisant les charges de fonctionnement. L'équilibre entre une gestion efficace et la prise en compte des enjeux environnementaux, réglementaire et sociaux sont l'essence d'une bonne gestion.

Elle est bâtie autour de property managers 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.

D'ores et déjà dimensionnée pour intégrer progressivement la gestion des actifs qui entreront en patrimoine au fil de l'exécution du plan de développement du Groupe SOGARIS, elle 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. Ces conventions, comme l'ensemble des conventions intra-groupe, ont fait l'objet d'une refonte en 2019.

Les enjeux liés à l'innovation et l'évolution des méthodes de gestion seront notre priorité pour les prochaines années.



Sogaris Services confirme

La poursuite de la dynamique de l'offre SOGARIS SERVICES par DSPL engagée en 2018 a permis de réaliser un chiffre d'affaires de 2,2 M€. Ce résultat en hausse de 10% par rapport à 2018 couplé à une réduction des charges réalisée par la réorganisation du service a permis un résultat d'exploitation à l'équilibre sur le second semestre et bénéficiaire au 4ème trimestre.

Le succès de l'offre Sogaris Services sur Rungis et le résultat d'une mission réalisée par le cabinet Deloitte, permettent d'envisager le développement de cette offre sur d'autres sites sur le fondement d'un modèle économique conforté.

Cette nouvelle offre, qui peut s'apparenter au modèle du coworking appliqué au secteur logistique, répond à un véritable besoin de souplesse exprimé par ses clients : un accès à une palette de services logistiques à la carte, délivrés sur une surface dédiée au sein d'une cellule logistique. Du « box logistique » en libre accès à la prestation complète et permanente de gestion des flux en passant par le stockage temporaire pour des besoins saisonniers, de nombreux clients trouvent avec SOGARIS SERVICES une solution nouvelle.

Une structuration juridique et financière précisée, par une opération de filialisation, est actuellement à l'étude.



Présentation et analyse des comptes sociaux

Le chiffre d'affaires de SOGARIS SAEML se compose principalement du chiffre d'affaires immobilier issu du patrimoine qu'elle détient directement, des honoraires correspondant aux différentes prestations de gérance, d'asset management, de property management, d'assistance maîtrise d'ouvrage qu'elle délivre au sein du Groupe, et par le produit de l'activité SOGARIS SERVICES. Il atteint 28 M€ en 2019, en hausse de 1,4 M€ par rapport à 2018.

Le résultat d'exploitation de l'exercice 2019 est proche de l'équilibre contre plus de 2 M€ en 2018. Cette évolution s'explique malgré la hausse du chiffre d'affaires par :

- La hausse des autres charges externes de 2,7 M€ liée notamment aux frais spécifiques de mise en place du crédit syndiqué en 2019 (2 M€) ;
- La hausse des frais de personnel de 1 M€ qui s'explique par l'effet des recrutements réalisés en 2018 et 2019 pour accompagner la croissance du Groupe et par la mise en place d'un intéressement pour la première fois en 2019.

Le résultat financier est en hausse (+ 0,75 M€) en raison principalement de la hausse des dividendes perçus des filiales. Dans ces conditions, le résultat courant avant impôt ressort à 1,5 M€, en baisse par rapport à 2018 (2,8 M€). Le résultat exceptionnel est en baisse de -0,5 M€, liés notamment aux mises au rebut.

Après prise en compte du résultat exceptionnel, de l'impôt sur les sociétés et de la participation des salariés, le résultat net de la Société s'élève à - 0,1 M€, contre 0,8 M€ l'année dernière. La charge d'impôts de l'année est de 0,4 M€, contre 1,2 M€ en 2018.

[intertitre] Bilan au 31 décembre 2019 : une hausse significative

Le bilan de Sogaris a significativement évolué en 2019. Le total du bilan est en hausse de +55,4 M€.

- A l'actif, les immobilisations baissent de -3,9 M€. Le montant des investissements 2019 est inférieur au montant des dotations aux amortissements.
- L'actif circulant augmente de +59,3 M€ en raison de :
 - la hausse des autres créances et comptes de régularisation de +56,8 M€ ;
 - l'augmentation des créances clients (+5,7 M€) ;
 - compensées par la baisse des valeurs de placement et disponibilités (-3,1 M€).
- Au passif, les capitaux propres baissent de 1,2 M€ principalement dû à la baisse du résultat de l'exercice et au versement des dividendes.
- Les dettes augmentent de 56,6 M€ du fait de la signature du financement bancaire de 107 M€ dont 54,5 M€ ont été tirés en 2019 pour financer l'ensemble des acquisitions et des projets du plan d'affaires 19-21.
- 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.

Affectation du résultat

Après avoir constaté l'existence d'un bénéfice distribuable d'un montant de 44 083 971 €, constitué par :

- le report à nouveau antérieur bénéficiaire de 44 137 509 €,
- le résultat net de l'exercice d'un montant de - 53 538 €,

Le Conseil d'Administration vous propose :

- d'affecter la totalité du résultat net au report à nouveau,
- le solde créditeur du report à nouveau passera de 44 137 509 € à 44 083 971 €.

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 :

Tableau des distributions antérieures

Exercice de rattachement	Date versement	Dividendes
2016	11/07/2017	1.13 €
2017	10/07/2018	1.32 €
2018	05/07/2019	1.51 €

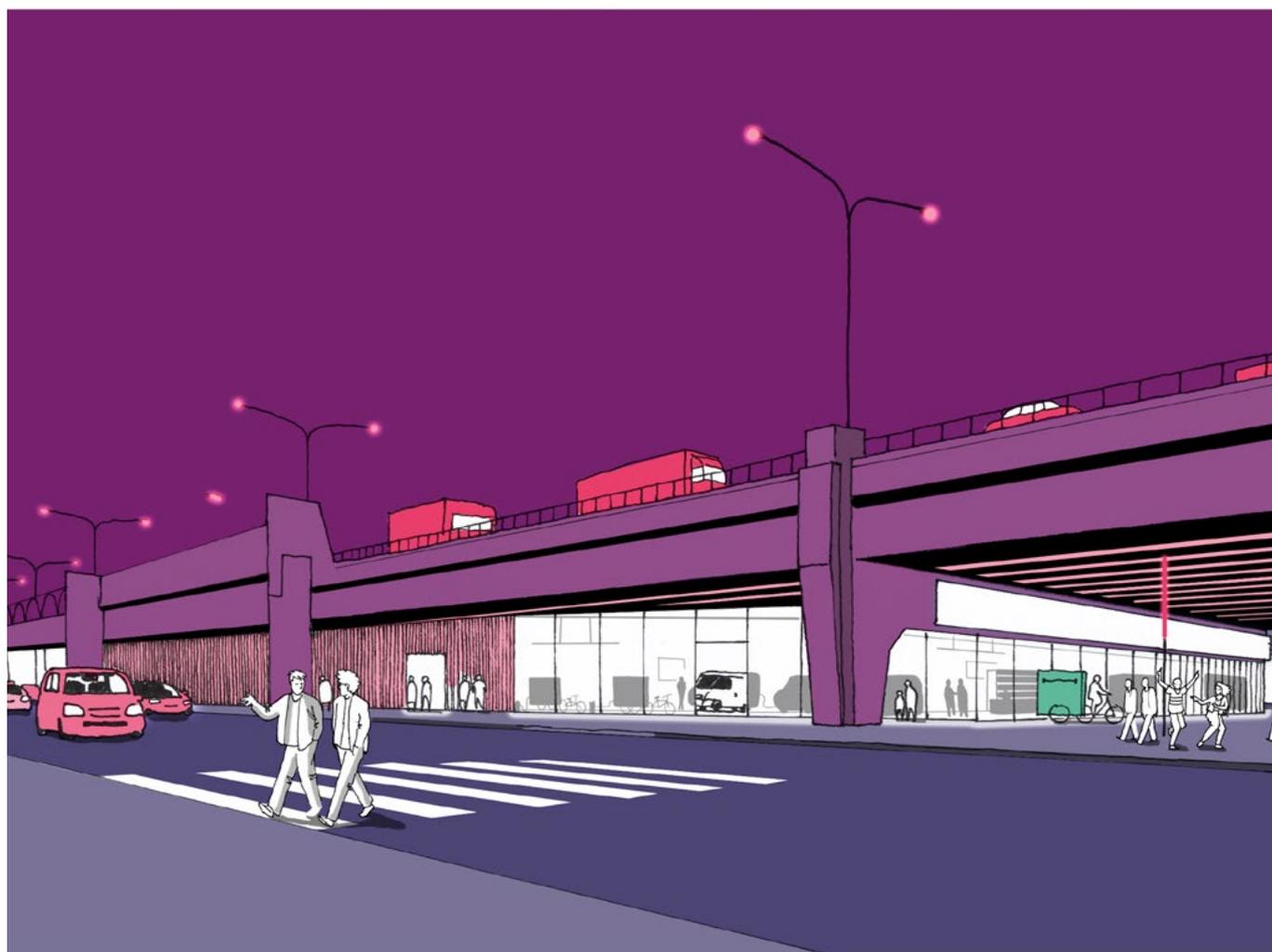


Tableau des filiales et participations

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

Quatre nouvelles SCI filiales de Sogaris et Sogaris Immo ont été créées au cours de l'exercice : SOGARIS PARIEST, SOGARIS CHENNEVIERES, SOGARIS SEVRES, SOGARIS NOUVELLE PLATEFORME RUNGIS.

Evènements significatifs intervenus depuis la date d'arrêt des comptes sociaux

La pandémie du Coronavirus qui a touché la Chine puis l'Europe et le reste du monde aura des répercussions sur les comptes 2020. En effet la période de confinement démarrée mi-mars 2020 pour une durée interminée aura pour conséquence une baisse de la croissance attendue. A ce jour, les impacts ne peuvent être chiffrés mais sont attendus notamment sur le niveau d'encaissement clients et sur le chiffre d'affaires avec un ralentissement des mises en location et un gel des chantiers en cours retardant par conséquent leur mise en service.

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 2018 se sont poursuivies en 2019.

Les conventions intragroupe, notamment conventions d'asset management et de gestion administrative, et mandats de gestion immobilière et locative, ont fait l'objet d'une refonte au cours de l'exercice écoulé consistant principalement en une modification des barèmes de facturation.

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 511 € 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 II).

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.

Renouvellement des mandats des commissaires aux comptes

Le Conseil d'Administration rappelle que les mandats des commissaires aux comptes ont été renouvelés lors de l'assemblée du 21 juin 2019 et qu'ils arriveront à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social n'a pas été modifié en 2019. Il s'élève toujours à 16 202 194,75 €, soit 1 062 349 actions de 15,25 €. Sa répartition au 31 décembre 2019 est renseignée dans un tableau figurant en annexe.

REMUNERATION FIXE ANNUELLE

Conformément aux dispositions légales, l'Assemblée a fixé une somme maximale de 54 000 € à l'intérieur de laquelle le Conseil d'Administration déterminera le montant à attribuer aux membres pour les séances auxquelles ils auront assisté.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Liste des mandats et fonctions exercées dans toute société par chaque mandataire social

La liste des mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux figure en annexe III

Convention conclue entre une filiale et un mandataire social ou un actionnaire significatif de SOGARIS SAEML

Aucune convention n'a été conclue entre une filiale de SOGARIS SAEML et un mandataire social ou un actionnaire significatif de la société durant l'exercice 2019.

Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital

Aucune délégation n'a été accordée par l'Assemblée Générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital durant l'exercice 2018.

Modalités d'exercice de la direction générale (article L 225-51-1 du Code du Commerce)

La Direction Générale de SOGARIS SAEML est assumée, sous sa responsabilité, par le Directeur Général, nommé par le Conseil d'Administration.

Tableau de revue des actifs selon une déclinaison par plateformes

Localisation	Typologie	Surfaces	Taux d'occupation	Revenus locatifs nets HT
Rungis	Plateforme	200 000 m ²	95%	13,0 M€
Roissy	Zone cargo	60 000 m ²	97%	7,6 M€
Créteil	Plateforme	45 000 m ²	98%	4,0 M€
Chennevières	Plateforme	96 000 m ²	100%	2,5 M€
Emerainville	Plateforme	19 000 m ²	100%	0,5 M€
Stains	Plateforme	30 000 m ²	89%	1,2 M€
Blanc-Mesnil	Entrepôt	7 500 m ²	NA	NA
Sèvres	Activités	1 700 m ²	100%	0,1 M€
Paris	HL et EUD	45 000 m ²	93%	4,2 M€
Lyon	Plateforme	115 000 m ²	100%	6,0 M€
Marseille	Plateforme	45 000 m ²	99%	3,0 M€
Bayonne	Plateforme	6 000 m ²	100%	0,3 M€
TOTAL		670 200 m²	97%	42,4 M€

surfaces arrondies

Résultats des cinq derniers exercices

Date d'arrêté	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Durée de l'exercice (mois)	12	12	12	12	12
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE		à 30 jours	à 45 jours	13,0 M€	
Capital social	16202194,75	16202194,75	16202194,75	16202194,75	16202194,75
Nombre d'actions					
- ordinaires	1 062 439,00	1 062 439,00	1 062 439,00	1 062 439,00	1 062 439,00
- à dividende prioritaire					
<i>Nombre maximum d'actions à créer</i>					
<i>- par conversion d'obligations</i>					
<i>- par droit de souscription</i>					
OPERATIONS ET RESULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	28016607	26 570 343,00	24 567 226,00	23 842 432,00	24 679 731,89
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	7 989 617,00	10 017 931,00	11 965 068,00	11 285 848,00	(6 049 754,72)
Impôts sur les bénéfices	363 690,00	1 158 952,00	253 305,00	1 772 134,00	2 488 333,45
Participation des salariés	7 679 466,00	242 662,00	0,00	211 868,00	(14 628 887,50)
Dot. Amortissements et provisions	(53 539,00)	7 849 360,00	8 939 328,00	7 915 988,00	6 090 799,33
Résultat net		766 957,00	2 772 435,00	1 385 858,00	1 466 165,82
Résultat distribué		1 604 282,89	1 402 419,48	1 200 556,00	
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, participation, avant dot. amortissements, provisions	7,18	8,11	11,02	8,76	(8,04)
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	(0,05)	0,72	2,61	1,30	5,73
Dividende attribué	0,00	1,51	1,32	1,13	1,38
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés	66	62	65	72	70
Masse salariale	3 577 589,00	3 330 209,00	3 398 791,00	3 510 636,00	3 236 037,00
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	2 648 077,00	1 884 024,00	1 536 135,00	1 807 822,00	1 735 324,60

Dettes fournisseurs

En K€ TTC	Non Echu	Echu		TOTAL
		à 30 jours	à 45 jours	
2019				
Tranche de retard de paiement		605		605
Nombre de factures concernées pour les dettes fournisseurs				
Dettes fournisseurs	971	710	199	1 880
Dettes immobilisations	250	665	644	1 559
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice*	7,61%	5,56%	1,56%	14,73%
TOTAL	1 222	1 375	842	3 439

* 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		TOTAL
		De 31 à 60 jours	De 61 jours et plus	
2019				
Nombre de factures concernées		354		354
Créances clients	9 423	588	881	11 229
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice*	28,03%	1,75%	2,62%	33,40%

- * 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 3 903 K€.

Tableau de répartition du capital social

LISTE DES ACTIONNAIRES	Nombre	%
Syndicat interdépartemental	588 089	55,3527%
Caisse des dépôts	188 205	17,7144%
Département de Paris	162 119	15,2591%
Département des Hauts-de-Seine	47 955	4,5137%
Département de la Seine Saint-Denis	28 264	2,6603%
Département du Val-de-Marne	23 520	2,2138%
Habitat en région services (Groupe Caisse d'Épargne)	18 974	1,7859%
S.C.P.M. Valoris	5 029	0,4733%
Caisse nationale de retraite du bâtiment, des Travaux publics et des industries connexes	200	0,0188%
Monsieur Jean-Sébastien Bou	1	0,0001%
Monsieur Patrick Cavois	40	0,0038%
Monsieur Hubert Ghigonis	1	0,0001%
Succession de Monsieur Guy TROPIN	41	0,0039%
Madame Marie-Christine VOS	1	0,0001%
TOTAL	1 062 439	100,0000%

Renseignements concernant les filiales et participations

SOCIÉTÉS	Capital	Réserves et report à nouveau avant résultat	Quote-part détenue du capital en pourcentage	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 (+ de 50%)	17 224	392	99,81 %	25 139	25 139	0	0	-1 109
<i>SOGARIS INGENIERIE Sogaris 111 - 94514 RUNGIS CEDEX</i>								
SCI ROISSY-SOGARIS <i>Sogaris 188 - 94564 RUNGIS CEDEX</i>	5 624 000	401 746,7	60,00 %	3 384 368	3 384 368	0	10 770 485	2 477 349
SCI du CEF de BAYONNE-MOUGUERRE <i>Sogaris 143 - 94534 RUNGIS CEDEX</i>	45 720	158 821	66,67 %	30 490	30 490	0	391 504	206 035
SOGARIS-IMMO <i>Sogaris 105 - 94514 RUNGIS CEDEX</i>	3 121 614	12 294 942	97,64 %	3 048 980	3 048 980	38 932 735	389 056	1 147 369
2 - PARTICIPATIONS (- de 50%)	6 350 085	5 587 754	2,83 %	182 939	182 939	0	4 584 534	2 023 065
<i>SOGARIS-INVESTISSEMENT Sogaris 110 - 94514 RUNGIS CEDEX</i>								
S.C.I SOGARIS-MIONS <i>Sogaris 117 - 94514 RUNGIS CEDEX</i>	2 767 920	1 643 253	3,29 %	91 469	91 469	0	1 770 288	950 333
S.C.I SOGARIS-PARIS SUD <i>Avenue de Versailles - 94150 RUNGIS</i>	4 500 000	1 437 404	10,00 %	450 000	450 000	130 000	1 907 076	695 067
S.C.I SOGARIS-PARIS E.L.U <i>Avenue de Versailles - 94150 RUNGIS</i>	3 842 300	-873 835	43,29 %	1 663 300	1 663 300	7 545 960	5 483 153	20 534
S.C.I STAINS <i>Place de la Logistique - 94514 RUNGIS CEDEX</i>	2 710 000	-368 052	0,04 %	1 000	1 000	250 000	1 887 866	-568 974
S.C.I. SOGARIS VITRY LES ARDOINES <i>Place de la Logistique 94150 Rungis</i>	3 000 000	0	0,01 %	300	300	7 900 000	0	-9 981
S.C.I. SOGARIS BLANC-MESNIL <i>Place de la Logistique 94150 Rungis</i>	900 000	-10	0,11 %	1 000	1 000	500 000	0	-145 899
S.C.I. SOGARIS IVRY <i>Place de la Logistique 94150 Rungis</i>	1 525 000	0	0,07 %	1 000	1 000	0	0	-28 700
S.C.I. SOGARIS PARIS EST <i>Place de la Logistique 94150 Rungis</i>	2 500 000	0	0,01 %	250	250	0	467 855	113 270
S.C.I. SOGARIS CHENNEVIÈRES <i>Place de la Logistique 94150 Rungis</i>	11 000 000	0	0,01 %	1 100	1 100	28 300 000	2 976 869	-244 364
S.C.I. SOGARIS SEVRES <i>Place de la Logistique 94150 Rungis</i>	800 000	0	0,01 %	80	80	2 330 500	111 737	37 634
S.C.I. SOGARIS NPR <i>Place de la Logistique 94150 Rungis</i>	4 000 000	0	0,01 %	400	400	0	0	0
B - Renseignements globaux concernant les autres filiales et participations	14 696 158	86 900 603	0,05 %	29 148	29 148		121 122 532	16 047 497
				8 910 963	8 910 963	85 889 195		
<i>Participations non reprises au paragraphe A Dans les sociétés françaises - SEMMARIS</i>								



Conception graphique

maous studio — hello@maous.fr

Illustrations

Saïdi et Maréchal

Contact

Marie Le Vern

Directrice des relations institutionnelles,
de la communication et de la RSE

mlevern@sogaris.fr

