



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

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



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

**INITIEE PAR  
SEGRO FRANCE SA**



**Informations importantes**

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

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

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

Le présent communiqué est daté du 17 février 2021.

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

## 1. PRESENTATION DE L'OFFRE

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

La société SEGRO France est une société anonyme de droit français, au capital de 102.735.964 euros, ayant son siège social sis 20 rue Brunel, 75017 Paris, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 722 053 691 RCS Paris (« **SEGRO France** » ou l'« **Initiateur** »).

Sofibus Patrimoine SA est une société anonyme au capital de 15.000.000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 692.044.381 RCS Paris, dont le siège social est sis 43 rue Taitbout, 75009 Paris, France (« **Sofibus Patrimoine** » ou la « **Société** »), et dont les actions sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris (Compartiment B), sous le code ISIN FR0000038804 et sous le mnémonique « SFBS ».

En application du Titre III du Livre II et plus particulièrement des articles 231-13, 233-1, 2° et 234-2 et suivants du règlement général de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** »), l'Initiateur a déposé auprès de l'AMF le 17 février 2021 un projet d'offre publique d'achat simplifiée visant les actions de Sofibus Patrimoine (l'« **Offre** »).

Conformément à l'article 231-6 du règlement général de l'AMF, l'Offre porte sur la totalité des actions de la Société non détenues directement ou indirectement par l'Initiateur à la date du projet de note d'information de l'Initiateur, à l'exception des actions auto-détenues par Sofibus Patrimoine (soit 535 actions au jour du projet de note d'information de l'Initiateur<sup>1</sup>), soit 42.128<sup>2</sup> actions de la Société représentant 5,54%<sup>3</sup> de son capital et 6,64% de ses droits de vote à la date du projet de note d'information de l'Initiateur<sup>4</sup>.

L'Offre sera ouverte pour une durée de dix (10) jours de négociation.

Le prix de l'Offre est de 313,71 euros par action Sofibus Patrimoine.

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

---

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

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

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

<sup>4</sup> Ces pourcentages (soit 5,54% du capital et 6,64% des droits de vote) restent identiques après déduction des actions auto-détenues.

<sup>5</sup> Calcul effectué conformément au mode de calcul préconisé par l'article 223-11 du règlement général de l'AMF qui précise que le nombre total de droit de vote est calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote.

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

<sup>7</sup> Calcul effectué conformément au mode de calcul préconisé par l'article 223-11 du règlement général de l'AMF qui précise que le nombre total de droit de vote est calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

<sup>10</sup> Calcul effectué conformément au mode de calcul préconisé par l'article 223-11 du règlement général de l'AMF qui précise que le nombre total de droit de vote est calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote.

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

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

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

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

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

En application de l'article L. 433-4 II du Code monétaire et financier et des articles 237-1 et suivants du règlement général de l'AMF, et sous réserve de la décision de conformité de l'AMF sur le projet d'Offre et le projet de note d'information de l'Initiateur, les actions Sofibus Patrimoine détenues par les actionnaires minoritaires de Sofibus Patrimoine ne représentant pas plus de 10% du capital et des droits de vote de Sofibus Patrimoine, SEGRO France a l'intention de mettre en œuvre, dès la clôture de l'Offre, une procédure de retrait obligatoire afin de se voir transférer les actions Sofibus Patrimoine non apportées à l'Offre, moyennant une indemnisation égale au prix de l'Offre, soit 313,71 euros par action Sofibus Patrimoine. Il est précisé que cette procédure de retrait obligatoire sera immédiatement suivie d'une demande de radiation des actions Sofibus Patrimoine du marché réglementé Euronext Paris.

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'Offre sera ouverte pour une durée de dix (10) jours de négociation.

Le prix de l'Offre est de 313,71 euros par action Sofibus Patrimoine.

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

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

---

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

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

### 3. RAPPORT DE L'EXPERT INDEPENDANT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Paris, le 17 février 2021.*

*Pour Accuracy,  
Henri Philippe - Associé »*

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

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

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

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

- La société Sofibus Patrimoine SA est une société anonyme au capital de 15.000.000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 692.044.381 RCS Paris, dont le siège social est sis 43 rue Taitbout, 75009 Paris, France et dont les actions sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris (Compartiment B), sous le code ISIN FR0000038804 et sous le mnémonique « SFBS » (« **Sofibus Patrimoine** ») ;
- Le 14 décembre 2020, la société SEGRO France, une société anonyme de droit français, au capital de 102.735.964 euros, ayant son siège social sis 20 rue Brunel, 75017 Paris, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 722 053 691 RCS Paris (« **SEGRO France** » ou l'« **Initiateur** ») a conclu quatre contrats de cession et d'acquisition d'actions distincts (les « **Contrats d'Acquisition** ») :
  - Contrat de cession et d'acquisition entre SEGRO France (en qualité d'acquéreur), d'une part, et chacun des membres du Concert Hottinguer (à l'exclusion de la Succession de M. Henri Hottinguer), à savoir Messieurs Paul et Frédéric Hottinguer, Hottinger Participations Françaises BV, Omnium de Conseil et de Promotion SAS (OCEPRO), Société de Placements et de Participations Françaises SARL (SOPLACO), Financière Hottinguer SAS et Hériot NV (en qualité de cédants) (le « **Concert Cédant** »), d'autre part ;
  - Contrat de cession et d'acquisition entre SEGRO France (en qualité d'acquéreur), d'une part, et la Succession de M. Henri Hottinguer (en qualité de cédant), d'autre part ;
  - Contrat de cession et d'acquisition entre SEGRO France (en qualité d'acquéreur), d'une part, et Madame Véronique Bowdler-Raynar (en qualité de cédante), d'autre part ;
  - Contrat de cession et d'acquisition entre SEGRO France (en qualité d'acquéreur), d'une part, et un groupe d'actionnaires minoritaires de Sofibus Patrimoine (agissant en qualité de cédants), à savoir Monsieur Jean-Philippe Hottinguer, Grand Port Investment Ltd, Monsieur Jean-Conrad Hottinguer, Monsieur Emmanuel Hottinguer, Madame Elisabeth Hottinguer, Monsieur François-Xavier Hottinguer et la Fondation Aesculapia Research ;
- Au titre des Contrats d'Acquisition, SEGRO France s'est engagée à acquérir et les différents cédants à céder un total de 569.379 actions Sofibus Patrimoine, représentant 74,89% du capital et 74,13% des droits de votes de la Société au prix de 313,71 euros par action Sofibus Patrimoine (l'« **Acquisition** ») ;
- Lors de sa réunion du 14 décembre 2020, le Conseil a renoncé à émettre des bons permettant de souscrire à des conditions préférentielles à des actions de la Société en application de délégation de compétence conférée au Conseil par l'assemblée générale de la Société du 26 juin 2020 dans sa dix-septième résolution – dit aussi « bons anti-opa » ;
- L'Acquisition a été réalisée à la suite des opérations de « règlement livraison » des actions intervenues les 16 et 17 décembre 2020 ;
- A la date du présent Conseil d'administration, SEGRO France détient 94,39% du capital et 93,36% des droits de vote de Sofibus Patrimoine. En conséquence Sofibus Patrimoine est contrôlée par SEGRO France ;
- A la suite de l'Acquisition, et conformément à l'article 234-2 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, SEGRO France a annoncé son intention de déposer, d'ici la fin du premier trimestre 2021, un projet d'offre publique d'achat obligatoire simplifiée visant les actions Sofibus Patrimoine non détenues par l'Initiateur (à l'exception des actions auto-détenues), soit à la date du

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- *de constater que :*

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

et, en conséquence de :

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

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

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

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

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

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

## 7. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT SOFIBUS PATRIMOINE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**AVIS IMPORTANT**

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

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

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

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