

PARTIE I RÉSUMÉ

Les résumés sont composés des exigences de communication d'informations connues sous le nom d'« Éléments ». Ces éléments sont numérotés dans les Sections A-E (A.1 – E.7).

Le résumé contient tous les Éléments devant être inclus dans un résumé pour ce type d'émetteur et de valeurs mobilières. Du fait qu'il n'est pas nécessaire de traiter de certains Éléments, la numérotation peut comporter certaines lacunes.

Même si un type d'émetteur et de valeurs mobilières exige l'insertion d'un Éléments dans le résumé, il se peut qu'aucune information pertinente ne puisse être donnée concernant cet Éléments. Dans ce cas, une brève description de l'Éléments comportant la mention « sans objet » est incluse dans le résumé.

Section A – Introduction et avertissements		
Éléments	Exigence de communication d'informations	Communication d'informations
A.1	Avertissement	<p>Ce résumé doit être lu comme une introduction au prospectus. Toute décision d'investir dans les Droit de Souscription Non Libérés, les Droit de Souscription Libérés, et/ou les Actions Ordinaires Nouvelles doit être fondée sur l'examen de l'intégralité du Prospectus par l'investisseur.</p> <p>Lorsqu'une action se rapportant aux informations contenues dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, il se pourrait que l'investisseur plaignant doive, conformément à la législation nationale de l'État membre concerné de l'EEE qui a mis en place la directive sur les prospectus, prendre en charge les frais de traduction du présent document avant que la procédure judiciaire ne soit entamée.</p> <p>La responsabilité civile est attribuée aux personnes qui ont déposé le résumé ainsi que toute traduction de ce dernier, mais uniquement si le résumé est trompeur, inexact ou incohérent quand il est lu conjointement avec les autres parties du Prospectus ou s'il ne fournit pas, quand il est lu conjointement avec les autres parties du Prospectus, des informations clés afin d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir ou non dans les valeurs mobilières.</p>
A.2	Tous consentements et toutes conditions relatifs à l'utilisation du présent document	Sans objet. La Société n'a pas donné son consentement en ce qui concerne l'utilisation du présent document en vue de la revente ou du placement final des valeurs mobilières par des intermédiaires financiers.

Section B – Émetteur		
Éléments	Exigence de communication d'informations	Communication d'informations
B.1	Nom juridique et commercial	SEGRO public limited company (« SEGRO » ou la « Société »)
B.2	Domicile et forme juridique	La Société est une société anonyme (public limited company) domiciliée en Angleterre et au Pays de Galles, dont le numéro

		<p>d'enregistrement est le 00167591. La Société a été immatriculée en Angleterre et au Pays de Galles en tant que société à responsabilité limitée par actions, le 19 mai 1920. Le droit principal et la législation principale en vertu desquels la Société fonctionne est la Companies Act.</p>
B.3	Nature des opérations actuelles et des principales activités de la Société	<p>SEGRO est une société d'investissement immobilier dont les actions ordinaires sont admises au segment « premium » de la Liste officielle et à la négociation sur le marché principal pour les titres cotés de la Bourse des valeurs de Londres (London Stock Exchange), et un propriétaire, gérant et promoteur d'entrepôts modernes et de bâtiments pour l'industrie légère. SEGRO a son siège social à Londres et est membre de l'indice FTSE 250.</p> <p>Le Groupe gère un espace de plus de six millions de mètres carrés (évalués à 8,0 milliards de livres sterling au 31 décembre 2016) détenu par le Groupe ou par des coentreprises dans lesquelles il détient une participation. Si l'on prend en compte ses biens détenus à 100 % et ses participations dans des coentreprises, le portefeuille du Groupe a été évalué à 6,3 milliards de livres sterling au 31 décembre 2016, le portefeuille britannique représentant 68 % (4,3 milliards de livres sterling) de la valeur globale du portefeuille, et le portefeuille de l'Europe continentale représentant les 32 % restants (2,0 milliards de livres sterling). Au 31 décembre 2016, 25 % du portefeuille du Groupe était détenu au sein de coentreprises.</p>
B.4a	Tendances récentes significatives	<p>Le portefeuille du Groupe se compose de grandes surfaces modernes et d'entrepôts urbains qui, selon les Administrateurs, ont de bonnes spécifications, sont bien situés, avec de bonnes références en matière de développement durable, et qui devraient bénéficier d'un faible taux d'inoccupation structurel ainsi que d'exigences de gestion d'actifs d'une faible intensité relative. Au 31 décembre 2016, environ 68 % des biens immobiliers au sein du portefeuille du Groupe étaient situés au Royaume-Uni et 32 % des biens sont situés en Europe continentale, la plus forte concentration se trouvant en Allemagne (le bureau situé en Allemagne administre aussi son portefeuille aux Pays-Bas, en Belgique et en Autriche), en France (le bureau dessert également l'Italie et l'Espagne) et en Pologne (le bureau dessert également la République tchèque).</p> <p>La demande d'occupants portant sur des entrepôts grandes surfaces s'est renforcée sur tous les grands marchés du Groupe ces dernières années, propulsée en grande partie par la mutation structurelle vers le commerce de détail en ligne (Source : JLL, T4 2016 Logistics Market Fundamentals). Sur la majorité des marchés européens, l'espace immédiatement disponible demeure inférieur à la demande totale des occupants, garantissant la faiblesse des taux d'inoccupation (Source : JLL, T4 2016 Logistics Market Fundamentals).</p> <p>JLL (Western Corridor Industrial Market, Automne 2016) signale que le taux de souscription dans le Couloir occidental était de 3,0 millions de pieds carrés au 1^{er} semestre de 2016, soit supérieur de 9 % à la moyenne des cinq années précédentes et supérieur de 5 % par rapport au 1^{er} semestre de 2015. Un peu plus de la moitié de la demande (57 %)</p>

		<p>provient des quartiers de l'ouest de Londres et se concentre sur Heathrow qui connaît une forte demande de la part des traités de lignes aériennes, de coursiers et d'entreprises de livraison de colis.</p> <p>Selon CBRE (Ile-de-France Light industrial Marketview, T4 2016), la souscription dans l'entrepôt urbain à Paris en 2016 a augmenté de 15 % pour s'établir à 948 000 mètres carrés, représentant un niveau de 5 % supérieur à la moyenne sur dix ans. L'espace disponible au 31 décembre 2016 totalisait 2,5 millions de mètres carrés, soit un recul de 4 % sur l'année et seulement 5 % était représenté par un espace nouveau ou rénové.</p>																								
B.5	Description du Groupe	<p>La Société a été immatriculée en 1920 sous le nom de « Slough Trading Company Limited » et est devenue société anonyme en 1949. La Société est la société mère ultime du Groupe composé de la Société et de ses filiales le cas échéant.</p>																								
B.6	Principaux actionnaires	<p>Au 9 mars 2017, la dernière date possible avant la publication du présent document, dans la mesure où il est connu de la Société en vertu des notifications communiquées à la Société en application de la Règle 5 des Disclosure Guidance and Transparency Rules ou autres, le nom de chaque personne qui, directement ou indirectement, a des intérêts dans des droits de vote représentant 3 % ou plus du total des droits de vote en ce qui concerne le capital-actions ordinaire émis de la Société et le montant des participations de cette personne est le suivant :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th><u>Nom de l'Actionnaire</u></th> <th><u>Nombre d'Actions Ordinaire</u></th> <th><u>Pourcentage des droits de vote</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BlackRock Inc</td> <td>74 978 812</td> <td>9,03 %</td> </tr> <tr> <td>APG Asset Management</td> <td>49 264 583</td> <td>5,93 %</td> </tr> <tr> <td>Artemis Investissement Management</td> <td>48 766 723</td> <td>5,87 %</td> </tr> <tr> <td>Cohen & Steers Asset Management</td> <td>34 351 559</td> <td>4,14 %</td> </tr> <tr> <td>State Street Global Advisors</td> <td>38 824 333</td> <td>4,68 %</td> </tr> <tr> <td>Legal & General Investment Management</td> <td>30 318 472</td> <td>3,65 %</td> </tr> <tr> <td>The Vanguard Group</td> <td>25 720 544</td> <td>3,10 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>Sauf comme énoncé ci-dessus, la Société n'est informée de l'existence d'aucune personne qui, au 9 mars 2017, la dernière date possible avant la publication du présent document, exerce ou pourrait exercer, directement ou indirectement, conjointement ou séparément, un contrôle sur la Société.</p> <p>Aucun des principaux actionnaires de la Société énoncés ci-dessus n'a de droits de vote différents de ceux de tout autre titulaire d'Actions Ordinaires en ce qui concerne toutes Actions Ordinaires qu'il détient.</p>	<u>Nom de l'Actionnaire</u>	<u>Nombre d'Actions Ordinaire</u>	<u>Pourcentage des droits de vote</u>	BlackRock Inc	74 978 812	9,03 %	APG Asset Management	49 264 583	5,93 %	Artemis Investissement Management	48 766 723	5,87 %	Cohen & Steers Asset Management	34 351 559	4,14 %	State Street Global Advisors	38 824 333	4,68 %	Legal & General Investment Management	30 318 472	3,65 %	The Vanguard Group	25 720 544	3,10 %
<u>Nom de l'Actionnaire</u>	<u>Nombre d'Actions Ordinaire</u>	<u>Pourcentage des droits de vote</u>																								
BlackRock Inc	74 978 812	9,03 %																								
APG Asset Management	49 264 583	5,93 %																								
Artemis Investissement Management	48 766 723	5,87 %																								
Cohen & Steers Asset Management	34 351 559	4,14 %																								
State Street Global Advisors	38 824 333	4,68 %																								
Legal & General Investment Management	30 318 472	3,65 %																								
The Vanguard Group	25 720 544	3,10 %																								

B.7 Informations financières clés et description narrative des changements significatifs affectant la situation financière et les résultats d'exploitation de la Société pendant ou suivant la période couverte par les informations financières historiques	Le tableau ci-dessous présente le résumé des informations financières du Groupe pour les périodes indiquées. Les informations financières ont été extraites sans ajustement substantiel des états financiers audités du Groupe pour cette période.	Au 31 décembre et pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 2015 2014 (en millions de livres sterling)																																																												
		<p><i>Données du compte de résultat</i></p> <table border="0"> <tr> <td>Recettes</td> <td style="text-align: right;">283,5</td> <td style="text-align: right;">248,5</td> <td style="text-align: right;">290,0</td> </tr> <tr> <td>Revenus locatifs bruts</td> <td style="text-align: right;">225,5</td> <td style="text-align: right;">210,7</td> <td style="text-align: right;">215,1</td> </tr> <tr> <td>Charges d'exploitation des biens ...</td> <td style="text-align: right;">(44,9)</td> <td style="text-align: right;">(37,7)</td> <td style="text-align: right;">(40,5)</td> </tr> <tr> <td>Revenus locatifs nets</td> <td style="text-align: right;">180,6</td> <td style="text-align: right;">173,0</td> <td style="text-align: right;">174,6</td> </tr> <tr> <td>Plus-values réalisées et latentes sur les biens immobiliers</td> <td style="text-align: right;">246,0</td> <td style="text-align: right;">461,5</td> <td style="text-align: right;">408,6</td> </tr> <tr> <td>Résultat d'exploitation</td> <td style="text-align: right;">498,7</td> <td style="text-align: right;">777,5</td> <td style="text-align: right;">719,8</td> </tr> <tr> <td>Résultat avant impôt</td> <td style="text-align: right;">426,4</td> <td style="text-align: right;">686,5</td> <td style="text-align: right;">654,4</td> </tr> <tr> <td>Résultat après impôt</td> <td style="text-align: right;">418,7</td> <td style="text-align: right;">682,8</td> <td style="text-align: right;">682,0</td> </tr> </table>	Recettes	283,5	248,5	290,0	Revenus locatifs bruts	225,5	210,7	215,1	Charges d'exploitation des biens ...	(44,9)	(37,7)	(40,5)	Revenus locatifs nets	180,6	173,0	174,6	Plus-values réalisées et latentes sur les biens immobiliers	246,0	461,5	408,6	Résultat d'exploitation	498,7	777,5	719,8	Résultat avant impôt	426,4	686,5	654,4	Résultat après impôt	418,7	682,8	682,0	<p><i>Données sur la situation financière</i></p> <table border="0"> <tr> <td>Total de l'actif</td> <td style="text-align: right;">6 108,7</td> <td style="text-align: right;">5 564,5</td> <td style="text-align: right;">4 813,6</td> </tr> <tr> <td>Total du passif</td> <td style="text-align: right;">1 927,8</td> <td style="text-align: right;">2 076,4</td> <td style="text-align: right;">1 924,8</td> </tr> </table>	Total de l'actif	6 108,7	5 564,5	4 813,6	Total du passif	1 927,8	2 076,4	1 924,8	<p><i>Données des flux de trésorerie</i></p> <table border="0"> <tr> <td>Trésorerie nette sur activités opérationnelles</td> <td style="text-align: right;">101,2</td> <td style="text-align: right;">87,7</td> <td style="text-align: right;">123,0</td> </tr> <tr> <td>Trésorerie nette reçue de/(utilisée dans) les activités d'investissement</td> <td style="text-align: right;">80,7</td> <td style="text-align: right;">(165,5)</td> <td style="text-align: right;">(130,3)</td> </tr> <tr> <td>Trésorerie nette (utilisée dans)/reçue des activités de financement</td> <td style="text-align: right;">(166,5)</td> <td style="text-align: right;">70,7</td> <td style="text-align: right;">(202,5)</td> </tr> <tr> <td>Augmentation/(diminution) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie</td> <td style="text-align: right;">15,4</td> <td style="text-align: right;">(7,1)</td> <td style="text-align: right;">(209,8)</td> </tr> <tr> <td>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice</td> <td style="text-align: right;">32,0</td> <td style="text-align: right;">16,4</td> <td style="text-align: right;">23,8</td> </tr> </table>	Trésorerie nette sur activités opérationnelles	101,2	87,7	123,0	Trésorerie nette reçue de/(utilisée dans) les activités d'investissement	80,7	(165,5)	(130,3)	Trésorerie nette (utilisée dans)/reçue des activités de financement	(166,5)	70,7	(202,5)	Augmentation/(diminution) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	15,4	(7,1)	(209,8)	Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	32,0
Recettes	283,5	248,5	290,0																																																											
Revenus locatifs bruts	225,5	210,7	215,1																																																											
Charges d'exploitation des biens ...	(44,9)	(37,7)	(40,5)																																																											
Revenus locatifs nets	180,6	173,0	174,6																																																											
Plus-values réalisées et latentes sur les biens immobiliers	246,0	461,5	408,6																																																											
Résultat d'exploitation	498,7	777,5	719,8																																																											
Résultat avant impôt	426,4	686,5	654,4																																																											
Résultat après impôt	418,7	682,8	682,0																																																											
Total de l'actif	6 108,7	5 564,5	4 813,6																																																											
Total du passif	1 927,8	2 076,4	1 924,8																																																											
Trésorerie nette sur activités opérationnelles	101,2	87,7	123,0																																																											
Trésorerie nette reçue de/(utilisée dans) les activités d'investissement	80,7	(165,5)	(130,3)																																																											
Trésorerie nette (utilisée dans)/reçue des activités de financement	(166,5)	70,7	(202,5)																																																											
Augmentation/(diminution) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	15,4	(7,1)	(209,8)																																																											
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	32,0	16,4	23,8																																																											
<p>Les revenus locatifs sont la source principale des recettes du Groupe. Les moteurs potentiels les plus significatifs de la modification des revenus locatifs sont l'acquisition, la cession et l'activité de développement au sein du Groupe. Au niveau opérationnel, la modification des taux d'occupation peut avoir une incidence sur les loyers générés par le portefeuille, de même que les modalités locatives réalisées lors de la signature du contrat de location, les révisions de loyer au Royaume-Uni, l'indexation en Europe continentale, le volume de nouvelles locations dans les immeubles existants ou récemment achevés, les renouvellements de bail dans des bâtiments loués actuellement et les primes en cas de résiliation des baux. Cet impact positif est compensé par les interruptions de location, les reprises de bail, et les mesures incitatives à la conclusion d'un bail. En améliorant les marchés des occupants et/ou lorsque l'offre d'espace est de plus en plus limitée, conditions que nous connaissons depuis le 1^{er} janvier 2014, les locataires peuvent prendre des baux plus longs pour améliorer la certitude de la location, et les propriétaires pourront réduire le niveau des mesures incitatives. Ces facteurs ont eu un impact positif sur la performance du Groupe durant les périodes considérées.</p>																																																														

	<p>Depuis le 1^{er} janvier 2014, le Groupe a procédé à plusieurs cessions et acquisitions significatives, réalisées afin d'améliorer la qualité et la concentration de son portefeuille de biens dans les principales régions géographiques et pour les principaux types d'actifs du Groupe. Ce recyclage du portefeuille peut avoir une incidence significative sur les résultats d'exploitation du Groupe, à la fois en termes de génération de revenu en provenance des loyers et de coûts liés à la gestion d'un portefeuille immobilier, susceptibles de varier en fonction de la taille du portefeuille ainsi que du type et de l'emplacement des biens.</p> <p>Un élément intégral du plan stratégique du Groupe convenu par les Administrateurs en novembre 2011 était un programme de cession d'actifs qui n'étaient plus considérés comme des composantes essentielles de la stratégie du Groupe, ce qui a abouti à un certain nombre de cessions significatives au cours des périodes considérées. Le plan a identifié environ 1,6 milliard de livres sterling d'actifs non cœur de métier en vue de leur cession, dont la plus grande partie a été vendue, le produit de ces ventes ayant permis au Groupe à la fois de fournir un financement pour un nouvel investissement dans des acquisitions et des développements dans des domaines de croissance de l'entreprise et de réduire le taux d'endettement. Récemment, le Groupe a aussi cédé des actifs dans le cadre de l'activité normale de recyclage des actifs visant à cristalliser la valeur sur des actifs mûrs afin de lever des fonds pour financer des investissements dans de nouveaux projets de développement et d'acquisitions.</p> <p>Une composante importante de la croissance du Groupe est sa capacité à développer et louer de nouveaux actifs. Les nouveaux actifs ont tendance à être plus attrayants pour les occupants et requièrent souvent moins d'efforts du point de vue de la gestion d'actifs. L'ajout d'un nombre important de nouveaux locataires lorsqu'un bien en cours de développement est achevé, ainsi que les retards dans le processus de développement, peuvent entraîner des fluctuations substantielles du revenu locatif net ou du résultat d'exploitation entre des périodes données. En 2014, le Groupe a investi 157 millions de livres sterling en nouveaux développements, soit un nouvel espace de 268 000 mètres carrés créé en tout au cours de l'année. Le Groupe a investi 164 millions de livres sterling en développements (318 000 mètres carrés de nouvel espace créé) en 2015, 221 millions de livres sterling supplémentaires étant investis en acquisitions de terrains pour développements futurs, principalement au Royaume-Uni. En 2016, le Groupe a fortement accéléré les dépenses de développement, en utilisant notamment le produit d'un placement d'Actions Ordinaires en septembre 2016), profitant de l'amélioration des marchés d'occupants, en raison, en particulier, de la demande croissante des détaillants en matière d'espaces d'entrepôts destinés à satisfaire la demande des clients qui commandent en ligne, ainsi que d'un manque d'espace d'entrepôts modernes. Les dépenses en capital de développement ont atteint 302 millions de livres sterling, 155 millions de livres sterling supplémentaires étant investis en acquisitions de terrains destinés à de futurs développements. Au total, 421 600 mètres carrés de nouvel espace ont été créés au</p>
--	--

		<p>cours de l'année. Dans l'annonce de la Société portant sur ses résultats pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, les Administrateurs ont déclaré que les dépenses en capital du Groupe pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2017 devraient dépasser 300 millions de livres sterling.</p> <p>Le marché de l'immobilier commercial européen a connu une période de reprise relative durant les périodes concernées, et cela se reflète dans la valorisation des actifs du Groupe (et des actifs au sein des coentreprises). À la suite d'une réévaluation des biens du Groupe conformément à la norme IAS 40, les plus-values de réévaluations nettes comptabilisées dans le compte de résultat s'élevaient à 409 millions de livres sterling en 2014, à 462 millions de livres sterling en 2015 et à 246 millions de livres sterling en 2016.</p> <p>Les emprunts bruts du Groupe ont augmenté au 31 décembre 2016 en passant de 1630,4 millions £ à 1703,1 millions £ au 28 février 2017. En outre, en raison de l'Acquisition, les emprunts bruts du Groupe ont augmenté comme suit : (i) 215 millions de £ prélevés sur les facilités d'HSBC, BNP et RBS afin de financer la contrepartie en numéraire liée à l'Acquisition (qui doit être remboursée par le produit net tiré de l'émission de droits), et (ii) les emprunts de l'APP nets en cours du Groupe (340 millions £ au 31 décembre 2016).</p> <p>Il n'y a eu aucun changement drastique dans la situation financière ou les résultats d'exploitation du Groupe depuis le 31 décembre 2016, date de publication des dernières informations financières d'audit consolidé du Groupe.</p> <p>Deloitte LLP, les auditeurs précédents de la Société ont émis une opinion d'audit sans réserve sur les états financiers consolidés du Groupe inclus dans le Rapport annuel et les comptes de 2014 et le Rapport annuel et les comptes de 2015. PricewaterhouseCoopers LLP, les auditeurs actuels de la Société ont émis une opinion d'audit sans réserve sur les états financiers consolidés du Groupe inclus dans le Rapport annuel et les comptes de 2016.</p>
B.8	Informations financières pro forma clés	<p>Les informations financières pro forma clés sélectionnées non auditées sont présentées ci-dessous. L'état de l'actif net pro forma non audité du Groupe présenté ci-dessous a été préparé à titre volontaire, conformément à l'Annexe II points 1 à 6 de la PD Regulation, et sur la base des notes présentées ci-dessous pour illustrer l'impact de l'Acquisition et de l'Émission de droits sur les actifs nets du Groupe comme si toutes les deux avaient eu lieu le 31 décembre 2016.</p> <p>L'état de l'actif net pro forma non audité a été préparé à des fins d'illustration uniquement ; en raison de sa nature, il traite d'une situation hypothétique et, par conséquent, ne représente pas la situation financière ou les résultats réels du Groupe. Les informations financières pro forma ont été préparées d'une manière cohérente avec les méthodes comptables adoptées par le Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.</p> <p>Les informations financières pro forma non auditées ne prennent pas en compte les négociations du Groupe postérieures à la date de clôture de la période du 31 décembre 2016.</p>

État de l'actif net pro forma non audité

État pro forma de l'actif net non audité du Groupe

Au 31 décembre 2016

	Ajustements			Ajustements	
	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4	
	Comptabilisation de l'acquisition Groupe	Contrepartie de l'acquisition	Le Groupe a ajusté l'impact de l'acquisition au 31 décembre 2016	Produit net de l'Émission de nouvelles actions	Pro forma Groupe
<i>(en millions de livres sterling)</i>					
ACTIF					
Actif à long terme					
Fonds de commerce et autres actifs incorporels	3,1	—	—	3,1	3,1
Biens d'investissement	4 714,4	1 096,8	(149,9)	5 661,3	5 661,3
Autres intérêts sur des biens	9,6	—	—	9,6	9,6
Immobilisations corporelles	16,1	0,2	—	16,3	16,3
Investissements dans des coentreprises (Note 5)	1 066,2	(363,6)	—	702,6	702,6
Disponibles pour vente investissements	0,7	—	—	0,7	0,7
Instruments financiers dérivés	80,1	—	—	80,1	80,1
Actif de pension	45,7	—	—	45,7	45,7
	5 935,9	733,4	(149,9)	6 519,4	6 519,4
Actif à court terme					
Biens de négociation	25,4	—	—	25,4	25,4
Créances clients et autres débiteurs	102,8	9,3	—	112,1	112,1
Instruments financiers dérivés	12,6	—	—	12,6	12,6
Espèces et quasi- espèces	32,0	23,2	0,5	55,7	340,3
Actif détenu pour vente	—	—	—	—	—
	172,8	32,5	0,5	205,8	546,1
Total actif	6 108,7	765,9	(149,4)	6 725,2	7 065,5
PASSIFS					
Passifs non courants					
Emprunts	1 630,4	363,2	215,5	2 209,1	1 993,6
Passifs d'impôt différés	16,3	—	—	16,3	16,3
Fournisseurs et autres crédeurs	4,7	2,1	(0,3)	6,5	6,5
Instruments financiers dérivés	14,7	—	—	14,7	14,7
	1 666,1	365,3	215,2	2 246,6	2 031,1
Passifs courants					
Fournisseurs et autres crédeurs	246,5	30,1	—	276,6	276,6
Instruments financiers dérivés	11,1	6,9	—	18,0	18,0
Passifs d'impôt	4,1	—	—	4,1	4,1
	261,7	37,0	—	298,7	298,7
Total passifs	1 927,8	402,3	215,2	2 545,3	2 329,8
Actif net	4 160,9	363,6	(364,6)	4 179,9	4 735,7
Aperçu LTV (Note 6)	33,0%			36,7%	28,5%

NOTES

Note 1

Les informations financières du Groupe au 31 décembre 2016 ont été extraites sans ajustement substantiel des comptes et du rapport annuel 2016 soumis à audit.

Note 2

L'Acquisition par SEGRO (des 50 % d'intérêts restants de l'APP) débouche sur la décomptabilisation des 50 % d'investissements existants du Groupe dans l'APP et la comptabilisation/consolidation de 100 % de l'APP. La décomptabilisation de l'investissement dans les coentreprises représente 50 % de l'investissement de l'APP du Groupe au 31 décembre 2016 and a été extraite sans ajustement substantiel à partir de la note 7 des comptes et du rapport annuel 2016 soumis à audit. La consolidation de 100 % de l'APP au 31 décembre 2016 a été extraite sans ajustement substantiel à partir de la note 7 des comptes et du rapport annuel 2016 soumis à audit.

Note 3

Tel que décrit à la Partie VII (*Lettre du Président*), la contrepartie totale pour la participation de 50 pour cent dans l'APP s'élève à 364,6 million de £. En outre, la contrepartie de l'APP se présentera sous forme de vente de cinq biens par le Groupe sur la base de la valeur comptable au 31 décembre 2016 de 149,9 millions £, déduction faite de 0,3 million £ d'ajustements de partage de loyers et 0,5 million £ de cautions de locataires. La contrepartie en numéraire est établie à 215,5 millions £, somme qui aux fins de cet état pro forma a été indiquée sous forme de hausse dans des emprunts non courants.

Note 4

Le produit net de £555,8 millions est calculé sur un 1/5 d'émission de droits de nouvelles actions ordinaires à 345 pence par action ordinaire, déduction faite des dépenses estimées dans le cadre de l'émission de droits de 17,0 £ millions environ. Aux fins du présent état pro-forma, cela a été indiqué sous forme de diminution d'emprunts non courants dans la mesure où ces éléments sont reversés comme indiqué dans la partie VII (*Lettre du Président*). Le reste est maintenu en espèces et quasi-espèces.

Note 5

Groupe	Ajustements		Ajustements		Pro forma Groupe
	Comptabilisation de l'acquisition	31 décembre 2016	Produit net de l'Émission de nouvelles actions	Le Groupe ajusté l'impact de l'acquisition au 31 décembre 2016	
<i>(en millions de livres sterling)</i>					
Investissement dans des coentreprises (Au 31 décembre 2016)					
Investissement et biens de négociation dans des coentreprises	1 605,6	(548,4)	—	1 057,2	1 057,2
Emprunts nets dans des coentreprises	(492,6)	170,0	—	(322,6)	(322,6)
Autres éléments	(46,8)	14,8	—	(32,0)	(32,0)
	<u>1 066,2</u>	<u>(363,6)</u>	<u>—</u>	<u>702,6</u>	<u>702,6</u>

Note 6

L'aperçu du LTV est l'emprunt net (y compris les actions de coentreprise) divisé par la valeur comptable du total des actifs immobiliers (investissement, occupation par propriétaire, propriétés commerciales) y compris les actions de coentreprise.

		<p>Le numéro ISIN (LSE) pour les Droits de Souscription Non Libérés est le GB00BDZT4M24 et le numéro ISIN (LSE) pour les Droits de Souscription entièrement libérés est le GB00BDZT4N31.</p> <p>Le présent document ne se rapporte pas uniquement à l'émission d'Actions Ordinaires Nouvelles, mais il présente aussi des informations concernant les Actions Ordinaires Existantes.</p>
C.2	Devise	Les Droits de Souscription Non Libérés et les Actions Ordinaires consignés dans le registre des membres de la Société sont libellés en livres sterling.
C.3	Nombre d'actions émises	Au 9 mars 2017 (la dernière date possible avant la publication du présent document), la Société avait 830 165 669 Actions Ordinaires existantes de 10 pence chacune (toutes étant entièrement libérées ou portées au crédit comme étant entièrement libérées) et le capital social nominal de la Société s'élevait à 83 016 567 livres sterling.
C.4	Droits attachés aux valeurs mobilières	Lorsqu'elles seront émises et entièrement libérées, les Actions Ordinaires Nouvelles se classeront au même rang que les Actions Ordinaires existantes et donneront pleinement droit à l'ensemble des dividendes et distributions déclarés par la suite, effectués ou payés sur le capital social de la Société, sauf en ce qui concerne tout dividende ou toute distribution dont la date de référence tombe avant la date d'émission des Actions Ordinaires Nouvelles, y compris le dividende final recommandé pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.
C.5	Restrictions sur la libre transférabilité des valeurs mobilières	Il n'y a pas de restrictions à la libre transférabilité des Actions Ordinaires. Toutefois, l'offre d'Actions Ordinaires Nouvelles à des personnes situées dans ou résidentes ou citoyennes de pays autres que le Royaume-Uni ou qui ont un siège social dans des pays autres que le Royaume-Uni peut être affectée par la loi ou les exigences réglementaires du territoire concerné, ce qui peut inclure des restrictions à la libre transférabilité de ces Actions Ordinaires Nouvelles.
C.6	Admission à la négociation	<p>La Société a une inscription privilégiée (<i>premium listing</i>) à la cote de la UK Listing Authority et les Actions Ordinaires existantes se négocient actuellement sur le marché principal des valeurs mobilières cotées relevant de la Bourse de Londres (LSE).</p> <p>Une demande a été adressée à la UK Listing Authority pour que les Actions Ordinaires Nouvelles (non libérées et entièrement libérées) soient admises au segment privilégié (<i>premium segment</i>) de la Cote officielle et à la Bourse de Londres (LSE) pour que les Actions Ordinaires Nouvelles (non libérées et entièrement libérées) soient admises à la négociation sur le marché principal des valeurs mobilières cotées de la Bourse de Londres (LSE). Ce commerce de Droits de Souscription Non Libérés (dans le système informatisé pour le règlement sans support-papier des ventes et achats et des valeurs mobilières et par le biais des lettres d'attribution provisoire à laquelle il est possible de renoncer se rapportant à l'Émission de droits) commencera le 13 mars 2017.</p>

C.7	Politique en matière de dividende	<p>Les Administrateurs ont pour objectif un ratio de distribution de 85 à 95 % de bénéfice après impôt ajusté et visent à offrir un dividende progressif et durable qui augmente en fonction de la rentabilité.</p> <p>En vertu des règles régissant les sociétés d'investissements immobiliers du Royaume-Uni, SEGRO est tenu de distribuer 90 % des bénéfices locatifs provenant du Royaume-Uni, exonérés d'impôt, en tant que distribution de revenus immobiliers. Étant donné que SEGRO perçoit aussi des revenus de ses biens immobiliers en Europe continentale, le dividende total a historiquement dépassé ce niveau minimum.</p> <p>Les Administrateurs ont recommandé un dividende final de 11,2 pence par Action ordinaire existante, portant le montant agrégé total versé et à payer sous forme de dividende au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 à 16,4 pence par Action Ordinaire existante. Les Actions Ordinaires Nouvelles émises en application de l'Émission de droits n'auront pas droit à ce dividende final car ce dividende a été déclaré avant la date d'attribution et d'émission des Actions Ordinaires Nouvelles.</p> <p>La Société a également mis en place un plan de dividendes en actions, qui donne aux Actionnaires la possibilité de recevoir des Actions Ordinaires Nouvelles à la place de numéraire en ce qui concerne tout dividende et la distribution de tout revenu immobilier pour lesquels les Administrateurs décident d'offrir l'alternative des dividendes en actions. Les implications fiscales au Royaume-Uni du plan de dividendes en actions de la Société sont examinées dans le livret sur le dividende en actions disponible dans la section « Investisseurs // Informations sur les dividendes » du site Internet de la Société et ne sont pas traitées plus en détail dans le présent document.</p> <p>L'application de l'élément indicatif de facteur de bonification de l'Émission de droits au montant total agrégé versé et à payer sous forme de dividende au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 montre que, suite à l'Émission de droits, le dividende de 16,4 pence par action équivaldrait approximativement à 15,6 pence par Action Ordinaire existante. Sous réserve de la performance et des ressources disponibles, les Administrateurs chercheraient à augmenter ce niveau de dividende en fonction de la rentabilité.</p>
-----	-----------------------------------	--

Section D – Risques		
Élément	Exigence de communication d'informations	Communication d'informations
D.1	Risques clés spécifiques au Groupe et au secteur dans lequel il évolue	<p>Les facteurs de risque clés liés au Groupe et au secteur dans lequel il évolue sont présentés ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La détérioration du marché immobilier, en raison notamment de conditions économiques et politiques défavorables pourrait avoir une incidence sur l'activité, les perspectives, la situation financière et/ou les résultats d'exploitation du Groupe.

		<ul style="list-style-type: none"> • Les activités de développement du Groupe pourraient être défavorablement affectées par les limitations de flux de trésorerie. • Les restrictions auxquelles sont soumis les emprunts du Groupe peuvent limiter les activités ou les plans d'entreprise et affecter défavorablement la capacité du Groupe à financer les opérations en cours, les acquisitions stratégiques, les investissements et les projets de développement. • Les plus et moins-values résultant de réévaluations de biens immobiliers pourraient entraîner des fluctuations des résultats déclarés et sont susceptibles de déclencher des violations de clauses conventionnelles. • En raison des incertitudes inhérentes aux évaluations immobilières, il se peut que ces évaluations ne reflètent pas correctement la capacité des biens immobiliers à générer des revenus ou des plus-values lors de la vente. • Il est possible que le Groupe ne parvienne pas à saisir des opportunités offertes par le marché. • Le Groupe peut être incapable d'acquérir et de céder des actifs de manière rentable. • Les développements immobiliers peuvent ne pas générer les rendements prévus. • Le Groupe peut détenir des terrains excédentaires pour un développement à venir qui peut finalement ne pas être bénéfique pour le Groupe. • Le Groupe pourrait être défavorablement affecté s'il n'est pas en mesure de faire face aux menaces de la concurrence dans son secteur d'activité. • Le Groupe pourrait être défavorablement affecté par de l'incertitude, des perturbations ou d'autres conséquences liées au résultat du référendum du Royaume-Uni quant à la décision de rester ou non dans l'Union européenne (UE).
D.3	Risques clés spécifiques aux Actions Ordinaires	<ul style="list-style-type: none"> • La valeur de marché des Actions Ordinaires peut fluctuer de manière significative en raison de facteurs échappant au contrôle de la Société et peuvent ne pas toujours refléter la valeur des actifs sous-jacents ou les perspectives de la Société. • Il se peut qu'un marché actif dans les Droits de Souscription Non Libérés ne se développe pas. • Les pourcentages de participation des Actionnaires pourraient être dilués suite à l'Émission de droits ou suite à des émissions d'Actions Ordinaires susceptibles de se produire à l'avenir.

Section E – Offre		
Élément	Exigence de communication d'informations	Communication d'informations
E.1	Total du produit net et estimation du total des frais de l'émission/offre, y compris l'estimation des frais facturés aux investisseurs	<p>Le total de l'estimation du produit net découlant de l'Émission de droits devrait se situer à environ 556 millions de livres sterling.</p> <p>L'estimation du total des frais de l'Émission de droits à payer par la Société est de 17,0 millions de livres sterling (hors TVA).</p> <p>Aucuns frais ne seront facturés aux Actionnaires qui font valoir leurs droits de souscription dans l'Émission de droits. Les Actionnaires qui ne font pas valoir leurs droits de souscription dans l'Émission de droits peuvent faire vendre les Actions Ordinaires Nouvelles auxquelles ils ont droit. Dans la mesure où ces Actions Ordinaires Nouvelles sont vendues à prime par rapport au Prix d'émission, les Actionnaires concernés auront droit à cette prime, sous réserve des frais de courtage et de change. Aucun montant inférieur à 5,00 livres sterling ne sera versé à ces Actionnaires.</p>
E.2a	Raisons de l'offre et utilisation du produit	<p>Le 10 mars 2017, SEGRO a annoncé que le Groupe avait acquis la propriété intégrale de l'Airport Property Partnership (« APP ») par l'achat auprès d'entités gérées par les entités du Groupe Aviva, d'une participation de 50 % dans APP qu'il ne détenait pas encore. APP détient un portefeuille bien positionné d'entrepôts, biens et terrains dans les principaux aéroports de Londres et aux alentours, dont 87 %, à la valeur au 31 décembre 2016, sont situés à l'aéroport de Heathrow ou aux alentours. SEGRO a acquis la participation dans les entités du Groupe Aviva pour une contrepartie totale de 365 millions de livres sterling, comprenant 216 millions de livres sterling en numéraire et un portefeuille de cinq biens détenus à 100 % pour une contrepartie totalisant 149 millions de livres sterling, correspondant à la valeur comptable au 31 décembre 2016, ajustée pour tenir compte du revenu différé et cautions de locataires (l'« Acquisition »). Suite à l'acquisition, APP devient une filiale à cent pour cent de SEGRO.</p> <p>Les Administrateurs ont aussi identifié un certain nombre de nouveaux projets de développement depuis le Placement en septembre 2016, dans lesquels le produit de l'Émission de droits sera investi. Le produit brut du Placement d'un montant total de 325 millions de £ est utilisé, conformément à son utilisation prévue annoncée en septembre 2016, pour l'investissement en capital lié aux projets de développement identifiés de la Société de 456 millions de livres sterling. Au 31 décembre 2016, le Groupe avait déjà investi ou attribué 342 millions de livres sterling (environ 75 %) de l'investissement attendu pour développer les investissements en capital ou les projets identifiés. Les projets comprenant les 114 millions £ restants (environ 25 %) de cet investissement en capital envisagé continuent de progresser comme prévu. Depuis le moment du Placement, la demande d'occupants sur les marchés dans lesquels le Groupe exerce ses activités continue d'être robuste et les Administrateurs ont déjà approuvé ou estiment qu'ils sont susceptibles d'approuver en</p>

		<p>vue du développement dans les six à douze mois prochains, 165 millions de livres sterling supplémentaires pour des projets qui s'ajoutent à ceux identifiés au moment du Placement et auxquels le produit de l'Émission de droits doit être attribué.</p> <p>Compte tenu de l'Acquisition et des occasions supplémentaires au sein du programme de projets de développement de la Société qui sont survenues depuis le moment du Placement, le 10 mars 2017, SEGRO a annoncé qu'il a l'intention de lever environ 556 millions de livres sterling (net de l'estimation des frais) via l'Émission de droits.</p> <p>SEGRO se propose d'utiliser le produit net de l'Émission de droits de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) financer la contrepartie en numéraire de 216 millions de livres sterling tirés pour l'Acquisition, finalement financée à partir des ressources internes du Groupe ; (b) investir environ 165 millions de livres sterling pour faire avancer les projets de développement au sein du programme de projets actuels (environ 34 millions de livres sterling) et les Projets de développement à court terme (environ 131 millions de livres sterling), identifiés depuis le moment du Placement ; et (c) réserver le solde d'environ 175 millions de livres sterling pour le financement de projets supplémentaires liés au développement du parc de terrains du Groupe et/ou de terrains détenus sous option d'achat. Si ces projets de développement ne se réalisaient pas, le solde serait utilisé aux fins d'entreprise générales du Groupe, qui pourraient inclure des acquisitions potentielles en vue d'atteindre les objectifs stratégiques du Groupe. <p>Au cas où un ou plusieurs projets de développement visés au point (b) ci-dessus ne seraient pas lancés, tout produit de l'Émission de droit qui aurait servi au financement de ces projets de développement concernés devrait être utilisé de la manière décrite au point (c) ci-dessus.</p> <p>Les Administrateurs ont auparavant déclaré avoir pour objectif de maintenir l'effet de levier du Groupe en dessous de l'objectif du rapport prêt-valeur de mi-cycle de 40 %. Les Administrateurs s'attendent à ce qu'après le déploiement intégral du produit à partir de l'Émission de droits, le rapport prêt-valeur de la Société soit conforme à ce niveau à environ 35 %.</p>
E.3	Modalités et conditions de l'offre	<p>La Société propose de lever environ 573 millions de livres sterling (produit brut) via l'Émission de droits, en vertu de laquelle elle propose d'émettre 166 033 133 Actions Ordinaires Nouvelles. L'Émission de droits est garantie conformément au Contrat de garantie. Le prix auquel les Actionnaires Qualifiés seront invités à souscrire à de Actions Ordinaires Nouvelles sera de 345 pence, ce qui représente 25,3 % de décote par rapport au cours théorique ex-droits fondé sur le Cours de clôture ajusté du dividende le 9 mars 2017. En vertu de l'Émission de droits, les Actions Ordinaires Nouvelles seront offertes via des droits de souscription à tous les Actionnaires Qualifiés. Sous réserve de certaines exceptions, les Actionnaires ayant une adresse enregistrée, qui sont résidents ou estimés l'être par ailleurs, dans tout Territoire exclus n'auront pas le droit de participer à l'Émission de droits.</p>

		<p>L'Émission de droits est subordonnée au fait :</p> <p>(a) que l'Admission (non libérée) a eu lieu au plus tard à 8h00 le 13 mars 2017 (ou à une heure et/ou date ultérieure dont les parties au Contrat de garantie peuvent convenir, qui ne sera pas postérieure au 17 mars 2017) et</p> <p>(b) que le Contrat de garantie est devenu inconditionnel à tous égards et n'a pas été résilié conformément à ses modalités.</p>
E.4	Intérêts pertinents aux fins de l'émission/offre, (y compris tous conflits d'intérêts)	Sans objet. Il n'existe aucun intérêt connu de la société, y compris tous conflits d'intérêts, qui soit pertinent aux fins de l'Émission de droits.
E.5	<p>Nom des personnes vendant des valeurs mobilières</p> <p>Les détails de la convention d'indisponibilité, y compris les parties impliquées et l'indication de la période d'indisponibilité</p>	<p>SEGRO public limited company</p> <p>Conformément aux modalités du Contrat de garantie, sous réserve de certaines exceptions, la Société a convenu de s'abstenir d'attribuer, d'émettre ou d'octroyer des droits sur des valeurs mobilières de la Société ou de tout membre du Groupe sans le consentement des teneurs de livre associés avant la date correspondant à 180 jours après la dernière date pour les acceptations dans l'Émission de droits.</p>
E.6	Dilution résultant de l'Émission de droits	Les Actionnaires Qualifiés qui ne font pas valoir leurs droits aux Actions Ordinaires Nouvelles en entier (par exemple, parce qu'ils sont les Actionnaires Qualifiés dans les Territoires exclus) subiront une dilution de leurs participations proportionnelles dans la Société d'environ 16,7 % à la suite de l'Émission de droits.
E.7	Estimation des frais facturés à l'investisseur par la Société	Sans objet. La Société ne facturera pas de frais aux investisseurs en ce qui concerne l'Émission de droits.

