



RAPPORT  
ANNUEL INTÉGRÉ  
2020-2021  
GROUPE SOGARIS



# DÉLIVRER LA VILLE DURABLE

sogaris

RAPPORT  
ANNUEL INTÉGRÉ  
2020-2021  
GROUPE SOGARIS



DÉLIVRER  
LA VILLE  
DURA-  
BLE

sogaris

# Sommaire

**P. 6**

## INTRODUCTION

- P.8 Editorial du président et du Conseil d'Administration et du directeur général
- P.12 Faits marquants
- P.16 Gouvernance
- P.20 Modèle d'affaires à son environnement
- P.20 Une entreprise connectée à son écosystème urbain riche
- 21 Agir au cœur de son écosystème urbain riche
- 22 Se donner les moyens de ses ambitions
- 24 Contribuer à l'effort global
- 25 Quatre axes pour une stratégie RSE ambitieuse

**P. 26**

## RSE

- P.28 Pour une logistique durable : notre stratégie en 4 axes
- 29 Une logistique décarbonée
- 33 Au cœur des villes et résilient
- 41 Respectueuse des femmes et des hommes

CARTE BLANCHE À

# MEYSCO

Les artistes sont les caisses de résonance de nos sociétés. Comme chacun, ils ont connu un épisode inédit de confinement au printemps et à l'automne 2020. Plus que jamais dans ce moment si particulier, les commanditaires d'œuvres que sont les institutions et les entreprises doivent continuer d'investir dans cet art à la fois spectaculaire et fragile. Soutenir ces créateurs, jeunes ou confirmés, c'est faire confiance aux artistes tout en soutenant un pan si essentiel de notre culture.

Depuis 2017, Sogaris est devenu un promoteur de l'art urbain dans le Grand Paris. Après deux œuvres monumentales à Rungis (94) en 2017 et 2018, et une performance éphémère à Paris (Porte de Pantin) en 2019, Sogaris a souhaité poursuivre sa programmation artistique en 2020.

C'est pourquoi elle a invité l'artiste urbain MEYSO à investir une façade monumentale sur notre plateforme historique du Val-de-Marne en lui lançant le défi de valoriser une surface aux dimensions hors-norme, bénéficiant d'une exposition exceptionnelle, face au tramway et à l'A86.

Le résultat de cette résidence à Rungis est une œuvre spectaculaire, baptisée NEZA.

Pour la découvrir en images, scannez ce QR code.

Tout au long de ce document, Sogaris a souhaité poursuivre sa collaboration avec Meyso. Au fil des pages, 4 œuvres de l'artiste sont reproduites et commentées. Autant de visions de la ville telle que Sogaris la conçoit : dense, riche, chaleureuse, vivante, en mouvement.

DÉCOUVRIR  
NEZA





*Neza (2020)*  
73 x 46 cm

Dessin préparatoire à l'aquarelle et acrylique, de la fresque « Neza », réalisée en 2020 sur le parc logistique Sogaris à Rungis, au fronton d'un entrepôt longeant l'autoroute A86 et le Tramway.

Représentation du perpétuel mouvement de la ville et d'une logistique infinie.

# INTRODUCTION

ÉDITO

## LA LOGISTIQUE URBAINE, FONCTION VITALE DE NOS VILLES

**François Dagnaud** - Président du Conseil d'Administration

La crise sanitaire et ses conséquences économiques ont frappé le monde de plein fouet en 2020. Les citoyens et habitants du monde que nous sommes, les entreprises, les associations – tous, nous avons dû affronter cette crise sans précédent en adaptant nos organisations, nos activités, notre quotidien.

Avec modestie, il est d'ores et déjà possible de tirer de premiers enseignements : la logistique n'a jamais paru aussi vitale qu'aujourd'hui, qu'il s'agisse de l'acheminement des vaccins ou de l'approvisionnement des villes et des territoires. Un état de fait à mettre en perspective du défi planétaire que constitue l'impératif à agir concrètement contre le dérèglement climatique. Indéniablement, la logistique en général et la logistique urbaine en particulier sont bel et bien des fonctions absolument essentielles de notre société; et tout aussi certainement, la décarbonation des flux de marchandises est un paramètre

clef du développement soutenable et pérenne de l'industrie logistique et de ses ramifications urbaines.

Activité en forte croissance avant crise, la logistique urbaine aura ainsi rebondi beaucoup plus rapidement que la plupart des autres secteurs après le choc des différents confinements; au-delà, les nouveaux modes de consommation reposant sur un besoin accru d'une distribution urbaine efficace se sont ancrés encore davantage dans nos modes de vie. Mais la maîtrise de l'activité logistique reste encore un défi : elle peut et doit être le socle d'une transition écologique et sociale concrète, dans un contexte de lutte des places logistiques toujours plus concurrentielle; le besoin d'un immobilier dédié à la logistique urbaine, bien localisé et bien adapté aux besoins des professionnels autant que des territoires, est en outre plus important que jamais.



**“ LE BESOIN D'UN IMMOBILIER DÉDIÉ À LA LOGISTIQUE URBAINE BIEN ADAPTÉ AUX BESOINS DES TERRITOIRES EST PLUS IMPORTANT QUE JAMAIS. ”**

La vision portée par le Groupe depuis 2015 et réaffirmée depuis dans le cadre de son plan stratégique à dix ans est pleinement confortée aujourd'hui : avec confiance et détermination, elle invite à accélérer le développement de Sogaris en faire le leader d'une logistique urbaine vertueuse et maîtrisée, au service de la ville et de ses habitants.

## NOUS SORTONS RENFORCÉS DE CETTE ANNÉE DIFFICILE

**Jonathan Sebbane** - Directeur général

Dans ce 21<sup>e</sup> siècle de mutations où nos efforts doivent être tout entiers portés vers la lutte contre le dérèglement climatique, 2020 restera la marque de nos vulnérabilités autant que nos incroyables capacités d'adaptation. Les territoires en général et les villes en particulier ont notamment pu montrer toutes les capacités de résiliences de leurs forces vives, leurs travailleurs, leurs habitants.

**“ LA PERFORMANCE DE SES ÉQUIPES EST LE MEILLEUR ATOUT DE SOGARIS. ”**

La crise sanitaire a sans aucun doute accéléré la révolution des modes de consommation en cours depuis plus de dix ans – recours croissant au commerce électronique, diffusion de la livraison à domicile, optimisation continue du dernier kilomètre pour en minimiser les coûts, etc. La transformation des modes de distribution a suivi dès lors le même mouvement, rendant aujourd'hui plus qu'hier indispensable une logistique urbaine maîtrisée et vertueuse, au service d'une ville réellement plus durable, ancrée et dans la lutte contre le dérèglement climatique.

Le sens, l'activité et les performances de Sogaris sortent ainsi renforcés de cette année des plus difficiles : les tendances de marché et les capacités d'exécution du Groupe confirment la pertinence à amplifier le déploiement d'un réseau souverain à l'échelle du Grand Paris. Aussi, le travail de préparation engagé avant crise d'un nouveau plan d'investissement conserve toute sa pertinence : il a pu poursuivre tout au long de l'année 2020.

La crise a en outre conforté le Groupe dans les ambitions fortes placées dans la définition et la mise en œuvre de sa nouvelle stratégie en matière de Responsabilité sociétale des entreprises (RSE). Si Sogaris avait déjà fait de la préservation de l'environnement une priorité d'action reconnue et récompensée par plusieurs distinctions, labels et certifications, il lui manquait la formalisation d'un cadre stratégique global adossé à sa politique d'investissement, assortie d'une évaluation quantifiable. Ce cap est désormais franchi.

2020 a également vu l'achèvement de la restructuration de la branche historique d'exploitation, visant à passer d'un modèle de logisticien traditionnel éloigné des préoccupations de la logistique urbaine à celui innovant de Sogaris Services. La filialisation de cette activité, entérinée à la mi-année, a pu s'appuyer sur les excellentes performances atteintes en 2020 et le retour de la rentabilité.



*Last but not least*, c'est bien la mobilisation remarquable des équipes Sogaris en 2020 qu'il convient de pointer et de saluer. Développement, Innovation, Asset, Property, Maîtrise d'ouvrage, travaux, fonctions support... L'ensemble des métiers du Groupe a dû faire face au choc opérationnel des différentes phases de la pandémie, afin de garantir quotidiennement l'exploitabilité des sites du Groupe et la poursuite des actions de développement, dans le plus strict respect des contraintes sanitaires. Sogaris a pu capitaliser sur les acquis de la confiance, ayant fait le choix il y a plus de deux ans de permettre à chaque collaborateur de travailler d'où qu'il soit. Le recours généralisé au télétravail pour une grande majorité de collaborateurs a permis de conjurer maîtrise des conséquences de la crise, suivi des clients et poursuite des projets de développement. La performance des équipes Sogaris, à saluer encore et encore, est le meilleur atout de l'entreprise pour aborder la nouvelle étape de son développement.

## INTRODUCTION GÉNÉRALE

# LOGISTIQUE URBAINE : ENTRE ATTRACTIVITÉ ET BESOIN DE RÉINVENTION

Révolution des usages du numérique, bon niveau des investissements et nécessité de réinventer les modèles : la logistique urbaine a connu une année 2020 d'accélération historique. Sogaris s'inscrit pleinement dans ce tableau et engage une évolution décisive de ses pratiques.

La crise sanitaire et son confinement inédit auront mis à jour la transformation à l'œuvre de nos modes de consommation : la livraison à domicile n'est plus l'apanage du e-commerce mais une attente standard du consommateur urbain. La mobilité des biens en ville a évolué par le bas, sous les effets de la nécessité économique et des pratiques de société. En dépassant ainsi le strict territoire du commerce dématérialisé et des marketplaces globales pour devenir une pratique standard des commerçants de proximité, la logistique urbaine – soit l'ensemble des opérations nécessaires à la livraison du dernier kilomètre, de l'entrepôt au hall d'immeuble – est devenue essentielle aux yeux des habitants et des utilisateurs de la ville.

Cette tendance se répercute sur un marché de l'immobilier logistique qui fait figure d'exception au regard des classes d'actifs traditionnelles comme le bureau et le commerce. En Île-de-France, les volumes placés se situent dans la même tendance qu'en 2019, à plus de 800 000 m<sup>2</sup>. Quant aux investissements, le recul de 27 % n'est que technique du fait du ralentissement ou du gel de certaines transactions dans les mois qui ont suivi le début du 1<sup>er</sup> confinement. Le secteur est devenu plus attractif que jamais pour les investisseurs, dont la plupart perçoivent désormais l'immobilier logistique urbain comme une catégorie d'actifs moins risquée que l'immobilier commercial ou même une partie de l'immobilier de bureau.

**800 000 m<sup>2</sup>**  
VOLUMES PLACÉS  
EN 2020  
EN ÎLE-DE-FRANCE

**300 M€**  
MONTANT  
D'INVESTISSEMENT  
DU PLAN D'AFFAIRES  
2019-2021

Sogaris a contribué à cette dynamique en restant actif sur le marché des acquisitions, avec deux transactions conclues dans l'année, et livrant un programme neuf à Paris (P4) en novembre, permettant ainsi au plan d'affaire 2019-2021 de poursuivre son déploiement. Parallèlement, l'entreprise a décidé de structurer encore davantage sa stratégie RSE, en ajoutant encore plus d'ambition et de lisibilité à ses engagements de toujours.

## L'engagement au cœur de l'ADN de Sogaris

En effet, depuis sa création en 1960, Sogaris a eu pour mission d'organiser et d'optimiser le transport de marchandises vers la capitale : d'abord pour « désengorger » Paris, aujourd'hui pour contribuer activement au développement de la ville durable, résiliente et productive.

C'est pourquoi le groupe a décidé de faire siens des objectifs non financiers tels que la qualité de l'intégration urbaine, la distribution urbaine bas carbone, les nouveaux usages, l'innovation en faisant de ses lieux des laboratoires où s'invente la logistique urbaine, en travaillant à la certification environnementale (ISO 14001) de son patrimoine historique, en plaçant enfin le dialogue avec les territoires au cœur de son action et de ses projets.

Cette prise en compte des impacts de son activité et des attentes de ses parties prenantes est un mouvement de fond qui concerne toutes les entreprises et tous les secteurs. Pour celui de l'immobilier logistique, l'enjeu est vital car il se situe à la confluence de tendances lourdes (métropolisation, digitalisation, urgence climatique) et engendre des impacts très lourds sur son environnement. Les usagers de la ville (habitants, commerçants, élus) ont déjà commencé à modifier leurs pratiques. Ils attendent des professionnels un changement concret, pour que la logistique urbaine ne soit plus associée aux nuisances et à la pollution. Les entreprises du secteur ont la responsabilité de démontrer leur capacité à évoluer vers un modèle plus durable et responsable. Sogaris y prend pleinement sa part.



# FAITS MARQUANTS

## JANVIER

### PROGRESSER

En 2020, les plateformes logistiques de Créteil et Chennevières-sur-Marne ont intégré le périmètre du SME, et rejoignent ainsi Rungis, Stains et Beaugrenelle, pour porter à plus de 50 % la part du parc de Sogaris certifié ISO 14001.



## MARS

### RÉSILIENCE

La survenue de la crise sanitaire a constitué un test grandeur nature de la résilience des Français et des entreprises. Sogaris est parvenue à s'adapter rapidement à cette situation de crise grâce à un basculement immédiat de ses équipes en télétravail sans perte de qualité de service, et en proposant des mesures individualisées à ses clients en fonction de leurs situations.

PLUS D'INFORMATIONS P. 32

### ÉGALITÉ

L'égalité de traitement entre les femmes et les hommes dans l'entreprise est un impératif absolu et une exigence pour Sogaris. Le 8 mars 2020, le groupe publie pour la première fois son score à l'index égalité salariale entre les Femmes et les Hommes pour l'année 2019 : 100/100. Ce résultat place Sogaris en tête du classement des entreprises françaises du secteur de l'immobilier.



## AVRIL

### SOLIDARITÉ

La réponse du secteur logistique à la crise sanitaire a été exemplaire. La 2<sup>e</sup> ligne a tenu et révélé son importance capitale. Sogaris a contribué à cette bataille contre le virus en mettant dès le 20 mars à disposition l'ensemble de ses surfaces inoccupées en Île-de-France, au profit notamment du collectif Protège ton soignant et du dispositif COVISAN.

PLUS D'INFORMATIONS P. 40



## AOÛT

### FERTILITÉ

Au cœur de l'été, une étrange récolte a eu lieu sur le toit de l'hôtel logistique Chapelle International. Après plusieurs mois de travaux, la ferme urbaine exploitée par Cultivate a vu le jour et pousser ses premiers fruits et légumes. L'ensemble des espaces du site est depuis cette date en exploitation.

## JUILLET

### EXPÉRIENCE

60 ans. C'est l'âge atteint par Sogaris le 27 juillet 2020. Depuis le premier conseil d'administration de la Société de la Gare Routière de Rungis, l'entreprise a fait du chemin et engrangé une expérience reconnue, tout en conservant une mission première : optimiser le transport de marchandises vers la ville.



## SEPTEMBRE

### RESPONSABILITÉ

Le 4 septembre 2020, Sogaris a engagé, par une large phase de sollicitation de ses parties prenantes (clients, partenaires, actionnaires, collaborateurs...) le chantier de structuration de sa stratégie RSE. Objectif : réduire les impacts de la mobilité des biens en ville pour améliorer la qualité de vie des urbains et contribuer aux engagements bas carbone des Accords de Paris.

## OCTOBRE

### CONTINUITÉ

Arrivé en juin 2018, François Dagnaud a été reconduit, le 9 octobre, dans ses fonctions de Président du conseil d'administration de Sogaris. Il conduira le groupe dans la poursuite de son développement et la consolidation de son modèle.

### BIODIVERSITÉ

Sogaris signe le contrat Bièvre Eau, Climat, Trame Verte et Bleue, et s'engage pour la préservation des ressources en eau, la protection et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville.



## NOVEMBRE

### RÉSEAU

Un réseau, ça s'entretient et se consolide au quotidien. Identifier les opportunités d'enrichir son maillage par des acquisitions pertinentes d'actifs mûrs est essentiel dans la stratégie de développement du groupe. En 2020, deux nouvelles implantations ont rejoint le réseau : à Alfortville et à Clichy-la-Garenne.

PLUS D'INFORMATIONS P. 61



## NOVEMBRE

### RÉINVENTER

Le périphérique lui va si bien. En remportant l'appel à projets « Logistique urbaine durable » en 2016, Sogaris s'est engagée à imaginer un espace logistique inédit et insolite, capable de valoriser un délaissé urbain. Niché en sous phase du tablier du boulevard périphérique, porte de Pantin (Paris 19<sup>e</sup>), P4 a officiellement vu le jour en novembre 2020.

PLUS D'INFORMATIONS P. 45

## NOVEMBRE

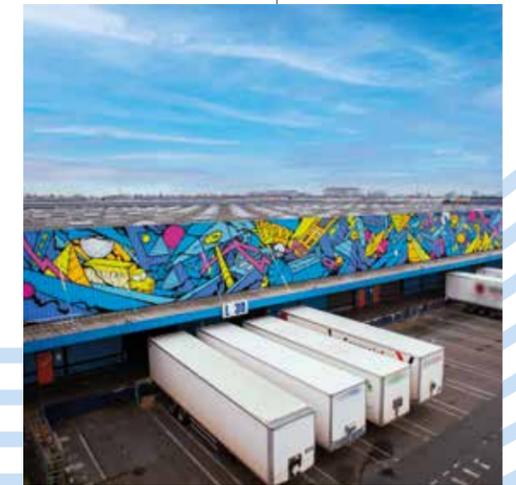
### MOBILITÉS

Inventer un nouvel objet urbain hybride, au service de la mobilité des personnes et des biens. C'est le pari qu'ont choisi de relever Sogaris et le groupe RATP en s'associant autour d'un partenariat unique pour le développement des centrales de mobilités.

## DÉCEMBRE

### CRÉATIVITÉ

Faire porter un regard nouveau et décalé sur la ville et ses immeubles : street art et logistique urbaine partagent plus que ce point commun fondateur. Fidèle à son engagement de soutenir les artistes et la création, Sogaris a invité Meyso à Rungis pour imaginer une œuvre unique et monumentale.



# GOUVERNANCE

## UN CONSEIL D'ADMINISTRATION QUI REFLÈTE LA DIVERSITÉ DES TERRITOIRES DU GRAND PARIS

En 2020, la composition du Conseil d'administration de Sogaris a évolué, suite au renouvellement des mandats des élus du Conseil de Paris et au changement de présidence du Conseil départemental des Hauts-de-Seine, avec l'arrivée de quatre nouveaux administrateurs. François Dagnaud a été reconduit dans sa fonction de Président du conseil.

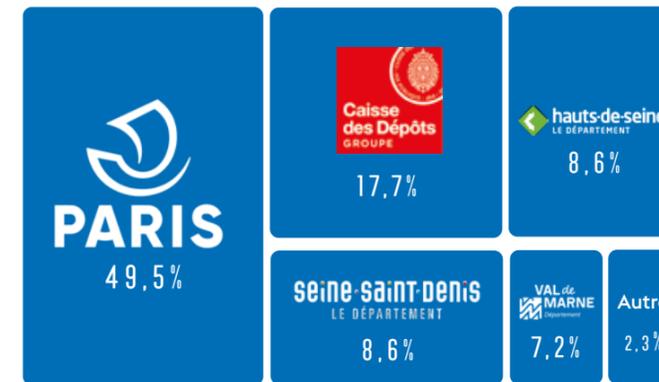
- ▶ **M. FRANÇOIS DAGNAUD** *Président, Maire du 19<sup>e</sup> arrondissement de Paris*
- ▶ **M. Pascal Savoldelli** *Vice-président, Conseiller départemental du Val-de-Marne*
- ▶ **M. Jacques Baudrier** *Conseiller de Paris*
- ▶ **M<sup>me</sup> Véronique Bergerol** *Conseillère départementale des Hauts-de-Seine*
- ▶ **M. François-Marie Didier** *Conseiller de Paris*
- ▶ **M<sup>me</sup> Halima Jemni** *Conseillère de Paris*
- ▶ **M<sup>me</sup> Pascale Labbe** *Conseillère départementale de Seine-Saint-Denis*
- ▶ **M. Denis Larghero** *Conseiller départemental des Hauts-de-Seine*
- ▶ **M<sup>me</sup> Marianne Louradour** *Directrice régionale de la Banque des territoires (Île-de-France)*
- ▶ **M. Bertrand Pardijon** *Directeur investissements et prêts à la Caisse des Dépôts et Consignation*
- ▶ **M<sup>me</sup> Audrey Pulvar** *Conseillère de Paris*

### L'ÉTHIQUE AU CŒUR DE LA GOUVERNANCE

Une gouvernance robuste et le respect de l'éthique sont les fondations d'une démarche d'entreprise visant à avoir un impact positif sur la société et l'environnement. Les principes de confiance, intégrité morale, confidentialité, respect d'autrui, prévention des conflits d'intérêts et de pratiques commerciales justes ont valeur de règles.

Une charte éthique rappelle les principes guidant le comportement de tous ses salariés et mandataires sociaux; un déontologue interne a pour mission d'assister et conseiller chacun dans son application, notamment dans un but de prévention des situations pouvant faire naître un risque de conflit d'intérêt.

## RÉPARTITION DU CAPITAL



Un tableau détaillé de répartition du capital social du groupe figure en annexes.

## UN COMITÉ DE DIRECTION PARITAIRE

Au quotidien, la gouvernance de Sogaris est assurée par un comité de direction paritaire composé de 5 directeurs, 4 directrices, 3 directrices adjointes, une responsable de service et pilotée par un directeur général et son adjoint.

- ▶ **Jonathan Sebbane** *Directeur général*
- ▶ **Guillaume Aubert** *Directeur Général adjoint*
- ▶ **Patricia Lanusse** *Directrice Juridique et Assurances*
- ▶ **Romain Loisy** *Directeur Asset management*
- ▶ **Marie Le Vern** *Directrice des Relations publiques, de la Communication et de la RSE*
- ▶ **Cyril Dupuy** *Directeur des services et prestations logistiques*
- ▶ **Honorine Fanelli** *Directrice de la Maîtrise d'ouvrage et du patrimoine*
- ▶ **Sonia Samadi** *Directrice du Développement et de l'Innovation*
- ▶ **Guillaume Vercoustre** *Directeur Financier*
- ▶ **Olivier Martin** *Directeur Property Management*
- ▶ **Guillaume Barreau** *Directeur du Contrôle interne, Audit et Digitalisation*
- ▶ **Aurélie Suquet** *Directrice adjointe Asset management*
- ▶ **Amandine Bonnion** *Directrice Financière adjointe*
- ▶ **Roxane Auroy** *Directrice adjointe de la Maîtrise d'ouvrage et du patrimoine*
- ▶ **Jennifer De Moura** *Responsable des ressources humaines*

# MODÈLE D'AFFAIRES

## LES DÉFIS DE LA LOGISTIQUE URBAINE :

### NOS RESSOURCES CLÉS

MÉTROPOLISATION

DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE

DIGITALISATION

### NOTRE CRÉATION DE VALEUR

#### PATRIMOINE ET PRODUITS

- ▶ 685 000 m<sup>2</sup> de sites logistiques au sein de la Métropole du Grand Paris en 2020
- ▶ Valeur du patrimoine en 850 M€
- ▶ 16 sites en exploitation

#### STRUCTURE

- ▶ Structure actionnariale innovante liant acteurs publics et acteurs privés au sein d'un marché concurrentiel

#### RESSOURCES FINANCIÈRES

- ▶ 190 M€ investis sur 3 ans (2018-2020)
- ▶ Actionnariat salarié : 2,80 % au 31.12.2020

#### HUMAINES

- ▶ 74 collaborateurs en CDI
- ▶ 38 femmes et 36 Hommes

#### INTELLECTUELLES

- ▶ Savoir-faire et expertise logistique urbaine
- ▶ Stratégie d'innovation (centrée sur l'immobilier, les nouvelles mobilités, l'expérience client et la mutualisation)

#### ENVIRONNEMENTALES

- ▶ 5 sites certifiés ISO 14001

#### SOCIÉTALES

- ▶ Partenariats avec des acteurs industriels innovants, ex : RATP
- ▶ Charte éthique

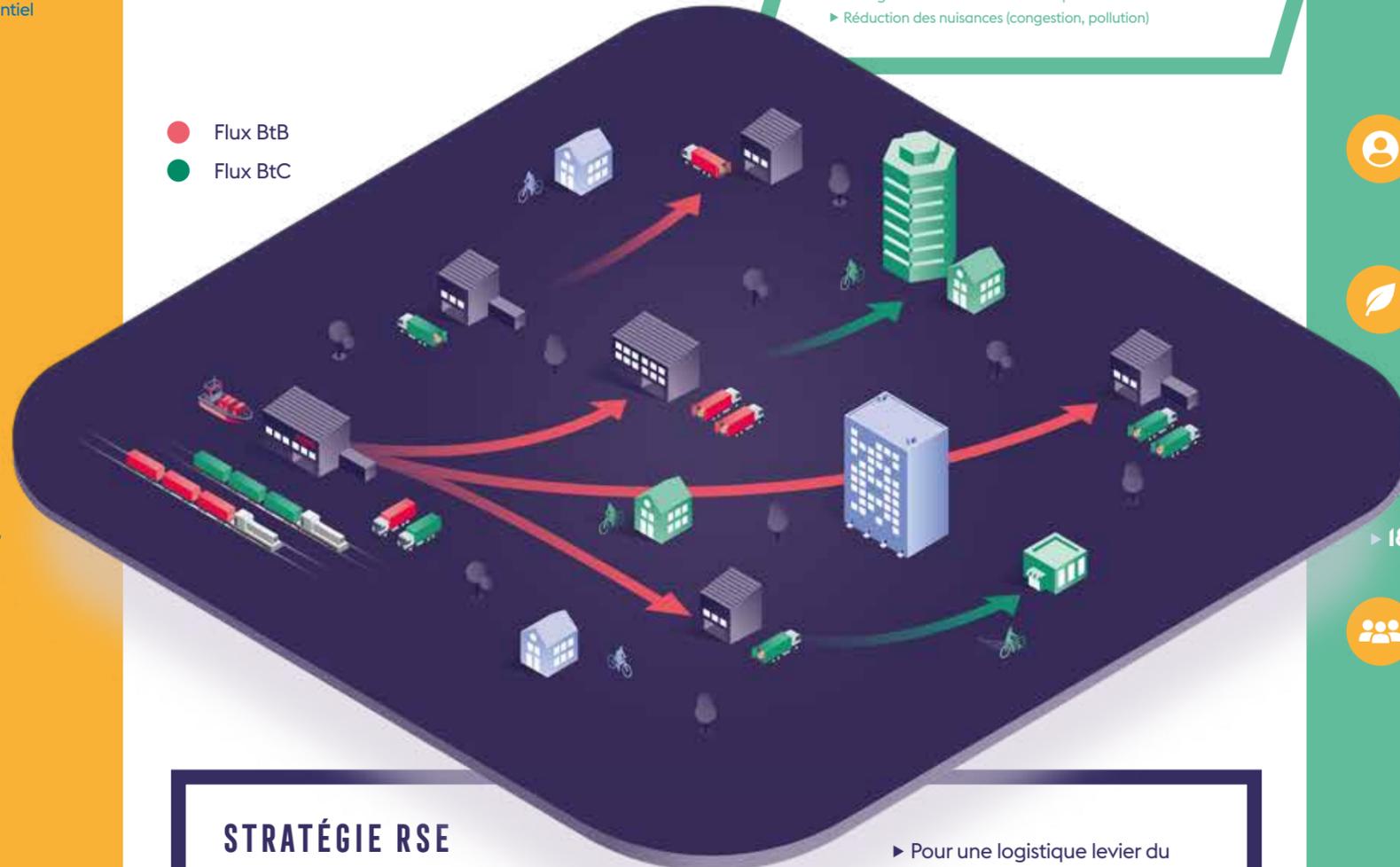
Un réseau dense de sites logistiques, ancrés sur les territoires urbains...



...permettant une optimisation de la mobilité des biens, à haute valeur ajoutée pour nos parties prenantes



● Flux BtB  
● Flux BtC



#### ÉCONOMIQUE

- ▶ Revenus récurrents (44,9 M€)
- ▶ 2,7 M€ : Revenus de Sogaris Services
- ▶ Prestations d'expertise et de conseil
- ▶ 64,9 M€ de chiffre d'affaires (+X %)

#### HUMAINE

- ▶ 133 heures de formation
- ▶ 99/100 Index d'égalité interprofessionnelle
- ▶ 1 Apprenti et 3 stagiaires sur 2020

#### POUR NOS CLIENTS

- ▶ 93,80 % : taux d'occupation de sites au 31.12.2020

#### ENVIRONNEMENTAL

- ▶ Réduction des consommations énergétiques
- ▶ 5 sites proposant des infrastructures pour véhicules propres
- ▶ 15 Baux signés intégrant une clause RSE, 5 baux intégrant une clause environnementale (32 000 m<sup>2</sup>)
- ▶ 183 bornes électriques

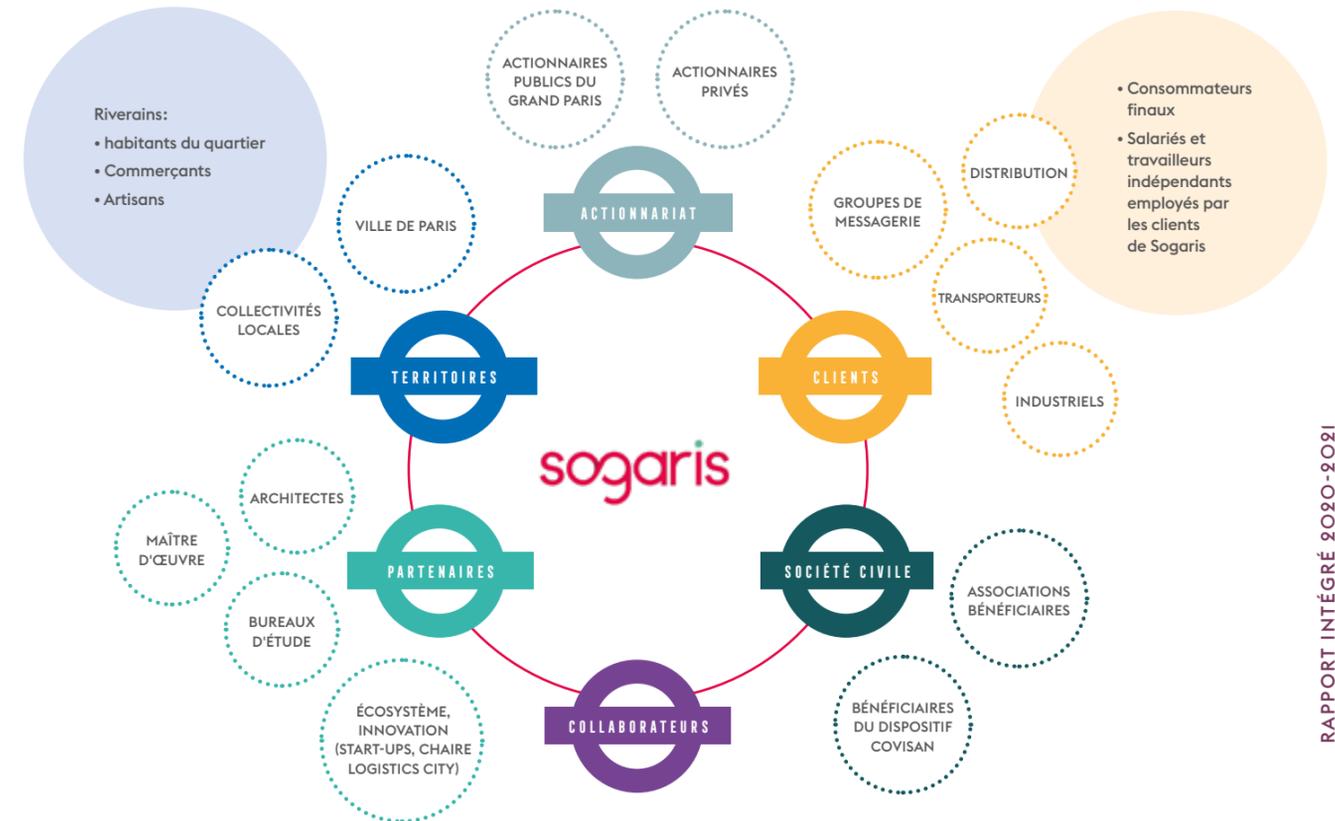
#### SOCIÉTALE

- ▶ 140 m<sup>2</sup> de bureau et surfaces logistiques au dispositif COVISAN et 2 000 m<sup>2</sup> à disposition du collectif Protège ton Soignant
- ▶ Mise à disposition d'un entrepôt de 3 000 m<sup>2</sup> à Emmaüs Défi

# UNE ENTREPRISE CONNECTÉE À SON ENVIRONNEMENT



## AGIR AU CŒUR D'ÉCOSYSTÈME URBAIN RICHE



Sogaris évolue dans un environnement ouvert et écosystémique. Le groupe travaille au contact de l'ensemble des acteurs de la ville, convaincu que la logistique urbaine, fonction essentielle, au même titre que le logement ou le commerce, a un rôle à jouer dans la réponse à l'urgence climatique.

Afin de démultiplier son impact positif et d'assurer une étroite coordination des efforts des acteurs du territoire pour une logistique urbaine plus durable, Sogaris a déjà rejoint plusieurs cadres d'action co-construits avec différents partenaires de son écosystème. Le Groupe a ainsi rejoint une variété d'initiatives sur des thématiques essentielles en lien avec sa stratégie RSE :

- ▶ **Répondre aux grands enjeux sociaux et environnementaux de la logistique urbaine** : Charte pour une logistique urbaine durable, Ville de Paris
- ▶ **Réduire l'impact environnemental de la logistique et développer des fonctions de production utiles aux territoires** : Pacte pour une logistique métropolitaine, Métropole du Grand Paris
- ▶ **Promouvoir une production durable en ville** :
  - Manifeste Fab City
  - Manifeste pour un territoire industriel et productif, Grand Orly Seine Bièvre
- ▶ **Réduire l'impact climatique des entreprises parisiennes** : Charte Paris Action Climat, niveau Or
- ▶ **Favoriser l'emploi local et l'insertion professionnelle** : Charte pour l'emploi local avec la Ville de Paris et Pôle Emploi.

## SE DONNER LES MOYENS DE SES AMBITIONS

**M**oment charnière pour le développement de Sogaris, l'année 2020 offrait l'occasion d'aller encore plus loin. Le groupe a œuvré pour définir et formaliser un cadre et des objectifs dans le but d'orienter ses futurs choix stratégiques et son plan d'investissement, via une stratégie RSE explicitant sa vision d'une logistique urbaine au service des territoires.

**31**  
COLLABORATEURS

**6**  
PARTENAIRES  
EXTÉRIEURS  
ASSOCIÉS À LA  
DÉFINITION DE  
NOTRE STRATÉGIE  
RSE

Pour faire émerger sa première politique RSE, Sogaris a choisi de se faire accompagner par le cabinet Utopies, agence pionnière du développement durable. Le processus d'élaboration a laissé une large part à la co-construction des engagements et à la consultation des parties prenantes tant internes (collaborateurs de Sogaris à différents niveaux managériaux) qu'externes (clients, partenaires, représentants des territoires...), à chaque étape :

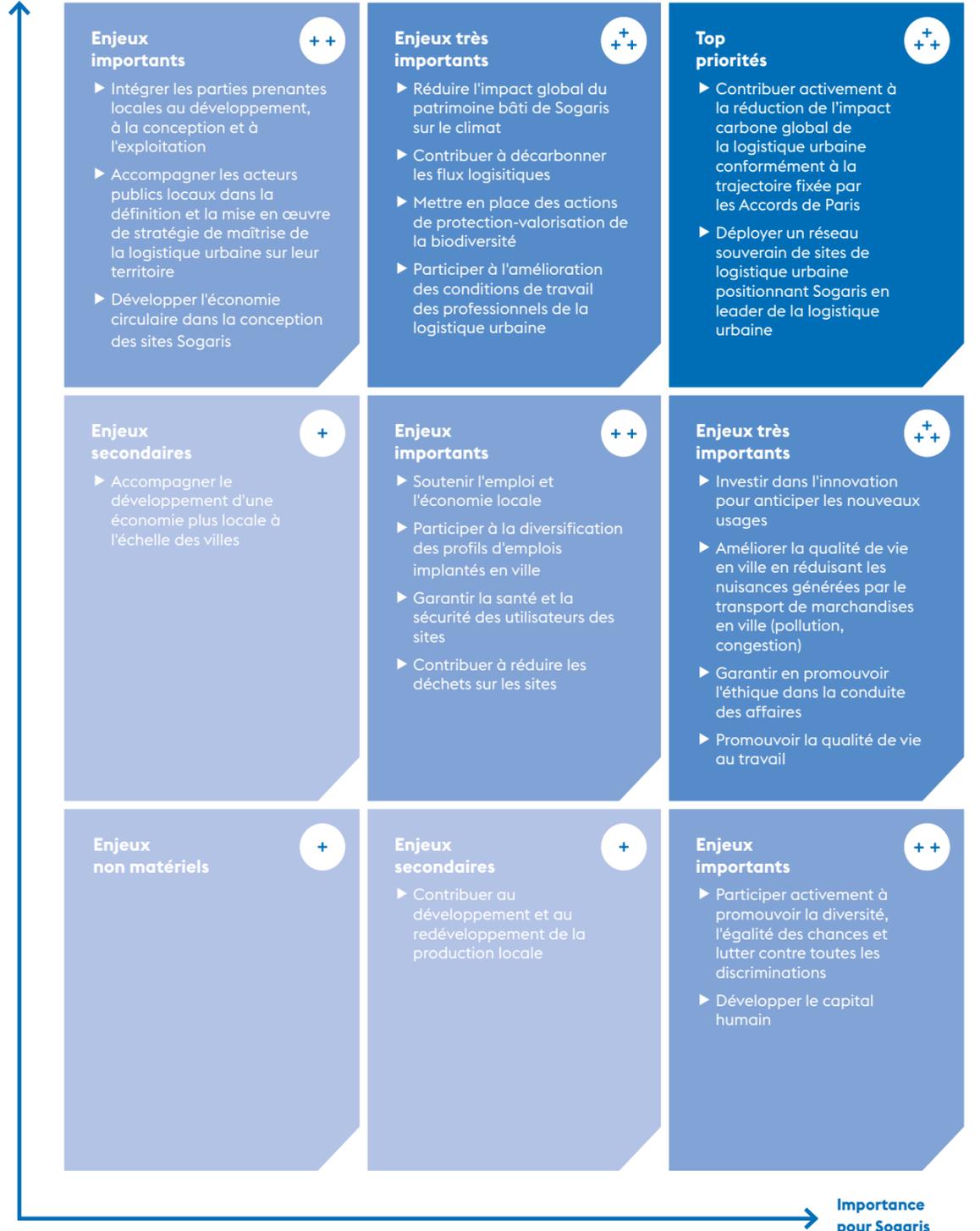
► Diagnostic de la performance actuelle en matière de RSE et des attentes des parties prenantes : benchmark des meilleures pratiques du secteur, analyse des enjeux de développement durable spécifiques au territoire, enquête quantitative (notation d'enjeux) et entretiens auprès de 18 interlocuteurs internes et externes.

- Co-construction des piliers de la nouvelle stratégie et détermination de grands objectifs au cours d'un séminaire d'une journée réunissant 31 collaborateurs et 6 partenaires externes (représentants des territoires, clients, experts).
- Partage de la stratégie, priorisation des mesures et détermination d'un plan d'action avec les équipes de l'ensemble des directions au cours d'un séminaire d'une demi-journée.

Cette consultation des parties prenantes dès les premières étapes du projet a notamment permis de classer les enjeux RSE de Sogaris par ordre d'importance, et de les positionner sur une matrice de matérialité. Cet outil présente les enjeux RSE les plus prioritaires d'une entreprise selon la vision des acteurs externes (axe des ordonnées) et internes (axe des abscisses) à l'entreprise.

## MATRICE DE MATÉRIALITÉ 2020

Importance pour les parties prenantes externes



## CONTRIBUER À L'EFFORT GLOBAL

Sogaris a également choisi d'inscrire son action RSE dans le cadre des **Objectifs de Développement Durable** des Nations Unis (ODD). Adoptés en **septembre 2015** à l'occasion de l'ouverture de la 70<sup>e</sup> assemblée générale de l'ONU, ces ODD définissent 17 objectifs à traiter à l'horizon 2030 par les gouvernements, le secteur privé et la société civile.

Afin de garantir un engagement utile à son territoire d'implantation, Sogaris a souhaité identifier les enjeux de

développement durable les plus prégnants au sein du Grand Paris. Ce travail de contextualisation des ODD a permis d'orienter et de prioriser certains choix stratégiques, notamment ceux liés à la lutte contre le changement climatique.

La contribution de Sogaris aux ODD est ainsi déterminée non seulement en fonction de l'activité et de la culture du Groupe, mais également en fonction des besoins les plus saillants identifiés sur le territoire.

ODD	Contexte du Grand Paris	Contribution de Sogaris
3 - Bonne santé et bien-être	Une année 2020 marquée par la pandémie de Covid-19 et la nécessité d'assurer une continuité d'activité logistique	Mise à disposition d'espace logistique pour le dispositif Covisan
7 - Énergie propre et d'un coût abordable		Des sites alimentés en électricité 100 % renouvelable ; une politique volontariste pour baisser drastiquement le recours aux véhicules à moteur thermique par les clients de Sogaris
9 - Industrie, innovation et infrastructure	Un écosystème d'innovation performant mais une vulnérabilité dans le contrôle des approvisionnements stratégiques	Un réseau de sites placés stratégiquement sur le territoire et contrôlés par un actionariat public pour garantir une forme de souveraineté logistique
11 - Villes et communautés durables	Un territoire marqué par la rareté du foncier où la forte densité et la concentration d'activités ont des incidences sur la qualité de vie (sur-occupation des logements, distance domicile-travail étendue, manque d'espaces naturels)	Livraison du dernier kilomètre en zone dense par des modes de transport doux limitant les nuisances et fluidifiant le trafic, développement sur site de nouvelles fonctions pour les riverains, attention portée à la qualité architecturale et esthétique des sites
12 - Consommation et production responsables	Le Grand Paris a une autonomie productive de 9 % et une autonomie alimentaire de 1,7 %	Promotion de la circularité dans le cycle de vie des projets ; intégration d'activités de micro-production et de distribution en circuit court dans les sites Sogaris.
13 - Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques	L'empreinte carbone d'un habitant du Grand Paris s'élève à 15,3 tCO <sub>2</sub> e par an, qu'il faut ramener à 2 tCO <sub>2</sub> e par an d'ici 2050	Un pilier entier de la stratégie RSE consacré à l'action climatique, avec des mesures allant au-delà des seules émissions de Sogaris pour accompagner la réduction des émissions de ses clients.
15 - Vie terrestre	91,6 % des surfaces sont artificialisées, et 23 % sont des sites et sols pollués	Un engagement résolu vers le zéro-artificialisation nette ; une labellisation biodiversité pour les nouveaux développements
17 - Partenariats pour la réalisation des objectifs		Mise en place de partenariats étroits avec un écosystème de start-ups locales et innovantes

## QUATRE AXES POUR UNE STRATÉGIE RSE AMBITIEUSE

En fin de processus, sur la base de l'analyse des risques et opportunités liés aux enjeux RSE, le Groupe construit un nouveau plan d'action pour y répondre, et s'est fixé de nouveaux objectifs ambitieux. Ces engagements se concentrent sur quatre enjeux clés pour l'entreprise et la logistique urbaine dès 2021.



### Pour une logistique décarbonée

en plaçant l'action climatique au cœur de notre stratégie

- ▶ Inscrire le patrimoine dans une trajectoire compatible 2° C
- ▶ Garantir 100 % des flux de livraison au départ des espaces de proximité opérés par mobilité propre



### Pour une logistique au cœur des villes et des territoires

en faisant des sites pensés avec et au service des riverains

- ▶ Concevoir 100 % des nouveaux développements en milieu urbain dense dans une dynamique de conception participative
- ▶ Ancrer le Zéro-artificialisation nette dans les nouveaux départements



### Pour une logistique levier de développement local et résilient

en promouvant des logistiques économiques plus locales et circulaires

- ▶ Mettre en place une politique achats responsables ambitieuse
- ▶ Lancer un projet pilote sur les enjeux de micro-production à l'horizon 2023



### Pour une logistique respectueuse des femmes et des hommes

en assurant des environnements de travail épanouissant, au sein du Groupe et pour les usagers des sites

- ▶ 100 % des nouveaux baux engagés à respecter la clause de lutte contre l'esclavage moderne
- ▶ Obtenir la certification Great Place to Work dès 2021



*Noche Agitada (2020)*  
60 x 92 cm  
Réalisée à l'acrylique sur toile,  
« Noche Agitada » rappelle que  
les intempéries nous frappent mais n'empêche  
pas le rêve de se réaliser.





# POUR UNE LOGISTIQUE DURABLE : NOTRE STRATÉGIE EN 4 AXES

AXE 1

## UNE LOGISTIQUE DÉCARBONÉE

La crise climatique déjà à l'œuvre interroge le secteur de l'immobilier logistique, tant pour les émissions de son patrimoine bâti que par son rôle de maillon dans des chaînes d'approvisionnement longues et mondialisées. Les efforts nécessaires pour limiter la hausse moyenne de température à 2 °C par rapport aux températures pré-industrielles sont considérables. Dans le cas du Grand Paris, l'empreinte carbone d'un habitant doit passer de 15,3 tCO<sub>2</sub>e par an\*, à 2 tCO<sub>2</sub>e par an. Au sein de ces émissions, une partie est émise localement, le reste étant lié au transport et à la production délocalisée de produits importés. Le défi climatique impose donc à la fois des efforts conséquents de baisse des émissions sur les territoires (notamment transport, bâtiment), mais également de réduire les émissions liées à l'importation de biens produits hors du territoire.

Sur la base de ce constat, Sogaris entend considérer sa responsabilité étendue dans la réduction des émissions de gaz à effet de serre, au-delà de la seule performance climatique de son patrimoine immobilier, pour faire émerger la vision d'une logistique et d'un approvisionnement décarbonés pour le Grand Paris, grâce à un réseau de sites permettant de réduire congestion, camions et pollution.

Cet engagement se déploie sur trois thématiques complémentaires : améliorer la performance climatique du bâti ; favoriser les modes de transports bas carbone et contribuer à réduire l'empreinte carbone de l'approvisionnement.

100 %

DES CONSOMMATIONS ÉLECTRIQUES DU GROUPE SOGARIS SONT D'ORIGINE RENOUELEBLE DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2021

100 %

DES FLUX DE LIVRAISON DES CLIENTS DE SOGARIS, AU DÉPART DES ESPACES DE PROXIMITÉ SONT OPÉRÉS PAR MOBILITÉ PROPRE

QUELQUES OBJECTIFS PHARES DE SOGARIS

S'inscrire pleinement dans l'Accord de Paris en adoptant une trajectoire de diminution des émissions carbone sur le patrimoine du Groupe

Garantir 100 % des flux aval en mobilité propre au départ des espaces de proximité dès 2021

Systematiser l'inscription d'un engagement minimal amont à aval en mobilité propre pour tous les nouveaux baux signés en logistique urbaine dès 2021

\* D'après une étude réalisée par le cabinet Utopies pour Sogaris, empreinte carbone en 2018.

## AMÉLIORER LA PERFORMANCE CLIMATIQUE DU BÂTI

**A**u cœur du métier du Groupe de Sogaris, les bâtiments ont un impact climatique fort tout au long de leur cycle de vie. Le Groupe souhaite s'inscrire pleinement dans l'Accord de Paris, en définissant en 2021 une trajectoire de réduction des émissions de son patrimoine, compatible avec une limitation du réchauffement climatique à 2 °C et validée par la science pour s'assurer de fixer un niveau d'effort suffisamment ambitieux. Pour contribuer à cette ambition, Sogaris agit à la fois sur son patrimoine, dans la construction et la gestion, mais accompagne aussi ses clients dans l'adoption de pratiques plus vertueuses.

Sur l'ensemble de ses projets en développement, Sogaris s'attache à concevoir des bâtiments économes, utilisant les ressources de façon rationnelle et priorisant les matériaux dont l'impact environnemental est le plus faible possible. Les projets récents du Groupe font tous l'objet d'une recherche d'excellence dans la performance environnementale, le plus souvent reconnue par une certification. À titre d'exemple, l'hôtel logistique de Chapelle International et le site de Créteil 3 ont reçu la certification HQE, niveau excellent en conception.

Afin de réduire l'impact climatique de son patrimoine immobilier, Sogaris s'est engagée dans une démarche volontaire de système de management de l'environnement (SME) dès 2009. La plateforme logistique de Rungis est certifiée ISO 14001 depuis 2011 pour ses activités de gestion locative, de développement, de logistique et de maintenance. Le SME a

depuis été étendu à la plateforme de Stains et à l'Espace Urbain de Distribution de Paris Beaugrenelle et tout récemment aux plateformes logistiques de Créteil et Chennevières. Les pratiques se diffusent et impliquent également les clients de Sogaris : des articles relatifs à la protection de l'environnement sont intégrés dans certains baux, engageant les locataires à des pratiques compatibles avec le système de management environnemental, en particulier dans la gestion des déchets.

Enfin, Sogaris travaille aussi à réduire ses émissions de gaz à effet de serre sur ses propres consommations énergétiques, et s'est ainsi engagé à satisfaire 100 % de ses besoins électriques avec des sources d'énergie d'origine renouvelable dès le 1<sup>er</sup> janvier 2021.

**50 %**  
DU PATRIMOINE  
CERTIFIÉ ISO 14001  
EN 2020

**183**  
BORNES  
ÉLECTRIQUES  
INSTALLÉES SUR  
LES SITES SOGARIS



## FAVORISER LES MODES DE TRANSPORT BAS CARBONE ET RÉDUIRE L'EMPREINTE DE L'APPROVISIONNEMENT

**L**e défi climatique appelle à repenser en profondeur les modalités d'organisation logistique pour l'approvisionnement des métropoles comme celle du Grand Paris : portées par l'explosion du e-commerce et le changement des modes de consommation, les tournées de transport de marchandises dans Paris intra-muros ont généré en 2018 environ 200 000 tonnes de CO<sub>2</sub>e pour environ 30 millions de tonnes de marchandises transportées par an, occasionnant également une congestion et une pollution atmosphérique préjudiciables aux habitants. Fort de ce constat, Sogaris vise à augmenter le recours aux modes de transports plus propres et souhaite permettre le développement de l'intermodalité pour les flux entrant et sortant de ses sites.

Le recours au transport routier reste très souvent incompressible pour effectuer les derniers kilomètres d'une livraison. Sogaris cherche donc à promouvoir l'utilisation de véhicules plus propres, afin de limiter les émissions liées à la logistique et d'améliorer la qualité de l'air en ville : dès 2021, l'objectif est de garantir 100 % des flux de livraison opérés par mobilité propre pour tous ses espaces de proximité. Sogaris s'attache d'abord à rendre disponibles sur ses sites les infrastructures d'accueil des véhicules propres, ou parfois même les véhicules propres eux-mêmes. Par

exemple, l'espace urbain de distribution de Beaugrenelle propose 30 bornes de charge électrique et le projet du Pont de Grenelle prévoit une station multi-énergies propres : hydrogène, biogaz, E85 et électricité. Au total, 183 bornes électriques sont d'ores et déjà installées au sein du patrimoine de Sogaris. Par ailleurs, le Groupe souhaite accompagner ses locataires dans la transition de leur flotte de véhicules et systématisera l'inscription d'un engagement minimal amont et aval en mobilité propre pour tous les nouveaux baux signés en logistique urbaine. Le contrat avec l'acteur de la livraison Ecolotrans sur l'espace urbain de distribution P4 à Pantin stipule ainsi que le site devra être exploité via une flotte de véhicules 100 % propres, tant pour la livraison que pour l'approvisionnement en amont.

Sogaris souhaite par ailleurs promouvoir l'intermodalité lorsque cela est possible au sein de ses projets neufs, c'est-à-dire le recours à plusieurs modes de transport (notamment ferroviaire ou fluvial). Encore peu développée, l'intermodalité présente le double avantage de diminuer la congestion des villes en proposant une alternative au transport routier, et de réduire les émissions de GES en privilégiant un mode de transport alternatif au camion. Dans la conception de ses nouveaux sites, Sogaris favorise les infrastructures permettant à terme la pleine mise en place de la multimodalité. Parmi les projets en développement de Sogaris, le site du Pont de Grenelle représente un fort potentiel pour développer l'intermodalité, puisqu'il accueillera un espace de logistique urbaine sur 7500 m<sup>2</sup>, répartis sur 2 niveaux et profitant de la proximité directe de la Seine pour permettre une multimodalité Fleuve-Route.

### VOIR PLUS LOIN

#### L'engagement de Sogaris pour une logistique décarbonée demain

- ▶ Doter 100 % des nouveaux baux et des baux en renouvellement d'une annexe RSE d'ici 2023 et 100 % des baux d'ici 2026
- ▶ Développer la méthode Sogaflow, permettant de caractériser l'impact environnemental des flux transitant par les sites de Sogaris.
- ▶ Se doter d'un prix interne du carbone à l'horizon 2023 pour guider les choix d'investissement
- ▶ Développer les puits de carbone par les plateformes qui le permettent, grâce à la plantation d'arbres

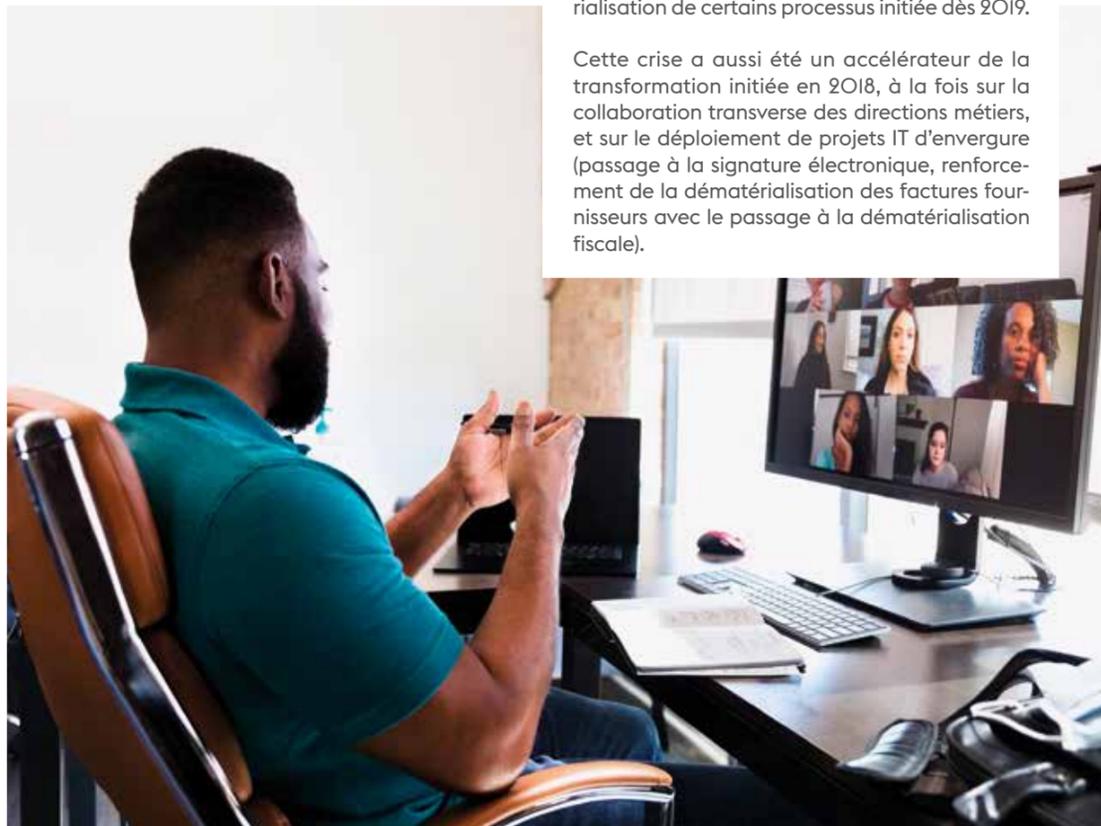
## FOCUS FAITS MARQUANTS

# ACCÉLÉRATION DE LA DIGITALISATION EN RÉPONSE À LA COVID-19

Dès le début de la crise sanitaire, Sogaris a mis en place une cellule de pilotage en charge de coordonner la mise en œuvre et la gestion du Plan de Continuité d'Activité sur les différents sites et les différents métiers de l'entreprise, tout en veillant à une communication spécifique et adaptée auprès de tous les collaborateurs de la société.

Ce PCA, centré sur les processus critiques de l'entreprise, a donné lieu à un pilotage très resserré grâce à des réunions quotidiennes, au plus fort de la crise, pour s'espacer avec le déconfinement et en s'appuyant sur un retour d'expérience effectué par les différents directeurs métiers. Face à cette crise sanitaire sans précédent, Sogaris a su faire preuve d'une grande agilité dans son fonctionnement, notamment grâce au déploiement des outils de travail à distance et à la dématérialisation de certains processus initiée dès 2019.

Cette crise a aussi été un accélérateur de la transformation initiée en 2018, à la fois sur la collaboration transverse des directions métiers, et sur le déploiement de projets IT d'envergure (passage à la signature électronique, renforcement de la dématérialisation des factures fournisseurs avec le passage à la dématérialisation fiscale).



## AXE 2

# AU CŒUR DES VILLES

Pointé du doigt pour les nuisances qu'il occasionne (étalement urbain, augmentation du trafic routier), l'immobilier logistique doit se réinventer pour répondre à la double injonction de la performance (intensification des livraisons, délais plus courts) et d'une intégration urbaine plus apaisée.

Pour dépasser cette apparente contradiction, le Groupe Sogaris s'est donné pour ambition de repenser les sites logistiques pour améliorer leur intégration, au plus proche des zones urbaines denses, et maximiser leur rôle dans la ville. Sogaris souhaite s'engager à l'échelle du Grand

Paris dans l'intégration urbaine de l'outil logistique, en travaillant sur la contribution à la nature en ville, la qualité architecturale des espaces et leur intégration paysagère ainsi que la mutualisation des usages. L'engagement de Sogaris réside donc à la fois dans la qualité du bâti mais aussi dans des méthodes innovantes de conception des projets, et se décline selon les thématiques suivantes :

Co-construire les projets avec les parties prenantes; concevoir des sites mixtes et utiles au territoire; contribuer à l'amélioration du cadre de vie.

## QUELQUES OBJECTIFS PHARES DE SOGARIS

**27 %**  
DES PROJETS DE L'ANNÉE  
ONT FAIT L'OBJET  
D'UNE DÉMARCHE DE  
CO-CONSTRUCTION  
PARTICIPATIVE

100 % des nouveaux développements en milieu urbain dense sont conçus dans une dynamique de co-construction participative dès 2021

Labelliser systématiquement les nouveaux projets qui le permettent en matière de respect de la biodiversité

Ancrer le principe de « zéro artificialisation nette » dans les nouveaux développements

## CONCEVOIR AVEC LES PARTIES PRENANTES DES SITES MIXTES ET UTILES AU TERRITOIRE

**S**ogaris propose de ré-inventer le bâti logistique pour renouveler sa place dans la ville et diversifier ses fonctions urbaines. Il s'agit de repenser les méthodes de développement et de gestion des projets logistiques, ainsi que leurs modèles, afin de garantir qu'ils répondent efficacement aux besoins locaux et qu'ils s'intègrent au mieux dans les territoires.

**Consulter les parties prenantes, c'est-à-dire les acteurs susceptibles d'interagir avec un site, à différents moments de sa vie, est essentiel. Cette consultation permet de mieux comprendre les besoins locaux et de s'assurer que le site remplira pleinement et efficacement son rôle, et contribuera au mieux à la vie d'un territoire.** Sogaris s'est ainsi fixé pour objectif que 100 % de ses nouveaux développements en milieu urbain dense soient conçus dans une dynamique de conception participative. Le projet de l'Immeuble Inversé illustre particulièrement cette volonté, puisqu'il émane initialement d'un projet de réaménagement de l'espace public voté au budget participatif de la Ville de Paris. Pour répondre à cet appel à projet, Sogaris a réalisé avec l'entreprise de design Sismo une enquête rassemblant les avis des riverains, associations de quartier et commerçants. Cette enquête a permis à Sogaris d'avoir une meilleure vision des besoins des acteurs locaux, et notamment celui d'avoir accès à un espace permettant d'accueillir des événements et rencontres liées à la vie du quartier. Cette attente a été prise en compte dans le projet de l'Immeuble Inversé, qui prévoit la création d'une salle louable à prix réduit pour les habitants et associations du quartier.

**Sogaris est également très intégrée à l'écosystème de l'innovation dans la logistique urbaine :** partenaire de Paris & Co, agence de développement économique et d'innovation de Paris et de la métropole, Sogaris est un membre fondateur du Rolling Lab, un incubateur dédié aux nouvelles mobilités. Le Groupe participe aussi activement à l'innovation et la recherche autour de la logistique urbaine par le biais de la chaire Logistics City dont il est cofondateur avec l'Université Gustave Eiffel. L'objectif de cette chaire créée en 2019 et dédiée à la logistique urbaine est de répondre toujours mieux aux besoins des villes et de leurs habitants.

**Par ailleurs, afin d'augmenter la création de valeur pour des acteurs locaux divers, Sogaris souhaite, à terme, élaborer 100 % de ses développements via un diagnostic territorial local, afin de proposer des outils logistiques adaptés et apportant une mixité programmatique au territoire.** La mixité programmatique ou fonctionnelle désigne le fait de rassembler plusieurs fonctions (logistique, artisanat, commerces, bureaux, services, logements, etc.) sur un même site, permettant ainsi de satisfaire les besoins d'une multitude d'acteurs. Parmi les sites de Sogaris en activité, l'hôtel logistique de Chapelle International est peut-être le plus emblématique de cette démarche de mixité fonctionnelle. En effet, sur ses 45 000 m<sup>2</sup>, il accueille à la fois des activités logistiques, un terminal ferroviaire urbain, des bureaux, un data center, des terrains de sport, une ferme urbaine, un fitness club et des écoles professionnelles, contribuant ainsi au renouvellement du quartier.

## CONTRIBUER À L'AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE

**L**e bâti logistique peut contribuer à améliorer le cadre de vie dans les villes. Fort de cette conviction, le Groupe Sogaris s'attache à créer des sites intégrés dans un dialogue positif avec leur environnement, à faible nuisance et sources de création de valeur pour les territoires.

**Dans le contexte actuel de forte pression foncière en zone urbaine, le recul de la place de la voiture individuelle libère d'anciens parkings, stations-services désaffectées et autres friches urbaines qui représentent un potentiel fort pour les villes. Plusieurs des sites et projets de Sogaris contribuent à transformer ces délaissés urbains en sites apportant de nouveaux services aux riverains.** Le site P4, livré en novembre 2020, est un site de 800 m<sup>2</sup> qui vient combler un délaissé urbain, sous le périphérique entre les villes de Paris et Pantin. En plus de sa fonction logistique, P4 accueillera un commerce contribuant ainsi à l'animation du quartier. Les projets de l'Immeuble Inversé et Folie Champerret, tous deux lauréats de l'appel à projet « Réinventer Paris 2 : les dessous de Paris », contribuent également à redonner vie à des espaces désaffectés, ancien parking souterrain pour le premier, et ancienne station-service pour le second. L'Immeuble Inversé vise en effet à mettre en place, sur six niveaux souterrains, des réserves déportées et des services dédiés pour les professionnels (commerçants, artisans, galeries) ainsi que du stockage de proximité pour les particuliers. En surface verra le jour une conciergerie de quartier pour les habitants.

**Bien pensés et aménagés pour s'intégrer aux écosystèmes, les sites logistiques peuvent constituer une opportunité de développer la nature en ville, et avec elle un cadre de vie amélioré pour les habitants et une plus grande résilience des villes.** Sogaris souhaite contribuer à cette dynamique vertueuse en labellisant ses nouveaux projets selon des labels reconnaissant le respect de la biodiversité, tels que BiodiverCity ou en déployant d'autres moyens opérationnels, et en visant zéro artificialisation nette pour ses projets en développement. Certains sites de Sogaris, comme celui de Créteil 3, sont par ailleurs des lieux d'accueil de ruches, piliers de la biodiversité.

**L'intégration des sites passe également par leur valeur artistique :** au cours des années, Sogaris a fait appel à plusieurs artistes pour décorer les façades de certains de ses bâtiments, mettant ainsi à leur disposition des espaces d'expression exceptionnels. Cette démarche s'inscrit dans l'engagement de Sogaris de pérenniser l'activité artistique sur son patrimoine. Par exemple, le plasticien Quentin DMR a conçu une œuvre à partir de portraits géants des collaborateurs de Sogaris, visible sur le chantier de P4 entre décembre 2019 et juillet 2020. Le site de Rungis également accueilli de nombreuses créations artistiques. En 2020, l'artiste Meyso a été sollicité pour y réaliser une fresque géante consacrée à l'intégration de la logistique dans la ville. Il s'agit du 3<sup>e</sup> artiste invité à créer sur une des façades du site de Rungis, après l'artiste muraliste catalan Miquel Wert en 2018 et l'artiste Cart'l en 2017.

### VOIR PLUS LOIN

#### L'engagement de Sogaris pour une logistique au cœur des villes et des territoires demain

- ▶ Promouvoir l'utilisation active des toitures des bâtiments du Groupe (agriculture urbaine, énergie solaire, etc.)
- ▶ Organiser une fois par an un événement visant à sensibiliser sur la consommation durable et la logistique vertueuse



## FOCUS FAITS MARQUANTS

# UN PARTENARIAT INÉDIT AVEC LA RATP

Sogaris et le groupe RATP ont conclu en novembre 2020 un partenariat industriel pour développer une nouvelle infrastructure urbaine au service de la mobilité des personnes et des biens : la centrale de mobilité.

Pour faire face à la rareté croissante du foncier constructible dans le Grand Paris et à la demande désormais incontournable de transformation des usages de la ville, les deux entreprises ont choisi d'unir leur expertise et savoir-faire, en proposant de développer en commun une nouvelle classe d'actif hybride, capable de répondre aux enjeux du triptyque Mobilité-Immobilier-Energie.

## Centrale de mobilités : définition

Une centrale de mobilité est un objet urbain accueillant une programmation immobilière mixte pour la mobilité des personnes et des biens. Intégrée à la ville et au quartier, elle devient un lieu de services de proximité qui répond aux nouveaux besoins des habitants et des territoires : stationnement, distribution urbaine, solutions et informations diverses de mobilités (bornes de recharge électrique, autopartage, libre-service, etc.). Ainsi, avec une centrale de mobilités, il est permis d'imaginer un lieu accueillant en journée une activité de messagerie urbaine, distribuant les flux de marchandises à l'échelle d'un quartier, et un centre de remisage pour véhicules de transport collectif la nuit.

« En concevant des produits immobiliers mixtes et innovants, alliant mobilité des personnes et logistique urbaine, Sogaris et le groupe RATP répondent aux enjeux nouveaux des grandes métropoles désireuses de concilier attractivité économique et environnementale. Cette démarche est alignée avec la volonté engagée du groupe RATP de contribuer à une ville plus inclusive, plus responsable et plus durable. »

Valère Pelletier, Directeur du Développement du groupe RATP



## AXE 3

# LEVIER DU DÉVELOPPEMENT LOCAL ET RÉSILIENT

L'économie francilienne est aujourd'hui largement construite sur des importations et exportations : à l'échelle de l'aire urbaine de Paris, seulement 9 % des biens manufacturés consommés par les habitants sont issus du territoire\*. Pour anticiper des chocs de toute nature (économiques, sanitaires, géopolitiques ou environnementaux), il est donc essentiel de favoriser l'implantation de nouvelles solutions productives pour répondre à la demande locale, et d'imaginer de nouveaux modèles économiques sobres en ressources matérielles.

Fort de son actionnariat public, le Groupe Sogaris souhaite participer à une nouvelle définition de cette fonction économique essentielle qu'est la logistique, conciliant efficacité et développement du e-commerce, mais aussi soutien à l'emploi local et aux commerces de proximité, résilience et circularité.

À cet effet, Sogaris s'attache à engager la chaîne de valeur dans la construction de cette économie locale et résiliente et à renforcer la résilience productive et logistique du territoire.

## QUELQUES OBJECTIFS PHARES DE SOGARIS

5

SITES ACCUEILLENT  
DES FONCTIONS  
DE DISTRIBUTION  
CIRCUIT COURT

Généraliser un audit de ré-emploi-réutilisation des matériaux pour 100 % des opérations de rénovation-démolition

\* Étude du Cabinet Utopies, Vers des villes plus fabricantes, 2018

## ENGAGER LA CHAÎNE DE VALEUR POUR UNE ÉCONOMIE LOCALE ET RÉILIENTE

La logistique est au cœur des enjeux d'approvisionnement et doit s'interroger sur son rapport à de nouveaux modèles d'organisation de l'économie, plus circulaires et plus locaux, permettant la résilience des territoires à long terme. Pour y parvenir, Sogaris travaille avec sa chaîne de valeur, en amont et en aval, pour faire progresser les pratiques.

Dans son activité de maîtrise d'ouvrage, Sogaris s'attache à réduire son impact environnemental en réduisant les consommations de ressources nécessaires à la construction. Pour ce faire, le Groupe promeut des modes de construction plus circulaires, et s'est engagé à réaliser un audit de réemploi des matériaux sur 100 % des opérations de rénovation-déconstruction, afin d'évaluer la possibilité de revaloriser et réemployer certains matériaux sur un chantier. Pour le projet de l'Immeuble Inversé, Sogaris s'est ainsi associé avec Cycle Up, plateforme spécialisée dans le réemploi des matériaux de construction. Cycle Up doit effectuer un diagnostic ressources visant à favoriser au maximum le réemploi de matériaux issus de la déconstruction du site ou d'autres sites alentours, ou lorsque cela n'est pas possible, à organiser le recyclage de ces matériaux en dernier recours. La conception circulaire s'exprime également dans l'espace urbain de distribution P4, imaginé avec l'atelier d'architecture Syvil, et conçu comme un assemblage d'éléments démontables qui pourront être remontés dans le cadre d'un projet futur.

La résilience des territoires passe aussi par la solidarité, par le développement de l'emploi local et par l'insertion professionnelle. À son niveau, Sogaris agit avec ses partenaires, en amont dans la construction, mais aussi en aval avec ses locataires. Pour tous ses marchés d'une valeur supérieure à 1 million d'euros, le Groupe intègre une clause d'insertion dans ses contrats, visant à favoriser l'embauche de personnes éloignées de l'emploi. Ces clauses garantissent un pourcentage minimum d'heures d'insertion professionnelle, et sont adaptées pour chaque projet : c'est le cas par exemple pour le site de Folie Champéret, en partenariat avec l'association Ensemble Paris Emploi Compétences (EPEC). Par ailleurs, sur sa plateforme de Rungis, depuis 2017, Sogaris met gratuitement un entrepôt de plus de 3 000 m<sup>2</sup> à disposition d'Emmaüs Défi, l'Équipage, qui lutte contre la grande exclusion et intègre des personnes éloignées de l'emploi sur des fonctions logistiques. L'engagement pour l'emploi local passe aussi par l'engagement des locataires et clients de Sogaris : à Chennevières-sur-Marne, Sogaris a intégré dans le bail de son locataire Franprix l'obligation de signer une convention de partenariat avec Pôle Emploi et la ville de Chennevières, portant sur l'emploi local et la promotion des métiers de la logistique urbaine. Le Groupe est également signataire, avec la Ville de Paris, la mairie du 18<sup>e</sup> arrondissement et Pôle Emploi, d'une convention de partenariat pour l'emploi local et la réinsertion au sein du site de Chapelle International.

3 000 m<sup>2</sup>

D'ENTREPÔTS SONT MIS À DISPOSITION D'EMMAÛS DÉFI À RUNGIS

10 000 m<sup>2</sup>

D'AGRICULTURE URBAINE SERONT DÉPLOYÉS SUR LE TOIT DE L'HÔTEL LOGISTIQUE DES ARDOINES À VITRY-SUR-SEINE

## PARTICIPER AU TISSU PRODUCTIF DES TERRITOIRES

La logistique est par nature une fonction vitale des territoires : elle permet l'acheminement et le stockage des ressources et marchandises dont les villes ont besoin, de manière toujours plus fluide et fiable. En travaillant sur cette notion essentielle de fourniture des marchandises essentielles à l'activité urbaine, Sogaris souhaite renforcer la contribution de la logistique urbaine à la résilience des villes.

La résilience en temps de crise passe notamment par une moindre dépendance aux importations, c'est pourquoi Sogaris souhaite faire de ses sites logistiques des lieux d'accueil urbains de fonctions de fabrication. Ces fonctions désignent toute activité de production de biens nécessaires aux habitants d'un territoire. La production agricole est une fonction de fabrication essentielle pour tout territoire, et trouve particulièrement sa place au sein des sites logistiques du Groupe. À titre d'exemple, le projet de la ZAC Gare des Ardoines accueillera 10 000 m<sup>2</sup> d'agriculture en toiture. L'entreprise d'agriculture urbaine Cultures en Ville y proposera une activité de production de fruits et légumes, transformés et distribués sur place par l'intermédiaire d'un restaurant et d'un magasin de producteurs. Des ateliers et événements pour sensibiliser les habitants alentours sont également prévus.

Le site de Chapelle International héberge lui aussi une parcelle en toiture cultivée en agro-écologie par l'entreprise Cultivate, produisant chaque année 50 000 kg de produits frais. Parmi les modèles particulièrement propices à la production en ville, la micro-production, désignant les activités de fabrication à petite échelle implantées au plus près de leurs marchés, est également un sujet sur lequel Sogaris souhaite porter une attention particulière. Sogaris contribue ainsi à favoriser la recherche et l'innovation sur le sujet au sein de sa chaire Logistics City et s'est fixé pour objectif de lancer un projet pilote sur les enjeux de la micro-production à l'horizon 2023.

### VOIR PLUS LOIN

#### L'engagement de Sogaris pour une logistique levier du développement local et résilient demain

- ▶ Travailler à plus d'intégration de matériaux recyclés, locaux et certifiés durables dans les nouveaux développements
- ▶ Améliorer le recyclage et la revalorisation des déchets de chantier
- ▶ Développer une politique d'achats ambitieuse incluant un volet sur les achats corporate
- ▶ Favoriser la mise en place de solutions de logistique urbaine au service des commerces de proximité

## FOCUS FAITS MARQUANTS

# SOLIDARITÉ AVEC LES SOIGNANTS

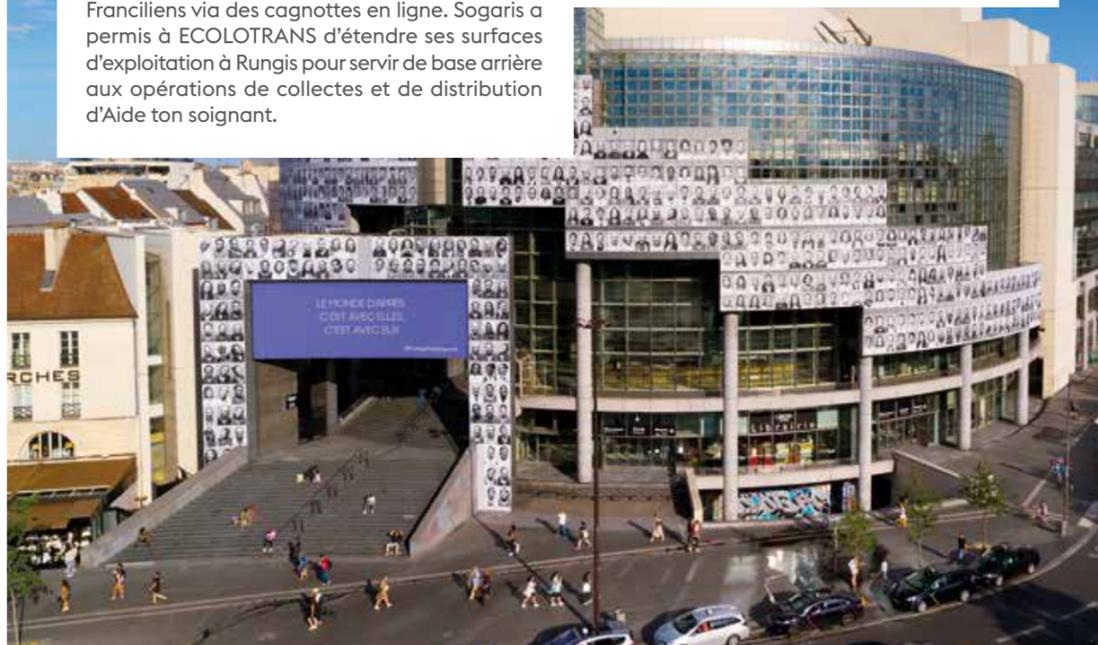
La crise débutée en 2020 a mis en avant le caractère vital de la logistique dans l'organisation de la réponse au COVID-19. Ses travailleurs, ceux de la deuxième ligne, ont tenu et permis à la stratégie sanitaire de se déployer rapidement. Sogaris est très fier de compter parmi ses locataires des entreprises qui se sont engagées très tôt dans ce combat, comme le groupe La Poste, et le spécialiste de livraison urbaine décarbonée Ecolotrans.

Sogaris a contribué à cette bataille contre le virus en mettant dès le 20 mars à disposition l'ensemble de ses surfaces inoccupées en Île-de-France, soit 13 000 m<sup>2</sup>, au profit notamment du collectif Protège ton soignant et du dispositif COVISAN. Le premier a apporté pendant toute la durée du premier confinement, et au-delà, un soutien aux soignants de la région, aussi bien du matériel médical (masques, gel, blouses, respirateurs), mais aussi moral, avec la distribution de chocolats de Pâques pour les équipes de plusieurs hôpitaux, le tout financé par la générosité des Franciliens via des cagnottes en ligne. Sogaris a permis à ECOLOTRANS d'étendre ses surfaces d'exploitation à Rungis pour servir de base arrière aux opérations de collectes et de distribution d'Aide ton soignant.

Le dispositif COVISAN a été mis en place par l'AP-HP et la Ville de Paris pour suivre et accompagner efficacement les personnes contaminées sans besoin d'hospitalisation, et leur proposer l'ensemble des mesures permettant un confinement de nature à casser la chaîne de transmission de l'épidémie. Sogaris a soutenu le dispositif en mettant à disposition 140 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux et de stockage au sein de l'hôtel logistique de Chapelle International dans le 18<sup>e</sup> arrondissement.

« Les locaux mis à disposition par Sogaris sur le site de Chapelle International sont parfaitement adaptés aux besoins et aux missions de prévention et d'aide à la population des équipes mobiles dans le 18<sup>e</sup> arrondissement. La réussite de ce dispositif réside dans la coopération des acteurs locaux, publics et privés, au service des habitants du nord de Paris. »

Dr KORÉ-MOGNON, médecin de l'équipe COVISAN du 18<sup>e</sup> arrondissement



▲ L'artiste JR a collaboré avec le Collectif pour rendre un hommage aux soignants à l'été 2020.

## AXE 4

# RESPECTUEUSE DES FEMMES ET DES HOMMES

Le Groupe Sogaris a à cœur de garantir des conditions de travail dignes, sûres et épanouissantes pour l'ensemble de ses collaborateurs, mais aussi pour l'ensemble des personnes travaillant au sein des sites du Groupe, employés des locataires, livreurs ou personnels en entrepôts. Le secteur de la logistique connaît une transformation profonde depuis une décennie, notamment due à l'essor du e-commerce. Or le raccourcissement des délais et des coûts de livraison promis par ce nouveau modèle n'est pas sans conséquences sociales : pénibilité, cadences accélérées, risques accrus d'accidents du travail, contrats précaires... Sogaris souhaite prendre le

contrepied de cette tendance et garantir une forme d'éthique des pratiques et une attention au bien-être de tous, employés du Groupe ou des locataires, au sein de ses entrepôts.

Sogaris travaille donc en interne à mener une politique ressources humaines exemplaire et, avec ses locataires, à lutter contre l'esclavage moderne et à garantir la qualité des conditions de travail au sein de son patrimoine.

**99/100**  
INDICE D'ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE  
POUR L'ANNÉE 2020

**Parité**  
AU COMITÉ DE DIRECTION

**2,80 %**  
DU CAPITAL DE SOGARIS  
EST DÉTENU PAR  
LES COLLABORATEURS  
DU GROUPE

#### QUELQUES OBJECTIFS PHARES DE SOGARIS

Obtenir la certification Great Place to Work en 2021

Engager 100 % de ses locataires sur un socle de bonnes pratiques vis-à-vis de leurs salariés, via une clause de lutte contre l'esclavage moderne intégrée dans les baux

## ENGAGER

### LES LOCATAIRES DANS LA QUALITÉ EMPLOYEUR ET LA LUTTE CONTRE L'ESCLAVAGE MODERNE

La notion d'esclavage moderne fait référence à plusieurs cas de figures, notamment l'exploitation d'une personne que cette dernière ne peut refuser ou fuir à cause des menaces, de la violence, de la coercition ou de l'abus de pouvoir auxquels elle fait face. Mais l'esclavage moderne peut aussi recouvrir d'autres situations plus proches de notre quotidien, permises par des contrats de travail particulièrement précaires, dénuant le travailleur des protections normalement associées à l'emploi, et combinant rémunération très faible et horaires de travail pénibles. Certaines fonctions du secteur de la logistique sont malheureusement sujettes à ces situations, en particulier la livraison à domicile et en entrepôt.

Conscient que cet enjeu implique toute la chaîne de valeur logistique et notamment les locataires de Sogaris, le Groupe souhaite travailler avec ses partenaires à améliorer les conditions de travail dans le secteur. Sogaris s'est donc engagée à intégrer à 100 % de ses nouveaux baux une clause de lutte contre l'esclavage moderne dès 2021.

Sogaris souhaite également agir au sein même de ses sites, en travaillant à proposer des installations confortables pour la diversité des usagers, qu'ils soient ponctuels ou récurrents. Pour guider son action, Sogaris souhaite réaliser un audit en vue du lancement d'un bouquet de services à destination des salariés des différents sites (2023). Ces services seront destinés à accroître le bien-être au travail des occupants des entrepôts.



## MENER

### UNE POLITIQUE RESSOURCES HUMAINES INTERNE EXEMPLAIRE

Pour crédibiliser ses attentes vis-à-vis de ses partenaires et clients, Sogaris se doit avant toute chose d'afficher son exemplarité en assurant un haut niveau de qualité de vie au travail à ses propres équipes, en créant un environnement de travail éthique et juste, en intégrant ses employés dans le projet de l'entreprise et en leur donnant les moyens de développer leurs compétences. L'engagement du Groupe en faveur de l'intérêt général se décline d'ailleurs à l'échelle individuelle de ses collaborateurs : chaque salarié Sogaris pourra ainsi dédier au moins une journée par an à du mécénat de compétences ou une action bénévole.

Attaché à impliquer collectivement ses collaborateurs dans la réussite de l'entreprise, Sogaris partage son capital avec ses équipes depuis 2018, via la mise en place d'un plan d'épargne en entreprise (PEE) à destination de l'intégralité de son personnel. Le Groupe est ainsi devenu la première, et la seule à ce jour, Société d'Économie Mixte (SEM) à proposer un programme d'actionnariat salarié. Cette démarche permet de mieux impliquer l'ensemble de ses 72 salariés dans la stratégie d'entreprise et dans la réalisation des objectifs opérationnels. En 2020, la part ainsi détenue par les collaborateurs s'élève à 2,80 % du capital de Sogaris Immo. Cette démarche innovante a obtenu un grand succès auprès des équipes Sogaris, puisque 98 % des salariés souscripteurs potentiels ont choisi de devenir actionnaires du Groupe.

En outre, le bien-être des collaborateurs a toujours été une priorité pour Sogaris, qui s'est formalisée au fur et à mesure que l'entreprise grandissait. Pour structurer cet engagement, aujourd'hui, Sogaris s'est fixé pour objectif d'obtenir avant fin 2021 la certification Great Place to Work, qui reconnaît les entreprises particulièrement engagées pour une meilleure qualité de vie au travail. Sogaris a d'ores et déjà rédigé une Charte de Qualité de Vie au travail, par laquelle il entend garantir un environnement de travail agréable, permettant le bon équilibre entre vie privée et vie professionnelle et limitant les risques de souffrance au travail. Cette charte insiste notamment sur le

droit à la déconnexion pour les employés, élément encore plus important dans les situations de télétravail élargi qui ont caractérisé l'année 2020. Par ailleurs, depuis 2018 Sogaris a décidé de proposer à toutes les fonctions de l'entreprise la possibilité de recourir au télétravail, à raison de 2 jours par semaine maximum et prend en charge à 100 % l'abonnement Navigo de ses salariés.

Depuis 2011, Sogaris mène un plan d'action pour l'égalité entre les femmes et les hommes et vise l'obtention d'un bon classement dans la sous-catégorie « Great Place to Work for Women » de la certification Great Place to Work. Cette ambition est intégrée à tous les niveaux de l'entreprise, et Sogaris est fière aujourd'hui d'avoir atteint la parité au sein de son Comité de Direction. Son action pour développer un environnement de travail juste, a permis à Sogaris d'obtenir la note de 99/100 à l'index d'égalité interprofessionnelle pour l'année 2020. Ce score, dont la publication est obligatoire depuis 2020 pour les entreprises ayant plus de 50 salariés, mesure 5 indicateurs permettant de juger de la performance des mesures concrètes mises en place par les entreprises pour l'égalité salariale

Enfin, la possibilité pour les employés de se former et de développer leurs compétences est un élément déterminant de leur bien-être dans l'entreprise. Aussi, dans un contexte où les métiers évoluent rapidement, il est essentiel pour les employés et pour l'entreprise elle-même de pouvoir garantir l'adaptation des compétences des travailleurs avec les besoins du secteur de la logistique. Chez Sogaris, la formation fait donc partie intégrante de la politique ressources humaines de l'entreprise.

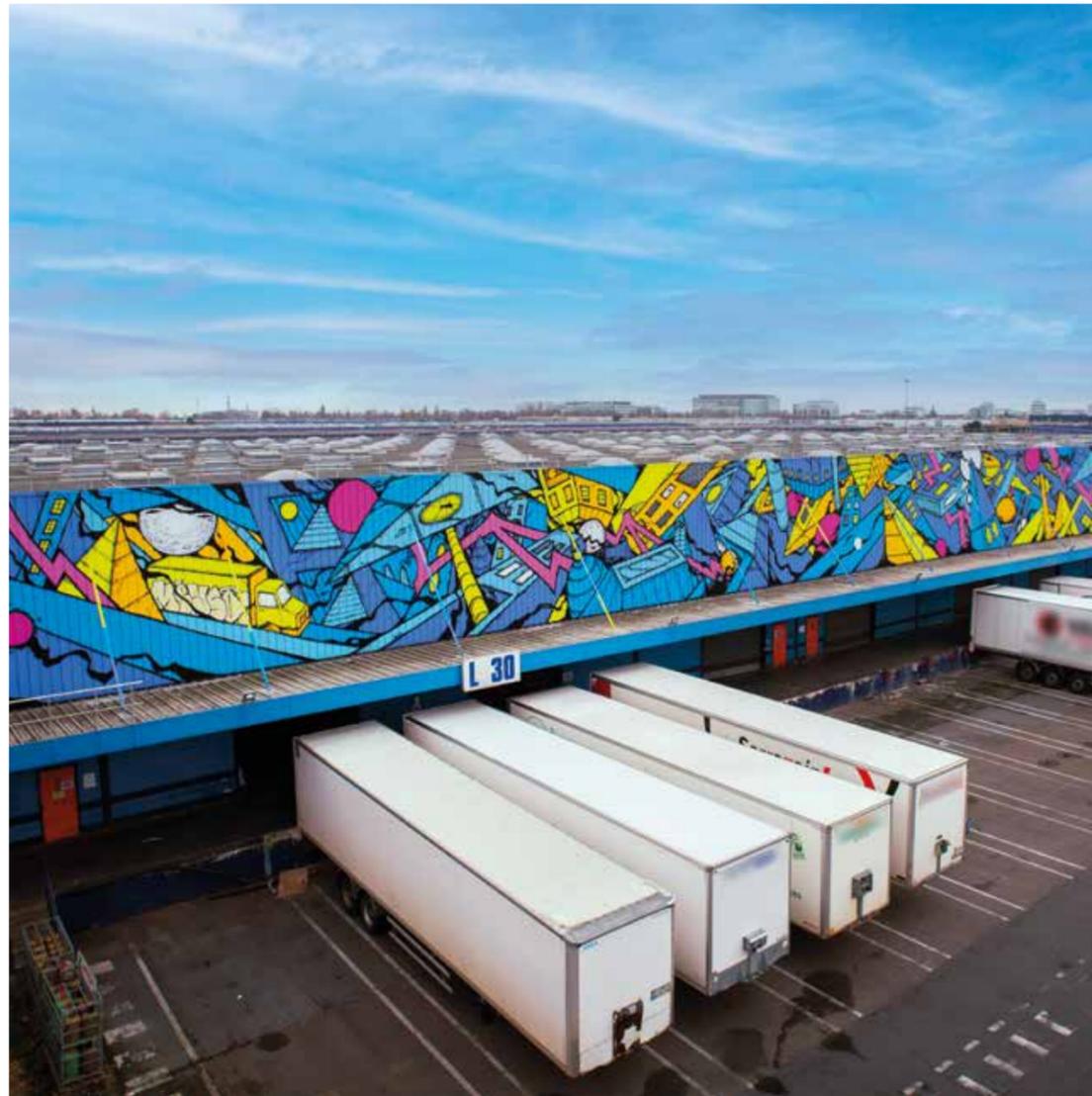
99/100

À L'INDEX D'ÉGALITÉ INTER-PROFESSIONNELLE POUR L'ANNÉE 2020

133

HEURES DE FORMATION EN 2020 DISPENSÉES À 22 % DES COLLABORATEURS

# NEZA, UNE NOUVELLE ŒUVRE POUR LA GALERIE À CIEL OUVERT DE RUNGIS



DÉCOUVRIR  
NEZA

## FOCUS FAITS MARQUANTS

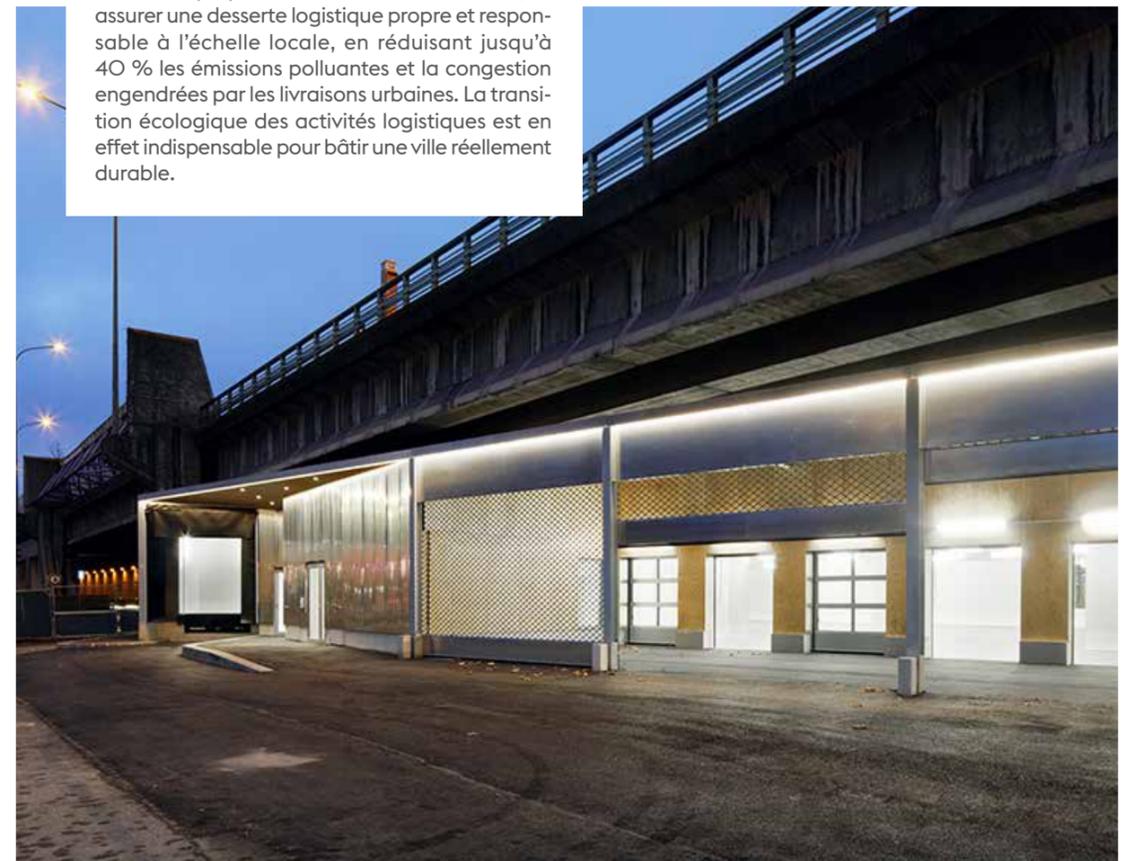
# CHANTIERS 2020 : LIVRAISON DE P4

À l'ombre du tablier du périphérique dans le 19<sup>e</sup> arrondissement de Paris, un espace de près de 800 m<sup>2</sup> dédié à la logistique urbaine relie Paris à la Seine-Saint-Denis. Réinvestissant un espace interstitiel jusqu'ici perdu pour la ville et ses habitants, P4 va permettre de répondre aux besoins croissants des professionnels, de conforter le lien entre Paris et Pantin et d'accélérer la transition écologique du transport de marchandises à Paris.

Cet espace logistique de proximité d'un genre nouveau répond à une double ambition logistique : compléter le réseau de site que Sogaris entend déployer à l'échelle du Grand Paris ; et assurer une desserte logistique propre et responsable à l'échelle locale, en réduisant jusqu'à 40 % les émissions polluantes et la congestion engendrées par les livraisons urbaines. La transition écologique des activités logistiques est en effet indispensable pour bâtir une ville réellement durable.

Développant 798 m<sup>2</sup>, le site Sogaris prévoit 681 m<sup>2</sup> de logistique urbaine et 117 m<sup>2</sup> dédiés à un commerce de proximité, localisé sur la façade ouest, côté Paris.

Pour concevoir ce projet, enclavé dans un périmètre extrêmement contraint, Sogaris s'est associée au cabinet d'architecture Syvil, qui a imaginé un concept tout en transparence et en lumière, qui recoud les fractures laissées par le boulevard périphérique, et réussit une intégration urbaine remarquable.



▲ La façade de P4, côté Pantin, s'intègre parfaitement sous le périphérique.



*Morning Rooftop (2019)*  
45 x 64 cm

Cette sérigraphie a été réalisée  
avec les éditions Comète (Lyon).  
Le soleil du matin réchauffe la ville et  
réactive la machine infernale.

# FINANCES



# ACTIVITÉS

POUR UN MODÈLE  
CRÉATEUR DE VALEUR  
ÉCONOMIQUE,  
ENVIRONNEMENTALE  
ET SOCIALE



## ÉDITO

Par  
**Guillaume Aubert**, Directeur général adjoint



**S**il le Groupe Sogaris porte d'abord un projet industriel, constituer un réseau maillé d'immobilier logistique sur le territoire du Grand Paris pour permettre aux acteurs de la logistique urbaine de délivrer le dernier kilomètre de manière plus efficace et plus vertueuse, il veille aussi à ce que ce projet soit, année après année, créateur de valeur. Cette création permanente de valeur financière est en effet la condition de l'indépendance et de la capacité à financer le projet industriel du réseau maillé du Grand Paris dans la durée.

Sogaris emploie l'ensemble des leviers pour soutenir cette croissance : amélioration constante de l'état locatif, acquisitions d'actifs dans le cadre d'une stratégie value-added, développement d'actifs innovants créant une marge entre le prix de revient et la première valeur d'expertise. Cela se traduit par la croissance des revenus, de l'EBITDA, mais aussi l'atteinte d'un niveau historique de valorisation du portefeuille, à plus de 848 M€, permettant de viser la barre symbolique du milliard d'euros dans un avenir proche. S'il convient de conserver une certaine prudence dans les anticipations pour 2021, la solidité de l'exercice 2020 constitue un gage de confiance.

La stratégie d'accompagnement retenue par Sogaris face aux conséquences de la crise a été d'aménager les calendriers de paiement plutôt que de prendre des décisions précipitées d'octroi de franchises au cœur des événements. Cette stratégie de patience est évidemment rendue possible par la qualité du portefeuille Sogaris ; l'attachement fort des clients locataires à leur immeuble et la rareté de l'offre ont permis d'éviter que le contexte n'engendre un déséquilibre du rapport de négociation entre Sogaris et ses clients. Cette stratégie a été efficace puisque, dans un partenariat de confiance, la quasi-totalité du portefeuille client a été au rendez-vous des échéances de paiement. Cette approche et les gains d'efficacité permis par la réorganisation du processus de recouvrement se sont traduits par un taux d'impayés des créances de 7,8 %. Cette évolution est fortement pénalisée par un dossier particulier sans lien avec la crise

Covid-19 ou la situation financière de l'exploitant (litige SEMMARIS, occupante sans droit ni titre depuis 2017 du foncier du marché de la viande du Marché d'Intérêt National de Rungis) qui représente 2,8 M€ HT.

Au-delà de sa dynamique de croissance globale déjà à l'œuvre, c'est donc la résilience du modèle choisi par Sogaris qui a été illustrée en 2020, en maintenant sa progression malgré un contexte économique particulièrement déprimé.

## “LA QUASI-TOTALITÉ DU PORTEFEUILLE CLIENTS A ÉTÉ AU RENDEZ-VOUS DES ÉCHÉANCES DE PAIEMENT”

Les indicateurs financiers du Groupe démontrent que la situation financière de la société est saine, avec un endettement faible en comparaison des autres acteurs du secteur. Le LTV reste en effet à un niveau très maîtrisé de 21,7 %. Pour autant, le ratio DSCR, du fait des choix prudentiels effectués précédemment sur le profil de l'endettement qui privilégiait un désendettement rapide, se rapproche tendanciellement de son niveau plancher. **Repenser le mode et les profils des financements des investissements futurs sera donc indispensable à la mise en œuvre d'une nouvelle étape dans la constitution du réseau Sogaris, dans un contexte de concurrence accrue.**

## ÉVOLUTION DES ACTIFS : DEUX NOUVELLES ACQUISITIONS ET UNE NOUVELLE MISE EN SERVICE VIENNENT RENFORCER LE PATRIMOINE

Le parc immobilier du Groupe est composé de 59 immeubles représentant environ 675 000 m<sup>2</sup>, principalement situés sur le Grand Paris à destination des acteurs de logistique urbaine et de la livraison du dernier kilomètre.

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

### Nouvelles acquisitions et développements 2020



#### Acquisition :

- 01 L'entrepôt dit "Créteil 5", situé à Alfortville, a été acquis en novembre 2020, via une opération de Share Deal, visant à poursuivre le développement du parc Créteil Marais. Cet actif de 2,500 m<sup>2</sup>, acquis libre de toute occupation, fera l'objet d'une restructuration globale courant 2021-2022 afin de proposer sur le marché un site dédié à la distribution urbaine, notamment dans le Grand Paris.
- 14 Le site de Clichy-la-Garenne, qui a été acquis via une opération de Share Deal en novembre 2020, se situe dans le nord du département des Hauts-de-Seine, à proximité immédiate de l'A15 et des quais de Seine. La cellule d'activité de 1,300 m<sup>2</sup> environ est un lot de co-propriété d'un entrepôt comprenant 13 cellules. La cellule, louée en totalité à la Clinique AMBROISE PARE depuis octobre 2019, abrite la pharmacie de plusieurs cliniques du Groupe.



#### Développement :

- 02 Mise en service du site du Blanc-Mesnil (Grand Paris Nord 2), exploité par Urby (Groupe La Poste) et Reso Tertiaire (Groupe Vinci).
- 03 Les travaux d'aménagement du site de P4 situé dans le 19<sup>e</sup> arrondissement de Paris, Porte de Pantin, ont été livrés en novembre 2020 et pris à bail par le locataire unique ECOLOTRANS. Ce dernier, locataire de la plateforme Sogaris à Rungis, opérera

depuis le site P4 à compter de début 2021 l'activité 100 % décarbonée du dernier kilomètre. Le site, d'une surface totale d'un peu moins de 800 m<sup>2</sup>, comporte un espace de logistique d'environ 680 m<sup>2</sup> et un commerce de proximité.



#### Autres actifs franciliens présents au patrimoine au 31.12.2020 :

- 04 Le parc de logistique urbaine Sogaris 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 m<sup>2</sup> d'entrepôts, de quais de messageries et de bureaux. Elle accueille aujourd'hui près de 80 entreprises, spécialisées dans la logistique, le transport et la distribution. Un travail de modernisation des éclairages en LED a été amorcé en 2020.
- 05 Le parc Sogaris Roissy est situé en zone Cargo n° 8 de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle. Cette plateforme intermodale d'une surface de 60 000 m<sup>2</sup>, accompagne le traitement du fret aérien.
- 01 Le parc Créteil Marais, 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 m<sup>2</sup>, occupés par des acteurs spécialisés de la livraison du dernier kilomètre (TNT, KN Road, La Poste, DHL).
- 06 Le parc de Grand Paris Nord 1 se situe à Stains, 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 m<sup>2</sup> s'inscrit dans un programme de rénovation et redéveloppement de la zone d'activités, propice à une stratégie *value-added*.
- 07 L'Hôtel Logistique de Chapelle International (Paris) est situé dans le 18<sup>e</sup> 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 m<sup>2</sup> a été livré en 2018 et s'inscrit dans un territoire en pleine mutation, avec le développement de plus 150 000 m<sup>2</sup> de surfaces tertiaires, commerces et logements.

675 000 m<sup>2</sup>  
DE PATRIMOINE

77 %  
DE SURFACES  
LOCALISÉES DANS  
LE GRAND PARIS

### CARTOGRAPHIE DE NOS SITES GRAND PARISIENS



- 08 L'Espace de proximité de Beaugrenelle (Paris) est situé au cœur du 15<sup>e</sup> arrondissement et représente une surface de 3 000 m<sup>2</sup>. Le site est occupé par Chronopost qui assure une livraison de près d'un million de colis par an, majoritairement par véhicules propres.
- 09 La base logistique de Chennevières-sur-Marne (94), acquise en 2019 dans le cadre d'une opération dite de "sale & lease back", est intégralement louée au Groupe Franprix. Cet actif de 96 000 m<sup>2</sup> 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 du port de Bonneuil-sur-Marne (94).

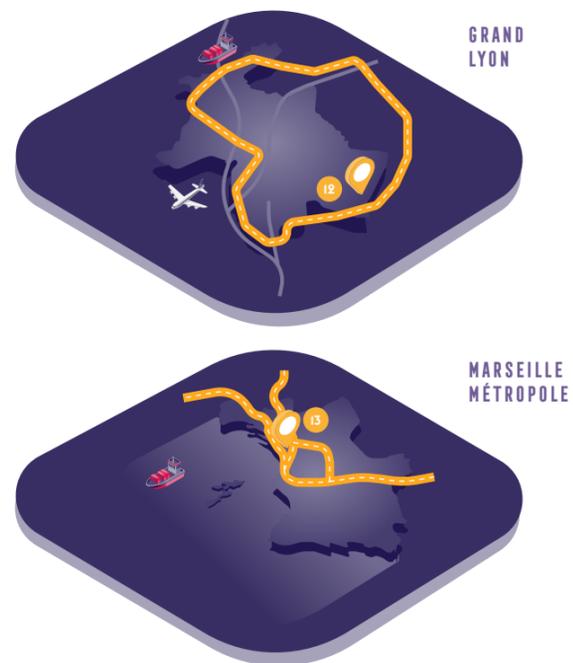
- 02 Le site de Grand Paris Nord 2 (au Blanc-Mesnil), face à la plateforme GARONOR et à seulement 12 km de la porte de la Chapelle, accessible par l'autoroute A1. Acquis en 2019, cet entrepôt d'environ 8 000 m<sup>2</sup> a fait l'objet d'une rénovation lourde en vue de sa recommercialisation.
- 10 Le site de Grand Paris Est (Emerainville, 77) est situé dans la Zac Pariest à proximité directe de l'échangeur A4. Acquis en 2019 dans le cadre d'une opération de "sale & lease back", l'entrepôt de 19 000 m<sup>2</sup> est loué en totalité à la société DISTRITEC qui y a installé son siège social.
- 11 Le site d'activités de Grand Paris Seine Ouest (Sèvres, 92) se situe en façade de la N118, au cœur de la ZAC des Postillons des Bruyères. Sogaris y détient des lots de copropriété d'activité avec bureaux.



Les plateformes extra-franciliennes réduites à 23 % du patrimoine :

- 12 Le parc du Grand Lyon, à 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 m<sup>2</sup>, est composé d'entrepôts et de quais de messageries pour les chargeurs et les logisticiens du bassin de consommation de Lyon.
- 13 Le parc de Marseille Provence est localisé sur le port d'Arenc, en plein cœur de Marseille, à proximité du quartier d'affaires d'Euromed. Ce site d'une surface de 45 000 m<sup>2</sup> bénéficie d'un accès direct aux réseaux autoroutiers (A7, A50 et A55) ainsi qu'aux infrastructures portuaires, et aux transports collectifs.
- 14 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 6 000 m<sup>2</sup> divisible en 10 cellules et des quais sur les 4 faces de l'entrepôt.

### CARTOGRAPHIE DE NOS SITES EXTRA-FRANCIENS



Les loyers perçus par le Groupe sont en hausse de plus de 4,7 % sur l'année (44,9 M€ de revenus locatifs nets hors taxe en 2020 contre 42,9 M€ en 2019). Ce résultat s'explique principalement par :

- La hausse des valeurs locatives de transaction sur l'ensemble du patrimoine ;
- L'effet « Loyers année pleine » lié aux acquisitions réalisées en cours d'exercice 2019.

Localisation	Actifs	Typologie	Surfaces	Taux d'occupation 31 décembre 2020	Revenus locatifs nets HT 2020
Rungis	18	Plateforme	200 000 m <sup>2</sup>	88 %	13,1 M€
Roissy	9	Plateforme	60 000 m <sup>2</sup>	95 %	7,4 M€
Créteil	5	Plateforme	50 000 m <sup>2</sup>	98 %	4,0 M€
Chennevières	1	Plateforme	96 000 m <sup>2</sup>	100 %	3,2 M€
Emerainville	1	Entrepôt	19 000 m <sup>2</sup>	100 %	0,7 M€
Stains	1	Plateforme	30 000 m <sup>2</sup>	99 %	1,2 M€
Blanc-Mesnil	1	Entrepôt	8 000 m <sup>2</sup>	100 %	0,2 M€
Sèvres	1	Activités	1 500 m <sup>2</sup>	100 %	0,2 M€
Paris 18 et 15	2	HL et EUD	45 000 m <sup>2</sup>	90 %	5,3 M€
Paris 19	1	EUD	1 000 m <sup>2</sup>	100 %	-
Clichy	1	Activités	1 500 m <sup>2</sup>	100 %	-
Lyon	13	Plateforme	115 000 m <sup>2</sup>	100 %	6,3 M€
Marseille	4	Plateforme	42 000 m <sup>2</sup>	100 %	3,0 M€
Bayonne	1	Plateforme	6 000 m <sup>2</sup>	100 %	0,3 M€
<b>Total</b>	<b>59</b>		<b>675 000 m<sup>2</sup></b>	<b>95,3 %</b>	<b>44,9 M€</b>

## NOUS CRÉONS DE LA VALEUR



### LES MESURES MISES EN PLACE FACE À LA CRISE SANITAIRE

Le Groupe Sogaris a fait preuve d'une grande réactivité pour affronter cette crise sanitaire de la Covid-19 grâce à des mesures efficaces et des processus collectifs.

#### Une stratégie d'accompagnement du portefeuille client qui s'est traduite par de solides résultats en matière de recouvrement

Si le Groupe Sogaris n'a que très peu de clients directement frappés par les mesures de fermeture administratives, pour lesquels il a appliqué sans délai les mesures nationales, une stratégie d'accompagnement de l'ensemble du portefeuille client a été mise en œuvre. Pour les TPE, un report total des loyers et charges du 2<sup>e</sup> trimestre a été effectué, sans exclure des mesures complémentaires. Pour les PME, une mensualisation des loyers et charges a été proposée, voire dans certains cas un réaménagement plus global des échéances à horizon 12-18 mois. Les Grands Comptes ont également pu bénéficier de reports d'échéances lorsque cela a été nécessaire.

Les départements Asset Management et Property Management ont particulièrement œuvré pour assurer un suivi client de proximité et adapter les dispositions de paiements prévues par l'État pour chacun d'entre eux. Cette organisation renforcée impliquant également les services financiers et juridiques a permis d'atteindre un bon taux de recouvrement à fin 2020 de 92,2 % au

31/12/2020, d'autant plus solide qu'il est pénalisé par l'absence de recouvrement des facturations au titre de l'occupation sans droit ni titre par la SEMMARIS du foncier du marché de la viande (contentieux en cours).

#### Généralisation du télétravail

L'investissement préalable dans des outils de dématérialisation et de travail à distance a permis à l'organisation de basculer en télétravail sans perte de productivité.

#### Aucun recours aux dispositifs d'aides de l'État

La santé financière du Groupe Sogaris et de son secteur d'activité, ainsi que le travail réalisé sur le recouvrement client ont permis d'éviter le recours aux dispositifs d'aides de l'État.

#### Participation à la solidarité nationale

Le Groupe Sogaris a notamment proposé la mise à disposition gracieuse de près de 13 000 m<sup>2</sup> de surfaces d'entrepôts pour le stockage de matériels médicaux. Si ces surfaces ont été globalement peu mobilisées, cette offre s'est toutefois traduite par des mises à disposition au profit notamment du collectif "Protège ton soignant" à Rungis et du dispositif COVISAN à Paris Chapelle International.

## CHIFFRES CLÉS

DES PERFORMANCES FINANCIÈRES  
SOLIDES MALGRÉ LA CRISE

Sogaris poursuit une trajectoire de croissance structurelle, entamée depuis 2015. En 2020, malgré une année de crise inédite caractérisée par une contraction du PIB national de 8,2 %, la dynamique haussière des principaux indicateurs de performance retenu par le groupe se poursuit.

## CHIFFRE D'AFFAIRES

**64,4 M€ (+6,0 %)**

Le Groupe poursuit sa stratégie de croissance externe et bénéficie de l'effet année pleine des acquisitions 2019, notamment le site de Chennevières

## EMPRUNTS LEVÉS

**20,6 M€**

Afin de financer l'échéance de VEFA d'Ivry et de finaliser le financement de Chennevières, la Groupe a levé deux emprunts de respectivement 2,6 M€ et 18 M€

## VALEUR DU PATRIMOINE

au 31 décembre 2020

**848,5 M€ (+10,4 %)**

La valeur du patrimoine de Sogaris continue de croître de manière substantielle grâce à la stratégie de croissance externe, au travail réalisé sur la commercialisation et la gestion des actifs, et à l'attractivité grandissante de la logistique urbaine

## EBITDA

**30,3 M€ (+2,4 %)**

## MONTANTS INVESTIS

**19,5 M€**

Le Groupe a acquis deux sociétés immobilières à Clichy et à Alfortville. Il a par ailleurs mis en service deux projets à Pantin et au Blanc-Mesnil

## TRÉSORERIE

**53,3 M€ (+126 %)**

La stratégie de croissance externe dans le contexte macro-économique actuel a conduit le Groupe à préparer confortablement 2021 avec un haut niveau de trésorerie

## TAUX DE RECOUVREMENT

**92,2 %**

Au regard du contexte macro-économique, le Groupe a intensifié son processus de suivi clients et de recouvrement, ce qui a permis d'atteindre un bon niveau de recouvrement à fin 2020.

## COMPTES CONSOLIDÉS AU 31/12/20

Compte de résultat  
au 31 décembre 2020

Le Chiffre d'Affaires (CA) récurrent est en hausse de +3,7 M€, soit 64,4 M€ en 2020 contre 60,7 M€ en 2019, soit une croissance de +6,1 %.

**6,1 %**

CROISSANCE DU  
CHIFFRE D'AFFAIRES  
EN 2020

**7**

NOUVEAUX  
COLLABORATEURS  
ONT INTÉGRÉ LE  
GROUPE

Cette augmentation s'explique principalement par :

- Une forte hausse des loyers en 2020 générée par :
  - Sogaris Paris les ELU sur le site de Chapelle International : +1 M€
  - L'effet année pleine des acquisitions 2019, principalement sur l'entrepôt Franprix de Chennevières-sur-Marne : +0,8 M€
  - La mise en service du site du Blanc-Mesnil en mars 2020 : +0,2 M€
- Les performances records de Sogaris services en 2020 : +0,5 M€
- La progression des refacturations des taxes bureaux et foncières et des charges locatives en 2020 : +1,5 M€
- Une baisse des prestations de maintenance suite à l'arrêt de cette branche d'activité : -0,3 M€

Les autres produits d'exploitation s'élèvent à 0,6 M€ en 2020, contre 0,2 M€ l'année dernière.

Les charges d'exploitation hors dotations aux amortissements ressortent à 34,6 M€ en 2020, contre 31,3 M€ en 2019, soit une hausse de 3,3 M€ par rapport à l'année dernière.

Cette augmentation s'explique principalement par :

- Une hausse importante des impôts et taxes de 2,3 M€, liée principalement à l'effet année pleine des acquisitions 2019 (Chennevières 0,8 M€ et Emerainville 0,4 M€) et aux projets en cours de développement notamment le projet d'hôtel logistique de Vitry-sur-Seine.
- La croissance des frais de personnel de 0,4 M€ qui s'explique par l'effet des recrutements réalisés en 2020 soit l'arrivée de 7 nouveaux collaborateurs pour accompagner la croissance du Groupe, recrutements qui ont été confirmés malgré le contexte de crise.
- La progression des achats consommés de 0,7 M€ liée principalement à la hausse des charges locatives notamment sur les prestations d'entretiens et de sécurité, dans le cadre de stratégie de poursuite de montée en gamme de ses prestations sur l'ensemble du patrimoine.

Les opérations de croissance externe réalisées en 2019 ainsi que la mise en service des projets de développement en 2020 (P4 et Blanc-Mesnil) ont permis d'atteindre un EBITDA 2020 de 30,3 M€, contre 29,6 M€ en 2019, soit +0,7 M€ (+2,4 %).

Les variations nettes des amortissements et des dépréciations s'élèvent à 22,5 M€ en 2020, contre 18,5 M€ en 2019, soit +4 M€ (+21 %). Cette forte augmentation est liée :

- À l'effet année pleine des acquisitions 2019 des sites de Chennevières-sur-Marne et d'Emerainville notamment
- Aux dotations pour dépréciation de créances +0,3 M€. Elle s'élève à fin 2020 à 1,8 M€

Les charges d'exploitation ressortent ainsi à 57,1 M€ en 2020, contre 49,7 M€ en 2019, soit une hausse de 7,4 M€ (14,9 %).

Le résultat financier s'élève à -3,3 M€ en 2020, contre -2,2 M€ en 2019, dû principalement aux financements des acquisitions de Chennevières et d'Emerainville au premier semestre 2019 pour lesquelles nous observons l'effet année pleine en 2020.

Le résultat exceptionnel qui s'élève à -1,2 M€, contre -1,1 M€ en 2019 est constitué majoritairement par des mises aux rebuts (valeur nette comptable des éléments d'actifs cédés).

L'impôt sur les sociétés est en forte baisse cette année, pour s'établir à 1,1 M€ contre 2,1 M€ en 2019. Cette baisse est principalement liée à la forte hausse des amortissements des actifs du Groupe.

Le résultat net consolidé s'élève à 2,2 M€, en baisse de 3,6 M€ par rapport au résultat net de 2019 qui s'élevait à 5,8 M€.

Le résultat net part du groupe s'élève à 1,5 M€ en 2020, contre 4,7 M€ en 2019. La quote-part revenant aux minoritaires est positive de 0,7 M€, en légère baisse en comparaison de la contribution positive de 1,1 M€ en 2019.

Compte de résultat présenté en annexe.

## Bilan au 31 décembre 2020

Le bilan consolidé fait apparaître une valeur nette d'actifs immobilisés de 433,8 M€, en hausse de +11 M€ par rapport à 2019 (422,8 M€) liée à :

- Environ 33 M€ d'acquisitions notamment les SCI Clichy La Garenne et Créteil Marais Bâtiment 5, les projets de développement (Blanc-Mesnil et P4), et les substitutions des séquestres relatifs à l'acquisition de Chennevières.
- Environ -21 M€ de dotations aux amortissements

- ▶ Environ -1 M€ de mises au rebut liés à la mise en service d'opérations d'investissements

Les stocks et en-cours ont été liquidés en 2020 suite à l'arrêt de l'activité maintenance.

À l'actif circulant, les créances clients et comptes rattachés diminuent d'environ 1,4 M€ malgré la hausse du chiffre d'affaires récurrent 2020, grâce notamment à une nouvelle politique de recouvrement plus adaptée au contexte de crise.

Les autres créances et comptes rattachés sont en baisse de -16,7 M€, passant de 27,0 M€ en 2019 à 10,3 M€ en 2020. Cette variation s'explique notamment par :

- ▶ La substitution d'une partie des séquestres travaux fissures et désordres relatifs à l'acquisition de l'entrepôt de Chennevières en Garantie à Première Demande et le déblocage du séquestre toiture.
- ▶ La baisse des créances fiscales de 0,6 M€ ;
- ▶ L'appel de la subvention de Pantin pour 0,4 M€.

La trésorerie du groupe au 31 décembre 2020 est en très forte augmentation puisqu'elle s'élève à 53,3 M€ contre 23,6 M€ en 2019 (+29,7 M€ soit +126 %) avec la mobilisation d'un Prêt de Renouvellement Urbain (PRU) de 18 M€ obtenu auprès de la Banque des Territoires au titre de l'acquisition de Chennevières, et d'un compte courant d'associé de 15 M€ avec la Caisse des Dépôts et Consignations tiré en décembre 2020.

Au passif, la principale fluctuation réside dans la variation des emprunts et dettes financières (+7 M€) qui s'explique essentiellement par :

- ▶ La levée de 2,6 M€ de financement pour le paiement d'une échéance de VEFA du projet Les Lettres à Ivry-sur-Seine ;
- ▶ Le tirage de 18 M€ du PRU au titre de l'acquisition de l'entrepôt Franprix de Chennevières en 2019 ;
- ▶ L'amortissement des emprunts pour 14 M€.

Les fournisseurs et comptes rattachés sont en baisse de -1 M€ malgré la hausse des charges du groupe, compte-tenu de la mise en place de dématérialisation et de la réduction des délais de paiements fournisseurs

Les autres dettes et comptes de régularisation sont en augmentation de +15,6 M€ dont +15 M€ liés à l'obtention du compte courant d'associés en décembre 2020.

Bilan présenté en annexe 5.I.I.

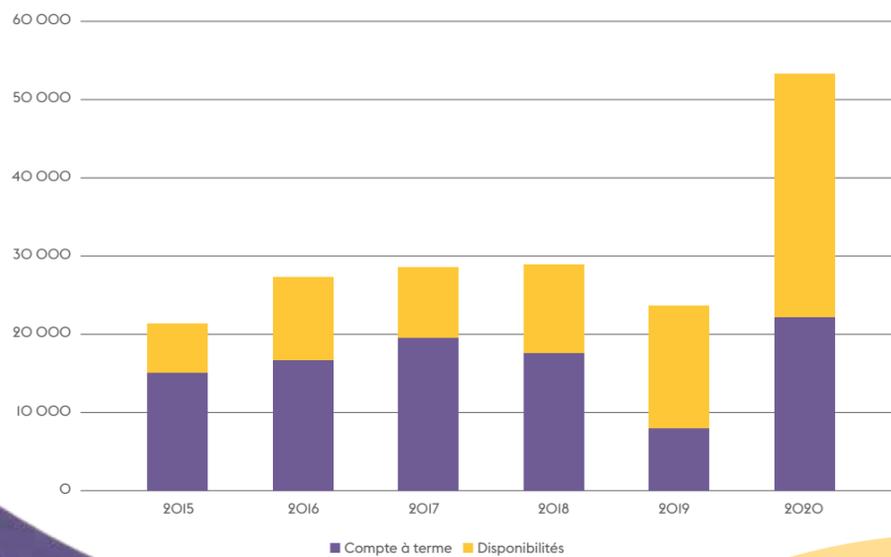
### Trésorerie et endettement du Groupe

La trésorerie du Groupe s'élève à 53,3 M€ au 31 décembre 2020, en hausse de +29,7 M€ par rapport au 31 décembre 2019 (23,6 M€). Dans un contexte d'incertitude, qui restera présent en 2021, pouvant générer des aléas défavorables de court terme, le renforcement conjoncturel de la trésorerie constitue une stratégie assumée, avant de revenir après-crise à une stratégie d'optimisation de la trésorerie.

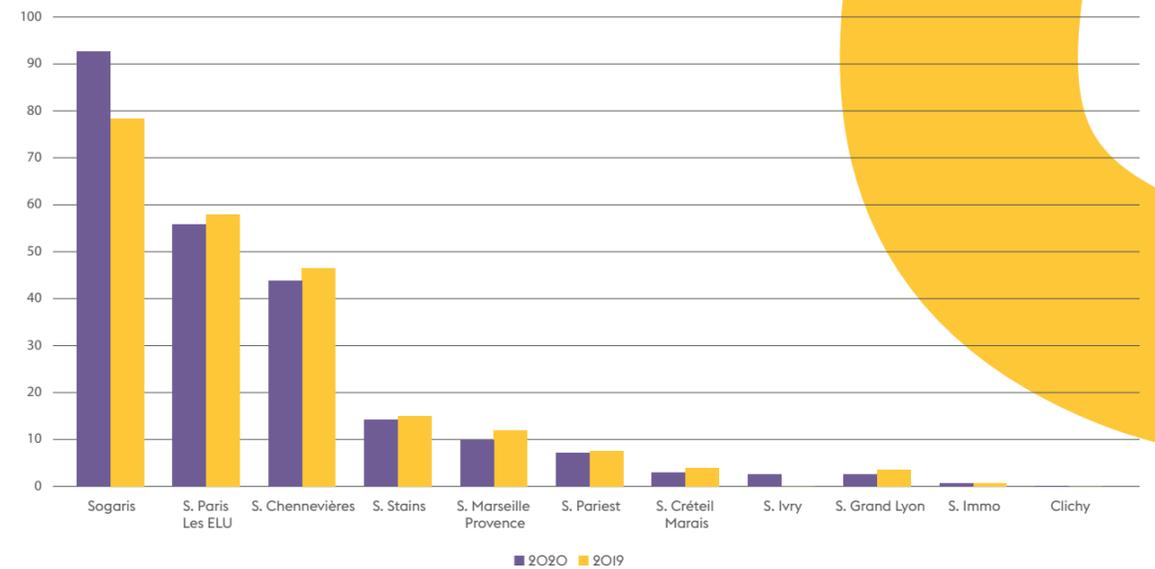
**433,8 M€**  
VALEUR NETTE DES  
ACTIFS IMMOBILISÉS

**+126 %**  
HAUSSE DE LA  
TRÉSORERIE DU  
GROUPE AU 31  
DÉCEMBRE 2020

### PORTFEUILLE DE PLACEMENTS



### DETTE PAR ENTITÉ



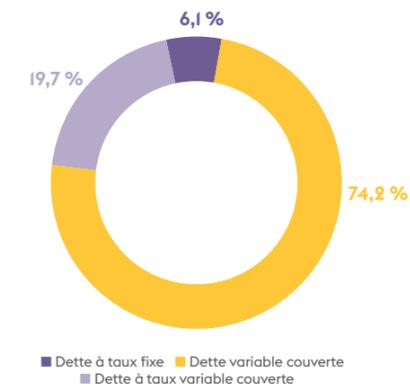
L'endettement à moyen et long termes auprès des établissements de crédit hors découverts bancaires s'établit à 232,1 M€, contre 225,3 M€ au 31 décembre 2019 et se répartit par société du Groupe comme sur le tableau ci-dessus.

Le taux moyen de la dette calculé en rapportant le montant des charges financières à l'encours moyen de l'année ressort à 1,41 % pour l'exercice 2020 contre 1,26 % en 2019.

La durée de vie moyenne de la dette est de 7 ans et 6 mois en hausse de 1 mois par rapport à 2019.

**80 %**  
TAUX DE  
COUVERTURE  
DE LA DETTE

### DETTE PAR TYPE DE RISQUE



La structure de l'endettement au 31 décembre 2020 s'établit comme suit :

- ▶ Dette à taux fixe : 6,1 %
  - ▶ Dette à taux variable couverte : 74,2 %
  - ▶ Dette à taux variable non couverte : 19,7 %.
- À noter que sur les 45,7 M€ de dettes à taux variables non couvertes, 24,6 M€ sont indexés sur le livret A et le reste sur l'EURI-BOR 3M.

### Indications sur l'utilisation d'instruments financiers

Au 31 décembre 2020, le taux de couverture de la dette s'élève à plus de 80 % de l'encours total (6 % de dettes à taux fixe et 74 % de dettes à taux variable couverte), contre 87 % en 2019.

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 1<sup>er</sup> 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). À fin décembre 2020, la dette couverte de Chapelle International représente 47,3 M€ sur 55,8 M€.

- Couverture de taux de type swap souscrite en juin 2019 par Sogaris SA auprès de 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 à 0 % pendant 5 ans. À fin décembre 2020, la dette couverte relative à la convention de crédit signée le 28 juin 2019 est de 87,5 M€ sur 97,3 M€.
- Couverture de taux de type CAP souscrite en décembre 2019 par Sogaris Pariet 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).
- Couverture de taux de type swap souscrite en août 2012 par la STB Clichy (renommée SCI Sogaris Clichy) auprès de la BRED pour couvrir un crédit-bail immobilier en taux variable sur une durée de 10 ans. Au 31/12/2020 le nominal du swap est inférieur à 0,2 M€.

### Événements significatifs intervenus depuis la date d'arrêt des comptes consolidés

Certains événements significatifs survenus depuis le 31 décembre 2020 méritent d'être évoqués :

1. Une convention d'avance de trésorerie tripartite entre Aéroport de Paris, Sogaris et la SCI Roissy Sogaris a été signée le 25 février 2021.
2. Un bail en état futur d'achèvement (BEFA) concernant la commercialisation de 48 % des surfaces de l'hôtel logistique des Ardoines a été signé en mars 2021 entre la SCI Sogaris Vitry Les Ardoines et la société de messagerie UPS.
3. Un contrat de promotion immobilière pour la construction de l'hôtel logistique des Ardoines a été signé en mars 2021 entre la SCI Sogaris Vitry Les Ardoines et la société GA Promotion.

### Perspectives d'avenir

Le Groupe s'est doté au 31 décembre 2020 d'un niveau de trésorerie lui permettant de poursuivre son plan stratégique et sa croissance externe. La concurrence sur le marché de la logistique et plus précisément de la logistique urbaine s'intensifie et il était primordial pour le Groupe de se doter de leviers financiers lui assurant la compétitivité de ses offres.

2021 est une année ambitieuse pour le Groupe avec un objectif d'investissements de près de 100 M€ qui comporte à la fois des projets d'acquisitions mais aussi le lancement des travaux de l'Hôtel Logistique de Vitry Les Ardoines et la mise en service de l'Espace Urbain de Distribution La Folie Champéret (Paris 17<sup>e</sup>) (Projet lauréat de Réinventer Paris 2).

Cette année est aussi l'année de préparation de l'augmentation de capital, nécessaire à la définition et au déploiement du plan stratégique 2021-2023.

**100 M€**  
PRÉVISION  
D'INVESTISSEMENTS  
EN 2021



Le résultat financier est en baisse (-1,4 M€) en raison principalement de la baisse des dividendes perçus des filiales.

Dans ces conditions, le résultat courant avant impôt ressort à 2,5 M€, en hausse de +1 M€ par rapport à 2019 (1,5 M€).

Le résultat exceptionnel est en hausse de +1,4 M€, principalement grâce à la vente du terrain de l'Anneau Sud à Rungis à la filiale Nouvelle Plateforme Rungis (NPR) qui a vocation à porter au fil des projets le redéploiement progressif de la Plateforme de Rungis.

Après prise en compte du résultat exceptionnel et de l'impôt sur les sociétés, le résultat net de la société s'élève à +1,7 M€, contre -0,1 M€ l'année dernière. La charge d'impôts de l'année est de 1 M€, contre 0,4 M€ en 2019.

Compte de résultat présenté en annexe.

### Bilan au 31 décembre 2020

Le bilan de Sogaris a significativement évolué en 2020. Le total du bilan est en hausse de +32,7 M€.

### Compte de résultat au 31 décembre 2020

Le chiffre d'affaires de Sogaris SAEML se compose principalement du chiffre d'affaires immobilier issu du patrimoine détenu directement, des honoraires correspondant aux différentes prestations de gérance, d'asset management, de property management, d'assistance à maîtrise d'ouvrage qu'elle délivre au sein du Groupe, et du produit de l'activité Sogaris Services. Il atteint 28,1 M€ en 2020, stable par rapport à 2019.

Le résultat d'exploitation de l'exercice 2020 s'établit à 2,3 M€ contre un résultat nul en 2019. Cette évolution s'explique par :

- La baisse des autres charges externes de -2,3 M€ liée notamment aux frais spécifiques de mise en place du crédit syndiqué en 2019 (-1,8 M€), ainsi que par la baisse des dépenses de publicité et relations publiques du fait des restrictions sanitaires (confinements, couvre-feux, annulation des événements publics, etc.);
- La hausse des frais de personnel de +0,5 M€ qui s'explique par l'effet des recrutements réalisés en 2019 et 2020 pour accompagner la croissance du Groupe.
- La baisse des dotations aux amortissements et provisions de -0,5 M€, liée notamment à la baisse des provisions pour clients douteux en 2020 (0,9 M€ vs 1,3 M€ en 2019).

- À l'actif, les immobilisations baissent de -3,2 M€. Le montant des investissements 2020 (2,7 M€) est inférieur au montant des dotations aux amortissements (-5,9 M€).
- L'actif circulant augmente de +35,7 M€ en raison de :
  - La forte hausse des valeurs de placement et disponibilités +24,5 M€;
  - L'augmentation des autres créances et comptes de régularisation de +13,5 M€ dus au compte courant d'associé de 15 M€ levé auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations;
  - La baisse des créances clients (-2,2 M€) liée au travail réalisé sur le recouvrement clients;
- Au passif, les capitaux propres diminuent légèrement de 0,06 M€, le versement d'un acompte sur dividendes (1,8 M€) égalant pratiquement le résultat de l'exercice (1,75 M€)
- Les dettes augmentent de 14 M€ du fait de la signature du PRU de 18 M€ tiré intégralement en décembre 2020, et des remboursements d'emprunts sur la période;
- Les autres dettes et comptes de régularisation augmentent de 18 M€, notamment du fait du tirage de l'avance en compte courant de la CDC de 15 M€.
- Le détail de toutes ces informations figure dans les comptes publiés dans le présent document.

Bilan présenté en annexe.

## FOCUS FAITS MARQUANTS

# UNE ANNÉE ACTIVE

## SUR LE MARCHÉ DES ACQUISITIONS

## DETTES FOURNISSEURS (2020)

En K€ TTC	Non Échu	Échu à 30 jours	Échu à 45 jours	Total
Tranche de retard de paiement : Nombre de factures concernées pour les dettes fournisseurs		569		569
Dettes fournisseurs	1 332	380	199	2 000
Dettes immobilisations	810	595	606	2 037
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice*	13,32 %	3,79 %	2,89 %	20,00 %
<b>Total</b>	<b>2 143</b>	<b>975</b>	<b>895</b>	<b>4 037</b>

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

## CRÉANCES CLIENTS (2020)

En K€ TTC	Non échu	Échu de 1 à 30 jours	Échu de 31 à 60 jours	Échu de 61 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées		572			572
Créances clients	4 493	1 745	592	1 420	8 250
Pourcentage du CA TTC de l'exercice*	13,34 %	5,18 %	1,76 %	4,21 %	24,50 %

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

À noter que les créances ci-dessus, ne tiennent pas compte des créances douteuses dont le montant s'élève à 5 710 K€.

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.

### Événements significatifs intervenus depuis la date d'arrêt des comptes sociaux

Une convention d'avance de trésorerie tripartite entre Aéroport de Paris, Sogaris et la SCI Roissy Sogaris a été signée le 25 février 2021.

### Affectation du résultat

Après avoir constaté l'existence d'un bénéfice distribuable d'un montant de 45 830 714,48 €, constitué par :

- ▶ le report à nouveau antérieur bénéficiaire de 44 083 971,70 €,
- ▶ le bénéfice net de l'exercice d'un montant de 1 746 742,78 €,

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

- ▶ de verser un dividende de 3,58 € par action, soit une distribution totale de 3 803 531,62 € aux actionnaires au regard des 1 062 439 actions de capital existant au 31 décembre 2020,
- ▶ le solde créditeur du report à nouveau passera de 44 083 971,70 € à 42 027 182,86 €.

Il est rappelé que le Conseil d'Administration du 6 novembre 2020 a décidé le versement d'un acompte de dividendes de 1 806 146,30 € au titre de l'exercice 2020, soit 1,70 € par action. Après déduction de l'acompte le solde de dividendes à verser en 2021 s'élève donc à 1 997 385,32 €.

En 2020, et après une année 2019 hors norme, marqué par la transaction de l'entrepôt Franprix de Chennevières-sur-Marne, Sogaris est resté actif sur le marché des acquisitions, animé d'un double objectif : enrichir son réseau de sites métropolitains et reconverter des entrepôts traditionnels en espaces dédiés à la logistique urbaine. Le groupe a ainsi fait deux nouvelles acquisitions stratégiques.

Une cellule d'activité de 1 300 m<sup>2</sup> à Clichy-la-Garenne, exploitée par le groupe Ambroise Paré pour l'approvisionnement de ses cliniques et centres médico-chirurgicaux. Il s'agit de la deuxième acquisition de Sogaris dans le département des Hauts-de-Seine en deux ans, après une cellule d'activité à Sèvres en 2019.

Un actif indépendant de 2 500 m<sup>2</sup> sur un foncier de 5 000 m<sup>2</sup> mitoyen du parc de Créteil Marais, qui permet à ce site historique de Sogaris de consolider et d'uniformiser sa position, dans une véritable logique de plateformisation. Cette logique est par ailleurs alimentée par la politique continue d'investissements offensifs dans cet actif emblématique.

Par ailleurs, en cette fin d'année 2020, 2 nouveaux processus d'acquisition ont été initiés. Le premier concerne un actif de 7 000 m<sup>2</sup> localisé à Saint-Denis, et loué à une enseigne de commerce professionnel. Sa position idéale au cœur de la zone des chantiers olympiques permettra d'accompagner utilement ce projet structurant pour le nord du Grand Paris. Le second concerne un actif de 5 000 m<sup>2</sup> à Montrouge.



▲ Le parc Créteil Marais (94) compte un nouvel actif depuis 2020.



# NOUS MAÎTRISONS NOS RISQUES

Pour maximiser l'atteinte de ses objectifs, Sogaris a mis en place un système de contrôle interne et de management des risques et a entrepris la définition d'une cartographie des risques revue annuellement.

THÈME	DESCRIPTION DU RISQUE	RÉPONSE MISE EN ŒUVRE
RISQUE LIÉ AU MARCHÉ	Positionnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>Participer à la définition du segment de marché de la logistique urbaine</li> <li>Financement d'une chaire spécialisée dans l'immobilier en logistique urbaine afin d'appréhender au mieux les tendances au niveau national et international</li> </ul>
	Rattrapage concurrentiel	<ul style="list-style-type: none"> <li>Poursuite d'une stratégie d'innovation sur l'ensemble des métiers et projets (aussi bien internes que de développement immobilier)</li> <li>Constitution d'un écosystème de partenaires et d'acteurs de l'innovation qui s'est étoffé</li> <li>Structuration du sourcing avec des outils spécifiques</li> </ul>
RISQUE FINANCIER	Risque de taux / couverture	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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 depuis 2019. En outre, le taux de couverture de la dette fait désormais l'objet d'un indicateur suivi par les instances de gouvernance, et s'établit à 80 %, contre 87 % en 2019. À noter, que 24,6 M€ des dettes variables non couvertes sont indexés sur le livret A, soit près de 11 % de la dette totale et le reste est indexé sur l'EURIBOR 3M.</li> </ul>
RISQUE FINANCIER	Risque de contrepartie	<ul style="list-style-type: none"> <li>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 31/12/2020.</li> </ul>
RÉGLEMENTAIRE	Incertitudes concernant l'environnement réglementaire et fiscal des projets de logistique et de logistique urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>Renforcement de la Direction des Relations Institutionnelles et de la Communication pour un meilleur suivi des travaux parlementaires sur le sujet.</li> <li>Travail d'accompagnement des évolutions du cadre juridique et fiscal de nos activités</li> <li>Participation active aux réseaux professionnels (notamment AFILOG, ORIE, etc.)</li> <li>Renforcement de la relation client afin de mieux anticiper les besoins et d'instaurer une relation de confiance permettant l'accompagnement des mutations subies par les clients</li> </ul>

THÈME	DESCRIPTION DU RISQUE	RÉPONSE MISE EN ŒUVRE
EXPLOITATION AUTRE RISQUE ?	Image / acceptabilité de la logistique urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actions renforcées d'échanges et de communication avec les associations de riverains menées sur les phases amont, déjà mises en œuvre</li> <li>• Consolidation du travail sur les baux</li> <li>• Structuration d'une stratégie RSE afin d'œuvrer pour une logistique urbaine durable, permettant de favoriser son acceptabilité. Sogaris poursuit ainsi son développement en ayant au cœur de sa stratégie les problématiques sociétales d'aujourd'hui et de demain.</li> </ul>
EXPLOITATION	Maîtrise des coûts d'exploitation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcement des liens et de la transversalité des processus de construction budgétaire entre la Direction de l'Asset Management et la Direction du Property Management à travers la mise en place d'un mandat de gestion interne.</li> <li>• Renforcement de la direction du Property Management avec refonte de ses principaux contrats fluides afin d'optimiser ses coûts.</li> </ul>
EXPLOITATION	Risque d'impayés locataires	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place d'un pilotage renforcé des impayés dans le contexte de crise sanitaire</li> <li>• Renforcement de la fréquence des comités de suivis, et du niveau de reporting</li> <li>• Mise en œuvre un dispositif d'accompagnement des locataires afin de mieux anticiper et appréhender d'éventuelles difficultés de ces derniers.</li> <li>• Évolution des baux pour que le paiement des nouveaux locataires (i.e entrés à partir de 2020) soit effectué par prélèvement automatique</li> </ul>
EXPLOITATION	Risques liés aux baux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuite de l'externalisation de la fonction de commercialisation avec recours systématique aux agents après avis de valeur, et comparaison systématique aux valeurs locatives retenues dans les expertises indépendantes annuelles du patrimoine.</li> <li>• Évolution vers une politique de prix faciaux plus élevés associés à des mesures d'accompagnement.</li> <li>• Validation de la décision de signer un bail à un prix différent du prix prévu dans le budget au niveau de la Direction Générale</li> </ul>
EXPLOITATION	Risque lié au patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcement du service en charge et instauration d'un comité de pilotage trimestriel</li> <li>• Révision des processus internes afin de permettre une plus grande transversalité sur le suivi de ces questions</li> <li>• Renforcement du contrôle de la conformité du patrimoine à l'aide d'une documentation spécifique (prescription des arrêtés, rapports d'audit des assureurs), et de contrôles a posteriori des travaux effectués, qui ont pu être renforcés.</li> <li>• Définition d'un programme de travaux ambitieux et pluriannuel sur le patrimoine existant, notamment calqué sur le planning prévisionnel des départs des clients.</li> <li>• Souscription à différentes polices d'assurance (dommage ouvrages et dommages aux biens) permettant une large couverture des risques inhérents à l'exploitation du patrimoine.</li> </ul>
EXPLOITATION	Risque de dépendance à l'égard de certains locataires	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintien d'un cœur de portefeuille de clients constitué de grands comptes, dont la situation financière permet de limiter a priori le risque de contrepartie (10 locataires sur 174 représentent 44 % des loyers annualisés en 2020, sur 16 sites).</li> <li>• Examen, préalablement à la signature d'un bail, de la solidité financière du candidat.</li> <li>• Les baux sont assortis des garanties suivantes : dépôt de garantie ou caution bancaire équivalent à 3 mois de loyers minimum qui peuvent, le cas échéant, être renforcées suivant le profil de risque potentiel du preneur.</li> <li>• Renforcement du suivi des encaissements de ces garanties via un reporting spécifique et la mise en place d'une systématisation des relances.</li> </ul>

THÈME	DESCRIPTION DU RISQUE	RÉPONSE MISE EN ŒUVRE
AUTRES RISQUES	Risques liés au Système d'Information	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergement en cloud et infogestion de l'architecture réseau de Sogaris. 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.</li> <li>• Dotation quasi exclusive de solutions ERP, dont les accords contractuels intègrent des garanties sur la continuité de services.</li> <li>• Recours massif au télétravail qui a renforcé les protections face aux menaces externes à travers l'acquisition de nouvelles cyber protections, et en mettant en place des campagnes de communication interne pour sensibiliser les utilisateurs aux risques cyber.</li> </ul>
CRISE SANITAIRE	Continuité d'Activité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en œuvre d'un Plan de Continuité quelques jours avant l'instauration du confinement.</li> <li>• Fourniture aux collaborateurs du matériel et des accès distants nécessaires à une poursuite d'activité, qu'elle soit sur le lieu de travail</li> <li>• Dématérialisation depuis 2019 des principaux processus (échanges et facturation des locataires, traitement des factures fournisseurs), renforcée en 2020 par l'adoption d'une solution de signature électronique.</li> </ul>
CRISE SANITAIRE	Ressources Humaines / Contamination au sein des effectifs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Strict suivi et respect du protocole national défini (et régulièrement mis à jour) par le ministère du travail.</li> <li>• Recours massif au télétravail depuis l'instauration de l'état d'urgence sanitaire et mise en place d'un système d'autorisation sur demande pour les déplacements des collaborateurs afin de les limiter à ceux rendus strictement nécessaires par une activité spécifique (comme une visite de chantier, ou un suivi d'opération de maintenance).</li> <li>• Mise en œuvre d'un renforcement du nettoyage (passage à une fréquence de plusieurs fois par jours), à laquelle s'ajoute : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une mise à jour de son Document Unique d'Évaluation des risques au poste de travail</li> <li>- Un renforcement du nettoyage avec désinfection des zones à risques plusieurs fois par jour</li> <li>- Une communication spécifique préventive auprès des collaborateurs</li> <li>- Un affichage et un rappel régulier des gestes barrières</li> <li>- La mise en place d'un règlement intérieur spécifique à la période de Pandémie de Covid-19</li> </ul> </li> </ul>
CRISE SANITAIRE	Contamination chez les locataires	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place de plusieurs actions destinées à protéger ses locataires : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Communication et rappel des gestes barrières dans les parties communes des sites</li> <li>- Renforcement du nettoyage</li> <li>- Définition d'un processus d'information en cas de contamination</li> <li>- Obtention de plans de préventions Covid-19 pour tous les sous-traitants intervenants sur les sites</li> </ul> </li> </ul>
CRISE SANITAIRE	Contamination liée aux opérations de travaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintien des opérations seulement à partir du moment où les pouvoirs publics les ont à nouveau autorisés.</li> <li>• Évolution des plans de préventions et des Plans d'Opération intervention (POI) pour y intégrer des mesures spécifiques au Covid. L'évolution de ces plans s'est accompagnée d'une communication et d'un suivi renforcé des actions mises en œuvre par ses fournisseurs.</li> </ul>

## NOUS CRÉONS DES SERVICES AU-DELÀ DE L'IMMOBILIER



**Sogaris Services, l'activité historique de prestations logistiques de Sogaris, spécialisée dans la micro-logistique, poursuit sa montée en puissance et devient une filiale du groupe.**

Assise sur un modèle hybride mêlant mise à disposition de surfaces et offre de services logistiques à la carte, l'activité Sogaris Services, pourtant théoriquement plus volatile que l'activité immobilière compte tenu la souplesse d'engagement contractuelle offerte à ses clients et de la variabilité d'une partie de la facturation (dépendante des flux opérés chaque mensuellement), a fait mieux que tenir le choc, signant même sa plus forte année en matière de chiffre d'affaires, qui atteint 2,7 M€. Fait particulièrement notable, Sogaris Services a continué à recruter de nouveaux clients après l'éclatement de la crise : 8 nouveaux clients se sont engagés entre le T2 et le T4.

Au-delà de l'amélioration continue de la performance de l'agence de Rungis, de nouveaux projets d'implantation ont été portés. Des tests ont été effectués en 2020 à Paris Chapelle International et à Stains, dans le cadre d'une période de rodage qui doit permettre de viser plusieurs ouvertures d'agences sur la période 2021-2023.

2020 conclut ainsi le plan de transformation de l'ex-Sogaris Logistique par une première année à l'équilibre financier depuis des décennies et la confirmation du choix du développement et de la structuration de cette activité nouvelle au sein d'une nouvelle filiale : la SAS Sogaris Services. Créée avant la fin de l'exercice, la filiale sera opérationnelle à l'issue de l'opération d'apport partiel d'actif par Sogaris dans le cadre d'un traité d'apport qui sera mis en œuvre au printemps 2021.

En termes financiers, l'objectif est d'atteindre un taux de marge d'au moins 10 % (EBE/CA), ce qui nécessite de maintenir le souci constant de l'excellence opérationnelle qui a été au cœur du plan de transformation de l'activité.

Une troisième opération d'augmentation du capital de la SAS Sogaris Immo réservée aux salariés de Sogaris Saeml a été mise œuvre au cours de l'année 2020. Le choix d'ouvrir le capital de la SAS Sogaris Immo aux salariés entre en cohérence avec l'organisation juridique de la politique de développement du Groupe : chaque opération nouvelle est portée par 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 souscrire des actions de Sogaris Immo :

- ▶ en effectuant un versement volontaire (dans la limite de 25 % de la rémunération annuelle brute du salarié), et/ou
- ▶ en affectant tout ou partie de l'Intéressement (accord d'intéressement) à ladite souscription, et/ou
- ▶ en procédant à des arbitrages (transfert de sommes investies en fonds communs de placements du CIC pour les affecter à la souscription d'actions de Sogaris Immo).

Les aides à la souscription ont été en 2020 les suivantes :

- ▶ une décote de 30 % sur la valeur de l'action lors de la souscription.
- ▶ un abondement pouvant aller jusqu'à 5 348,99 € net (suivant la souscription).

La méthode d'évaluation indépendante retenue par le cabinet *B Advisory* pour l'augmentation de capital repose sur une valorisation de Sogaris Immo au 31/12/2019 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 30,09 € contre 22,64 € au 31/12/2018. Les actifs, qui font également l'objet d'une expertise indépendante, ont été évalués au 31/12/2019 par *Cushman & Wakefield*.

L'enveloppe maximum de l'opération d'augmentation du capital réservée aux salariés en 2020 était de 47 962 actions nouvelles, y compris celles attribuées gratuitement au titre de l'abondement. Au total, 64 salariés ont souscrit 42 310 actions, dont 15 557 actions attribuées gratuitement au titre de l'abondement.

Après la dernière opération d'augmentation de capital, le nombre total d'actions de la société Sogaris Immo passe donc de 3 115 335 à 3 157 645. La part des salariés dans le capital de la SAS Sogaris Immo au 31 décembre 2020 est de 2,80 %.



## UNE CRÉATION DE VALEUR PARTAGÉE



*Paris (2019)*  
60 X 65 cm

Lithographie originale éditée aux éditions Clot et réalisée à l'imprimerie clôt Bramsen et Georges, un lieu incontournable de la lithographie Française. Mon Paris a moi : dense, gris, animé et mouvementé de jour comme de nuit. Une ville sens dessus dessous.

# ANNEXES



# TABLEAUX FINANCIERS



## COMPTE DE RÉSULTAT ET BILAN DES COMPTES CONSOLIDÉS (GROUPE)

### Compte de résultat consolidé Exercice : 2020

En €	31/12/2020	31/12/2019
Chiffre d'affaires	64 350 473	60 685 051
Autres produits d'exploitation	553 338	161 044
Achats et variation de stocks	- 2 776 808	- 2 841 018
Achats consommés	- 14 620 860	- 13 961 043
Charges de personnel	- 6 345 786	- 5 952 199
Autres charges d'exploitation	- 338 264	- 291 120
Impôts et taxes	- 10 517 125	- 8 221 175
Variations nettes des amortissements et des dépréciations	- 22 537 110	- 18 455 413
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>7 767 858</b>	<b>11 124 127</b>
Charges et produits financiers	- 3 284 500	- 2 162 913
<b>Résultat courant des sociétés intégrées</b>	<b>4 483 358</b>	<b>8 961 214</b>
Charges et produits exceptionnels	- 1 170 866	- 1 063 449
Impôt sur les bénéfices	- 1 076 704	- 2 071 444
<b>Résultat net des entreprises intégrées</b>	<b>2 235 788</b>	<b>5 826 321</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-	-
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	- 2 273	- 2 273
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>2 233 515</b>	<b>5 824 048</b>
Intérêts minoritaires	- 705 577	- 1 141 011
<b>Résultat net (part du groupe)</b>	<b>1 527 939</b>	<b>4 683 037</b>

### Bilan consolidé Exercice : 2020

En €	31/12/2020		31/12/2019	
	Valeurs brutes	Amort. Prov.	Valeurs nettes	Valeurs nettes
Capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	7 445 577	- 3 160 071	4 285 506	4 693 055
Écarts d'acquisition	68 178	- 29 547	38 631	40 904
Immobilisations corporelles	613 947 713	- 184 628 582	429 319 131	417 771 608
- du domaine concédé	3 672 270	- 3 651 311	20 959	108 475
- sur sol d'autrui	91 594 152	- 67 162 365	24 431 787	25 012 506
- sur sol propres	483 201 547	- 113 664 906	369 536 640	358 439 115
- en cours	32 097 315	-	32 097 315	30 070 456
- avances et acomptes	3 382 429	- 150 000	3 232 429	4 141 056
Sous-total immobilisations incorporelles et corporelles	621 461 468	- 187 818 200	433 643 268	422 505 567
Immobilisations financières	194 969	-	194 969	287 503
Titres mis en équivalence	-	-	-	-
<b>Total Actif Immobilisé</b>	<b>621 656 437</b>	<b>- 187 818 200</b>	<b>433 838 237</b>	<b>422 793 070</b>
Stocks et en-cours	-	-	-	66 727
Clients et comptes rattachés	22 803 968	- 3 759 158	19 044 810	20 406 822
Autres créances et comptes de régularisation	10 293 145	-	10 293 145	26 991 355
Disponibilités et valeurs mobilières de placement	53 342 614	-	53 342 614	23 648 686
<b>Total Actif</b>	<b>708 096 164</b>	<b>- 191 577 358</b>	<b>516 518 806</b>	<b>493 906 660</b>
Capital	-	-	16 202 195	16 202 195
Primes liées au capital	-	-	121 514 370	121 514 370
Écart de réévaluation	-	-	-	-
Réserves	-	-	71 322 222	68 446 071
Réserves de conversion groupe	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	1 527 939	4 683 037
Autres	-	-	- 363 278	- 110 141
<b>Total Capitaux Propres</b>			<b>210 203 448</b>	<b>210 735 532</b>
Intérêts hors groupe	-	-	6 578 452	5 740 096
Autres fonds propres	-	-	-	-
Droit du concédant	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	8 331 875	7 989 665
Amortissement de caducité	-	-	-	-
Provisions pour renouvellement des immobilisations	-	-	-	-
<b>Provisions</b>			<b>8 331 875</b>	<b>7 989 665</b>
Emprunts et dettes financières	-	-	237 631 959	230 533 977
Fournisseurs et comptes rattachés	-	-	12 580 952	13 613 195
Autres dettes et comptes de régularisation	-	-	41 192 120	25 294 195
<b>Total Passif</b>			<b>516 518 806</b>	<b>493 906 660</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT ET BILAN DES COMPTES SOCIAUX (SOGARIS SAEML)

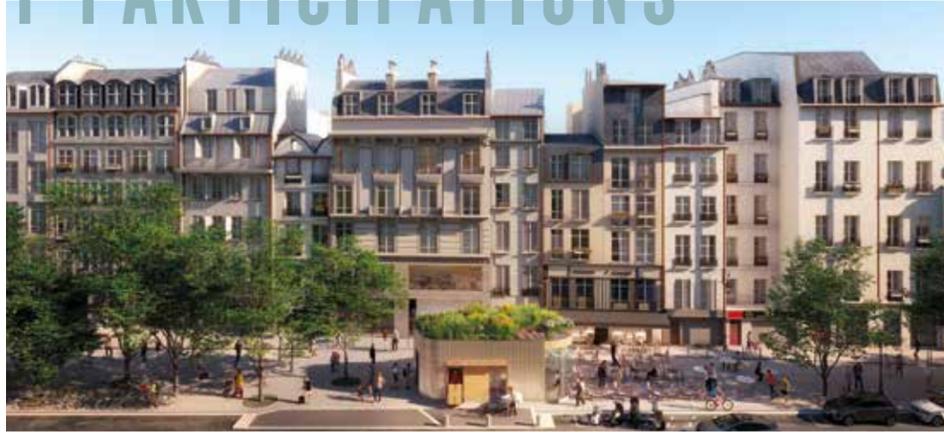
En €	Exercice 2020	Exercice 2019
<b>Chiffre d'affaires (note 4.1)</b>	<b>28 067 402</b>	<b>28 016 607</b>
Autres produits d'exploitation (note 4.2)	341 994	138 242
Achats et variation de stocks (note 4.3)	-71 662	-30 792
Autres charges externes (note 4.4)	-8 264 757	-10 603 342
Impôts et taxes (note 4.5)	-3 678 207	-3 521 711
Charges de personnel (note 4.6)	-6 708 627	-6 225 666
Dotations aux amortissements et provisions (note 4.7)	-7 192 936	-7 679 466
Autres charges d'exploitation (note 4.8)	-175 680	-107 110
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>2 317 525</b>	<b>-13 238</b>
Produits financiers	1 770 869	2 391 110
Charges financières	-1 629 918	-883 028
<b>Résultat financier (note 4.9)</b>	<b>140 951</b>	<b>1 508 081</b>
<b>Résultat courant avant impôts</b>	<b>2 458 476</b>	<b>1 494 843</b>
Produits exceptionnels	1 079 500	33 750
Charges exceptionnelles	-895 997	-1 218 255
<b>Résultat exceptionnel (note 4.10)</b>	<b>183 503</b>	<b>-1 184 506</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	0	-187
Impôts sur les bénéfices (note 4.11)	-895 236	-363 690
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>1 746 743</b>	<b>-53 539</b>

Actif - En €	31/12/2020	31/12/2019
Immobilisations incorporelles (note 3.1)	1 482 100	1 789 833
Immobilisations corporelles (note 3.1)		
- du domaine concédé	20 953	108 469
- sur sol d'autrui	2 327 440	
- sur sol propre	145 505 372	150 339 582
- en cours	6 857 402	7 196 176
Sous-Total	156 193 267	159 434 060
Immobilisations financières (note 3.2)	9 316 042	9 128 999
<b>Actif immobilisé</b>	<b>165 509 306</b>	<b>168 563 059</b>
Stocks et en-cours (note 3.4)	0	66 727
Créances clients et comptes rattachés (note 3.5)	11 494 753	13 676 336
Autres créances et comptes de régularisation (note 3.6)	101 445 192	87 930 892
Valeurs mobilières de placement et disponibilités (note 3.7)	31 053 973	6 604 191
<b>Actif circulant</b>	<b>143 993 918</b>	<b>108 278 146</b>
<b>Total général</b>	<b>309 503 223</b>	<b>276 841 205</b>

Passif - En €	31/12/2020	31/12/2019
Capital (note 3.8)	16 202 195	16 202 195
Prime d'apport	121 514 370	121 514 370
Réserves	45 684 784	47 544 470
Résultat de l'exercice	1 746 743	-53 538
Subvention d'investissement nette	496 620	500 000
Provisions réglementées	70	
<b>Capitaux propres (note 3.9)</b>	<b>185 644 782</b>	<b>185 707 496</b>
Droit du concédant		
Provisions pour amortissements de caducité		
Provisions pour risques et charges	30 000	
<b>Provisions (note 3.10)</b>	<b>30 000</b>	
Emprunts et dettes financières (note 3.11)	94 778 807	80 664 157
Dettes fournisseurs et comptes rattachés (note 3.12)	4 936 139	4 109 236
Autres dettes et comptes de régularisation (note 3.13)	24 113 494	6 360 316
<b>Dettes</b>	<b>123 828 440</b>	<b>91 133 709</b>
<b>Total général</b>	<b>309 503 223</b>	<b>276 841 205</b>

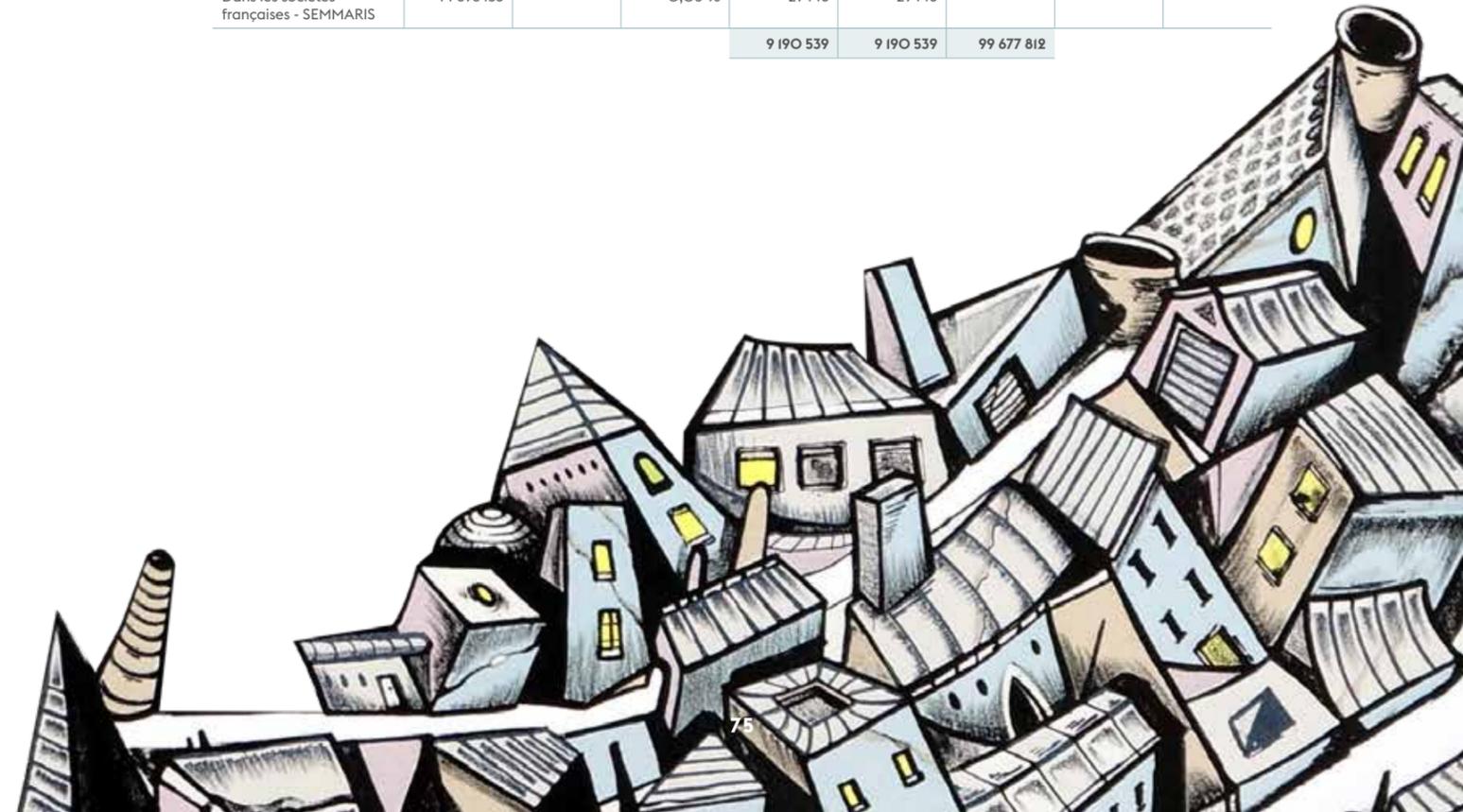


# TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS



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			
<b>A - Renseignements détaillés concernant les filiales et les participations ci-dessous</b>								
<b>1 - Filiales (plus de 50 %)</b>								
SOGARIS INGÉNIERIE Sogaris III 94514 Rungis Cedex	17 224	-717	99,81 %	25 139	25 139	0	0	-324
SCI ROISSY-SOGARIS Sogaris 188 94564 Rungis Cedex	5 624 000	2 879 096	60,00 %	3 384 368	3 384 368	0	10 483 561	1 709 157
SCI du CEF de BAYONNE-MOUGUERRE Sogaris 143 94534 Rungis Cedex	45 720	64 856	66,67 %	30 490	30 490	0	302 996	263 757
SOGARIS-IMMO Sogaris 105 94514 Rungis Cedex	3 157 645	14 163 213	96,91 %	3 048 980	3 048 980	46 961 985	363 060	1 941 911
S.A.S SOGARIS SERVICES Place de la Logistique 94150 Rungis	250 000	0	100 %	250 000	250 000	0	0	0
<b>2 - Participations (moins de 50 %)</b>								
SOGARIS GRANS LYON (ex-INVESTISSEMENT) Sogaris 110 94514 Rungis Cedex	6 350 085	6 010 598	2,83 %	182 939	182 939	0	4 878 779	1 642 496
S.C.I SOGARIS-MIONS Sogaris 117 94514 Rungis Cedex	2 767 920	1 843 334	3,29 %	91 469	91 469	0	1 761 960	890 500
S.C.I SOGARIS CRÉTEIL MARAI (ex-PARIS SUD) Avenue de Versailles 94150 Rungis	4 500 000	2 132 471	10,00 %	450 000	450 000	130 000	1 830 497	111 016
S.C.I SOGARIS-PARIS E.L.U Avenue de Versailles 94150 Rungis	3 842 300	-853 301	43,29 %	1 663 300	1 663 300	8 313 741	6 979 016	-157 765
S.C.I SOGARIS STAINS Place de la Logistique 94514 Rungis Cedex	2 710 000	-937 026	0,04 %	1 000	1 000	1 030 001	1 991 990	-908 446

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			
S.C.I. SOGARIS VITRY LES ARDOINES Place de la Logistique 94150 Rungis	3 000 000	-9 981	0,01 %	300	300	8 160 585	0	-199 763
S.C.I. SOGARIS BLANC-MESNIL Place de la Logistique 94150 Rungis	900 000	-145 909	0,11 %	1 000	1 000	3350 000	278 867	-443 872
S.C.I. SOGARIS IVRY Place de la Logistique 94150 Rungis	1 525 000	-28 700	0,07 %	1 000	1 000	2 000 000	0	-177 749
S.C.I. SOGARIS PARIS EST Place de la Logistique 94150 Rungis	2 500 000	113 270	0,01 %	250	250	150 000	1 067 729	203 178
S.C.I. SOGARIS CHENNEVIÈRES Place de la Logistique 94150 Rungis	11 000 000	-244 364	0,01 %	1 100	1 100	26 100 000	4 828 376	-1 596 042
S.C.I. SOGARIS SÈVRES Place de la Logistique 94150 Rungis	800 000	37 634	0,01 %	80	80	2 130 500	249 337	49 967
S.C.I. SOGARIS NPR Place de la Logistique 94150 Rungis	4 000 000	0	0,01 %	400	400	1 350 000	0	-2 900
S.C.I. CLICHY LA GARENNE Place de la Logistique 94150 Rungis	1 000	905	1,00 %	21 528	21 528	0	25 582	-7 973
S.C.I. CRÉTEIL MARAIS BÂTIMENT 5 Place de la Logistique 94150 Rungis	690 693	-314 774	0,21 %	8 048	8 048	1 000	0	-76 879
<b>B - Renseignements globaux concernant les autres filiales et participations</b>								
Participations non reprises au paragraphe A								
Dans les sociétés françaises - SEMMARIS	14 696 158		0,05 %	29 148	29 148			
				<b>9 190 539</b>	<b>9 190 539</b>	<b>99 677 812</b>		



## 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
2017	10/07/2018	1,32 €
2018	05/07/2019	1,51 €
2019		néant

## RÉPARTITION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social n'a pas été modifié en 2020. 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 2020 :

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 Cavrois	40	0,0038 %
Monsieur Hubert Ghigonis	1	0,0001 %
Succession de Monsieur Guy Tropin	41	0,0039 %
Madame Marie-Christine Vos	1	0,0001 %
<b>Total</b>	<b>1 062 439</b>	<b>100,0000 %</b>

## RÉMUNÉRATION FIXE ANNUELLE

Conformément aux dispositions légales, l'Assemblée doit déterminer le montant de la rémunération fixe annuelle à allouer aux membres du Conseil d'Administration pour l'exercice en cours.

Il vous est proposé de fixer ce montant à 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.

# ANNEXES RSE

Tableau complet des risques et opportunités RSE

Enjeux de l'analyse de matérialité (2020)	Description de l'enjeu	Risques et opportunités associés pour Sogaris	Principales mesures de maîtrise et solutions apportées
<b>Contribuer à la décarbonation des flux logistiques du territoire</b>	Proposer des infrastructures favorisant le transport à faible impact environnemental (accès ferroviaire ou fluvial, multimodalité, bornes électriques, hydrogène ou GNV), et/ou proposer des services ou des offres commerciales en ce sens (ex : mutualisation de livraisons, tarifs modulés selon type de trafic, etc.)	<p><b>Risques</b> : acceptabilité sociale des projets menacée, dégradation de la qualité de l'air, dégradation de la santé des habitants, congestion des villes, concurrence d'offres plus innovantes, évolutions réglementaires contraignantes (ZFE...)</p> <p><b>Opportunités</b> : mutualisation de sites et services, mutualisation des flux logistiques, amélioration du bien-être des riverains, amélioration de l'image de la logistique, innovation, différenciation vis-à-vis de la concurrence en déployant une logistique vertueuse, nouveau service lié au développement des mobilités propres</p>	<p><b>Engagements pour la mobilité décarbonée de Sogaris</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Garantir 100 % des flux de livraison au départ des espaces de proximité opérés par mobilité propre (électrique, hydrogène, etc.)</li> <li>- Promouvoir la multimodalité lorsque c'est possible au sein des projets neufs du Groupe</li> <li>- Systématiser l'inscription d'un engagement minimal amont + aval en mobilité propre pour tous les nouveaux baux signés en logistique urbaine</li> <li>- Doter 100 % des nouveaux baux et des baux en renouvellement d'une annexe RSE d'ici 2023 et 100 % des baux d'une annexe RSE d'ici 2026</li> </ul>
<b>Maîtriser l'emprise foncière</b>	Lutter contre l'artificialisation des sols et contre l'étalement urbain via la densification et la mixité des sites, l'optimisation du foncier, et le développement de nouveaux espaces logistiques sur des terrains déjà urbanisés (rénovation urbaine et recyclage foncier)	<p><b>Risques</b> : artificialisation des sols, destruction de la biodiversité, pénurie d'espaces urbains disponibles, restriction légale de zones constructibles, acceptabilité sociale des projets menacée, dégradation de l'attractivité d'un territoire</p> <p><b>Opportunités</b> : amélioration de l'image de la logistique, amélioration du bien-être des riverains, innovation, valorisation de sites non exploités en fin de vie</p>	<p><b>Engagements pour maîtriser l'empreinte foncière de Sogaris</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ancrer le zéro artificialisation nette pour les projets en développement</li> </ul> <p><b>Exemple d'action</b> :</p> <p>Sogaris revalorise des espaces urbains inutilisés tels que des sous-sols, anciens parkings, et leur redonne une fonction logistique (Grenier St Lazare, Folie Champperret)</p>

Enjeux de l'analyse de matérialité (2020)	Description de l'enjeu	Risques et opportunités associés pour Sogaris	Principales mesures de maîtrise et solutions apportées
<b>Contribuer à la qualité de vie sur les territoires d'implantation</b>	Veiller à l'intégration harmonieuse des sites de Sogaris dans les quartiers et les territoires d'implantation ; générer une plus-value en termes d'activité économique et en termes de bien-être collectif sur les territoires d'implantation	<b>Risques :</b> dégradation de l'attractivité d'un territoire, acceptabilité sociale des projets menacée, concurrence de projets mieux intégrés <b>Opportunités :</b> mutualisation de sites et services (développement d'une gamme de services de mutualisation des activités logistiques), innovation, amélioration du bien-être des usagers, amélioration du bien-être des riverains, améliorer l'image de la logistique, réduction des coûts d'exploitation pour les locataires, valorisation positive de friches urbaines	<b>Engagements phares :</b> - Signer la charte et porter la démarche « l'immeuble, l'œuvre » dès 2021 - 100 % des développements sont élaborés via un diagnostic territorial local, afin de proposer des outils logistiques adaptés et apportant une mixité programmatique aux trois échelles du territoire, du quartier et du site <b>Projets phares :</b> - Incorporation d'art urbain sur les sites, par exemple sous forme de fresque géante à Rungis
<b>Développer le capital humain</b>	Former et assurer un accompagnement professionnel permettant le développement des compétences tout en offrant des opportunités de carrière aux collaborateurs. Comprend également l'accompagnement nécessaire des transformations de postes afin d'adresser les nouveaux métiers ou nouvelles pratiques (digital, etc.)	<b>Risques :</b> turnover, dégradation de la motivation et l'engagement, inadéquation des compétences aux besoins RH, perte d'efficacité <b>Opportunités :</b> innovation, culture d'entreprise positive, amélioration du bien-être au travail, engagement des salariés, efficacité accrue	Sogaris accorde une importance particulière au développement des compétences de ses équipes. En 2020, ce sont 133 heures de formation qui ont été suivies par les employés de Sogaris
<b>Garantir et promouvoir l'éthique dans la conduite des affaires</b>	Mettre en œuvre des pratiques exemplaires dans la conduite des affaires (ex. lutte contre la corruption, les ententes, les conflits d'intérêt, etc.)	<b>Risques :</b> corruption, ententes, conflits d'intérêt, non respect des réglementations, dégradation de l'image de Sogaris, non respect de l'éthique des affaires par les clients de Sogaris (en particulier rémunération) <b>Opportunités :</b> création de valeur à long terme, création de partenariats, faire progresser le secteur	<b>Engagements phares :</b> - Sogaris s'est donné pour objectif que 100 % de ses locataires s'engagent à respecter la clause de lutte contre l'esclavage moderne de Sogaris en 2023, afin de lutter contre les formes de travail portant atteinte à la dignité humaine - En interne Sogaris a rédigé en 2019 une charte éthique, visant à diffuser les principes d'éthiques devant régir les comportements de tout employé
<b>Réduire l'impact global du bâti sur le changement climatique</b>	Intégrer la préoccupation climatique dès la conception des projets et tout au long de leur cycle de vie : réalisation d'empreinte carbone, utilisation de matériaux à faible impact, circuits d'approvisionnement locaux, sobriété énergétique et utilisation d'énergies non-fossiles, mise en place d'actions de compensation carbone, etc.	<b>Risques :</b> contribution de Sogaris au changement climatique (matériaux utilisés, impact du transport, consommation des sites lors de leur utilisation...), non adaptation des projets Sogaris au changement climatique (événements climatiques extrêmes), obsolescence des constructions <b>Opportunités :</b> innovation, ancrage local renforcé, réduction des coûts d'exploitation, production d'énergie renouvelable	<b>Engagements phares pour la performance climatique du bâti :</b> - Sogaris s'est engagé à s'inscrire pleinement dans l'Accord de Paris en adoptant une trajectoire de diminution des émissions carbone sur le patrimoine du Groupe - Objectif d'assurer 100 % des consommations électriques du groupe Sogaris d'origine renouvelable dès 2021 <b>Actions phares :</b> - Plusieurs sites sont certifiés ISO 14001 pour leur système de management environnemental

Enjeux de l'analyse de matérialité (2020)	Description de l'enjeu	Risques et opportunités associés pour Sogaris	Principales mesures de maîtrise et solutions apportées
<b>Promouvoir la qualité de vie au travail</b>	Préserver et développer la qualité de vie au travail et le bien-être des collaborateurs (équilibre vie professionnelle/vie personnelle, télétravail, co-working/télécentres, qualité du matériel, etc.)	<b>Risques :</b> turnover, perte d'efficacité, dégradation de la motivation et l'engagement, difficulté à attirer les talents <b>Opportunités :</b> amélioration du bien-être au travail, engagement des salariés, efficacité accrue, culture d'entreprise positive	<b>Engagements phares :</b> - Sogaris s'est fixé pour objectif d'obtenir la certification Great Place to Work fin 2021 en reconnaissance de ses actions pour les conditions de travail <b>Actions phares :</b> - Une charte qualité de vie au travail mise en place en 2020 vise à promouvoir le bien-être des équipes de Sogaris
<b>Travailler à la diversité, à l'égalité des chances et lutter contre toutes les discriminations</b>	Promouvoir la diversité (sexe, âge, handicap, culture nationale, formation, lieu d'habitation, etc.) et l'insertion des personnes éloignées de l'emploi au sein de l'entreprise. Assurer l'égalité de traitement lors des recrutements et tout au long de la carrière au sein de l'entreprise (niveaux de rémunération, possibilités d'évolution, etc.)	<b>Risques :</b> turnover des collaborateurs, dégradation de la motivation et l'engagement, difficulté à attirer les talents, dégradation de la marque employeur, non respect des réglementations sur la diversité <b>Opportunités :</b> amélioration du bien-être au travail, engagement des salariés, culture d'entreprise positive	La diversité et l'égalité des chances sont des sujets importants pour Sogaris, et cela se traduit dans ses résultats : - Sogaris a obtenu 99/100 index d'égalité interprofessionnelle qui mesure l'égalité salariale - Le comité de direction élargi de Sogaris est paritaire
<b>Contribuer à réduire les déchets des activités hébergées sur les sites de Sogaris</b>	Mettre en place des mesures invitant les locataires à limiter leurs déchets (modulation des tarifs, etc.) et/ou développer des solutions visant à limiter les déchets, notamment d'emballages (caisses réutilisables, etc.)	<b>Risques :</b> acceptabilité sociale des projets menacée, saturation des infrastructures de traitement des déchets, contribution à la pollution urbaine, surconsommation de ressources naturelles, flux logistiques non productifs accrus, potentielles nouvelles réglementations sur les volumes de déchets <b>Opportunités :</b> amélioration de l'image de la logistique, amélioration du bien-être des riverains, amélioration du bien-être des usagers, innovation	Sogaris vise à étendre la certification ISO 14001 sur le système de management environnemental au sein de son patrimoine immobilier, et notamment améliorer la gestion des déchets, sujet traité dans la certification. Ce travail est réalisé avec ses clients, puisque les clients des sites certifiés sont systématiquement sensibilisés aux meilleures pratiques de gestion des déchets.
<b>Améliorer le bien-être, et garantir la santé et la sécurité des usagers des sites Sogaris</b>	Assurer la santé et la sécurité des locataires et des usagers du patrimoine (respect des normes de sécurité et d'accessibilité, qualité de l'air etc.). Proposer des produits et services améliorant la qualité de vie (ex : sport, garde d'enfants, alimentation saine, etc.)	<b>Risques :</b> accidents et maladies (salariés et usagers), dégradation de l'image de Sogaris, non respect des réglementations santé et sécurité, dégradation de l'image de Sogaris, non protection de la santé et sécurité par les clients de Sogaris, responsabilité juridique du bailleur en cas d'incident <b>Opportunités :</b> amélioration du bien-être au travail, efficacité accrue, amélioration de la santé des salariés et usagers, attractivité accrue des sites Sogaris auprès des clients	Sogaris étudie la possibilité d'obtenir la certification WELL Health and Safety pour les sites occupés par Sogaris Services

Enjeux de l'analyse de matérialité (2020)	Description de l'enjeu	Risques et opportunités associés pour Sogaris	Principales mesures de maîtrise et solutions apportées
<b>Assurer une juste rémunération et impliquer les salariés dans la réussite de l'entreprise</b>	Assurer une répartition de la valeur propre à susciter l'implication des salariés dans l'entreprise : actionnariat salarié, intéressement, etc. et veiller à maintenir un ratio de rémunérations juste entre la direction et les employés	<b>Risques :</b> turnover, dégradation de la motivation et l'engagement, perte d'efficacité, difficulté à attirer les talents, dégradation de la marque employeur <b>Opportunités :</b> amélioration du bien-être au travail, engagement des salariés, innovation	Sogaris a à cœur d'impliquer ses équipes dans le projet d'entreprise et son succès. Le groupe est ainsi la première SEM de France à avoir développé un programme d'actionnariat salarié
<b>Soutenir l'emploi et l'économie locale</b>	Participer à la vie des territoires d'implantation et contribuer à leur développement en stimulant la création d'emplois et le développement de l'entrepreneuriat	<b>Risques :</b> acceptabilité sociale des projets menacée, turnover, fragilité économique du territoire d'implantation, incohérence avec l'ADN local et public de Sogaris <b>Opportunités :</b> création de valeur à long terme, dynamisme économique et résilience du territoire, accueil d'activités complémentaires à la logistique sur les sites Sogaris	<b>Engagements phares :</b> - Sogaris s'est engagé à développer sa politique d'achats responsables en 2021 et à intégrer une clause visant à promouvoir l'insertion professionnelle des personnes éloignées de l'emploi pour tous ses marchés supérieurs à 1 M€ <b>Actions phares :</b> - Sogaris est signataire d'une charte pour l'emploi local avec la Ville de Paris et Pole Emploi visant à favoriser les recrutements locaux - À Chennevières Sogaris a intégré dans le contrat de location l'obligation pour le locataire de signer une convention portant sur l'emploi local et la promotion des métiers de la logistique urbaine
<b>Intégrer les parties prenantes locales au développement, à la conception et à l'exploitation des sites</b>	Structurer des démarches de consultation et de coopération avec les parties prenantes (riverains, collectivités, entreprises, etc.) présentes sur les territoires d'implantation de Sogaris en vue de répondre de manière pertinente à des besoins locaux	<b>Risques :</b> acceptabilité sociale des projets menacée, concurrence de projets mieux intégrés, investissements inutiles <b>Opportunités :</b> innovation dans la conception des projets (ex : solutions logistiques adaptables), confiance des parties prenantes, création de valeur à long terme, création de partenariats (ex : rôle de conseil aux acteurs publics locaux), mutualisation de sites et services, ancrage local renforcé, implication des riverains dans les projets d'aménagement de leur territoire de vie	<b>Engagements phares :</b> - 100 % des nouveaux développements en milieu urbain dense sont conçus dans une dynamique de conception participative <b>Actions phares :</b> - Le projet de Grenier St Lazare, par exemple, a inclus une phase d'enquête rassemblant les avis des riverains, associations de quartier et commerçants
<b>Être acteur de la garantie d'approvisionnement du territoire en ressources stratégiques</b>	Proposer au territoire une offre de stockage et de distribution de ressources ou d'équipements stratégiques (alimentaire, énergie, produits sanitaires ou médicaux, ressources en tension, etc.)	<b>Risques :</b> fragilité économique du territoire d'implantation, pénurie de biens essentiels, mise en défaut de la souveraineté logistique <b>Opportunités :</b> ancrage local renforcé, innovation, mutualisation de sites et services, amélioration de l'image de la logistique, amélioration du bien-être des riverains, mutualisation des sites et services (espaces de stockage), développement du stockage de proximité	Sogaris, ce sont 672 000 m <sup>2</sup> de surface logistique dédiée au stockage et à la distribution en zone urbaine, avec une structure actionnariale publique, contribuant à l'approvisionnement du territoire en biens et services essentiels. Le groupe ambitionne de participer à renforcer la souveraineté de la logistique en France En 2020, Sogaris a mis à disposition certains de ses espaces dans le cadre du dispositif Covisan, pour lutter contre la pandémie de Covid-19

Enjeux de l'analyse de matérialité (2020)	Description de l'enjeu	Risques et opportunités associés pour Sogaris	Principales mesures de maîtrise et solutions apportées
<b>Mettre en place des actions de protection et de valorisation de la biodiversité (plantations, ruches...)</b>	Améliorer la contribution du patrimoine immobilier au développement de la nature en ville et de la biodiversité dans les phases de construction, de rénovation et d'opération : développement d'espaces favorables aux espèces locales, usage de matériaux éco-certifiés, création de jardins participatifs, etc.	<b>Risques :</b> destruction de la biodiversité, acceptabilité sociale des projets menacée <b>Opportunités :</b> création de valeur à long terme, amélioration du bien-être des riverains, amélioration de l'image de la logistique	<b>Engagement pour la protection de la biodiversité :</b> Sogaris s'est engagé à labelliser ses nouveaux projets via des labels tel que Biodiversity, garantissant le respect de la biodiversité Afin de promouvoir la biodiversité en ville, plusieurs sites de Sogaris accueillent espaces ou structures propices au développement de la biodiversité tels que des toits végétaux ou des ruches
<b>Contribuer à développement ou au redéveloppement de la production locale</b>	Se connecter à des espaces de production locaux (micro-usines, agriculture urbaine, etc.) ou les intégrer aux sites Sogaris ou sur des surfaces sous-exploitées (terrains, toits, façades), en réponse à une demande locale, pour stimuler l'emploi local, réduire la dépendance aux chaînes longues et réduire les impacts environnementaux liés au transport de ressources ou de produits	<b>Risques :</b> fragilité économique du territoire d'implantation, dépendance économique du territoire, contribution au changement climatique, incohérence avec l'ADN local et public de Sogaris <b>Opportunités :</b> ancrage local renforcé, dynamisme économique du territoire, création de valeur à long terme, innovation, amélioration des pratiques des clients, développement d'une logistique de circuits courts, développement des activités productives en ville (notamment micro-production), diversification de la clientèle et des sources de revenus	<b>Engagements phares :</b> - Favoriser l'implantation d'activités productives de services sur les sites du Groupe, afin de contribuer à une meilleure diversité économique locale - Lancer un projet pilote sur les enjeux de la micro-production à l'horizon 2023, en parallèle des travaux menés par la chaire « Logistics City » <b>Projets phares :</b> - Les toits de certains sites de Sogaris accueillent ou accueilleront des surfaces dédiées à l'agriculture urbaine, fournissant des produits frais aux habitants, restaurateurs et commerces locaux
<b>Développer l'économie circulaire dans la conception des sites</b>	Intégrer les enjeux d'économie circulaire dans la conception des projets et la gestion du patrimoine : utilisation de matériaux issus du recyclage, information et sensibilisation des prestataires, réduction des déchets générés par l'activité, etc.	<b>Risques :</b> surconsommation de ressources naturelles, acceptabilité sociale des projets menacée, saturation des infrastructures de traitement des déchets, contribution à la pollution urbaine, potentielles nouvelles réglementations sur l'incorporation de matières recyclées <b>Opportunités :</b> innovation, préservation de ressources, amélioration des pratiques des partenaires	Sogaris s'engage à réduire l'impact environnemental des matériaux utilisés dans ses constructions, en incluant un audit réemploi des matériaux pour 100 % des opérations de rénovation-déconstruction et en utilisant du bois certifié pour ses nouveaux développements

# MENTIONS LÉGALES



## CONVENTIONS VISÉES À L'ARTICLE L. 225-38 DU CODE DE COMMERCE

Les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de Commerce liées à l'activité même de la Société et ses filiales conclues antérieurement à l'exercice clos au 31 décembre 2019 se sont poursuivies en 2020.

Les conventions intragroupes, 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 GÉNÉRAL DES IMPÔTS

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 264 € 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

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.

Date d'arrêté	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Durée de l'exercice (mois)	12	12	12	12	12
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	16 202 194,75	16 202 194,75	16 202 194,75	16 202 194,75	16 202 194,75
Nombre d'actions - ordinaires - à dividende prioritaire	1 062 439,00	1 062 439,00	1 062 439,00	1 062 439,00	1 062 439,00
Nombre maximum d'actions à créer - par conversion d'obligations - par droit de souscription					
<b>Opérations et résultats</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	28 067 402,00	28 016 607,00	26 570 343,00	24 567 226,00	23 842 432,00
Résultat avant impôt, participation, dot, amortissements et provisions	9 834 915,00	7 989 617,00	10 017 931,00	11 965 068,00	11 285 848,00
Impôts sur les bénéfices	895 236,00	363 690,00	1 158 952,00	253 305,00	1 772 134,00
Participation des salariés			242 662,00		211 868,00
Dot. Amortissements et provisions	7 192 936,00	7 679 466,00	7 849 360,00	8 939 328,00	7 915 988,00
Résultat net	1 746 743,00	(53 539,00)	766 957,00	2 772 435,00	1 385 858,00
Résultat distribué			1 604 282,89	1 402 419,48	1 200 556,00
<b>Résultat par action</b>					
Résultat après impôt, participation, avant dot, amortissements, provisions	8,41	7,18	8,11	11,02	8,76
Résultat après impôt, participation dot, amortissements et provisions	1,64	(0,05)	0,72	2,61	1,30
Dividende attribué			1,51	1,32	1,13
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés	72	66	62	65	72
Masse salariale	4 137 082,00	3 577 589,00	3 330 209,00	3 398 791,00	3 510 636,00
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	2 571 546,00	2 648 077,00	1 884 024,00	1 536 135,00	1 807 822,00

## QUITUS

Selon l'usage, le Directeur Général, Monsieur Jonathan SEBBANE, ainsi que les membres du Conseil d'Administration vous demanderont de bien vouloir leur donner 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.

## RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE JUIN 2021

- > Approbation du rapport de gestion
- > Vote des résolutions

*Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 et quitus au Directeur Général; Affectation du résultat de l'exercice 2020; Lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce et approbation, le cas échéant, de ces conventions; Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020; Fixation du montant maximal de la rémunération annuelle des membres du Conseil d'Administration; Renouvellement des mandats d'administrateur de la Caisse des Dépôts et Consignations; Renouvellement du mandat des censeurs de la Société; Pouvoirs pour formalités*

## 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 2020.

### 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 2020.

### Modalités d'exercice de la direction générale (article L. 225-51-I 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. Son mandat a été renouvelé lors d'une réunion du Conseil d'Administration en date du 16 avril 2021, pour une durée de 6 exercices, soit pour une durée arrivant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

RESTONS CONNECTÉS

[www.sogaris.fr](http://www.sogaris.fr)



Design : Luciole - Septembre 2021

Crédits photos : © Meyso, © DR (page 8), © Sébastien Borda (pages 9 et 49), © C. Dubreuil (pages 11, 12, 14, 20, 30, 38, 59, 61 et 82), © Cultivate (page 13), © Sogaris (pages 12, 13 et 14), © Protège ton soignant (page 12), © Ben & Fils (pages 15 et 44), © Thomas Garcia (pages 15 et 62), © Réa (pages 10, 22, 42, 66 et 70), © Groupe La Poste (page 28), © Chartier Dalix (pages 11, 35 et 58), © Adrien Lachappelle (page 40), © Takuji Shimmura (page 45), © Syvil / Diorama (pages 22 et 74), © Bocolishvili / Mimram / Enia / Coloco (couverture, page 30 et dernière de couverture), © ODD (Page 24), © iStock / Getty Images (couverture, pages 2, 3, 32, 36, 48, 53, 67 et dernière de couverture)



sogaris

