

**PJ n°4. - Un document permettant au préfet d'apprécier la compatibilité des activités projetées avec l'affectation des sols prévue pour les secteurs délimités par le plan d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme ou la carte communale.**

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°4
Enregistrement		Page 1/15

## 1. PARCELLES CADASTRALES ET SUPERFICIE

Le projet consiste en la construction d'un bâtiment de stockage situé 15, Rue de Capitaine Picavet sur la commune de LEERS (59 115).

Ce bâtiment comprend 4 cellules de stockage de 5070 m<sup>2</sup> et 5082 m<sup>2</sup>, deux locaux de charge, une chaufferie et deux postes TGBT.

Il est notamment envisagé de stocker les produits suivants :

- Matières diverses dans des entrepôts couverts au titre de la rubrique 1510 de la nomenclature des installations classées ;
- Papiers et cartons au titre de la rubrique 1530 de la nomenclature des installations classées ;
- Bois au titre de la rubrique 1532 de la nomenclature des installations classées ;
- Polymères (matières plastiques, caoutchouc, élastomères, résines et adhésifs synthétiques) polymère au titre de la rubrique 2662 de la nomenclature des installations classées ;
- Pneumatiques et produits composés d'au moins 50% de polymère au titre de la rubrique 2663 de la nomenclature des installations classées ;

Le projet est implanté sur les parcelles n° 270, 266 (partiel), 267 (partiel) et 271 section AO pour une superficie de 46 880 m<sup>2</sup>.

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°4
Enregistrement		Page 2/15

## 2. ZONE DU PLU



**Carte 1 : Extrait de la cartographie du PLU**

Ce terrain est soumis aux dispositions d'urbanisme et de zonage de la dernière version du PLU approuvé par le conseil de la communauté urbaine LILLE Métropole du 12 décembre 2019, en vigueur au 18 juin 2020 et plus particulièrement le règlement de la zone UE.1. Avant cette révision du PLU, le site était situé en zone UF.

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°4
Enregistrement		Page 3/15

### 3. COMPATIBILITE AVEC LE PLU :

<b>CHAPITRE 2.1. DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX ZONES ECONOMIQUES – UE</b>	<b>Conformité du projet</b>
<p>Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent. Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.</p> <p><b>CARACTÈRE DE LA ZONE</b></p> <p>Il s'agit d'une zone économique bénéficiant d'une situation privilégiée, soit par sa proximité du centre-ville, soit par sa desserte. Il convient d'y favoriser la mixité d'activités économiques par l'implantation d'activités tertiaires, de bureaux, de commerces, de services, d'hôtels et de résidences services et <b>d'activités industrielles</b> ou artisanales. Cette zone s'inscrivant dans une armature commerciale métropolitaine dont la stratégie est d'assurer une offre équilibrée sur le territoire, le commerce de détail y est limité. Le règlement du PLU peut identifier à l'intérieur de la zone UE des secteurs ou des emplacements réservés à l'intérieur desquels l'habitat peut être réalisé. À cet effet, le règlement détermine les conditions d'une bonne intégration des constructions à usage d'habitation.</p>	
<p><b>SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS</b>  <b>ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES</b></p> <p>Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation du sol non compatibles avec le caractère de la zone.</p>	<p>Le projet prévoit la construction d'un entrepôt logistique de stockage couvert.</p> <p>Ce type de projet est compatible avec le caractère de la zone.</p>

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°4
Enregistrement		Page 4/15



<p><b>ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS</b></p> <p>Sont autorisés :</p> <p>Le commerce de détail, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce, nécessaire au fonctionnement de la zone.</p> <p>L'extension mesurée du commerce de détail existant dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme,</p> <p>Le commerce de proximité nécessaire au fonctionnement de la zone, Soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante, soit une habitation dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les extensions de ceux existants,</p> <p>Des secteurs d'habitat sous réserve que le règlement ait précisé les conditions d'intégration à la zone.</p>	Non concerné
<p><b>SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</b></p> <p>Les dispositions générales du livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous</p>	

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°4
Enregistrement		Page 5/15

ARTICLE	SOUS ARTICLE	REGLE
Emprise au sol maximum		Non réglementée
Hauteur maximum	<i>Hauteur absolue</i>	Cf. plan des hauteurs
	<i>Hauteur façade</i>	Non réglementée
	<i>Hauteur relative</i>	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<i>Implantation sur rue</i>	En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent s'implanter à l'alignement ou à la limite en tenant lieu ou en retrait par rapport à celle-ci. Lorsqu'un retrait est observé, la construction projetée devra s'aligner soit: - sur les constructions présentes sur l'unité foncière du projet, - sur les constructions présentes sur les unités foncières voisines, - observer un retrait d'au moins 5 mètres.
	<i>Bande de constructibilité</i>	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière d'implantation, de telle manière à ce que la distance horizontale de tout point des constructions à édifier avec les limites séparatives soit au moins égale à la moitié de leur hauteur ( $L \geq H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 10 mètres si la limite séparative constitue également une limite de la zone UE avec une zone U Mixte pour les constructions autres que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute ( $L = H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres.
Espaces libres et plantations	<i>Espaces de pleine terre végétalisés</i>	les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,...) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arboré.
	<i>Espace paysagers communs</i>	Bureaux / Commerce et activité de service : pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m <sup>2</sup> , les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.
Stationnement		Cf. plan des stationnements

**Hauteur maximum** : le plan des hauteurs indique pour cette zone :

- Hauteur des façades : 22 m
- Hauteur absolue : 22 m

Le bâtiment aura une hauteur maximum de 14,10 m.



**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Implantation sur rue :**

Sur les unités foncières voisine, il y a plusieurs bâtiments dont les orientation et alignement sont différents. Compte tenu de la forme de la parcelle l'alignement sur les constructions voisines serait **incohérent**.

Le bâtiment sera en retrait de 20 m minimum par rapport aux limites de propriété.

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**  
Le bâtiment sera en retrait de 20 m minimum par rapport aux limites de propriété.

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**  
Le bâtiment à construire sera séparé du bâtiment existant d'une distance de 45 m.


A2002.036

Enregistrement

SECURIT Ingénierie  
1690 rue Aristide Briand – BP 62  
76650 Petit Couronne

PJ n°4

Page 6/15

	<p><b>Espaces libres et plantations</b>  <b>Espaces de pleine terre végétalisés</b> : des espaces verts seront aménagés autour du bâtiment. Des arbres seront plantés à l'Est et à l'Ouest. Une haie sera plantée au Sud et à l'Ouest.  <b>Espace paysagers communs</b> : non concerné</p> <p><b>Stationnement</b> : le projet sera situé en zone S4 du plan de stationnement.</p>  <p>Deux parkings V.L. comporteront chacun : 50 places de stationnement, 5 places pour véhicules électrique et un abri à deux-roues. Chaque parking VL disposera de son accès spécifique. Un cheminement est prévu le long du bâtiment pour permettre l'accès des piétons depuis les parkings VL à leur bureaux/locaux sociaux respectifs en sécurité (sans avoir à traverser de circulations P.L.)</p>
<p><b>SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX</b>                  Les dispositions générales du livre I s'appliquent</p>	

<p>A2002.036</p>	<p>SECURIT Ingénierie                  1690 rue Aristide Briand – BP 62                  76650 Petit Couronne</p>	<p>PJ n°4</p>
<p>Enregistrement</p>		<p>Page 7/15</p>

<p><b>CHAPITRE 2.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX ZONES ECONOMIQUES – UE 1</b></p> <p>Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent. Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.</p> <p><b>CARACTÈRE DE LA ZONE</b></p> <p>Il s'agit d'une zone économique bénéficiant d'une situation privilégiée, soit par sa proximité du centre-ville, soit par sa desserte. Il convient d'y favoriser la mixité d'activités économiques par l'implantation d'activités tertiaires, de bureaux, de services, d'hôtels et de résidences services et d'activités industrielles ou artisanales.</p> <p>Cette zone s'inscrivant dans une armature commerciale métropolitaine dont la stratégie est d'assurer une offre équilibrée sur le territoire, le commerce de détail y est interdit. Le règlement du PLU peut identifier à l'intérieur de la zone UE1 des secteurs ou des emplacements réservés à l'intérieur desquels l'habitat peut être réalisé. A cet effet, le règlement détermine les conditions d'une bonne intégration des constructions à usage d'habitation.</p>	
<p><b>SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><b>ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES</b></p> <p>Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation du sol non compatibles avec le caractère de la zone.</p>	<p>Le projet prévoit la construction d'un entrepôt logistique de stockage couvert.</p> <p>Ce type de projet est compatible avec le caractère de la zone.</p>
<p><b>ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS</b></p> <p>Sont autorisés : La restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce, nécessaire au fonctionnement de la zone. L'extension mesurée du commerce de détail existant dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement : - soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante, - soit une habitation dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les extensions de ceux existants, Des secteurs d'habitat sous réserve que le règlement ait précisé les conditions d'intégration à la zone.</p>	<p>Non concerné</p>

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°4
Enregistrement		Page 8/15

## SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

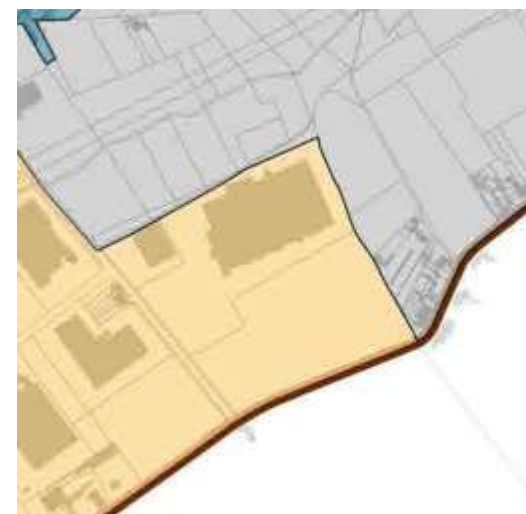
Les dispositions générales du livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous

ARTICLE	SOUS ARTICLE	REGLE
Emprise au sol maximum		Non réglementée
Hauteur maximum	Hauteur absolue	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation sur rue	En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent s'implanter à l'alignement ou à la limite en tenant lieu ou en retrait par rapport à celle-ci. Lorsqu'un retrait est observé, la construction projetée devra s'aligner soit : - sur les constructions présentes sur l'unité foncière du projet, - sur les constructions présentes sur les unités foncières voisines, - observer un retrait d'au moins 5 mètres.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière d'implantation, de telle manière à ce que la distance horizontale de tout point des constructions à édifier avec les limites séparatives soit au moins égale à la moitié de leur hauteur ( $L=H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 10 mètres si la limite séparative constitue également une limite de la zone UE1 avec une zone U Mixte pour les constructions autres que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres.
Espaces libres et plantations	Espaces de pleine terre végétalisés	les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,...) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arboré.
	Espace paysagers communs	Bureaux / Commerce et activité de service : pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m <sup>2</sup> , les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.
Stationnement		Cf. plan des stationnements

**Hauteur maximum** : le plan des hauteurs indique pour cette zone :

- Hauteur des façades : Non réglementée
- Hauteur absolue : 22 m
- Hauteur relative (voir définition ci-après) : le bâtiment sera parallélépipédique.

Le bâtiment aura une hauteur maximum de 14,50 m. la hauteur du bâtiment existant est de 14 m.



**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Implantation sur rue :**

Sur les unités foncières voisine, il y a plusieurs bâtiments dont les orientation et alignement sont différents. Compte tenu de la forme de la parcelle l'alignement sur les constructions voisines serait **incohérent**.

Le bâtiment sera en retrait de 20 m minimum par rapport aux limites de propriété.

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Le bâtiment sera en retrait de 20 m minimum par rapport aux limites de propriété.


A2002.036

Enregistrement

SECURIT Ingénierie  
1690 rue Aristide Briand – BP 62  
76650 Petit Couronne

PJ n°4

Page 9/15

	<p><b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :</b> Le bâtiment à construire sera séparé du bâtiment existant d'une distance de 45 m.</p> <p><b>Espaces libres et plantations</b> <b>Espaces de pleine terre végétalisés :</b> des espaces verts seront aménagés autour du bâtiment. Des arbres seront plantés à l'Est et à l'Ouest. Une haie sera plantée au Sud et à l'Ouest. <b>Espace paysagers communs :</b> non concerné</p> <p><b>Stationnement :</b> le projet sera situé en zone S4 du plan de stationnement.</p>  <p>Deux parkings V.L. comporteront chacun : 50 places de stationnement, 5 places pour véhicules électrique et un abri à deux-roues. Chaque parking VL disposera de son accès spécifique. Un cheminement est prévu le long du bâtiment pour permettre l'accès des piétons depuis les parkings VL à leur bureaux/locaux sociaux respectifs en sécurité (sans avoir à traverser de circulations P.L.)</p>
<p><b>Dispositions générales :</b></p> <p>HAUTEUR RELATIVE :</p> <p>La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement (L) entre ces deux points (H=L). Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au Plan Local d'Urbanisme et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3 mètres, la hauteur relative ne pourra être inférieure à 3,50 mètres. Un dépassement égal au 1/10 de la</p>	

A2002.036	SECURIT Ingénierie	PJ n°4
Enregistrement	1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	Page 10/15

<p>largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies du type balcons, lucarnes etc.... Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiments de 30 mètres de longueur. Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées. Les modalités d'application de la hauteur relative sont précisées dans les règlements particuliers applicables à chaque zone.</p>	
<p><b>SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX</b></p> <p>Les dispositions générales du livre I s'appliquent. (voir ci-après)</p>	
<p><b>Dispositions générales :</b></p> <p><b>SECTION III. DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESSERTE PAR LES RESEAUX</b></p> <p><b>I. EAU</b></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.</p> <p><b>A. ASSAINISSEMENT COLLECTIF</b></p> <p>Le règlement « Assainissement Collectif » en vigueur de la Métropole Européenne de Lille doit être respecté. Sur l'unité foncière, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire pour toutes les constructions neuves et cela sur l'ensemble du territoire métropolitain. Toutes eaux usées domestiques et assimilées doivent être évacuées sans aucune stagnation par des canalisations raccordées au réseau public de collecte, en respectant les caractéristiques de celui-ci. Dans le cas d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif, le projet doit être conforme au règlement d'assainissement collectif métropolitain, concernant la protection contre le reflux des eaux d'égout. Le raccordement au réseau public des établissements déversant des eaux industrielles n'est pas obligatoire. Toutefois, les eaux industrielles peuvent être, sous condition, rejetées au réseau public de collecte pour être traitées dans une station d'épuration métropolitaine. Elles doivent pour cela satisfaire au règlement d'assainissement métropolitain. Dans le délai de deux ans à compter de la mise en service d'un réseau public de collecte des eaux usées domestiques, il est obligatoire : - de raccorder des immeubles d'habitation et assimilés aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage. - de supprimer les dispositifs d'assainissement non collectif existants.</p> <p><b>B. ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF</b></p> <p>Il doit être tenu compte du règlement « Assainissement Non Collectif » de la Métropole Européenne de Lille. Sur l'unité foncière, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire pour toutes les constructions neuves et cela sur l'ensemble du territoire métropolitain. Toutes eaux usées domestiques et assimilées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme et en bon état de fonctionnement. En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, les eaux usées domestiques et</p>	<p>Eau : Le site sera raccordé au réseau public d'eau potable. Un disconnecteur est prévu.</p> <p>Assainissement collectif : Le projet sera raccordé au réseau public d'assainissement. Le plan des réseaux est joint à la présente demande. Les réseaux seront séparatifs. Toutes les eaux usées domestiques et assimilées seront collectées par le réseau collectif d'assainissement.</p>

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°4
Enregistrement		Page 11/15



assimilées domestiques doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement individuels conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur. En zone d'assainissement collectif non desservie, toutes dispositions doivent être prises pour permettre le raccordement au réseau public de collecte lorsque celui-ci sera mis en service.

### C. TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX DE RUISSELEMENT

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur rejet vers le milieu récepteur. La Métropole Européenne de Lille, n'a pas l'obligation d'accepter les eaux pluviales dans le réseau public de collecte. Le rejet au milieu naturel est de la responsabilité du propriétaire de l'immeuble et s'effectue :

- par infiltration dans le sol en priorité. Toute solution alternative pourra être utilisée en complément, uniquement s'il est démontré que les capacités d'infiltration du terrain sont insuffisantes.

- Par rejet dans les eaux superficielles, uniquement s'il est démontré que l'infiltration est insuffisante ou impossible. Ce rejet est soumis à l'accord et aux prescriptions du gestionnaire du milieu récepteur en termes de qualité et de quantité. Toute parcelle doit être aménagée avec des dispositifs de gestion des eaux pluviales adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits.

L'installation, la réparation et l'entretien de l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'usager. Si la capacité de rejet au milieu naturel est insuffisante ou le rejet impossible, la Métropole Européenne de Lille peut autoriser le propriétaire à rejeter ses eaux pluviales au réseau public de collecte. Cette autorisation est délivrée sous réserve :

- de la justification par le pétitionnaire de l'absence ou de l'insuffisante des possibilités d'évacuation par infiltration ou par rejet vers le milieu récepteur

- du respect des prescriptions du règlement de service Assainissement collectif

- du respect des deux critères suivants :

#### 1. CRITERE QUANTITATIF

Le critère quantitatif qui suit s'applique :

- Pour les opérations dont la surface imperméabilisée est supérieure à 400 m<sup>2</sup> y compris les surfaces imperméabilisées existantes (voirie et parking compris). En cas de permis groupé ou de lotissement, c'est la surface imperméabilisée de l'opération qui est comptabilisée,

- Pour les opérations dont la surface imperméabilisée existante est majorée de plus de 20% parking et voirie compris

- Pour les parkings de plus de 10 emplacements

Sur l'ensemble du territoire métropolitain, le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 2 litres par seconde et par hectare (2 l/s/ha). Pour les opérations dont la surface est inférieure à 2 hectares, le débit de fuite est forfaitairement fixé à 4 litres par seconde (4 l/s). En cas d'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant la limitation des débits évacués, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le guide de gestion durable des eaux pluviales définit la méthode de calcul de la

Le terrain objet du projet est constitué d'argile. L'entité hydrogéologique affleurante au niveau du site est imperméable (donnée <https://www.georisques.gouv.fr/>). L'infiltration à la parcelle paraît donc impossible. Une étude d'infiltrométrie sera réalisée. En conséquence, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau de la commune en respectant les débits imposés. Le débit imposé par le PLU est de 2 l/s/ha, soit de 16,3 l/s pour 8,17 ha. Le débit d'eau d'une pluie décennale au niveau du terrain initial est de l'ordre de 122 l/s (cf PJ n°12 SAGE). Le débit imposé de 2 l/s/ha est donc plus contraignant. Les eaux pluviales de l'ensemble des sites ID Log et Exeter seront régulées par le bassin existant de ID Log. Le dossier d'autorisation d'ID Log de 2008 indique un bassin de 3394 m<sup>3</sup>. La justification préliminaire du dimensionnement suffisant du bassin sera réalisée avant aménagement.

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°4
Enregistrement		Page 12/15



surface active de l'opération, qui permet de déterminer le volume à stocker pour respecter le débit de fuite, en fonction de l'imperméabilisation provoquée par l'aménagement.

**2. CRITERE QUALITATIF** Les eaux pluviales rejetées au réseau public doivent respecter les critères qualitatifs éventuellement fixés par le règlement de service Assainissement Collectif en vue de la protection du réseau et de l'environnement. A cette fin, il peut être imposé au propriétaire la construction de dispositifs particuliers de prétraitement. L'installation, la réparation et l'entretien de ces dispositifs sont à la charge et sous la responsabilité de l'usager. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie doivent respecter la réglementation en vigueur pour leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Conformément à l'article R2224-19-4 du code général des collectivités territoriales, toute personne tenue de se raccorder au réseau d'assainissement qui souhaite récupérer et utiliser ses eaux pluviales doit procéder à une déclaration d'usage en mairie. Dans les zones A, N, NE, NJ, NL et AUD, les fossés agricoles doivent être protégés et conservés, notamment par le maintien des volumes de stockage en cas de comblement. Ne sont autorisés que les comblements pour réaliser des accès. Dans ce cas, le busage doit permettre de maintenir les volumes de stockage.

## II. INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

### A. CONDITIONS D'IMPLANTATION

En cas de construction neuve ou en renouvellement urbain, si nécessaire, un emplacement doit être prévu sur l'unité foncière du projet pour accueillir un équipement d'intérêt collectif lié à l'aménagement numérique (shelter, armoire, etc...). Ce dernier doit être accessible aux personnes en charge de l'entretien des réseaux de communications électroniques. La desserte par les réseaux doit être dimensionnée à minima en cohérence avec les réseaux attenants pré existants. Conditions d'implantation dans les zones économiques (UE, UE1, UE2, UI et toutes les zones UX) : La desserte par les réseaux doit être dimensionnée à minima en cohérence avec les réseaux attenants pré existants. Chaque unité foncière doit comporter deux cheminements de réseaux différents pour permettre une double adduction.

### B. CONDITIONS DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX EXISTANTS

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques, entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, qu'il soit souterrain ou aérien, doivent être réalisées conformément à la réglementation en vigueur. Afin de permettre la desserte de chaque unité foncière, les réseaux de communications électroniques doivent être suffisamment dimensionnés, notamment de type « fibre à l'abonné ».

### C. DIMENSIONNEMENT DES INFRASTRUCTURES

Les infrastructures d'accueil de communications électroniques, et notamment le nombre de fourreaux télécoms et de supports aériens, doivent être suffisamment dimensionnées en nombre et en caractéristiques afin de garantir et d'anticiper le déploiement des réseaux de communications électroniques de tout type. La mutualisation de ces appuis avec les éventuels autres réseaux notamment publics doit être privilégiée. En cas d'absence d'infrastructures d'accueil existantes, les réseaux de communications électroniques peuvent être déployés en aérien (poteaux et façades). Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces

Les eaux pluviales de voirie seront traitées dans des séparateurs hydrocarbures normalisés avant rejet.

Les réseaux divers de distribution : eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc...seront souterrains.

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°4
Enregistrement		Page 13/15

prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire. Pour la desserte en électricité des lotissements et des "opérations groupées" les réseaux nouveaux de distribution de 1<sup>ère</sup> catégorie doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Les travaux de renforcement de réseaux de distribution électrique existants de 1<sup>ère</sup> catégorie peuvent être réalisés sur le même type de réseaux (aérien ou souterrain). Toutefois, selon l'importance des travaux de renforcement (remplacement des supports sur une distance assez importante) et si la continuité de la ligne le permet, les travaux de renforcement de lignes aériennes doivent être réalisés en souterrain.

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°4
Enregistrement		Page 14/15

## 4. SERVITUDES ET CONTRAINTES

Néant

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°4
Enregistrement		Page 15/15

**PJ n°5. – CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES**

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°5
Enregistrement		Page 1/4

# 1 CAPACITES TECHNIQUES

Le projet est mené par la SCI EXETER III France 1, un fonds dédié à l'immobilier logistique locatif en France, géré par EXETER GROUP qui en sera le bailleur.

EXETER est une société de gestion d'investissements immobiliers spécialisée dans l'acquisition, le développement, la location et la gestion de propriétés industrielles, de bureaux et de parcs d'activités connexes par le biais d'une gamme de véhicules d'investissement de capital-investissement à valeur ajoutée et à rendement de base.

EXETER PROPERTY GROUP a été fondé en 2006 par une équipe expérimentée ayant une longue histoire (plus de 25 ans d'expérience) et une philosophie d'investissement commune.

EXETER gère des plateformes logistiques représentant 250 millions de m<sup>2</sup> dans le monde entier (dont environ 2 900 000 m<sup>2</sup> en Europe) et un patrimoine de près de 18 milliards d'euros.

EXETER met en œuvre sa stratégie immobilière axée sur les locataires depuis ses nombreux bureaux régionaux, ce qui lui permet d'acquérir, de construire et d'exploiter des biens immobiliers de manière directe et très engagée.

Afin de garantir le respect et l'application des prescriptions de l'arrêté préfectoral, les contrats signés entre Exeter et les locataires comportent une clause d'engagement de ces derniers de se conformer aux dites prescriptions. Par ailleurs, Exeter mandatera un cabinet expert en ICPE afin de procéder régulièrement ou de façon inopinée à des audits de conformité. En cas de non-respect des prescriptions réglementaires, une clause du contrat prévoit l'expulsion du locataire incriminé.

D'autre part, un circuit de remonté d'information est mis en place afin que les locataires puissent remonter toute difficulté dans l'application de l'arrêté ou toute non-conformité ne relevant pas de son obligation afin d'informer Exeter et de lui permettre de mettre en œuvre les dispositions permettant de lever cette non-conformité.

Dans le cadre du projet objet du présent dossier, M. Maxime D'Hont, gérant de Exeter III France 1, donne pouvoir à **Monsieur Rhodri Davies**, directeur développement Europe d'Exeter Group et à **Monsieur Cédric Guyot**, Vice-Président de Panafrance, Assistant Maître d'Ouvrage pour procéder à toutes les démarches nécessaires et à signer les documents, en particulier dans le cadre de la demande d'enregistrement de ce projet (voir délégation de pouvoirs en pièce jointe).

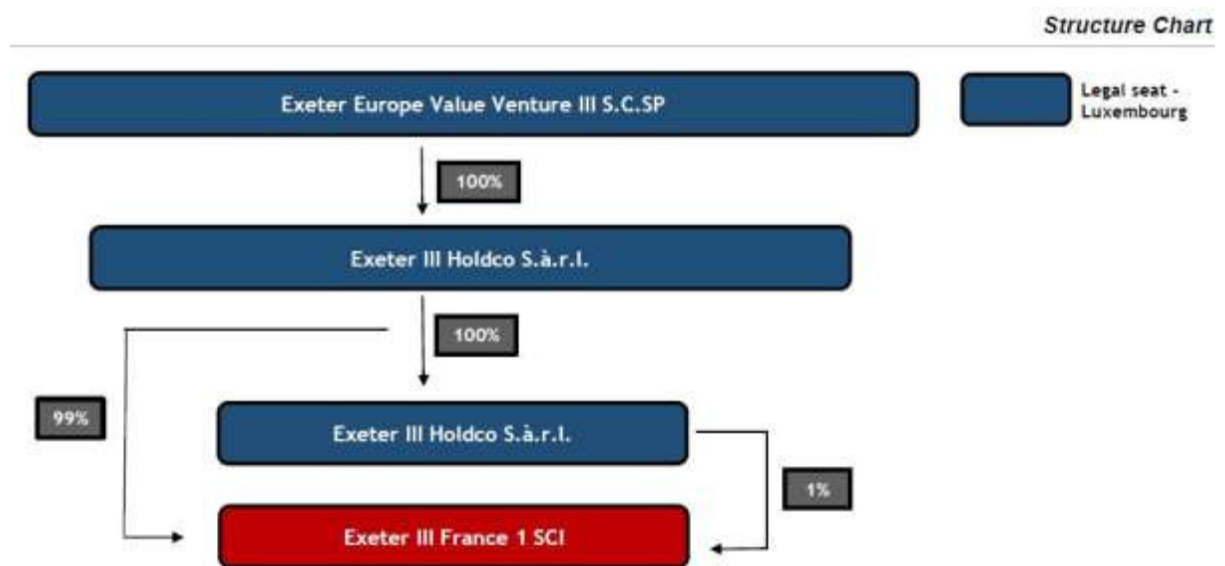
A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°5
Enregistrement		Page 2/4

## 2 CAPACITES FINANCIERES

Exeter III France 1 est une SCI détenue à 100 % par le groupe Exeter Europe Value Venture.

Les capacités financières de Exeter III France 1 s'appuyant sur le groupe permettent de garantir un budget de fonctionnement et des investissements tant en matière d'environnement que de sécurité, compatibles avec ce type d'activité. En pièce jointe figure la lettre d'intention de la société mère, Exeter Europe Value Venture III de venir en appui financier de Exeter III France 1 en cas de besoin et les éléments comptables relatifs à Exeter Europe Value Venture III.

### Organigramme



A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°5
Enregistrement		Page 3/4

### 3 GARANTIES FINANCIERES

Les garanties financières concernent les installations soumises à autorisation au titre de l'article L.512-2 et les installations de transit, regroupement, tri ou traitement de déchets soumises à autorisation simplifiée au titre de l'article L. 512-7, susceptibles, en raison de la nature et de la quantité des produits et déchets détenus, d'être à l'origine de pollutions importantes des sols ou des eaux.

La liste de ces installations (rubriques et seuils éventuels concernés) est annexée dans deux annexes à l'arrêté du 31 mai 2012.

Les installations devant commencer à constituer leurs garanties financières à partir du 1er juillet 2012 regroupent des installations qui relèvent de la directive IED, les installations de traitement de déchets ou les installations, dont le retour d'expérience incite à une plus grande vigilance.

Les installations ne devant commencer à constituer leurs garanties financières qu'à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2017 sont également susceptibles, en raison de la nature et de la quantité des produits et déchets détenus, d'être à l'origine de pollutions importantes des sols ou des eaux, mais ces pollutions sont moins significatives que les premières.

L'établissement étant classé sous le régime de l'Enregistrement et n'étant un établissement de regroupement, tri ou traitement de déchets, celui-ci n'est pas concerné par la constitution de garanties financières.

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°5
Enregistrement		Page 4/4

**ANNEXE 1 : DELEGATION DE POUVOIR**

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°5
Enregistrement		Annexes



## DELEGATION DE POUVOIRS

Le soussigné,

*Steeve Simonetti* (le **Mandant**),  
agissant en qualité de gérant de :

**EXETER III FRANCE 1**, société civile immobilière, au capital de 100 euros, dont le siège social est situé à Paris (75008) 37, avenue Pierre 1er de Serbie, identifiée sous le numéro SIREN 842 532 707 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris (la **Société**),

dans le cadre du projet construction d'un immeuble à usage d'entrepôt et de bureaux de dernière génération d'une surface de plancher d'environ 20.600 m<sup>2</sup>, bénéficiant des rubriques n°1510 (régime d'enregistrement) et 2925 (régime de déclaration) à édifier sur un terrain situé à Leers (59115), 55 rue du Capitaine Picavet, cadastré section AO n°270 et 271 lieudit "le Transvaal" (le **Projet**).

délègue par les présentes, avec faculté de substitution, pouvoir à :

- Monsieur Rhodri Davies, professionnellement domicilié 32-34 Great Marlborough Street, London W1F 7JD, dont le numéro de passeport est le 525854532;
  
- Monsieur Patrick Rebel professionnellement domicilié Paris (75008) 54 avenue Hoche,

## POWER OF ATTORNEY

The undersigned,

*Steeve Simonetti* (the **Principal**),  
who is duly authorised to execute and deliver this power of attorney in his capacity of manager of:

**Exeter III France 1**, a French partnership (*société civile immobilière*) incorporated and existing under the laws of France, having its registered office at 37 avenue Pierre 1er de Serbie, 75008 Paris, registered with the Paris Trade and Companies' Register under n° 842 532 707 (the **Company**),

in the context of the development project in Leers (Nord - France) of a 20,600 warehouse and office building, with ICPE items n°1510 (registration procedure) and n°2925 (declaration procedure) to be erected on a plot of land located in Leers (59115), 55 rue du Capitaine Picavet, with cadastrale references section AO n°270 et 271 "le Transvaal" (the **Development**).

hereby gives power of attorney, with full power of substitution, to:

- Mr. Rhodri Davies, with business address in 32-34 Great Marlborough Street, London. W1F 7JD, United Kingdom and with Personal ID number 525854532;
  
- Mr. Patrick Rebel, with business address Paris (75008) 54 avenue Hoche and with French ID number 110175000128;

dont le numéro de carte d'identité est le 110175000128;

- Monsieur Romaric Pottier professionnellement domicilié à Paris (75008) 54 avenue Hoche, dont le numéro de passeport est le 19AK91292;
- Monsieur Cédric Guyot, professionnellement domicilié à Paris (75008), 36 avenue Hoche, France, dont le numéro de carte nationale d'identité est: 1005 353 04 860

(ensemble ou individuellement les ou le **Mandataire(s)**)

À l'effet de négocier, finaliser, approuver et signer tout document, contrat, certificat, rapport, lettre, dossier de demande d'autorisation, demande auprès des concessionnaires, et généralement faire le nécessaire dans le cadre de la réalisation du Projet, en ce compris, sans que cette liste soit limitative :

- le dépôt de dossier relatif à toute demande de permis de construire et/ou toute demande au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), et tout document y relatifs, ainsi que le paiement de toute taxe y relatifs de type taxe d'aménagement ;
- la signature de tous les contrats relatifs au Projet et tout documents relatifs;

- Mr. Romaric Pottier, with business address Paris (75008) 54 avenue Hoche, and with Personal ID number 19AK91292;
- Mr. Cédric Guyot, with business address in Paris (75008), 36 avenue Hoche, France and with French ID number: 1005 353 04 860

(all hereafter referred to together as the "**authorised representatives**" and each an "**authorised representative**")

in order to negotiate, amend, finalise, settle, approve, sign or conclude and/or issue any and all agreements, documents, certificates, reports, applications, notices, letters and to do or cause to be done any and all such other acts and things necessary, appropriate and/or useful pursuant to or in connection with the realisation of the Development, including, without limitation:

- the submission or filing of the building permit or Installations Classified for the Protection of the Environment (ICPE) applications, as well as related documents, and taxes such as the development tax;
- the signing of contracts pertaining to the Project, as well as related documents;
- the signature of pre reception or reception or delivery minutes, with, or without snagging items,

- la signature de tout procès-verbaux de pré-réception ou de réception ou de livraison, avec ou sans réserve, ainsi que tout procès-verbaux de levée de réserves.

La présente délégation de pouvoirs est consentie sous réserve toutefois que, pour chacun des actes ou contrats à signer, le Mandataire obtienne l'accord préalable et écrit, par courrier électronique, de monsieur Rhodri Davies, qui devra être transmis au représentant légal de la Société.

Le soussigné représentant la Société s'engage à indemniser chacun des Mandataires contre toute action, dommage, coût, dépenses que le Mandataire pourrait avoir à supporter de bonne foi du fait de la présente délégation de pouvoirs.

La présente délégation de pouvoirs est soumise au droit français et tout litige relèvera des tribunaux français compétents.

Cette délégation de pouvoirs est valable jusqu'au 31 décembre 2023, sauf en cas de révocation anticipée avant cette date.

En cas de contradiction entre les versions anglaise et française, la version française prévaudra.

the minutes of lifting of such snagging items.

However, this authorization shall be given for each individual case of one of the actions described above, subject to the prior approval of the particular action by a prior written instruction, by electronic mail, from Mr. Rhodri Davies, which shall be sent at least by e-mail to the authorised representative.

The undersigned hereby agrees to indemnify each Attorney fully against all claims, losses, costs, expenses, damages or liabilities which each Attorney may sustain or incur as a result of any action taken by it in good faith pursuant to this power of attorney including any costs incurred in enforcing this power of attorney.

This power of attorney is governed by and shall be construed in accordance with the laws of the France. The courts of the France shall have exclusive jurisdiction to hear any dispute or controversy arising out of or in connection with this power of attorney.

This power of attorney shall remain in full force until 31 December 2023, unless expressly revoked at an earlier date.

In case of uncertainties regarding the interpretation of the provisions of this Power of Attorney the French version shall prevail.

Fait à Paris et Luxembourg le 23  
février 2021

Given in Luxembourg on 23 February  
2021

Le Mandant / the Principal

Nom / name : *Steeve Simonetti,*



Qualité / Position: gérant / manager

*Signature à faire précéder de la mention  
« Bon pour délégation de pouvoirs »*

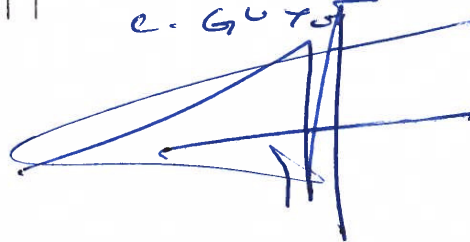
Les Mandataires / the Authorized  
representatives

Nom / Name: Rhodri Davies, Patrick  
Rebel, Romaric Pottier and Cédric  
Guyot

*Bon pour acceptation de la  
délégation de pouvoirs.*

*Signature à faire précéder de la mention « Bon  
pour acceptation de la délégation de pouvoirs  
/ please hand write before signing that you  
accept such a power of attorney"»*

*C. GUYOT*



**ANNEXE 2 : ELEMENTS FINANCIERS**

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°5
Enregistrement		Annexes



# **Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**

**Consolidated Financial Statements**  
**December 31, 2019 and 2018**

**Issued and approved March, 29 2020**

Registered office: 76 Avenue de la Liberté, L-1930 Luxembourg

RCS Number: B216344

**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Key Contacts**  
**December 31, 2019 and 2018**

---

Alternative Investment Fund Manager:

**Carne Global Fund Managers (Luxembourg) S.A.**  
EBBC Centre,  
6B, route de Trèves,  
L-2633 Senningerberg  
Grand Duchy of Luxembourg

Depository:

**ALTER DOMUS DEPOSITARY SERVICES S.à r.l.**  
5, rue Guillaume Kroll  
L-1882 Luxembourg  
Grand Duchy of Luxembourg

General Partner:

**Exeter Europe Value Venture III GP S.à r.l.**  
76 Avenue de la Liberté,  
L-1930 Luxembourg  
Grand Duchy of Luxembourg

Investment Advisor:

**Exeter US Advisor, LLC**  
101 W. Elm Street, Suite 600  
Conshohocken, PA 19428  
United States of America



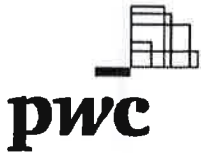
**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Index**  
**December 31, 2019 and 2018**

---

	<b>Page(s)</b>
<b>Report of Independent Auditors</b>	
<b>Consolidated Financial Statements</b>	
Consolidated Statements of Assets and Liabilities.....	1
Consolidated Statements of Operations.....	2
Consolidated Statements of Changes in Partners' Equity.....	3
Consolidated Statements of Cash Flows.....	4
Consolidated Schedules of Investments.....	5
Notes to Consolidated Financial Statements.....	6-21
 Appendix 1: Disclosures under AIFMD (unaudited)	







## Audit report

To the Partners of  
**EXETER EUROPE VALUE VENTURE III SCSP**

---

### Our opinion

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements give a true and fair view of the consolidated financial position of EXETER EUROPE VALUE VENTURE III SCSP (the "Partnership") and its subsidiaries (the "Group") as at 31 December 2019, and of its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with accounting principles generally accepted in the United States of America.

#### *What we have audited*

The Group's consolidated financial statements comprise:

- the consolidated statement of assets and liabilities as at 31 December 2019;
- the consolidated statement of operations for the year then ended;
- the consolidated statement of changes in Partners' equity for the year then ended;
- the consolidated statement of cash flows for the year then ended;
- the consolidated schedule of investments as at 31 December 2019; and
- the notes to the consolidated financial statements, which include a summary of significant accounting policies.

---

### Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with the Law of 23 July 2016 on the audit profession (Law of 23 July 2016) and with International Standards on Auditing (ISAs) as adopted for Luxembourg by the "Commission de Surveillance du Secteur Financier" (CSSF). Our responsibilities under the Law of 23 July 2016 and ISAs as adopted for Luxembourg by the CSSF are further described in the "Responsibilities of the "Réviseur d'entreprises agréé" for the audit of the consolidated financial statements" section of our report.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

We are independent of the Group in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) as adopted for Luxembourg by the CSSF together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the consolidated financial statements. We have fulfilled our other ethical responsibilities under those ethical requirements.

---

### Other information

The General Partner is responsible for the other information. The other information comprises the information stated in the annual report but does not include the consolidated financial statements and our audit report thereon.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

---

*PricewaterhouseCoopers, Société coopérative, 2 rue Gerhard Mercator, B.P. 1443, L-1014 Luxembourg  
T : +352 494848 1, F : +352 494848 2900, [www.pwc.lu](http://www.pwc.lu)*

*Cabinet de révision agréé. Expert-comptable (autorisation gouvernementale n°10028256)  
R.C.S. Luxembourg B 65 477 - TVA LU25482518*



In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information identified above and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

---

#### **Responsibilities of the General Partner for the consolidated financial statements**

The General Partner is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with accounting principles generally accepted in the United States of America, and for such internal control as the General Partner determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, the General Partner is responsible for evaluating whether there are conditions and events, considered in the aggregate, that raise substantial doubt about the Group's ability to continue as a going concern within one year after the date that the consolidated financial statements are issued, or available to be issued, and disclosing, as applicable, matters related to this evaluation unless the liquidation basis of accounting is being used by the Group.

---

#### **Responsibilities of the "Réviseur d'entreprises agréé" for the audit of the consolidated financial statements**

The objectives of our audit are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an audit report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with the Law of 23 July 2016 and with ISAs as adopted for Luxembourg by the CSSF will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with the Law of 23 July 2016 and with ISAs as adopted for Luxembourg by the CSSF, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control;
- obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control;
- evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the General Partner;





- conclude on the appropriateness of the General Partner's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our audit report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our audit report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern;
- evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation;
- obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities and business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the Group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative  
Represented by

Luxembourg, 29 March 2020

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. Hage', written in a cursive style.

Cornelis J. Hage



**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Consolidated Statements of Assets and Liabilities**  
**December 31, 2019 and 2018**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Assets</b>		
Investments in real estate, at estimated fair value (cost of €724,062,204 and €179,024,696)	€ 747,686,328	€ 167,972,112
Cash	19,539,332	2,621,149
Restricted cash	16,955,694	-
VAT recoverable	36,344,287	7,349,152
Accounts receivable	3,138,770	506,984
Deferred financing costs, net	681,212	1,057,878
Preacquisition costs for future investments	805,129	366,262
Prepaid expenses and other assets	247,065	49,682
Total assets	<u>€ 825,397,817</u>	<u>€ 179,923,219</u>
<b>Liabilities and Partners' Equity</b>		
Subscription credit facility	€ 224,865,600	€ 190,472,800
Secured mortgage loans (cost of €263,168,634)	263,374,725	-
Accounts payable and accrued expenses	30,580,107	5,373,814
Accrued interest	707,111	124,177
Interest rate derivatives	71,141	-
Foreign currency derivatives	2,312,202	-
Tenant security deposits	1,151,994	146,839
Deferred revenue	2,312,492	74,189
Deferred tax liability	12,038,933	-
Total liabilities	<u>537,414,305</u>	<u>196,191,819</u>
Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp. partners' equity	<u>287,983,512</u>	<u>(16,268,600)</u>
Total liabilities and partners' equity	<u>€ 825,397,817</u>	<u>€ 179,923,219</u>



The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements.

**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Consolidated Statements of Operations**  
**Years ended December 31, 2019 and 2018**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Operating revenues</b>		
Rental	€ 11,561,060	€ 1,127,471
Operating expense reimbursements	1,283,590	3,750
Total operating revenues	<u>12,844,650</u>	<u>1,131,221</u>
<b>Operating expenses</b>		
Rental property	3,142,839	79,083
Real estate taxes	1,179,412	62,781
Local taxes	25,066	3,282
Organization costs	38,649	1,073,709
General and administrative	1,414,810	235,744
Total operating expenses	<u>5,800,776</u>	<u>1,454,599</u>
Operating gain (loss)	7,043,874	(323,378)
<b>Other income (expense)</b>		
Interest expense	(5,445,539)	(816,087)
Income taxes	(12,582,423)	(162,888)
Total other income (expense)	<u>(18,027,962)</u>	<u>(978,975)</u>
Investment loss before investment management fees	(10,984,088)	(1,302,353)
Investment management fees	6,018,478	4,257,541
Net investment loss	<u>(17,002,566)</u>	<u>(5,559,894)</u>
<b>Net realized and unrealized gain (loss)</b>		
Net change in unrealized appreciation (depreciation) on investments in real estate	25,174,850	(10,652,751)
Net change in unrealized depreciation on currency hedging derivatives	(2,312,202)	-
Net change in unrealized depreciation on secured mortgage loans and interest rate derivatives	<u>(4,161,398)</u>	<u>-</u>
Net appreciation (depreciation) on investments in real estate, secured mortgage loans and derivatives	<u>18,701,250</u>	<u>(10,652,751)</u>
Net increase (decrease) in partners' equity from operations attributable to Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.	<u>€ 1,698,684</u>	<u>€ (16,212,645)</u>



The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements.

**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Consolidated Statements of Changes in Partners' Equity**  
**Years ended December 31, 2019 and 2018**

	<b>General Partner</b>	<b>Limited Partners</b>	<b>Total Equity</b>
<b>Balance, December 31, 2017</b>	€ 1	€ 1	€ 2
Net investment loss	(12)	(5,559,882)	(5,559,894)
Unrealized depreciation on investments in real estate	(99)	(10,652,652)	(10,652,751)
Foreign currency translation adjustment	(1)	(55,956)	(55,957)
<b>Balance, December 31, 2018</b>	(111)	(16,268,489)	(16,268,600)
Partner contributions	2,800	299,997,200	300,000,000
Net investment loss	(103)	(17,002,463)	(17,002,566)
Unrealized appreciation on investments in real estate, secured mortgage loans and derivatives	175	18,701,075	18,701,250
Foreign currency translation adjustment	22	2,553,406	2,553,428
<b>Balance, December 31, 2019</b>	<u>€ 2,783</u>	<u>€ 287,980,729</u>	<u>€ 287,983,512</u>



The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements.



**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Consolidated Statements of Cash Flows**  
**Years ended December 31, 2019 and 2018**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Cash flows from operating activities</b>		
Net increase (decrease) in partners' equity from operations	1,698,684	(16,212,645)
Adjustments to reconcile net increase (decrease) in partners' equity from operations to net cash used in operating activities:		
Net change in unrealized (appreciation) depreciation on investments in real estate, secured mortgage loans and derivatives	(18,701,250)	10,652,751
Acquisition of real estate investments	(487,444,525)	(177,447,527)
Cost of tenant improvements, development expenditures and leasing costs	(57,592,983)	(1,577,169)
Preacquisition costs for future investments	(438,867)	(366,262)
Amortization of deferred financing costs	817,367	239,624
Changes in operating assets and liabilities:		
Increase in VAT recoverable	(28,995,135)	(7,349,152)
Increase in accounts receivable	(2,631,786)	(506,982)
Increase in prepaid expenses and other assets	(197,383)	(49,682)
Increase in accounts payable and accrued expenses	25,206,293	5,373,814
Increase in accrued interest	582,934	124,177
Increase in tenant security deposits	1,005,155	146,839
Increase in deferred revenue	2,238,303	74,189
Increase in deferred tax liability	12,038,933	-
Net cash used in operating activities	<u>(552,414,260)</u>	<u>(186,898,025)</u>
<b>Cash flows from financing activities</b>		
Proceeds from subscription credit facility	461,238,187	190,885,990
Repayments under subscription credit facility	(426,312,017)	-
Proceeds from secured mortgage loans	255,742,358	-
Payment of deferred financing costs	(4,374,794)	(1,297,502)
Partner contributions	300,000,000	-
Net cash provided by financing activities	<u>586,293,734</u>	<u>189,588,488</u>
Effect of exchange rate changes on cash	(5,597)	(69,314)
Net increase in cash and restricted cash	33,873,877	2,621,149
<b>Cash and restricted cash</b>		
Beginning of period	2,621,149	-
End of period	<u>€ 36,495,026</u>	<u>€ 2,621,149</u>
<b>Supplemental disclosures of cash flow information</b>		
Cash paid for interest, net of amounts capitalized (Note 2)	€ 4,045,238	€ 452,286



The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements.

**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Consolidated Schedules of Investments**  
**December 31, 2019 and 2018**

Investment	City	Country	Acquisition Date	Loan (Note 7)	2019		2018	
					Cost	Fair Value	Cost	Fair Value
<b>Investments in Real Estate</b>					€ 7,216,671	€ 7,880,000	€ 7,216,671	€ 6,700,000
					4,732,083	5,630,000	4,718,933	4,438,243
					8,556,009	9,430,000	8,556,009	7,950,000
					5,960,132	5,300,000	5,792,116	5,453,898
					14,223,548	14,150,000	7,099,376	6,763,290
					9,714,235	8,917,870	9,679,039	9,086,435
					10,708,221	9,500,000	10,017,722	9,034,273
					5,905,843	4,940,000	5,808,610	5,677,861
					10,848,285	10,625,000	10,303,634	9,575,500
					2,863,868	2,820,000	2,685,113	2,503,800
					11,442,530	12,650,000	4,662,376	4,504,000
					8,552,250	9,170,000	1,985,437	1,934,030
					11,801,817	10,588,500	11,760,042	11,037,510
					26,592,549	26,353,600	26,592,549	24,918,015
					9,670,053	10,012,015	8,882,586	8,250,260
3-5 Rue de Dieppe	Strasbourg	France	12/18/18	None	12,169,119	13,200,000	12,053,509	11,270,000
Rue Albert Schweitzer	Dechy	France	12/20/18	None	8,893,649	11,200,000	8,708,325	8,322,868
					22,183,274	20,235,800	22,112,293	20,730,729
					10,737,339	12,925,000	10,390,356	9,821,400
					5,285,435	5,180,000	-	-
					23,104,512	21,735,838	-	-
					19,850,688	21,100,000	-	-
					28,756,099	29,147,787	-	-
					51,674,844	51,766,000	-	-
					4,706,365	5,850,000	-	-
					25,028,979	22,000,000	-	-
					41,684,080	46,025,000	-	-
					11,929,239	10,975,000	-	-
					6,349,204	5,770,000	-	-
					15,394,038	16,675,000	-	-
					20,350,157	20,382,863	-	-
					32,594,052	44,400,000	-	-
					7,608,165	7,611,955	-	-
					5,424,727	5,388,370	-	-
					10,420,851	11,075,000	-	-
					22,059,309	24,125,000	-	-
					7,258,110	6,670,755	-	-
					22,604,092	26,300,000	-	-
					23,861,048	22,529,975	-	-
					12,093,662	11,200,000	-	-
					1,743,369	1,750,000	-	-
					12,050,557	11,500,000	-	-
Chemin de la Cavale Rouge	Halluin	France	12/19/19	None	13,217,378	14,350,000	-	-
						74,400,000	-	-
31 rue de Bayonne	Strasbourg	France	12/27/19	None	8,968,446	11,125,000	-	-
Rue du Capitaine, Leers	Lille	France	12/30/19	None	15,000,486	13,125,000	-	-
<b>Total Investments in real estate</b>					<b>€ 724,062,204</b>	<b>€ 747,686,328</b>	<b>€ 179,024,898</b>	<b>€ 167,972,112</b>



The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements.



# Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.

## Notes to Consolidated Financial Statements

### December 31, 2019 and 2018

---

#### 1. Organization and Description of the Business

Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp. (the "Partnership"), was incorporated on September 14, 2017 ("Inception") under the laws of Luxembourg as a Société en Commandite Spéciale. Exeter Europe Value Venture III GP S.à r.l., as general partner (the "General Partner"), EEV VIII Investor, L.P. (the "Carried Interest Partner"), and certain entities or persons, as limited partners of the Partnership, entered into a Limited Partnership Agreement (the "Partnership Agreement"). On December 22, 2017 (the "Initial Closing Date"), the Partnership Agreement was amended to include additional limited partners. On July 23, 2018 (the "Final Closing Date"), the Partnership Agreement was amended to include additional limited partners. The term of the Partnership expires on December 22, 2025, but may be extended with unanimous limited partner consent, for up to two (2) consecutive additional one (1) year periods.

As outlined in the Partnership Agreement, the primary purpose of the Partnership is to acquire, hold, operate, finance, refinance, encumber, develop and dispose of big box logistics warehouses and multi-tenant/light industrial warehouses located in major distribution markets throughout Continental Europe and the United Kingdom (collectively, "Investments").

#### Partners' Capital Commitments and Distributions

As of December 31, 2019, the Partnership procured total capital commitments of €750,000,000 from all of its partners, of which €300,000,000 has been called. The remaining capital commitments may be called in accordance with the terms of the Partnership Agreement.

The Partnership Agreement provides that the net cash flow from operations, sales and/or refinancings, will be distributed to the partners in accordance with the following provisions:

[REDACTED]

#### Incentive Allocation

Based upon the Partnership's performance since Inception, the Carried Interest Partner would not be entitled to receive any distributions otherwise made to the limited partners.

#### Allocation of Net Income and Loss

Net income and losses are allocated to the partners in accordance with provisions outlined in the Partnership Agreement.

#### 2. Summary of Significant Accounting Policies

##### Basis of Presentation

The accompanying consolidated financial statements have been prepared in accordance with Generally Accepted Accounting Principles ("GAAP") in the United States of America that are applicable to investment companies.



# Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.

## Notes to Consolidated Financial Statements

### December 31, 2019 and 2018

---

#### **Investments in Real Estate**

Investments in real estate are carried at fair value. Real estate owned is initially recorded at the purchase price plus closing costs. Leasing and development costs and major renovations are capitalized as components of cost and routine maintenance and repairs are charged to expense as incurred.

#### **Investment Valuation**

The consolidated financial statements are presented in accordance with GAAP in the United States of America, which define fair value as the amount at which an investment could be exchanged for cash in a current transaction with third parties, other than in a forced liquidation or sale. The fair value of real estate investments does not reflect the Partnership's transaction sale costs which may be incurred upon disposition of the real estate investments. Such costs are estimated to be approximately 2% to 3% of gross property fair value.

The fair value of real estate investments is estimated based on the price that would be received by selling an asset in an orderly transaction between marketplace participants at the measurement date. Investments without a public market are valued based on assumptions made and valuation techniques used by the General Partner. Such valuation techniques include the income capitalization, the sales comparison and the cost approach, as more fully described below. The General Partner also considers actual sale negotiations and bona fide purchase offers received from third parties as well as independent external appraisals. The General Partner considers multiple valuation techniques when measuring the fair value of an investment. However, in certain circumstances, a single valuation technique may be appropriate.

*Income Capitalization Approach:* This approach is based on the principle that value is created by the expectation of future income. This approach is particularly applicable in the case of income producing properties. One technique to convert income to value is direct capitalization, which involves dividing the net operating income by a market capitalization rate. A second technique is the discounted cash flow analysis, in which projected cash flows (net operating income less remaining development costs, periodic capital expenditures and reversion value at the conclusion of the holding period) are converted to present value by applying an annual discount rate. In both techniques, net operating income and cash flow are estimated based on an analysis of market rent and occupancy levels and forecast property expenses and, accordingly, key inputs and assumptions include rental income and expense amounts and related growth rates, as well as discount and income capitalization rates.

*Sales Comparison Approach:* This approach is a method of estimating fair value based on analyzing transactions of similar properties in the market area. A major premise of this approach is that the fair value of the property is directly related to the prices of comparable, competitive properties. The reliability of this approach is dependent upon the availability of comparable data, the verification of sales data, the degree of comparability and the absence of atypical conditions affecting the sales price. Once sales data is gathered, adjustments, involving the judgment of the General Partner, are made to the comparable properties to determine a value range for the property being valued. Generally, a point of value within the adjusted range is concluded.

*Cost Approach:* The application of the cost approach is based on the principle of substitution and the concept that a market participant would not pay more for a property than the cost to develop a substitute property of equivalent desirability and utility. This approach involves the valuation of the land as if vacant, estimation of the replacement cost of the existing or proposed structure and site improvements, estimation of accrued depreciation found in the improvements and estimation of an appropriate entrepreneurial profit as applicable. The cost approach is typically utilized to determine fair value for new or proposed properties, special use properties or where the cost of reproducing the improvements is easily and accurately quantified and there is no economic obsolescence.



**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Notes to Consolidated Financial Statements**  
**December 31, 2019 and 2018**

---

The Partnership may invest in real estate and real estate related investments for which no liquid market exists. The market prices for such investments may be volatile and may not be readily ascertainable. The lack of observable transaction data and inputs has made it more difficult to determine the fair value of such investments. As a result, amounts ultimately realized by the Partnership from Investments sold may differ from the fair values presented, and the differences could be material.

**Secured Mortgage Loan Valuation**

Secured mortgage loans are stated at fair value. The fair value of secured mortgage loans is determined by discounting the future contractual cash flows to the present value, using a current market rate, which represents the amount at which the liability could be transferred to a market participant at the measurement date, exclusive of transaction costs. The market rate is determined by giving consideration to one or more of the following criteria as appropriate: (i) interest rates for loans of comparable quality and maturity (including available loan extensions), (ii) the value of the underlying collateral, (iii) market based loan to value and debt-service-coverage ratios relative to each secured mortgage loan valuation and (iv) key terms such as assumability, recourse provisions and guarantees. These inputs are considered within a discounted cash flow model used to determine the estimated fair value of secured mortgage loans. Considerable judgment is necessary to interpret market data and estimate fair value. Accordingly, the use of different market assumptions and/or estimation methodologies may have a material effect on the estimated fair value amounts.

**Interest Rate and Currency Exchange Rate Derivatives**

The Partnership records derivative financial instruments at fair value, which are the estimated amounts that the Partnership would receive or pay in a current exchange transaction at the reporting date, taking into account current interest rates, current currency exchange rates and the current credit worthiness of the respective counterparties. The Partnership uses derivative financial instruments in order to mitigate interest rate risk and currency exchange rate risk. Interest rate risk includes the risk associated with changes in prevailing interest rates and currency exchange rate risk includes the risk associated with changes in prevailing currency exchange rates. The interest rate derivatives (Note 7) and currency exchange rate derivatives (Note 5) and the amounts of changes in unrealized appreciation and depreciation on interest rate derivatives and currency exchange rate derivatives as disclosed in the Consolidated Statements of Operations, serve as indicators of the volume of derivative activity.

**Concentrations of Market and Credit Risk**

Concentrations of market and credit risk may exist with respect to the Partnership's Investments and its other assets and liabilities. Market risk is a potential loss the Partnership may incur as a result of changes in the fair value of its Investments. Credit risk includes the possibility that a loss may occur from the failure of counterparties or issuers to make payments according to the terms of a contract as well as underlying tenants' inability or unwillingness to make contractually obligated payments. The Partnership does not expect to use derivative instruments to hedge market/credit risk.

**Cash**

The Partnership's cash is invested with commercial banks. At times, cash balances at a limited number of banks and financial institutions may exceed federally insured amounts. The General Partner believes it mitigates credit risk by depositing cash in or investing through major financial institutions.



**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Notes to Consolidated Financial Statements**  
**December 31, 2019 and 2018**

**Restricted Cash**

Included in restricted cash are amounts held in bank accounts controlled by the lender of the secured mortgage loans. The balances of these accounts as of December 31, 2019 and 2018 are as follows:

	2019		2018	
	Euro*	Pound Sterling	Euro	Pound Sterling
First GBP Loan holdback account	€ 4,823,813	£ 4,099,949	€ -	£ -
Third EUR Loan development loan	7,821,000	-	-	-
Third EUR Loan reserve account	4,310,881	-	-	-
	<u>€ 16,955,694</u>	<u>£ 4,099,949</u>	<u>€ -</u>	<u>£ -</u>

\* Pound Sterling values converted at December 31, 2019 spot rate of 1.1765.

**Deferred Financing Costs**

Costs incurred to obtain debt financing are capitalized and amortized over the life of the related loans except where the related debt instruments are recorded at fair value. Deferred financing costs for debt instruments recorded at fair value are recorded initially as part of the unrealized appreciation (depreciation) on mortgage loans in the Consolidated Statements of Operations; however, the amounts are reclassified to interest expense over the terms of the related loan agreements. As of December 31, 2019 and 2018, the deferred financing costs charged to unrealized depreciation on secured mortgage loans to be reclassified to interest expense in future periods amount to €3,934,092 and €0, respectively.

**Capitalized Interest for Investments under Development and Redevelopment**

FASB ASC 835-20, *Interest*, requires the capitalization of interest as part of the costs incurred to prepare assets for their intended use. The Partnership capitalizes interest costs related to incremental expenditures, after acquisition, to prepare an operating asset for its intended use. Interest costs are capitalized for all expenditures, including acquisition costs, for land development. In connection herewith, for the years ended December 31, 2019 and 2018, the Partnership capitalized €809,990 and €118,456 of interest costs, respectively.

**Preacquisition Costs for Future Investments**

Preacquisition costs for future investments include costs incurred in connection with identifying, evaluating and negotiating potential investments. Upon acquisition, these costs are capitalized to the cost of the investment. Costs are expensed when the General Partner decides not to pursue an investment opportunity. During the years ended December 31, 2019 and 2018, the Partnership expensed €397,386 and €56,701, respectively, in relation to potential investments that the General Partner decided not to pursue.

**Revenue Recognition**

Rental income is recognized on the accrual basis in accordance with the tenants' lease terms. Tenant reimbursements are generally accrued as revenue in the same period the related expenses are incurred. Deferred revenue represents rent collected from tenants in advance. The Partnership records gains and losses on sales of investments in real estate pursuant to the provisions of ASC 610-20, *Other Income — Gains and Losses from the Derecognition of Nonfinancial Assets*. Gain or loss on real estate sold is recognized when a valid contract exists, the collectability of the sales price is reasonably assured and the control of the property has transferred.





# Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.

## Notes to Consolidated Financial Statements

### December 31, 2019 and 2018

---

#### **Taxes**

The Partnership and its subsidiaries are subject to certain taxes in both Luxembourg and the country in which the Investment is located as presented in the Consolidated Statements of Operations.

The Partnership's tax returns and the amount of allocable Partnership profits and losses are subject to examination by taxing authorities. If such examination results in changes to Partnership profits and losses, then the tax liability of the Partnership would be changed accordingly.

Deferred income taxes reflect the net tax effects of temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities for financial reporting purposes and the amounts used for income tax purposes. Deferred tax assets and liabilities are recognized for the future tax consequences attributable to differences between the financial statement carrying amounts of existing assets and liabilities and their respective tax basis. Deferred tax assets and liabilities are measured using enacted tax rates expected to apply to taxable income in the years in which those temporary differences are expected to be recovered or settled. The effect on deferred tax assets and liabilities of a change in tax rates is recognized in income in the period that includes the enactment date. The Partnership calculates its current and deferred tax provision based on estimates and assumptions that could differ from actual results reflected in income tax returns filed in subsequent years. Adjustments based on filed returns are recorded when identified. During the years ended December 31, 2019 and 2018, income tax provisions in the amount of €543,490 and €162,888, respectively, and deferred tax provisions in the amount of €12,038,933 and €0, respectively, were recognized by the Partnership.

The Partnership recognizes deferred tax assets to the extent that the recoverability of these assets satisfies the "more likely than not" recognition criteria in accordance with the accounting guidance regarding income taxes.

#### **Accounting for Uncertainty in Income Taxes**

The Partnership applies the authoritative guidance on accounting for and disclosure of uncertainty in tax positions in accordance with FASB ASC 740-10, *Accounting for Uncertainty in Income Taxes*. This guidance prescribes a recognition threshold and measurement attribute for the financial statement recognition and measurement of a tax position taken or expected to be taken in a tax return. The guidance requires that the Partnership not recognize in its consolidated financial statements the impact of a tax position that fails to meet the more likely than not recognition threshold based on the technical merits of the position.

#### **Use of Estimates**

The preparation of financial statements in conformity with GAAP in the United States of America requires management to make estimates and assumptions that affect the various amounts reported in the consolidated financial statements and the accompanying notes. Actual results may differ from those estimates.

#### **Recent Accounting Pronouncements**

In May 2014, the FASB issued ASU 2014-09, *Revenue from Contracts with Customers (Topic 606)*. This standard supersedes the revenue recognition requirements of Accounting Standards Codification ("ASC") *Topic 605 Revenue Recognition* and most industry-specific guidance on revenue recognition throughout the ASC. The new standard is principles based and provides a five step model to determine when and how revenue is recognized. The core principle of the new standard is that revenue should be recognized when a company transfers promised goods or services to customers in an amount that reflects the consideration to which the company expects to be entitled in exchange for those goods or services. The new standard also requires disclosure of qualitative and quantitative information surrounding the amount, nature, timing and uncertainty of revenues and cash flows arising from contracts with customers. ASU 2014-09 was originally effective for annual and interim periods beginning after December 15, 2017.



**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Notes to Consolidated Financial Statements**  
**December 31, 2019 and 2018**

---

However, in August 2015, the FASB issued ASU 2015-14 - *Revenues from Contracts with Customers: Deferral of the Effective Date*, to defer the effective date of ASU 2014-09 by one year to annual periods beginning after December 15, 2018 and interim periods beginning after December 15, 2019. The Partnership adopted this standard on January 1, 2019. Based on the Partnership's assessment, the adoption of this standard did not have an impact to the Partnership's consolidated financial statements.

In February 2016, the FASB issued ASU 2016-02, *Leases (Topic 842)*. This standard establishes the principles to report transparent and economically neutral information about the assets and liabilities that arise from leases. Upon implementation, lessees will need to recognize almost all leases on their balance sheet as a right-of-use asset and a lease liability. It will be critical to identify leases embedded in a contract to avoid misstating the lessee's balance sheet. For income statement purposes, the FASB retained a dual model, requiring leases to be classified as either operating or finance. Classification will be based on criteria that are largely similar to those applied in current lease accounting, but without explicit bright lines. Lessor accounting is similar to the current model, but updated to align with certain changes to the lessee model and the new revenue recognition standard. Existing sale-leaseback guidance, including guidance for real estate, is replaced with a new model applicable to both lessees and lessors. The new guidance is effective for periods beginning after January 1, 2021. Early application is permitted. Management is in the process of evaluating the impact of this new guidance.

In February 2017, the FASB issued ASU 2017-05, *Other Income — Gains and Losses from the Derecognition of Nonfinancial Assets (subtopic 610-20): Clarifying the Scope of Asset Derecognition Guidance and Accounting for Partial Sales of Nonfinancial Assets*, to provide guidance for recognizing gains and losses from the transfer of nonfinancial assets and in-substance nonfinancial assets in contracts with non-customers. As a result of the new guidance, the guidance specific to real estate sales in FASB ASC 360-20, *Accounting for Sales in Real Estate*, was eliminated. The Partnership adopted this guidance on January 1, 2019 using the modified retrospective transition method. Based on the Partnership's assessment, the adoption of this standard did not have an impact to the Partnership's consolidated financial statements.

### **3. Fair Value Measurements**

The Partnership applies FASB ASC 820-10, *Fair Value Measurements and Disclosures* and FASB ASC 825-10, *The Fair Value Option for Financial Assets and Financial Liabilities*. FASB ASC 820-10 provides a definition of fair value which focuses on an exit price rather than an entry price, establishes a framework for measuring fair value which emphasizes that fair value is a market-based measurement, not an entity-specific measurement and requires expanded disclosures about fair value measurements. FASB ASC 825-10 provides companies with the option to report eligible financial assets and financial liabilities at fair value on an instrument-by-instrument basis. This option is available when an entity first recognizes a financial asset or financial liability or upon signing a firm commitment.

To increase consistency and comparability in fair value measurements and related disclosures, the Partnership utilizes the fair value hierarchy required by FASB ASC 820-10 which prioritizes the inputs to valuation techniques used to measure fair value into three broad levels:

Level 1 - Inputs that reflect unadjusted quoted prices in active markets for identical assets or liabilities that the Partnership has the ability to access at the measurement date.

Level 2 - Inputs other than quoted prices that are observable for the asset or liability either directly or indirectly, including inputs in the markets that are not considered to be active.

Level 3 - Inputs that are unobservable.



**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Notes to Consolidated Financial Statements**  
**December 31, 2019 and 2018**

Inputs are used in applying the various valuation techniques and broadly refer to the assumptions that market participants use to make valuation decisions, including assumptions about risk. Inputs may include price information, volatility statistics, specific and broad credit data, liquidity statistics, and other factors. An investment's level within the fair value hierarchy is based on the lowest level of any input that is significant to the fair value measurement. However, the determination of what constitutes "observable" requires significant judgment by the General Partner. The General Partner considers observable data to be that market data which is readily available, regularly distributed or updated, reliable and verifiable, not proprietary, and provided by multiple, independent sources that are actively involved in the relevant market. The categorization of an investment within the hierarchy is based upon the pricing transparency of the investment and does not necessarily correspond to the General Partner's perceived risk of that investment. FASB ASC 820-10 was applied to the Partnership's investments in real estate, secured mortgage loans and interest rate and foreign currency derivatives.

The following tables set forth the Partnership's financial assets and liabilities that were accounted for at fair value on a recurring basis as of December 31, 2019 and 2018:

Description	As of December 31, 2019	Fair Value Measurements at Reporting Date Using:		
		Quoted in Active Markets for Identical Assets (Level 1)	Significant Other Observable Inputs (Level 2)	Unobservable Inputs (Level 3)
<b>Assets</b>				
Investments in real estate	€ 747,686,328	€ -	€ -	€ 747,686,328
<b>Liabilities</b>				
Secured mortgage loans	€ 263,374,725	€ -	€ -	€ 263,374,725
Interest rate derivatives	71,141	-	71,141	-
Foreign currency derivatives	2,312,202	-	2,312,202	-
	€ 265,758,068	€ -	€ 2,383,343	€ 263,374,725

Description	As of December 31, 2018	Fair Value Measurements at Reporting Date Using:		
		Quoted in Active Markets for Identical Assets (Level 1)	Significant Other Observable Inputs (Level 2)	Unobservable Inputs (Level 3)
<b>Assets</b>				
Investments in real estate	€ 167,972,112	€ -	€ -	€ 167,972,112



**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Notes to Consolidated Financial Statements**  
**December 31, 2019 and 2018**

During the years ended December 31, 2019 and 2018, there were no transfers between Levels 1, 2, or 3. The following table shows quantitative information about significant unobservable inputs related to the Level 3 fair value measurements as of December 31, 2019 and 2018:

	Fair Value December 31, 2019	Valuation Techniques	Unobservable Inputs	Ranges
Investments in real estate	€ 747,686,328	Income Capitalization Approach - Discounted cash flow	Discount Rate Terminal Capitalization Rate	5.50% - 9.75% 4.50% - 8.00%
Secured mortgage loans	€ 263,374,725	Discounted cash flow Net present value	Loan to Value Ratio Credit Spreads	55% - 65% 3M LIBOR / EURIBOR + 180 - 280 bps

	Fair Value December 31, 2018	Valuation Techniques	Unobservable Inputs	Ranges
Investments in real estate	€ 167,972,112	Income Capitalization Approach - Discounted cash flow	Discount Rate Terminal Capitalization Rate	5.50% - 9.75% 4.50% - 8.00%

*Investments in Real Estate:* The significant unobservable inputs used in the fair value measurement of the Partnership's investments in real estate are the selection of certain investment rates (Discount Rate and Terminal Capitalization Rate). Significant increases (decreases) in any of those inputs in isolation would result in significantly lower (higher) fair value measurements, respectively.

*Mortgage Loans:* The significant unobservable inputs used in the fair value measurement of the Partnership's mortgage loans are the loan to value ratios and the selection of certain credit spreads. Significant increases (decreases) in any of those inputs in isolation would result in significantly lower (higher) fair value measurements, respectively.

The following is a reconciliation of the investments in real estate and secured mortgage loans measured at fair value on a recurring basis using Level 3 inputs during the years ended December 31, 2019 and 2018:

	Investments in Real Estate	
	2019	2018
<b>Beginning balance</b>	€ 167,972,112	€ -
Additions	545,037,508	179,024,696
Total unrealized appreciation (depreciation) reported in the Consolidated Statements of Operations	25,174,850	(10,652,751)
Currency Translation Adjustment	9,501,858	(399,833)
<b>Ending balance</b>	€ 747,686,328	€ 167,972,112

	Secured Mortgage Loans	
	2019	2018
<b>Beginning balance</b>	€ -	€ -
Proceeds	255,742,358	-
Total unrealized depreciation reported in the Consolidated Statements of Operations	156,165 <sup>(1)</sup>	-
Currency Translation Adjustment	7,476,202	-
<b>Ending balance</b>	€ 263,374,725	€ -

<sup>(1)</sup> Excludes amounts included in unrealized appreciation (depreciation) on secured mortgage loans related to deferred financing costs (Note 2 – Deferred Financing Costs) and interest rate derivative (Level 2).





**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Notes to Consolidated Financial Statements**  
**December 31, 2019 and 2018**

See below for a reconciliation to the Consolidated Statements of Operations:

	2019	2018
Unrealized depreciation on secured mortgage loans per table above	€ (156,165)	€ -
Deferred financing costs paid and charged to unrealized depreciation	(4,167,294)	-
Reclassification of amounts amortized to interest expense	233,202	-
Unrealized depreciation on interest rate derivatives in Level 2	(71,141)	-
Net change in depreciation on secured mortgage loans and interest rate derivatives per Consolidated Statements of Operations	€ (4,161,398)	€ -

Total change in unrealized appreciation (depreciation) included in the Consolidated Statements of Operations attributable to investments in real estate, currency hedging derivatives and secured mortgage loans held as of the reporting date is as follows:

	2019	2018
Unrealized appreciation (depreciation) on investments in real estate	€ 25,174,850	€ (10,652,751)
Unrealized depreciation on currency hedging derivatives	€ (2,312,202)	€ -
Unrealized depreciation on secured mortgage loans	€ (156,165)	€ -

**4. Summary of Investments in Real Estate by Country**

The Partnership owns Investments in real estate in locations throughout Europe. The following is a summary of the investments by country as of December 31, 2019 and 2018.

Country	2019			2018		
	Number of Investments	Cost	Fair Value	Number of Investments	Cost	Fair Value
Austria	1	€ 32,594,052	€ 44,400,000	-	€ -	€ -
France	5	58,249,078	63,000,000	2	20,761,834	19,592,868
Germany	7	77,647,562	74,055,000	2	20,408,078	18,855,673
Ireland	6	74,467,865	80,470,000	3	9,389,483	8,876,073
Netherlands	7	69,969,230	72,395,000	5	36,547,300	34,407,361
Poland	7	163,334,827	172,025,000	2	12,891,492	12,217,188
United Kingdom	13	247,799,590	241,341,328	5	79,026,509	74,022,949
Total investments in real estate	46	€ 724,062,204	€ 747,686,328	19	€ 179,024,696	€ 167,972,112

**5. Summary of foreign currency derivatives**

The following is a summary of the foreign currency derivatives as of December 31, 2019 and the corresponding fair values:

	Effective Date	Type	Sell Currency	Sell Notional	Buy Currency	Buy Notional	Maturity Date	Liabilities
First currency forward	05/16/19	FX Forward	GBP	£ 19,297,973	EUR	€ 20,463,361	05/14/24	€ 1,177,685
Second currency forward	05/16/19	FX Forward	GBP	19,423,618	EUR	20,901,343	05/15/23	1,134,517
				£ 38,721,591		€ 41,364,704		€ 2,312,202



**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Notes to Consolidated Financial Statements**  
**December 31, 2019 and 2018**

**6. Subscription Credit Facility**

On February 28, 2018, the Partnership entered into a Revolving Credit Agreement (the "Subscription Credit Facility") with a financial institution in the maximum amount of €75,000,000. On October 26, 2018 the maximum amount of the Subscription Credit Facility was increased to €125,000,000, on December 5, 2018 the maximum amount of the Subscription Credit Facility was further increased to €200,000,000 and on January 31 2019 the maximum amount of the Subscription Credit Facility was further increased to €250,000,000.

The Subscription Credit Facility is guaranteed by the Partnership; the guaranty is secured by the unfunded capital commitments of the partners of the Partnership. The Subscription Credit Facility may be used to finance investment activities, provide working capital, and for other general business purposes. The Subscription Credit Facility matures on February 28, 2021 but may be extended for one year with the payment of a 20-basis point fee.

The Subscription Credit Facility allows the Partnership to borrow funds in either Euro (€) or Pound Sterling (£). For Euro borrowings, interest only, at a floating rate of 150 basis points over the monthly EURIBOR rate (aggregating 1.50% as of December 31, 2019 and 2018) is paid monthly. For Pound Sterling borrowings, interest only, at a floating rate of 150 basis points over the monthly LIBOR rate (aggregating 2.22% and 2.23% as of December 31, 2019 and 2018 respectively) is paid monthly. In addition, the borrowers are required to pay a quarterly unused facility fee at the rate of 20 basis points per annum on the applicable unused facility amount.

The amounts outstanding on the Subscription Credit Facility as of December 31, 2019 and 2018 are as follows:

	2019			2018		
	Euro Outstanding	Pound Sterling Outstanding	Converted Total Outstanding *	Euro Outstanding	Pound Sterling Outstanding	Converted Total Outstanding **
<b>Beginning balance</b>	€ 110,200,000	£ 72,000,000	€ 190,472,800	€ -	£ -	€ -
Additions	298,900,000	141,000,000	461,238,187	110,200,000	72,000,000	190,885,990
Repayments	(220,000,000)	(182,600,000)	(426,312,017)	-	-	-
Currency Translation Adjustment	-	-	(533,370)	-	-	(413,190)
<b>Ending balance</b>	<b>€ 189,100,000</b>	<b>£ 30,400,000</b>	<b>€ 224,865,600</b>	<b>€ 110,200,000</b>	<b>£ 72,000,000</b>	<b>€ 190,472,800</b>

\* Pound Sterling values converted at December 31, 2019 spot rate of 1.1765.

\*\* Pound Sterling values converted at December 31, 2018 spot rate of 1.1149.



**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Notes to Consolidated Financial Statements**  
**December 31, 2019 and 2018**

**7. Secured mortgage loans and interest rate derivatives**

The following table summarizes the key terms and provisions of the Partnership's mortgage loans as of December 31, 2019:

	Origination Date	Payment Terms	Interest Rate Terms	Current Interest Rate	Original Maximum Loan Amount	Current Maximum Loan Amount	Lender Holdback*	Current Loan Amount	Maturity Date	Extension Options	Extension Fee
GBPL01 First GBP Loan	08/19/19	Interest Only (first 18 months) Amortizing (from month 19)	3 Mon h GBP LIBOR + 270 bps	3.49%	£ 97,402,500	£ 97,402,500	£ -	£ 97,402,500	08/19/22	Two 12-Month	None
GBPL02 Second GBP Loan	12/16/19	Interest Only (first 18 months) Amortizing (from month 19)	3 Mon h GBP LIBOR + 270 bps	3.45%	£ 34,672,625	£ 34,672,625	£ 3,500,000	£ 31,172,625	08/19/22	Two 12-Month	None
EURL03 Third EUR Loan	12/19/19	Interest Only (first 18 months) Amortizing (from month 19)	3 Month EURIBOR + 215 bps	2.15%	€ 111,900,000	€ 111,900,000	€ -	€ 111,900,000	12/19/22	Two 12-Month	None

\* Lender holdback which will be released upon satisfaction of certain conditions precedent.

The mortgage loans are subject to various financial and nonfinancial covenants. The Partnership is in compliance with said covenants in all material respects as of December 31, 2019.

The following table summarizes the key terms and provisions of the Partnership's interest rate derivatives as of December 31, 2019:

	Effective Date	Type	Notional Amount	Rate	Maturity Date	Termination Option Date	Liabilities	
							Pound Sterling	Euro*
First GBP Loan First Swap Contract	08/21/19	Swap	£ 58,758,375	0.770%	08/14/22	None	£ 42,915	€ 50,489
First GBP Loan Second Swap Contract	08/21/19	Swap	24,033,750	0.770%	08/14/22	None	£ 17,553	€ 20,652
			<u>£ 82,792,125</u>				<u>£ 60,468</u>	<u>€ 71,141</u>

\* Pound Sterling values converted at December 31, 2019 spot rate of 1.1765.

The fair value of the swap contracts generally reflects the amount the Partnership would receive or pay to terminate the agreements.



**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Notes to Consolidated Financial Statements**  
**December 31, 2019 and 2018**

The cost and fair value of the secured mortgage loans for which the fair value option has been elected as of December 31, 2019 is as follows:

	Pound Sterling		Euro*	
	Cost	Fair Value	Cost	Fair Value
First GBP Loan	£ 97,402,500	£ 97,464,516	€ 114,594,041	€ 114,667,003
Second GBP Loan	31,172,625	31,192,288	36,674,593	36,697,727
Third EUR Loan	-	-	111,900,000	112,009,995
	<u>£ 128,575,125</u>	<u>£ 128,656,804</u>	<u>€ 263,168,634</u>	<u>€ 263,374,725</u>

\* Pound Sterling values converted at December 31, 2019 spot rate of 1.1765.

As of December 31, 2019, the aggregate principal payments of the mortgage loans to third parties are as follows:

2020	€ -
2021	3,947,530
2022	<u>259,221,104</u>
	<u>€ 263,168,634</u>

There is no guarantee that the Partnership's borrowing arrangements or other arrangements for obtaining leverage will continue to be available, or if available, will be available on terms and conditions acceptable to the Partnership. Unfavorable economic conditions also could increase funding costs, limit access to the capital markets or result in a decision by lenders not to extend credit to the Partnership. In addition, a decline in the fair value of the Partnership's assets may have particular adverse consequences in instances where the Partnership borrowed money based on the fair value of those assets. A decrease in the fair value of those assets may result in the lender requiring the Partnership to post additional collateral, resize the loans or otherwise sell assets at a time when it may not be in the Partnership's best interest to do so. In the event the Partnership is required to liquidate all or a portion of its portfolio quickly, the Partnership may realize significantly less than the value at which it previously recorded those investments.

## 8. Related Party Transactions

### Investment Management Fees

The Partnership pays quarterly, in arrears, an investment management fee to the General Partner based on the capital commitments of each limited partner that is not an affiliate of the General Partner. During the Commitment Period (as defined in the Partnership Agreement) the annual investment management fee is calculated on both the uncalled commitment amounts and invested capital; thereafter the investment management fee is computed on only invested capital. Invested capital is only reduced upon the disposition of properties. In accordance with the terms of the Partnership Agreement, the investment management fee is reduced dollar-for-dollar by (i) certain expenses incurred relating to the formation of the Partnership that exceed €1,000,000, of which €1,112,358 was incurred during the period from Inception through December 31, 2019. Investment management fees are separately stated on the Consolidated Statements of Operations and any unpaid amounts are included within accounts payable and accrued expenses on the Consolidated Statements of Assets and Liabilities.



## **Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**

### **Notes to Consolidated Financial Statements**

#### **December 31, 2019 and 2018**

---

During the years ended December 31, 2019 and 2018, investment management fees in the amount of €6,018,478 and €4,257,541, respectively, were incurred by the Partnership, of which €1,604,465 were unpaid as of December 31, 2019.

#### **Property Management Fees**

An affiliate of the General Partner provides property management services for the Investments and accordingly earns fees for those services, typically 2.5% of rental income less the costs of any third party property management fees incurred by the Partnership. Property management fees are included within rental property expenses on the Consolidated Statements of Operations and any unpaid amounts are included within accounts payable and accrued expenses on the Consolidated Statements of Assets and Liabilities.

During the years ended December 31, 2019 and 2018, property management fees in the amount of €115,064 and €8,660, respectively, were incurred by the Partnership, of which €69,599 were unpaid as of December 31, 2019.

#### **Leasing Commissions**

An affiliate of the General Partner serves as the leasing agent for the Investments and accordingly earns commissions on new and renewal lease transactions, typically between 5.0% and 17.5% of the first year's headline rent.

During the year ended December 31, 2019, leasing commissions in the amount of €227,353 were incurred by the Partnership, all of which were unpaid as of December 31, 2019. No leasing commissions were earned during the year ended December 31, 2018.

#### **Development Fees**

An affiliate of the General Partner serves as the developer/construction manager for the Investments and accordingly earns fees for ground-up development and significant rehabilitation projects, typically 4% of the total cost of construction. Development fees are capitalized as a component of the cost of investments in real estate and any unpaid amounts are included within accounts payable and accrued expenses on the Consolidated Statements of Assets and Liabilities.

During the years ended December 31, 2019 and 2018, development fees in the amount of €1,664,935 and €4,813, respectively, were incurred by the Partnership, all of which were unpaid as of December 31, 2019.

## **9. Financial Highlights**

The financial highlights were calculated in accordance with normal guidelines for investment companies, which effectively assume that the Partnership terminates on the balance sheet date. The Partnership's policy is to present total return based on an internal rate of return methodology.

The internal rate of return is computed based on the actual dates of cash inflows (capital contributions), outflows (distributions, including returns of capital), and the ending limited partners' equity as of each measurement date.





**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Notes to Consolidated Financial Statements**  
**December 31, 2019 and 2018**

The following summarizes the Partnership's financial highlights, consisting of total return, expense and net investment income ratios, for the years ended December 31, 2019 and 2018:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Total return (1)		
Since inception internal rate of return	(7.66%)	N/A
Expense ratio (2)	5.51%	(407.60%)
Net investment income ratio (3)	(12.75%)	(405.65%)

Internal rate of return and net investment income ratio are negative in the year ended December 31, 2019 due to the fact that the Partnership generated a loss in the period. Internal rate of return is not calculable and expense ratio and investment income ratio are negative in the year ended December 31, 2018, due to the fact that the Partnership did not make any capital calls in the period.

**Explanatory Notes:**

- (1) Total return is calculated based on a dollar-weighted internal rate of return methodology net of incentive allocations to the General Partner. The internal rate of return is computed on a since inception basis using monthly compounding and the actual dates of cash inflows received from and cash outflows paid to the limited partners and including ending limited partners' equity value as of the measurement date. Because total return is calculated for the limited partners taken as a whole, an individual limited partner's return may vary from these returns based on different management fee arrangements and the timing of capital transactions.
- (2) The expense ratios are calculated for the limited partners taken as a whole using weighted average limited partners' equity for the period. The computation of expense ratios based on the amount of expenses assessed to an individual limited partner's capital may vary from these ratios based on different management fee arrangements and the timing of capital transactions.
- (3) The net investment income ratio is calculated for the limited partners taken as a whole using weighted average limited partners' equity for the period. The computation of the net investment income ratio based on the amount of net investment income credited to an individual limited partner's capital may vary from this ratio based on different management fee arrangements and the timing of capital transactions.

**10. Commitments, Contingencies and Contracts**

In the normal course of business, the Partnership enters into contracts and agreements. These contracts and agreements commit the Partnership to various specific and contingent obligations. In addition, the Partnership is subject to legal claims in the ordinary course of business.

As an owner of real estate, the Partnership is subject to various environmental laws in the jurisdictions in which the investment properties are located. Compliance with these laws has not had a material adverse effect on the consolidated financial position and results of operations and management does not believe it will have such an impact in the future.



**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Notes to Consolidated Financial Statements**  
**December 31, 2019 and 2018**

**Future Minimum Rents**

Future minimum rents under non-cancelable operating leases of the Investments, excluding tenant reimbursements of operating expenses, are as follows:

2020	€	25,039,859
2021		20,875,782
2022		16,864,637
2023		12,640,519
2024		9,894,028
Thereafter		48,560,017
	€	<u>133,874,842</u>

The Partnership also receives reimbursements from tenants for certain property operating expenses, including, but not limited to, common area maintenance costs, insurance, and real estate taxes.

The Partnership, during the year ended December 31, 2019, earned rental revenues totaling €11,561,060, of which 15.25% was earned from a tenant at Lydiard Fields, Swindon.

The Partnership, during the year ended December 31, 2018, earned rental revenues totaling €1,127,471, of which 27.63% was earned from a tenant at Europalaan 18, Maastricht, 22.14% was earned from a tenant at Ambachtstraat 38, Venray, 15.88% was earned from a tenant at Lydiard Fields, Swindon, and 13.75% was earned from a tenant at Sopwith Way, Daventry.

**11. Subsequent Events**

The Partnership has evaluated subsequent events through March 29, 2020 which is the date of the issuance of these consolidated financial statements. The Partnership made the following additional investments subsequent to December 31, 2019:

<u>Investment</u>	<u>City</u>	<u>Country</u>	<u>Acquisition Date</u>	<u>Purchase Price</u>
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	01/17/20	€ 25,280,000
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	02/13/20	3,800,000
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	02/25/20	4,900,000
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	02/25/20	4,280,000
				<u>€ 38,260,000</u>

On January 2, 2020, the Partnership made its fifth capital call in the amount of €75,000,000, of which €43,000,000 was used to pay down the Subscription Credit Facility.

On January 10, 2020, the Partnership executed an interest rate swap transaction for a notional amount of £29,471,731 at a fixed rate of 0.859% with Deutsche Bank AG relating to the Second GBP Loan agreement executed on December 16, 2019.

On January 17, 2020, the Partnership purchased an interest rate cap from Australia and New Zealand Banking Group Limited ("ANZ") in relation to the Third EUR Loan. The interest rate cap has a notional value of €104,000,000 and a cap rate of 1.25% over 3 month EURIBOR.

On February 11, 2020, the £3,500,000 lender holdback from the Second GBP Loan was drawn down following satisfaction of certain conditions precedent. The proceeds were used to pay down the Subscription Credit Facility.



**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Notes to Consolidated Financial Statements**  
**December 31, 2019 and 2018**

---

Subsequent to December 31, 2019, an outbreak of a novel strain of coronavirus (COVID-19) emerged globally. The extent of the impact of COVID-19 on the Partnership's investments and operations will depend on future developments, including the duration and spread of COVID-19, and the overall economy, all of which are highly uncertain and cannot be predicted. Although it is not possible to reliably estimate the severity of this outbreak and its financial impact, the Partnership's operations, developments, and investments could be adversely affected by the impact related to the outbreak of COVID-19 on the Partnership and the Partnership's tenants.





## Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp. Appendix 1: Disclosures under AIFMD (unaudited)

---

### Disclosures under the Alternative Investment Fund Managers Directive (Unaudited)

#### Liquidity arrangements and liquidity management

There are no assets of the AIF subject to special arrangements such as side pockets, gates or other similar arrangements. No new arrangements or material changes were made to manage the liquidity of the AIF.

The AIFM confirms it has maintained appropriate capital adequacy provisions as required by the CSSF.

#### Leverage

The leverage employed by the AIF as per December 31, 2019 was 238.93% of the AIF's net asset value based on the gross method and 251.60% of the AIF's net asset value based on the commitment method.

#### Risk management

The AIFM has established and maintains a dedicated risk management system to identify, measure, manage and monitor on an ongoing basis the risks relevant to each AIF's Investment Objective including, in particular market, credit, liquidity, counterparty, operational and other relevant risks. Both quantitative and/or qualitative risk limits have been established and were monitored by the AIFM. No material changes were made in relation to the risk management system.

#### Material Changes

In 2019, Carne expanded its management structure and placed it on a broader basis. Mr. Pascal Dufour has been appointed as Conducting Officer for Information Technology and Country Head of Carne. He also serves as Chief Operating Officer. Mr. Luc de Vet, Carne's European Alternative Investment Funds Leader, has been appointed as an additional Conducting Officer for Valuation. In February 2019, Mr. Cord Rodewald joined Carne, who was subsequently appointed as Conducting Officer for Portfolio Management. Finally, Mr. Ross Thomson assumed responsibility for Distribution, Client Relationship and Internal Audit in September.

With effect from 14 January 2020, Piotr Andrzejewski and Dian Ismaël resigned and Steve Simonetti and Maxime D'hondt were appointed as Director of the General Partner with effect from 1 January 2020 and 15 January 2020 respectively.

#### Remuneration

The AIFM has designed and implemented a remuneration policy (the "Remuneration Policy") in line with the provisions on remuneration as set out by the European Directive 2011/61/EU as amended and implemented into Luxembourg Law of 12 July of 2013 (the "AIFM Regulations").

The AIFM has developed and implemented remuneration policies and practices that are consistent with and promote sound and effective risk management of the AIF, do not encourage risk-taking which is inconsistent with the risk profiles/rules governing the AIF, and do not impair compliance with the AIFM's duty to act in the best interest of the AIF and ultimately its investors.

The Board of Directors of the AIFM is responsible for the design, implementation and regular review of the Remuneration Policy. In reviewing the Remuneration Policy, the Board of Directors of the AIFM will consider whether the remuneration framework operates as intended and that the risk profile, long-term objectives and goals of the AIFs it manages are adequately reflected.

A copy of the AIFM Remuneration Policy is available, free of charge, at the registered office of the AIFM and at the following address: [www.carnegroup.com](http://www.carnegroup.com).



**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Appendix 1: Disclosures under AIFMD (unaudited)**

**Proportion of the total remuneration of the staff of the AIFM attributable to Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp., as of December 31, 2019<sup>1</sup>**

The proportion of the total remuneration attributable to Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp. has been calculated on a pro-rata basis and on the basis of the total AUM of AIFs managed by the AIFM.

	Number of beneficiaries	Total remuneration (EUR) <sup>2</sup>	Fixed remuneration in percentage of total	Variable remuneration in percentage of total	Carried Interest paid in percentage of total
Total remuneration paid to Identified Staff <sup>3</sup> by the AIFM during the financial year	10	1,552,439	0.459	0.133	0.00



N° Varietur 21-2100  
 Signature: *[Handwritten Signature]*  
 Date: 22/02/2021

<sup>1</sup> 31 December is the financial year end of the AIFM

<sup>2</sup> Total remuneration = sum of fixed remuneration and variable remuneration paid during the AIFM's financial year

<sup>3</sup> Identified Staff comprises = Chief Executive Officer, Conducting Officers and Head of Legal and Compliance

# **Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**

**États financiers consolidés**

**31 décembre 2019 et 2018**

**Publiés et approuvés le 29 mars 2020**



**Siège social : 76 Avenue de la Liberté, L-1930 Luxembourg**

**Numéro RCS : B216344**

**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Contacts clés**  
**31 décembre 2019 et 2018**

---

Gestionnaire de fonds d'investissement alternatifs :

**Carne Global Fund Managers (Luxembourg) S.A.**  
EBBC Centre,  
6B, route de Trèves,  
L-2633 Senningerberg  
Grand-Duché de Luxembourg

Dépositaire :

**ALTER DOMUS DEPOSITARY SERVICES S.à r.l.**  
5, rue Guillaume Kroll  
L-1882 Luxembourg  
Grand-Duché de Luxembourg

Associé commandité :

**Exeter Europe Value Venture III GP S.à r.l.**  
76 avenue de la Liberté,  
L-1930 Luxembourg  
Grand-Duché de Luxembourg

Conseiller en investissement :

**Exeter US Advisor, LLC**  
101 W. Elm Street, Suite 600  
Conshohocken, Pennsylvanie 19428  
États-Unis d'Amérique



**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Index**  
**31 décembre 2019 et 2018**

---

**Page(s)**

**Rapport des commissaires aux comptes indépendants**

**États financiers consolidés**

États consolidés de l'actif et du passif .....	1
États consolidés des opérations .....	2
États consolidés des variations des capitaux propres des associés.....	3
États consolidés des flux de trésorerie .....	4
Calendriers consolidés des investissements .....	5
Notes aux états financiers consolidés.....	6-21

Annexe 1 : Informations à fournir en vertu de la directive sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (non vérifiées)





## Rapport d'audit

Aux Associés d'  
**EXETER EUROPE VALUE VENTURE III SCSP**

---

### Notre opinion

À notre avis, les comptes consolidés ci-joints donnent une image fidèle de la situation financière consolidée d'EXETER EUROPE VALUE VENTURE III SCSP (la « Société en commandite ») et de ses filiales (le « Groupe ») au 31 décembre 2019, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date conformément aux principes comptables généralement admis aux États-Unis d'Amérique.

*Ce que nous avons audité*

Les états financiers consolidés du Groupe comprennent :

- l'état consolidé de l'actif et du passif au 31 décembre 2019 ;
- l'état consolidé des opérations pour l'exercice clos à cette date ;
- l'état consolidé des variations des capitaux propres des associés pour l'exercice clos à cette date ;
- l'état consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date ;
- le calendrier consolidé des investissements au 31 décembre 2019 ; et
- les notes aux états financiers consolidés, qui comprennent un résumé des principales méthodes comptables.

---

### Fondement de notre opinion

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi du 23 juillet 2016 relative à la profession d'audit (Loi du 23 juillet 2016) et aux normes internationales d'audit (ISA) telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF). Nos responsabilités en vertu de la loi du 23 juillet 2016 et des ISA telles qu'adoptées par la CSSF pour le Luxembourg sont décrites plus en détail dans la partie « Responsabilités du réviseur d'entreprises agréé pour l'audit des états financiers consolidés » de notre rapport.

Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous sommes indépendants du Groupe conformément au Code de déontologie des professionnels comptables (Code IESBA) tel qu'adopté pour le Luxembourg par la CSSF, ainsi qu'aux exigences déontologiques applicables à notre audit des comptes consolidés. Nous avons rempli nos autres responsabilités éthiques en vertu de ces exigences éthiques.

---

### Rapport sur d'autres informations

L'Associé commandité est responsable des autres informations. Les autres informations comprennent les informations figurant dans le rapport annuel, mais ne comprennent pas les états financiers consolidés et notre rapport d'audit sur ces états financiers.

Notre opinion sur les états financiers consolidés ne couvre pas ces autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance permettant de tirer des conclusions à cet égard.

---

*PricewaterhouseCoopers, Société coopérative, 2 rue Gerhard Mercator, B.P. 1443, L-1014 Luxembourg  
Tél. +352 4948481, Fax : +352 494848 2900, [www.pwc.lu](http://www.pwc.lu)*

*Cabinet de révision agréé. Expert-comptable (autorisation gouvernementale n° 10028256)  
R.C.S. Luxembourg B 65 477-TVA LU25482518*



En ce qui concerne la vérification des états financiers consolidés, nous sommes tenus de lire les autres informations identifiées ci-dessus et, ce faisant, d'examiner si ces autres informations sont matériellement incompatibles avec les états financiers consolidés ou avec les éléments dont nous avons pris connaissance pendant l'audit ou semblent contenir des anomalies significatives. Si, sur la base de notre audit, nous estimons que les autres informations contiennent des anomalies significatives, nous sommes tenus d'en rendre compte. Nous n'avons rien à déclarer à cet égard.

---

### **Responsabilités de l'Associé commandité pour les états financiers consolidés**

L'Associé commandité est responsable de l'établissement et de la présentation fidèle des états financiers consolidés conformément aux principes comptables généralement reconnus aux États-Unis d'Amérique, ainsi que du contrôle interne que l'Associé commandité estime nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de l'établissement des états financiers consolidés, il appartient à l'Associé commandité d'évaluer s'il existe des conditions et événements qui, pris en compte dans leur ensemble, soulèvent un doute substantiel sur la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation dans un délai d'un an à compter de la date d'émission ou de disponibilité des états financiers consolidés, et de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à cette évaluation, sauf si la méthode de liquidation comptable est utilisée par le Groupe.

---

### **Responsabilités du Réviseur d'entreprises agréé pour l'audit des états financiers consolidés**

Les objectifs de notre audit consistent à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés, pris dans leur ensemble, sont exempts d'anomalies significatives importantes, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de produire un rapport d'audit qui inclut notre opinion. L'assurance raisonnable est un niveau d'assurance élevé, mais qui ne garantit pas qu'un audit mené conformément à la loi du 23 juillet 2016 et aux ISA telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la CSSF permettra systématiquement de déceler une anomalie significative s'il en existe. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et sont considérées comme significatives si, individuellement ou globalement, on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles influencent les décisions économiques des utilisateurs prises sur la base de ces états financiers consolidés.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la loi du 23 juillet 2016 et aux ISA telles qu'adoptées par la CSSF pour le Luxembourg, nous exerçons un jugement professionnel et conservons un scepticisme professionnel tout au long de l'audit. De plus :

- nous identifions et évaluons les risques d'anomalies significatives des états financiers consolidés, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, nous concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit adaptées à ces risques, et nous obtenons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions intentionnelles, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous obtenons une compréhension du contrôle interne pertinente pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées dans les circonstances, mais non pour exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Groupe ;
- nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables utilisées et le caractère raisonnable des estimations comptables et des informations fournies par l'Associé commandité ;





- nous concluons quant au caractère approprié de l'utilisation par l'Associé commandité de la méthode de continuité d'exploitation et, sur la base des éléments probants obtenus, à l'existence d'une incertitude significative liée à des événements ou à des conditions susceptibles de jeter un doute significatif sur la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention, dans notre rapport d'audit, sur les informations y afférentes dans les états financiers consolidés ou, si ces informations sont insuffisantes, de modifier notre opinion. Nos conclusions reposent sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport d'audit. Toutefois, des événements ou des conditions à venir peuvent conduire le Groupe à cesser sa continuité d'exploitation ;
- nous évaluons la présentation, la structure et le contenu généraux des comptes consolidés, y compris les informations à fournir, et si les comptes consolidés représentent les opérations et événements sous-jacents de manière à obtenir une image fidèle ;
- nous obtenons des éléments probants appropriés suffisants concernant l'information financière des entités et des activités du Groupe pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous sommes responsables de l'orientation, de la supervision et de la réalisation de l'audit du Groupe. Nous demeurons exclusivement responsables de notre opinion d'audit.

Nous communiquons avec les responsables de la gouvernance, notamment en ce qui concerne la portée prévue et le calendrier de l'audit ainsi que les constatations importantes de l'audit, y compris les lacunes importantes dans le contrôle interne que nous identifions au cours de notre audit.

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative  
Représentée par

Luxembourg, le 29 mars 2020

[Signature]

Cornelis J. Hage





**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**États consolidés de l'actif et du passif**  
**31 décembre 2019 et 2018**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Actifs</b>		
Investissements immobiliers, à la juste valeur estimée (coût de 724 062 204 € et 179 024 696 €)	€ 747 686 328	€ 167 972 112
Liquidités	19 539 332	2 621 149
Liquidités soumises à restrictions	16 955 694	-
TVA récupérable	36 344 287	7 349 152
Comptes clients	3 138 770	506 984
Frais de financement reportés, montant net	681 212	1 057 878
Frais de préacquisition des investissements futurs	805 129	366 262
Charges constatées d'avance et autres actifs	247 065	49 682
Total des actifs	<u>€ 825 397 817</u>	<u>€ 179 923 219</u>
<b>Passif et capitaux propres des associés</b>		
Facilité de crédit de souscription	€ 224 865 600	€ 190 472 800
Prêts hypothécaires garantis (coût de 263 168 634 €)	263 374 725	-
Comptes fournisseurs et charges à payer	30 580 107	5 373 814
Intérêts courus	707 111	124 177
Dérivés de taux d'intérêt	71 141	-
Dérivés libellés en devises	2 312 202	-
Dépôts de garantie des locataires	1 151 994	146 839
Produits constatés d'avance	2 312 492	74 189
Passif d'impôts différés	12 038 933	-
Total des passifs	<u>537 414 305</u>	<u>196 191 819</u>
Capitaux propres des associés d'Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.	<u>287 983 512</u>	<u>(16 268 600)</u>
Total du passif et des capitaux propres des associés	<u>€ 825 397 817</u>	<u>€ 179 923 219</u>



Les notes complémentaires font partie intégrante des présents états financiers consolidés.

**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**États consolidés des opérations**  
**Exercices clos les 31 décembre 2019 et 2018**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Location	€ 11 561 060	€ 1 127 471
Remboursements des frais d'exploitation	1 283 590	3 750
Total des produits d'exploitation	<u>12 844 650</u>	<u>1 131 221</u>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Bien locatif	3 142 839	79 083
Impôts fonciers	1 179 412	62 781
Impôts locaux	25 066	3 282
Coûts d'organisation	38 649	1 073 709
Frais administratifs	1 414 810	235 744
Total des charges d'exploitation	<u>5 800 776</u>	<u>1 454 599</u>
Résultat (perte) d'exploitation	7 043 874	(323 378)
<b>Autres produits (charges)</b>		
Intérêts débiteurs	(5 445 539)	(816 087)
Impôts sur les bénéfices	(12 582 423)	(162 888)
Total des autres produits (charges)	<u>(18 027 962)</u>	<u>(978 975)</u>
Perte d'investissement avant frais de gestion de portefeuilles	(10 984 088)	(1 302 353)
Frais de gestion de portefeuilles	6 018 478	4 257 541
Perte nette d'investissement	<u>(17 002 566)</u>	<u>(5 559 894)</u>
<b>Bénéfice (perte) net(te) réalisé(e) et non réalisé(e)</b>		
Variation nette des plus-values (moins-values) non réalisées sur les investissements immobiliers	25 174 850	(10 652 751)
Variation nette des moins-values non réalisées sur instruments dérivés de couverture de change	(2 312 202)	-
Variation nette des moins-values non réalisées sur prêts hypothécaires garantis et dérivés de taux d'intérêt	<u>(4 161 398)</u>	<u>-</u>
Plus-value (moins-value) nette sur les investissements immobiliers, les prêts hypothécaires garantis et les dérivés	<u>18 701 250</u>	<u>(10 652 751)</u>
Augmentation (diminution) nette des capitaux propres des associés provenant des opérations attribuables à Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.	<u>€ 1 698 684</u>	<u>€ (16 212 645)</u>



Les notes complémentaires font partie intégrante des présents états financiers consolidés.

**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**États consolidés des variations des capitaux propres des associés**  
**Exercices clos les 31 décembre 2019 et 2018**

	Associé commandité	Associés commanditai res	Total des fonds propres
<b>Solde au 31 décembre 2017</b>	€ 1	€ 1	€ 2
Perte nette d'investissement	(12)	(5 559 882)	(5 559 894)
Moins-value non réalisée sur les investissements immobiliers	(99)	(10 652 652)	(10 652 751)
Écart de conversion des devises étrangères	(1)	(55 956)	(55 957)
<b>Solde au 31 décembre 2018</b>	(111)	(16 268 489)	(16 268 600)
Contributions des associés	2 800	299 997 200	300 000 000
Perte nette d'investissement	(103)	(17 002 463)	(17 002 566)
Plus-value réalisée sur les investissements immobiliers, les prêts hypothécaires garantis et les dérivés	175	18 701 075	18 701 250
Écart de conversion des devises étrangères	22	2 553 406	2 553 428
<b>Solde au 31 décembre 2019</b>	€ 2 783	€ 287 980 729	€ 287 983 512



Les notes complémentaires font partie intégrante des présents états financiers consolidés.

**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**États consolidés des flux de trésorerie**  
**Exercices clos les 31 décembre 2019 et 2018**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>		
Augmentation (diminution) nette des capitaux propres des associés provenant des opérations	1 698 684	(16 212 645)
Ajustements pour rapprocher l'augmentation (diminution) nette des capitaux propres des associés provenant des opérations aux liquidités nettes utilisées dans les activités d'exploitation :		
Variation nette de la (plus-value) moins-value non réalisée sur les investissements immobiliers, les prêts hypothécaires garantis et les dérivés	(18 701 250)	10 652 751
Acquisition d'investissements immobiliers	(487 444 525)	(177 447 527)
Coût des améliorations locatives, dépenses d'aménagement et frais de location	(57 592 983)	(1 577 169)
Frais de préacquisition des investissements futurs	(438 867)	(366 262)
Amortissement des frais de financement reportés	817 367	239 624
Variations de l'actif et du passif d'exploitation :		
Augmentation de la TVA récupérable	(28 995 135)	(7 349 152)
Augmentation des comptes clients	(2 631 786)	(506 982)
Augmentation des charges constatées d'avance et autres actifs	(197 383)	(49 682)
Augmentation des comptes fournisseurs et charges à payer	25 206 293	5 373 814
Augmentation des intérêts courus	582 934	124 177
Augmentation des dépôts de garantie des locataires	1 005 155	146 839
Augmentation des produits constatés d'avance	2 238 303	74 189
Augmentation du passif d'impôts différés	12 038 933	-
Liquidités nettes utilisées dans les activités d'exploitation	<u>(552 414 260)</u>	<u>(186 898 025)</u>
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>		
Produits de la facilité de crédit de souscription	461 238 187	190 885 990
Remboursements dans le cadre d'une facilité de crédit de souscription	(426 312 017)	-
Produits des prêts hypothécaires garantis	255 742 358	-
Paieement des frais de financement reportés	(4 374 794)	(1 297 502)
Contributions des associés	300 000 000	-
Liquidités nettes fournies par les activités de financement	<u>586 293 734</u>	<u>189 588 488</u>
Effet des variations de taux de change sur les liquidités	(5 597)	(69 314)
Augmentation nette des liquidités et liquidités soumises à restrictions	33 873 877	2 621 149
<b>Liquidités et liquidités soumises à restrictions</b>		
Début de la période	2 621 149	-
Fin de la période	<u>€ 36 495 026</u>	<u>€ 2 621 149</u>
<b>Informations complémentaires sur les flux de trésorerie</b>		
Liquidités payées pour les intérêts, déduction faite des montants capitalisés (Note 2)	€ 4 045 238	€ 452 286



Les notes complémentaires font partie intégrante des présents états financiers consolidés.



# Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.

## Notes aux états financiers consolidés

### 31 décembre 2019 et 2018

---

#### 1. Organisation et description de l'entreprise

Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp. (la « Société en commandite »), a été constituée le 14 septembre 2017 (« Création ») en vertu du droit luxembourgeois en tant que Société en Commandite Spéciale. Exeter Europe Value Venture III GP S.à r.l., en tant qu'associé commandité (« l'Associé commandité »), EEV VIII Investor, L.P. (« l'Associé ayant un intérêt aux performances ») et certaines entités ou personnes, en tant qu'associés commanditaires de la Société en commandite, ont conclu un Contrat de société en commandite (le « Contrat de société en commandite »). Le 22 décembre 2017 (la « Date de clôture initiale »), le Contrat de société en commandite a été modifié afin d'y inclure des associés commanditaires supplémentaires. Le 23 juillet 2018 (la « Date de clôture finale »), le Contrat de société en commandite a été modifié afin d'y inclure des associés commanditaires supplémentaires. La durée de vie de la Société en commandite expire le 22 décembre 2025, mais pourra être prorogée avec l'accord unanime de l'associé commanditaire, pour une durée supplémentaire d'un (1) an jusqu'à deux (2) périodes supplémentaires consécutives.

Comme indiqué dans le Contrat de société en commandite, l'objectif principal de la Société en commandite est d'acquérir, détenir, exploiter, financer, refinancer, grever, développer et vendre des entrepôts logistiques en grandes surfaces et des entrepôts industriels multilocataires/légers situés sur les principaux marchés de distribution en Europe continentale et au Royaume-Uni (collectivement, les « Investissements »).

#### Engagements et distributions en capital des associés

Au 31 décembre 2019, la Société en commandite a obtenu un montant total d'engagements en capital de 750 000 000 € auprès de l'ensemble de ses associés, dont 300 000 000 € ont été appelés. Les engagements en capital restants pourront être appelés conformément aux termes du Contrat de société en commandite.

Le Contrat de société en commandite prévoit que les flux nets de trésorerie provenant des opérations, des ventes et/ou des refinancements seront distribués aux partenaires conformément aux dispositions suivantes :

#### Attribution d'intéressement

Sur la base des performances de la Société en commandite depuis la Création, l'Associé ayant un intérêt aux performances ne serait pas en droit de recevoir des distributions autrement faites aux associés commanditaires.

#### Affectation du résultat et de la perte nets

Le résultat et la perte nets sont affectés aux associés conformément aux dispositions du Contrat de société en commandite.

#### 2. Sommaire des principales méthodes comptables

##### Base de présentation

Les états financiers consolidés ci-joints ont été établis conformément aux Principes comptables généralement reconnus (« GAAP ») aux États-Unis d'Amérique applicables aux sociétés d'investissement.





# Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.

## Notes aux états financiers consolidés

31 décembre 2019 et 2018

---

### Investissements immobiliers

Les investissements immobiliers sont comptabilisés à leur juste valeur. L'immobilier détenu est initialement comptabilisé au prix d'achat augmenté des frais de clôture. Les frais de location et d'aménagement et les rénovations importantes sont capitalisés en tant qu'éléments de coût et l'entretien courant et les réparations sont imputés aux charges à mesure qu'ils sont engagés.

### Valorisation des investissements

Les états financiers consolidés sont présentés conformément aux GAAP aux États-Unis d'Amérique, qui définissent la juste valeur comme le montant auquel un investissement pourrait être échangé contre des liquidités dans le cadre d'une transaction en cours avec des tiers, autre qu'une liquidation ou une vente forcée. La juste valeur des investissements immobiliers ne reflète pas les coûts de vente de la Société en commandite qui peuvent être engagés lors de la cession des investissements immobiliers. Ces coûts sont estimés à environ 2 % à 3 % de la juste valeur brute des biens.

La juste valeur des investissements immobiliers est estimée sur la base du prix qui serait reçu par la vente d'un actif dans le cadre d'une transaction ordonnée entre les participants du marché à la date d'évaluation. Les investissements sans marché public sont évalués sur la base d'hypothèses faites et de techniques d'évaluation utilisées par l'Associé commandité. Ces techniques d'évaluation comprennent la capitalisation des revenus, la comparaison des ventes et l'approche des coûts, comme décrites plus en détail ci-dessous. L'Associé commandité prend également en compte les négociations de vente effectives et les offres d'achat de bonne foi reçues de tiers ainsi que des évaluations externes indépendantes. L'Associé commandité prend en compte plusieurs techniques d'évaluation lors de l'évaluation de la juste valeur d'un investissement. Toutefois, dans certaines circonstances, une technique d'évaluation unique peut être appropriée.

*Méthode de capitalisation des revenus* : Cette approche repose sur le principe que la valeur est créée par l'anticipation des revenus futurs. Cette approche s'applique particulièrement dans le cas des biens immobiliers générateurs de revenus. L'une des techniques de conversion du revenu en valeur est la capitalisation directe, qui consiste à diviser le résultat d'exploitation net par un taux de capitalisation boursière. Une seconde technique est l'analyse des flux de trésorerie actualisés, dans laquelle les flux de trésorerie projetés (résultat net d'exploitation diminué des frais d'aménagement restants, des dépenses d'investissement périodiques et de la valeur de retour à la fin de la période de détention) sont convertis en valeur actuelle par application d'un taux d'actualisation annuel. Dans les deux techniques, le résultat net d'exploitation et les flux de trésorerie sont estimés sur la base d'une analyse des loyers et des niveaux d'occupation du marché et des dépenses immobilières prévus. Par conséquent, les principaux intrants et hypothèses comprennent les revenus locatifs et les montants des charges et les taux de croissance y afférents, ainsi que les taux d'actualisation et de capitalisation des revenus.

*Méthode de comparaison des ventes* : Cette approche est une méthode d'estimation de la juste valeur fondée sur l'analyse des transactions de biens similaires sur la zone de marché. L'une des prémisses centrales de cette approche est que la juste valeur du bien est directement liée aux prix de biens comparables et concurrentiels. La fiabilité de cette approche dépend de la disponibilité de données comparables, de la vérification des données de vente, du degré de comparabilité et de l'absence de conditions atypiques affectant le prix de vente. Une fois les données de vente recueillies, des ajustements impliquant le jugement de l'Associé commandité sont effectués aux biens comparables afin de déterminer une fourchette de valeur pour le bien immobilier évalué. En général, un point de valeur au sein de la fourchette ajustée est conclu.

*Méthode du coût* : L'application de la méthode du coût repose sur le principe de substitution et sur le concept selon lequel un participant au marché ne paierait pas davantage pour un bien immobilier que le coût d'aménagement d'une propriété de remplacement présentant une désirabilité et une utilité équivalentes. Cette approche implique l'évaluation du terrain comme s'il était vacant, l'estimation du coût de remplacement de la structure existante ou proposée et les améliorations du site, l'estimation de l'amortissement cumulé constaté dans les améliorations et l'estimation d'un bénéfice d'entreprise approprié, le cas échéant. La méthode du coût est généralement utilisée pour déterminer la juste valeur des biens



# Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.

## Notes aux états financiers consolidés

31 décembre 2019 et 2018

neufs ou proposés, des biens à usage spécial ou lorsque le coût de reproduction des améliorations est facilement et précisément quantifié et qu'il n'y a pas d'obsolescence économique.

La Société en commandite peut investir dans des investissements immobiliers et liés à l'immobilier pour lesquels aucun marché liquide n'existe. Les prix de marché de ces investissements peuvent être volatiles et ne pas être facilement vérifiables. L'absence de données et d'intrants de transaction observables a rendu plus difficile la détermination de la juste valeur de ces investissements. Par conséquent, les montants réalisés par la Société en commandite au moyen d'investissements vendus peuvent différer des justes valeurs présentées, et les différences pourraient être importantes.

### Évaluation des prêts hypothécaires garantis

Les prêts hypothécaires garantis sont évalués à la juste valeur. La juste valeur des prêts hypothécaires garantis est déterminée par une actualisation des flux de trésorerie contractuels futurs au moyen d'un taux de marché courant représentant le montant auquel le passif pourrait être transféré à un intervenant de marché à la date d'évaluation, hors coûts de transaction. Le taux de marché est déterminé en tenant compte, le cas échéant, d'un ou de plusieurs des critères suivants : (i) les taux d'intérêt pour les prêts de qualité et d'échéance comparables (y compris les prorogations de prêts disponibles), (ii) la valeur de la garantie sous-jacente, (iii) les ratios prêt/valeur sur le marché et de couverture du service de la dette par rapport à chaque évaluation des prêts hypothécaires garantis et (iv) des conditions clés telles que la possibilité d'être assumé, les provisions pour recours et les garanties. Ces paramètres sont pris en compte dans un modèle d'actualisation des flux de trésorerie utilisé pour déterminer la juste valeur estimée des prêts hypothécaires garantis. Un jugement considérable est nécessaire pour interpréter les données de marché et estimer la juste valeur. Par conséquent, l'utilisation de différentes hypothèses de marché et/ou méthodes d'estimation peut avoir un effet significatif sur les montants de juste valeur estimés.

### Dérivés de taux d'intérêt et de change

La Société en commandite enregistre les instruments financiers dérivés à leur juste valeur, qui sont les montants estimés que la Société en commandite recevrait ou paierait dans le cadre d'une opération de change courante à la date de déclaration, en tenant compte des taux d'intérêt courants, des taux de change actuels et de la solvabilité actuelle des contreparties respectives. La Société en commandite utilise des instruments financiers dérivés afin d'atténuer le risque de taux d'intérêt et le risque de change. Le risque de taux d'intérêt comprend le risque lié aux variations des taux d'intérêt en vigueur et le risque de change comprend le risque lié aux variations des taux de change en vigueur. Les dérivés de taux d'intérêt (note 7) et les dérivés de taux de change (note 5) ainsi que les variations des plus-values et moins-values non réalisées des dérivés de taux d'intérêt et des dérivés de taux de change, tels qu'ils sont présentés dans les états consolidés des opérations, servent d'indicateurs du volume de l'activité sur produits dérivés.

### Concentrations des risques de marché et de crédit

Des concentrations de risques de marché et de crédit peuvent exister en ce qui concerne les Investissements de la Société en commandite et ses autres actifs et passifs. Le risque de marché est une perte potentielle que la Société en commandite pourrait subir en raison de changements dans la juste valeur de ses Investissements. Le risque de crédit comprend la possibilité qu'une perte résulte de l'incapacité des contreparties ou des émetteurs à effectuer des paiements selon les termes d'un contrat ainsi que de l'incapacité ou de la réticence des locataires sous-jacents à effectuer des paiements obligatoires sur le plan contractuel. La Société en commandite ne s'attend pas à utiliser des instruments dérivés pour couvrir le risque de marché/de crédit.

### Liquidités

Les liquidités de la Société en commandite sont investies auprès de banques commerciales. Parfois, les soldes de liquidités d'un nombre limité de banques et d'institutions financières peuvent dépasser les montants assurés par le gouvernement fédéral. L'Associé commandité estime qu'il atténue le risque de crédit en déposant des liquidités ou en investissant par l'intermédiaire de grandes institutions financières.





# Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.

## Notes aux états financiers consolidés

31 décembre 2019 et 2018

### Liquidités soumises à restrictions

Sont inclus dans les liquidités restreintes les montants détenus sur des comptes bancaires contrôlés par le prêteur des prêts hypothécaires garantis. Les soldes de ces comptes aux 31 décembre 2019 et 2018 sont les suivants :

	2019		2018	
	Euros*	Livres sterling	Euros	Livres sterling
Premier compte de retenue sur les prêts en livres sterling	€ 4 823 813	£ 4 099 949	€ -	£ -
Troisième prêt de développement en euros	7 821 000	-	-	-
Troisième compte de réserve du prêt en euros	4 310 881	-	-	-
	€ 16 955 694	£ 4 099 949	€ -	£ -

\* Valeurs de la livre sterling converties au cours au comptant au 31 décembre 2019 de 1,1765.

### Frais de financement reportés

Les frais engagés pour obtenir le financement de la dette sont capitalisés et amortis sur la durée de vie des prêts y afférents, sauf lorsque les instruments de dette y afférents sont comptabilisés à la juste valeur. Les frais de financement reportés des instruments de dettes comptabilisés à la juste valeur sont initialement comptabilisés dans le cadre de la plus-value (moins-value) non réalisée sur les prêts hypothécaires dans les états consolidés des opérations ; toutefois, les montants sont reclassés en charges d'intérêts sur les termes des contrats de prêt y afférents. Aux 31 décembre 2019 et 2018, les frais de financement reportés imputés à la moins-value réalisée sur les prêts hypothécaires garantis à reclasser en charges d'intérêts sur les périodes futures s'élèvent respectivement à 3 934 092 € et 0 €.

### Intérêts capitalisés pour les investissements en cours de développement et de réaménagement

L'ASC 835-20 du FASB, *Intérêts*, exige la capitalisation des intérêts dans le cadre des frais engagés pour préparer les actifs en vue de leur utilisation prévue. La Société en commandite capitalise les coûts d'intérêt liés aux dépenses supplémentaires, après l'acquisition, pour préparer un actif d'exploitation en vue de son utilisation prévue. Les frais d'intérêt sont capitalisés pour toutes les dépenses, y compris les frais d'acquisition, pour l'aménagement du territoire. Dans le cadre des présentes, pour les exercices clos les 31 décembre 2019 et 2018, la Société en commandite a capitalisé respectivement 809 990 € et 118 456 € de charges d'intérêts.

### Frais de préacquisition des investissements futurs

Les frais de préacquisition des investissements futurs comprennent les frais engagés dans le cadre de l'identification, de l'évaluation et de la négociation des investissements potentiels. Lors de l'acquisition, ces frais sont capitalisés aux frais de l'investissement. Les frais sont comptabilisés en charges lorsque l'Associé commandité décide de ne pas poursuivre une opportunité d'investissement. Au cours des exercices clos les 31 décembre 2019 et 2018, la Société en commandite a enregistré des charges de 397 386 € et 56 701 € respectivement, au titre des investissements potentiels que l'Associé commandité a décidé de ne pas poursuivre.

### Comptabilisation des produits

Les revenus locatifs sont comptabilisés selon la méthode de la comptabilité d'exercice conformément aux conditions locatives des locataires. Les remboursements des locataires sont généralement cumulés, car les revenus de la même période sont engagés. Les produits constatés d'avance représentent les loyers perçus à l'avance auprès des locataires. La Société en commandite enregistre des gains et des pertes sur les ventes d'investissements immobiliers conformément aux dispositions de la norme ASC 610-20, *Autres produits - Gains et pertes résultant de la décomptabilisation d'actifs non financiers*. Le gain ou la perte sur



## Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.

### Notes aux états financiers consolidés

31 décembre 2019 et 2018

un bien immobilier vendu est comptabilisé lorsqu'il existe un contrat en cours de validité, que le prix de vente est raisonnablement assuré et que le contrôle du bien a été transféré.

#### Impôts

La Société en commandite et ses filiales sont soumises à certains impôts tant au Luxembourg que dans le pays dans lequel l'investissement est situé tel que présenté dans les états consolidés des opérations.

Les déclarations fiscales de la Société en commandite et le montant des bénéfices et pertes attribuables à la Société en commandite font l'objet d'un examen par les autorités fiscales. Si cet examen entraîne une modification des bénéfices et des pertes de la Société en commandite, l'assujettissement à l'impôt de la Société en commandite sera modifié en conséquence.

Les impôts différés reflètent les effets fiscaux nets des différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et passifs aux fins de l'information financière et les montants utilisés aux fins de l'impôt sur les bénéfices. Les actifs et passifs d'impôt différé sont comptabilisés pour les conséquences fiscales futures liées à des différences entre les valeurs comptables des actifs et passifs existants et leur base fiscale respective. Les actifs et passifs d'impôt différé sont évalués par application des taux d'imposition applicables au résultat imposable au cours des années au cours desquelles ces différences temporaires devraient être recouvrées ou réglées. L'effet sur les actifs et passifs d'impôts différés d'une variation des taux d'imposition est comptabilisé en résultat de la période intégrant la date d'entrée en vigueur. La Société en commandite calcule sa provision pour impôt courant et différé sur la base d'estimations et d'hypothèses qui pourraient différer des résultats réels reflétés dans les déclarations d'impôt sur les bénéfices des années suivantes. Les ajustements fondés sur les déclarations déposées sont enregistrés lorsqu'ils sont identifiés. Au cours des exercices clos les 31 décembre 2019 et 2018, des provisions d'impôt sur les bénéfices de respectivement 543 490 € et 162 888 € et des provisions pour impôts différés de respectivement 12 038 933 € et 0 € ont été comptabilisées par la Société en commandite.

La Société en commandite comptabilise les actifs d'impôt différé dans la mesure où la recouvrabilité de ces actifs satisfait aux critères de comptabilisation « plus probables qu'improbables », conformément aux lignes directrices comptables concernant l'impôt sur les bénéfices.

#### Prise en compte de l'incertitude dans l'impôt sur les bénéfices

La Société en commandite applique les directives faisant autorité sur la comptabilisation et la divulgation de l'incertitude dans les positions fiscales conformément l'ASC 740-10 du FASB, *Comptabilisation de l'incertitude dans l'impôt sur les bénéfices*. Les présentes lignes directrices prévoient un seuil de comptabilisation et un attribut d'évaluation pour la comptabilisation des états financiers et l'évaluation d'une situation fiscale prise ou attendue dans une déclaration d'impôt. Les lignes directrices exigent que la Société en commandite ne reconnaisse pas dans ses états financiers consolidés l'impact d'une position fiscale qui ne respecte pas le seuil de comptabilisation plus probable qu'improbable en fonction des avantages techniques de la position.

#### Utilisation des estimations

La préparation des états financiers conformément aux GAAP aux États-Unis d'Amérique exige de la direction qu'elle fasse des estimations et des hypothèses qui affectent les différents montants déclarés dans les états financiers consolidés et les notes d'accompagnement. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations.

#### Prise de position récente en matière de comptabilité

En mai 2014, le FASB a publié ASU 2014-09, *Revenus des contrats conclus avec des clients (Topic 606)*. Cette norme remplace les exigences de comptabilisation des produits de la codification des normes comptables (« ASC ») *Topic 605 Comptabilisation des produits* et les directives sectorielles les plus spécifiques sur la comptabilisation des produits dans l'ensemble de l'ASC. La nouvelle norme est fondée sur des principes et fournit un modèle en cinq étapes pour déterminer quand et comment les produits sont comptabilisés. Le principe de base de la nouvelle norme est que les produits doivent être comptabilisés lorsqu'une entreprise transfère des biens ou des services promis à des clients pour un montant qui reflète la contrepartie à laquelle l'entreprise s'attend à avoir droit en échange de ces biens ou services. La nouvelle norme exige également la divulgation d'informations qualitatives et quantitatives sur le montant, la



# Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.

## Notes aux états financiers consolidés

31 décembre 2019 et 2018

nature, le calendrier et l'incertitude des produits et des flux de trésorerie découlant des contrats conclus avec les clients. L'ASU 2014-09 a pris effet à l'origine pour les périodes annuelles et intermédiaires commençant après le 15 décembre 2017.

Toutefois, en août 2015, le FASB a émis l'ASU 2015-14 - *Produits des contrats conclus avec des clients : report de la date d'entrée en vigueur*, pour reporter la date d'entrée en vigueur de l'ASU 2014-09 d'une année à une période annuelle commençant après le 15 décembre 2018 et des périodes intermédiaires commençant après le 15 décembre 2019. La Société en commandite a adopté cette norme le 1er janvier 2019. D'après l'évaluation de la Société en commandite, l'adoption de cette norme n'a pas eu d'impact sur les états financiers consolidés de la Société en commandite.

En février 2016, le FASB a publié ASU 2016-02, *Contrats de location (Topic 842)*. Cette norme établit les principes de déclaration d'informations transparentes et économiquement neutres sur les actifs et les passifs découlant des contrats de location. Lors de leur mise en œuvre, les preneurs devront comptabiliser la quasi-totalité des contrats de location à leur bilan comme un actif d'utilisation et un passif de location. Il sera essentiel d'identifier les contrats de location incorporés dans un contrat afin d'éviter de fausser le bilan du preneur. Aux fins du compte de résultat, le FASB a conservé un double modèle exigeant que les contrats de location soient classés soit en exploitation soit en financement. Le classement sera basé sur des critères largement similaires à ceux appliqués dans la comptabilité actuelle des contrats de location, mais sans lignes claires. La comptabilité du bailleur est similaire au modèle actuel, mais mise à jour de façon à s'aligner sur certaines modifications apportées au modèle du preneur et à la nouvelle norme de comptabilisation des produits. Les lignes directrices existantes en matière de cession-bail, y compris les lignes directrices pour l'immobilier, sont remplacées par un nouveau modèle applicable aux preneurs et aux bailleurs. Les nouvelles orientations entrent en vigueur pour les périodes commençant à partir du 1er janvier 2021. Une application anticipée est autorisée. La direction est en train d'évaluer l'impact de cette nouvelle orientation.

En février 2017, le FASB a publié l'ASU 2017-05, *Autres produits - Gains et pertes provenant de la décomptabilisation d'actifs non financiers (subtopic 610-20) : clarifier le champ d'application des lignes directrices sur la décomptabilisation d'actifs non financiers et la comptabilisation des ventes partielles d'actifs non financiers*, afin de fournir des indications sur la comptabilisation des gains et des pertes résultant du transfert d'actifs non financiers et d'actifs non financiers en substance dans des contrats conclus avec des non-clients. À la suite des nouvelles lignes directrices, les lignes directrices propres aux ventes immobilières dans l'ASC 360-20 du FASB, *Comptabilité des ventes dans l'immobilier*, ont été supprimées. La Société en commandite a adopté ces lignes directrices le 1er janvier 2019 en utilisant la méthode de transition rétrospective modifiée. D'après l'évaluation de la Société en commandite, l'adoption de cette norme n'a pas eu d'impact sur les états financiers consolidés de la Société en commandite.

### 3. Évaluations de la juste valeur

La Société en commandite applique l'ASC 820-10 du FASB, *Évaluations de la juste valeur et informations* et l'ASC 825-10 du FASB, *Option de juste valeur pour les actifs financiers et les passifs financiers*. L'ASC 820-10 du FASB fournit une définition de la juste valeur qui se concentre sur un prix de sortie plutôt qu'un prix d'entrée, établit un cadre d'évaluation de la juste valeur qui souligne que la juste valeur est une évaluation fondée sur le marché et non sur une évaluation propre à l'entité et exige des informations plus détaillées sur les évaluations de la juste valeur. L'ASC 825-10 du FASB offre aux entreprises la possibilité de déclarer les actifs et passifs financiers admissibles à leur juste valeur instrument par instrument. Cette option est disponible lorsqu'une entité comptabilise tout d'abord un actif ou un passif financier ou lors de la signature d'un engagement ferme.

Afin d'accroître la cohérence et la comparabilité des évaluations de la juste valeur et des informations à fournir, la Société en commandite utilise la hiérarchie de la juste valeur exigée par l'ETCA 820-10, qui privilégie les intrants aux techniques d'évaluation utilisées pour évaluer la juste valeur à trois niveaux généraux :

Niveau 1 - Intrants qui reflètent les prix cotés non ajustés sur des marchés actifs pour les actifs ou passifs identiques auxquels la Société en commandite a la capacité d'accéder à la date d'évaluation.



## Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.

### Notes aux états financiers consolidés

31 décembre 2019 et 2018

Niveau 2 - Intrants autres que les prix cotés qui sont observables pour l'actif ou le passif directement ou indirectement, y compris les intrants sur les marchés qui ne sont pas considérés comme actifs.

Niveau 3 - Intrants non observables.

Les intrants sont utilisés pour appliquer les différentes techniques d'évaluation et se réfèrent généralement aux hypothèses que les intervenants de marché utilisent pour prendre des décisions d'évaluation, y compris des hypothèses de risque. Les intrants peuvent inclure des informations sur les prix, des statistiques sur la volatilité, des données de crédit spécifiques et générales, des statistiques de liquidité et d'autres facteurs. Le niveau d'un investissement dans la hiérarchie de la juste valeur est basé sur le niveau le plus bas de toute donnée significative pour l'évaluation de la juste valeur. Toutefois, la détermination de ce qui est « observable » nécessite un jugement important de la part de l'Associé commandité. L'Associé commandité considère que les données observables sont des données de marché facilement disponibles, distribuées régulièrement ou mises à jour, fiables et vérifiables, non propriétaires et fournies par de multiples sources indépendantes actives sur le marché concerné. La catégorisation d'un investissement au sein de la hiérarchie repose sur la transparence des prix de l'investissement et ne correspond pas nécessairement au risque perçu par l'Associé commandité pour cet investissement. L'ASC 820-10 du FASB a été appliqué aux investissements de la Société dans l'immobilier, dans des prêts hypothécaires garantis et dans des dérivés sur taux d'intérêt et devises.

Les tableaux suivants présentent les actifs et passifs financiers de la Société en commandite qui étaient comptabilisés à la juste valeur sur une base récurrente aux 31 décembre 2019 et 2018 :

Description	Au 31 décembre 2019	Évaluation de la juste valeur à la date de déclaration en utilisant :		
		Cotés sur des marchés actifs pour les actifs identifiés (niveau 1)	Autres intrants observables significatifs (niveau 2)	Intrants non observables (niveau 3)
<b>Actifs</b>				
Investissements immobiliers	€ 747 686 328	€ -	€ -	€ 747 686 328
<b>Passif</b>				
Prêts hypothécaires garantis	€ 263 374 725	€ -	€ -	€ 263 374 725
Dérivés de taux d'intérêt	71 141	-	71 141	-
Dérivés libellés en devises	2 312 202	-	2 312 202	-
	€ 265 758 068	€ -	€ 2 383 343	€ 263 374 725

Description	Au 31 décembre 2018	Évaluation de la juste valeur à la date de déclaration en utilisant :		
		Cotés sur des marchés actifs pour les actifs identifiés (niveau 1)	Autres intrants observables significatifs (niveau 2)	Intrants non observables (niveau 3)
<b>Actifs</b>				
Investissements immobiliers	€ 167 972 112	€ -	€ -	€ 167 972 112





**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Notes aux états financiers consolidés**  
**31 décembre 2019 et 2018**

Au cours des exercices clos les 31 décembre 2019 et 2018, il n'y a pas eu de transferts entre les niveaux 1, 2 ou 3.

Le tableau suivant présente des informations quantitatives sur des intrants significatifs non observables liés aux évaluations de la juste valeur de niveau 3 aux 31 décembre 2019 et 2018 :

	Juste valeur 31 décembre 2019	Techniques d'évaluation	Intrants non observables	Plages
Investissements immobiliers	€ 747 686 328	Méthode de capitalisation des revenus - Flux de trésorerie actualisés	Taux d'actualisation Taux de capitalisation final	5,50 % - 9,75 % 4,50 % - 8,00 %
Prêts hypothécaires garantis	€ 263 374 725	Flux de trésorerie actualisés Valeur actuelle nette	Ratio prêt/valeur Spreads de crédit	55 % - 65 % LIBOR/EURIBOR + 3 mois 180 - 280 points de base
	Juste valeur 31 décembre 2018	Techniques d'évaluation	Intrants non observables	Plages
Investissements immobiliers	€ 167 972 112	Méthode de capitalisation des revenus - Flux de trésorerie actualisés	Taux d'actualisation Taux de capitalisation final	5,50 % - 9,75 % 4,50 % - 8,00 %

*Investissements immobiliers* : Les intrants non observables importants utilisés dans l'évaluation de la juste valeur des investissements immobiliers de la Société en commandite sont la sélection de certains taux d'investissement (taux d'actualisation et taux de capitalisation final). Les augmentations ou diminutions significatives de l'un de ces intrants isolés se traduiraient respectivement par des évaluations de la juste valeur plus faibles ou plus élevées.

*Prêts hypothécaires* : Les intrants non observables importants utilisés dans l'évaluation de la juste valeur des prêts hypothécaires de la Société en commandite sont les ratios prêts/valeurs et la sélection de certains spreads de crédit. Les augmentations ou diminutions significatives de l'un de ces intrants isolés se traduiraient respectivement par des évaluations de la juste valeur plus faibles ou plus élevées.

Voici un rapprochement des investissements immobiliers et des prêts hypothécaires garantis évalués à la juste valeur sur une base récurrente à partir des intrants de niveau 3 au cours des exercices clos les 31 décembre 2019 et 2018 :

	Investissements immobiliers	
	2019	2018
<b>Solde de départ</b>	€ 167 972 112	€ -
Acquisitions	545 037 508	179 024 696
Total des plus-values (moins-values) non réalisées déclarées dans les états consolidés des opérations	25 174 850	(10 652 751)
Ajustement de conversion des devises	9 501 858	(399 833)
<b>Solde de clôture</b>	€ 747 686 328	€ 167 972 112
	Prêts hypothécaires garantis	
	2019	2018
<b>Solde de départ</b>	€ -	€ -
Produits	255 742 358	-
Total des moins-values non réalisées déclarées dans les états consolidés des opérations	156 165 <sup>(1)</sup>	-
Ajustement de conversion des devises	7 476 202	-
<b>Solde de clôture</b>	€ 263 374 725	€ -



**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Notes aux états financiers consolidés**  
**31 décembre 2019 et 2018**

---

- <sup>(1)</sup> Exclut les montants inclus dans la plus-value (moins-value) non réalisée des prêts hypothécaires garantis liés aux frais de financement reportés (Note 2 - Frais de financement reportés) et aux dérivés de taux d'intérêt (Niveau 2).



**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Notes aux états financiers consolidés**  
**31 décembre 2019 et 2018**

Voir ci-dessous un rapprochement avec les états de résultats consolidés :

	2019	2018
Moins-value non réalisée sur prêts hypothécaires garantis par tableau ci-dessus	€ (156 165)	€ -
Frais de financement reportés payés et imputés à la moins-value non réalisée	(4 167 294)	-
Reclassement des montants amortis aux intérêts débiteurs	233 202	-
Moins-value non réalisée sur dérivés de taux d'intérêt en niveau 2	(71 141)	-
Variation nette des moins-values sur prêts hypothécaires garantis et dérivés de taux d'intérêt par état consolidé des opérations	€ (4 161 398)	€ -

La variation totale des plus-values (moins-values) non réalisées incluses dans les états consolidés des opérations attribuables aux investissements immobiliers, aux dérivés de couverture du risque de change et aux prêts hypothécaires garantis détenus à la date de déclaration est la suivante :

	2019	2018
Plus-value (moins-value) non réalisée sur les investissements immobiliers	€ 25 174 850	€ (10 652 751)
Moins-value non réalisée sur instruments dérivés de couverture	€ (2 312 202)	€ -
Moins-value non réalisée sur prêts hypothécaires garantis	€ (156 165)	€ -

#### 4. Résumé des investissements immobiliers par pays

La Société en commandite détient des investissements immobiliers dans des régions situées dans toute l'Europe. Voici un résumé des investissements par pays aux 31 décembre 2019 et 2018.

Pays	2019			2018		
	Nombre d'Investissements	Coût	Juste valeur	Nombre d'Investissements	Coût	Juste valeur
Autriche	1	€ 32 594 052	€ 44 400 000	-	€ -	€ -
France	5	58 249 078	63 000 000	2	20 761 834	19 592 868
Allemagne	7	77 647 562	74 055 000	2	20 408 078	18 855 673
Irlande	6	74 467 865	80 470 000	3	9 389 483	8 876 073
Pays-Bas	7	69 969 230	72 395 000	5	36 547 300	34 407 361
Pologne	7	163 334 827	172 025 000	2	12 891 492	12 217 188
Royaume-Uni	13	247 799 590	241 341 328	5	79 026 509	74 022 949
Total des investissements immobiliers	46	€ 724 062 204	€ 747 686 328	19	€ 179 024 696	€ 167 972 112

#### 5. Synthèse des dérivés libellés en devises

Voici un résumé des dérivés libellés en devises aux 31 décembre 2019 et 2018 ainsi que des justes valeurs correspondantes :

	Date d'entrée en vigueur	Type	Devise de la vente	Vente fictive	Devise de l'achat	Achat fictif	Date d'échéance	Passif
Premier contrat de change à terme	16/05/19	Contrat de change à terme	GBP	£ 19 297 973	Euros	€ 20 463 361	14/05/24	€ 1 177 685
Second contrat de change à terme	16/05/19	Contrat de change à terme	GBP	19 423 618	Euros	20 901 343	15/05/23	1 134 517
				£ 38 721 591		€ 41 364 704		€ 2 312 202



**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Notes aux états financiers consolidés**  
**31 décembre 2019 et 2018**

**6. Facilité de crédit de souscription**

Le 28 février 2018, la Société en commandite a conclu une Convention de crédit renouvelable (la « Facilité de crédit de souscription ») avec une institution financière, pour un montant maximum de 75 000 000 €. Le 26 octobre 2018, le montant maximum de la Facilité de crédit de souscription a été porté à 125 000 000 €, le 5 décembre, le montant maximum de la Facilité de crédit de souscription a de nouveau été porté à 200 000 000 € et, le 31 janvier 2019, le montant maximum de la Facilité de crédit de souscription a été porté à 250 000 000 €.

La Facilité de crédit de souscription est garantie par la Société en commandite ; la garantie est assurée par les engagements en capital non financés des associés de la Société en commandite. La Facilité de crédit de souscription peut être utilisée pour financer des activités d'investissement, fournir du fonds de roulement et à d'autres fins générales. La Facilité de crédit de souscription arrive à échéance le 28 février 2021, mais peut être prolongée d'un an avec le paiement d'une commission de 20 points de base.

La Facilité de crédit de souscription permet à la Société en commandite d'emprunter des fonds en euros (€) ou en livres sterling (£). Pour les emprunts en euros, les intérêts uniquement, à un taux variable de 150 points de base par rapport au taux EURIBOR mensuel (cumulant 1,50 % aux 31 décembre 2019 et 2018) sont payés mensuellement. Pour les emprunts en livres sterling, les intérêts uniquement, à un taux variable de 150 points de base par rapport au taux LIBOR mensuel (cumulant 1,50 % et 2,23 % aux 31 décembre 2019 et 2018 respectivement) sont payés mensuellement. En outre, les emprunteurs sont tenus de payer une commission trimestrielle de facilité non utilisée au taux de 20 points de base par an sur le montant de la facilité non utilisée.

L'encours de la Facilité de crédit de souscription aux 31 décembre 2019 et 2018 est le suivant :

	2019			2018		
	Encours en euros	Encours en livres sterling	Encours total converti *	Encours en euros	Encours en livres sterling	Encours total converti**
Solde de départ	110 200 000 €	72 000 000 €	190 472 800 €	€ -	£ -	€ -
Acquisitions	298 900 000	141 000 000	461 238 187	110 200 000	72 000 000	190 885 990
Remboursements	(220 000 000)	(182 600 000)	(426 312 017)	-	-	-
Ajustement de conversion des devises	-	-	(533 370)	-	-	(413 190)
<b>Solde de clôture</b>	<b>189 100 000 €</b>	<b>30 400 000 £</b>	<b>224 865 600 €</b>	<b>110 200 000 €</b>	<b>72 000 000 £</b>	<b>190 472 800 €</b>

\* Valeurs de la livre sterling converties au cours au comptant au 31 décembre 2019 de 1,1765.

\*\* Valeurs de la livre sterling converties au cours au comptant au 31 décembre 2018 de 1,1149.





**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Notes aux états financiers consolidés**  
**31 décembre 2019 et 2018**

**7. Prêts hypothécaires garantis et dérivés de taux d'intérêt**

Le tableau suivant résume les principales modalités et dispositions des prêts hypothécaires de la Société en commandite au 31 décembre 2019 :

Date d'origine	Modalités de paiement	Conditions de taux d'intérêt	Taux d'intérêt actuel	Montant maximum initial du prêt	Montant maximum actuel du prêt	Retenue de garantie du prêteur *	Montant actuel du prêt	Date d'échéance	Options d'extension	Commission d'extension
Premier prêt en livres sterling GBPL01	Intrants uniquement (18 premiers mois) Amortissement (à partir du mois 19)	LIBOR 3 mois GBP + 270 points de base	3,49 %	£ 97 402 500	£ 97 402 500	£ -	£ 97 402 500	19/08/22	Deux de 12 mois	Aucune
Second prêt en livres sterling GBPL02	Intrants uniquement (18 premiers mois) Amortissement (à partir du mois 19)	LIBOR 3 mois GBP + 270 points de base	3,45 %	£ 34 672 625	£ 34 672 625	£ 3 500 000	£ 31 172 625	19/08/22	Deux de 12 mois	Aucune
Troisième prêt en euros EURL03	Intrants uniquement (18 premiers mois) Amortissement (à partir du mois 19)	EURIBOR 3 mois + 215 points de base	2,15 %	€ 111 900 000	€ 111 900 000	€ -	€ 111 900 000	19/12/22	Deux de 12 mois	Aucune

\* Retenue de garantie du prêteur qui sera libérée à la satisfaction de certaines conditions suspensives.

Les prêts hypothécaires sont soumis à divers accords financiers et non financiers. La Société en commandite respecte lesdits engagements à tous égards importants au 31 décembre 2019.

Le tableau suivant résume les principales modalités et dispositions des dérivés de taux d'intérêt de la Société en commandite au 31 décembre 2019 :

Date d'entrée en vigueur	Type	Montant fictif	Taux	Date d'échéance	Date de l'option de résiliation	Passif	
						Livres sterling	Euros*
Premier prêt en livres sterling de swap	Premier contrat Swap	£ 58 758 375	0,770 %	14/08/22	Aucune	£ 42 915	€ 50 489
Premier prêt en livres sterling de swap	Second contrat Swap	£ 24 033 750	0,770 %	14/08/22	Aucune	£ 17 553	€ 20 652
		£ 82 792 125				£ 60 468	€ 71 141

\* Valeurs de la livre sterling converties au cours au comptant au 31 décembre 2019 de 1,1765.

La juste valeur des contrats de swap reflète généralement le montant que la Société en commandite recevrait ou paierait pour mettre fin aux accords.



**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Notes aux états financiers consolidés**  
**31 décembre 2019 et 2018**

Le coût et la juste valeur des prêts hypothécaires garantis pour lesquels l'option à la juste valeur a été choisie au 31 décembre 2019 sont les suivants :

	Livres sterling		Euros*	
	Coût	Juste valeur	Coût	Juste valeur
Premier prêt en livres sterling	£ 97 402 500	£ 97 464 516	€ 114 594 041	€ 114 667 003
Second prêt en livres sterling	31 172 625	31 192 288	36 674 593	36 697 727
Troisième prêt en euros	-	-	111 900 000	112 009 995
	£ 128 575 125	£ 128 656 804	€ 263 168 634	€ 263 374 725

\* Valeurs de la livre sterling converties au cours au comptant au 31 décembre 2019 de 1,1765.

Au 31 décembre 2019, les paiements en principal cumulés des prêts hypothécaires à des tiers sont les suivants :

2020	€ -
2021	3 947 530
2022	259 221 104
	<u>€ 263 168 634</u>

Rien ne garantit que les accords d'emprunt de la Société en commandite ou d'autres mécanismes visant à obtenir l'effet de levier continueront d'être disponibles, ou, le cas échéant, à des conditions acceptables pour la Société en commandite. Des conditions économiques défavorables pourraient également augmenter les coûts de financement, limiter l'accès aux marchés des capitaux ou entraîner une décision des prêteurs de ne pas accorder de crédit à la Société en commandite. En outre, une baisse de la juste valeur des actifs de la Société en commandite peut avoir des conséquences négatives particulières dans les cas où la Société en commandite a emprunté de l'argent sur la base de la juste valeur de ces actifs. Une diminution de la juste valeur de ces actifs peut amener le prêteur à exiger de la Société en commandite des garanties supplémentaires, à redimensionner les prêts ou à vendre des actifs à un moment où il peut ne pas être dans le meilleur intérêt de la Société en commandite de le faire. Si la Société en commandite est tenue de liquider rapidement tout ou partie de son portefeuille, la Société en commandite pourra réaliser sensiblement moins que la valeur à laquelle elle avait précédemment enregistré ces investissements.

**8. Transactions entre parties liées Frais de gestion de portefeuilles**

La Société en commandite verse trimestriellement, à terme échu, une commission de gestion de portefeuilles à l'Associé commandité en fonction des engagements en capital de chaque associé commanditaire qui n'est pas une société affiliée de l'Associé commandité. Au cours de la Période d'engagement (telle que définie dans le Contrat de société en commandite), la commission annuelle de gestion des investissements est calculée à la fois sur les montants d'engagement non appelé et sur le capital investi ; par la suite, la commission de gestion de portefeuilles est calculée sur le capital investi uniquement. Le capital investi n'est réduit qu'au moment de la disposition des biens. Conformément aux termes du Contrat de société en commandite, la commission de gestion de portefeuilles est réduite dollar pour dollar par (i) certaines dépenses engagées dans le cadre de la constitution de la Société en



## Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.

### Notes aux états financiers consolidés

31 décembre 2019 et 2018

commandite qui dépassent 1 000 000 €, dont 1 112 358 € ont été engagés pendant la période comprise entre la Création et le 31 décembre 2019. Les frais de gestion de portefeuilles sont indiqués séparément dans les états consolidés des opérations et tous les montants impayés sont inclus dans les comptes fournisseurs et charges à payer dans les états consolidés de l'actif et du passif.

Au cours des exercices clos les 31 décembre 2019 et 2018, des frais de gestion de portefeuilles pour un montant de 6 018 478 € et 4 257 541 € respectivement ont été engagés par la Société en commandite, dont 1 604 465 € étaient impayés au 31 décembre 2019.

#### Frais de gestion immobilière

Une société affiliée de l'Associé commandité fournit des services de gestion immobilière pour les Investissements et perçoit par conséquent des frais pour ces services, généralement 2,5 % du revenu locatif moins les coûts des frais de gestion immobilière engagés par la Société en commandite. Les frais de gestion immobilière sont inclus dans les charges locatives des états consolidés des opérations et tous les montants impayés sont inclus dans les comptes fournisseurs et charges à payer dans les états consolidés de l'actif et du passif.

Au cours des exercices clos les 31 décembre 2019 et 2018, des frais de gestion immobilière pour un montant de 115 064 € et 8 660 € respectivement ont été engagés par la Société en commandite, dont 69 599 € étaient impayés au 31 décembre 2019.

#### Commissions de crédit-bail

Une société affiliée de l'Associé commandité agit en tant qu'agent de crédit-bail pour les Investissements et perçoit par conséquent des commissions sur les opérations de location nouvelles et de renouvellement, généralement entre 5,0 % et 17,5 % du loyer global de la première année.

Au cours des exercices clos les 31 décembre 2019 et 2018, des commissions de crédit-bail pour un montant de 227 353 € ont été engagées par la Société en commandite, toutes étaient impayées au 31 décembre 2019. Aucune commission de crédit-bail n'a été acquise au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

#### Frais d'aménagement

Un affilié de l'Associé gérant commandité est le promoteur/gestionnaire de la construction pour les Investissements et perçoit ainsi des frais pour les projets d'aménagement du terrain et d'importants projets de réhabilitation, généralement 4 % du coût total de la construction. Les frais d'aménagement sont capitalisés en tant qu'élément des frais d'investissements immobiliers et tous les montants impayés sont inclus dans les comptes fournisseurs et charges à payer dans les états consolidés de l'actif et du passif.

Au cours des exercices clos les 31 décembre 2019 et 2018, des frais d'aménagement pour un montant de 1 664 935 € et 4 813 € respectivement ont été engagés par la Société en commandite, tous étaient impayés au 31 décembre 2019.

## 9. Faits saillants financiers

Les faits saillants financiers ont été calculés conformément aux lignes directrices normales pour les sociétés d'investissement, qui supposent effectivement que la Société en commandite prend fin à la date de clôture du bilan. La politique de la Société en commandite consiste à présenter un rendement total basé sur une méthode du taux de rendement interne.

Le taux de rendement interne est calculé sur la base des dates réelles des entrées de fonds (apports en capital), des sorties (distributions, y compris le rendement du capital) et des capitaux propres des associés commanditaires finaux à chaque date d'évaluation.



## Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.

### Notes aux états financiers consolidés

31 décembre 2019 et 2018

Voici un résumé des faits saillants financiers de la Société en commandite, qui comprennent les ratios de rendement total, de dépenses et de revenu net d'investissement, pour les exercices terminés le 31 décembre 2019 et 2018 :

	2019	2018
Rendement total (1)		
Taux de rendement interne depuis la création	(7,66 %)	Sans objet
Ratio des charges (2)	5,51 %	(407,60 %)
Ratio des revenus nets d'investissement (3)	(12,75 %)	(405,65 %)

Le taux de rendement interne et le ratio des revenus nets des investissements sont négatifs pour l'exercice terminé le 31 décembre 2019 en raison du fait que la Société en commandite a généré une perte au cours de la période. Le taux de rendement interne n'est pas calculable et le ratio des charges et celui des revenus nets des investissements sont négatifs pour l'exercice terminé le 31 décembre 2018 en raison du fait que la Société en commandite n'a généré aucun appel de capitaux au cours de la période.

#### Notes explicatives :

- (1) Le rendement total est calculé sur la base d'une méthode du taux de rendement interne pondéré en dollars, net des allocations incitatives au Commandité. Le taux de rendement interne est calculé sur la base du cumul mensuel et des dates réelles des entrées de fonds reçues et des sorties de fonds versées aux associés commanditaires, y compris la valeur des capitaux propres des associés commanditaires à la date d'évaluation. Étant donné que le rendement total est calculé pour les associés commanditaires pris dans leur ensemble, le rendement d'un associé commanditaire individuel peut différer de ces rendements en fonction de différentes modalités de frais de gestion et du calendrier des transactions en capital.
- (2) Les ratios de charges sont calculés pour les associés commanditaires pris dans leur ensemble en utilisant les fonds propres moyens pondérés des associés commanditaires de la période. Le calcul des ratios de charges en fonction du montant des dépenses évaluées au capital d'un associé commanditaire peut différer de ces ratios en fonction de différentes modalités de frais de gestion et du calendrier des transactions en capital.
- (3) Le ratio des revenus nets d'investissement est calculé pour les associés commanditaires pris dans leur ensemble en utilisant les fonds propres moyens pondérés des associés commanditaires de la période. Le calcul du ratio des revenus nets d'investissement en fonction du montant du revenu net d'investissement crédité au capital d'un associé commanditaire peut différer de ce ratio en fonction de différentes modalités de frais de gestion et du calendrier des transactions en capital.

#### 10. Engagements, conditions et contrats

Dans le cours normal des affaires, la Société en commandite conclut des contrats et des accords. Ces contrats et accords engagent la Société en commandite à diverses obligations spécifiques et éventuelles. En outre, la Société en commandite fait l'objet de poursuites judiciaires dans le cours normal des affaires.

En tant que propriétaire de biens immobiliers, la Société en commandite est assujettie à diverses lois environnementales dans les juridictions dans lesquelles les immeubles d'investissement sont situés. Le respect de ces lois n'a pas eu d'effet négatif significatif sur la situation financière consolidée et les résultats des opérations, et la direction estime qu'elle n'aura pas d'impact aussi important à l'avenir.



## Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.

### Notes aux états financiers consolidés

31 décembre 2019 et 2018

#### Loyers minimums futurs

Les loyers minimums futurs dans le cadre de baux d'exploitation non annulables des Investissements, à l'exclusion du remboursement par les locataires des frais d'exploitation, sont les suivants :

2020	€	25 039 859
2021		20 875 782
2022		16 864 637
2023		12 640 519
2024		9 894 028
Par la suite		48 560 017
	€	<u>133 874 842</u>

La Société en commandite reçoit également des remboursements de la part des locataires pour certaines dépenses d'exploitation immobilière, y compris, sans limitation, les coûts d'entretien des espaces communs, les assurances et les taxes immobilières.

La Société en commandite, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, a réalisé un chiffre d'affaires locatif de 11 561 060 €, dont 15,25 % d'un locataire à Lydiard Fields, Swindon.

La Société en commandite, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, a réalisé des revenus locatifs d'un montant total de 1 127 471 €, dont 27,63 % d'un locataire à Europalaan 18, Maastricht, 22,14 % d'un locataire à Ambachtstraat 38, Venray, 15,88 % d'un locataire à Lydiard Fields, Swindon et 13,75 % d'un locataire à Sopwith Way, Daventry.

#### 11. Événements postérieurs

La Société en commandite a évalué les événements ultérieurs jusqu'au 29 mars 2020, date d'émission de ces états financiers consolidés. La Société en commandite a réalisé les investissements supplémentaires suivants après le 31 décembre 2019 :

Investissement	Ville	Pays	Date	
			d'acquisition	Prix d'achat
			17/01/20	€ 25 280 000
			13/02/20	3 800 000
			25/02/20	4 900 000
			25/02/20	4 280 000
				<u>€ 38 260 000</u>

Le 2 janvier 2020, la Société en commandite a procédé à son cinquième appel de fonds pour un montant de 75 000 000 €, dont 43 000 000 € ont été utilisés pour rembourser la Facilité de crédit de souscription.

Le 10 janvier 2020, la Société en commandite a réalisé une opération de swap de taux d'intérêt d'un montant fictif de 29 471 £ au taux fixe de 0,859 % avec Deutsche Bank AG, relativement au second contrat de prêt en livres sterling signé le 16 décembre 2019.

Le 17 janvier 2020, la Société en commandite a acquis un plafond de taux d'intérêt auprès d'Australia and New Zealand Banking Group Limited (« ANZ ») dans le cadre du troisième prêt en euros. Le plafond de taux d'intérêt a une valeur fictive de 104 000 000 € et un taux de plafonnement de 1,25 % sur l'EURIBOR 3 mois.





## Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.

### Notes aux états financiers consolidés

31 décembre 2019 et 2018

Le 11 février 2020, les 3 500 000 £ retenues par le prêteur sur le deuxième prêt en livres sterling ont été retirées après satisfaction de certaines conditions préalables. Les produits ont été utilisés pour rembourser la Facilité de crédit de souscription.

Après le 31 décembre 2019, une nouvelle souche de coronavirus (COVID-19) est apparue à l'échelle mondiale. L'ampleur de l'impact de la COVID-19 sur les investissements et les opérations de la Société en commandite dépendra de l'évolution future, y compris de la durée et de la propagation de la COVID-19, et de l'économie dans son ensemble, qui sont tous très incertains et ne peuvent être anticipés. Bien qu'il ne soit pas possible d'estimer de manière fiable la gravité de cette épidémie et son impact financier, les activités, les développements et les investissements de la Société en commandite pourraient être affectés négativement par l'impact de l'épidémie de COVID-19 sur la Société en commandite et les locataires de la Société en commandite.

#### Informations à fournir en vertu de la directive sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (non vérifiées)

##### Dispositions relatives à la liquidité et à la gestion des liquidités

Il n'existe pas d'actifs du FIA faisant l'objet de dispositions spéciales telles que des poches de contrepartie, des plafonnements ou d'autres dispositions similaires. Aucune nouvelle disposition ni aucun changement significatif n'a été apporté pour gérer la liquidité du FIA.

Le gestionnaire du FIA confirme qu'il a maintenu des dispositions appropriées en matière d'adéquation des fonds propres, comme l'exige la CSSF.

##### Effet de levier

L'effet de levier utilisé par le FIA au 31 décembre 2019 était de 238,93 % de la valeur liquidative du FIA selon la méthode brute et de 251,60 % de la valeur liquidative du FIA selon la méthode de l'engagement.

##### Gestion des risques

Le gestionnaire du FIA a mis en place et maintient un système de gestion des risques dédié pour identifier, mesurer, gérer et surveiller en permanence les risques pertinents pour l'Objectif d'investissement de chaque FIA, notamment les risques de marché, de crédit, de liquidité, de contrepartie, opérationnels et autres. Des limites de risque quantitatives et/ou qualitatives ont été établies et ont fait l'objet d'un suivi par le gestionnaire du FIA. Aucun changement significatif n'a été apporté au système de gestion des risques.

##### Changements importants

En 2019, Carne a élargi sa structure de gestion et l'a placée sur une base plus large. M. Pascal Dufour a été nommé responsable des technologies de l'information et responsable pays de Carne. Il occupe également le poste de directeur des opérations. M. Luc de Vet, le responsable des fonds d'investissement alternatifs européens de Carne, a été nommé en tant que responsable supplémentaire de l'évaluation. En février 2019, M. Cord Rodewald a rejoint Carne, et a ensuite été nommé directeur de la gestion de portefeuilles. Enfin, M. Ross Thomson a assumé la responsabilité de la distribution, des relations avec les clients et de l'audit interne en septembre.

Avec effet au 14 janvier 2020, Piotr Andrzejewski et Dian Ismaël ont démissionné et Steve Simonetti et Maxime D'hondt ont été nommés Directeur de l'Associé commandité à compter du 1er janvier 2020 et du 15 janvier 2020, respectivement.

##### Rémunération

Le gestionnaire du FIA a conçu et mis en œuvre une politique de rémunération (la « Politique de rémunération ») conforme aux dispositions relatives à la rémunération telles que définies par la Directive européenne 2011/61/UE telle que modifiée et transposée dans la loi luxembourgeoise du 12 juillet 2013 (la « Réglementation du gestionnaire du FIA »).



## Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.

### Notes aux états financiers consolidés

31 décembre 2019 et 2018

Le gestionnaire du FIA a élaboré et mis en œuvre des politiques et des pratiques de rémunération qui sont conformes et promeuvent une gestion saine et efficace des risques du FIA, n'encouragent pas une prise de risque incompatible avec les profils de risque/règles régissant le FIA, et n'entravent pas le respect de l'obligation du gestionnaire d'agir dans le meilleur intérêt du FIA et, en fin de compte, de ses investisseurs.

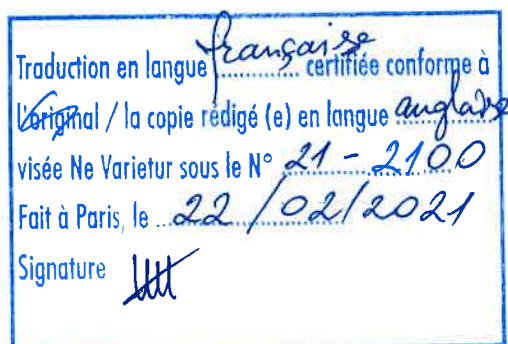
Le Conseil d'administration du gestionnaire du FIA est responsable de la conception, de la mise en œuvre et de l'examen régulier de la Politique de rémunération. Lors de l'examen de la Politique de rémunération, le Conseil d'administration du gestionnaire du FIA examinera si le cadre de rémunération fonctionne comme prévu et si le profil de risque, les objectifs et les objectifs à long terme des FIA qu'il gère sont correctement pris en compte.

Une copie de la Politique de rémunération du gestionnaire du FIA est disponible gratuitement au siège social du gestionnaire du FIA et à l'adresse suivante : [www.carnegroup.com](http://www.carnegroup.com).

### Proportion de la rémunération totale du personnel du gestionnaire du FIA attribuable à Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp., au 31 décembre 2019<sup>1</sup>

La part de la rémunération totale attribuable à Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp. a été calculée au prorata et sur la base de l'encours total des FIA géré par le gestionnaire du FIA.

	Nombre de bénéficiaires	Rémunération totale (EUR) <sup>2</sup>	Rémunération fixe en pourcentage du total	Rémunération variable en pourcentage du total	Intérêts portés payés en pourcentage du total
Rémunération totale versée au Personnel identifié <sup>3</sup> par le gestionnaire du FIA au cours de l'exercice	10	1 552 439	0,459	0,133	0,00



<sup>1</sup> Le 31 décembre est la clôture de l'exercice du gestionnaire du FIA

<sup>2</sup> Rémunération totale = somme des rémunérations fixes et variables versées au cours de l'exercice du gestionnaire du FIA

<sup>3</sup> Le personnel identifié comprend = le directeur général, les chefs de service et le responsable du service juridique et de la conformité

**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Consolidated Financial Statements (Unaudited)**  
**September 30, 2020**



Registered office: 76 Avenue de la Liberté, L-1930 Luxembourg

RCS Number: B216344



**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Index**  
**September 30, 2020**

---

	<b>Page(s)</b>
<b>Consolidated Financial Statements (Unaudited)</b>	
Consolidated Statement of Assets and Liabilities .....	1
Consolidated Statements of Operations .....	2
Consolidated Statements of Changes in Partners' Equity .....	3
Consolidated Statements of Cash Flows .....	4
Consolidated Schedule of Investments .....	5
Notes to Consolidated Financial Statements .....	6-18



**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Consolidated Statement of Assets and Liabilities (Unaudited)**  
**September 30, 2020**

---

**Assets**

Investments in real estate, at estimated fair value (cost of €895,192,797)	€ 963,902,981
Cash	28,684,624
Restricted cash	14,088,205
VAT recoverable	7,785,786
Accounts receivable	6,804,867
Deferred financing costs, net	236,862
Preacquisition costs for future investments	88,775
Interest rate derivatives	34,722
Prepaid expenses and other assets	6,173,169
Total assets	<u>€ 1,027,799,991</u>

**Liabilities and Partners' Equity**

Subscription credit facility	€ 88,290,335
Secured mortgage loans (cost of €358,506,441)	358,610,626
Accounts payable and accrued expenses	22,845,593
Accrued interest	895,497
Interest rate derivatives	1,916,806
Foreign currency derivatives	1,034,535
Tenant security deposits	1,795,606
Deferred revenue	5,753,213
Deferred tax liability	24,141,041
Total liabilities	<u>505,283,252</u>

Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp. partners' equity	<u>522,516,739</u>
--	--------------------

Total liabilities and partners' equity	<u>€ 1,027,799,991</u>
--	------------------------



The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements.

**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Consolidated Statements of Operations (Unaudited)**

	Three month period ended September 30, 2020	Nine month period ended September 30, 2020
<b>Operating revenues</b>		
Rental	€ 8,922,840	€ 23,624,416
Operating expense reimbursements	2,094,348	5,972,205
Total operating revenues	<u>11,017,188</u>	<u>29,596,621</u>
<b>Operating expenses</b>		
Rental property	2,005,408	5,676,022
Real estate taxes	952,733	2,651,281
Local taxes	(2,416)	39,145
General and administrative	881,862	2,541,392
Total operating expenses	<u>3,837,587</u>	<u>10,907,840</u>
Operating gain	7,179,601	18,688,781
<b>Other income (expense)</b>		
Interest and other income	469,767	482,582
Interest expense	(3,582,531)	(9,662,415)
Income taxes	(6,689,737)	(12,577,548)
Total other income (expense)	<u>(9,802,501)</u>	<u>(21,757,381)</u>
Investment loss before investment management fees	(2,622,900)	(3,068,600)
Investment management fees	1,858,253	5,338,656
Net investment loss	<u>(4,481,153)</u>	<u>(8,407,256)</u>
<b>Net realized and unrealized gain (loss)</b>		
Net change in unrealized appreciation on investments in real estate	44,399,046	61,004,569
Net change in unrealized appreciation (depreciation) on currency hedging derivatives	(707,140)	1,277,667
Net change in unrealized depreciation on secured mortgage loans and interest rate derivatives	<u>(515,151)</u>	<u>(2,467,900)</u>
Net appreciation on investments in real estate, secured mortgage loans and derivatives	<u>43,176,755</u>	<u>59,814,336</u>
Net increase in partners' equity from operations attributable to Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.	<u>€ 38,695,602</u>	<u>€ 51,407,080</u>



The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements.

**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Consolidated Statements of Changes in Partners' Equity (Unaudited)**

	General Partner	Limited Partners	Total Equity
<b>Balance, December 31, 2019</b>	€ 2,783	€ 287,980,729	€ 287,983,512
Partner contributions	700	74,999,300	75,000,000
Net investment loss	14	(249,198)	(249,184)
Unrealized depreciation on investments in real estate, secured mortgage loans and derivatives	(163)	(17,503,158)	(17,503,321)
Foreign currency translation adjustment	(30)	(3,206,270)	(3,206,300)
<b>Balance, March 31, 2020</b>	3,304	342,021,403	342,024,707
Net investment loss	(18)	(3,676,901)	(3,676,919)
Unrealized appreciation on investments in real estate, secured mortgage loans and derivatives	319	34,140,583	34,140,902
Foreign currency translation adjustment	(12)	(1,263,175)	(1,263,187)
<b>Balance, June 30, 2020</b>	3,593	371,221,910	371,225,503
Partner contributions	1,050	112,498,950	112,500,000
Net investment loss	(25)	(4,481,128)	(4,481,153)
Unrealized appreciation on investments in real estate, secured mortgage loans and derivatives	402	43,176,353	43,176,755
Foreign currency translation adjustment	1	95,633	95,634
<b>Balance, September 30, 2020</b>	€ 5,021	€ 522,511,718	€ 522,516,739



The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements.

**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Consolidated Statements of Cash Flows (Unaudited)**

	Three month period ended <u>September 30, 2020</u>	Nine month period ended <u>September 30, 2020</u>
<b>Cash flows from operating activities</b>		
Net increase in partners' equity from operations	€ 38,695,602	€ 51,407,080
Adjustments to reconcile net increase in partners' equity from operations to net cash used in operating activities:		
Net change in unrealized appreciation on investments in real estate, secured mortgage loans and derivatives	(43,176,755)	(59,814,336)
Acquisition of real estate investments	(83,228,343)	(132,735,908)
Cost of tenant improvements, development expenditures and leasing costs	(12,267,680)	(38,394,685)
Preacquisition costs for future investments	(62,245)	716,354
Amortization of deferred financing costs	567,087	1,621,610
Changes in operating assets and liabilities:		
Decrease (increase) in VAT recoverable	(3,583,706)	28,558,501
Decrease (increase) in accounts receivable	115,027	(3,666,097)
Increase in prepaid expenses and other assets	(5,134,779)	(5,926,104)
Increase (decrease) in accounts payable and accrued expenses	4,657,179	(7,734,514)
Increase in accrued interest	208,977	188,386
Increase in tenant security deposits	420,541	643,612
Increase in deferred revenue	629,059	3,440,721
Increase in deferred tax liability	6,609,849	12,102,108
Net cash used in operating activities	<u>(95,550,187)</u>	<u>(149,593,272)</u>
<b>Cash flows from financing activities</b>		
Proceeds from subscription credit facility	63,469,410	94,039,280
Repayments under subscription credit facility	(131,456,000)	(228,173,225)
Proceeds from secured mortgage loans	56,247,911	109,521,462
Repayment of secured mortgage loans	-	(4,310,881)
Payment of deferred financing costs	(909,481)	(1,781,296)
Partner contributions	112,500,000	187,500,000
Payment of CAP premiums	-	(104,900)
Net cash provided by financing activities	<u>99,851,840</u>	<u>156,690,440</u>
Effect of exchange rate changes on cash	331,395	(819,365)
Net increase in cash and restricted cash	4,633,048	6,277,803
<b>Cash and restricted cash</b>		
Beginning of period	<u>38,139,781</u>	<u>36,495,026</u>
End of period	<u>€ 42,772,829</u>	<u>€ 42,772,829</u>
<b>Supplemental disclosures of cash flow information</b>		
Cash paid for interest, net of amounts capitalized (Note 2)	€ 2,806,467	€ 7,852,419



The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements.

**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Consolidated Schedule of Investments (Unaudited)**  
**September 30, 2020**

Investment	City	Country	Acquisition Date	Loan (Note 7)	Cost	Fair Value
<b>Investments in Real Estate</b>						
			02/18	EURL03	€ 7,216,671	€ 7,814,000
			02/18	EURL02	4,827,178	5,358,000
			19/18	EURL03	8,556,009	9,699,000
			08/08/18	None	6,182,206	5,333,000
			14/18	EURL01	15,303,468	15,351,000
			26/18	GBPL01	9,716,815	9,627,488
			02/18	None	29,469,689	35,050,000
			05/18	None	5,928,717	5,929,000
			02/18	EURL03	10,645,361	10,979,000
			16/18	EURL02	3,029,869	2,802,000
			22/18	EURL03	11,773,938	10,872,000
			23/18	EURL02	11,763,102	16,770,000
			04/18	GBPL01	11,896,648	13,136,109
			07/18	GBPL01	26,592,549	25,208,499
			10/18	GBPL01	10,128,190	10,600,819
3-5 Rue de Dieppe	Strasbourg	France	12/18/18	None	12,169,528	12,937,000
Rue Albert Schweitzer	Dechy	France	12/20/18	None	8,894,602	12,211,000
1			20/18	GBPL01	22,198,760	20,625,135
			12/28/18	None	10,915,739	15,487,000
			15/19	None	5,285,435	5,366,000
			18/19	GBPL01	22,610,070	19,980,290
			28/19	EURL03	22,788,806	24,189,000
			22/19	GBPL01	28,828,002	28,240,925
			22/19	GBPL01	52,435,307	59,941,972
			22/19	EURL02	4,659,615	5,682,000
			31/19	None	25,211,987	23,277,000
			06/06/19	EURL02	42,391,857	49,945,000
			26/19	EURL02	11,931,224	12,912,000
			08/23/19	EURL03	6,349,204	6,712,000
			27/19	EURL01	15,486,323	14,454,000
			30/19	GBPL02	20,355,760	19,692,590
			01/19	None	35,899,583	63,750,000
			17/19	GBPL02	7,629,714	7,458,162
			17/19	GBPL02	5,441,929	4,949,326
			01/19	EURL01	10,416,488	11,064,000
			01/19	EURL01	22,161,210	25,421,000
			17/19	GBPL02	7,260,272	7,274,078
			06/19	EURL01	22,614,589	25,316,000
			14/19	GBPL02	23,661,048	24,274,851
			06/19	None	12,120,822	11,100,000
			06/19	None	8,064,119	7,918,000
			09/19	None	12,757,596	11,689,000
Chemin de la Cavale Rouge	Halkin	France	12/19/19	None	13,261,621	15,588,000
			19	EURL01	72,362,680	76,102,000
31 rue de Bayonne	Strasbourg	France	12/27/19	None	9,073,118	11,862,000
Rue du Capitaine, Leers	Lille	France	12/30/19	None	15,072,650	14,526,000
			17/20	None	3,790,570	3,483,000
			17/20	None	4,018,588	4,785,000
			17/20	None	3,474,457	3,374,000
			17/20	None	1,819,384	1,994,000
			17/20	None	1,989,115	2,087,000
			17/20	None	2,354,772	2,920,000
			17/20	None	2,670,338	2,665,000
			17/20	None	2,809,640	3,091,000
			17/20	None	4,331,219	4,176,000
			13/20	EURL02	4,201,010	4,041,000
			02/25/20	None	4,519,133	4,843,000
			25/20	None	5,070,889	5,005,000
Chemin des Vignes, Bressolles	Bressolles	France	06/29/20	None	6,709,306	6,528,000
			14/20	None	14,980,001	14,054,325
			14/20	None	11,278,794	12,130,812
			02/20	None	26,007,534	24,250,600
			02/20	EURL03	22,463,273	21,000,000
			02/20	None	5,063,571	5,000,000
B						4,000,000
<b>Total investments in real estate</b>					<b>€ 895,192,797</b>	<b>€ 963,902,981</b>

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements.





**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Notes to Unaudited Consolidated Financial Statements**  
**September 30, 2020**

---

**1. Organization and Description of the Business**

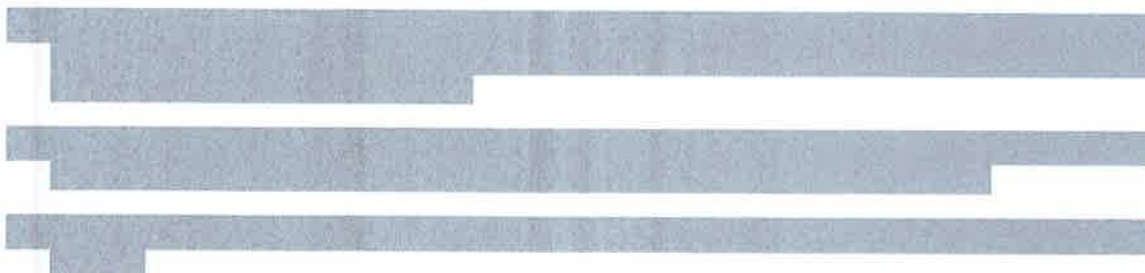
Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp. (the "Partnership"), was incorporated on September 14, 2017 ("Inception") under the laws of Luxembourg as a Société en Commandite Spéciale. Exeter Europe Value Venture III GP S.à r.l., as general partner (the "General Partner"), EEV VIII Investor, L.P. (the "Carried Interest Partner"), and certain entities or persons, as limited partners of the Partnership, entered into a Limited Partnership Agreement (the "Partnership Agreement"). On December 22, 2017 (the "Initial Closing Date"), the Partnership Agreement was amended to include additional limited partners. On July 23, 2018 (the "Final Closing Date"), the Partnership Agreement was amended to include additional limited partners. The term of the Partnership expires on December 22, 2025, but may be extended with unanimous limited partner consent, for up to two (2) consecutive additional one (1) year periods.

As outlined in the Partnership Agreement, the primary purpose of the Partnership is to acquire, hold, operate, finance, refinance, encumber, develop and dispose of big box logistics warehouses and multi-tenant/light industrial warehouses located in major distribution markets throughout Continental Europe and the United Kingdom (collectively, "Investments").

**Partners' Capital Commitments and Distributions**

As of September 30, 2020, the Partnership procured total capital commitments of €750,000,000 from all of its partners, of which €487,500,000 has been called. The remaining capital commitments may be called in accordance with the terms of the Partnership Agreement.

The Partnership Agreement provides that the net cash flow from operations, sales and/or refinancings, will be distributed to the partners in accordance with the following provisions:



**Incentive Allocation**

Based upon the Partnership's performance since Inception, the Carried Interest Partner would not be entitled to receive any distributions otherwise made to the limited partners.

**Allocation of Net Income and Loss**

Net income and losses are allocated to the partners in accordance with provisions outlined in the Partnership Agreement.

**2. Summary of Significant Accounting Policies**

**Basis of Presentation**

The accompanying consolidated financial statements have been prepared in accordance with Generally Accepted Accounting Principles ("GAAP") in the United States of America that are applicable to investment companies.



# Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.

## Notes to Unaudited Consolidated Financial Statements

### September 30, 2020

---

#### **Investments in Real Estate**

Investments in real estate are carried at fair value. Real estate owned is initially recorded at the purchase price plus closing costs. Leasing and development costs and major renovations are capitalized as components of cost and routine maintenance and repairs are charged to expense as incurred.

#### **Investment Valuation**

The consolidated financial statements are presented in accordance with GAAP in the United States of America, which define fair value as the amount at which an investment could be exchanged for cash in a current transaction with third parties, other than in a forced liquidation or sale. The fair value of real estate investments does not reflect the Partnership's transaction sale costs which may be incurred upon disposition of the real estate investments. Such costs are estimated to be approximately 2% to 3% of gross property fair value.

The fair value of real estate investments is estimated based on the price that would be received by selling an asset in an orderly transaction between marketplace participants at the measurement date. Investments without a public market are valued based on assumptions made and valuation techniques used by the General Partner. Such valuation techniques include the income capitalization, the sales comparison and the cost approach, as more fully described below. The General Partner also considers actual sale negotiations and bona fide purchase offers received from third parties as well as independent external appraisals. The General Partner considers multiple valuation techniques when measuring the fair value of an investment. However, in certain circumstances, a single valuation technique may be appropriate.

*Income Capitalization Approach:* This approach is based on the principle that value is created by the expectation of future income. This approach is particularly applicable in the case of income producing properties. One technique to convert income to value is direct capitalization, which involves dividing the net operating income by a market capitalization rate. A second technique is the discounted cash flow analysis, in which projected cash flows (net operating income less remaining development costs, periodic capital expenditures and reversion value at the conclusion of the holding period) are converted to present value by applying an annual discount rate. In both techniques, net operating income and cash flow are estimated based on an analysis of market rent and occupancy levels and forecast property expenses and, accordingly, key inputs and assumptions include rental income and expense amounts and related growth rates, as well as discount and income capitalization rates.

*Sales Comparison Approach:* This approach is a method of estimating fair value based on analyzing transactions of similar properties in the market area. A major premise of this approach is that the fair value of the property is directly related to the prices of comparable, competitive properties. The reliability of this approach is dependent upon the availability of comparable data, the verification of sales data, the degree of comparability and the absence of atypical conditions affecting the sales price. Once sales data is gathered, adjustments, involving the judgment of the General Partner, are made to the comparable properties to determine a value range for the property being valued. Generally, a point of value within the adjusted range is concluded.

*Cost Approach:* The application of the cost approach is based on the principle of substitution and the concept that a market participant would not pay more for a property than the cost to develop a substitute property of equivalent desirability and utility. This approach involves the valuation of the land as if vacant, estimation of the replacement cost of the existing or proposed structure and site improvements, estimation of accrued depreciation found in the improvements and estimation of an appropriate entrepreneurial profit as applicable. The cost approach is typically utilized to determine fair value for new or proposed properties, special use properties or where the cost of reproducing the improvements is easily and accurately quantified and there is no economic obsolescence.





**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Notes to Unaudited Consolidated Financial Statements**  
**September 30, 2020**

---

The Partnership may invest in real estate and real estate related investments for which no liquid market exists. The market prices for such investments may be volatile and may not be readily ascertainable. The lack of observable transaction data and inputs has made it more difficult to determine the fair value of such investments. As a result, amounts ultimately realized by the Partnership from Investments sold may differ from the fair values presented, and the differences could be material.

**Secured Mortgage Loan Valuation**

Secured mortgage loans are stated at fair value. The fair value of secured mortgage loans is determined by discounting the future contractual cash flows to the present value, using a current market rate, which represents the amount at which the liability could be transferred to a market participant at the measurement date, exclusive of transaction costs. The market rate is determined by giving consideration to one or more of the following criteria as appropriate: (i) interest rates for loans of comparable quality and maturity (including available loan extensions), (ii) the value of the underlying collateral, (iii) market based loan to value and debt-service-coverage ratios relative to each secured mortgage loan valuation and (iv) key terms such as assumability, recourse provisions and guarantees. These inputs are considered within a discounted cash flow model used to determine the estimated fair value of secured mortgage loans. Considerable judgment is necessary to interpret market data and estimate fair value. Accordingly, the use of different market assumptions and/or estimation methodologies may have a material effect on the estimated fair value amounts.

**Interest Rate and Currency Exchange Rate Derivatives**

The Partnership records derivative financial instruments at fair value, which are the estimated amounts that the Partnership would receive or pay in a current exchange transaction at the reporting date, taking into account current interest rates, current currency exchange rates and the current credit worthiness of the respective counterparties. The Partnership uses derivative financial instruments in order to mitigate interest rate risk and currency exchange rate risk. Interest rate risk includes the risk associated with changes in prevailing interest rates and currency exchange rate risk includes the risk associated with changes in prevailing currency exchange rates. The interest rate derivatives (Note 7) and currency exchange rate derivatives (Note 5) and the amounts of changes in unrealized appreciation and depreciation on interest rate derivatives and currency exchange rate derivatives as disclosed in the Consolidated Statements of Operations, serve as indicators of the volume of derivative activity.

**Concentrations of Market and Credit Risk**

Concentrations of market and credit risk may exist with respect to the Partnership's Investments and its other assets and liabilities. Market risk is a potential loss the Partnership may incur as a result of changes in the fair value of its Investments. Credit risk includes the possibility that a loss may occur from the failure of counterparties or issuers to make payments according to the terms of a contract as well as underlying tenants' inability or unwillingness to make contractually obligated payments. The Partnership does not expect to use derivative instruments to hedge market/credit risk.

**Cash**

The Partnership's cash is invested with commercial banks. At times, cash balances at a limited number of banks and financial institutions may exceed federally insured amounts. The General Partner believes it mitigates credit risk by depositing cash in or investing through major financial institutions.



**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Notes to Unaudited Consolidated Financial Statements**  
**September 30, 2020**

**Restricted Cash**

Included in restricted cash are amounts held in bank accounts controlled by the lenders of the secured mortgage loans. The balances of these accounts as of September 30, 2020 are as follows:

	Euro*	Pound Sterling
First GBP Loan holdback account	€ 4,522,283	£ 4,102,588
First EUR Loan development loan	3,866,379	-
Third EUR Loan holdback account	4,499,987	-
Bank guarantee deposit account	1,199,556	-
	<u>€ 14,088,205</u>	<u>£ 4,102,588</u>

\* Pound Sterling values converted at September 30, 2020 spot rate of 1.1023.

**Deferred Financing Costs**

Costs incurred to obtain debt financing are capitalized and amortized over the life of the related loans except where the related debt instruments are recorded at fair value. Deferred financing costs for debt instruments recorded at fair value are recorded initially as part of the unrealized appreciation (depreciation) on mortgage loans in the Consolidated Statements of Operations; however, the amounts are reclassified to interest expense over the terms of the related loan agreements. As of September 30, 2020, the deferred financing costs charged to unrealized depreciation on secured mortgage loans to be reclassified to interest expense in future periods amount to €4,538,128.

**Capitalized Interest for Investments under Development and Redevelopment**

FASB ASC 835-20, *Interest*, requires the capitalization of interest as part of the costs incurred to prepare assets for their intended use. The Partnership capitalizes interest costs related to incremental expenditures, after acquisition, to prepare an operating asset for its intended use. Interest costs are capitalized for all expenditures, including acquisition costs, for land development. In connection herewith, for the quarter ended September 30, 2020 and the nine month period ended September 30, 2020, the Partnership capitalized €158,949 and €951,031 of interest costs, respectively.

**Preacquisition Costs for Future Investments**

Preacquisition costs for future investments include costs incurred in connection with identifying, evaluating and negotiating potential investments. Upon acquisition, these costs are capitalized to the cost of the investment. Costs are expensed when the General Partner decides not to pursue an investment opportunity. During the quarter ended September 30, 2020 and the nine month period ended September 30, 2020, the Partnership expensed €46,368 and €146,433, respectively, in relation to potential investments that the General Partner decided not to pursue.

**Revenue Recognition**

Rental income is recognized on the accrual basis in accordance with the tenants' lease terms. Tenant reimbursements are generally accrued as revenue in the same period the related expenses are incurred. Deferred revenue represents rent collected from tenants in advance. The Partnership records gains and losses on sales of investments in real estate pursuant to the provisions of ASC 610-20, *Other Income — Gains and Losses from the Derecognition of Nonfinancial Assets*. Gain or loss on real estate sold is recognized when a valid contract exists, the collectability of the sales price is reasonably assured and the control of the property has transferred.



# Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.

## Notes to Unaudited Consolidated Financial Statements

### September 30, 2020

---

#### Taxes

The Partnership and its subsidiaries are subject to certain taxes in both Luxembourg and the country in which the Investment is located as presented in the Consolidated Statements of Operations.

The Partnership's tax returns and the amount of allocable Partnership profits and losses are subject to examination by taxing authorities. If such examination results in changes to Partnership profits and losses, then the tax liability of the Partnership would be changed accordingly.

Deferred income taxes reflect the net tax effects of temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities for financial reporting purposes and the amounts used for income tax purposes. Deferred tax assets and liabilities are recognized for the future tax consequences attributable to differences between the financial statement carrying amounts of existing assets and liabilities and their respective tax basis. Deferred tax assets and liabilities are measured using enacted tax rates expected to apply to taxable income in the years in which those temporary differences are expected to be recovered or settled. The effect on deferred tax assets and liabilities of a change in tax rates is recognized in income in the period that includes the enactment date. The Partnership calculates its current and deferred tax provision based on estimates and assumptions that could differ from actual results reflected in income tax returns filed in subsequent years. Adjustments based on filed returns are recorded when identified. During the quarter ended September 30, 2020 and the nine month period ended September 30, 2020, income tax provisions in the amount of €81,184 and €429,639, respectively, as well as deferred tax provisions in the amount of €6,608,553 and €12,147,909, respectively, were recognized by the Partnership.

The Partnership recognizes deferred tax assets to the extent that the recoverability of these assets satisfies the "more likely than not" recognition criteria in accordance with the accounting guidance regarding income taxes.

#### Accounting for Uncertainty in Income Taxes

The Partnership applies the authoritative guidance on accounting for and disclosure of uncertainty in tax positions in accordance with FASB ASC 740-10, *Accounting for Uncertainty in Income Taxes*. This guidance prescribes a recognition threshold and measurement attribute for the financial statement recognition and measurement of a tax position taken or expected to be taken in a tax return. The guidance requires that the Partnership not recognize in its consolidated financial statements the impact of a tax position that fails to meet the more likely than not recognition threshold based on the technical merits of the position.

#### Use of Estimates

The preparation of financial statements in conformity with GAAP in the United States of America requires management to make estimates and assumptions that affect the various amounts reported in the consolidated financial statements and the accompanying notes. Actual results may differ from those estimates.

### 3. Fair Value Measurements

The Partnership applies FASB ASC 820-10, *Fair Value Measurements and Disclosures* and FASB ASC 825-10, *The Fair Value Option for Financial Assets and Financial Liabilities*. FASB ASC 820-10 provides a definition of fair value which focuses on an exit price rather than an entry price, establishes a framework for measuring fair value which emphasizes that fair value is a market-based measurement, not an entity-specific measurement and requires expanded disclosures about fair value measurements. FASB ASC 825-10 provides companies with the option to report eligible financial assets and financial liabilities at fair value on an instrument-by-instrument basis. This option is available when an entity first recognizes a financial asset or financial liability or upon signing a firm commitment.



**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Notes to Unaudited Consolidated Financial Statements**  
**September 30, 2020**

To increase consistency and comparability in fair value measurements and related disclosures, the Partnership utilizes the fair value hierarchy required by FASB ASC 820-10 which prioritizes the inputs to valuation techniques used to measure fair value into three broad levels:

Level 1 - Inputs that reflect unadjusted quoted prices in active markets for identical assets or liabilities that the Partnership has the ability to access at the measurement date.

Level 2 - Inputs other than quoted prices that are observable for the asset or liability either directly or indirectly, including inputs in the markets that are not considered to be active.

Level 3 - Inputs that are unobservable.

Inputs are used in applying the various valuation techniques and broadly refer to the assumptions that market participants use to make valuation decisions, including assumptions about risk. Inputs may include price information, volatility statistics, specific and broad credit data, liquidity statistics, and other factors. An investment's level within the fair value hierarchy is based on the lowest level of any input that is significant to the fair value measurement. However, the determination of what constitutes "observable" requires significant judgment by the General Partner. The General Partner considers observable data to be that market data which is readily available, regularly distributed or updated, reliable and verifiable, not proprietary, and provided by multiple, independent sources that are actively involved in the relevant market. The categorization of an investment within the hierarchy is based upon the pricing transparency of the investment and does not necessarily correspond to the General Partner's perceived risk of that investment. FASB ASC 820-10 was applied to the Partnership's investments in real estate, secured mortgage loans and interest rate and foreign currency derivatives.

The following tables set forth the Partnership's financial assets and liabilities that were accounted for at fair value on a recurring basis as of September 30, 2020:

Description	As of September 30, 2020	Fair Value Measurements at Reporting Date Using:		
		Quoted in Active Markets for Identical Assets (Level 1)	Significant Other Observable Inputs (Level 2)	Unobservable Inputs (Level 3)
<b>Assets</b>				
Investments in real estate	€ 963,902,981	€ -	€ -	€ 963,902,981
Interest rate derivatives	34,722	-	34,722	-
	<u>€ 963,937,703</u>	<u>€ -</u>	<u>€ 34,722</u>	<u>€ 963,902,981</u>
<b>Liabilities</b>				
Secured mortgage loans	€ 358,610,626	€ -	€ -	€ 358,610,626
Interest rate derivatives	1,916,806	-	1,916,806	-
Foreign currency derivatives	1,034,535	-	1,034,535	-
	<u>€ 361,561,967</u>	<u>€ -</u>	<u>€ 2,951,341</u>	<u>€ 358,610,626</u>

During the quarter ended September 30, 2020 and the nine month period ended September 30, 2020, there were no transfers between Levels 1, 2, or 3.



**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Notes to Unaudited Consolidated Financial Statements**  
**September 30, 2020**

The following is a reconciliation of the investments in real estate and secured mortgage loans measured at fair value on a recurring basis using Level 3 inputs during the quarter ended September 30, 2020 and the nine month period ended September 30, 2020:

	<b>Investments in Real Estate</b>	
	<b>Three month period ended September 30, 2020</b>	<b>Nine month period ended September 30, 2020</b>
<b>Beginning balance</b>	€ 824,185,291	€ 747,686,328
Additions	95,496,023	171,130,593
Total unrealized appreciation reported in the Consolidated Statements of Operations	44,399,046	61,004,569
Currency Translation Adjustment	(177,379)	(15,918,509)
<b>Ending balance</b>	<b>€ 963,902,981</b>	<b>€ 963,902,981</b>

	<b>Secured Mortgage Loans</b>	
	<b>Three month period ended September 30, 2020</b>	<b>Nine month period ended September 30, 2020</b>
<b>Beginning balance</b>	€ 302,090,219	€ 263,374,725
Proceeds	56,247,911	109,521,462
Repayments	-	(4,310,881)
Total unrealized appreciation reported in the Consolidated Statements of Operations	(4,861) <sup>(1)</sup>	(51,979) <sup>(1)</sup>
Currency Translation Adjustment	277,357	(9,922,701)
<b>Ending balance</b>	<b>€ 358,610,626</b>	<b>€ 358,610,626</b>

<sup>(1)</sup> Excludes amounts included in unrealized appreciation (depreciation) on secured mortgage loans related to deferred financing costs (Note 2 – Deferred Financing Costs) and interest rate derivatives (Level 2).

See below for a reconciliation to the Consolidated Statements of Operations during the quarter ended September 30, 2020 and the nine month period ended September 30, 2020:

	<b>Three month period ended September 30, 2020</b>	<b>Nine month period ended September 30, 2020</b>
Unrealized appreciation on secured mortgage loans per table above	€ 4,861	€ 51,979
Deferred financing costs paid and charged to unrealized depreciation	(909,481)	(1,781,296)
Reclassification of amounts amortized to interest expense	418,970	1,177,260
Unrealized depreciation on interest rate derivatives in Level 2	(29,501)	(1,915,843)
<b>Net change in unrealized depreciation on secured mortgage loans and interest rate derivatives per Consolidated Statements of Operations</b>	<b>€ (515,151)</b>	<b>€ (2,467,900)</b>





**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Notes to Unaudited Consolidated Financial Statements**  
**September 30, 2020**

Total change in unrealized appreciation included in the Consolidated Statements of Operations attributable to investments in real estate, currency hedging derivatives and secured mortgage loans held as of the reporting date is as follows:

	Three month period ended September 30, 2020	Nine month period ended September 30, 2020
Unrealized appreciation on investments in real estate	€ 44,399,046	€ 61,004,569
Unrealized appreciation (depreciation) on currency hedging derivatives	€ (707,140)	€ 1,277,667
Unrealized appreciation on secured mortgage loans	€ 4,861	€ 51,979

**4. Summary of Investments in Real Estate by Country**

The Partnership owns Investments in real estate in locations throughout Europe. The following is a summary of the investments by country as of September 30, 2020:

Country	Number of Investments	Cost	Fair Value
Austria	1	€ 35,899,583	€ 63,750,000
France	6	65,180,825	73,652,000
Germany	16	131,083,450	138,462,000
Ireland	8	87,105,010	101,510,000
Netherlands	9	100,785,550	102,194,000
Poland	7	164,526,964	173,041,000
Spain	2	9,590,022	9,848,000
United Kingdom	16	301,021,393	301,445,981
Total investments in real estate	65	€ 895,192,797	€ 963,902,981

**5. Summary of foreign currency derivatives**

The following is a summary of the foreign currency derivatives as of September 30, 2020 and the corresponding fair values:

	Effective Date	Type	Sell Currency	Sell Notional	Buy Currency	Buy Notional	Maturity Date	Liabilities
First currency forward	05/16/19	FX Forward	GBP	£ 19,297,973	EUR	€ 20,463,361	05/14/24	€ 276,138
Second currency forward	05/16/19	FX Forward	GBP	19,423,618	EUR	20,901,343	05/15/23	121,619
Third currency forward	05/16/19	FX Forward	GBP	19,423,618	EUR	20,899,094	05/15/23	123,900
Fourth currency forward	09/16/20	FX Forward	GBP	2,657,750	EUR	2,845,557	09/18/23	24,363
Fifth currency forward	09/16/20	FX Forward	GBP	1,907,500	EUR	2,042,291	09/18/23	17,466
Sixth currency forward	09/16/20	FX Forward	GBP	2,480,625	EUR	2,655,915	09/18/23	22,740
Seventh currency forward	09/16/20	FX Forward	GBP	7,165,500	EUR	7,593,790	09/18/24	86,781
Eighth currency forward	09/16/20	FX Forward	GBP	8,789,930	EUR	9,315,314	09/18/24	106,455
Ninth currency forward	09/16/20	FX Forward	GBP	9,071,710	EUR	9,517,211	09/18/25	129,287
Tenth currency forward	09/16/20	FX Forward	GBP	7,869,000	EUR	8,208,761	03/18/26	125,766
				£ 98,087,224		€ 104,442,637		€ 1,034,535



**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Notes to Unaudited Consolidated Financial Statements**  
**September 30, 2020**

---

**6. Subscription Credit Facility**

On February 28, 2018, the Partnership entered into a Revolving Credit Agreement (the "Subscription Credit Facility") with a financial institution in the maximum amount of €75,000,000. On October 26, 2018 the maximum amount of the Subscription Credit Facility was increased to €125,000,000, on December 5, 2018 the maximum amount of the Subscription Credit Facility was further increased to €200,000,000, on January 31, 2019 the maximum amount of the Subscription Credit Facility was further increased to €250,000,000 and on September 15, 2020 the maximum amount of the Subscription Credit Facility was further reduced to €215,000,000.

The Subscription Credit Facility is guaranteed by the Partnership; the guaranty is secured by the unfunded capital commitments of the partners of the Partnership. The Subscription Credit Facility may be used to finance investment activities, provide working capital, and for other general business purposes. The Subscription Credit Facility matures on February 28, 2021 but may be extended for one year with the payment of a 20-basis point fee.

The Subscription Credit Facility allows the Partnership to borrow funds in either Euro (€) or Pound Sterling (£). For Euro borrowings, interest only, at a floating rate of 150 basis points over the monthly EURIBOR rate (aggregating 1.50% as of September 30, 2020) is paid monthly. For Pound Sterling borrowings, interest only, at a floating rate of 150 basis points over the monthly LIBOR rate (aggregating 1.55% as of September 30, 2020) is paid monthly. In addition, the borrowers are required to pay a quarterly unused facility fee at the rate of 20 basis points per annum on the applicable unused facility amount.

The amounts outstanding on the Subscription Credit Facility as of September 30, 2020 are as follows:

	<u>Euro Outstanding</u>	<u>Pound Sterling Outstanding</u>	<u>Converted Total Outstanding *</u>
<b>Balance, December 31, 2019</b>	€ 189,100,000	£ 30,400,000	€ 224,865,600
Additions	33,100,000	54,550,000	94,039,280
Repayments	(179,600,000)	(43,500,000)	(228,173,225)
Currency Translation Adjustment	-	-	(2,441,320)
<b>Balance, September 30, 2020</b>	<u>€ 42,600,000</u>	<u>£ 41,450,000</u>	<u>€ 88,290,335</u>

\* Pound Sterling values converted at September 30, 2020 spot rate of 1.1023.





## Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp. Notes to Unaudited Consolidated Financial Statements September 30, 2020

### 7. Secured mortgage loans and Interest rate derivatives

The following table summarizes the key terms and provisions of the Partnership's mortgage loans as of September 30, 2020:

	Origination Date	Payment Terms	Interest Rate Terms	Current Interest Rate	Original Maximum Loan Amount	Current Maximum Loan Amount	Lender Holdback	Current Loan Amount	Maturity Date	Extension Options	Extension Fee
GBPL01 First GBP Loan	08/19/19	Interest Only (first 18 months) Amortizing (from month 19)	3 Month GBP LIBOR + 270 bps	2.99%	£ 97,402,500	£ 97,402,500	£ -	£ 97,402,500	08/19/22	Two 12-Month	None
GBPL02 Second GBP Loan	12/16/19	Interest Only (first 18 months) Amortizing (from month 19)	3 Month GBP LIBOR + 270 bps	2.99%	£ 34,672,625	£ 34,672,625	£ -	£ 34,672,625	08/19/22	Two 12-Month	None
EURL01 First EUR Loan	12/18/19	Interest Only (first 23 months) Amortizing (from month 24)	3 Month EUR BOR + 215 bps	2.15%	€ 111,900,000	€ 107,589,119	€ -	€ 107,589,119	12/19/22	Two 12-Month	None
EURL02 Second EUR Loan	06/12/20	Interest Only	3 Month EUR BOR + 185 bps	1.85%	€ 62,493,541	€ 62,493,541	€ -	€ 49,083,000	06/12/24	One 12-Month	None
EURL03 Third EUR Loan	09/02/20	Interest Only	3 Month EUR BOR + 260 bps	2.10%	€ 56,247,911	€ 56,247,911	€ -	€ 56,247,911	09/02/23	Two 12-Month	None

The mortgage loans are subject to various financial and nonfinancial covenants. The Partnership is in compliance with said covenants in all material respects as of September 30, 2020.

The following table summarizes the key terms and provisions of the Partnership's interest rate derivatives as of September 30, 2020:

	Effective Date	Type	Notional Amount	Rate	Maturity Date	Termination Option Date	Liabilities Pound Sterling	Liabilities Euro*
First GBP Loan First Swap Contract	08/21/19	Swap	£ 58,758,375	0.0734%	08/14/22	None	£ 882,748	€ 973,052
First GBP Loan Second Swap Contract	08/21/19	Swap	24,033,750	0.0734%	08/14/22	None	£ 361,068	€ 398,006
Second GBP Loan Swap Contract	12/17/19	Swap	29,471,731	0.0734%	08/14/22	None	£ 495,099	€ 545,748
			£ 112,263,856				£ 1,738,915	€ 1,916,806
First EUR Loan Cap Contract	12/20/19	Cap	€ 104,000,000	1.2500%	12/17/22	None		€ 7,553
Second EUR Loan Cap Contract	06/16/20	Cap	46,870,156	1.0000%	06/16/24	None		€ 27,169
			€ 150,870,156				€ -	€ 34,722

\* Pound Sterling values converted at September 30, 2020 spot rate of 1.1023.

The fair value of the swap and cap contracts generally reflects the amount the Partnership would receive or pay to terminate the agreements.



**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Notes to Unaudited Consolidated Financial Statements**  
**September 30, 2020**

The cost and fair value of the secured mortgage loans for which the fair value option has been elected as of September 30, 2020 is as follows:

	Pound Sterling		Euro*	
	Cost	Fair Value	Cost	Fair Value
First GBP Loan	£ 97,402,500	£ 97,453,639	€ 107,366,776	€ 107,423,146
Second GBP Loan	34,672,625	34,690,829	38,219,635	38,239,701
First EUR Loan	-	-	107,589,119	107,616,868
Second EUR Loan	-	-	49,083,000	49,083,000
Third EUR Loan	-	-	56,247,911	56,247,911
	<u>£ 132,075,125</u>	<u>£ 132,144,468</u>	<u>€ 358,506,441</u>	<u>€ 358,610,626</u>

\* Pound Sterling values converted at September 30, 2020 spot rate of 1.1023.

As of September 30, 2020, the aggregate principal payments of the mortgage loans to third parties are as follows (through the initial maturity date):

2020	€ -
2021	2,721,743
2022	250,453,787
2023	56,247,911
2024	49,083,000
	<u>€ 358,506,441</u>

There is no guarantee that the Partnership's borrowing arrangements or other arrangements for obtaining leverage will continue to be available, or if available, will be available on terms and conditions acceptable to the Partnership. Unfavorable economic conditions also could increase funding costs, limit access to the capital markets or result in a decision by lenders not to extend credit to the Partnership. In addition, a decline in the fair value of the Partnership's assets may have particular adverse consequences in instances where the Partnership borrowed money based on the fair value of those assets. A decrease in the fair value of those assets may result in the lender requiring the Partnership to post additional collateral, resize the loans or otherwise sell assets at a time when it may not be in the Partnership's best interest to do so. In the event the Partnership is required to liquidate all or a portion of its portfolio quickly, the Partnership may realize significantly less than the value at which it previously recorded those investments.

## 8. Related Party Transactions

### Investment Management Fees

The Partnership pays quarterly, in arrears, an investment management fee to the General Partner based on the capital commitments of each limited partner that is not an affiliate of the General Partner. During the Commitment Period (as defined in the Partnership Agreement) the annual investment management fee is calculated on both the uncalled commitment amounts and invested capital; thereafter the investment management fee is computed on only invested capital. Invested capital is only reduced upon the disposition of properties. In accordance with the terms of the Partnership Agreement, the investment management fee is reduced dollar-for-dollar by (i) certain expenses incurred relating to the formation of the Partnership that exceed €1,000,000, of which €1,097,300 was incurred from Inception through September 30, 2020. Investment management fees are separately stated on the Consolidated Statements of Operations and any unpaid amounts are included within accounts payable and accrued expenses on the Consolidated Statement of Assets and Liabilities.



## **Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**

### **Notes to Unaudited Consolidated Financial Statements**

#### **September 30, 2020**

---

During the quarter ended September 30, 2020 and the nine month period ended September 30, 2020, investment management fees in the amount of €1,858,253 and €5,338,656, respectively, were incurred by the Partnership, of which €1,879,907 were unpaid as of September 30, 2020.

#### **Property Management Fees**

An affiliate of the General Partner provides property management services for the Investments and accordingly earns fees for those services, typically 2.5% of rental income less the costs of any third party property management fees incurred by the Partnership. Property management fees are included within rental property expenses on the Consolidated Statements of Operations and any unpaid amounts are included within accounts payable and accrued expenses on the Consolidated Statement of Assets and Liabilities.

During the quarter ended September 30, 2020 and the nine month period ended September 30, 2020, property management fees in the amount of €64,855 and €208,798, respectively, were incurred by the Partnership, of which €95,236 were unpaid as of September 30, 2020.

#### **Leasing Commissions**

An affiliate of the General Partner serves as the leasing agent for the Investments and accordingly earns commissions on new and renewal lease transactions, typically between 5.0% and 17.5% of the first year's headline rent. Leasing commissions are capitalized as a component of the cost of investments in real estate and any unpaid amounts are included within accounts payable and accrued expenses on the Consolidated Statement of Assets and Liabilities.

During the quarter ended September 30, 2020 and the nine month period ended September 30, 2020, leasing commissions in the amount of €311,052 and €949,800, respectively, were incurred by the Partnership, of which €187,386 were unpaid as of September 30, 2020.

#### **Development Fees**

An affiliate of the General Partner serves as the developer/construction manager for the Investments and accordingly earns fees for ground-up development and significant rehabilitation projects, typically 4% of the total cost of construction. Development fees are capitalized as a component of the cost of investments in real estate and any unpaid amounts are included within accounts payable and accrued expenses on the Consolidated Statement of Assets and Liabilities.

During the quarter ended September 30, 2020 and the nine month period ended September 30, 2020, development fees in the amount of €463,873 and €1,103,729, respectively, were incurred by the Partnership, of which €532,232 were unpaid as of September 30, 2020.

## **9. Commitments, Contingencies and Contracts**

In the normal course of business, the Partnership enters into contracts and agreements. These contracts and agreements commit the Partnership to various specific and contingent obligations. In addition, the Partnership is subject to legal claims in the ordinary course of business.

As an owner of real estate, the Partnership is subject to various environmental laws in the jurisdictions in which the investment properties are located. Compliance with these laws has not had a material adverse effect on the consolidated financial position and results of operations and management does not believe it will have such an impact in the future.



**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Notes to Unaudited Consolidated Financial Statements**  
**September 30, 2020**

---

**10. Subsequent Events**


The Partnership has evaluated subsequent events through November 30, 2020 which is the date of the issuance of these consolidated financial statements.

On November 5, 2020, the Partnership purchased an interest rate cap to hedge the interest rate risk related to the Third EUR Loan. The interest rate cap has a notional value of €56,247,911 and cap rate of 1.25%.

On November 18, 2020, the Partnership acquired a property located in Tilburg, Netherlands, for a purchase price of €9,074,000.

On November 25, 2020, the Partnership executed a loan agreement to finance its portfolio in the United Kingdom for a maximum amount of £72,703,400. Interest only, at a floating rate of 260 basis points over the three-month LIBOR rate with a floor at 0.00% is paid quarterly through maturity on December 1, 2023. The maturity date may be extended for two (2) additional terms of one (1) year each provided certain conditions are met as contained in the loan agreement.

Subsequent to quarter end, €17,700,000 and £17,500,000 were borrowed under the Subscription Credit Facility, primarily for future acquisitions and to fund ongoing development projects.

N° Varietur 21-2101...  
Signature :   
Date : 22/02/2021



# **Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**

**États financiers consolidés (non vérifiés)**  
**30 septembre 2020**

Siège social : 76 Avenue de la Liberté, L-1930 Luxembourg

Numéro RCS : B216344



**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Index**  
**30 septembre 2020**

---

	<b>Page(s)</b>
<b>États financiers consolidés (non vérifiés)</b>	
État consolidé de l'actif et du passif .....	1
États consolidés des opérations .....	2
États consolidés des variations des capitaux propres des associés .....	3
États consolidés des flux de trésorerie .....	4
Calendrier consolidé des investissements .....	5
Notes aux états financiers consolidés .....	6-18



**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**État consolidé de l'actif et du passif (non vérifié)**  
**30 septembre 2020**

**Actifs**

Investissements immobiliers, à la juste valeur estimée (895 192 797 €)	963 902 981 €
Liquidités	28 684 624
Liquidités soumises à restrictions	14 088 205
TVA récupérable	7 785 786
Comptes clients	6 804 867
Frais de financement reportés, montant net	236 862
Frais de préacquisition des investissements futurs	88 775
Dérivés de taux d'intérêt	34 722
Charges constatées d'avance et autres actifs	6 173 169
<b>Total des actifs</b>	<b>1 027 799 991 €</b>

**Passif et capitaux propres des associés**

Facilité de crédit de souscription	88 290 335 €
Prêts hypothécaires garantis (coût de 358 506 441 €)	358 610 626
Comptes fournisseurs et charges à payer	22 845 593
Intérêts courus	895 497
Dérivés de taux d'intérêt	1 916 806
Dérivés libellés en devises	1 034 535
Dépôts de garantie des locataires	1 795 606
Produits constatés d'avance	5 753 213
Passif d'impôts différés	24 141 041
<b>Total des passifs</b>	<b>505 283 252</b>
Capitaux propres des associés d'Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.	522 516 739
<b>Total du passif et des capitaux propres des associés</b>	<b>1 027 799 991 €</b>

Les notes complémentaires font partie intégrante des présents états financiers consolidés.





**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**États consolidés des opérations (non vérifiés)**

	Période de trois mois close le 30 septembre 2020	Période de neuf mois close le 30 septembre 2020
<b>Produits d'exploitation</b>		
Location	€ 8 922 840	€ 23 624 416
Remboursements des frais d'exploitation	2 094 348	5 972 205
Total des produits d'exploitation	<u>11 017 188</u>	<u>29 596 621</u>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Bien locatif	2 005 408	5 676 022
Impôts fonciers	952 733	2 651 281
Impôts locaux	(2 416)	39 145
Frais administratifs	881 862	2 541 392
Total des charges d'exploitation	<u>3 837 587</u>	<u>10 907 840</u>
Plus-value d'exploitation	7 179 601	18 688 781
<b>Autres produits (charges)</b>		
Intérêts et autres produits	469 767	482 582
Intérêts débiteurs	(3 582 531)	(9 662 415)
Impôts sur les bénéfices	(6 689 737)	(12 577 548)
Total des autres produits (charges)	<u>(9 802 501)</u>	<u>(21 757 381)</u>
Perte d'investissement avant frais de gestion de portefeuilles	(2 622 900)	(3 068 600)
Frais de gestion de portefeuilles	1 858 253	5 338 656
Perte nette d'investissement	<u>(4 481 153)</u>	<u>(8 407 256)</u>
<b>Bénéfice (perte) net(te) réalisé(e) et non réalisé(e)</b>		
Variation nette des plus-values non réalisées sur les investissements immobiliers	44 399 046	61 004 569
Variation nette des moins-values non réalisées sur instruments dérivés de couverture de change	(707 140)	1 277 667
Variation nette des moins-values non réalisées sur prêts hypothécaires garantis et dérivés de taux d'intérêt	<u>(515 151)</u>	<u>(2 467 900)</u>
Plus-value nette sur les investissements immobiliers, les prêts hypothécaires garantis et les dérivés	<u>43 176 755</u>	<u>59 814 336</u>
Augmentation nette des capitaux propres des associés provenant des opérations attribuables à Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.	<u>€ 38 695 602</u>	<u>€ 51 407 080</u>



Les notes complémentaires font partie intégrante des présents états financiers consolidés.

**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**États consolidés des variations des capitaux propres des associés (non vérifiés)**

	Associé commandité	Associés commanditaires	Total des fonds propres
<b>Solde au 31 décembre 2019</b>	€ 2 783	€ 287 980 729	€ 287 983 512
Contributions des associés	700	74 999 300	75 000 000
Perte nette d'investissement	14	(249 198)	(249 184)
Moins-value non réalisée sur les investissements immobiliers, les prêts hypothécaires garantis et les dérivés	(163)	(17 503 158)	(17 503 321)
Écart de conversion des devises étrangères	(30)	(3 206 270)	(3 206 300)
<b>Solde au 31 décembre 2019</b>	3 304	342 021 403	342 024 707
Perte nette d'investissement	(18)	(3 676 901)	(3 676 919)
Plus-value non réalisée sur les investissements immobiliers, les prêts hypothécaires garantis et les dérivés	319	34 140 583	34 140 902
Écart de conversion des devises étrangères	(12)	(1 263 175)	(1 263 187)
<b>Solde au 30 Juin 2020</b>	3 593	371 221 910	371 225 503
Contributions des associés	1 050	112 498 950	112 500 000
Perte nette d'investissement	(25)	(4 481 128)	(4 481 153)
Plus-value non réalisée sur les investissements immobiliers, les prêts hypothécaires garantis et les dérivés	402	43 176 353	43 176 755
Écart de conversion des devises étrangères	1	95 633	95 634
<b>Solde au 30 septembre 2020</b>	€ 5 021	€ 522 511 718	€ 522 516 739



Les notes complémentaires font partie intégrante des présents états financiers consolidés.

# Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.

## États consolidés des flux de trésorerie (non vérifiés)

	Période de trois mois close le 30 septembre 2020	Période de neuf mois close le 30 septembre 2020
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>		
Diminution nette des capitaux propres des associés provenant des opérations	€ 38 695 602	€ 51 407 080
Ajustements pour rapprocher la diminution nette des capitaux propres des associés provenant des opérations aux liquidités nettes utilisées dans les activités d'exploitation :		
Variation nette de la plus-value non réalisée sur les investissements immobiliers, les prêts hypothécaires garantis et les dérivés	(43 176 755)	(59 814 336)
Acquisition d'investissements immobiliers	(83 228 343)	(132 735 908)
Coût des améliorations locatives, dépenses d'aménagement et frais de location	(12 267 680)	(38 394 685)
Frais de préacquisition des investissements futurs	(62 245)	716 354
Amortissement des frais de financement reportés	567 087	1 621 610
Variations de l'actif et du passif d'exploitation :		
Diminution (augmentation) de la TVA récupérable	(3 583 706)	28 558 501
Augmentation (diminution) des comptes clients	115 027	(3 666 097)
Augmentation des charges constatées d'avance et autres actifs	(5 134 779)	(5 926 104)
Augmentation (diminution) des comptes fournisseurs et charges à payer	4 657 179	(7 734 514)
Augmentation des intérêts courus	208 977	188 386
Augmentation des dépôts de garantie des locataires	420 541	643 612
Augmentation des produits constatés d'avance	629 059	3 440 721
Augmentation du passif d'impôts différés	6 609 849	12 102 108
Liquidités nettes utilisées dans les activités d'exploitation	<u>(95 550 187)</u>	<u>(149 593 272)</u>
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>		
Produits de la facilité de crédit de souscription	63 469 410	94 039 280
Remboursements dans le cadre d'une facilité de crédit de souscription	(131 456 000)	(228 173 225)
Produits des prêts hypothécaires garantis	56 247 911	109 521 462
Remboursement des prêts hypothécaires garantis	-	(4 310 881)
Paiement des frais de financement reportés	(909 481)	(1 781 296)
Contributions des associés	112 500 000	187 500 000
Paiement des primes de la PAC	-	(104 900)
Liquidités nettes fournies par les activités de financement	<u>99 851 840</u>	<u>156 690 440</u>
Effet des variations de taux de change sur les liquidités	331 395	(819 365)
Augmentation nette des liquidités et liquidités soumises à restrictions	4 633 048	6 277 803
<b>Liquidités et liquidités soumises à restrictions</b>		
Début de la période	38 139 781	36 495 026
Fin de la période	<u>€ 42 772 829</u>	<u>€ 42 772 829</u>
<b>Informations complémentaires sur les flux de trésorerie</b>		
Liquidités payées pour les intérêts, déduction faite des montants capitalisés (Note 2)	€ 2 806 467	€ 7 852 419



Les notes complémentaires font partie intégrante des présents états financiers consolidés.

**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Calendrier consolidé des investissements (non vérifiés)**  
**30 septembre 2020**

Investissement	Ville	Pays	Date d'acquisition	Prêt (Note 7)	Coût	Juste valeur
<b>Investissements immobiliers</b>						
			08	EURL03	7 216 671 €	7 814 000
			02/18	EURL02	4 827 178	5 358 000
			19/18	EURL03	8 556 009	9 699 000
			08/08/2018	Aucun	6 182 206	5 333 000
			14/18	EURL01	15 303 468	15 351 000
			26/18	GBPL01	9 716 815	9 627 488
			02/18	Aucun	29 469 689	35 050 000
			05/18	Aucun	5 928 717	5 929 000
			02/18	EURL03	10 645 361	10 979 000
			16/18	EURL02	3 029 869	2 802 000
			22/18	EURL03	11 773 938	10 672 000
			23/18	EURL02	11 763 102	16 770 000
			04/18	GBPL01	11 896 648	13 136 109
			07/18	GBPL01	26 592 549	25 208 499
			10/18	GBPL01	10 128 190	10 600 819
3-5 rue de Dieppe	Strasbourg	France	18/12/18	Aucun	12 169 528	12 937 000
Rue Albert Schweitzer	Dechy	France	20/12/18	Aucun	8 894 602	12 211 000
1			20/18	GBPL01	22 198 760	20 625 135
			28/12/18	Aucun	10 915 739	15 487 000
			15/19	Aucun	5 285 435	5 366 000
			18/19	GBPL01	22 610 070	19 980 290
			28/19	EURL03	22 788 806	24 189 000
			22/19	GBPL01	28 828 002	28 240 925
			22/19	GBPL01	52 435 307	59 941 972
			22/19	EURL02	4 659 615	5 682 000
			31/19	Aucun	25 211 987	23 277 000
			06/06/2019	EURL02	42 391 857	49 945 000
			28/19	EURL02	11 931 224	12 912 000
			23/08/19	EURL03	6 349 204	6 712 000
			27/19	EURL01	15 486 323	14 454 000
			30/19	GBPL02	20 355 760	19 692 590
			01/19	Aucun	35 899 583	63 750 000
			17/19	GBPL02	7 629 714	7 458 162
			17/19	GBPL02	5 441 929	4 949 326
			01/19	EURL01	10 416 488	11 064 000
			01/19	EURL01	22 161 210	25 421 000
			17/19	GBPL02	7 260 272	7 274 078
			06/19	EURL01	22 614 589	25 316 000
			14/19	GBPL02	23 661 048	24 274 851
			06/19	Aucun	12 120 822	11 100 000
			06/19	Aucun	8 064 119	7 918 000
			09/19	Aucun	12 757 596	11 689 000
Chemin de la Cavale Rouge	Halluin	France	19/12/19	Aucun	13 261 621	15 588 000
			19	EURL01	72 362 680	76 102 000
31 rue de Bayonne	Strasbourg	France	27/12/19	Aucun	9 073 118	11 862 000
Rue du Capitaine Leers	Lille	France	30/12/19	Aucun	15 072 650	14 526 000
			17/20	Aucun	3 790 570	3 483 000
			17/20	Aucun	4 018 588	4 785 000
			17/20	Aucun	3 474 457	3 374 000
			17/20	Aucun	1 819 364	1 994 000
			17/20	Aucun	1 989 115	2 087 000
			17/20	Aucun	2 354 772	2 920 000
			17/20	Aucun	2 670 338	2 665 000
			17/20	Aucun	2 809 640	3 091 000
			17/20	Aucun	4 331 219	4 176 000
			13/20	EURL02	4 201 010	4 041 000
			25/02/20	Aucun	4 519 133	4 843 000
			25/20	Aucun	5 070 889	5 005 000
Chemin des Vignes, Bressolles	Bressolles	France	29/06/20	Aucun	6 709 306	6 528 000
			14/20	Aucun	14 980 001	14 054 325
			14/20	Aucun	11 278 794	12 130 812
			02/20	Aucun	26 007 534	24 250 600
			02/20	EURL03	22 463 273	21 000 000
				Aucun	5 063 571	5 000 000
						4 000 000
<b>Total des investissements immobiliers</b>					<b>895 192 797 €</b>	<b>963 902 981</b>

Les notes complémentaires font partie intégrante des présents états financiers consolidés.

**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Notes aux états financiers consolidés non vérifiés**  
**30 septembre 2020**

---

**1. Organisation et description de l'entreprise**

Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp. (la « Société en commandite ») a été constituée le 14 septembre 2017 (« Création ») en vertu du droit luxembourgeois en tant que Société en Commandite Spéciale. Exeter Europe Value Venture III GP S.à r.l, en tant qu'associé commandité (« l'Associé commandité »), EEV VIII Investor, L.P. (« l'Associé ayant un intérêt aux performances ») et certaines entités ou personnes, en tant qu'associés commanditaires de la Société en commandite, ont conclu un Contrat de société en commandite (le « Contrat de société en commandite »). Le 22 décembre 2017 (la « Date de clôture initiale »), le Contrat de société en commandite a été modifié afin d'y inclure des associés commanditaires supplémentaires. Le 23 juillet 2018 (la « Date de clôture finale »), le Contrat de société en commandite a été modifié afin d'y inclure des associés commanditaires supplémentaires. La durée de vie de la Société en commandite expire le 22 décembre 2025 mais pourra être prorogée avec l'accord unanime de l'associé commanditaire, pour une durée supplémentaire d'un (1) an et jusqu'à deux (2) périodes supplémentaires consécutives.

Comme indiqué dans le Contrat de société en commandite, l'objectif principal de la Société en commandite est d'acquérir, détenir, exploiter, financer, refinancer, grever, développer et vendre des entrepôts logistiques en grandes surfaces et des entrepôts industriels multilocataires/légers situés sur les principaux marchés de distribution en Europe continentale et au Royaume-Uni (collectivement, les « Investissements »).

**Engagements et distributions en capital des associés**

Au 30 septembre 2020, la Société en commandite a obtenu un montant total d'engagements en capital de 750 000 000 euros auprès de l'ensemble de ses associés, dont 487 500 000 € ont été appelés. Les engagements en capital restants pourront être appelés conformément aux termes du Contrat de société en commandite.

Le Contrat de société en commandite prévoit que les flux nets de trésorerie provenant des opérations, des ventes et/ou des refinancements seront distribués aux partenaires conformément aux dispositions suivantes :

**Attribution d'intéressement**

Sur la base des performances de la Société en commandite depuis la Création, l'Associé ayant un intérêt aux performances ne serait pas en droit de recevoir des distributions autrement faites aux associés commanditaires.

**Affectation du résultat et de la perte nets**

Le résultat et la perte nets sont affectés aux associés conformément aux dispositions du Contrat de société en commandite.



**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Notes aux états financiers consolidés non vérifiés**  
**30 septembre 2020**

---

**2. Sommaire des principales méthodes comptables Base de présentation**

Les états financiers consolidés ci-joints ont été établis conformément aux Principes comptables généralement reconnus (« GAAP ») aux États-Unis d'Amérique applicables aux sociétés d'investissement.

**Notes aux états financiers consolidés non vérifiés**  
**30 septembre 2020**

**Investissements immobiliers**

Les investissements immobiliers sont comptabilisés à leur juste valeur. L'immobilier détenu est initialement comptabilisé au prix d'achat augmenté des frais de clôture. Les frais de location et d'aménagement et les rénovations importantes sont capitalisés en tant qu'éléments de coût et l'entretien courant et les réparations sont imputées aux charges à mesure qu'ils sont engagés.

**Valorisation des investissements**

Les états financiers consolidés sont présentés conformément aux GAAP aux États-Unis d'Amérique, qui définissent la juste valeur comme le montant auquel un investissement pourrait être échangé contre des liquidités dans le cadre d'une transaction en cours avec des tiers, autre qu'une liquidation ou une vente forcée. La juste valeur des investissements immobiliers ne reflète pas les coûts de vente de la Société en commandite qui peuvent être engagés lors de la cession des investissements immobiliers. Ces coûts sont estimés à environ 2 % à 3 % de la juste valeur brute des biens.

La juste valeur des investissements immobiliers est estimée sur la base du prix qui serait reçu par la vente d'un actif dans le cadre d'une transaction ordonnée entre les participants du marché à la date d'évaluation. Les investissements sans marché public sont évalués sur la base d'hypothèses faites et de techniques d'évaluation utilisées par l'Associé commandité. Ces techniques d'évaluation comprennent la capitalisation des revenus, la comparaison des ventes et l'approche des coûts, comme décrites plus en détail ci-dessous. L'Associé commandité prend également en compte les négociations de vente effectives et les offres d'achat de bonne foi reçues de tiers ainsi que des évaluations externes indépendantes. L'Associé commandité prend en compte plusieurs techniques d'évaluation lors de l'évaluation de la juste valeur d'un investissement. Toutefois, dans certaines circonstances, une technique d'évaluation unique peut être appropriée.

*Méthode de capitalisation des revenus :* Cette approche repose sur le principe que la valeur est créée par l'anticipation des revenus futurs. Cette approche s'applique particulièrement dans le cas des biens immobiliers générateurs de revenus. L'une des techniques de conversion du revenu en valeur est la capitalisation directe, qui consiste à diviser le résultat d'exploitation net par un taux de capitalisation boursière. Une seconde technique est l'analyse des flux de trésorerie actualisés, dans laquelle les flux de trésorerie projetés (résultat net d'exploitation diminué des frais d'aménagement restants, des dépenses d'investissement périodiques et de la valeur de retour à la fin de la période de détention) sont convertis en valeur actuelle par application d'un taux d'actualisation annuel. Dans les deux techniques, le résultat net d'exploitation et les flux de trésorerie sont estimés sur la base d'une analyse des loyers et des niveaux d'occupation du marché et des dépenses immobilières prévus. Par conséquent, les principaux intrants et hypothèses comprennent les revenus locatifs et les montants des charges et les taux de croissance y afférents, ainsi que les taux d'actualisation et de capitalisation des revenus.

*Méthode de comparaison des ventes :* Cette approche est une méthode d'estimation de la juste valeur fondée sur l'analyse des transactions de biens similaires sur la zone de marché. L'une des prémisses centrales de cette approche est que la juste valeur du bien est directement liée aux prix de biens comparables et concurrentiels. La fiabilité de cette approche dépend de la disponibilité de données comparables, de la vérification des données de vente, du degré de comparabilité et de l'absence de





**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Notes aux états financiers consolidés non vérifiés**  
**30 septembre 2020**

---

conditions atypiques affectant le prix de vente. Une fois les données de vente recueillies, des ajustements, impliquant le jugement de l'Associé commandité, sont effectués aux biens comparables afin de déterminer une fourchette de valeur pour le bien immobilier évalué. En général, un point de valeur au sein de la fourchette ajustée est conclu.

*Méthode du coût* : L'application de la méthode du coût repose sur le principe de substitution et le concept selon lequel un participant au marché ne paierait pas davantage pour un bien immobilier que le coût d'aménagement d'une propriété de remplacement d'une désirabilité et d'une utilité équivalente. Cette approche implique l'évaluation du terrain comme s'il était vacant, l'estimation du coût de remplacement de la structure existante ou proposée et les améliorations du site, l'estimation de l'amortissement cumulé constaté dans les améliorations et l'estimation d'un bénéfice d'entreprise approprié, le cas échéant. La méthode du coût est généralement utilisée pour déterminer la juste valeur des biens neufs ou proposés, des biens à usage spécial ou lorsque le coût de reproduction des améliorations est facilement et précisément quantifié et qu'il n'y a pas d'obsolescence économique.

**Notes aux états financiers consolidés non vérifiés**  
**30 septembre 2020**

La Société en commandite peut investir dans des investissements immobiliers et liés à l'immobilier pour lesquels aucun marché liquide n'existe. Les prix de marché de ces investissements peuvent être volatiles et ne pas être facilement vérifiables. L'absence de données et d'intrants de transaction observables a rendu plus difficile la détermination de la juste valeur de ces investissements. Par conséquent, les montants réalisés par la Société en commandite au moyen d'investissements vendus peuvent différer des justes valeurs présentées, et les différences pourraient être importantes.

**Évaluation des prêts hypothécaires garantis**

Les prêts hypothécaires garantis sont évalués à la juste valeur. La juste valeur des prêts hypothécaires garantis est déterminée par une actualisation des flux de trésorerie contractuels futurs, au moyen d'un taux de marché courant représentant le montant auquel le passif pourrait être transféré à un intervenant de marché à la date d'évaluation, hors coûts de transaction. Le taux de marché est déterminé en tenant compte, le cas échéant, d'un ou de plusieurs des critères suivants : (i) les taux d'intérêt pour les prêts de qualité et d'échéance comparables (y compris les prorogations de prêts disponibles), (ii) la valeur de la garantie sous-jacente, (iii) les ratios prêt/valeur sur le marché et de couverture du service de la dette par rapport à chaque évaluation des prêts hypothécaires garantis et (iv) des conditions clés telles que la possibilité d'être assumé, les provisions pour recours et les garanties. Ces paramètres sont pris en compte dans un modèle d'actualisation des flux de trésorerie utilisé pour déterminer la juste valeur estimée des prêts hypothécaires garantis. Un jugement considérable est nécessaire pour interpréter les données de marché et estimer la juste valeur. Par conséquent, l'utilisation de différentes hypothèses de marché et/ou méthodes d'estimation peut avoir un effet significatif sur les montants de juste valeur estimés.

**Dérivés de taux d'intérêt et de change**

La Société en commandite enregistre les instruments financiers dérivés à leur juste valeur, qui sont les montants estimés que la Société en commandite recevrait ou paierait dans le cadre d'une opération de change courante à la date de déclaration, en tenant compte des taux d'intérêt courants, des taux de change actuels et de la solvabilité actuelle des contreparties respectives. La Société en commandite utilise des instruments financiers dérivés afin d'atténuer le risque de taux d'intérêt et le risque de change. Le risque de taux d'intérêt comprend le risque lié aux variations des taux d'intérêt en vigueur et le risque de change comprend le risque lié aux variations des taux de change en vigueur. Les dérivés de taux d'intérêt (Note 7) et les dérivés de taux de change (Note 5) ainsi que les variations des plus-values et moins-values non réalisées des dérivés de taux d'intérêt et des dérivés de taux de change, tels qu'ils sont présentés dans les états consolidés des opérations, servent d'indicateurs du volume de l'activité sur les produits dérivés.





**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Notes aux états financiers consolidés non vérifiés**  
**30 septembre 2020**

---

**Concentrations des risques de marché et de crédit**

Des concentrations de risques de marché et de crédit peuvent exister en ce qui concerne les Investissements de la Société en commandite et ses autres actifs et passifs. Le risque de marché est une perte potentielle que la Société en commandite pourrait subir en raison de changements dans la juste valeur de ses Investissements. Le risque de crédit comprend la possibilité qu'une perte résulte de l'incapacité des contreparties ou des émetteurs à effectuer des paiements selon les termes d'un contrat ainsi que de l'incapacité ou de la réticence des locataires sous-jacents à effectuer des paiements obligatoires sur le plan contractuel. La Société en commandite ne s'attend pas à utiliser des instruments dérivés pour couvrir le risque de marché/de crédit.

**Liquidités**

Les liquidités de la Société en commandite sont investies auprès de banques commerciales. Parfois, les soldes de liquidités d'un nombre limité de banques et d'institutions financières peuvent dépasser les montants assurés par le gouvernement fédéral. L'Associé commandité estime qu'il atténue le risque de crédit en déposant des liquidités ou en investissant par l'intermédiaire de grandes institutions financières.

**Notes aux états financiers consolidés non vérifiés**  
**30 septembre 2020**

**Liquidités soumises à restrictions**

Sont inclus dans les liquidités restreintes les montants détenus sur des comptes bancaires contrôlés par les prêteurs des prêts hypothécaires garantis. Les soldes de ces comptes au 30 septembre 2020 sont les suivants :

	Euros*	Livres sterling
Premier compte de retenue sur les prêts en livres sterling	€ 4 522 283	£ 4 102 588
Premier prêt de développement en euros	3 866 379	-
Troisième compte de retenue sur le prêt en euros	4 499 987	-
Compte de dépôt de garantie bancaire	1 199 556	-
	€ 14 088 205	£ 4 102 588

\* Valeurs de la livre sterling converties au cours au comptant au 30 septembre 2020 de 1,1023.

**Frais de financement reportés**

Les frais engagés pour obtenir le financement de la dette sont capitalisés et amortis sur la durée de vie des prêts y afférents, sauf lorsque les instruments de dette y afférents sont comptabilisés à la juste valeur. Les frais de financement reportés des instruments de dettes comptabilisés à la juste valeur sont initialement comptabilisés dans le cadre de la plus-value (moins-value) non réalisée sur les prêts hypothécaires dans les états consolidés des opérations ; toutefois, les montants sont reclassés en charges d'intérêts sur les termes des contrats de prêt y afférents. Au 30 septembre 2020, les frais de financement reportés imputés à la moins-value réalisée sur les prêts hypothécaires garantis à reclasser en charges d'intérêts sur les périodes futures s'élèvent à 4 538 128 €.

**Intérêts capitalisés pour les investissements en cours de développement et de réaménagement**

L'ASC 835-20 du FASB, *Intérêts*, exige la capitalisation des intérêts dans le cadre des frais engagés pour préparer les actifs en vue de leur utilisation prévue. La Société en commandite capitalise les coûts d'intérêt liés aux dépenses supplémentaires, après l'acquisition, pour préparer un actif d'exploitation en vue de son



# Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.

## Notes aux états financiers consolidés non vérifiés

### 30 septembre 2020

---

utilisation prévue. Les frais d'intérêt sont capitalisés pour toutes les dépenses, y compris les frais d'acquisition, pour l'aménagement du territoire. Dans le cadre des présentes, pour le trimestre clos le 30 septembre 2020 et la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, la Société en commandite a capitalisé 158 949 € et 951 031 € de charges d'intérêts, respectivement.

#### Frais de préacquisition des investissements futurs

Les frais de préacquisition des investissements futurs comprennent les frais engagés dans le cadre de l'identification, de l'évaluation et de la négociation des investissements potentiels. Lors de l'acquisition, ces frais sont capitalisés aux frais de l'investissement. Les frais sont comptabilisés en charges lorsque l'Associé commandité décide de ne pas poursuivre une opportunité d'investissement. Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2020 et de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, la Société en commandite a enregistré des charges de 46 368 euros et 146 433 euros respectivement au titre des investissements potentiels que l'Associé commandité a décidé de ne pas poursuivre.

#### Comptabilisation des produits

Les revenus locatifs sont comptabilisés selon la méthode de la comptabilité d'exercice conformément aux conditions locatives des locataires. Les remboursements des locataires sont généralement cumulés, car les revenus de la même période sont engagés. Les produits constatés d'avance représentent les loyers perçus à l'avance auprès des locataires. La Société en commandite enregistre des gains et des pertes sur les ventes d'investissements immobiliers conformément aux dispositions de la norme ASC 610-20, *Autres produits - Gains et pertes résultant de la décomptabilisation d'actifs non financiers*. Le gain ou la perte sur un bien immobilier vendu est comptabilisé lorsqu'il existe un contrat en cours de validité, que le prix de vente est raisonnablement assuré et que le contrôle du bien a été transféré.

#### Impôts

La Société en commandite et ses filiales sont soumises à certains impôts tant au Luxembourg que dans le pays dans lequel l'investissement est situé tel que présenté dans les états consolidés des opérations.

Les déclarations fiscales de la Société en commandite et le montant des bénéfices et pertes attribuables à la Société en commandite font l'objet d'un examen par les autorités fiscales. Si cet examen entraîne une modification des bénéfices et des pertes de la Société en commandite, l'assujettissement à l'impôt de la Société en commandite sera modifié en conséquence.

Les impôts différés reflètent les effets fiscaux nets des différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et passifs aux fins de l'information financière et les montants utilisés aux fins de l'impôt sur les bénéfices. Les actifs et passifs d'impôt différé sont comptabilisés pour les conséquences fiscales futures liées à des différences entre les valeurs comptables des actifs et passifs existants et leur base fiscale respective. Les actifs et passifs d'impôt différé sont évalués en utilisant les taux d'imposition applicables au résultat imposable au cours des années au cours desquelles ces différences temporaires devraient être recouvrées ou réglées. L'effet sur les actifs et passifs d'impôts différés d'une variation des taux d'imposition est comptabilisé en résultat de la période intégrant la date d'entrée en vigueur. La Société en commandite calcule sa provision pour impôt courant et différé sur la base d'estimations et d'hypothèses qui pourraient différer des résultats réels reflétés dans les déclarations d'impôt sur les bénéfices des années suivantes. Les ajustements fondés sur les déclarations déposées sont enregistrés lorsqu'ils sont identifiés. Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2020 et de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, des provisions d'impôt sur les bénéfices pour respectivement 81 184 € euros et 429 639 € ainsi que les impôts différés pour 6 608 553 € et 12 147 909 € ont été comptabilisées par la Société en commandite.

La Société en commandite comptabilise les actifs d'impôt différé dans la mesure où la recouvrabilité de ces actifs satisfait aux critères de comptabilisation « plus probables qu'improbables », conformément aux lignes directrices comptables concernant l'impôt sur les bénéfices.



**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Notes aux états financiers consolidés non vérifiés**  
**30 septembre 2020**

---

**Prise en compte de l'incertitude dans l'impôt sur les bénéfices**

La Société en commandite applique les directives faisant autorité sur la comptabilisation et la divulgation de l'incertitude dans les positions fiscales conformément l'ASC 740-10 du FASB, *Comptabilisation de l'incertitude dans l'impôt sur les bénéfices*. Les présentes lignes directrices prévoient un seuil de comptabilisation et un attribut d'évaluation pour la comptabilisation des états financiers et l'évaluation d'une situation fiscale prise ou attendue dans une déclaration d'impôt. Les lignes directrices exigent que la Société en commandite ne reconnaisse pas dans ses états financiers consolidés l'impact d'une position fiscale qui ne respecte pas le seuil de comptabilisation plus probable qu'improbable en fonction des avantages techniques de la position.

**Utilisation des estimations**

La préparation des états financiers conformément aux GAAP aux États-Unis d'Amérique exige de la direction qu'elle fasse des estimations et des hypothèses qui affectent les différents montants déclarés dans les états financiers consolidés et les notes d'accompagnement. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations.

**3. Évaluations de la juste valeur**

La Société en commandite applique l'ASC 820-10 du FASB, *Évaluations de la juste valeur et informations* et l'ASC 82510 du FASB, *Option de juste valeur pour les actifs financiers et les passifs financiers*. L'ASC 820-10 du FASB fournit une définition de la juste valeur qui se concentre sur un prix de sortie plutôt qu'un prix d'entrée, établit un cadre d'évaluation de la juste valeur qui souligne que la juste valeur est une évaluation fondée sur le marché et non une évaluation propre à l'entité et exige des informations plus détaillées sur les évaluations de la juste valeur. L'ASC 825-10 du FASB offre aux entreprises la possibilité de déclarer les actifs et passifs financiers admissibles à leur juste valeur instrument par instrument. Cette option est disponible lorsqu'une entité comptabilise tout d'abord un actif ou un passif financier ou lors de la signature d'un engagement ferme.





**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Notes aux états financiers consolidés non vérifiés**  
**30 septembre 2020**

Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2020 et de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, il n'y a pas eu de transferts entre les niveaux 1, 2 ou 3.

Voici un rapprochement des investissements immobiliers et des prêts hypothécaires garantis évalués à la juste valeur sur une base récurrente à partir des intrants de niveau 3 au cours du trimestre clos le 30 septembre 2020 et de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020 :

	Investissements immobiliers	
	Période de trois mois close le 30 septembre 2020	Période de neuf mois close le 30 septembre 2020
<b>Solde de départ</b>	€ 824 185 291	€ 747 686 328
Acquisitions	95 496 023	171 130 593
Total des plus-values non réalisées déclarées dans le États consolidés des opérations	44 399 046	61 004 569
Ajustement de conversion des devises	(177 379)	(15 918 509)
<b>Solde de clôture</b>	€ 963 902 981	€ 963 902 981

	Prêts hypothécaires garantis	
	Période de trois mois close le 30 septembre 2020	Période de neuf mois close le 30 septembre 2020
<b>Solde de départ</b>	€ 302 090 219	€ 263 374 725
Produits	56 247 911	109 521 462
Remboursements	-	(4 310 881)
Total des plus-values non réalisées déclarées dans les états consolidés des opérations	(4 861) <sup>(1)</sup>	(51 979) <sup>(1)</sup>
Ajustement de conversion des devises	277 357	(9 922 701)
<b>Solde de clôture</b>	€ 358 610 626	€ 358 610 626

(1) Exclut les montants inclus dans la plus-value (moins-value) non réalisée des prêts hypothécaires garantis liés aux frais de financement reportés (Note 2 - Frais de financement reportés) et dérivés de taux d'intérêt (Niveau 2).

Voir ci-dessous un rapprochement avec les états de résultats consolidés au cours du trimestre clos le 30 septembre 2020 et de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020 :

	Période de trois mois close le 30 septembre 2020	Période de neuf mois close le 30 septembre 2020
Plus-value non réalisée sur prêts hypothécaires garantis par tableau ci-dessus	€ 4 861	€ 51 979
Frais de financement reportés payés et imputés à la moins-value non réalisée	(909 481)	(1 781 296)
Reclassement des montants amortis aux intérêts débiteurs	418 970	1 177 260
Moins-value non réalisée sur dérivés de taux d'intérêt en niveau 2	(29 501)	(1 915 843)
Variation nette des moins-values non réalisées sur		





**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Notes aux états financiers consolidés non vérifiés**  
**30 septembre 2020**

prêts hypothécaires garantis et dérivés de taux  
d'intérêt par état consolidé des opérations

€ (515 151) € (2 467 900)

La variation totale des moins-values non réalisées incluses dans les états consolidés des opérations attribuables aux investissements immobiliers, aux dérivés de couverture du risque de change et aux prêts hypothécaires garantis détenus à la date de déclaration est la suivante :

	Période de trois mois close le 30 septembre 2020	Période de neuf mois close le 30 septembre 2020
Plus-value réalisée sur les investissements immobiliers	€ 44 399 046	€ 61 004 569
Plus-value (moins-value) non réalisée sur instruments dérivés de couverture	€ (707 140)	€ 1 277 667
Plus-value non réalisée sur prêts hypothécaires garantis	€ 4 861	€ 51 979

**4. Résumé des investissements immobiliers par pays**

La Société en commandite détient des investissements immobiliers dans des régions situées dans toute l'Europe. Voici un résumé des investissements par pays au 30 septembre 2020 :

Pays	Nombre d'investissements	Coût	Juste valeur
Autriche	1	€ 35 899 583	€ 63 750 000
France	6	65 180 825	73 652 000
Allemagne	16	131 083 450	138 462 000
Irlande	8	87 105 010	101 510 000
Pays-Bas	9	100 785 550	102 194 000
Pologne	7	164 526 964	173 041 000
Espagne	2	9 590 022	9 848 000
Royaume-Uni	16	301 021 393	301 445 981
Total des investissements immobiliers	65	€ 895 192 797	€ 963 902 981

**5. Synthèse des dérivés libellés en devises**

Voici un résumé des dérivés libellés en devises au 30 septembre 2020 ainsi que des justes valeurs correspondantes :

	Date d'entrée en vigueur	Type	Devise de la vente	Vente fictive	Devise de l'achat	Achat fictif	Date d'échéa nce	Passif
Premier contrat de change à terme	16/05/19	Contrat de change à terme	GBP	19 297 973 £	EUR	€ 20 463 361	14/05/24	€ 276 138
Second contrat de change à terme	16/05/19	Contrat de change à terme	GBP	19 423 618	EUR	20 901 343	15/05/23	121 619
Troisième contrat de change à terme	16/05/19	Contrat de change à terme	GBP	19 423 618	EUR	20 899 094	15/05/23	123 900





**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Notes aux états financiers consolidés non vérifiés**  
**30 septembre 2020**

Quatrième contrat de change à terme	19/06/20	Contrat de change à terme	GBP	2 657 750	EUR	2 845 557	18/09/23	24 363
Cinquième contrat de change à terme	19/06/20	Contrat de change à terme	GBP	1 907 500	EUR	2 042 291	18/09/23	17 486
Sixième contrat de change à terme	19/06/20	Contrat de change à terme	GBP	2 480 625	EUR	2 655 915	18/09/23	22 740
Septième contrat de change à terme	19/06/20	Contrat de change à terme	GBP	7 165 500	EUR	7 593 790	18/09/24	86 781
Huitième contrat de change à terme	19/06/20	Contrat de change à terme	GBP	8 789 930	EUR	9 315 314	18/09/24	106 455
Neuvième contrat de change à terme	19/06/20	Contrat de change à terme	GBP	9 071 710	EUR	9 517 211	18/09/25	129 287
Dixième contrat de change à terme	09/16/20	Contrat de change à terme	GBP	7 869 000	EUR	8 208 761	18/03/26	125 766
				<u>98 087 224 £</u>		<u>€ 104 442 637</u>		<u>€ 1 034 535</u>

## 6. Facilité de crédit de souscription

Le 28 février 2018, la Société en commandite a conclu une Convention de crédit renouvelable (la « Facilité de crédit de souscription ») avec une institution financière, pour un montant maximum de 75 000 000 €. Le 26 octobre 2018, le montant maximal de la Facilité de crédit de souscription a été porté à 125 000 000 €, le 5 décembre 2018, le montant maximum de la Facilité de crédit de souscription a de nouveau été porté à 200 000 000 €, le 31 janvier 2019, le montant maximum de la Facilité de crédit de souscription a de nouveau été porté à 250 000 € et, le 15 septembre 2020, le montant maximum de la Facilité de crédit de souscription a été réduit à 215 000 000 €.

La Facilité de crédit de souscription est garantie par la Société en commandite ; la garantie est assurée par les engagements en capital non financés des associés de la Société en commandite. Le Crédit de Souscription peut être utilisé pour financer des activités d'investissement, fournir du fonds de roulement et à d'autres fins générales. La Facilité de crédit de souscription arrive à échéance le 28 février 2021, mais peut être prolongée d'un an avec le paiement d'une commission de 20 points de base.

La Facilité de crédit de souscription permet à la Société en commandite d'emprunter des fonds en euros (€) ou en livres sterling (£). Pour les emprunts en euros, les intérêts uniquement, à un taux variable de 150 points de base par rapport au taux EURIBOR mensuel (cumulant 1,50 % au 30 septembre 2020), sont payés mensuellement. Pour les emprunts en livres sterling, les intérêts uniquement, à un taux variable de 150 points de base par rapport au taux LIBOR mensuel (cumulant 1,55 % au 30 septembre 2020), sont payés mensuellement. En outre, les emprunteurs sont tenus de payer une commission trimestrielle de facilité non utilisée au taux de 20 points de base par an sur le montant de la facilité non utilisée.

L'encours de la Facilité de crédit de souscription au 30 septembre 2020 est le suivant :

	<u>Encours en euros</u>	<u>Encours en livres sterling</u>	<u>Encours total converti *</u>
<b>Solde au 31 décembre 2019</b>	€ 189 100 000	£ 30 400 000	€ 224 865 600
Acquisitions	33 100 000	54 550 000	94 039 280
Remboursements	(179 600 000)	(43 500 000)	(228 173 225)



**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Notes aux états financiers consolidés non vérifiés**  
**30 septembre 2020**

---

Ajustement de conversion des devises	-	-	(2 441 320)
<b>Solde au 30 septembre 2020</b>	<u>€ 42 600 000</u>	<u>£ 41 450 000</u>	<u>€ 88 290 335</u>

\* Valeurs de la livre sterling converties au cours au comptant au 30 septembre 2020 de 1,1023.



**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Notes aux états financiers consolidés non vérifiés**  
**30 septembre 2020**

**7. Prêts hypothécaires garantis et dérivés de taux d'intérêt**

Le tableau suivant résume les principales modalités et dispositions des prêts hypothécaires de la Société en commandite au 30 septembre 2020 :

Date d'origine	Modalités de paiement	Conditions de taux d'intérêt	Taux d'intérêt actuel	Montant maximum initial du prêt	Montant maximum actuel du prêt	Retenue de garantie du prêteur	Montant actuel du prêt	Date d'échéance	Options d'extension	Commission
19/08/19	Premier prêt en livres sterling Amortissement (à partir du mois 19)	LIBOR 3 mois GBP + 270 points de base	2,99 %	£ 97 402 500	£ 97 402 500	-	£ 97 402 500	19/08/22	Deux de 12 mois	Aucune
16/12/19	Second prêt en livres sterling Amortissement (à partir du mois 19)	LIBOR 3 mois GBP + 270 points de base	2,99 %	£ 34 672 625	£ 34 672 625	-	£ 34 672 625	19/08/22	Deux de 12 mois	Aucune
18/12/19	Premier prêt en euros Amortissement (à partir du mois 24)	EURIBOR 3 mois + 215 points de base	2,15 %	€ 111 900 000	€ 107 589 119	-	€ 107 589 119	19/12/22	Deux de 12 mois	Aucune
12/06/20	Second prêt en euros Intérêts uniquement	EURIBOR 3 mois + 185 points de base	1,85 %	€ 62 493 541	€ 62 493 541	-	€ 49 063 000	06/12/2024	Une de 12 mois	Aucune
02/09/20	Troisième prêt en euros Intérêts uniquement	EURIBOR 3 mois + 260 points de base	2,10 %	€ 56 247 911	€ 56 247 911	-	€ 56 247 911	09/02/2023	Deux de 12 mois	Aucune

Les prêts hypothécaires sont soumis à divers accords financiers et non financiers. La Société en commandite respecte lesdits engagements à tous égards importants au 30 septembre 2020.

Le tableau suivant résume les principales modalités et dispositions des dérivés de taux d'intérêt de la Société en commandite au 30 septembre 2020 :

Date d'entrée en vigueur	Type	Montant fictif	Taux	Date d'échéance	Date de l'option de résiliation	Passif	
						Livres sterling	
						Euros*	
21/08/19	Swap	£ 58 758 375	0,0734 %	14/08/22	Aucune	£ 882 748	€ 973 052
21/08/19	Swap	24 033 750	0,0734 %	14/08/22	Aucune	361 068	398 006
17/12/19	Swap	29 471 731	0,0734 %	14/08/22	Aucune	495 099	545 748
		£ 112 263 856				£ 1 738 915	€ 1 916 806
Date d'entrée en vigueur	Type	Montant fictif	Taux	Date d'échéance	Date de l'option de résiliation	Actifs	
						Euros	
20/12/19	Cap	€ 104 000 000	1,2500 %	17/12/22	Aucune	€ 7 553	
16/06/20	Cap	46 870 156	1,0000 %	16/06/24	Aucune		€ 27 169
		€ 150 870 156				€	€ 34 722



**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Notes aux états financiers consolidés non vérifiés**  
**30 septembre 2020**

---

\* Valeurs de la livre sterling converties au cours au comptant au 30 septembre 2020 de 1,1023.

La juste valeur des contrats de swap et contrats cap reflète généralement le montant que la Société en commandite recevrait ou paierait pour mettre fin aux accords.



**Exeter Europe Value Venture III S.C.Sp.**  
**Notes aux états financiers consolidés non vérifiés**  
**30 septembre 2020**

Le coût et la juste valeur des prêts hypothécaires garantis pour lesquels l'option à la juste valeur a été choisie au 30 septembre 2020 sont les suivants :

	Livres sterling		Euros*	
	Coût	Juste valeur	Coût	Juste valeur
Premier prêt en livres sterling	£ 97 402 500	£ 97 453 639	€ 107 366 776	€ 107 423 146
Second prêt en livres sterling	34 672 625	34 690 829	38 219 635	38 239 701
Premier prêt en euros	-	-	107 589 119	107 616 868
Second prêt en euros	-	-	49 083 000	49 083 000
Troisième prêt en euros	-	-	56 247 911	56 247 911
	£ 132 075 125	£ 132 144 468	€ 358 506 441	€ 358 610 626

\* Valeurs de la livre sterling converties au cours au comptant au 30 septembre 2020 de 1,1023.

Au 30 septembre 2020, les paiements en principal cumulés des prêts hypothécaires à des tiers sont les suivants (jusqu'à la date d'échéance initiale) :

2020	€ -
2021	2 721 743
2022	250 453 787
2023	56 247 911
2024	49 083 000
	€ 358 506 441

Rien ne garantit que les accords d'emprunt de la Société en commandite ou d'autres mécanismes visant à obtenir l'effet de levier continueront d'être disponibles, ou, le cas échéant, à des conditions acceptables pour la Société en commandite. Des conditions économiques défavorables pourraient également augmenter les coûts de financement, limiter l'accès aux marchés des capitaux ou entraîner une décision des prêteurs de ne pas accorder de crédit à la Société en commandite. En outre, une baisse de la juste valeur des actifs de la Société en commandite peut avoir des conséquences négatives particulières dans les cas où la Société en commandite a emprunté de l'argent sur la base de la juste valeur de ces actifs. Une diminution de la juste valeur de ces actifs peut amener le prêteur à exiger de la Société en commandite des garanties supplémentaires, à redimensionner les prêts ou à vendre des actifs à un moment où il peut ne pas être dans le meilleur intérêt de la Société en commandite de le faire. Si la Société en commandite est tenue de liquider rapidement tout ou partie de son portefeuille, la Société en commandite pourra réaliser sensiblement moins que la valeur à laquelle elle avait précédemment enregistré ces investissements.

## 8. Transactions entre parties liées

### Frais de gestion de portefeuilles

La Société en commandite verse trimestriellement, à terme échu, une commission de gestion de portefeuilles à l'Associé commandité en fonction des engagements en capital de chaque associé commanditaire qui n'est pas une société affiliée de l'Associé commandité. Au cours de la Période d'engagement (telle que définie dans le Contrat de société en commandite), la commission annuelle de gestion des investissements est calculée à la fois sur les montants d'engagement non appelé et sur le capital investi ; par la suite, la commission de gestion de portefeuilles est calculée sur le capital investi







**9. Engagements, conditions et contrats**

Dans le cours normal des affaires, la Société en commandite conclut des contrats et des accords. Ces contrats et accords engagent la Société en commandite à diverses obligations spécifiques et éventuelles. En outre, la Société en commandite fait l'objet de poursuites judiciaires dans le cours normal des affaires.

En tant que propriétaire de biens immobiliers, la Société en commandite est assujettie à diverses lois environnementales dans les juridictions dans lesquelles les immeubles d'investissement sont situés. Le respect de ces lois n'a pas eu d'effet négatif significatif sur la situation financière consolidée et les résultats des opérations, et la direction estime qu'elle n'aura pas d'impact aussi important à l'avenir.

**10. Événements postérieurs**

La Société en commandite a évalué les événements ultérieurs jusqu'au 30 novembre 2020, date d'émission de ces états financiers consolidés.

Le 5 novembre 2020, la Société en commandite a acquis un plafond de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt lié au troisième prêt en euros. Le plafond de taux d'intérêt a une valeur fictive de 56 247 911 € et un taux de plafonnement de 1,25 %.

Le 18 novembre 2020, la Société en commandite a acquis un bien immobilier situé à Tilburg, Pays-Bas, pour un prix d'achat de 9 074 000 €.

Le 25 novembre 2020, la Société en commandite a signé un contrat de prêt pour financer son portefeuille au Royaume-Uni pour un montant maximum de 72 703 400 £. Les intérêts uniquement, à taux variable de 260 points de base sur le taux LIBOR à trois mois avec un plancher à 0,00 %, sont payés trimestriellement jusqu'à l'échéance au 1er décembre 2023. La date d'échéance peut être prorogée de deux (2) durées supplémentaires d'un (1) an chacune sous réserve que certaines conditions soient remplies comme prévu dans le contrat de prêt.

Après la fin du trimestre, 17 700 000 € et 17 500 000 £ ont été empruntés dans le cadre de la Facilité de crédit de souscription, principalement pour des acquisitions futures et pour financer des projets d'aménagement en cours.

Traduction en langue *française* certifiée conforme à  
l'original / la copie rédigé (e) en langue *anglaise*  
visée Ne Varietur sous le N° *21-2101*  
Fait à Paris, le *22/02/2021*  
Signature *[Signature]*



**PJ n°6. – Respect des prescriptions générales de l'arrêté du 11/04/17 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510, y compris lorsqu'ils relèvent également de l'une ou plusieurs des rubriques 1530, 1532, 2662 ou 2663 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement**

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°6
Enregistrement		Page 1/40

## Sommaire

1.	SYNTHESE DU PROJET.....	3
1.1.	SURFACE DE BATIMENTS.....	3
1.2.	SURFACES EXTERIEURES.....	3
2.	SECURITE PASSIVE .....	4
2.1.	Extérieur .....	4
2.2.	BATIMENT.....	5
3.	SECURITE ACTIVE.....	5
3.1.	LANTERNEAUX de desenfumage .....	5
3.2.	VENTILATION .....	6
3.3.	PORTES COULISSANTES COUPE-FEU .....	6
3.4.	PASSAGES PIETONS .....	6
3.5.	ECLAIRAGE DE SECURITE .....	6
3.6.	RIA .....	6
3.7.	SPRINKLAGE.....	6
3.8.	EXTINCTEURS.....	7
3.9.	DETECTION INCENDIE .....	7
3.10.	INTRUSION.....	7
3.11.	ISOLEMENT DU RESEAU EP.....	7
3.12.	POTEAU INCENDIE .....	7
3.13.	CHAUFFERIE.....	8
4.	TABLEAU DE CONFORMITE.....	8

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°6
Enregistrement		Page 2/40



Le projet partagera avec l'entrepôt ID Log :

- la voie pompier
- le bassin de confinement

Des zones de circulation pompiers, VL et PL sont prévues tout autour du bâtiment.

Le projet prévoit une réserve sprinkler de 600 m<sup>3</sup> et une réserve pour les poteaux incendie de 600 m<sup>3</sup> (volumes qui seront affinés lors des études de détails) ainsi qu'un bassin de 240 m<sup>3</sup>.

Le projet utilisera le bassin existant de confinement d'ID LOG de 1954 m<sup>2</sup>, d'une contenance maximum de 3810 m<sup>3</sup> pour « tamponner » les eaux de pluie et retenir les eaux polluées en cas d'incendie. Le volume d'eau incendie est calculé sur la base de la notice technique D9A et le volume d'eau pluviale à retenir sur la base d'une pluie décennale. Le volume retenu correspond au plus majorant des deux (dans ce cas précis, c'est la pluie décennale qui a déterminé le volume du bassin).

**Le calcul du volume à retenir pour une pluie décennale et de la D9A sont présentés dans les notices descriptives annexées.**

Une vanne de coupure permettra de condamner la sortie du bassin de rétention en cas d'incendie, après celui-ci et avant l'accès au réseau public. La fermeture de cette vanne sera inscrite dans la procédure à suivre en cas d'incendie.

Ce site sera soumis à Enregistrement et à déclaration selon la nomenclature des ICPE (voir tableau de classement de l'établissement) et son personnel sera donc tout particulièrement sensibilisé et formé aux règles de sécurité.

Les consignes seront affichées et des exercices périodiques seront effectués.

## 2. SECURITE PASSIVE

### 2.1. EXTERIEUR

Le bâtiment est au milieu de la parcelle à plus de 20 mètres des limites de propriété. Il partagera la propriété avec un entrepôt existant ID Log.

Les voiries (lourdes et légères) font le tour complet du bâtiment et permettent un accès facile à toutes les portes extérieures.

Les cellules 1 et 4 disposeront d'un accès à niveau, de 4,5 m de large, par 4,5 m de haut.

Une aire de béquillage en béton est prévue le long de la façade sur une largeur de 22 m.

Des stations échelles sont situées au droit des murs coupe-feu du bâtiment entre les cellules 1 et 2 et entre les cellules 3 et 4.

Le bassin de rétention de 3810 m<sup>3</sup> existant sera « mutualisé » avec ID Log.

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°6
Enregistrement		Page 4/40

## 2.2. BATIMENT

- Les cellules 1 à 4 seront séparées par des murs REI 120 (coupe-feu 2H) dépassant en toiture.
- Elles seront séparées des bureaux, locaux sociaux et locaux techniques par des murs REI 120 (coupe-feu 2H) toute hauteur. Une partie des bureaux sera située en mezzanine des cellules 1 et 4.

Les façades Est- Sud et Ouest seront constituées par des écrans thermiques de 14,10 mètres de haut.

La charpente en lamellée collée, sera stable au feu au minimum 15 min.

La toiture est composée d'un complexe bac acier + isolation en laine de roche avec une membrane d'étanchéité.

Le complexe sera B<sub>ROOF</sub> (t3).

Des bandes de protection de 5 m de large constituées d'un matériau A2 s1 d1 ou comportant en surface une feuille métallique A2 s1 d1 seront positionnées sur la toiture, de chaque côté des murs CF.

Chaque sous toiture de cellule est décomposé en cantons de désenfumage de moins de 1650 m<sup>2</sup> (1286 m<sup>2</sup> au maximum) et long de moins de 60 m (environ 53 m).

Les parois extérieures seront constituées d'un bardage en panneaux coupe-feu, sauf côté quais, qui sera constitué d'un mur béton sur 6,7 m surmonté d'un bandeau translucide et d'un bardage métallique.

Chaque cellule sera dotée d'au moins 7 issues de secours, dont au moins 4 donnant directement sur l'extérieur. Parmi des issues 2 auront une largeur de 1,8 m. ainsi les distances maximums réglementaires à parcourir pour évacuer le bâtiment seront respectées.

Toutes les portes de communications piétonnes et issues de secours lorsqu'elles traversent un mur REI 120, seront EI 120. Elles seront munies de ferme porte.

Toutes les masses métalliques (racks, chemins de câbles...) seront raccordés à la terre par une liaison équipotentielle de tout le bâtiment.

Une analyse de risques foudre sera lancée en phase d'étude de détails. Des paratonnerres ayant des rayons de protection permettant de protéger l'ensemble du bâtiment sont prévus, ainsi que des parafoudres pour protéger les réseaux électriques et de communication.

## 3. SECURITE ACTIVE

### 3.1. LANTERNEAUX DE DESENFUMAGE

Les lanterneaux de désenfumage (DENFC) seront fusibles en matériaux non gouttant.

Ils seront équipés d'une commande par fusibles à 105°, doublés de commande manuelles (par CO<sub>2</sub>) en 2 points opposés du bâtiment près des issues de secours.

Les lanterneaux représenteront au minimum 2% de la surface des cantons. Ils seront situés à 7 mètres minimum des murs coupe-feu.

Les portes de quais assureront l'arrivée d'air frais.

Le désenfumage sera conforme aux règles R17 de l'APCAD.

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°6
Enregistrement		Page 5/40



## 3.2. VENTILATION

Les grilles de ventilation, hautes et basses, installées dans le local de charge ne permettent pas la création de mélange stœchiométrique, néanmoins en respect de la réglementation sur les locaux de charge, une ventilation mécanique sera installée en point haut et asservie à la charge de batteries.

## 3.3. PORTES COULISSANTES COUPE-FEU

Murs CF 2H : porte coulissante CF 2 heures faisant l'objet d'un avis technique, de 4 m par 4,50 m de haut entre les cellules 1 et 2 et les cellules 3 et 4.

Ces portes CF fonctionnement par gravité, avec bouton de déclenchement pour manœuvre manuelle, par fusible thermosensible à 70 °C, par détecteurs autonomes déclencheurs (DAD) avec un détecteur de chaque côté de la porte, verrouillage électromagnétique, coffret autonome.

## 3.4. PASSAGES PIETONS

Murs CF 2H : porte CF 2H équipée d'un ferme-porte.

## 3.5. ECLAIRAGE DE SECURITE

- Eclairer les circulations,
- Permettre une reconnaissance des obstacles,
- Signaler les issues et cheminements pour procéder à l'évacuation des locaux,
- Permettre l'intervention du personnel de sécurité,
- Avec inscription "sortie", "sortie de secours"
- Avec pictogrammes internationaux,
- Etanches pour les locaux à environnement humide,
- Bloc autonome de balisage saillie, flux lumineux 60 lm, autonomie 1 heure.

## 3.6. RIA

Alimentation depuis le système de sprinklage.

Réseau de bouclage en acier, compris robinet d'arrêt diamètre calculé en fonction de la simultanéité d'utilisation.

Postes R.I.A, DN 40 compris enrouleur, type tournant pivotant + support + signalisation + manomètre de contrôle, équipés avec tuyau RIA semi rigide longueur 30 m et robinet diffuseur.

Implantation avec rayon de 33 m (30 m de tuyauterie – 3 m de jet), partout dans l'entrepôt et locaux techniques.

## 3.7. SPRINKLAGE

Le sprinklage respectera la norme APSAD

La capacité de la réserve sera de l'ordre de 600 m<sup>3</sup> (volume à confirmer lors des études de détails).

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°6
Enregistrement		Page 6/40

### 3.8. EXTINCTEURS

Le type, le nombre et la répartition des extincteurs sera conforme à l'Article R 232.12.17 du Code du travail.

Ils seront installés de manière à ce que leur accès soit toujours dégagé et bien en vue.

### 3.9. DETECTION INCENDIE

- La détection incendie sera de Type 4 dans l'entrepôt. Chaque porte issue de secours sera équipée d'un boîtier.
- Des détecteurs ioniques seront installés dans les circulations et locaux ayant une superficie supérieure à 60 m<sup>2</sup>, pour les bureaux et locaux sociaux, dans tous les locaux techniques.
- Toutes les alarmes seront transmises à une centrale de télésurveillance.

### 3.10. INTRUSION

La détection intrusion sera assurée par :

- Des contacts magnétiques par sabots posés en partie haute des portes sectionnelles.
- Des contacts magnétiques par sabots posés sur le bas des portes et encastrés au sol.
- Une détection bi-volumétriques (hyper fréquence + infrarouge) en doublage de chaque façade extérieure.
- Des détecteurs à faisceau infrarouge passif, dans les bureaux.

Tout déclenchement automatique d'un système de sécurité active ou d'intrusion, actionne une alarme. Toutes les alarmes seront transmises à une centrale de télésurveillance, 24H sur 24 et 7 jours sur 7. L'alarme sera transmise par ligne téléphonique, commune avec la détection incendie et l'alarme sprinklage.

### 3.11. ISOLEMENT DU RESEAU EP

Le réseau EP sera isolé du réseau communal par l'arrêt de la pompe de relevage permettra de retenir les eaux incendie dans les rétentions déjà citées :

- Elle sera asservie au déclenchement du sprinklage.
- En cas d'incendie, la pompe de relevage se coupe.

### 3.12. POTEAU INCENDIE

6 poteaux incendie avec un débit mini de 60 m<sup>3</sup>/h se trouveront à moins de 100 m d'un accès au bâtiment, dont 4 poteaux pouvant fonctionner en simultané pendant 2 heures.

Le projet prévoit également une réserve supplémentaire de 240 m<sup>3</sup> avec une aire d'aspiration. Cette réserve sera accessible soit depuis l'entrée principale, soit depuis l'entrée Nord-Est aménagée pour permettre l'accès de PL.

La caserne de pompiers de Roubaix est située à 5 Kilomètres environ.

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°6
Enregistrement		Page 7/40

### 3.13. CHAUFFERIE

Conformément à l'arrêté du 3 août 2018, la chaufferie respectera les exigences suivantes :

Les locaux abritant l'installation de combustion présenteront les caractéristiques de réaction au feu minimales suivantes :

- les murs extérieurs sont construits en matériaux A2s1d0 ;
- le sol des locaux est incombustible (de classe A1 fl) ;
- les autres matériaux sont B s1 d0.

La couverture satisfera la classe et l'indice BROOF (t3). De plus, les isolants thermiques (ou l'isolant s'il n'y en a qu'un) seront de classe A2 s1 d0. (A défaut, le système "support de couverture + isolants" est de classe B s1 d0 et l'isolant, unique, a un PCS inférieur ou égal à 8,4 MJ/kg.)

Les locaux abritant l'installation de combustion présentent les caractéristiques de résistance au feu minimales suivantes :

L'ensemble de la structure sera R60.

Les éléments de construction présentent les caractéristiques de comportement au feu suivantes, vis-à-vis des locaux contigus ou des établissements, installations et stockages pour lesquels les distances prévues au point 2.1 de la présente annexe ne peuvent être respectées (en l'occurrence 10 mètres des installations mettant en œuvre des matières combustibles) :

- parois, couverture et plancher haut REI 120 (coupe-feu de degré 2 heures) ;
- portes intérieures EI 30 (coupe-feu de degré 1/2 heure) et munies d'un ferme-porte ou d'un dispositif assurant leur fermeture automatique ;
- porte donnant vers l'extérieur EI 30 (coupe-feu de degré 1/2 heure) au moins.

Les locaux seront équipés en partie haute de dispositifs permettant l'évacuation des fumées et gaz de combustion dégagés en cas d'incendie (par exemple lanterneaux en toiture, ouvrants en façade ou tout autre moyen équivalent). Les commandes d'ouverture manuelle seront placées à proximité des accès. Le système de désenfumage est adapté aux risques particuliers de l'installation.

## 4. TABLEAU DE CONFORMITE

Le tableau reprenant les éléments de conformité selon l'arrêté de prescriptions générales est disponible ci-après :

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°6
Enregistrement		Page 8/40

Arrêté du 11/04/17 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510	Champs d'application	Justification de la conformité du site
<b>1. Dispositions générales</b>		
<b>1.1 Conformité de l'installation</b> L'installation est implantée, réalisée et exploitée conformément aux plans et documents joints au dossier de déclaration, d'enregistrement ou d'autorisation.	<b>A/E/DC</b>	Objet du présent document <b>Aucune justification demandée</b>
<b>1.2 Contenu du dossier :</b> <i>L'exploitant établit et tient à jour un dossier comportant les éléments suivants :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une copie de la demande de déclaration, d'enregistrement ou d'autorisation et du dossier qui l'accompagne ;</li> <li>• ce dossier tenu à jour et daté en fonction des modifications apportées à l'installation ;</li> <li>• l'étude de flux thermique prévue au point 2 pour les installations soumises à déclaration, le cas échéant ;</li> <li>• la preuve de dépôt de déclaration ou l'arrêté d'enregistrement ou d'autorisation délivré par le préfet ainsi que tout autre arrêté préfectoral relatif à l'installation ;</li> <li>• les différents documents prévus par le présent arrêté.</li> </ul> <p><i>Ce dossier est tenu à la disposition de l'inspection des installations classées et, pour les installations soumises à déclaration, de l'organisme chargé du contrôle périodique.</i></p> <p><i>Les éléments des rapports de visites de risques qui portent sur les constats et sur les recommandations issues de l'analyse des risques menée par l'assureur dans l'installation sont également tenus à la disposition de l'inspection des installations classées.</i></p>	<b>A/E/DC</b>	<b>Aucune justification demandée</b>
<b>1.2.1 Informations minimales contenues dans les études de dangers</b> <i>Pour les installations soumises à autorisation, l'étude de dangers, ou sa mise à jour postérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2023, mentionne les types de produits de décomposition susceptibles d'être émis en cas d'incendie important, incluant le cas échéant les contributions imputables aux conditions et aux lieux de stockage (contenants et bâtiments, etc.). Ces produits de décomposition sont hiérarchisés en fonction des quantités susceptibles d'être libérées et de leur toxicité y compris environnementale. Des guides méthodologiques professionnels reconnus par le ministre chargé des installations classées peuvent préciser les conditions de mise en œuvre de cette obligation et, le cas échéant, de ses conséquences sur le plan d'opération interne.</i>	<b>A</b>	<b>Non concerné</b>
<b>1.3 Intégration dans le paysage</b> L'ensemble des installations est maintenu propre et entretenu en permanence. Les abords de l'installation, placés sous le contrôle de l'exploitant, sont aménagés et maintenus en bon état de propreté et exempts de sources potentielles d'incendie. Des écrans de végétation sont mis en place, si cela est possible. Pour l'entretien des surfaces extérieures de son site (parkings, espaces verts, voies de circulation...), l'exploitant met en œuvre des bonnes pratiques, notamment en ce qui concerne le désherbage.	<b>A/E/DC</b>	<b>Aucune justification demandée</b>
<b>1.4 Etat des matières stockées</b> <i>I. Dispositions applicables aux installations à enregistrement et autorisation :</i> <i>L'exploitant tient à jour un état des matières stockées, y compris les matières combustibles non dangereuses ou ne relevant pas d'un classement au titre de la nomenclature des installations classées. Cet état des matières stockées permet de répondre aux deux objectifs suivants :</i>	<b>A/E</b>	<b>Aucune justification demandée à ce stade</b>

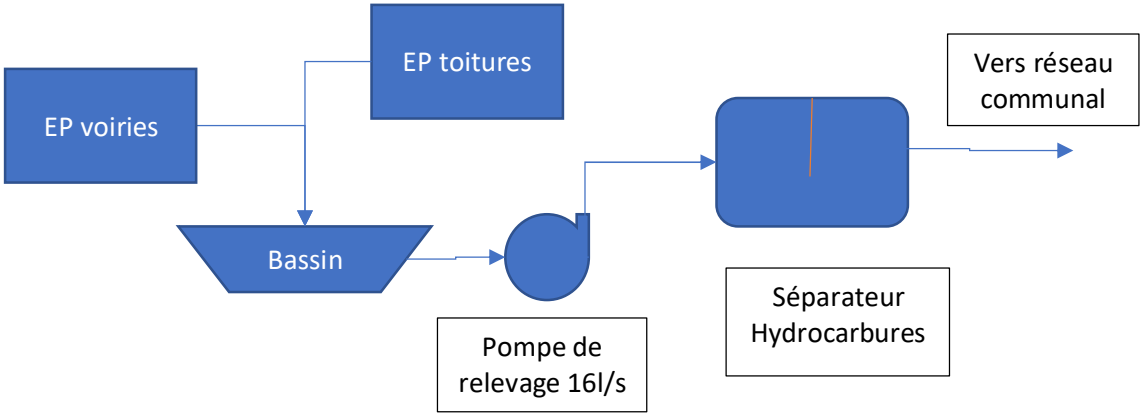
A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°6
Enregistrement		Page 9/40

Arrêté du 11/04/17 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510	Champs d'application	Justification de la conformité du site
<p>1. servir aux besoins de la gestion d'un événement accidentel ; en particulier, cet état permet de connaître la nature et les quantités approximatives des substances, produits, matières ou déchets, présents au sein de chaque zone d'activités ou de stockage.</p> <p>Pour les matières dangereuses, devront figurer, a minima, les différentes familles de mention de dangers des substances, produits, matières ou déchets, lorsque ces mentions peuvent conduire à un classement au titre d'une des rubriques 4XXX de la nomenclature des installations classées.</p> <p>Pour les produits, matières ou déchets autres que les matières dangereuses, devront figurer, a minima, les grandes familles de produits, matières ou déchets, selon une typologie pertinente par rapport aux principaux risques présentés en cas d'incendie. Les stockages présentant des risques particuliers pour la gestion d'un incendie et de ses conséquences, tels que les stockages de piles ou batteries, figurent spécifiquement.</p> <p>Cet état est tenu à disposition du préfet, des services d'incendie et de secours, de l'inspection des installations classées et des autorités sanitaires, dans des lieux et par des moyens convenus avec eux à l'avance ;</p> <p>2. répondre aux besoins d'information de la population ; un état sous format synthétique permet de fournir une information vulgarisée sur les substances, produits, matières ou déchets présents au sein de chaque zone d'activités ou de stockage. Ce format est tenu à disposition du préfet à cette fin.</p> <p>L'état des matières stockées est mis à jour a minima de manière hebdomadaire et accessible à tout moment, y compris en cas d'incident, accident, pertes d'utilité ou tout autre événement susceptible d'affecter l'installation. Il est accompagné d'un plan général des zones d'activités ou de stockage utilisées pour réaliser l'état qui est accessible dans les mêmes conditions.</p> <p>Pour les matières dangereuses et les cellules liquides et solides liquéfiables combustibles, cet état est mis à jour, a minima, de manière quotidienne.</p> <p>Un recalage périodique est effectué par un inventaire physique, au moins annuellement, le cas échéant, de manière tournante.</p> <p>L'état des matières stockées est référencé dans le plan d'opération interne lorsqu'il existe.</p> <p>L'exploitant dispose, avant réception des matières, des fiches de données de sécurité pour les matières dangereuses, prévues dans le code du travail lorsqu'elles existent, ou tout autre document équivalent. Ces documents sont facilement accessibles et tenus en permanence à la disposition, dans les mêmes conditions que l'état des matières stockées.</p> <p>Ces dispositions sont applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.</p>		
<p><b>II. Dispositions applicables aux installations à déclaration :</b></p> <p>L'exploitant tient à jour un état des matières stockées.</p> <p>L'exploitant dispose, sur le site et avant réception des matières, des fiches de données de sécurité pour les matières dangereuses, prévues dans le code du travail.</p> <p>Ces documents sont tenus en permanence, de manière facilement accessible, à disposition des services d'incendie et de secours et de l'inspection des installations classées.</p>	DC	Non concerné
<p><b>1.5 Dispositions en cas d'incendie</b></p> <p>En cas de sinistre, l'exploitant prend les dispositions nécessaires pour assurer la sécurité des personnes et réaliser les premières mesures de sécurité. Il met en œuvre les actions prévues par le plan de défense incendie défini au point 23 de la présente annexe et par son plan d'opération interne, lorsqu'il existe.</p> <p>En cas de sinistre, l'exploitant réalise un diagnostic de l'impact environnemental et sanitaire de celui-ci en application des guides établis par le ministère chargé de l'environnement dans le domaine de la gestion post-accidentelle. Il réalise notamment des prélèvements dans l'air, dans les sols et le cas échéant les points d'eau environnants et les eaux destinées à la consommation humaine, afin d'estimer les conséquences de l'incendie en termes de pollution. Le préfet peut prescrire, d'urgence, tout complément utile aux prélèvements réalisés par l'exploitant.</p>	A/E/DC	Aucune justification demandée à ce stade
1.6 Eau		

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°6
Enregistrement		Page 10/40

Arrêté du 11/04/17 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510	Champs d'application	Justification de la conformité du site
<p><b>1.6.1 Plan des réseaux</b>  <i>Les différentes canalisations accessibles sont repérées conformément aux règles en vigueur. Un schéma de tous les réseaux et un plan des égouts sont établis par l'exploitant, régulièrement mis à jour, notamment après chaque modification notable, et datés.</i>  <i>Le plan des réseaux d'alimentation et de collecte fait notamment apparaître :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'origine et la distribution de l'eau d'alimentation ;</li> <li>- les dispositifs de protection de l'alimentation (bac de disconnexion, implantation des disconnecteurs ou tout autre dispositif permettant un isolement avec la distribution alimentaire, etc.) ;</li> <li>- les secteurs collectés et les réseaux associés ;</li> <li>- les ouvrages de toutes sortes (vannes, compteurs, etc.) ;</li> <li>- les ouvrages d'épuration interne avec leurs points de contrôle et les points de rejet de toute nature (interne ou au milieu).</li> </ul> <p>« Ces plans sont tenus à la disposition des services d'incendie et de secours en cas de sinistre et sont annexés au plan de défense incendie défini au point 23 de la présente annexe.</p>	A/E/DC	Le plan des réseaux, commun avec l'entrepôt ID Log, est joint à la présente demande.
<p><b>1.6.2 Entretien et surveillance</b>  <i>Les réseaux de collecte des effluents sont conçus et aménagés de manière à être curables, étanches (sauf en ce qui concerne les eaux pluviales), et à résister dans le temps aux actions physiques et chimiques des effluents ou produits susceptibles d'y transiter. L'exploitant s'assure par des contrôles appropriés et préventifs de leur bon état et de leur étanchéité.</i>  <i>Par ailleurs, un ou plusieurs réservoirs de coupure ou bacs de disconnexion ou tout autre équipement présentant des garanties équivalentes sont installés afin d'isoler les réseaux d'eaux industrielles et pour éviter des retours de produits non compatibles avec la potabilité de l'eau dans les réseaux d'eau publique ou dans les nappes souterraines.</i>  <i>Le bon fonctionnement de ces équipements fait l'objet de vérifications au moins annuelles</i></p>	A/E/DC	<p>L'eau qui sera utilisée sur le site proviendra du réseau de la commune. Cette eau potable servira pour les besoins sanitaires et alimentaires et ponctuellement pour le lavage des sols.  Le réseau sera équipé d'un ou plusieurs dispositifs de mesures totalisateurs et de dispositifs de disconnexion pour éviter tout risque de pollution du réseau d'alimentation.  Il n'y a pas d'effluents industriels ou de procédés. Les eaux de lavage des sols sont récupérées par une entreprise spécialisée dans le lavage d'entrepôts.</p>
<p><b>1.6.3 Caractéristiques générales de l'ensemble des rejets</b>  <i>Les effluents rejetés sont exempts :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de matières flottantes ;</li> <li>- de produits susceptibles de dégager, en égout ou dans le milieu naturel, directement ou indirectement, des gaz ou vapeurs toxiques, inflammables ou odorantes ;</li> <li>- de tout produit susceptible de nuire à la conservation des ouvrages, ainsi que des matières décomposables ou précipitables qui, directement ou indirectement, sont susceptibles d'entraver le bon fonctionnement des ouvrages.</li> </ul>	A/E/DC	<p>Le réseau de collecte des eaux usées sanitaire et domestiques du site sera raccordé en 1 point de rejet dans le réseau public d'assainissement. Il ne contiendra que des effluents sanitaires et de lavage des sols  Le réseau de collecte des eaux pluviales du site sera raccordé au réseau de la commune via le réseau existant de l'entrepôt ID Log.  Les eaux pluviales seront traitées par un séparateur hydrocarbures et régulées via un bassin au débit de 16 l/s.  L'ensemble de ces rejets est conditionné à l'accord du gestionnaire des réseaux publics et l'obtention de convention de rejets en cours d'élaboration.</p>



Arrêté du 11/04/17 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510	Champs d'application	Justification de la conformité du site
<p><b>1.6.4 Eaux pluviales</b> Les eaux pluviales non souillées ne présentant pas une altération de leur qualité d'origine sont évacuées par un réseau spécifique. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées, notamment par ruissellement sur les voies de circulation, aires de stationnement, de chargement et déchargement, aires de stockage et autres surfaces imperméables, sont collectées par un réseau spécifique et traitées par un ou plusieurs dispositifs séparateurs d'hydrocarbures correctement dimensionnés ou tout autre dispositif d'effet équivalent. Le bon fonctionnement de ces équipements fait l'objet de vérifications au moins annuelles. Les eaux pluviales susvisées rejetées respectent les conditions suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– pH compris entre 5,5 et 8,5;</li> <li>– la couleur de l'effluent ne provoque pas de coloration persistante du milieu récepteur;</li> <li>– l'effluent ne dégage aucune odeur;</li> <li>– teneur en matières en suspension inférieure à 100 mg/l;</li> <li>– teneur en hydrocarbures inférieure à 10 mg/l;</li> <li>– teneur chimique en oxygène sur effluent non décanté (DCO) inférieure à 300 mg/l;</li> <li>– teneur biochimique en oxygène sur effluent non décanté (DBO5) inférieure à 100 mg/l.</li> </ul> <p>Lorsque le ruissellement sur l'ensemble des surfaces (toitures, aires de parking, etc.) de l'entrepôt, en cas de pluie correspondant au maximal décennal de précipitations, est susceptible de générer un débit à la sortie des ouvrages de traitement de ces eaux supérieur à 10 % du QMNA5 du milieu récepteur, l'exploitant met en place un ouvrage de collecte afin de respecter, en cas de précipitations décennales, un débit inférieur à 10 % de ce QMNA5. En cas de rejet dans un ouvrage collectif de collecte, le débit maximal et les valeurs limites de rejet sont fixés par convention entre l'exploitant et le gestionnaire de l'ouvrage de collecte.</p>	A/E/DC	<p>Les eaux pluviales de voiries et de toitures seront collectées dans le bassin commun avec ID Log de 3810 m<sup>3</sup>. Elles seront régulées au débit de 16 l/s (pompe de relevage) vers un séparateur hydrocarbures, avant de rejoindre le réseau communal. Ce rejet est conditionné à l'accord du gestionnaire des réseaux publics et l'obtention de convention de rejets en cours d'élaboration. Une convention sera établie entre les exploitants. Les analyses devront être conformes aux seuils fixés par les AP des 2 établissements (le plus contraignant). En cas d'événement ou non-conformité, des investigations seront menées pour identifier les responsabilités.</p>  <pre> graph LR     EPV[EP voiries] --&gt; Bassin     EPT[EP toitures] --&gt; Bassin     Bassin --&gt; PR[Pompe de relevage 16l/s]     PR --&gt; SH[Séparateur Hydrocarbures]     SH --&gt; RC[Vers réseau communal]   </pre>
<p><b>1.6.5 Eaux domestiques</b> Les eaux domestiques sont collectées de manière séparative. Elles sont traitées et évacuées conformément aux règlements en vigueur sur la commune d'implantation du site.</p>	A/E/DC	Les eaux domestiques seront collectées de manière séparative. Le projet sera raccordé au réseau de la commune de collecte des eaux usées.
<b>1.7 Déchets</b>		
<p><b>1.7.1 Généralités</b> L'exploitant prend toutes les dispositions nécessaires dans la conception et l'exploitation de ses installations pour assurer une bonne gestion des déchets de son entreprise, notamment:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– limiter à la source la quantité et la toxicité de ses déchets en adoptant des technologies propres;</li> <li>– trier, recycler, valoriser ses sous-produits de fabrication;</li> <li>– s'assurer du traitement ou du prétraitement de ses déchets, notamment par voie physico-chimique, biologique ou thermique;</li> <li>– s'assurer, pour les déchets ultimes dont le volume doit être strictement limité, d'un stockage dans les meilleures conditions possibles.</li> </ul>	A/E/DC	L'activité ne générera pas de déchets particuliers. Il s'agit essentiellement d'emballages classiques, de cartons, et de quelques palettes. Ces déchets seront stockés dans des bennes en fonction de leur filière appropriée à leur recyclage et valorisation par des centres autorisés.
<p><b>1.7.2 Stockage des déchets</b> Les déchets et résidus produits sont stockés, avant leur gestion dans les filières adaptées, dans des conditions ne présentant pas de risques de pollution (prévention d'un lessivage par les eaux météoriques, d'une pollution des eaux superficielles et souterraines, des envols et des odeurs) pour les populations avoisinantes et l'environnement. Les stockages temporaires, avant gestion des déchets spéciaux, sont réalisés sur des cuvettes de rétention étanches et si possible protégés des eaux météoriques.</p>	A/E/DC	Aucune justification demandée


Arrêté du 11/04/17 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510	Champs d'application	Justification de la conformité du site
<p><b>1.7.3 Gestion des déchets</b> Les déchets qui ne peuvent pas être valorisés sont stockés définitivement dans des installations réglementées conformément au code de l'environnement. L'exploitant est en mesure de justifier la gestion adaptée de ces déchets sur demande de l'inspection des installations classées. Il met en place un registre caractérisant et quantifiant tous les déchets dangereux générés par ses activités. Tout brûlage à l'air libre est interdit.</p>	A/E/DC	Il n'y aura pas de déchets dangereux générés particulièrement par l'activité. Seuls quelques matériels informatiques, toners, déchets d'entretien...Ils seront repris par les fournisseurs qui assureront leur gestion.
<p><b>1.8 Dispositions générales pour les installations soumises à déclaration</b> Sans préjudice des dispositions du code de l'environnement, les installations soumises à déclaration respectent les dispositions suivantes :</p>	DC	<b>Non concerné, le site est à Enregistrement</b>
<p><b>1.8.1 Contrôle périodique</b> L'installation est soumise à des contrôles périodiques par des organismes agréés dans les conditions définies par les articles R. 512-55 à R. 512-60 du code de l'environnement. Ces contrôles ont pour objet de vérifier la conformité de l'installation aux prescriptions de la présente annexe, lorsqu'elles lui sont applicables. Ils sont listés en annexe III du présent arrêté. Les prescriptions dont le non-respect constitue une non-conformité majeure entraînant l'information du préfet dans les conditions prévues à l'article R. 512-59-1 sont repérées dans l'annexe III par la mention : «le non-respect de ce point relève d'une non-conformité majeure». L'exploitant conserve le rapport de visite que l'organisme agréé lui adresse dans le dossier installations classées prévu au présent point 1.2. Si le rapport fait apparaître des non-conformités aux dispositions faisant l'objet du contrôle, l'exploitant met en œuvre les actions correctives nécessaires pour y remédier. Ces actions ainsi que leurs dates de mise en œuvre sont formalisées et conservées dans le dossier susmentionné.</p>	DC	
<p><b>1.8.2 Modifications</b> Toute modification apportée par le déclarant à l'installation, à son mode d'exploitation ou à son voisinage, entraînant un changement notable des éléments du dossier de déclaration initiale, est portée, avant sa réalisation, à la connaissance du préfet, qui peut exiger une nouvelle déclaration en application de l'article R. 512-54.</p>	DC	
<p><b>1.8.3 Contenu de la déclaration</b> La déclaration précise les mesures prises relatives aux conditions d'utilisation, d'épuration et d'évacuation des eaux résiduaires et des émanations de toutes natures ainsi que d'élimination des déchets et résidus en vue de respecter les dispositions du présent arrêté.</p>	DC	
<p><b>1.8.4 Déclaration d'accident ou de pollution accidentelle</b> L'exploitant d'une installation est tenu de déclarer dans les meilleurs délais à l'inspection des installations classées les accidents ou incidents survenus du fait du fonctionnement de cette installation qui sont de nature à porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 du code de l'environnement. Un registre rassemblant l'ensemble des déclarations faites au titre du présent article est tenu à jour et mis, sur demande, à la disposition de l'inspecteur des installations classées.</p>	DC	
<p><b>1.8.5 Changement d'exploitant</b> Lorsque l'installation change d'exploitant, le nouvel exploitant ou son représentant en fait la déclaration au préfet dans le mois qui suit la prise en charge de l'exploitation. Cette déclaration mentionne, s'il s'agit d'une personne physique, les noms, prénoms et domicile du nouvel exploitant et, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination ou sa raison sociale, sa forme juridique, l'adresse de son siège social ainsi que la qualité du signataire de la déclaration.</p>	DC	
<p><b>1.8.6 Cessation d'activité</b> Lorsqu'une installation classée est mise à l'arrêt définitif, l'exploitant notifie au préfet la date de cet arrêt au moins un mois avant celui-ci. La notification de l'exploitant indique notamment les mesures de mise en sécurité du site et de remise en état prévues ou réalisées.</p>	DC	

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°6
Enregistrement		Page 13/40

Arrêté du 11/04/17 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510	Champs d'application	Justification de la conformité du site
<b>2. Règles d'implantation</b>		
<p><b>I. Pour les installations soumises à enregistrement ou à autorisation, les parois extérieures de l'entrepôt (ou les éléments de structure dans le cas d'un entrepôt ouvert) sont suffisamment éloignées :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des limites de site, d'une distance correspondant aux effets thermiques de 8 kW/m<sup>2</sup>, cette disposition est applicable aux installations nouvelles dont le dépôt du dossier complet d'enregistrement ou d'autorisation est postérieur au 1<sup>er</sup> janvier 2021.</li> <li>- des constructions à usage d'habitation, des immeubles habités ou occupés par des tiers et des zones destinées à l'habitation, à l'exclusion des installations connexes à l'entrepôt, et des voies de circulation autres que celles nécessaires à la desserte ou à l'exploitation de l'entrepôt, d'une distance correspondant aux effets létaux en cas d'incendie (seuil des effets thermiques de 5 kW/m<sup>2</sup>) ;</li> <li>- des immeubles de grande hauteur, des établissements recevant du public (ERP) autres que les guichets de dépôt et de retrait des marchandises et les autres ERP de 5<sup>e</sup> catégorie, nécessaires au fonctionnement de l'entrepôt conformes aux dispositions du point 4. de la présente annexe sans préjudice du respect de la réglementation en matière d'ERP, des voies ferrées ouvertes au trafic de voyageurs, des voies d'eau ou bassins exceptés les bassins de rétention ou d'infiltration d'eaux pluviales et de réserve d'eau incendie, et des voies routières à grande circulation autres que celles nécessaires à la desserte ou à l'exploitation de l'entrepôt, d'une distance correspondant aux effets irréversibles en cas d'incendie (seuil des effets thermiques de 3 kW/m<sup>2</sup>),</li> </ul> <p>Les distances sont au minimum soit celles calculées pour chaque cellule en feu prise individuellement par la méthode FLUMILOG compte tenu de la configuration des stockages et des matières susceptibles d'être stockées (référéncée dans le document de l'INERIS Description de la méthode de calcul des effets thermiques produits par un feu d'entrepôt ", partie A, réf. DRA-09-90 977-14553A) si les dimensions du bâtiment sont dans son domaine de validité, soit celles calculées à hauteur de cible par des études spécifiques dans le cas contraire. Les parois extérieures de l'entrepôt ou les éléments de structure dans le cas d'un entrepôt ouvert, sont implantées à une distance au moins égale à 20 mètres de l'enceinte de l'établissement, à moins que l'exploitant justifie que les effets létaux (seuil des effets thermiques de 5 kW/m<sup>2</sup>) restent à l'intérieur du site au moyen, si nécessaire, de la mise en place d'un dispositif séparatif E120.</p>	<b>A/E</b>	<p>Le nouveau bâtiment sera implanté à 20 m minimum de la limite du site à l'Ouest, au Sud et à l'Est. Pour le Nord, nous demandons une dérogation. Les façades Est, Nord et Ouest seront REI 120. Les modélisations Flumilog ont été réalisées pour des stockages en rubrique 1510 et 2662. Les distances d'effets maximales obtenues montrent que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il n'y a pas de flux de 8 kW/m<sup>2</sup> au-delà des limites de propriété</li> <li>- Les flux 5kW/m<sup>2</sup> sont contenus dans les limites du site à l'Ouest, au Sud et à l'Est. <b>Pour le Nord, nous demandons une dérogation.</b></li> <li>- Les flux 3kW/m<sup>2</sup> sortent à l'Est et à l'Ouest sans toutefois toucher d'immeubles de grande hauteur, d'ERP, de voie ferrée, de voie d'eau ou bassin exceptés les bassins de rétention ou d'infiltration d'eaux pluviales et de réserve d'eau incendie, et de voie routière à grande circulation</li> </ul> <p><b>DEMANDE DE DEROGATION : Le projet EXETER sera situé au Sud du bâtiment existant exploité par ID Log. Le bâtiment ID Log ainsi que ses quais seront bien situés à une distance supérieure à 20 m et en dehors des flux de 5 kW/m<sup>2</sup>. Notre demande de dérogation porte sur la voirie d'ID LOG qui sera située à moins de 20 m du bâtiment et dans la zone de 5 kW/m<sup>2</sup>. Cette voirie partagée servira de voie pompiers pour le projet Exeter. Il n'y aura pas de stationnement dans cette zone. Une convention sera signée entre les 2 parties notamment concernant l'organisation en cas d'incendie.</b></p> <p>A noter que les flux de 3 kW/m<sup>2</sup> et 5 kW/m<sup>2</sup> en cas d'incendie sur la cellule 4 impactent partiellement les cuves de sprinklage et la réserve d'eau incendie. Les cuves sprinklage sont "autoprotégées" par le volume d'eau qu'elles contiennent. Si les cuves sont impactées c'est que le sprinklage est "dépassé". En cas de besoin les secours pourront exploiter la réserve située au Nord-Est.</p> <p>Cf. Notes de calcul des modélisations Flumilog et plans des enveloppes de flux thermiques. Cf. PJ 7 Dérogations (notamment pour la visualisation)</p>
<p><b>II. Pour les installations soumises à déclaration, les parois extérieures de l'entrepôt (ou les éléments de structure dans le cas d'un entrepôt ouvert) sont éloignées des limites du site de a minima 1,5 fois la hauteur, sans être inférieures à 20 m, à moins qu'un dispositif séparatif E120 soit mis en place, et que l'exploitant justifie que les effets létaux (seuil des effets thermiques de 5 kW/m<sup>2</sup>) restent à l'intérieur du site.</b></p>	<b>DC</b>	<b>Non concerné</b>
<p><b>III. Les parois externes des cellules de l'entrepôt (ou les éléments de structure dans le cas d'un entrepôt ouvert) sont suffisamment éloignées des stockages extérieurs et des zones de stationnement susceptibles de favoriser la naissance d'un incendie pouvant se propager à l'entrepôt.</b></p> <p>La distance entre les parois externes des cellules de l'entrepôt et les stockages extérieurs susceptibles de favoriser la naissance d'un incendie n'est pas inférieure à 10 mètres.</p> <p>Cette distance peut être réduite à 1 mètre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si ces parois, ou un mur interposé entre les parois et les stockages extérieurs, sont REI 120, et si leur hauteur excède de 2 mètres les stockages extérieurs ;</li> <li>- ou si les stockages extérieurs sont équipés d'un système d'extinction automatique d'incendie.</li> </ul>	<b>A/E/DC</b>	<p>Il n'y a pas de stockage extérieur. Les parkings VL du site seront situés en dehors des flux 8 kW/m<sup>2</sup> responsable de la propagation (il n'y aura pas de tels flux). Les parkings VL situés le long des façades Est et Ouest sont séparées des stockages par des parois REI 120. Par ailleurs, les véhicules stationnement (VL et quais PL) de l'entrepôt ID LOG ne seront pas touchés par les flux 5kw/m<sup>2</sup>.</p>

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°6
Enregistrement		Page 14/40



Arrêté du 11/04/17 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510	Champs d'application	Justification de la conformité du site
<p><i>Cette disposition n'est pas applicable aux zones de préparation et réception de commandes ainsi qu'aux réservoirs fixes relevant de l'arrêté du 3 octobre 2010, disposant de protections incendies à déclenchement automatique dimensionnés conformément aux dispositions des articles 43.3.3 ou 43.3.4 de l'arrêté du 3 octobre 2010. Cette disposition n'est également pas applicable si l'exploitant justifie que les effets thermiques de 8 kW/m<sup>2</sup> en cas d'incendie du stockage extérieur ne sont pas susceptibles d'impacter l'entrepôt.</i></p> <p><i>Pour les installations existantes et les installations nouvelles dont la preuve de dépôt de déclaration, ou le dépôt du dossier complet d'enregistrement ou d'autorisation est antérieur au 1<sup>er</sup> janvier 2021, cette disposition est applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025. Pour ces installations, cette distance peut également être réduite à 1 mètre, si le stockage extérieur est équipé d'une détection automatique d'incendie déclenchant la mise en œuvre de moyens fixes de refroidissement installés sur les parois externes de l'entrepôt. Le déclenchement automatique n'est pas requis lorsque la quantité maximale, susceptible d'être présente dans le stockage extérieur considéré, est inférieure à 10 m<sup>3</sup> de matières ou produits combustibles et à 1 m<sup>3</sup> de matières, produits ou déchets inflammables.</i></p> <p><i>A l'exception du logement éventuel pour le gardien de l'entrepôt, l'affectation même partielle à l'habitation est exclue dans les bâtiments visés par le présent arrêté. »</i></p>		
<p>3. Accessibilité</p>		
<p><i>En cas de demande d'adaptation ou d'aménagement aux dispositions du 3 de la présente annexe sollicitée en application des articles 3, 4 ou 5 du présent arrêté, le préfet demande au préalable l'avis du service d'incendie et des secours.</i></p>	<p>A/E/DC</p>	
<p><b>3.1. Accessibilité au site</b>  <i>L'installation dispose en permanence d'un accès au moins pour permettre à tout moment l'intervention des services d'incendie et de secours.</i></p> <p><i>Les véhicules dont la présence est liée à l'exploitation de l'installation stationnent sans occasionner de gêne pour l'accessibilité des engins des services d'incendie et de secours depuis les voies de circulation externes au bâtiment, même en dehors des heures d'exploitation et d'ouverture de l'installation.</i></p> <p><i>Si les conditions d'exploitation ne permettent pas de maintenir l'accès dégagé en permanence (présence de véhicules liés à l'exploitation), l'exploitant fixe les mesures organisationnelles permettant de libérer ces aires en cas de sinistre avant l'arrivée des services d'incendie et de secours. Ces mesures sont intégrées au plan de défense incendie défini au point 23 de la présente annexe.</i></p> <p><i>L'accès au site est conçu pour pouvoir être ouvert immédiatement sur demande des services d'incendie et de secours ou directement par ces derniers. L'exploitant informe les services d'incendie ou de secours de l'implantation et des conditions d'accès au site.</i></p>	<p>A/E/DC</p>	<p>Le site disposera d'un accès PL à l'Ouest et de 2 accès VL à l'Ouest et au Sud-Est. Les véhicules de secours pourront emprunter l'accès PL et l'accès Sud-Est qui sera aménagé pour permettre l'accès pompiers. Ils pourraient aussi, si besoin, utiliser l'accès principal du site ID Log.</p>  <p style="text-align: center;">Cf. plan de masse en PJ2 du présent dossier.</p>

Arrêté du 11/04/17 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510	Champs d'application	Justification de la conformité du site
<p><b>3.2. Voie « engins »</b>  <i>Une voie " engins " au moins est maintenue dégagée pour :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la circulation sur la périphérie complète du bâtiment ;</li> <li>- l'accès au bâtiment ;</li> <li>- l'accès aux aires de mise en station des moyens aériens ;</li> <li>- l'accès aux aires de stationnement des engins.</li> </ul> <p><i>Si les conditions d'exploitation ne permettent pas de maintenir cette voie dégagée en permanence (présence de véhicules liés à l'exploitation), l'exploitant fixe les mesures organisationnelles permettant de libérer ces aires en cas de sinistre avant l'arrivée des services d'incendie et de secours. Ces mesures sont intégrées au plan de défense incendie défini au point 23 de la présente annexe.</i></p> <p><i>Elle est positionnée de façon à ne pouvoir être obstruée par l'effondrement de tout ou partie de ce bâtiment ou occupée par les eaux d'extinction.</i></p> <p><i>Cette voie " engins " respecte les caractéristiques suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la largeur utile est au minimum de 6 mètres, la hauteur libre au minimum de 4,5 mètres et la pente inférieure à 15 % ;</li> <li>- dans les virages, le rayon intérieur R minimal est de 13 mètres. Une surlargeur de <math>S = 15/R</math> mètres est ajoutée dans les virages de rayon intérieur R compris entre 13 et 50 mètres ;</li> <li>- la voie résiste à la force portante calculée pour un véhicule de 320 kN avec un maximum de 130 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,6 mètres au minimum ;</li> <li>- chaque point du périmètre du bâtiment est à une distance maximale de 60 mètres de cette voie ;</li> <li>- aucun obstacle n'est disposé entre la voie " engins " et les accès au bâtiment, les aires de mise en station des moyens aériens et les aires de stationnement des engins.</li> </ul> <p><i>En cas d'impossibilité de mise en place d'une voie " engins " permettant la circulation sur l'intégralité de la périphérie du bâtiment et si tout ou partie de la voie est en impasse, les 40 derniers mètres de la partie de la voie en impasse sont d'une largeur utile minimale de 7 mètres et une aire de retournement comprise dans un cercle de 20 mètres de diamètre est prévue à son extrémité.</i></p> <p><i>Pour les installations soumises à autorisation ou à enregistrement, le positionnement de la voie " engins " est proposé par le pétitionnaire dans son dossier de demande.</i></p>	A/E/DC	<p>Des voies périphériques de 6 m de large avec géométrie des virages adaptée viennent compléter le dispositif permettant le croisement des services de secours et la mise en station au droit de chaque mur CF inter cellules.</p> <p>Les voies engins seront dument dimensionnées pour résister à la force portante calculée pour un véhicule de 320 kN avec un maximum de 130 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,6 mètres au minimum;</p> <p>La voie pompiers au Nord du bâtiment sera partagée avec les voiries de ID LOG. Une convention sera signée entre les deux parties, permettant de la rendre accessible à tout moment.</p> <p>Cf. plan de masse en annexe de la présente PJ</p>
<p><b>3.3 Aires de stationnement</b></p>		
<p><b>3.3.1. Aires de mise en station des moyens aériens</b></p> <p><i>Les aires de mise en station des moyens aériens permettent aux engins de stationner pour déployer leurs moyens aériens (par exemple les échelles et les bras élévateurs articulés). Elles sont directement accessibles depuis la voie " engins " définie au 3.2.</i></p> <p><i>Elles sont positionnées de façon à ne pouvoir être obstruées par l'effondrement de tout ou partie du bâtiment ou occupées par les eaux d'extinction.</i></p> <p><i>Pour toute installation, au moins une façade est desservie par au moins une aire de mise en station des moyens aériens. Au moins deux façades sont desservies lorsque la longueur des murs coupe-feu reliant ces façades est supérieure à 50 mètres.</i></p>	A/E/DC	<p>Les longueurs des murs coupe-feu intercellules étant supérieures à 50 mètres, 2 façades (Nord et Sud) sont dotées de 2 aires de mise en station des moyens aériens. Elles sont placées aux extrémités des murs coupe-feu entre les cellules 1 et 2 et entre les cellules 3 et 4.</p> <p>Les cellules seront inférieures à 6000 m<sup>2</sup>.</p>

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°6
Enregistrement		Page 16/40

Arrêté du 11/04/17 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510	Champs d'application	Justification de la conformité du site
<p>Les murs coupe-feu séparant une cellule de plus de 6 000 m<sup>2</sup> d'autres cellules sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit équipés d'une aire de mise en station des moyens aériens, positionnée au droit du mur coupe-feu à l'une de ses extrémités, ou à ses deux extrémités si la longueur du mur coupe-feu est supérieure à 50 mètres ;</li> <li>- soit équipés de moyens fixes ou semi-fixes permettant d'assurer leur refroidissement. Ces moyens sont indépendants du système d'extinction automatique d'incendie et sont mis en œuvre par l'exploitant.</li> </ul> <p>Par ailleurs, pour toute installation située dans un bâtiment de plusieurs niveaux possédant au moins un plancher situé à une hauteur supérieure à 8 mètres par rapport au sol intérieur, une aire de mise en station des moyens aériens permet d'accéder à des ouvertures sur au moins deux façades.</p> <p>« L'exploitant informe les services d'incendie ou de secours de l'implantation des aires de mise en station des moyens aériens. »</p> <p>Ces ouvertures permettent au moins un accès par « niveau » pour chacune des façades disposant d'aires de mise en station des moyens aériens et présentent une hauteur minimale de 1,8 mètre et une largeur minimale de 0,9 mètre. Les panneaux d'obturation ou les châssis composant ces accès s'ouvrent et demeurent toujours accessibles de l'extérieur et de l'intérieur. Ils sont aisément repérables de l'extérieur par les services d'incendie et de secours.</p> <p>Chaque aire de mise en station des moyens aériens respecte, par ailleurs, les caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la largeur utile est au minimum de 7 mètres, la longueur au minimum de 10 mètres, la pente au maximum de 10 % ;</li> <li>- elle comporte une matérialisation au sol ;</li> <li>- aucun obstacle aérien ne gêne la manœuvre de ces moyens aériens à la verticale de cette aire ;</li> <li>- la distance par rapport à la façade est de 1 mètre minimum et de 8 mètres maximum ;</li> <li>- elle est maintenue en permanence entretenue, dégagée et accessible aux services d'incendie et de secours.</li> </ul> <p>Si les conditions d'exploitation ne permettent pas de maintenir ces aires dégagées en permanence (présence de véhicules liés à l'exploitation), l'exploitant fixe les mesures organisationnelles permettant de libérer ces aires en cas de sinistre avant l'arrivée des services d'incendie et de secours. Ces mesures sont intégrées « au plan de défense incendie défini au point 23 » de la présente annexe.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'aire résiste à la force portante calculée pour un véhicule de 320 kN avec un maximum de 130 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,6 mètres au minimum et présente une résistance au poinçonnement minimale de 88 N/cm<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Les dispositions du présent point ne sont pas exigées pour les cellules de moins de 2 000 mètres carrés de surface respectant les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au moins un des murs séparatifs se situe à moins de 23 mètres d'une façade accessible ;</li> <li>- la cellule comporte un dispositif d'extinction automatique d'incendie ;</li> <li>- la cellule ne comporte pas de mezzanine.</li> </ul>		<p>Les aires de mise en station des moyens aériens sont perpendiculaires aux murs coupe-feu et d'une dimension d'au moins 7 m de large et 10 m de long.</p> <p>Le seuil de l'entrepôt est de plain-pied. Ce sont les quais qui sont en décaissés. Les voies seront sensiblement horizontales ainsi que les aires de mise en station de moyens aériens.</p> <p>Ces aires seront dûment dimensionnées pour résister à la force portante calculée pour un véhicule de 320 kN avec un maximum de 130 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,6 mètres au minimum et présente une résistance au poinçonnement minimale de 88 N/cm<sup>2</sup>.</p>
<p>3.3.2. Aires de stationnement des engins</p> <p>Les aires de stationnement des engins permettent aux moyens des services d'incendie et de secours de stationner pour se raccorder aux points d'eau incendie. Elles sont directement accessibles depuis la voie " engins " définie au 3.2. Les aires de stationnement des engins au droit des réserves d'eau alimentant un réseau privé de points d'eau incendie ne sont pas nécessaires.</p> <p>Les aires de stationnement des engins sont positionnées de façon à ne pouvoir être obstruées par l'effondrement de tout ou partie de ce bâtiment ou occupées par les eaux d'extinction.</p>	A/E/DC	<p>Une aire de stationnement des engins de 4 m sur 8 m est prévue au droit de chaque PI.</p> <p>Cf. plan de masse en annexe de la présente PJ</p>

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°6
Enregistrement		Page 17/40



Arrêté du 11/04/17 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510	Champs d'application	Justification de la conformité du site
<p>Chaque aire de stationnement des engins respecte, par ailleurs, les caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la largeur utile est au minimum de 4 mètres, la longueur au minimum de 8 mètres, la pente est comprise entre 2 et 7 % ;</li> <li>- elle comporte une matérialisation au sol ;</li> <li>- elle est située à 5 mètres maximum du point d'eau incendie ;</li> <li>- elle est maintenue en permanence entretenue, dégagée et accessible aux services d'incendie et de secours ; si les conditions d'exploitation ne permettent pas de maintenir ces aires dégagées en permanence (présence de véhicules liés à l'exploitation), l'exploitant fixe les mesures organisationnelles permettant de libérer ces aires en cas de sinistre avant l'arrivée des services d'incendie et de secours. Ces mesures sont intégrées « au plan de défense incendie défini au point 23 » de la présente annexe.</li> <li>- l'aire résiste à la force portante calculée pour un véhicule de 320 kN avec un maximum de 130 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,6 mètres au minimum.</li> </ul>		
<p><b>3.4. Accès aux issues et quais de déchargement</b></p> <p>A partir de chaque voie « engins » ou aire de mise en station des moyens aériens est prévu un accès aux issues du bâtiment ou à l'installation par un chemin stabilisé de 1,8 mètre de large au minimum.</p> <p>Les accès aux cellules sont d'une largeur de 1,8 mètre pour permettre le passage des dévidoirs.</p> <p>Les quais de déchargement sont équipés d'une rampe dévidoir de 1,8 mètre de large et de pente inférieure ou égale à 10 %, permettant l'accès aux cellules sauf s'il existe des accès de plain-pied.</p> <p>Dans le cas de bâtiments existants abritant une installation nécessitant le dépôt d'un nouveau dossier, et sous réserve d'impossibilité technique, l'accès aux issues du bâtiment ou à l'installation peut se faire par un chemin stabilisé de 1,40 mètre de large au minimum. « Dans ce cas, les trois alinéas précédents ne sont pas applicables. »</p> <p>Dans le cas où les issues ne sont pas prévues à proximité du mur séparatif coupe-feu, une ouverture munie d'un dispositif manœuvrable par les services d'incendie et de secours ou par l'exploitant depuis l'extérieur est prévue afin de faciliter la mise en œuvre des moyens hydrauliques de plain-pied.</p> <p>Dans le cas où le dispositif est manœuvrable uniquement par l'exploitant, ce dernier fixe les mesures organisationnelles permettant l'accès des services d'incendie et de secours par cette ouverture en cas de sinistre, avant leur arrivée. Ces mesures sont intégrées « au plan de défense incendie défini au point 23 » de cette annexe.</p>	A/E/DC	<p>Un accès par façade aura une largeur de 1,8 m.</p> <p>Les accès dévidoirs se feront via des issues de secours double (&gt; 1,8m) munie d'un dispositif manœuvrable par les services d'incendie et de secours ou par l'exploitant depuis l'extérieur. Les cellules 1 et 4 en auront une en façade Sud, à côté des murs de quais et une en façade Nord. Les cellules 2 et 3 auront une issue dévidoirs chacune au Nord.</p> <p>Cf. plan de masse en annexe de la présente PJ</p>
<p><b>3.5. Documents à disposition des services d'incendie et de secours</b></p> <p>L'exploitant tient à disposition des services d'incendie et de secours :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des plans des locaux avec une description des dangers pour chaque local présentant des risques particuliers et l'emplacement des moyens de protection incendie ;</li> <li>- des consignes précises pour l'accès des secours avec des procédures pour accéder à tous les lieux ;</li> </ul> <p>Ces documents sont annexés « au plan de défense incendie défini au point 23 » de cette annexe.</p>	A/E/DC	<p>Ces plans seront tenus à jour dans l'exploitation de l'installation (dossier d'exécution).</p> <p>Cf. plan de masse en annexe de la présente PJ</p>
4. Dispositions constructives		

Arrêté du 11/04/17 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510	Champs d'application	Justification de la conformité du site
<p>Les dispositions constructives visent à ce que la cinétique d'incendie soit compatible avec l'intervention des services de secours et la protection de l'environnement. Elles visent notamment à ce que la ruine d'un élément de structure (murs, toiture, poteaux, poutres par exemple) suite à un sinistre n'entraîne pas la ruine en chaîne de la structure du bâtiment, notamment les cellules de stockage avoisinantes, ni de leurs dispositifs de recoupement, et ne conduise pas à l'effondrement de la structure vers l'extérieur de la cellule en feu.</p> <p>L'exploitant assure sous sa responsabilité la cohérence entre les dispositions constructives retenues et la stratégie permettant de garantir l'évacuation de l'entrepôt en cas d'incendie. Il définit cette stratégie ainsi que les consignes nécessaires à son application.</p> <p>L'ensemble de la structure est a minima R 15, sauf, pour les zones de stockages automatisés, si l'exploitant produit, sous sa responsabilité, l'ensemble des études et documents cités aux alinéas 5 à 7 du point 7 de l'annexe II, afin de démontrer que les objectifs cités à l'alinéa précédent sont remplis. Cette possibilité n'est pas applicable si la cellule concernée stocke des liquides inflammables, des générateurs d'aérosols ou des produits relevant des rubriques 4000, en des quantités supérieures aux seuils de classement dans la nomenclature des installations classées. »</p> <p>Les murs extérieurs sont construits en matériaux de classe A2 s1 d0, sauf si le bâtiment est doté d'un dispositif d'extinction automatique d'incendie.</p> <p>Les éléments de « support de couverture » sont réalisés en matériaux A2 s1 d0. Cette disposition n'est pas applicable si la structure porteuse est en lamellé-collé, en bois massif ou en matériaux reconnus équivalents par rapport au risque incendie, par la direction générale de la sécurité civile et de la gestion des crises du ministère chargé de l'intérieur.</p> <p>Le ou les isolants thermiques utilisés en couverture sont de classe A2 s1 d0. Cette prescription n'est pas exigible lorsque, d'une part, le système « support + isolants » est de classe B s1 d0, et d'autre part :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ou bien l'isolant, unique, a un pouvoir calorifique supérieur (PCS) inférieur ou égal à 8,4 MJ/kg ;</li> <li>- ou bien l'isolation thermique est composée de plusieurs couches, dont la première (en contact avec le support de couverture), d'une épaisseur d'au moins 30 millimètres, de masse volumique supérieure à 110 kg/m<sup>3</sup> et fixée mécaniquement, a un PCS inférieur ou égal à 8,4 MJ/kg et les couches supérieures sont constituées d'isolants justifiant en épaisseur de 60 millimètres d'une classe D s3 d2. Ces couches supérieures sont recoupées au droit de chaque écran de cantonnement par un isolant de PCS inférieur ou égal à 8,4 MJ/kg;</li> <li>- ou bien il est protégé par un écran thermique disposé sur la ou les faces susceptibles d'être exposées à un feu intérieur au bâtiment. Cet écran doit jouer un rôle protecteur vis-à-vis de l'action du programme thermique normalisé durant au moins une demi-heure.</li> </ul> <p>Le système de couverture de toiture satisfait la classe BROOF (t3).</p> <p>Les matériaux utilisés pour l'éclairage naturel satisfont à la classe d0.</p> <p>Pour les entrepôts de deux niveaux ou plus, les planchers sont au moins EI 120 et les structures porteuses des planchers au moins R120 et la stabilité au feu de la structure est au moins R 60 pour ceux dont le plancher du dernier niveau est situé à plus de 8 mètres du sol intérieur. Pour les entrepôts à simple rez-de-chaussée de plus de 13,70 m de hauteur, la stabilité au feu de la structure est au moins R 60.</p> <p>Les escaliers intérieurs reliant des niveaux séparés, dans le cas de planchers situés à plus de 8 mètres du sol intérieur et considérés comme issues de secours, sont encloisonnés par des parois au moins REI 60 et</p>	A/E/DC	<p>La structure sera telle que la ruine d'un élément de structure (murs, toiture, poteaux, poutres par exemple) suite à un sinistre n'entraîne pas la ruine en chaîne de la structure du bâtiment, notamment les cellules de stockage avoisinantes, ni de leurs dispositifs de recoupement, et ne conduit pas à l'effondrement de la structure vers l'extérieur de la cellule en feu. (Attestation à l'issue de la construction).</p> <p>Les cellules seront équipées d'un dispositif de sprinklage conforme à la norme APSAD.</p> <p>La structure du bâtiment sera R60 (charpente en lamellé collé stable au feu 60 min pour les poutres et les poteaux). La structure sera de type poteaux-poutres en béton stable R60. Elle sera associée à des pannes béton et des chevêtres métalliques. Les éléments de support de toiture seront de classe A2S1d0.</p> <p>Les parois extérieures seront des écrans thermiques EI120 constituées de panneaux sandwich 120 mm. La toiture sera en bac acier avec isolant thermique de classe A2 S1 d0. L'étanchéité sera réalisée par une membrane. Le système de couverture sera de classe BROOF t3</p> <p>Les matériaux utilisés pour l'éclairage naturel seront de classe d0.</p> <p>Il n'y a pas d'étage dans les cellules, mais les bureaux seront en mezzanine au-dessus des zones de quais La hauteur libre de stockage sera de 11.45 m.</p> <p>Cf. plan de masse en annexe de la présente PJ</p> <p>L'ensemble des attestations concernant ces dispositions sera conservé par l'exploitant après la construction.</p>

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°6
Enregistrement		Page 19/40

Arrêté du 11/04/17 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510	Champs d'application	Justification de la conformité du site
<p>construits en matériaux de classe A2 s1 d0. Ils débouchent soit directement à l'air libre, soit dans un espace protégé. Les blocs-portes intérieurs donnant sur ces escaliers sont au moins E 60 C2.</p> <p>Les ateliers d'entretien du matériel sont isolés par une paroi et un plafond au moins REI 120 ou situés dans un local distant d'au moins 10 mètres des cellules de stockage. Les portes d'intercommunication présentent un classement au moins EI2 120 C (classe de durabilité C2 pour les portes battantes).</p> <p>A l'exception des bureaux dits "de quais" destinés à accueillir le personnel travaillant directement sur les stockages, des zones de préparation ou de réception, des quais eux-mêmes, les bureaux et les locaux sociaux ainsi que les guichets de retrait et dépôt des marchandises et les autres ERP de 5<sup>e</sup> catégorie nécessaires au fonctionnement de l'entrepôt sont situés dans un local clos distant d'au moins 10 mètres des cellules de stockage ou isolés par une paroi au moins REI 120. Ils sont également isolés par un plafond au moins REI 120 et des portes d'intercommunication munies d'un ferme-porte présentant un classement au moins EI2 120 °C (classe de durabilité C2 pour les portes battantes). Ce plafond n'est pas obligatoire si le mur séparatif au moins REI 120 entre le local bureau et la cellule de stockage dépasse au minimum d'un mètre, conformément au point 6, ou si le mur séparatif au moins REI 120 arrive jusqu'en sous-face de toiture de la cellule de stockage, et que le niveau de la toiture du local bureau est situé au moins à 4 mètres au-dessous du niveau de la toiture de la cellule de stockage. De plus, lorsqu'ils sont situés à l'intérieur d'une cellule, le plafond est au moins REI 120, et si les bureaux sont situés en niveau ou mezzanine le plancher est également au moins REI 120.</p> <p>Les justificatifs attestant du respect des prescriptions du présent point, notamment les attestations de conformité, sont conservés et intégrés au dossier prévu au point 1.2 de la présente annexe.</p> <p>En ce qui concerne les cellules et chambres frigorifiques, les conditions d'application de ce point sont précisées au point 27.1 de la présente annexe.</p>		
<b>5. Désenfumage</b>		
<p>Les cellules de stockage sont divisées en cantons de désenfumage d'une superficie maximale de 1 650 mètres carrés et d'une longueur maximale de 60 mètres. Chaque écran de cantonnement est stable au feu de degré un quart d'heure, et a une hauteur minimale de 1 mètre, sans préjudice des dispositions applicables par ailleurs au titre des articles R. 4216-13 et suivants du code du travail. La distance entre le point bas de l'écran et le point le plus près du stockage est supérieure ou égale à 0,5 mètre. Elle peut toutefois être réduite pour les zones de stockages automatisés.</p> <p>Les cantons de désenfumage sont équipés en partie haute de dispositifs d'évacuation des fumées, gaz de combustion, chaleur et produits imbrûlés.</p> <p>Des exutoires à commande automatique et manuelle font partie des dispositifs d'évacuation des fumées. La surface utile de l'ensemble de ces exutoires n'est pas inférieure à 2 % de la superficie de chaque canton de désenfumage.</p> <p>Le déclenchement du désenfumage n'est pas asservi à la même détection que celle à laquelle est asservi le système d'extinction automatique. Les dispositifs d'ouverture automatique des exutoires sont réglés de telle façon que l'ouverture des organes de désenfumage ne puisse se produire avant le déclenchement de l'extinction automatique.</p> <p>Il faut prévoir au moins quatre exutoires pour 1 000 mètres carrés de superficie de toiture. La surface utile d'un exutoire n'est pas inférieure à 0,5 mètre carré ni supérieure à 6 mètres carrés. Les dispositifs</p>	<b>A/E/DC</b>	<p>Les cantons de désenfumage auront une surface inférieure à 1650 m<sup>2</sup> (max 1286 m<sup>2</sup>).</p> <p>La longueur de ces cantons ne sera pas inférieure à 60 m.</p> <p>Les écrans de cantonnement mesureront 1m de haut au minimum et la distance entre le point bas de l'écran et le point le plus près du stockage sera supérieure ou égale à 0,5 mètre.</p> <p>Il est prévu un désenfumage 2% SUE minimum avec commande CO<sub>2</sub> au droit des issues de secours et par canton.</p> <p>Il est prévu 6 exutoires de 2 x 3 m soit 6m<sup>2</sup> chacun avec une SUE totale de 2% par canton, soit 24 exutoires par cellules. Les exutoires seront à plus de 7 m des murs coupe-feu séparant les cellules de stockage.</p> <p>Les amenées d'air seront assurées par les portes de quais et les portes sectionnelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cellules 1 et 4 : (6 portes de quais de 2.80 m x 3) + (1 porte sectorielle de 4,5 x 4,5 m) soit 70 m<sup>2</sup> (besoin pour le plus grand canton : 1280 x 2% = 25,6 m<sup>2</sup>).</li> <li>- Cellules 2 et 3 : (6 portes de quais de 2.80 m x 3 m) soit 50 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Le désenfumage sera conforme aux règles R17 de l'APSAD ou équivalent.</p>

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°6
Enregistrement		Page 20/40

Arrêté du 11/04/17 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510	Champs d'application	Justification de la conformité du site
<p><i>d'évacuation ne sont pas implantés sur la toiture à moins de 7 mètres des murs coupe-feu séparant les cellules de stockage. Cette distance peut être réduite pour les cellules dont une des dimensions est inférieure à 15 m.</i></p> <p><i>La commande manuelle des exutoires est au minimum installée en deux points opposés de l'entrepôt de sorte que l'actionnement d'une commande empêche la manœuvre inverse par la ou les autres commandes. Ces commandes manuelles sont facilement accessibles aux services d'incendie et de secours depuis les issues du bâtiment ou de chacune des cellules de stockage. Elles doivent être manœuvrables en toutes circonstances.</i></p> <p><i>Des amenées d'air frais d'une superficie au moins égale à la surface utile des exutoires du plus grand canton, cellule par cellule, sont réalisées soit par des ouvrants en façade, soit par des bouches raccordées à des conduits, soit par les portes des cellules à désenfumer donnant sur l'extérieur.</i></p> <p><i>En cas d'entrepôt à plusieurs niveaux, les niveaux autres que celui sous toiture sont désenfumés par des ouvrants en façade asservis à la détection conformément à la réglementation applicable aux établissements recevant du public.</i></p> <p><i>Les dispositions de ce point ne s'appliquent pas pour un stockage couvert ouvert.</i></p>		
<p><b>5.1. Désenfumage des locaux techniques présentant un risque incendie »</b></p> <p><i>« Ce point concerne les locaux techniques présents à l'intérieur de l'entrepôt.</i></p> <p><i>« Sont, a minima, considérés comme locaux techniques présentant un risque incendie : les ateliers d'entretien et de maintenance, la chaufferie, le local de charge électrique d'accumulateurs et les locaux électriques.</i></p> <p><i>« Ces locaux sont équipés en partie haute d'un système d'extraction mécanique ou de dispositifs d'évacuation naturelle de fumées et de chaleur permettant l'évacuation à l'air libre des fumées, gaz de combustion, chaleur et produits imbrûlés dégagés en cas d'incendie.</i></p> <p><i>« En exploitation normale, le réarmement (fermeture) est possible depuis le sol du local ou depuis la zone de désenfumage.</i></p> <p><i>« Les commandes d'ouverture automatique et manuelle sont placées à proximité des accès. Elles sont clairement signalées et facilement accessibles.</i></p> <p><i>« Le système de désenfumage doit être adapté aux risques particuliers du local considéré.</i></p> <p><i>« Tous les dispositifs sont fiables, composés de matières compatibles avec l'usage, et conformes aux règles de la construction. Les équipements conformes à la norme NF EN 12 101-2, version décembre 2013, sont présumés répondre aux dispositions ci-dessus.</i></p> <p><i>« Des amenées d'air frais sont réalisées pour chaque zone à désenfumer.</i></p> <p><i>« Les dispositifs d'ouverture automatique des exutoires, lorsqu'ils existent, sont réglés de telle façon que l'ouverture des organes de désenfumage ne puisse se produire avant le déclenchement de l'extinction automatique, si l'installation en est équipée.</i></p> <p><i>« Ces dispositions sont applicables aux installations nouvelles dont la preuve de dépôt de déclaration, ou le dépôt du dossier complet d'enregistrement ou d'autorisation est postérieur au 1er janvier 2021. »</i></p>	A/E/DC	

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°6
Enregistrement		Page 21/40

Arrêté du 11/04/17 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510	Champs d'application	Justification de la conformité du site
6. Compartimentage		
<p><i>L'entrepôt est compartimenté en cellules de stockage, dont la surface et la hauteur sont limitées afin de réduire la quantité de matières combustibles en feu lors d'un incendie.</i></p> <p><i>Le volume de matières maximum susceptible d'être stockées ne dépasse pas 600 000 m<sup>3</sup>, sauf disposition contraire expresse dans l'arrêté préfectoral d'autorisation, pris le cas échéant en application de l'article 5 du présent arrêté.</i></p> <p><i>Ce compartimentage a pour objet de prévenir la propagation d'un incendie d'une cellule de stockage à l'autre.</i></p> <p><i>Pour atteindre cet objectif, les cellules respectent au minimum les dispositions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les parois qui séparent les cellules de stockage sont des murs au moins REI 120 ; le degré de résistance au feu des murs séparatifs coupe-feu est indiqué au droit de ces murs, à chacune de leurs extrémités, aisément repérable depuis l'extérieur par une matérialisation ;</li> <li>- les ouvertures effectuées dans les parois séparatives (baies, convoyeurs, passages de gaines, câbles électriques et tuyauteries, portes, etc.) sont munies de dispositifs de fermeture ou de calfeutrement assurant un degré de résistance au feu « équivalent » à celui exigé pour ces parois. « La fermeture automatique des dispositifs d'obturation (comme par exemple, les dispositifs de fermeture pour les baies, convoyeurs et portes des parois ayant des caractéristiques de tenue au feu) n'est pas gênée par les stockages ou des obstacles ; »</li> </ul> <p><i>« - » les fermetures manœuvrables sont associées à un dispositif assurant leur fermeture automatique en cas d'incendie, que l'incendie soit d'un côté ou de l'autre de la paroi. Ainsi, les portes situées dans un mur REI 120 présentent un classement EI2 120 C. Les portes battantes satisfont une classe de durabilité C2 ;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si les murs extérieurs ne sont pas au moins REI 60, les parois séparatives de ces cellules sont prolongées latéralement aux murs extérieurs sur une largeur de 0,50 mètre de part et d'autre ou de 0,50 mètre en saillie de la façade dans la continuité de la paroi.</li> </ul> <p><i>La toiture est recouverte d'une bande de protection sur une largeur minimale de 5 mètres de part et d'autre des parois séparatives. Cette bande est en matériaux A2 s1 d1 ou comporte en surface une feuille métallique A2 s1 d1. Alternativement aux bandes de protection, « des moyens fixe ou semi-fixe » d'aspersion d'eau placés le long des parois séparatives peut assurer le refroidissement de la toiture des cellules adjacentes sous réserve de justification ;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les parois séparatives dépassent d'au moins 1 mètre la couverture au droit du franchissement. Cette disposition n'est pas applicable si un dispositif équivalent, empêchant la propagation de l'incendie d'une cellule vers une autre par la toiture, est mis en place.</li> </ul>	A/E/DC	<p>Le bâtiment sera divisé en 4 cellules :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- CELLULE DE STOCKAGE N°1 : 5 062 m<sup>2</sup> (SDP) / surface utile 5 062 m<sup>2</sup></li> <li>- CELLULE DE STOCKAGE N°2 : 5 066 m<sup>2</sup> (SDP) / surface utile 5 076 m<sup>2</sup></li> <li>- CELLULE DE STOCKAGE N°3 : 5 066 m<sup>2</sup> (SDP) / surface utile 5 076 m<sup>2</sup></li> <li>- CELLULE DE STOCKAGE N°4 : 5 113 m<sup>2</sup> (SDP) / surface utile 5 062 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>La hauteur libre sera de 11,45 m, mais la hauteur de stockage sera limitée à 11 m.</p> <p>Les cellules seront séparées par des murs en béton REI 120 dépassant de 1m la couverture. Les ouvertures (portes, etc..) seront REI 120 également.</p> <p>Les parois extérieures seront REI 120 (écrans thermiques REI 120).</p> <p>La toiture sera recouverte d'une bande de protection sur une largeur minimale de 5 mètres de part et d'autre des parois séparatives. Cette bande sera en matériaux A2 s1 d0.</p> <p>Cf. plan de masse en annexe de la présente PJ</p>

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°6
Enregistrement		Page 22/40

Arrêté du 11/04/17 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510	Champs d'application	Justification de la conformité du site
<b>7. Dimensions des cellules</b>	<b>A/E/DC</b>	
<p><i>La surface maximale des cellules est égale à 3 000 mètres carrés en l'absence de système d'extinction automatique d'incendie ou 12 000 mètres carrés en présence de système d'extinction automatique d'incendie. La hauteur maximale des cellules est limitée à 23 mètres.</i></p> <p><i>Toutefois, sous réserve que l'exploitant s'engage, dans son dossier de demande, à maintenir un niveau de sécurité équivalent, le préfet peut également autoriser ou enregistrer l'exploitation de l'entrepôt dans les cas de figure ci-dessous :</i></p> <p><b>1. La surface des cellules peut dépasser 12 000 m<sup>2</sup> si leurs hauteurs respectives ne dépassent pas 13,70 m et si le système d'extinction automatique d'incendie permet à lui seul l'extinction de l'incendie, est conçu à cet effet, et est muni d'un pompage redondant ;</b></p> <p><b>2. La hauteur des cellules peut dépasser 23 m si leurs surfaces respectives sont inférieures ou égales à 6 000 m<sup>2</sup> et si le système d'extinction automatique d'incendie permet à lui seul l'extinction de l'incendie, est conçu à cet effet, et est muni d'un pompage redondant.</b></p> <p><i>A l'appui de cet engagement, l'exploitant fournit une étude spécifique d'ingénierie incendie qui démontre que la cinétique d'incendie est compatible avec la mise en sécurité et l'évacuation des personnes présentes dans l'installation et l'intervention des services de secours aux fins de sauvetage de ces personnes.</i></p> <p><i>Il atteste que des dispositions constructives adéquates seront prises pour éviter que la ruine d'un élément suite à un sinistre n'entraîne une ruine en chaîne ou un effondrement de la structure vers l'extérieur.</i></p> <p><i>Avant la mise en service de l'installation, l'exploitant intègre au dossier prévu au point 1.2 de la présente annexe, la démonstration que la construction réalisée permet effectivement d'assurer que la ruine d'un élément (murs, toiture, poteaux, poutres, mezzanines) suite à un sinistre n'entraîne pas la ruine en chaîne de la structure du bâtiment, notamment les cellules de stockage avoisinantes, ni de leurs dispositifs de compartimentage, ni l'effondrement de la structure vers l'extérieur de la cellule en feu.</i></p> <p><i>Les dispositions du présent 7 s'appliquent sans préjudice de l'application éventuelle des articles 3 à 5 de l'arrêté.</i></p>		<p style="text-align: center;">Le bâtiment sera divisé en 4 cellules :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- CELLULE DE STOCKAGE N°1 : 5 062 m<sup>2</sup></li> <li>- CELLULE DE STOCKAGE N°2 : 5 066 m<sup>2</sup></li> <li>- CELLULE DE STOCKAGE N°3 : 5 066 m<sup>2</sup></li> <li>- CELLULE DE STOCKAGE N°4 : 5 113 m<sup>2</sup></li> </ul> <p style="text-align: center;">Elles seront équipées d'un système d'extinction automatique conforme à la norme APSAD.</p> <p style="text-align: center;">La hauteur maximale des cellules sera de 13,50 m (hauteur maximale sous bac).</p> <p style="text-align: center;">Cf. plan de masse en annexe de la présente PJ</p>
<b>8. Matières dangereuses et chimiquement incompatibles</b>		
<p><i>Les matières chimiquement incompatibles ou qui peuvent entrer en réaction entre elles de façon dangereuse ou qui sont de nature à aggraver un incendie, ne doivent pas être stockées dans la même cellule, sauf si l'exploitant met en place des séparations physiques entre ces matières permettant d'atteindre les mêmes objectifs de sécurité.</i></p> <p><i>De plus, les matières dangereuses sont stockées dans des cellules particulières dont la zone de stockage fait l'objet d'aménagements spécifiques comportant des moyens adaptés de prévention et de protection aux risques. Ces cellules particulières sont situées en rez-de-chaussée sans être surmontées d'étages ou de niveaux « et ne comportent pas de mezzanines ».</i></p> <p><i>Ces dispositions ne sont pas applicables dans les zones de préparation des commandes ou dans les zones de réception.</i></p>	<b>A/E/DC</b>	Aucun produit dangereux dans l'entrepôt

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°6
Enregistrement		Page 23/40



Arrêté du 11/04/17 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510	Champs d'application	Justification de la conformité du site
9. Conditions de stockage		
<p>Une distance minimale nécessaire au bon fonctionnement du système d'extinction automatique d'incendie, lorsqu'il existe, est maintenue entre les stockages et la base de la toiture ou le plafond ou tout système de chauffage et d'éclairage.</p> <p>Les matières stockées en vrac sont par ailleurs séparées des autres matières par un espace minimum de 3 mètres sur le ou les côtés ouverts. Une distance minimale de 1 mètre est respectée par rapport aux parois et aux éléments de structure ainsi que la base de la toiture ou le plafond ou tout système de chauffage et d'éclairage.</p> <p>Les matières stockées en masse forment des îlots limités de la façon suivante :</p> <p>1° Surface maximale des îlots au sol : 500 m<sup>2</sup> ;</p> <p>2° Hauteur maximale de stockage : 8 mètres maximum ;</p> <p>3° Largeurs des allées entre îlots : 2 mètres minimum.</p> <p>En l'absence de système d'extinction automatique, les matières stockées en rayonnage ou en palettier respectent les dispositions suivantes :</p> <p>1° Hauteur maximale de stockage : 10 mètres maximum ;</p> <p>2° Largeurs des allées entre ensembles de rayonnages ou de palettiers : 2 mètres minimum.</p> <p>« La hauteur des matières dangereuses liquides est limitée à 5 mètres par rapport au sol intérieur, quel que soit le mode de stockage.</p> <p>« En présence d'un système d'extinction automatique compatible avec les produits entreposés,</p> <p>« - la hauteur de stockage en rayonnage ou en palettier, pour les liquides inflammables est limitée à :</p> <p>« - 7,60 mètres pour les récipients de volume strictement supérieur à 30 L et inférieur à 230 L ;</p> <p>« - 5 mètres par rapport au sol intérieur pour les récipients de volume strictement supérieur à 230 L ;</p> <p>« - la hauteur n'est pas limitée pour les autres matières dangereuses. »</p> <p>Le stockage en mezzanine de tout produit relevant de l'une au moins <a href="#">des rubriques 2662</a> ou <a href="#">2663</a>, au-delà d'un volume correspondant au seuil de la déclaration de ces rubriques, est interdit. Cette disposition n'est pas applicable pour les installations soumises à déclaration, ou en présence d'un système d'extinction automatique adapté.</p> <p>« Le stockage de liquides inflammables de catégorie 1 (mention de danger H224) est interdit en contenants fusibles de type récipients mobiles de volume unitaire supérieur à 30 L.</p> <p>« Cette disposition est applicable à compter du 1er janvier 2023.</p> <p>« Le stockage de liquides inflammables non miscibles à l'eau de catégorie 2 (mention de danger H225) est interdit en contenants fusibles de type récipients mobiles de volume unitaire supérieur à 30 L en stockage couvert.</p> <p>« Le stockage de liquides inflammables miscibles à l'eau de catégorie 2 (mention de danger H225) est interdit en contenants fusibles de type récipients mobiles de volume unitaire supérieur à 230 L en stockage couvert.</p> <p>« Cette disposition est applicable à compter du 1er janvier 2026.</p> <p>« Ces interdictions ne sont pas applicables si le stockage est muni de moyens de protection contre l'incendie adaptés et dont le dimensionnement satisfait à des tests de qualification selon un protocole reconnu par le ministère chargé des installations classées.</p> <p>« Ces interdictions ne s'appliquent pas au stockage d'un récipient mobile ou d'un groupe de récipients mobiles d'un volume total ne dépassant pas 2 m<sup>3</sup> dans une armoire de stockage dédiée, sous réserve que cette armoire soit REI 120, qu'elle soit pourvue d'une rétention dont le volume est au moins égal à la capacité totale des récipients, et qu'elle soit équipée d'une détection de fuite. »</p>	A/E/DC	<p>Il n'y aura pas de stockage de matières en vrac.</p> <p>Le système d'extinction automatique sera conforme à la norme APSAD, son bon fonctionnement sera donc garanti par l'installateur et vérifié lors de la certification.</p> <p>La hauteur libre de stockage est de 11,45 m.</p> <p>Les largeurs des allées entre palettiers seront supérieures à 2 m.</p> <p>Il n'y aura pas de mezzanine de stockage (uniquement des bureaux).</p>

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°6
Enregistrement		Page 24/40

Arrêté du 11/04/17 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510	Champs d'application	Justification de la conformité du site
10. Stockage de matières susceptibles de créer une pollution du sol ou des eaux	A/E/DC	
<p><i>Le sol des aires et des locaux de stockage ou de manipulation des matières dangereuses ou susceptibles de créer une pollution de l'eau ou du sol est étanche, incombustible et équipé de façon à pouvoir recueillir les eaux de lavage et les matières répandues accidentellement.</i></p> <p><i>Tout stockage de matières liquides susceptibles de créer une pollution de l'eau ou du sol est associé à une capacité de rétention interne ou externe dont le volume est au moins égal à la plus grande des deux valeurs suivantes :</i></p> <p><i>100 % de la capacité du plus grand réservoir ;</i></p> <p><i>50 % de la capacité globale des réservoirs associés.</i></p> <p><i>Toutefois, lorsque le stockage est constitué exclusivement de récipients de capacité unitaire inférieure ou égale à 250 litres, admis au transport, le volume minimal de la rétention est égal soit à la capacité totale des récipients si cette capacité est inférieure à 800 litres, soit à 20 % de la capacité totale avec un minimum de 800 litres si cette capacité excède 800 litres. Cet alinéa ne s'applique pas aux stockages de substances et mélanges liquides visés <a href="#">par les rubriques 1436, 4330, 4331, 4722, 4734, 4742, 4743, 4744, 4746, 4747, 4755, 4748</a>, ou <a href="#">4510</a> ou <a href="#">4511</a> pour le pétrole brut.</i></p> <p><i>Des réservoirs ou récipients contenant des matières susceptibles de réagir dangereusement ensemble ne sont pas associés à la même cuvette de rétention.</i></p> <p><i>« Ce point ne s'applique pas aux bassins de traitement des eaux résiduaires.</i></p> <p><i>« Les produits récupérés en cas d'accident ne peuvent être rejetés que dans des conditions conformes au présent arrêté ou sont éliminés comme déchets. »</i></p>		<p>Aucun produit dangereux dans l'entrepôt</p>

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°6
Enregistrement		Page 25/40

Arrêté du 11/04/17 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510	Champs d'application	Justification de la conformité du site
11. Eaux d'extinction incendie		
<p>Toutes mesures sont prises pour recueillir l'ensemble des eaux et écoulements susceptibles d'être pollués lors d'un sinistre, y compris les eaux utilisées pour l'extinction d'un incendie et le refroidissement, afin que celles-ci soient récupérées ou traitées afin de prévenir toute pollution des sols, des égouts, des cours d'eau ou du milieu naturel. Ce confinement peut être réalisé par des dispositifs internes ou externes aux cellules de stockage. Les dispositifs internes sont interdits lorsque des matières dangereuses sont stockées.</p> <p>Dans le cas d'un confinement externe, les matières canalisées sont collectées, de manière gravitaire ou grâce à des systèmes de relevage autonomes, puis convergent vers une rétention extérieure au bâtiment. En cas de recours à des systèmes de relevage autonomes, l'exploitant est en mesure de justifier à tout instant d'un entretien et d'une maintenance rigoureux de ces dispositifs. Des tests réguliers sont par ailleurs menés sur ces équipements.</p> <p>En cas de confinement interne, les orifices d'écoulement sont en position fermée par défaut.</p> <p>En cas de confinement externe, les orifices d'écoulement issus de ces dispositifs sont munis d'un dispositif automatique d'obturation pour assurer ce confinement lorsque des eaux susceptibles d'être polluées y sont portées. Tout moyen est mis en place pour éviter la propagation de l'incendie par ces écoulements.</p> <p>Le volume nécessaire à ce confinement est déterminé en calculant pour chaque cellule la somme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- du volume d'eau d'extinction nécessaire à la lutte contre l'incendie déterminé selon les dispositions du point 13 ci-dessous, d'une part ;</li> <li>- du volume de liquide libéré par cet incendie, d'autre part ;</li> <li>- du volume d'eau lié aux intempéries, à raison de 10 litres par mètre carré de surface de drainage vers l'ouvrage de confinement lorsque le confinement est externe.</li> </ul> <p>Cette somme est minorée du volume d'eau évaporé.</p> <p>« Le volume nécessaire au confinement peut également être déterminé conformément au document technique D9a (guide pratique pour le dimensionnement des rétentions des eaux d'extinction de l'Institut national d'études de la sécurité civile, la Fédération française des sociétés d'assurances et le Centre national de prévention et de protection, édition août 2004). En ce qui concerne les installations nouvelles dont la preuve de dépôt de déclaration, ou le dépôt du dossier complet d'enregistrement ou d'autorisation, est postérieur à la parution dudit document, le volume nécessaire au confinement peut également être déterminé conformément au document technique D9a (guide pratique pour le dimensionnement des rétentions des eaux d'extinction de l'Institut national d'études de la sécurité civile, la Fédération française des assurances et le Centre national de prévention et de protection, édition juin 2020 ). »</p> <p>Les réseaux de collecte des effluents et des eaux pluviales de l'établissement sont équipés de dispositifs d'isolement visant à maintenir toute pollution accidentelle, en cas de sinistre, sur le site. Ces dispositifs sont maintenus en état de marche, signalés et actionnables en toute circonstance localement et à partir d'un poste de commande. Leur entretien et leur mise en fonctionnement sont définis par consigne.</p>	A/E/DC	<p>Cf. calcul D9A joint en annexe de la présente PJ.</p> <p>Le besoin en rétention identifié est de 1738 m<sup>3</sup> EXETER partagera avec ID LOG son bassin de confinement de 3810 m<sup>3</sup>.</p>

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°6
Enregistrement		Page 26/40

Arrêté du 11/04/17 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510	Champs d'application	Justification de la conformité du site
12. Détection automatique d'incendie	A/E/DC	
<p>La détection automatique d'incendie avec transmission, en tout temps, de l'alarme à l'exploitant est obligatoire pour les cellules, les locaux techniques et pour les bureaux à proximité des stockages. Cette détection actionne une alarme perceptible en tout point du bâtiment permettant d'assurer l'alerte précoce des personnes présentes sur le site, et déclenche le compartimentage de la ou des cellules sinistrées. Le type de détecteur est déterminé en fonction des produits stockés. Cette détection peut être assurée par le système d'extinction automatique s'il est conçu pour cela, à l'exclusion du cas des cellules comportant au moins une mezzanine, pour lesquelles un système de détection dédié et adapté doit être prévu. Dans tous les cas, l'exploitant s'assure que le système permet une détection de tout départ d'incendie tenant compte de la nature des produits stockés et du mode de stockage. Sauf pour les installations soumises à déclaration, l'exploitant inclut dans le dossier prévu au point 1.2 de la présente annexe les documents démontrant la pertinence du dimensionnement retenu pour les dispositifs de détection.</p>		<p>La détection incendie sera de Type 4 dans l'entrepôt. Chaque porte issue de secours sera équipée d'un boîtier de déclenchement. Des détecteurs ioniques seront installés dans les circulations et locaux ayant une superficie supérieure à 60 m<sup>2</sup>, pour les bureaux et locaux sociaux, dans tous les locaux techniques. Toutes les alarmes seront transmises à une centrale de télésurveillance. Cette détection actionne une alarme perceptible en tout point du bâtiment permettant d'assurer l'alerte précoce des personnes présentes sur le site, et déclenche le compartimentage de la ou des cellules sinistrées. Le dimensionnement du système de détection sera assuré par l'installateur. Les documents démontrant la pertinence du système de détection seront inclus dans le dossier prévu à l'annexe 1.2.</p>
13. Moyens de lutte contre l'incendie		
<p><i>L'installation est dotée de moyens de lutte contre l'incendie appropriés aux risques, notamment :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un ou de plusieurs points d'eau incendie, tels que : <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Des prises d'eau, poteaux ou bouches d'incendie normalisés, d'un diamètre nominal adapté au débit à fournir, alimentés par un réseau public ou privé, sous des pressions minimale et maximale permettant la mise en œuvre des pompes des engins de lutte contre l'incendie ;</li> <li>b. Des réserves d'eau, réalimentées ou non, disponibles pour le site et dont les organes de manœuvre sont accessibles en permanence aux services d'incendie et de secours.</li> </ul> </li> </ul> <p><i>Les prises de raccordement sont conformes aux normes en vigueur pour permettre aux services d'incendie et de secours de s'alimenter sur ces points d'eau incendie.</i></p> <p><i>L'accès extérieur de chaque cellule est à moins de 100 mètres d'un point d'eau incendie. Les points d'eau incendie sont distants entre eux de 150 mètres maximum (les distances sont mesurées par les voies praticables aux engins des services d'incendie et de secours) :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'extincteurs répartis à l'intérieur de l'entrepôt, sur les aires extérieures et dans les lieux présentant des risques spécifiques, à proximité des dégagements, bien visibles et facilement accessibles. Les agents d'extinction sont appropriés aux risques à combattre et compatibles avec les matières stockées ;</li> <li>- de robinets d'incendie armés, situés à proximité des issues. Ils sont disposés de telle sorte qu'un foyer puisse être attaqué simultanément par deux lances sous deux angles différents. Ils sont utilisables en période de gel ; ce point n'est pas applicable pour les cellules ou parties de cellules dont le stockage est totalement automatisé ;</li> </ul> <p>« - le cas échéant, les moyens fixes ou semi-fixes d'aspersion d'eau prévus aux points 3.3.1 et 6 de cette annexe.</p> <p>« Le débit et la quantité d'eau nécessaires sont calculés conformément au document technique D9 (guide pratique pour le dimensionnement des besoins en eau de l'Institut national d'études de la sécurité civile, la Fédération française des sociétés d'assurances et le Centre national de prévention et de protection, édition septembre 2001), tout en étant plafonnés à 720 m<sup>3</sup>/h durant 2 heures. En ce qui concerne les installations nouvelles dont la preuve de dépôt de déclaration, ou le dépôt du dossier complet d'enregistrement ou d'autorisation est postérieur à la parution dudit document, le débit et la quantité d'eau nécessaires sont calculés conformément au document technique D9 (guide pratique pour le dimensionnement des besoins en eau d'extinction de l'Institut national d'études de la sécurité civile, la Fédération française des</p>	A/E/DC	<p>Les cellules sont séparées par des murs REI 120, le sinistre étudié est donc l'incendie majorant d'une cellule du bâtiment.</p> <p>Cf. Calcul D9 joint en annexe de la présente PJ. Le besoin identifié est de 240 m<sup>3</sup>/h.*</p> <p>Le projet prévoit la création de 6 poteaux incendie avec un débit mini de 60m<sup>3</sup>/h à moins de 100 m du bâtiment. 1 poteau au moins est situé à moins de 100m de chaque accès aux cellules. L'exploitant s'assurera de la disponibilité du débit total requis en simultané sur les poteaux après la construction.</p> <p>Une réserve supplémentaire de 240 m<sup>3</sup> avec aire d'aspiration pompier sera créée au Sud Est du site en complément.</p> <p>RIA : Alimentation des RIA sera assurée depuis le système de sprinklage. Le réseau de bouclage, sera dimensionné en fonction de la simultanéité d'utilisation. Les postes R.I.A, seront en DN 40 avec enrouleur de type tournant pivotant et équipés avec un tuyau semi rigide de longueur 30 m avec un robinet diffuseur. Leur implantation est telle que, avec un rayon de 33 m (30 m de tuyauterie – 3 m de jet) un foyer puisse être attaqué dans 2 directions opposées partout dans l'entrepôt et les locaux techniques. Chaque cellule disposera de 12 RIA répartis principalement à proximité des IS.</p> <p>Extincteurs : Conforme à l'Article R 232.12.17 du Code du travail. Ils seront installés de manière à ce que leur accès soit toujours dégagé et bien en vue.</p>

Arrêté du 11/04/17 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510	Champs d'application	Justification de la conformité du site
<p>assurances et le Centre national de prévention et de protection, édition juin 2020), tout en étant plafonnés à 720 m<sup>3</sup>/h durant 2 heures. Les points d'eau incendie sont en mesure de fournir unitairement et, le cas échéant, de manière simultanée, un débit minimum de 60 mètres cubes par heure durant 2 heures.</p> <p>« Le débit et la quantité d'eau nécessaires peuvent toutefois être inférieurs à ceux calculés par l'application du document technique D9 en tenant compte le cas échéant du plafonnement précité, sous réserve qu'une étude spécifique démontre leur caractère suffisant au regard des objectifs visés à l'article 1er. La justification pourra prévoir un recyclage d'une partie des eaux d'extinction d'incendie, sous réserve de l'absence de stockage de produits dangereux ou corrosifs dans la zone concernée par l'incendie. A cet effet, des aires de stationnement des engins d'incendie, accessibles en permanence aux services d'incendie et de secours, respectant les dispositions prévues au 3.3.2. de la présente annexe, sont disposées aux abords immédiats de la capacité de rétention des eaux d'extinction d'incendie.</p> <p>« En ce qui concerne les points d'eau alimentés par un réseau privé, l'exploitant joint au dossier prévu du point 1.2 de la présente annexe la justification de la disponibilité effective des débits et le cas échéant des réserves d'eau, au plus tard trois mois après la mise en service de l'installation.</p> <p>« L'exploitant informe les services d'incendie ou de secours de l'implantation des points d'eau incendie.</p> <p>« L'installation est dotée d'un moyen permettant d'alerter les services d'incendie et de secours.</p> <p>« En cas d'installation de systèmes d'extinction automatique d'incendie, ceux-ci sont conçus, installés et entretenus régulièrement conformément aux référentiels reconnus. L'efficacité de cette installation est qualifiée et vérifiée par des organismes reconnus compétents dans le domaine de l'extinction automatique ; la qualification précise que l'installation est adaptée aux produits stockés, y compris en cas de liquides et solides liquéfiables combustibles et à leurs conditions de stockage.</p> <p>« Dans le trimestre qui suit le début de l'exploitation de tout entrepôt soumis à enregistrement ou à autorisation, l'exploitant organise un exercice de défense contre l'incendie. Cet exercice est renouvelé au moins tous les trois ans. Les exercices font l'objet de comptes rendus qui sont tenus à la disposition de l'inspection des installations classées et conservés au moins quatre ans dans le dossier prévu au point 1.2 de la présente annexe.</p> <p>« Les différents opérateurs et intervenants dans l'établissement, y compris le personnel des entreprises extérieures, reçoivent une formation sur les risques des installations, la conduite à tenir en cas de sinistre et, s'ils y contribuent, sur la mise en œuvre des moyens d'intervention. Des personnes désignées par l'exploitant sont entraînées à la manœuvre des moyens de secours. »</p>		
<b>14. Evacuation du personnel</b>		
<p>Conformément aux dispositions du code du travail, les parties de l'entrepôt dans lesquelles il peut y avoir présence de personnel comportent des dégagements permettant une évacuation rapide.</p> <p>En outre, le nombre minimal de ces dégagements permet que tout point de l'entrepôt ne soit pas distant de plus de 75 mètres effectifs (parcours d'une personne dans les allées) d'un espace protégé, et 25 mètres dans les parties de l'entrepôt formant cul-de-sac.</p> <p>Deux issues au moins, vers l'extérieur de l'entrepôt ou sur un espace protégé, dans deux directions opposées, sont prévues dans chaque cellule de stockage d'une surface supérieure à 1000 m<sup>2</sup>. En présence de personnel, ces issues ne sont pas verrouillées et sont facilement manœuvrables.</p> <p>Dans le trimestre qui suit le début de l'exploitation de tout entrepôt, l'exploitant organise un exercice d'évacuation. Il est renouvelé au moins tous les six mois sans préjudice des autres réglementations applicables.</p>	<b>A/E/DC</b>	<p>Issues de secours : distance maxi à parcourir entre 2 portes, 75 m et 25 m en cul de sac. Toutes les portes de communications piétonnes et issues de secours lorsqu'elles traversent un mur REI 120, sont EI 120, elles sont munies de ferme porte.</p> <p>Les nombre d'issues de secours est le suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cellules 1 et 4 : 5 IS dont 2 doubles</li> <li>- Cellules 2 et 3 : 4 IS dont 1 double</li> </ul> <p>Ces issues de secours sont réparties sur les façades nord et sud afin de respecter les problématiques de distance à parcourir pour atteindre les accès. Cela permet également d'avoir 2 accès dans 2 directions opposées.</p> <p style="text-align: center;">Cf. plan de masse</p>



Arrêté du 11/04/17 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510	Champs d'application	Justification de la conformité du site
15. Installations électriques et équipements métalliques		
<p>Conformément aux dispositions du code du travail, les installations électriques sont réalisées, entretenues en bon état et vérifiées.</p> <p>A proximité d'au moins une issue, est installé un interrupteur central, bien signalé, permettant de couper l'alimentation électrique générale ou de chaque cellule.</p> <p>A l'exception des racks recouverts d'un revêtement permettant leur isolation électrique, les équipements métalliques (réservoirs, cuves, canalisations, racks) sont mis à la terre et interconnectés par un réseau de liaisons équipotentielles, conformément aux règlements et aux normes applicables, compte tenu notamment de la nature explosive ou inflammable des produits.</p> <p>Les transformateurs de courant électrique, lorsqu'ils sont accolés ou à l'intérieur de l'entrepôt, sont situés dans des locaux clos largement ventilés et isolés de l'entrepôt par un mur de degré au moins REI 120 et des portes de degré au moins EI2 120 C, munies d'un ferme-porte. Les portes battantes satisfont une classe de durabilité C2.</p> <p>L'entrepôt est équipé d'une installation de protection contre la foudre respectant les dispositions de <a href="#">la section III de l'arrêté du 4 octobre 2010 susvisé</a>.</p> <p>« Pour tout entrepôt soumis à enregistrement ou autorisation, l'installation d'équipements de production d'électricité utilisant l'énergie photovoltaïque est conforme aux dispositions de la <a href="#">section V de l'arrêté du 04/10/10</a> relatif à la prévention des risques accidentels au sein des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation l'arrêté du 4 octobre 2010 susvisé. Cette disposition est applicable aux installations nouvelles dont le dépôt du dossier complet d'enregistrement ou d'autorisation est postérieur au 1er janvier 2021. Cette disposition est applicable aux installations existantes et aux autres installations nouvelles pour lesquelles la réglementation antérieure l'exigeait. »</p>	A/E/DC	<p>Raccordement à la terre de toutes les masses métalliques susceptibles d'être mises accidentellement sous tension.</p> <p>Liaison équipotentielle de tout le bâtiment.</p> <p>Un interrupteur sera installé au niveau d'au moins une issue de chaque cellule. Cet interrupteur permettra la coupure électrique générale de tout le bâtiment.</p> <p>Une analyse du risque foudre est en cours de réalisation.</p> <p>Une étude technique sera réalisée et les matériels préconisés seront installés avant la mise en service.</p>
16. Eclairage		
<p>Dans le cas d'un éclairage artificiel, seul l'éclairage électrique est autorisé.</p> <p>Les appareils d'éclairage fixes ne sont pas situés en des points susceptibles d'être heurtés en cours d'exploitation, ou sont protégés contre les chocs.</p> <p>Ils sont en toutes circonstances, éloignés des matières entreposées pour éviter leur échauffement.</p> <p>Si l'éclairage met en œuvre des lampes à vapeur de sodium ou de mercure, l'exploitant prend toute disposition pour qu'en cas d'éclatement de l'ampoule tous les éléments soient confinés dans l'appareil.</p>	A/E/DC	Eclairage électrique.

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°6
Enregistrement		Page 29/40



Arrêté du 11/04/17 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510	Champs d'application	Justification de la conformité du site
<b>17. Ventilation et recharge de batteries</b>		
<p>Sans préjudice des dispositions du code du travail, les locaux sont convenablement ventilés pour éviter tout risque d'atmosphère explosible.</p> <p>Dans le cas d'une ventilation mécanique, le débouché à l'atmosphère de la ventilation est placé aussi loin que possible des habitations voisines et des bureaux.</p> <p>Les conduits de ventilation sont munis de clapets au niveau de la séparation entre les cellules, restituant le degré REI de la paroi traversée.</p> <p>La recharge de batteries est interdite hors des locaux de recharge en cas de risques liés à des émanations de gaz. En l'absence de tels risques, pour un stockage non automatisé, une zone de recharge peut être aménagée par cellule de stockage sous réserve d'être distante de 3 mètres de toute matière combustible et d'être protégée contre les risques de court-circuit.</p> <p>Dans le cas d'un stockage automatisé, il n'est pas nécessaire d'aménager une telle zone.</p> <p>S'il existe un local de recharge de batteries des chariots automoteurs, il est exclusivement réservé à cet effet et est, soit extérieur à l'entrepôt, soit séparé des cellules de stockage par des parois et des portes munies d'un ferme-porte, respectivement de degré au moins REI 120 et EI2 120 C (Classe de durabilité C2 pour les portes battantes).</p>		<p>Les locaux de charge adjacents aux cellules 1 et 4 seront séparés de celles-ci par un mur REI 120. La porte d'accès au local de charge sera EI2 120 C.</p> <p>Résine anti acide dans le local de charge, avec fosse de rétention.</p> <p>Grilles de ventilation dans les cellules à risque, haute et basse dans le local de charge avec charge des chariots asservie à la ventilation mécanique.</p> <p>Cf. plan de masse en annexe de la présente PJ</p>
<b>18. Chauffage</b>		
<b>18.1. Chaufferie</b>		
<p><i>S'il existe une chaufferie, celle-ci est située dans un local exclusivement réservé à cet effet, extérieur à l'entrepôt ou isolé par une paroi au moins REI 120. Toute communication éventuelle entre le local et l'entrepôt se fait soit par un sas équipé de deux blocs-portes E 60 C, munis d'un ferme-porte, soit par une porte au moins EI2 120 C et de classe de durabilité C2 pour les portes battantes.</i></p> <p><i>A l'extérieur de la chaufferie sont installés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une vanne sur la canalisation d'alimentation des brûleurs permettant d'arrêter l'écoulement du combustible ;</li> <li>- un coupe-circuit arrêtant le fonctionnement de la pompe d'alimentation en combustible ;</li> <li>- un dispositif sonore d'avertissement, en cas de mauvais fonctionnement des brûleurs, ou un autre système d'alerte d'efficacité équivalente.</li> </ul>	<b>A/E/DC</b>	<p>Le maintien hors gel de l'entrepôt sera assuré par des aérothermes alimentés par une chaudière fonctionnant au gaz naturel. La puissance de cette installation de combustion sera de 2,0 MW.</p> <p>La chaufferie sera isolée de l'entrepôt par une paroi REI 120. L'accès se fera par l'extérieur. Il n'y aura pas d'ouverture entre la chaufferie et l'entrepôt. Elle sera conforme à l'arrêté du 3 août 2018 et au présent arrêté.</p>

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°6
Enregistrement		Page 30/40

Arrêté du 11/04/17 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510	Champs d'application	Justification de la conformité du site
<b>18.2. Autres moyens de chauffage</b>		
<p><i>Le chauffage des entrepôts et de leurs annexes ne peut être réalisé que par eau chaude, vapeur produite par un générateur thermique ou autre système présentant un degré de sécurité équivalent. Les systèmes de chauffage par aérothermes à gaz sont autorisés lorsque l'ensemble des conditions suivantes est respecté :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les aérothermes fonctionnent en circuit fermé ;</li> <li>- la tuyauterie alimentant en gaz un aérotherme est située à l'extérieur de l'entrepôt et pénètre la paroi extérieure ou la toiture de l'entrepôt au droit de l'aérotherme afin de limiter au maximum la longueur de la tuyauterie présente à l'intérieur des cellules. La partie résiduelle de la tuyauterie interne à la cellule est située dans une gaine réalisée en matériau de classe A2 s1 d0 permettant d'évacuer toute fuite de gaz à l'extérieur de l'entrepôt ;</li> <li>- la tuyauterie située à l'intérieur de la cellule n'est alimentée en gaz que lorsque l'appareil est en fonctionnement ;</li> <li>- les tuyauteries d'alimentation en gaz sont en acier et sont assemblées par soudure. Les soudures font l'objet d'un contrôle initial par un organisme compétent, avant mise en service de l'aérotherme ;</li> <li>- les tuyauteries d'alimentation en gaz à l'intérieur de chaque cellule sont en acier et sont assemblées par soudure en amont de la vanne manuelle d'isolement de l'appareil. Les soudures font l'objet d'un contrôle initial par un organisme compétent, avant mise en service de l'aérotherme ;</li> <li>- les aérothermes et leurs tuyauteries d'alimentation en gaz sont protégés des chocs mécaniques, notamment de ceux pouvant provenir de tout engin de manutention ; les tuyauteries gaz peuvent être notamment placées sous fourreau acier ;</li> <li>- toutes les parties des aérothermes sont à une distance minimale de deux mètres de toute matière combustible ;</li> <li>- une mesure de maîtrise des risques est mise en place pour, en cas de détection de fuite de gaz (chute de pression dans la ligne gaz) ou détection d'absence de flamme au niveau d'un aérotherme, entraîner sa mise en sécurité par la fermeture automatique de deux vannes d'isolement situées sur la tuyauterie d'alimentation en gaz, de part et d'autre de la paroi extérieure ou de la toiture de l'entrepôt ;</li> <li>- toute partie de l'aérotherme en contact avec l'air ambiant présente une température inférieure à 120 °C. En cas d'atteinte de cette température, une mesure de maîtrise des risques entraîne la mise en sécurité de l'aérotherme et la fermeture des deux vannes citées à l'alinéa précédent ;</li> <li>- les aérothermes, les tuyauteries d'alimentation en gaz et leurs gaines, ainsi que les mesures de maîtrise des risques associés font l'objet d'une vérification initiale et de vérifications périodiques au minimum annuelles par un organisme compétent.</li> </ul> <p><i>Dans le cas d'un chauffage par air chaud pulsé de type indirect produit par un générateur thermique, toutes les gaines d'air chaud sont entièrement réalisées en matériau de classe A2 s1 d0. En particulier, les canalisations métalliques, lorsqu'elles sont calorifugées, ne sont garnies que de calorifuges de classe A2 s1 d0. Des clapets « restituant le degré REI de la paroi traversée » sont installés si les canalisations traversent un mur entre deux cellules.</i></p> <p><i>Le chauffage électrique par résistance non protégée est autorisé dans les locaux administratifs ou sociaux séparés ou isolés des cellules de stockage dans les conditions prévues au point 4 de cette annexe.</i></p> <p><i>Les moyens de chauffage des postes de conduite des engins de manutention, s'ils existent, présentent les mêmes garanties de sécurité que celles prévues pour les locaux dans lesquels ils circulent.</i></p> <p><i>Les moyens de chauffage des bureaux de quais, s'ils existent, présentent les mêmes garanties de sécurité que celles prévues pour les locaux dans lesquels ils sont situés.</i></p>	A/E/DC	Le maintien hors gel de l'entrepôt sera assuré par des aérothermes à eau chaude.

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°6
Enregistrement		Page 31/40

Arrêté du 11/04/17 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510	Champs d'application	Justification de la conformité du site
<b>19. Nettoyage des locaux</b>		
<p>Les locaux sont maintenus propres et régulièrement nettoyés, notamment de manière à éviter les amas de matières dangereuses ou polluantes et de poussières. Le matériel de nettoyage est adapté aux risques présentés par les produits et poussières.</p>	<b>A/E/DC</b>	<p style="text-align: center;">Activité ne dégageant pas de poussières dans l'entrepôt</p> <p style="text-align: center;">Une entreprise spécialisée dans le nettoyage des entrepôts interviendra régulièrement pour maintenir les locaux propres.</p>
<b>20. Travaux de réparation et d'aménagement</b>		
<p><i>Dans les parties de l'installation présentant des risques recensés au deuxième alinéa « point 3.5 », les travaux de réparation ou d'aménagement ne peuvent être effectués qu'après élaboration d'un document ou dossier comprenant les éléments suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la définition des phases d'activité dangereuses et des moyens de prévention spécifiques correspondants ;</li> <li>- l'adaptation des matériels, installations et dispositifs à la nature des opérations à réaliser ainsi que la définition de leurs conditions d'entretien ;</li> <li>- les instructions à donner aux personnes en charge des travaux ;</li> <li>- l'organisation mise en place pour assurer les premiers secours en cas d'urgence ;</li> <li>- lorsque les travaux sont effectués par une entreprise extérieure, les conditions de recours par cette dernière à de la sous-traitance et l'organisation mise en place dans un tel cas pour assurer le maintien de la sécurité.</li> </ul> <p><i>Ce document ou dossier est établi, sur la base d'une analyse des risques liés aux travaux, et visé par l'exploitant ou par une personne qu'il aura nommément désignée. Lorsque les travaux sont effectués par une entreprise extérieure, le document ou dossier est signé par l'exploitant et l'entreprise extérieure ou les personnes qu'ils auront nommément désignées.</i></p> <p><i>Le respect des dispositions précédentes peut être assuré par l'élaboration du plan de prévention défini aux articles R. 4512-6 et suivants du code du travail lorsque ce plan est exigé.</i></p> <p><i>Dans les parties de l'installation présentant des risques d'incendie ou d'explosion, il est interdit d'apporter du feu sous une forme quelconque, sauf pour la réalisation de travaux ayant fait l'objet d'un document ou dossier spécifique conforme aux dispositions précédentes. Cette interdiction est affichée en caractères apparents.</i></p> <p><i>Une vérification de la bonne réalisation des travaux est effectuée par l'exploitant ou son représentant avant la reprise de l'activité. Elle fait l'objet d'un enregistrement et est tenue à la disposition de l'inspection des installations classées.</i></p>	<b>A/E/DC</b>	Aucune justification demandée
<b>21. Consignes</b>		
<p>Sans préjudice des dispositions du code du travail, des consignes précisant les modalités d'application des dispositions du présent arrêté doivent être établies, tenues à jour et affichées dans les lieux fréquentés par le personnel.</p> <p>Ces consignes doivent notamment indiquer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'interdiction de fumer;</li> <li>- l'interdiction de tout brûlage à l'air libre;</li> <li>- l'interdiction d'apporter du feu sous une forme quelconque, hormis, le cas échéant dans les bureaux séparés des cellules de stockages;</li> </ul>	<b>A/E/DC</b>	Ces consignes seront rédigées tenues à jour et affichées dans les lieux fréquentés par le personnel.

Arrêté du 11/04/17 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510	Champs d'application	Justification de la conformité du site
<ul style="list-style-type: none"> <li>– l'obligation du document ou dossier évoqué au point 20;</li> <li>– les précautions à prendre pour l'emploi et le stockage de produits incompatibles;</li> <li>– les procédures d'arrêt d'urgence et de mise en sécurité de l'installation (électricité, ventilation, climatisation, chauffage, fermeture des portes coupe-feu, obturation des écoulements d'égouts notamment);</li> <li>– les mesures permettant de tenir à jour en permanence et de porter à la connaissance des services d'incendie et de secours la localisation des matières dangereuses, et les mesures à prendre en cas de fuite sur un récipient ou une tuyauterie contenant des substances dangereuses;</li> <li>– les modalités de mise en œuvre des dispositifs d'isolement du réseau de collecte, prévues au point 11;</li> <li>– les moyens de lutte contre l'incendie;</li> <li>– les dispositions à mettre en œuvre lors de l'indisponibilité (maintenance...) de ceux-ci;</li> <li>– la procédure d'alerte avec les numéros de téléphone du responsable d'intervention de l'établissement, des services d'incendie et de secours.</li> </ul>		
<b>22. Indisponibilité temporaire du système d'extinction automatique d'incendie – Maintenance</b>		
<p><i>L'exploitant s'assure d'une bonne maintenance des matériels de sécurité et de lutte contre l'incendie (exutoires, systèmes de détection et d'extinction, portes coupe-feu, clapets coupe-feu, colonne sèche notamment) ainsi que des installations électriques et de chauffage. Les vérifications périodiques de ces matériels sont inscrites sur un registre.</i></p> <p><i>L'exploitant définit les mesures nécessaires pour réduire le risque d'apparition d'un incendie durant la période d'indisponibilité temporaire du système d'extinction automatique d'incendie. Dans les périodes et les zones concernées par l'indisponibilité du système d'extinction automatique d'incendie, du personnel formé aux tâches de sécurité incendie est présent en permanence. Les autres moyens d'extinction sont renforcés, tenus prêts à l'emploi. L'exploitant définit les autres mesures qu'il juge nécessaires pour lutter contre l'incendie et évacuer les personnes présentes, afin de s'adapter aux risques et aux enjeux de l'installation.</i></p> <p><i>« L'exploitant inclut les mesures précisées ci-dessus au plan de défense incendie défini au point 23. »</i></p>	<b>A/E/DC</b>	<p>L'exploitant respectera les recommandations réglementaires et des constructeurs pour la maintenance et la vérification des matériels de sécurité et de lutte contre l'incendie.</p> <p>Les mesures en cas d'indisponibilité du système d'extinction automatique seront définies en concertation avec l'assureur et le prestataire de maintenance.</p>
<b>23. Plan de défense incendie</b>		
<p><i>Pour tout entrepôt, un plan de défense incendie est établi par l'exploitant, en se basant sur les scénarios d'incendie les plus défavorables d'une unique cellule.</i></p> <p><i>« L'alinéa précédent est applicable à compter du 31 décembre 2023 pour les entrepôts existants ou dont la déclaration ou le dépôt du dossier complet d'enregistrement est antérieur au 1er janvier 2021, soumis à déclaration ou enregistrement, lorsque ces entrepôts n'étaient pas soumis à cette obligation par ailleurs. »</i></p> <p><i>Le plan de défense incendie comprend :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « les schémas d'alarme et d'alerte » décrivant les actions à mener à compter de la détection d'un incendie (l'origine et la prise en compte de l'alerte, l'appel des secours extérieurs, la liste des interlocuteurs internes et externes) ;</li> <li>- l'organisation de la première intervention et de l'évacuation face à un incendie en périodes ouvrées ;</li> <li>« - les modalités d'accueil des services d'incendie et de secours en périodes ouvrées et non ouvrées, y compris, le cas échéant, les mesures organisationnelles prévues au point 3 de la présente annexe ; »</li> <li>- la justification des compétences du personnel susceptible, en cas d'alerte, d'intervenir avec des extincteurs et des robinets d'incendie armés et d'interagir sur les moyens fixes de protection incendie, notamment en matière de formation, de qualification et d'entraînement ;</li> <li>« - les plans d'implantation des cellules de stockage et murs coupe-feu ;</li> <li>« - les plans et documents prévus aux points 1.6.1 et 3.5 de la présente annexe ;</li> <li>« - le plan de situation décrivant schématiquement l'alimentation des différents points d'eau ainsi que</li> </ul>	<b>A</b>	Non concerné, le site est à Enregistrement

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°6
Enregistrement		Page 33/40

Arrêté du 11/04/17 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510	Champs d'application	Justification de la conformité du site
<p><i>l'emplacement des vannes de barrage sur les canalisations, et les modalités de mise en œuvre, en toutes circonstances, de la ressource en eau nécessaire à la maîtrise de l'incendie de chaque cellule ;</i></p> <p>« - la description du fonctionnement opérationnel du système d'extinction automatique, s'il existe, et le cas échéant l'attestation de conformité accompagnée des éléments prévus au point 28.1 de la présente annexe ;</p> <p>« - s'il existe, les éléments de démonstration de l'efficacité du dispositif visé au point 28.1 de la présente annexe ;</p> <p>- la description du fonctionnement opérationnel du système d'extinction automatique, s'il existe ;</p> <p>- la localisation des commandes des équipements de désenfumage prévus au point 5 ;</p> <p>- la localisation des interrupteurs centraux prévus au point 15, lorsqu'ils existent ;</p> <p>- les dispositions à prendre en cas de présence de panneaux photovoltaïques ;</p> <p>- les mesures particulières prévues au point 22.</p> <p><i>Il prévoit en outre les modalités selon lesquelles les fiches de données de sécurité sont tenues à disposition du service d'incendie et de secours et de l'inspection des installations classées et, le cas échéant, les précautions de sécurité qui sont susceptibles d'en découler.</i></p> <p>« Le plan de défense incendie ainsi que ses mises à jour sont transmis aux services d'incendie et de secours.</p> <p>« Ce plan de défense incendie est inclus dans le plan d'opération interne s'il existe. Il est tenu à jour.</p> <p>« Pour les sites à autorisation, le plan de défense incendie comporte également les dispositions permettant de mener les premiers prélèvements environnementaux, à l'intérieur et à l'extérieur du site, lorsque les conditions d'accès aux milieux le permettent. Il précise :</p> <p>« - les substances recherchées dans les différents milieux et les raisons pour lesquelles ces substances et ces milieux ont été choisis ;</p> <p>« - les équipements de prélèvement à mobiliser, par substance et milieu ;</p> <p>« - les personnels compétents ou organismes habilités à mettre en œuvre ces équipements et à analyser les prélèvements selon des protocoles adaptés aux substances recherchées.</p> <p>« L'exploitant justifie de la disponibilité des personnels ou organismes et des équipements dans des délais adéquats en cas de nécessité. Les équipements peuvent être mutualisés entre plusieurs établissements sous réserve que des conventions le prévoyant explicitement, tenues à disposition de l'inspection des installations classées, soient établies à cet effet et que leur mise en œuvre soit compatible avec les cinétiques de développement des phénomènes dangereux. Dans le cas de prestations externes, les contrats correspondants le prévoyant explicitement sont tenus à disposition de l'inspection des installations classées.</p> <p>« Ces dispositions sont applicables à compter du 1er janvier 2022.</p> <p>« Lorsqu'il existe un plan d'opération interne pris en application de <a href="#">l'article R. 181-54 du code de l'environnement</a>, ce plan comporte également :</p> <p>« - les moyens et méthodes prévus, en ce qui concerne l'exploitant, pour la remise en état et le nettoyage de l'environnement après un accident ;</p> <p>« - les modalités prévisionnelles permettant d'assurer la continuité d'approvisionnement en eau en cas de prolongation de l'incendie au-delà de 2 heures ; Ces modalités peuvent s'appuyer sur l'utilisation des moyens</p>		

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°6
Enregistrement		Page 34/40

Arrêté du 11/04/17 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510	Champs d'application	Justification de la conformité du site									
<p>propres au site, y compris par recyclage ou d'autres moyens privés ou publics. Le cas échéant, les modalités d'utilisation et d'information du ou des gestionnaires sont précisées. Dans le cas d'un recyclage d'une partie des eaux d'extinction d'incendie, l'absence de stockage de produits dangereux ou corrosifs dans la zone concernée par l'incendie devra être vérifiée. Le recyclage devra respecter les conditions techniques au point 13 de la présente annexe.</p> <p>« Ces dispositions sont applicables à compter du 1er janvier 2022.</p>											
<b>24. Bruits</b>											
<b>24.1. Valeurs limites de bruit</b>											
<p style="text-align: center;">Au sens du présent arrêté, on appelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– émergence: la différence entre les niveaux de pression continue équivalents pondérés A du bruit ambiant (installation en fonctionnement) et du bruit résiduel (en l'absence du bruit généré par l'installation);</li> <li>– zones à émergence réglementée: <ul style="list-style-type: none"> <li>~ l'intérieur des immeubles habités ou occupés par des tiers, existant à la date du dépôt de dossier d'enregistrement, et leurs parties extérieures éventuelles les plus proches (cour, jardin, terrasse), à l'exclusion de celles des immeubles implantés dans les zones destinées à recevoir des activités artisanales ou industrielles;</li> <li>~ les zones constructibles définies par des documents d'urbanisme opposables aux tiers et publiés à la date du dépôt de dossier d'enregistrement;</li> <li>~ l'intérieur des immeubles habités ou occupés par des tiers qui ont été implantés après la date du dépôt de dossier d'enregistrement dans les zones constructibles définies ci-dessus, et leurs parties extérieures éventuelles les plus proches (cour, jardin, terrasse), à l'exclusion de celles des immeubles implantés dans les zones destinées à recevoir des activités artisanales ou industrielles.</li> </ul> </li> </ul> <p>Les émissions sonores de l'installation ne sont pas à l'origine, dans les zones à émergence réglementée, d'une émergence supérieure aux valeurs admissibles définies dans le tableau suivant :</p> <table border="1" data-bbox="264 1241 1264 1486"> <thead> <tr> <th data-bbox="264 1241 655 1388">NIVEAU DE BRUIT AMBIANT EXISTANT dans les zones à émergence réglementée (incluant le bruit de l'installation)</th> <th data-bbox="655 1241 961 1388">ÉMERGENCE ADMISSIBLE POUR LA PÉRIODE allant de 7 heures à 22 heures sauf dimanches et jours fériés</th> <th data-bbox="961 1241 1264 1388">ÉMERGENCE ADMISSIBLE POUR LA PÉRIODE allant de 22 heures à 7 heures ainsi que les dimanches et jours fériés</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="264 1388 655 1451">Supérieur à 35 et inférieur ou égal à 45 dB (A)</td> <td data-bbox="655 1388 961 1451">6 dB (A)</td> <td data-bbox="961 1388 1264 1451">4 dB (A)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="264 1451 655 1486">Supérieur à 45 dB (A)</td> <td data-bbox="655 1451 961 1486">5 dB (A)</td> <td data-bbox="961 1451 1264 1486">3 dB (A)</td> </tr> </tbody> </table> <p>De plus, le niveau de bruit en limite de propriété de l'installation ne dépasse pas, lorsqu'elle est en fonctionnement, 70 dB (A) pour la période de jour et 60 dB (A) pour la période de nuit, sauf si le bruit résiduel pour la période considérée est supérieur à cette limite.</p> <p>Dans le cas où le bruit particulier de l'établissement est à tonalité marquée au sens du point 1.9 de l'annexe de l'arrêté du 23 janvier 1997 susvisé, de manière établie ou cyclique, sa durée d'apparition n'excède pas 30 % de la durée de fonctionnement de l'établissement dans chacune des périodes diurne ou nocturne définies dans le tableau ci-dessus.</p>	NIVEAU DE BRUIT AMBIANT EXISTANT dans les zones à émergence réglementée (incluant le bruit de l'installation)	ÉMERGENCE ADMISSIBLE POUR LA PÉRIODE allant de 7 heures à 22 heures sauf dimanches et jours fériés	ÉMERGENCE ADMISSIBLE POUR LA PÉRIODE allant de 22 heures à 7 heures ainsi que les dimanches et jours fériés	Supérieur à 35 et inférieur ou égal à 45 dB (A)	6 dB (A)	4 dB (A)	Supérieur à 45 dB (A)	5 dB (A)	3 dB (A)	<b>A/E/DC</b>	Aucune justification demandée
NIVEAU DE BRUIT AMBIANT EXISTANT dans les zones à émergence réglementée (incluant le bruit de l'installation)	ÉMERGENCE ADMISSIBLE POUR LA PÉRIODE allant de 7 heures à 22 heures sauf dimanches et jours fériés	ÉMERGENCE ADMISSIBLE POUR LA PÉRIODE allant de 22 heures à 7 heures ainsi que les dimanches et jours fériés									
Supérieur à 35 et inférieur ou égal à 45 dB (A)	6 dB (A)	4 dB (A)									
Supérieur à 45 dB (A)	5 dB (A)	3 dB (A)									

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°6
Enregistrement		Page 35/40



Arrêté du 11/04/17 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510	Champs d'application	Justification de la conformité du site
<b>24.2. Véhicules. – Engins de chantier</b>		
Les véhicules de transport, les matériels de manutention et les engins de chantier utilisés à l'intérieur de l'installation sont conformes aux dispositions en vigueur en matière de limitation de leurs émissions sonores. L'usage de tous appareils de communication par voie acoustique (sirènes, avertisseurs, haut-parleurs, etc.), gênant pour le voisinage, est interdit, sauf si leur emploi est exceptionnel et réservé à la prévention et au signalement d'incidents graves ou d'accidents.	A/E/DC	Les engins de manutention seront électriques. Quelques engins en extérieur pourront fonctionner au gaz. Ces engins seront conformes à la réglementation en vigueur vis-à-vis des émissions sonores. Engins de manutention électriques et PL
<b>24.3. Surveillance par l'exploitant des émissions sonores</b>		
L'exploitant met en place une surveillance des émissions sonores de l'installation permettant d'estimer la valeur de l'émergence générée dans les zones à émergence réglementée. Les mesures sont effectuées selon la méthode définie en annexe de l'arrêté du 23 janvier 1997 susvisé. Ces mesures sont effectuées dans des conditions représentatives du fonctionnement de l'installation sur une durée d'une demi-heure au moins. Une mesure du niveau de bruit et de l'émergence est effectuée dans les trois mois suivant la mise en service de l'installation.  Cette disposition n'est pas applicable pour les installations soumises à déclaration.	A/E/DC	Les habitations à l'Est (France et Belgique), au Sud-Ouest (Belgique) et à l'Ouest du site constitue des ZER. Une mesure de bruit sera réalisée dans les 3 mois suivant la mise en service du nouveau bâtiment.
<b>25. Surveillance</b>		
<i>En dehors des heures d'exploitation et d'ouverture de l'entrepôt, une surveillance de l'entrepôt, par gardiennage ou télésurveillance, est mise en place en permanence afin de permettre notamment l'alerte des services d'incendie et de secours et, le cas échéant, de l'équipe d'intervention, ainsi que l'accès des services de secours en cas d'incendie, d'assurer leur accueil sur place et de leur permettre l'accès à tous les lieux.</i>  <i>« Les personnes étrangères à l'établissement n'ont pas un accès libre à l'entrepôt. L'accès aux guichets de retrait, s'ils existent, reste cependant possible. Cette disposition est applicable à compter du 1er janvier 2021. »</i>	A/E/DC	Contact magnétique par sabots posés en partie haute des portes sectionnelles. Contacts magnétiques par sabots posés sur le bas des portes et encastrés au sol. Bi-volumétriques (hyper fréquence + infrarouge) en doublage de chaque façade extérieure. DéTECTEURS à faisceau infrarouge passif, dans les bureaux. Chargeur incorporé permettant une autonomie de 24h. Transmetteur téléphonique, commun avec la détection incendie et l'alarme sprinklage. Tout déclenchement automatique d'un système de sécurité active ou d'intrusion, actionne une alarme. Toutes les alarmes seront transmises à une centrale de télésurveillance, 24H sur 24 et 7 jours sur 7. Les portes d'accès piéton sont gérées par un système de contrôle d'accès à badge.
<b>26. Remise en état après exploitation</b>		
L'exploitant met en sécurité et remet en état le site de sorte qu'il ne s'y manifeste plus aucun danger et inconvénient. En particulier : – tous les produits dangereux ainsi que tous les déchets sont valorisés ou évacués vers des installations dûment autorisées; – les cuves et les canalisations ayant contenu des produits susceptibles de polluer les eaux ou de provoquer un incendie ou une explosion sont vidées, nettoyées, dégazées et, le cas échéant, décontaminées. Elles sont, si possible, enlevées, sinon elles sont neutralisées par remplissage avec un solide inerte. Le produit utilisé pour la neutralisation recouvre toute la surface de la paroi interne et possède une résistance à terme suffisante pour empêcher l'affaissement du sol en surface.	A/E/DC	Aucune justification demandée
<b>27. Dispositions spécifiques applicables aux cellules et chambres frigorifiques</b>		
<b>27.1. Dispositions constructives »</b>		
« Par dérogation aux dispositions constructives correspondantes fixées au point 4 (5e, 7e au 11e alinéa) de l'annexe II, pour les cellules frigorifiques : « - les parois extérieures des cellules frigorifiques construites en matériaux a minima Bs3 d0 ; « - les isolants de support de couverture de toiture sont réalisés en matériaux a minima Bs3 d0 ; « - la couverture de toiture surmontant un comble satisfait la classe et l'indice BROOF (t3). Dans les autres cas, la couverture de toiture satisfait la classe et l'indice BROOF (t3) ou les éléments séparatifs entre cellules dépassent d'au moins 2 mètres la couverture du bâtiment au droit du franchissement et la toiture est	A/E/DC	NC

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°6
Enregistrement		Page 36/40

Arrêté du 11/04/17 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510	Champs d'application	Justification de la conformité du site
<p>recouverte d'une bande de protection sur une largeur minimale de 10 mètres de part et d'autre des parois séparatives. Cette bande est en matériaux à minima A2 s1 d0 ou comporte en surface une feuille métallique A2 s1 d0.</p> <p>« Les autres dispositions du point 4 de la présente annexe sont applicables aux cellules frigorifiques. »</p> <p><b>« 27.2. Désenfumage »</b></p> <p>« Les prescriptions du point 5 de l'annexe II s'appliquent aux combles de toutes les cellules et chambres frigorifiques et aux cellules et chambres frigorifiques (surmontées ou non de combles) ayant des températures de stockage des produits strictement supérieures à 10 °C.</p> <p>« Par dérogation aux dispositions fixées au point 5 de l'annexe II, les cellules et chambres frigorifiques ayant des températures de stockage des produits inférieures ou égales à 10 °C sont :</p> <p>« - soit équipées d'installations de désenfumage adaptées. Si elles sont différentes de celles prévues aux points 5 de l'annexe II, leur efficacité est justifiée par un organisme compétent en matière de désenfumage et l'exploitant intègre la procédure opérationnelle d'utilisation au niveau des consignes à mettre en œuvre en cas d'incendie ;</p> <p>« - soit non désenfumées. L'exploitant précise clairement au niveau des cellules et chambres concernées qu'elles ne sont pas désenfumées et intègre les dispositions adaptées au niveau des consignes à mettre en œuvre en cas d'incendie.</p> <p>« En complément aux dispositions fixées au point 5 de l'annexe II, les commandes manuelles ne sont pas placées à l'intérieur des zones à température négative. »</p> <p><b>« 27.3. Dimensions des cellules »</b></p> <p>« Par dérogation au premier alinéa du point 7 de l'annexe II, dans le cas des cellules frigorifiques à température négative, la surface maximale des cellules à température négative dépourvues de système d'extinction automatique d'incendie est portée à 4 500 mètres carrés en présence d'un système de détection incendie haute sensibilité avec transmission de l'alarme à l'exploitant ou à une société de surveillance extérieure. Pour ces cellules, le temps total entre le déclenchement de l'alarme et la première intervention est inférieur à 20 minutes. Dans le trimestre qui suit le début de l'exploitation de tout entrepôt comportant des cellules à température négative, l'exploitant organise un test du dispositif prévu au présent alinéa. Ce test fait l'objet d'un compte rendu conservé au moins deux ans dans le dossier prévu au point 1.2 de la présente annexe. Ce test est renouvelé tous les ans.</p> <p>« Les autres dispositions du point 7 de la présente annexe sont applicables aux cellules frigorifiques. »</p> <p><b>« 27.4. Conditions de stockage »</b></p> <p>« Tout stockage est interdit dans les combles. Les combles sont accessibles en toutes circonstances.</p> <p>« En complément et par dérogation aux dispositions correspondantes du point 9 de l'annexe II, dans le cas des cellules et chambres frigorifiques à température négative,</p> <p>« - la distance par rapport aux parois de la cellule pour les stockages en rayonnage ou en palettier est supérieure ou égale à 0,15 mètre ;</p> <p>« - en l'absence de détection haute sensibilité pour les cellules à température négative, les matières stockées en rayonnage ou en palettier respectent la disposition suivante : hauteur maximale de stockage : 10 mètres maximum ;</p> <p>« - les matières conditionnées dans des contenants autoporteurs gerbables sont stockées de la manière suivante :</p> <p>« - les îlots au sol ont une surface limitée à 1 000 mètres carrés ;</p>		

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°6
Enregistrement		Page 37/40

Arrêté du 11/04/17 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510	Champs d'application	Justification de la conformité du site
<p>« - la hauteur maximale de stockage est égale à 10 mètres ; « - la distance minimale entre deux îlots est de 2 mètres. »</p> <p>« <b>27.5. Détection automatique d'incendie</b> »</p> <p>« En complément des dispositions du premier alinéa du point 12 de l'annexe II, la détection automatique d'incendie avec transmission, en tout temps, de l'alarme à l'exploitant est obligatoire pour les combles. »</p> <p>« <b>27.6. Moyens de lutte incendie</b> »</p> <p>« En complément des dispositions du point 13 de l'annexe II, les robinets d'incendie armés sont positionnés hors chambres froides à température négative et ont des longueurs de tuyaux suffisantes pour accéder à toutes les zones de la chambre froide à température négative. »</p> <p>« <b>27.7. Installations électriques</b> »</p> <p>« Les dispositions du point 15 de l'annexe II, sont complétées par les dispositions suivantes :</p> <p>« Les équipements techniques (systèmes de réchauffage électrique des encadrements de portes, résistances de dégivrage, soupapes d'équilibrage de pression, etc.) présents à l'intérieur des chambres froides ou sur les parois de celles-ci ne sont pas une cause possible d'inflammation ou de propagation de fuite.</p> <p>« En particulier, si les panneaux sandwichs ne sont pas A2 s1 d0, les câbles électriques les traversant sont pourvus de fourreaux non propagateurs de flamme, de manière à garantir l'absence de contact direct entre le câble et le parement du panneau ou de l'isolant, les parements métalliques devant être percés proprement et ébavurés. Les résistances électriques de réchauffage ne sont pas en contact direct avec les isolants. »</p> <p>« <b>27.8. Equipements frigorifiques</b> »</p> <p>« Des détecteurs de gaz sont implantés et entretenus dans les zones à risque susceptibles d'être génératrices de gaz frigorifique toxique pour l'homme. Dans ces zones, l'exploitant définit des consignes d'exploitation spécifiques et prévoit les équipements de protection individuelle nécessaires pour intervenir en sécurité. Ce point est applicable aux installations pour lesquelles la réglementation antérieure ne l'exigeait pas à compter du 1er janvier 2022. »</p>		
<p>28. Dispositions spécifiques applicables aux cellules de liquides et solides liquéfiés combustibles</p>		
<p>Les dispositions du point 28 sont applicables aux installations nouvelles dont la preuve de dépôt de déclaration ou le dépôt du dossier complet du dossier d'enregistrement ou d'autorisation est postérieur au 1er juillet 2021.</p> <p>« Elles ne sont pas applicables aux autres installations nouvelles ainsi qu'aux installations existantes. Néanmoins, en cas de modification ou extension de ces installations comprenant une nouvelle cellule ou un nouveau bâtiment portée à la connaissance du préfet à compter du 1er janvier 2021, ces dispositions sont applicables à l'extension, les dispositions du point 28 sont applicables à l'extension.</p> <p>« Les dispositions du point 10 ne sont pas applicables aux cellules conformes au présent point.</p> <p>« <b>28.1.</b> Un système d'extinction automatique d'incendie adapté au produit stocké, ou un dispositif dont l'exploitant démontre l'efficacité pour éviter la persistance d'une nappe enflammée, est mis en place dans chaque cellule de liquides et solides liquéfiés combustibles. Cette disposition s'applique sans préjudice de la première phrase du point 7 de la présente annexe.</p> <p>« Le choix du système d'extinction automatique d'incendie à implanter est explicité dans le plan de défense incendie prévu au point 23 de la présente annexe. L'exploitant précise le référentiel professionnel retenu pour le choix et le dimensionnement du système mis en place.</p> <p>« Avant la mise en service de l'installation, une attestation de conformité du système d'extinction mis en place aux exigences du référentiel professionnel retenu est établie. Cette attestation est accompagnée d'une</p>	<p>A/E/DC</p>	<p>NC</p>

A2002.036	<p>SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne</p>	PJ n°6
Enregistrement		Page 38/40

Arrêté du 11/04/17 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510	Champs d'application	Justification de la conformité du site
<p><i>description du système et des principaux éléments techniques concernant la surface de dimensionnement des zones de collecte, les réserves en eau, le cas échéant les réserves en émulseur, l'alimentation des pompes et l'estimation des débits d'alimentation en eau et, le cas échéant, en émulseur. Ce document est tenu à disposition de l'inspection des installations classées, et le cas échéant de l'organisme de contrôle.</i></p> <p><b>« 28.2. Collecte et rétention des écoulements »</b></p> <p><i>« Chaque cellule de liquides et solides liquéfiables combustibles est divisée en zones de collecte d'une surface unitaire inférieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup> et compatible avec le dimensionnement du système d'extinction automatique d'incendie ou dispositif équivalent prévu au point 28.1 de la présente annexe.</i></p> <p><i>« A chacune des zones de collecte est associé un dispositif de rétention dont la capacité utile est au moins égale à 100 % de la capacité des récipients mobiles associés, à laquelle est ajouté le volume d'eau d'extinction nécessaire à la lutte contre l'incendie de la zone de collecte et le volume lié aux intempéries à raison de 10 litres par mètre carré de surface exposée aux intempéries de la rétention et du drainage menant à la rétention. Le volume nécessaire à la rétention est rendu disponible par une ou des rétentions locales ou déportées.</i></p> <p><b>« 28.3 Disposition applicable en cas de rétention déportée »</b></p> <p><b>« I. Dispositif de drainage</b></p> <p><i>« Chacune des zones de collecte associée à une rétention déportée est associée à un dispositif de drainage permettant de récupérer et de canaliser les liquides épanchés et les eaux d'extinction d'incendie.</i></p> <p><b>« II. Dispositif d'extinction des effluents enflammés</b></p> <p><i>« Les effluents ainsi canalisés sont dirigés à l'extérieur des zones de collecte vers un dispositif permettant l'extinction des effluents enflammés et évitant leur réinflammation avant qu'ils ne soient dirigés vers la rétention déportée. Ce dispositif peut être une fosse d'extinction, un plancher pare-flamme, un siphon anti-feu ou tout autre dispositif équivalent.</i></p> <p><b>« III. Le drainage, le dispositif d'extinction et la rétention déportée sont conçus, dimensionnés et construits afin de :</b></p> <p><i>« - ne pas communiquer le feu directement ou indirectement aux autres installations situées sur le site ainsi qu'à l'extérieur du site, en particulier le trajet aérien ne traverse pas de zone comportant des feux nus et ne coupe pas les voies d'accès aux récipients mobiles ou bâtiments. Le réseau est protégé de tout risque d'agression mécanique au droit des circulations d'engins ;</i></p> <p><i>« - éviter tout débordement des réseaux, pour cela ils sont adaptés aux débits ainsi qu'aux volumes attendus d'effluents enflammés et des eaux d'extinction d'incendie, pour assurer l'écoulement vers la rétention déportée ;</i></p> <p><i>« - éviter le colmatage du réseau d'évacuation par toute matière solide ou susceptible de se solidifier ;</i></p> <p><i>« - éviter tout débordement de la rétention déportée. Une rétention déportée peut être commune à plusieurs zones de collecte. La capacité utile de la rétention est au moins égale au plus grand volume calculé pour chaque zone de collecte associée, prenant en compte 100 % de la capacité des récipients mobiles associés, à laquelle est ajouté le volume d'extinction nécessaire à la lutte contre l'incendie de la zone de collecte déterminé selon les dispositions du point 11 de la présente annexe.</i></p> <p><i>« - éviter toute surverse de liquide lors de son arrivée éventuelle dans la rétention déportée ;</i></p> <p><i>« - résister aux effluents enflammés, en amont du dispositif d'extinction, les réseaux sont en matériaux incombustibles.</i></p> <p><i>« Le cas échéant, la rétention déportée peut être commune avec le bassin de confinement prévu au point 11 de l'annexe 2.</i></p>		

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°6
Enregistrement		Page 39/40

Arrêté du 11/04/17 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510	Champs d'application	Justification de la conformité du site
<p>« La rétention déportée et, si elle existe, la fosse d'extinction sont accessibles aux services d'intervention lors de l'incendie.</p> <p>« Les hypothèses et justificatifs de dimensionnement sont tenus à disposition de l'inspection des installations classées et de l'organisme de contrôle périodique.</p> <p>« <b>IV.</b> Le liquide recueilli est dirigé de manière gravitaire vers la rétention déportée. En cas d'impossibilité technique justifiée de disposer d'un dispositif de drainage passif, l'écoulement vers la rétention associée peut être constitué d'un dispositif de drainage commandable manuellement et automatiquement sur déclenchement du système de détection d'incendie ou d'écoulement. Dans ce cas, la pertinence, le dimensionnement et l'efficacité du dispositif de drainage sont démontrés au regard des conditions et de la configuration des stockages.</p> <p>« En cas de mise en place d'un dispositif actif, les équipements nécessaires au dispositif (pompes, etc.) sont conçus pour résister aux effets auxquels ils sont soumis. Ils disposent d'une alimentation électrique de secours et, le cas échéant, d'équipement empêchant la propagation éventuelle d'un incendie.</p> <p>« <b>V.</b> Le dispositif d'extinction ainsi que le dispositif de drainage font l'objet d'un examen approfondi périodiquement et d'une maintenance appropriée. En cas de dispositif de drainage actif, celui-ci fait l'objet de tests de fonctionnement périodiques, à une fréquence au moins semestrielle. Les dates et résultats des tests réalisés sont consignés dans un registre éventuellement informatisé qui est tenu à la disposition de l'inspection des installations classées.</p> <p>« <b>VI.</b> L'exploitant intègre au plan d'intervention et consignes incendies prévues aux points 21 et 23, les moyens à mettre en place et les manœuvres à effectuer pour canaliser et maîtriser les écoulements des eaux d'extinction d'incendie, notamment en ce qui concerne la mise en œuvre de dispositifs de drainage actifs, le cas échéant.</p> <p>« Le délai d'exécution de ce plan ne peut excéder le délai de remplissage de la rétention.</p> <p>« <b>VII.</b> Implantation des rétentions déportées</p> <p>« Pour les installations à autorisation et enregistrement, les rétentions déportées :</p> <p>« - sont implantées hors des zones d'effet thermique d'intensité supérieure à 5 kW/m<sup>2</sup> identifiées au regard des potentiels incendies susceptibles de survenir pour chaque cellule de liquides et solides liquéfiables combustibles prise individuellement associée. Cette disposition n'est pas applicable aux rétentions déportées enterrées ;</p> <p>« - sont implantées à moins de 100 mètres d'au moins un appareil d'incendie (bouche ou poteau d'incendie) d'un diamètre nominal de 100 ou 150 millimètres (DN100 ou DN150).</p> <p>« Si elle existe, la fosse d'extinction est située en dehors des zones de flux thermiques de 5 kW/m<sup>2</sup> identifiées au regard des potentiels incendies susceptibles de survenir pour chaque cellule de liquides et solides liquéfiables combustibles prise individuellement associée. Cette disposition n'est pas applicable aux fosses d'extinction enterrées ;</p> <p>« Pour les installations à déclaration, les rétentions déportées :</p> <p>« - sont implantées à moins de 100 mètres d'au moins un appareil d'incendie (bouche ou poteau d'incendie) d'un diamètre nominal de 100 ou 150 millimètres (DN100 ou DN150). »</p>		

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°6
Enregistrement		Page 40/40

**PJ n°6. – Annexe 1 : Modélisations Flumilog**

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°6
Enregistrement		Annexes



# FLUMilog

Interface graphique v.5.3.1.1

Outil de calculV5.4

## Flux Thermiques Détermination des distances d'effets

Utilisateur :	Antoine DERAISIN
Société :	SI
Nom du Projet :	Exeter_Cellule1_1510_1
Cellule :	Cellule n°1
Commentaire :	
Création du fichier de données d'entrée :	18/06/2020 à16:26:25avec l'interface graphique v. 5.3.1.1
Date de création du fichier de résultats :	18/6/20

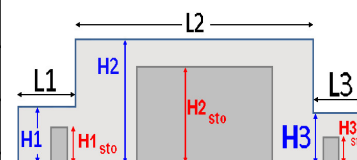
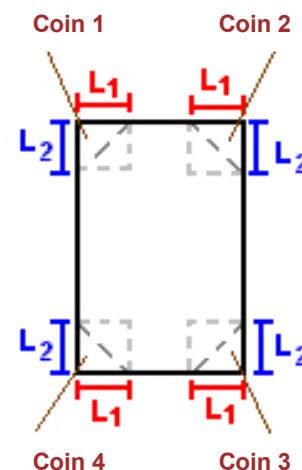
## I. DONNEES D'ENTREE :

### Donnée Cible

Hauteur de la cible : **1.8** m

### Géométrie Cellule1

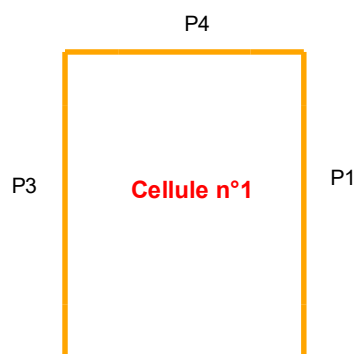
Nom de la Cellule :Cellule n°1				
Longueur maximum de la cellule (m)		<b>96.0</b>		
Largeur maximum de la cellule (m)		<b>53.0</b>		
Hauteur maximum de la cellule (m)		<b>13.5</b>		
Coin 1	<b>non tronqué</b>	L1 (m)	<b>0.0</b>	
		L2 (m)	<b>0.0</b>	
Coin 2	<b>non tronqué</b>	L1 (m)	<b>0.0</b>	
		L2 (m)	<b>0.0</b>	
Coin 3	<b>non tronqué</b>	L1 (m)	<b>0.0</b>	
		L2 (m)	<b>0.0</b>	
Coin 4	<b>non tronqué</b>	L1 (m)	<b>0.0</b>	
		L2 (m)	<b>0.0</b>	
Hauteur complexe				
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	
L (m)	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	
H (m)	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	
H sto (m)	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	



### Toiture

Résistance au feu des poutres (min)	<b>15</b>
Résistance au feu des pannes (min)	<b>15</b>
Matériaux constituant la couverture	<b>Panneaux sandwich - laine de roche</b>
Nombre d'exutoires	<b>17</b>
Longueur des exutoires (m)	<b>3.0</b>
Largeur des exutoires (m)	<b>2.0</b>

## Parois de la cellule : Cellule n°1



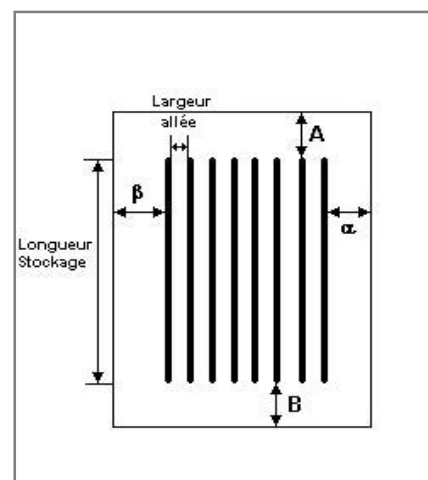
	Paroi P1	Paroi P2	Paroi P3	Paroi P4
<b>Composantes de la Paroi</b>	<b>Monocomposante</b>	<b>Monocomposante</b>	<b>Monocomposante</b>	<b>Monocomposante</b>
<b>Structure Support</b>	<b>Poteau beton</b>	<b>Poteau beton</b>	<b>Poteau Acier</b>	<b>Poteau Acier</b>
<b>Nombre de Portes de quais</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Largeur des portes (m)</b>	<b>0.0</b>	<b>2.4</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>
<b>Hauteur des portes (m)</b>	<b>4.0</b>	<b>4.0</b>	<b>4.0</b>	<b>4.0</b>
	<i>Un seul type de paroi</i>	<i>Un seul type de paroi</i>	<i>Un seul type de paroi</i>	<i>Un seul type de paroi</i>
<b>Matériau</b>	<b>Beton Arme/Cellulaire</b>	<b>bardage simple peau</b>	<b>Ecran thermique metallique</b>	<b>Ecran thermique metallique</b>
<b>R(i) : Résistance Structure(min)</b>	<b>120</b>	<b>120</b>	<b>120</b>	<b>120</b>
<b>E(i) : Etanchéité aux gaz (min)</b>	<b>120</b>	<b>15</b>	<b>120</b>	<b>120</b>
<b>I(i) : Critère d'isolation de paroi (min)</b>	<b>120</b>	<b>15</b>	<b>120</b>	<b>120</b>
<b>Y(i) : Résistance des Fixations (min)</b>	<b>120</b>	<b>15</b>	<b>120</b>	<b>120</b>

## Stockage de la cellule : Cellule n°1

Nombre de niveaux **5**  
 Mode de stockage **Rack**

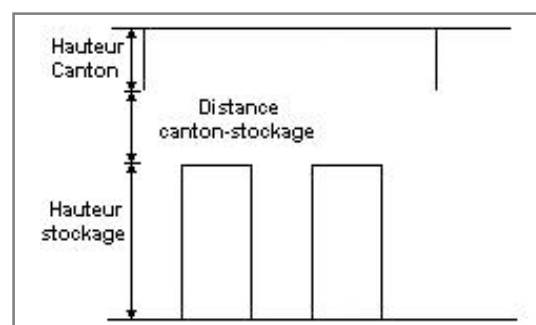
### Dimensions

Longueur de stockage **69.0 m**  
 Déport latéral  $\alpha$  **1.0 m**  
 Déport latéral  $\beta$  **1.0 m**  
 Longueur de préparation A **8.5 m**  
 Longueur de préparation B **18.5 m**  
 Hauteur maximum de stockage **11.4 m**  
 Hauteur du canton **1.0 m**  
 Ecart entre le haut du stockage et le canton **1.1 m**



### Stockage en rack

Sens du stockage **dans le sens de la paroi 1**  
 Nombre de double racks **8**  
 Largeur d'un double rack **2.5 m**  
 Nombre de racks simples **2**  
 Largeur d'un rack simple **1.3 m**  
 Largeur des allées entre les racks **3.2 m**



## Palette type de la cellule Cellule n°1

### Dimensions Palette

Longueur de la palette : **Adaptée aux dimensions de la palette**

Largeur de la palette : **Adaptée aux dimensions de la palette**

Hauteur de la palette : **Adaptée aux dimensions de la palette**

Volume de la palette : **Adaptée aux dimensions de la palette**

Nom de la palette : **Palette type 1510**

Poids total de la palette : **Par défaut**

### Composition de la Palette (Masse en kg)

NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

NC	NC	NC	NC
0.0	0.0	0.0	0.0

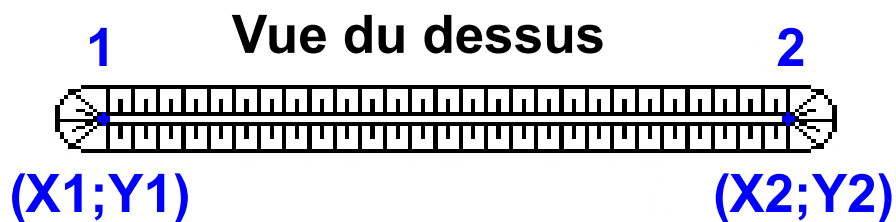
### Données supplémentaires

Durée de combustion de la palette : **45.0 min**

Puissance dégagée par la palette : **Adaptée aux dimensions de la palette**

Rappel : les dimensions standards d'une Palette type 1510 sont de 1,2 m \* 0,8 m x 1,5 m, sa puissance est de 1525.0 kW

## Merlons



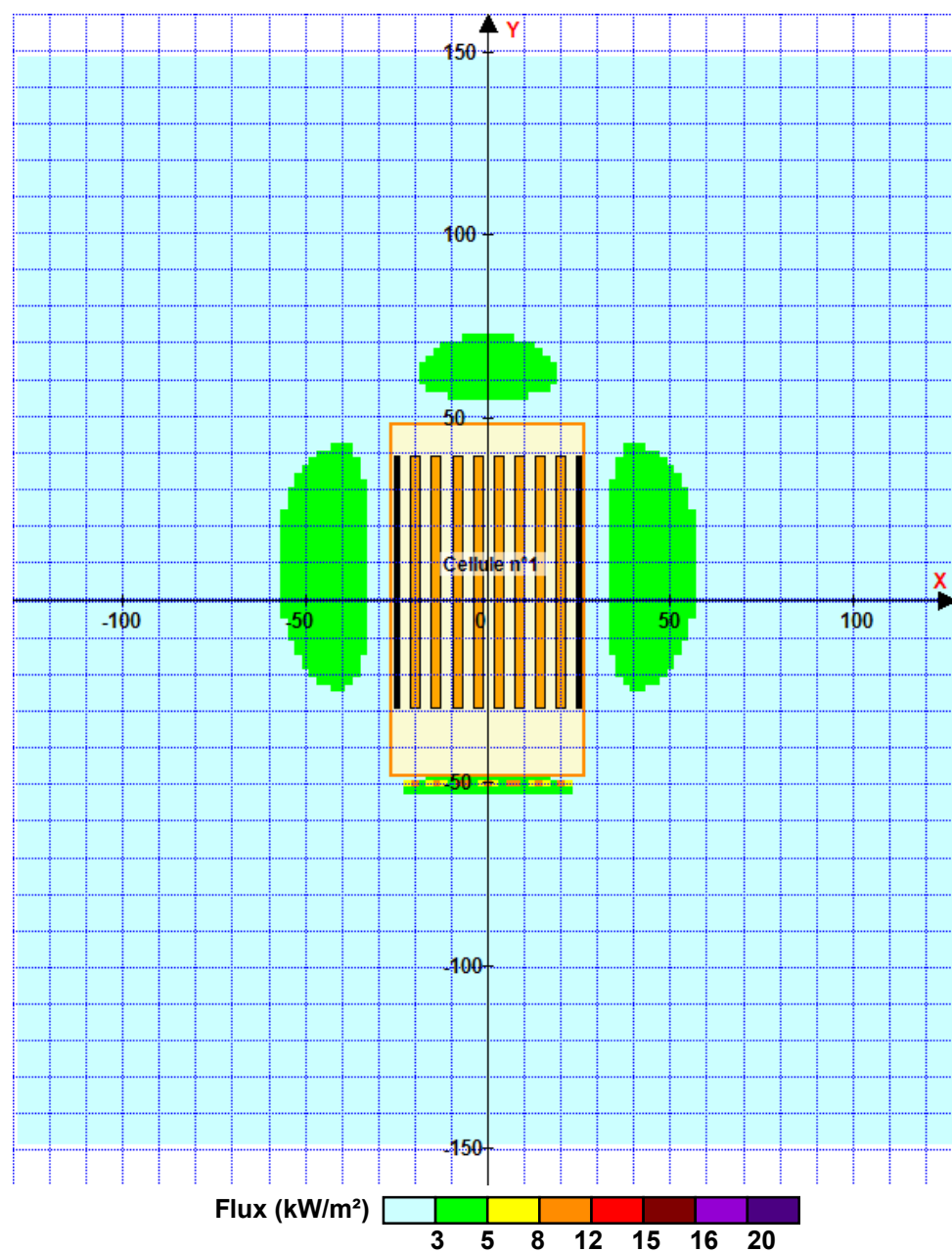
Merlon n°	Hauteur (m)	Coordonnées du premier point		Coordonnées du deuxième point	
		X1 (m)	Y1 (m)	X2 (m)	Y2 (m)
1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
10	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
11	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
12	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
13	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
14	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
15	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
16	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
17	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
18	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
19	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
20	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

## II. RESULTATS :

Départ de l'incendie dans la cellule : **Cellule n°1**

Durée de l'incendie dans la cellule : Cellule n°1 **124.0** min

### Distance d'effets des flux maximum



Pour information : Dans l'environnement proche de la flamme, le transfert convectif de chaleur ne peut être négligé. Il est donc préconisé pour de faibles distances d'effets comprises entre 1 et 5 m de retenir une distance d'effets de 5 m et pour celles comprises entre 6 m et 10 m de retenir 10 m.



# FLUMilog

Interface graphique v.5.3.1.1

Outil de calculV5.4

## Flux Thermiques Détermination des distances d'effets

Utilisateur :	Antoine DERAISIN
Société :	SI
Nom du Projet :	Exeter_Cellule1_2662_1
Cellule :	Cellule n°1
Commentaire :	
Création du fichier de données d'entrée :	18/06/2020 à16:27:37avec l'interface graphique v. 5.3.1.1
Date de création du fichier de résultats :	18/6/20

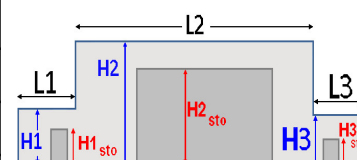
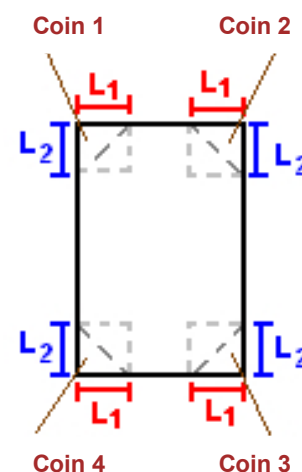
## I. DONNEES D'ENTREE :

### Donnée Cible

Hauteur de la cible : **1.8** m

### Géométrie Cellule1

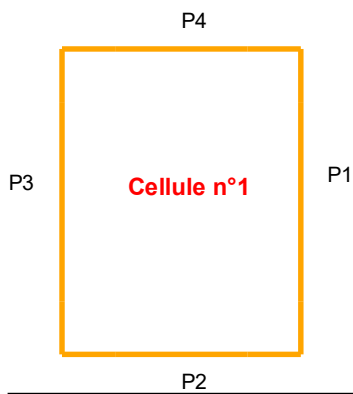
Nom de la Cellule :Cellule n°1				
Longueur maximum de la cellule (m)		<b>96.0</b>		
Largeur maximum de la cellule (m)		<b>53.0</b>		
Hauteur maximum de la cellule (m)		<b>13.5</b>		
Coin 1	<b>non tronqué</b>	L1 (m)	<b>0.0</b>	
		L2 (m)	<b>0.0</b>	
Coin 2	<b>non tronqué</b>	L1 (m)	<b>0.0</b>	
		L2 (m)	<b>0.0</b>	
Coin 3	<b>non tronqué</b>	L1 (m)	<b>0.0</b>	
		L2 (m)	<b>0.0</b>	
Coin 4	<b>non tronqué</b>	L1 (m)	<b>0.0</b>	
		L2 (m)	<b>0.0</b>	
Hauteur complexe				
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	
L (m)	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	
H (m)	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	
H sto (m)	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	



### Toiture

Résistance au feu des poutres (min)	<b>15</b>
Résistance au feu des pannes (min)	<b>15</b>
Matériaux constituant la couverture	<b>Panneaux sandwich - laine de roche</b>
Nombre d'exutoires	<b>17</b>
Longueur des exutoires (m)	<b>3.0</b>
Largeur des exutoires (m)	<b>2.0</b>

### Parois de la cellule : Cellule n°1



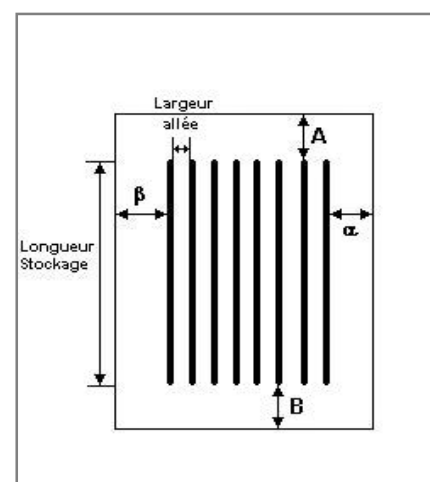
	Paroi P1	Paroi P2	Paroi P3	Paroi P4
<b>Composantes de la Paroi</b>	Monocomposante	Monocomposante	Monocomposante	Monocomposante
<b>Structure Support</b>	Poteau beton	Poteau beton	Poteau Acier	Poteau Acier
<b>Nombre de Portes de quais</b>	0	7	0	0
<b>Largeur des portes (m)</b>	0.0	2.4	0.0	0.0
<b>Hauteur des portes (m)</b>	4.0	4.0	4.0	4.0
	<i>Un seul type de paroi</i>	<i>Un seul type de paroi</i>	<i>Un seul type de paroi</i>	<i>Un seul type de paroi</i>
<b>Matériau</b>	Beton Arme/Cellulaire	bardage simple peau	Ecran thermique metallique	Ecran thermique metallique
<b>R(i) : Résistance Structure(min)</b>	120	120	120	120
<b>E(i) : Etanchéité aux gaz (min)</b>	120	15	120	120
<b>l(i) : Critère d'isolation de paroi (min)</b>	120	15	120	120
<b>Y(i) : Résistance des Fixations (min)</b>	120	15	120	120

## Stockage de la cellule : Cellule n°1

Nombre de niveaux **5**  
 Mode de stockage **Rack**

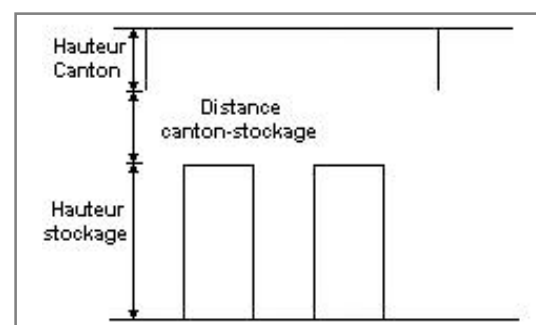
### Dimensions

Longueur de stockage **69.0** m  
 Déport latéral  $\alpha$  **1.0** m  
 Déport latéral  $\beta$  **1.0** m  
 Longueur de préparation A **8.5** m  
 Longueur de préparation B **18.5** m  
 Hauteur maximum de stockage **11.4** m  
 Hauteur du canton **1.0** m  
 Ecart entre le haut du stockage et le canton **1.1** m



### Stockage en rack

Sens du stockage **dans le sens de la paroi 1**  
 Nombre de double racks **8**  
 Largeur d'un double rack **2.5** m  
 Nombre de racks simples **2**  
 Largeur d'un rack simple **1.3** m  
 Largeur des allées entre les racks **3.2** m



## Palette type de la cellule Cellule n°1

### Dimensions Palette

Longueur de la palette : **Adaptée aux dimensions de la palette**  
 Largeur de la palette : **Adaptée aux dimensions de la palette**  
 Hauteur de la palette : **Adaptée aux dimensions de la palette**  
 Volume de la palette : **Adaptée aux dimensions de la palette**  
 Nom de la palette : **Palette type 2662**      Poids total de la palette : **Par défaut**

### Composition de la Palette (Masse en kg)

NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

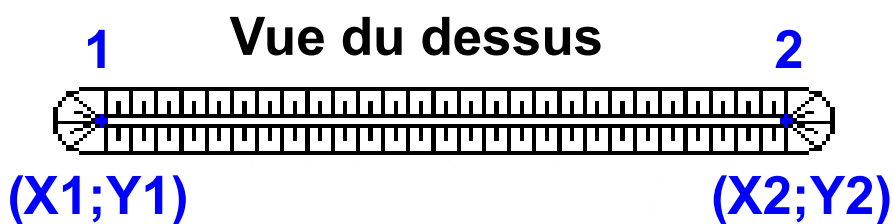
NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

NC	NC	NC	NC
0.0	0.0	0.0	0.0

### Données supplémentaires

Durée de combustion de la palette : **45.0** min  
 Puissance dégagée par la palette : **Adaptée aux dimensions de la palette**  
 Rappel : les dimensions standards d'une Palette type 2662 sont de 1,2 m \* 0,8 m x 1,5 m, sa puissance est de 1875.0 kW

Merlons



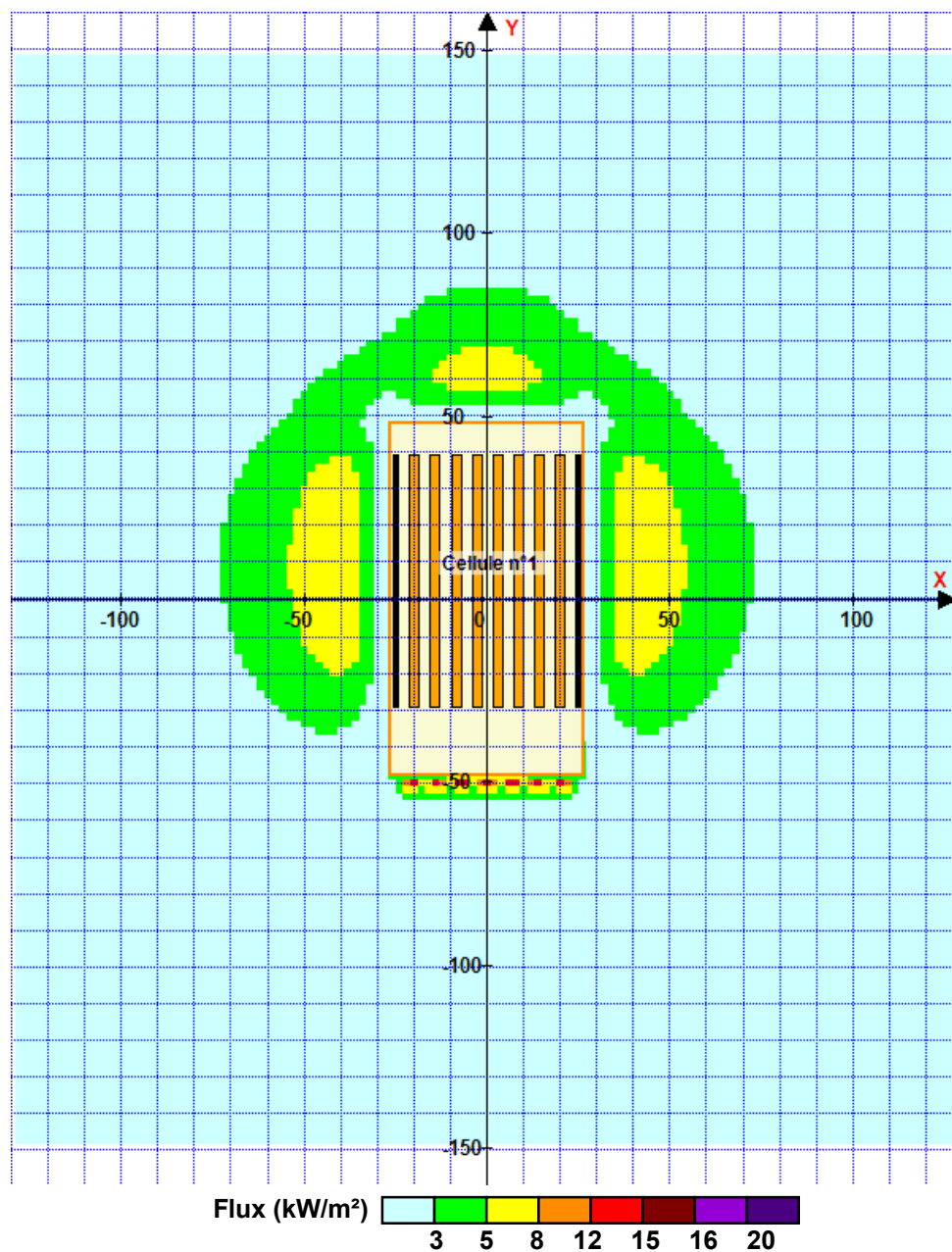
Merlon n°	Hauteur (m)	Coordonnées du premier point		Coordonnées du deuxième point	
		X1 (m)	Y1 (m)	X2 (m)	Y2 (m)
1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
10	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
11	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
12	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
13	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
14	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
15	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
16	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
17	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
18	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
19	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
20	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

## II. RESULTATS :

Départ de l'incendie dans la cellule : **Cellule n°1**

Durée de l'incendie dans la cellule : Cellule n°1 **95.0** min

### Distance d'effets des flux maximum



Pour information : Dans l'environnement proche de la flamme, le transfert convectif de chaleur ne peut être négligé. Il est donc préconisé pour de faibles distances d'effets comprises entre 1 et 5 m de retenir une distance d'effets de 5 m et pour celles comprises entre 6 m et 10 m de retenir 10 m.

# FLUMilog

Interface graphique v.5.3.1.1

Outil de calculV5.4

## Flux Thermiques Détermination des distances d'effets

Utilisateur :	Antoine DERAISIN
Société :	SI
Nom du Projet :	Exeter_Cellule2_1510_1
Cellule :	Cellule n°2
Commentaire :	
Création du fichier de données d'entrée :	18/06/2020 à16:31:40avec l'interface graphique v. 5.3.1.1
Date de création du fichier de résultats :	18/6/20



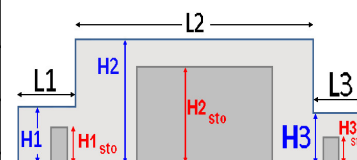
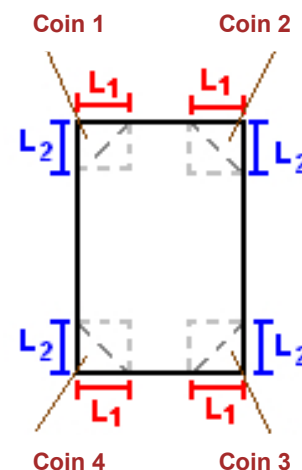
## I. DONNEES D'ENTREE :

### Donnée Cible

Hauteur de la cible : **1.8** m

### Géométrie Cellule1

Nom de la Cellule :Cellule n°2				
Longueur maximum de la cellule (m)	<b>96.0</b>			
Largeur maximum de la cellule (m)	<b>53.0</b>			
Hauteur maximum de la cellule (m)	<b>13.5</b>			
Coin 1	<b>non tronqué</b>	L1 (m)	<b>0.0</b>	
		L2 (m)	<b>0.0</b>	
Coin 2	<b>non tronqué</b>	L1 (m)	<b>0.0</b>	
		L2 (m)	<b>0.0</b>	
Coin 3	<b>non tronqué</b>	L1 (m)	<b>0.0</b>	
		L2 (m)	<b>0.0</b>	
Coin 4	<b>non tronqué</b>	L1 (m)	<b>0.0</b>	
		L2 (m)	<b>0.0</b>	
Hauteur complexe				
	1	2	3	
L (m)	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	
H (m)	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	
H sto (m)	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	



### Toiture

Résistance au feu des poutres (min)	<b>15</b>
Résistance au feu des pannes (min)	<b>15</b>
Matériaux constituant la couverture	<b>Panneaux sandwich - laine de roche</b>
Nombre d'exutoires	<b>17</b>
Longueur des exutoires (m)	<b>3.0</b>
Largeur des exutoires (m)	<b>2.0</b>

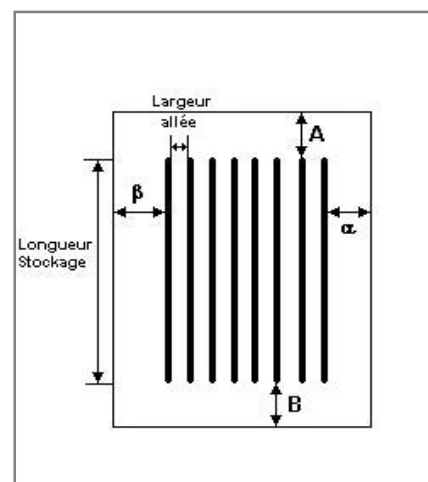


## Stockage de la cellule : Cellule n°2

Nombre de niveaux **5**  
 Mode de stockage **Rack**

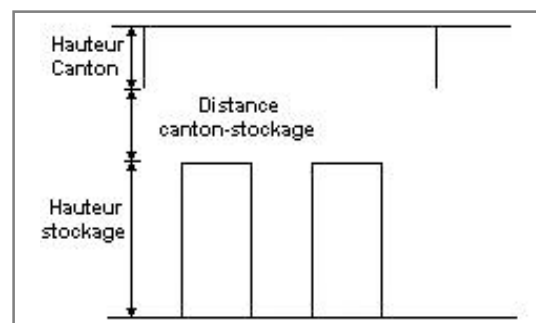
### Dimensions

Longueur de stockage **69.0** m  
 Déport latéral  $\alpha$  **1.0** m  
 Déport latéral  $\beta$  **1.0** m  
 Longueur de préparation A **8.5** m  
 Longueur de préparation B **18.5** m  
 Hauteur maximum de stockage **11.4** m  
 Hauteur du canton **1.0** m  
 Ecart entre le haut du stockage et le canton **1.1** m



### Stockage en rack

Sens du stockage **dans le sens de la paroi 1**  
 Nombre de double racks **8**  
 Largeur d'un double rack **2.5** m  
 Nombre de racks simples **2**  
 Largeur d'un rack simple **1.3** m  
 Largeur des allées entre les racks **3.2** m



## Palette type de la cellule Cellule n°2

### Dimensions Palette

Longueur de la palette : **Adaptée aux dimensions de la palette**

Largeur de la palette : **Adaptée aux dimensions de la palette**

Hauteur de la palette : **Adaptée aux dimensions de la palette**

Volume de la palette : **Adaptée aux dimensions de la palette**

Nom de la palette : **Palette type 1510**

Poids total de la palette : **Par défaut**

### Composition de la Palette (Masse en kg)

NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

NC	NC	NC	NC
0.0	0.0	0.0	0.0

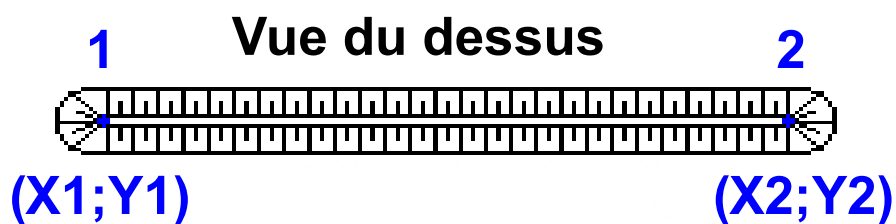
### Données supplémentaires

Durée de combustion de la palette : **45.0** min

Puissance dégagée par la palette : **Adaptée aux dimensions de la palette**

Rappel : les dimensions standards d'une Palette type 1510 sont de 1,2 m \* 0,8 m x 1,5 m, sa puissance est de 1525.0 kW

## Merlons



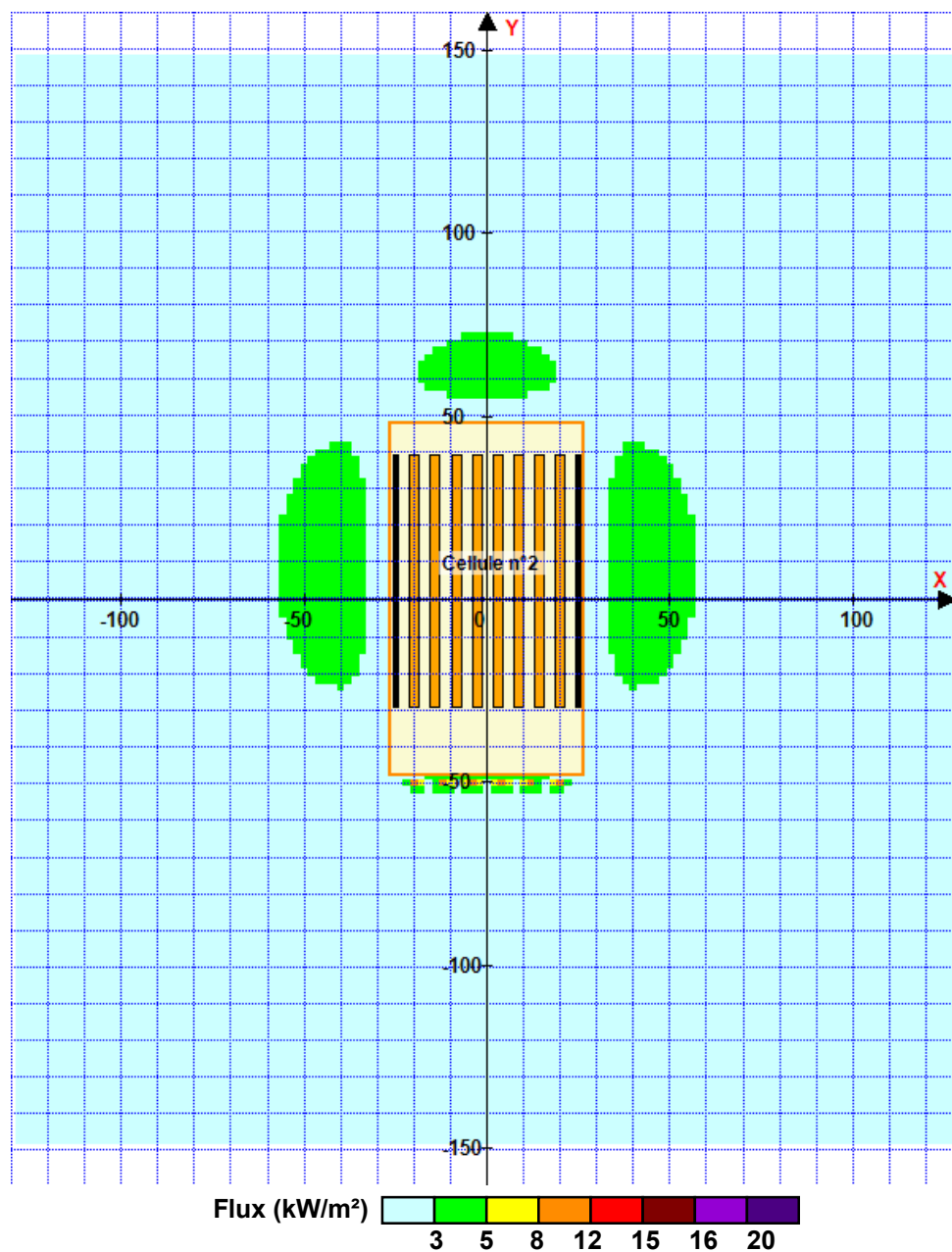
Merlon n°	Hauteur (m)	Coordonnées du premier point		Coordonnées du deuxième point	
		X1 (m)	Y1 (m)	X2 (m)	Y2 (m)
1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
10	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
11	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
12	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
13	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
14	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
15	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
16	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
17	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
18	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
19	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
20	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

## II. RESULTATS :

Départ de l'incendie dans la cellule : Cellule n°2

Durée de l'incendie dans la cellule : Cellule n°2 124.0 min

### Distance d'effets des flux maximum



Pour information : Dans l'environnement proche de la flamme, le transfert convectif de chaleur ne peut être négligé. Il est donc préconisé pour de faibles distances d'effets comprises entre 1 et 5 m de retenir une distance d'effets de 5 m et pour celles comprises entre 6 m et 10 m de retenir 10 m.

# FLUMilog

Interface graphique v.5.3.1.1

Outil de calculV5.4

## Flux Thermiques Détermination des distances d'effets

Utilisateur :	Antoine DERAISIN
Société :	SI
Nom du Projet :	Exeter_Cellule2_2662_1
Cellule :	Cellule n°2
Commentaire :	
Création du fichier de données d'entrée :	18/06/2020 à16:31:57avec l'interface graphique v. 5.3.1.1
Date de création du fichier de résultats :	18/6/20

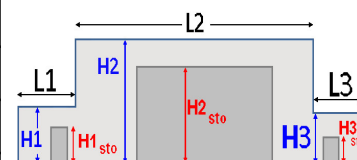
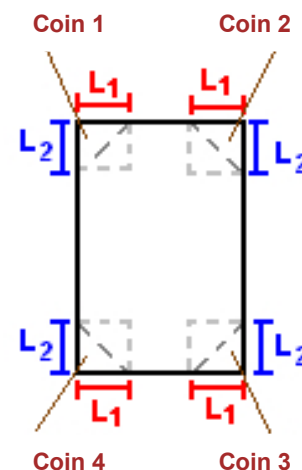
## I. DONNEES D'ENTREE :

### Donnée Cible

Hauteur de la cible : **1.8** m

### Géométrie Cellule1

Nom de la Cellule :Cellule n°2				
Longueur maximum de la cellule (m)		<b>96.0</b>		
Largeur maximum de la cellule (m)		<b>53.0</b>		
Hauteur maximum de la cellule (m)		<b>13.5</b>		
Coin 1	<b>non tronqué</b>	L1 (m)	<b>0.0</b>	
		L2 (m)	<b>0.0</b>	
Coin 2	<b>non tronqué</b>	L1 (m)	<b>0.0</b>	
		L2 (m)	<b>0.0</b>	
Coin 3	<b>non tronqué</b>	L1 (m)	<b>0.0</b>	
		L2 (m)	<b>0.0</b>	
Coin 4	<b>non tronqué</b>	L1 (m)	<b>0.0</b>	
		L2 (m)	<b>0.0</b>	
Hauteur complexe				
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	
L (m)	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	
H (m)	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	
H sto (m)	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	



### Toiture

Résistance au feu des poutres (min)	<b>15</b>
Résistance au feu des pannes (min)	<b>15</b>
Matériaux constituant la couverture	<b>Panneaux sandwich - laine de roche</b>
Nombre d'exutoires	<b>17</b>
Longueur des exutoires (m)	<b>3.0</b>
Largeur des exutoires (m)	<b>2.0</b>



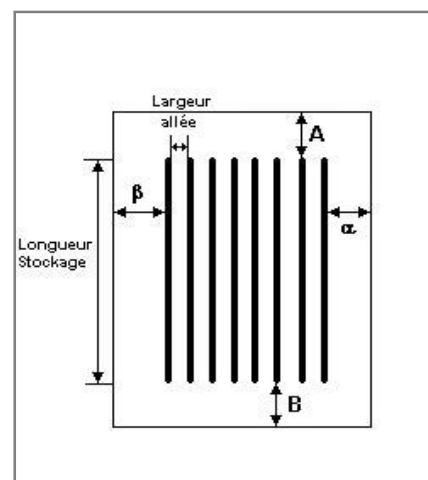


## Stockage de la cellule : Cellule n°2

Nombre de niveaux **5**  
 Mode de stockage **Rack**

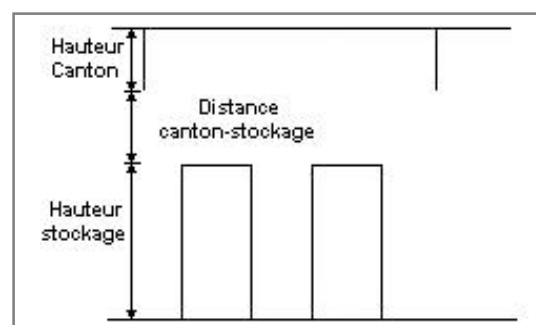
### Dimensions

Longueur de stockage **69.0** m  
 Déport latéral  $\alpha$  **1.0** m  
 Déport latéral  $\beta$  **1.0** m  
 Longueur de préparation A **8.5** m  
 Longueur de préparation B **18.5** m  
 Hauteur maximum de stockage **11.4** m  
 Hauteur du canton **1.0** m  
 Ecart entre le haut du stockage et le canton **1.1** m



### Stockage en rack

Sens du stockage **dans le sens de la paroi 1**  
 Nombre de double racks **8**  
 Largeur d'un double rack **2.5** m  
 Nombre de racks simples **2**  
 Largeur d'un rack simple **1.3** m  
 Largeur des allées entre les racks **3.2** m



## Palette type de la cellule Cellule n°2

### Dimensions Palette

Longueur de la palette : **Adaptée aux dimensions de la palette**

Largeur de la palette : **Adaptée aux dimensions de la palette**

Hauteur de la palette : **Adaptée aux dimensions de la palette**

Volume de la palette : **Adaptée aux dimensions de la palette**

Nom de la palette : **Palette type 2662**

Poids total de la palette : **Par défaut**

### Composition de la Palette (Masse en kg)

NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

NC	NC	NC	NC
0.0	0.0	0.0	0.0

### Données supplémentaires

Durée de combustion de la palette : **45.0** min

Puissance dégagée par la palette : **Adaptée aux dimensions de la palette**

Rappel : les dimensions standards d'une Palette type 2662 sont de 1,2 m \* 0,8 m x 1,5 m, sa puissance est de 1875.0 kW

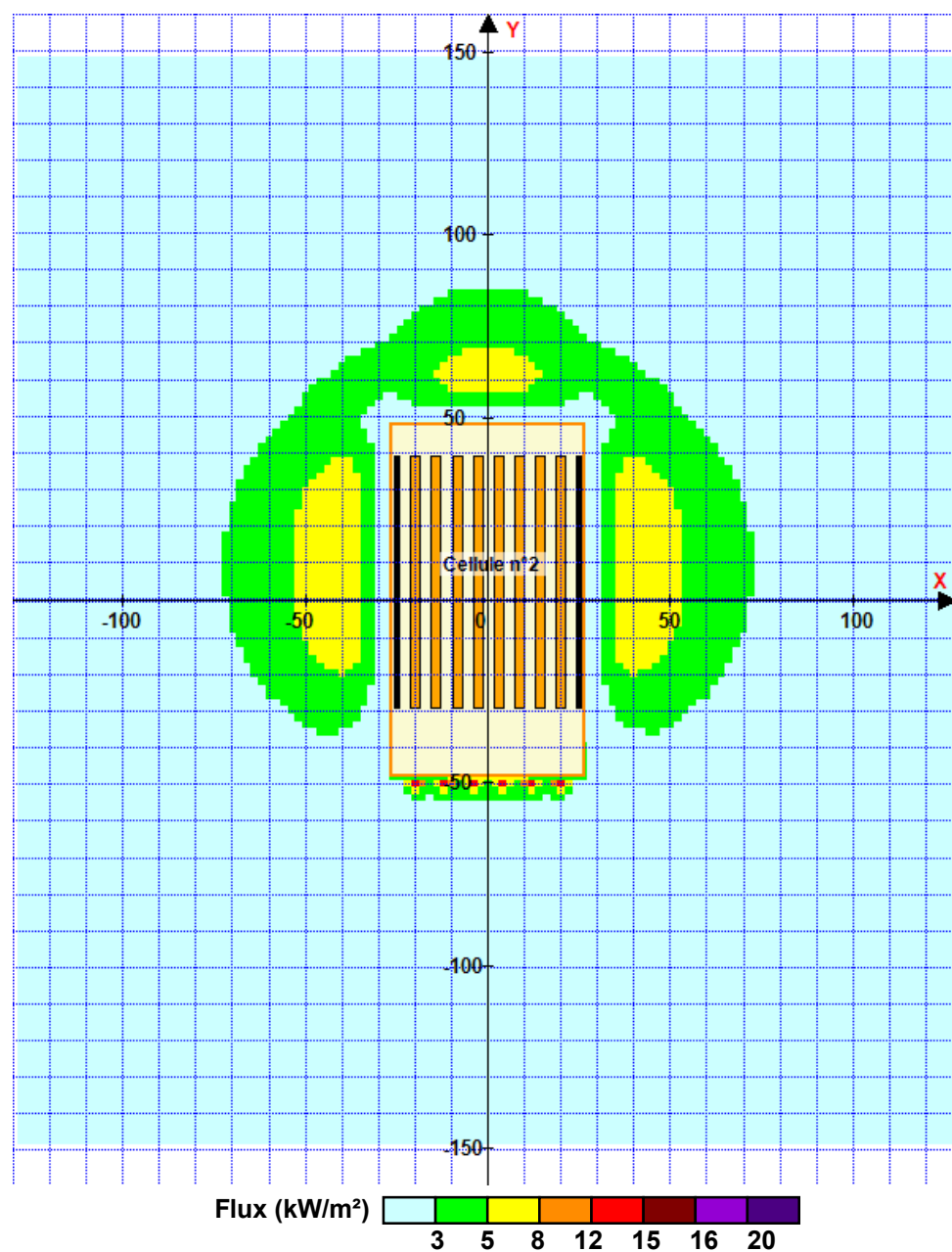


## II. RESULTATS :

Départ de l'incendie dans la cellule : **Cellule n°2**

Durée de l'incendie dans la cellule : Cellule n°2 **96.0** min

### Distance d'effets des flux maximum



Pour information : Dans l'environnement proche de la flamme, le transfert convectif de chaleur ne peut être négligé. Il est donc préconisé pour de faibles distances d'effets comprises entre 1 et 5 m de retenir une distance d'effets de 5 m et pour celles comprises entre 6 m et 10 m de retenir 10 m.

# FLUMilog

Interface graphique v.5.3.1.1

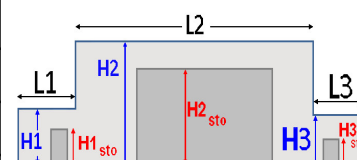
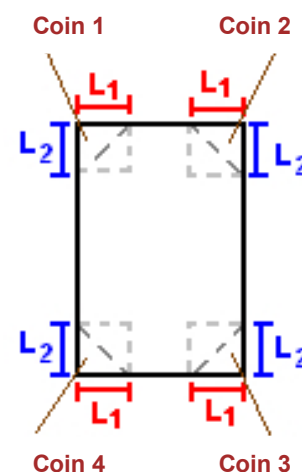
Outil de calculV5.4

## Flux Thermiques Détermination des distances d'effets

Utilisateur :	Antoine DERAISIN
Société :	SI
Nom du Projet :	Exeter_Cellule3_1510_1
Cellule :	Cellule n°3
Commentaire :	
Création du fichier de données d'entrée :	18/06/2020 à16:33:04avec l'interface graphique v. 5.3.1.1
Date de création du fichier de résultats :	18/6/20

I. **DONNEES D'ENTREE :****Donnée Cible**Hauteur de la cible : **1.8** m**Géométrie Cellule1**

Nom de la Cellule :Cellule n°3				
Longueur maximum de la cellule (m)		<b>96.0</b>		
Largeur maximum de la cellule (m)		<b>53.0</b>		
Hauteur maximum de la cellule (m)		<b>13.5</b>		
Coin 1	<b>non tronqué</b>	L1 (m)	<b>0.0</b>	
		L2 (m)	<b>0.0</b>	
Coin 2	<b>non tronqué</b>	L1 (m)	<b>0.0</b>	
		L2 (m)	<b>0.0</b>	
Coin 3	<b>non tronqué</b>	L1 (m)	<b>0.0</b>	
		L2 (m)	<b>0.0</b>	
Coin 4	<b>non tronqué</b>	L1 (m)	<b>0.0</b>	
		L2 (m)	<b>0.0</b>	
Hauteur complexe				
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	
L (m)	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	
H (m)	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	
H sto (m)	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	

**Toiture**

Résistance au feu des poutres (min)	<b>15</b>
Résistance au feu des pannes (min)	<b>15</b>
Matériaux constituant la couverture	<b>Panneaux sandwich - laine de roche</b>
Nombre d'exutoires	<b>17</b>
Longueur des exutoires (m)	<b>3.0</b>
Largeur des exutoires (m)	<b>2.0</b>



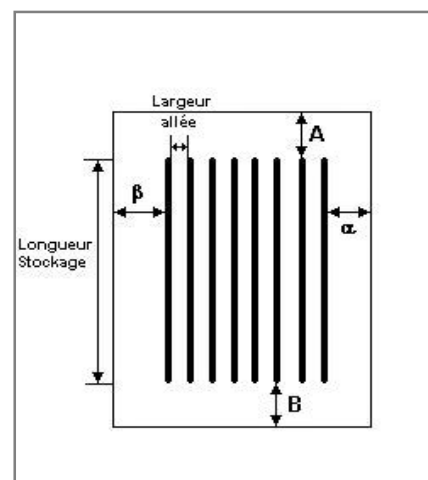


## Stockage de la cellule : Cellule n°3

Nombre de niveaux **5**  
 Mode de stockage **Rack**

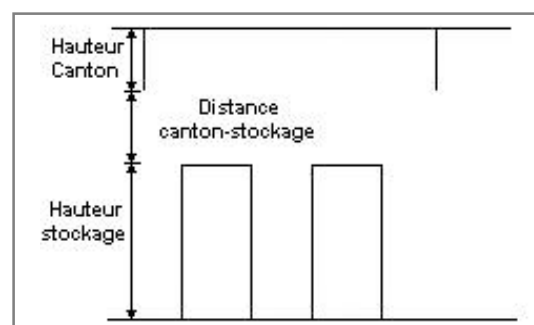
### Dimensions

Longueur de stockage **69.0 m**  
 Déport latéral  $\alpha$  **1.0 m**  
 Déport latéral  $\beta$  **1.0 m**  
 Longueur de préparation A **8.5 m**  
 Longueur de préparation B **18.5 m**  
 Hauteur maximum de stockage **11.4 m**  
 Hauteur du canton **1.0 m**  
 Ecart entre le haut du stockage et le canton **1.1 m**



### Stockage en rack

Sens du stockage **dans le sens de la paroi 1**  
 Nombre de double racks **8**  
 Largeur d'un double rack **2.5 m**  
 Nombre de racks simples **2**  
 Largeur d'un rack simple **1.3 m**  
 Largeur des allées entre les racks **3.2 m**



## Palette type de la cellule Cellule n°3

### Dimensions Palette

Longueur de la palette : **Adaptée aux dimensions de la palette**  
 Largeur de la palette : **Adaptée aux dimensions de la palette**  
 Hauteur de la palette : **Adaptée aux dimensions de la palette**  
 Volume de la palette : **Adaptée aux dimensions de la palette**  
 Nom de la palette : **Palette type 1510**      Poids total de la palette : **Par défaut**

### Composition de la Palette (Masse en kg)

NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

NC	NC	NC	NC
0.0	0.0	0.0	0.0

### Données supplémentaires

Durée de combustion de la palette : **45.0 min**  
 Puissance dégagée par la palette : **Adaptée aux dimensions de la palette**  
 Rappel : les dimensions standards d'une Palette type 1510 sont de 1,2 m \* 0,8 m x 1,5 m, sa puissance est de 1525.0 kW

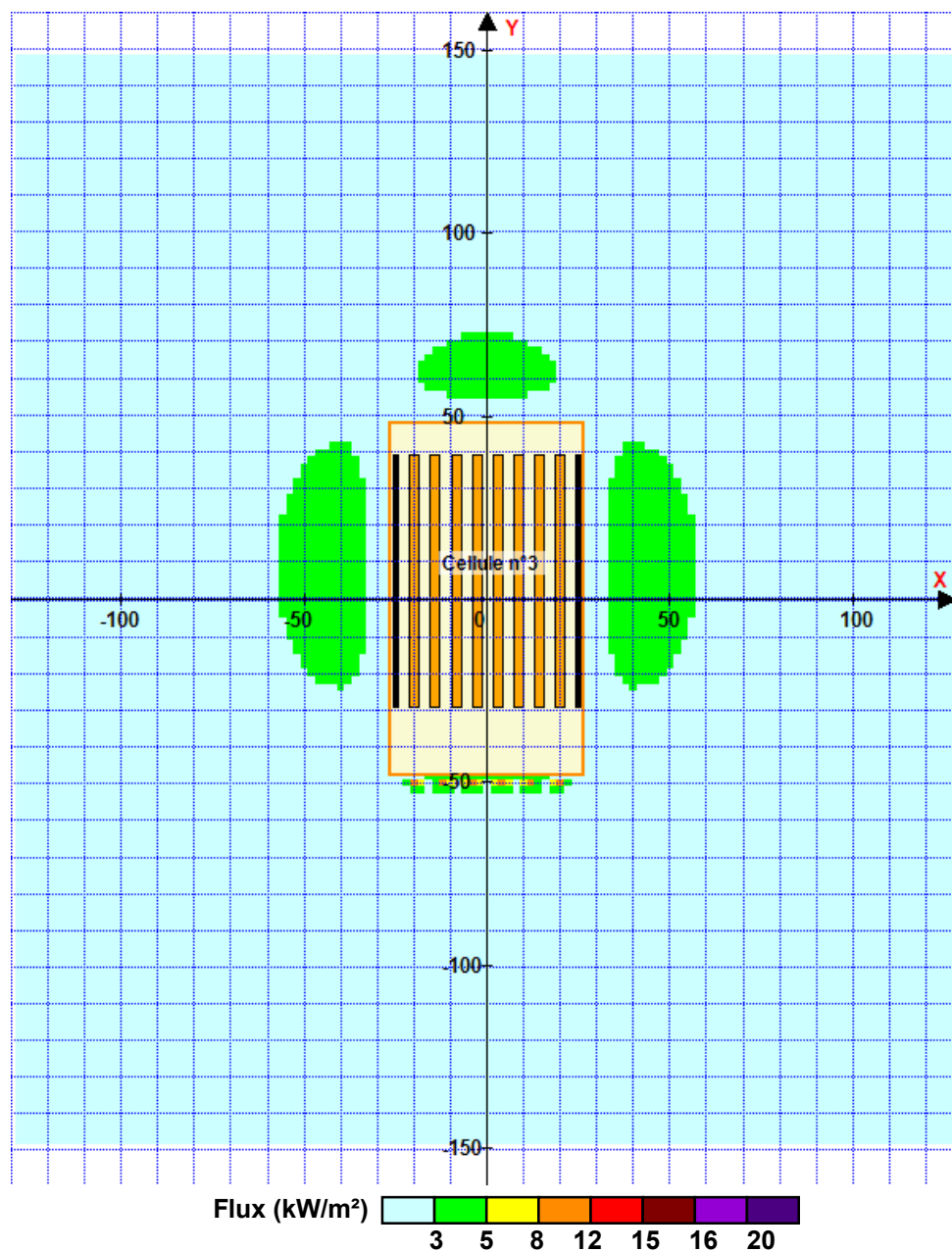


## II. RESULTATS :

Départ de l'incendie dans la cellule : **Cellule n°3**

Durée de l'incendie dans la cellule : Cellule n°3 **124.0** min

### Distance d'effets des flux maximum



Pour information : Dans l'environnement proche de la flamme, le transfert convectif de chaleur ne peut être négligé. Il est donc préconisé pour de faibles distances d'effets comprises entre 1 et 5 m de retenir une distance d'effets de 5 m et pour celles comprises entre 6 m et 10 m de retenir 10 m.

# FLUMilog

Interface graphique v.5.3.1.1

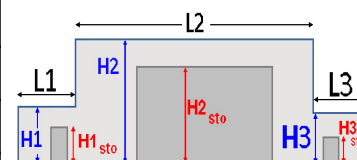
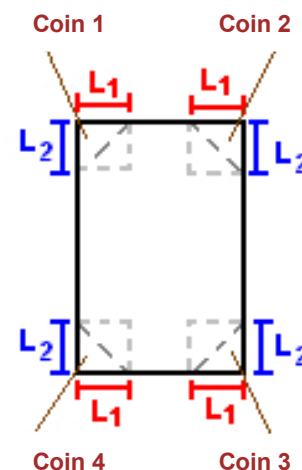
Outil de calculV5.4

## Flux Thermiques Détermination des distances d'effets

Utilisateur :	Antoine DERAISIN
Société :	SI
Nom du Projet :	Exeter_Cellule3_2662_1
Cellule :	Cellule n°3
Commentaire :	
Création du fichier de données d'entrée :	18/06/2020 à16:33:32avec l'interface graphique v. 5.3.1.1
Date de création du fichier de résultats :	18/6/20

I. **DONNEES D'ENTREE :****Donnée Cible**Hauteur de la cible : **1.8** m**Géométrie Cellule1**

Nom de la Cellule :Cellule n°3				
Longueur maximum de la cellule (m)		<b>96.0</b>		
Largeur maximum de la cellule (m)		<b>53.0</b>		
Hauteur maximum de la cellule (m)		<b>13.5</b>		
Coin 1	<b>non tronqué</b>	L1 (m)	<b>0.0</b>	
		L2 (m)	<b>0.0</b>	
Coin 2	<b>non tronqué</b>	L1 (m)	<b>0.0</b>	
		L2 (m)	<b>0.0</b>	
Coin 3	<b>non tronqué</b>	L1 (m)	<b>0.0</b>	
		L2 (m)	<b>0.0</b>	
Coin 4	<b>non tronqué</b>	L1 (m)	<b>0.0</b>	
		L2 (m)	<b>0.0</b>	
Hauteur complexe				
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	
L (m)	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	
H (m)	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	
H sto (m)	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	

**Toiture**

Résistance au feu des poutres (min)	<b>15</b>
Résistance au feu des pannes (min)	<b>15</b>
Matériaux constituant la couverture	<b>Panneaux sandwich - laine de roche</b>
Nombre d'exutoires	<b>17</b>
Longueur des exutoires (m)	<b>3.0</b>
Largeur des exutoires (m)	<b>2.0</b>

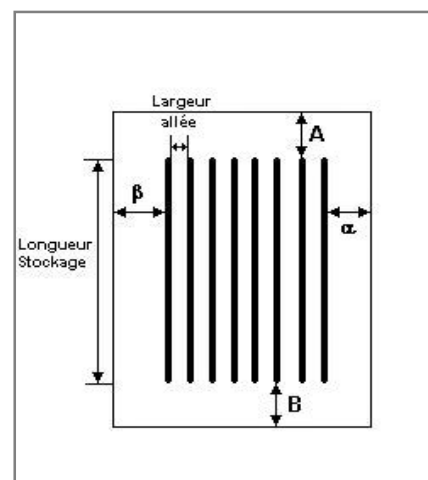


## Stockage de la cellule : Cellule n°3

Nombre de niveaux **5**  
 Mode de stockage **Rack**

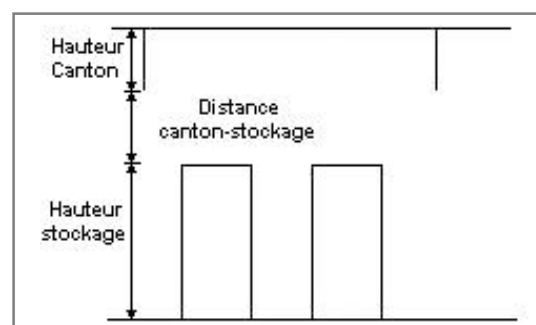
### Dimensions

Longueur de stockage **69.0** m  
 Déport latéral  $\alpha$  **1.0** m  
 Déport latéral  $\beta$  **1.0** m  
 Longueur de préparation A **8.5** m  
 Longueur de préparation B **18.5** m  
 Hauteur maximum de stockage **11.4** m  
 Hauteur du canton **1.0** m  
 Ecart entre le haut du stockage et le canton **1.1** m



### Stockage en rack

Sens du stockage **dans le sens de la paroi 1**  
 Nombre de double racks **8**  
 Largeur d'un double rack **2.5** m  
 Nombre de racks simples **2**  
 Largeur d'un rack simple **1.3** m  
 Largeur des allées entre les racks **3.2** m



## Palette type de la cellule Cellule n°3

### Dimensions Palette

Longueur de la palette : **Adaptée aux dimensions de la palette**

Largeur de la palette : **Adaptée aux dimensions de la palette**

Hauteur de la palette : **Adaptée aux dimensions de la palette**

Volume de la palette : **Adaptée aux dimensions de la palette**

Nom de la palette : **Palette type 2662**

Poids total de la palette : **Par défaut**

### Composition de la Palette (Masse en kg)

NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

NC	NC	NC	NC
0.0	0.0	0.0	0.0

### Données supplémentaires

Durée de combustion de la palette : **45.0** min

Puissance dégagée par la palette : **Adaptée aux dimensions de la palette**

Rappel : les dimensions standards d'une Palette type 2662 sont de 1,2 m \* 0,8 m x 1,5 m, sa puissance est de 1875.0 kW



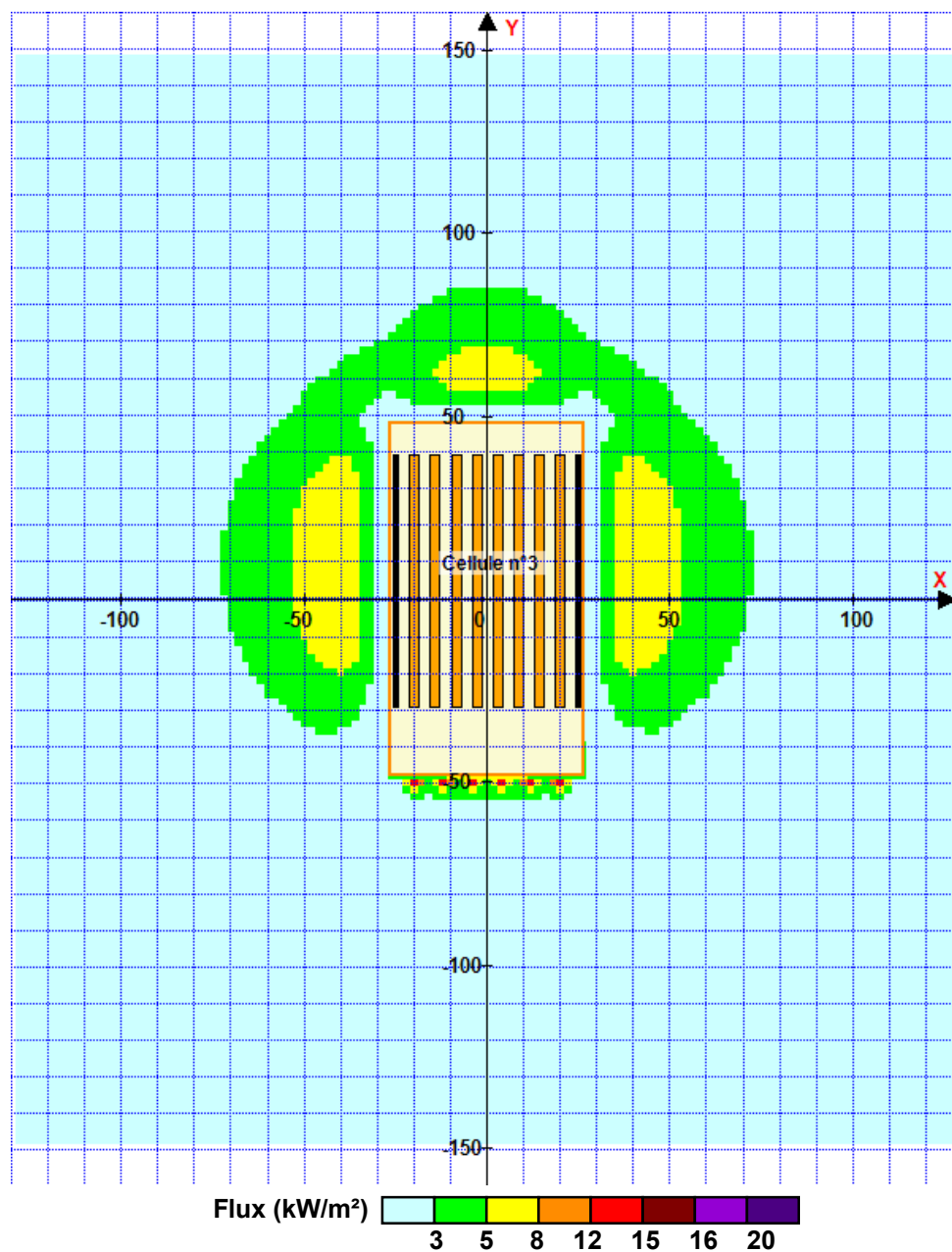


## II. RESULTATS :

Départ de l'incendie dans la cellule : **Cellule n°3**

Durée de l'incendie dans la cellule : Cellule n°3 **96.0** min

### Distance d'effets des flux maximum



Pour information : Dans l'environnement proche de la flamme, le transfert convectif de chaleur ne peut être négligé. Il est donc préconisé pour de faibles distances d'effets comprises entre 1 et 5 m de retenir une distance d'effets de 5 m et pour celles comprises entre 6 m et 10 m de retenir 10 m.

# FLUMilog

Interface graphique v.5.3.1.1

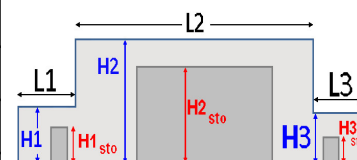
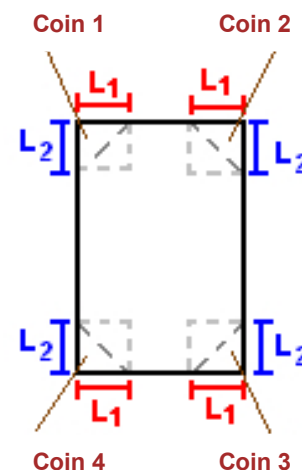
Outil de calculV5.4

## Flux Thermiques Détermination des distances d'effets

Utilisateur :	Antoine DERAISIN
Société :	SI
Nom du Projet :	Exeter_Cellule4_1510_1
Cellule :	Cellule n°4
Commentaire :	
Création du fichier de données d'entrée :	18/06/2020 à16:35:57avec l'interface graphique v. 5.3.1.1
Date de création du fichier de résultats :	18/6/20

I. **DONNEES D'ENTREE :****Donnée Cible**Hauteur de la cible : **1.8** m**Géométrie Cellule1**

Nom de la Cellule :Cellule n°4				
Longueur maximum de la cellule (m)		<b>96.0</b>		
Largeur maximum de la cellule (m)		<b>53.0</b>		
Hauteur maximum de la cellule (m)		<b>13.5</b>		
Coin 1	<b>non tronqué</b>	L1 (m)	<b>0.0</b>	
		L2 (m)	<b>0.0</b>	
Coin 2	<b>non tronqué</b>	L1 (m)	<b>0.0</b>	
		L2 (m)	<b>0.0</b>	
Coin 3	<b>non tronqué</b>	L1 (m)	<b>0.0</b>	
		L2 (m)	<b>0.0</b>	
Coin 4	<b>non tronqué</b>	L1 (m)	<b>0.0</b>	
		L2 (m)	<b>0.0</b>	
Hauteur complexe				
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	
L (m)	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	
H (m)	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	
H sto (m)	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	

**Toiture**

Résistance au feu des poutres (min)	<b>15</b>
Résistance au feu des pannes (min)	<b>15</b>
Matériaux constituant la couverture	<b>Panneaux sandwich - laine de roche</b>
Nombre d'exutoires	<b>17</b>
Longueur des exutoires (m)	<b>3.0</b>
Largeur des exutoires (m)	<b>2.0</b>

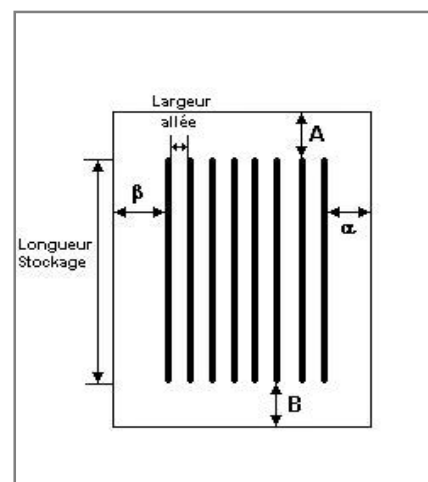


## Stockage de la cellule : Cellule n°4

Nombre de niveaux **5**  
 Mode de stockage **Rack**

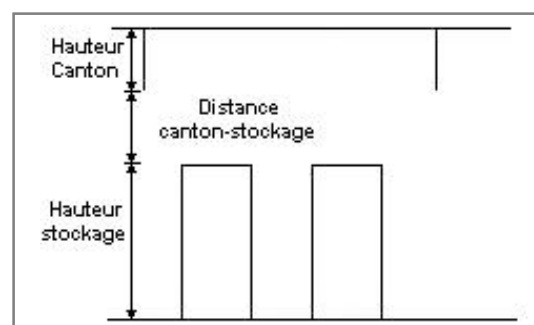
### Dimensions

Longueur de stockage **69.0** m  
 Déport latéral  $\alpha$  **1.0** m  
 Déport latéral  $\beta$  **1.0** m  
 Longueur de préparation A **8.5** m  
 Longueur de préparation B **18.5** m  
 Hauteur maximum de stockage **11.4** m  
 Hauteur du canton **1.0** m  
 Ecart entre le haut du stockage et le canton **1.1** m



### Stockage en rack

Sens du stockage **dans le sens de la paroi 1**  
 Nombre de double racks **8**  
 Largeur d'un double rack **2.5** m  
 Nombre de racks simples **2**  
 Largeur d'un rack simple **1.3** m  
 Largeur des allées entre les racks **3.2** m



## Palette type de la cellule Cellule n°4

### Dimensions Palette

Longueur de la palette : **Adaptée aux dimensions de la palette**

Largeur de la palette : **Adaptée aux dimensions de la palette**

Hauteur de la palette : **Adaptée aux dimensions de la palette**

Volume de la palette : **Adaptée aux dimensions de la palette**

Nom de la palette : **Palette type 1510**

Poids total de la palette : **Par défaut**

### Composition de la Palette (Masse en kg)

NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

NC	NC	NC	NC
0.0	0.0	0.0	0.0

### Données supplémentaires

Durée de combustion de la palette : **45.0** min

Puissance dégagée par la palette : **Adaptée aux dimensions de la palette**

Rappel : les dimensions standards d'une Palette type 1510 sont de 1,2 m \* 0,8 m x 1,5 m, sa puissance est de 1525.0 kW



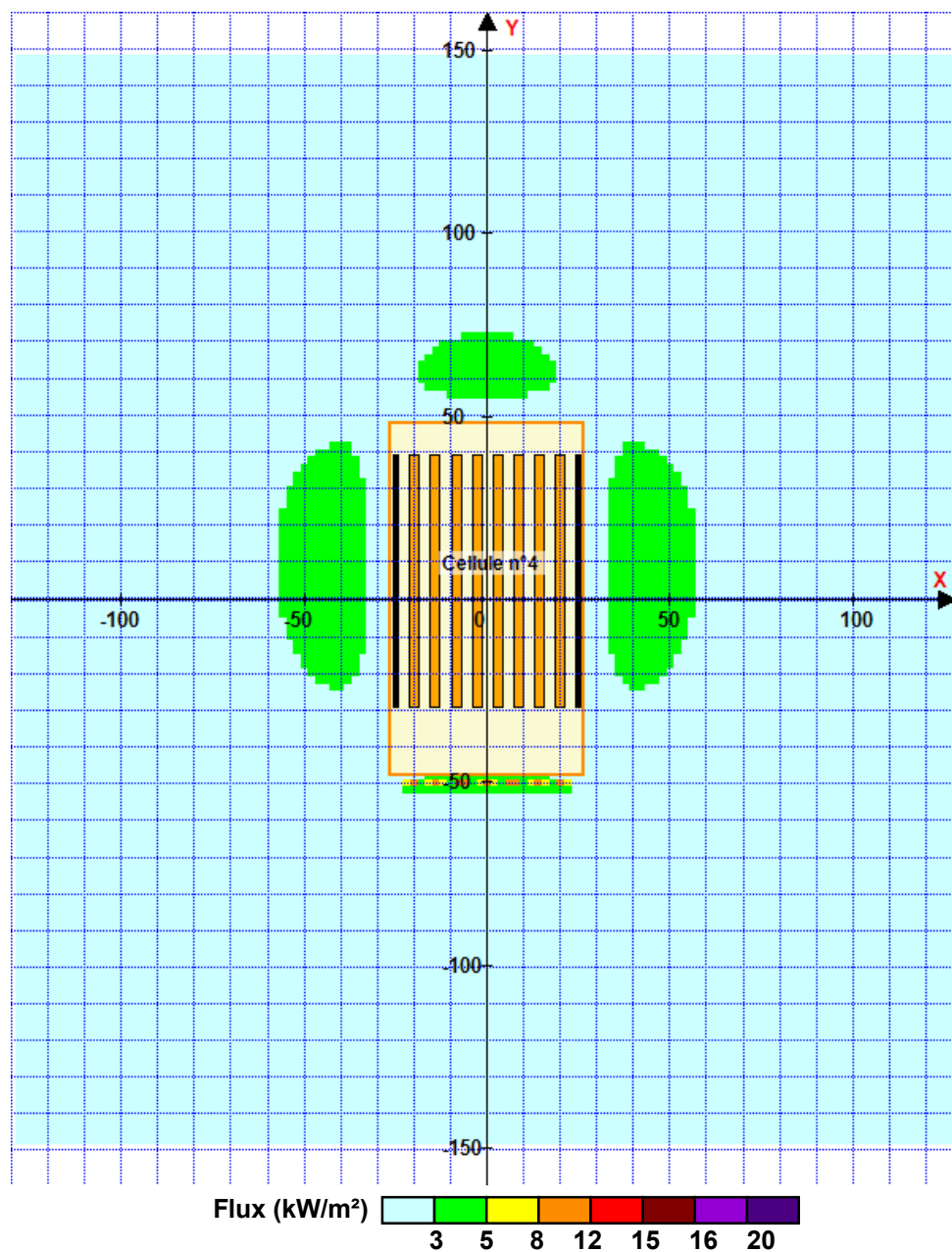


## II. RESULTATS :

Départ de l'incendie dans la cellule : Cellule n°4

Durée de l'incendie dans la cellule : Cellule n°4 124.0 min

### Distance d'effets des flux maximum



Pour information : Dans l'environnement proche de la flamme, le transfert convectif de chaleur ne peut être négligé. Il est donc préconisé pour de faibles distances d'effets comprises entre 1 et 5 m de retenir une distance d'effets de 5 m et pour celles comprises entre 6 m et 10 m de retenir 10 m.

# FLUMilog

Interface graphique v.5.3.1.1

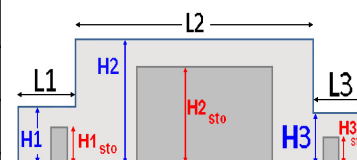
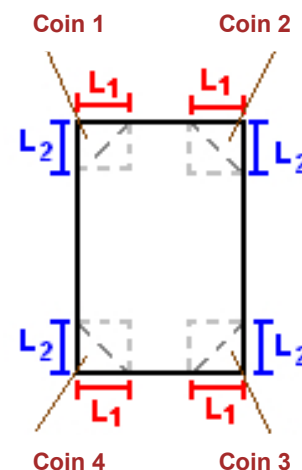
Outil de calculV5.4

## Flux Thermiques Détermination des distances d'effets

Utilisateur :	Antoine DERAISIN
Société :	SI
Nom du Projet :	Exeter_Cellule4_2662_1
Cellule :	Cellule n°4
Commentaire :	
Création du fichier de données d'entrée :	18/06/2020 à16:38:29avec l'interface graphique v. 5.3.1.1
Date de création du fichier de résultats :	18/6/20

I. **DONNEES D'ENTREE :****Donnée Cible**Hauteur de la cible : **1.8** m**Géométrie Cellule1**

Nom de la Cellule :Cellule n°4				
Longueur maximum de la cellule (m)		<b>96.0</b>		
Largeur maximum de la cellule (m)		<b>53.0</b>		
Hauteur maximum de la cellule (m)		<b>13.5</b>		
Coin 1	<b>non tronqué</b>	L1 (m)	<b>0.0</b>	
		L2 (m)	<b>0.0</b>	
Coin 2	<b>non tronqué</b>	L1 (m)	<b>0.0</b>	
		L2 (m)	<b>0.0</b>	
Coin 3	<b>non tronqué</b>	L1 (m)	<b>0.0</b>	
		L2 (m)	<b>0.0</b>	
Coin 4	<b>non tronqué</b>	L1 (m)	<b>0.0</b>	
		L2 (m)	<b>0.0</b>	
Hauteur complexe				
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	
L (m)	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	
H (m)	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	
H sto (m)	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	

**Toiture**

Résistance au feu des poutres (min)	<b>15</b>
Résistance au feu des pannes (min)	<b>15</b>
Matériaux constituant la couverture	<b>Panneaux sandwich - laine de roche</b>
Nombre d'exutoires	<b>17</b>
Longueur des exutoires (m)	<b>3.0</b>
Largeur des exutoires (m)	<b>2.0</b>

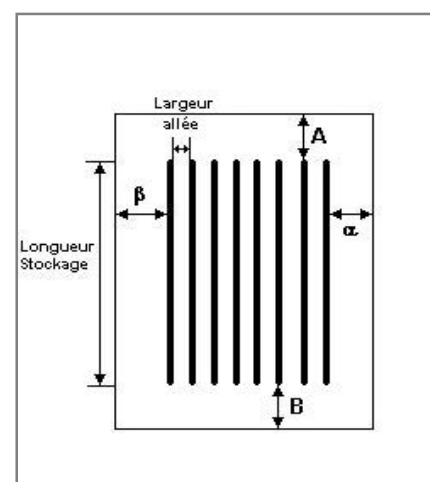


## Stockage de la cellule : Cellule n°4

Nombre de niveaux **5**  
 Mode de stockage **Rack**

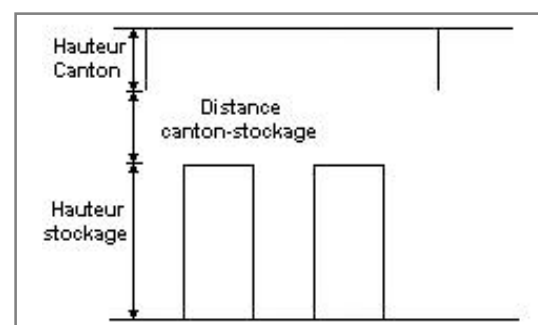
### Dimensions

Longueur de stockage **69.0** m  
 Déport latéral  $\alpha$  **1.0** m  
 Déport latéral  $\beta$  **1.0** m  
 Longueur de préparation A **8.5** m  
 Longueur de préparation B **18.5** m  
 Hauteur maximum de stockage **11.4** m  
 Hauteur du canton **1.0** m  
 Ecart entre le haut du stockage et le canton **1.1** m



### Stockage en rack

Sens du stockage **dans le sens de la paroi 1**  
 Nombre de double racks **8**  
 Largeur d'un double rack **2.5** m  
 Nombre de racks simples **2**  
 Largeur d'un rack simple **1.3** m  
 Largeur des allées entre les racks **3.2** m



## Palette type de la cellule Cellule n°4

### Dimensions Palette

Longueur de la palette : **Adaptée aux dimensions de la palette**

Largeur de la palette : **Adaptée aux dimensions de la palette**

Hauteur de la palette : **Adaptée aux dimensions de la palette**

Volume de la palette : **Adaptée aux dimensions de la palette**

Nom de la palette : **Palette type 2662**

Poids total de la palette : **Par défaut**

### Composition de la Palette (Masse en kg)

NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

NC	NC	NC	NC
0.0	0.0	0.0	0.0

### Données supplémentaires

Durée de combustion de la palette : **45.0** min

Puissance dégagée par la palette : **Adaptée aux dimensions de la palette**

Rappel : les dimensions standards d'une Palette type 2662 sont de 1,2 m \* 0,8 m x 1,5 m, sa puissance est de 1875.0 kW

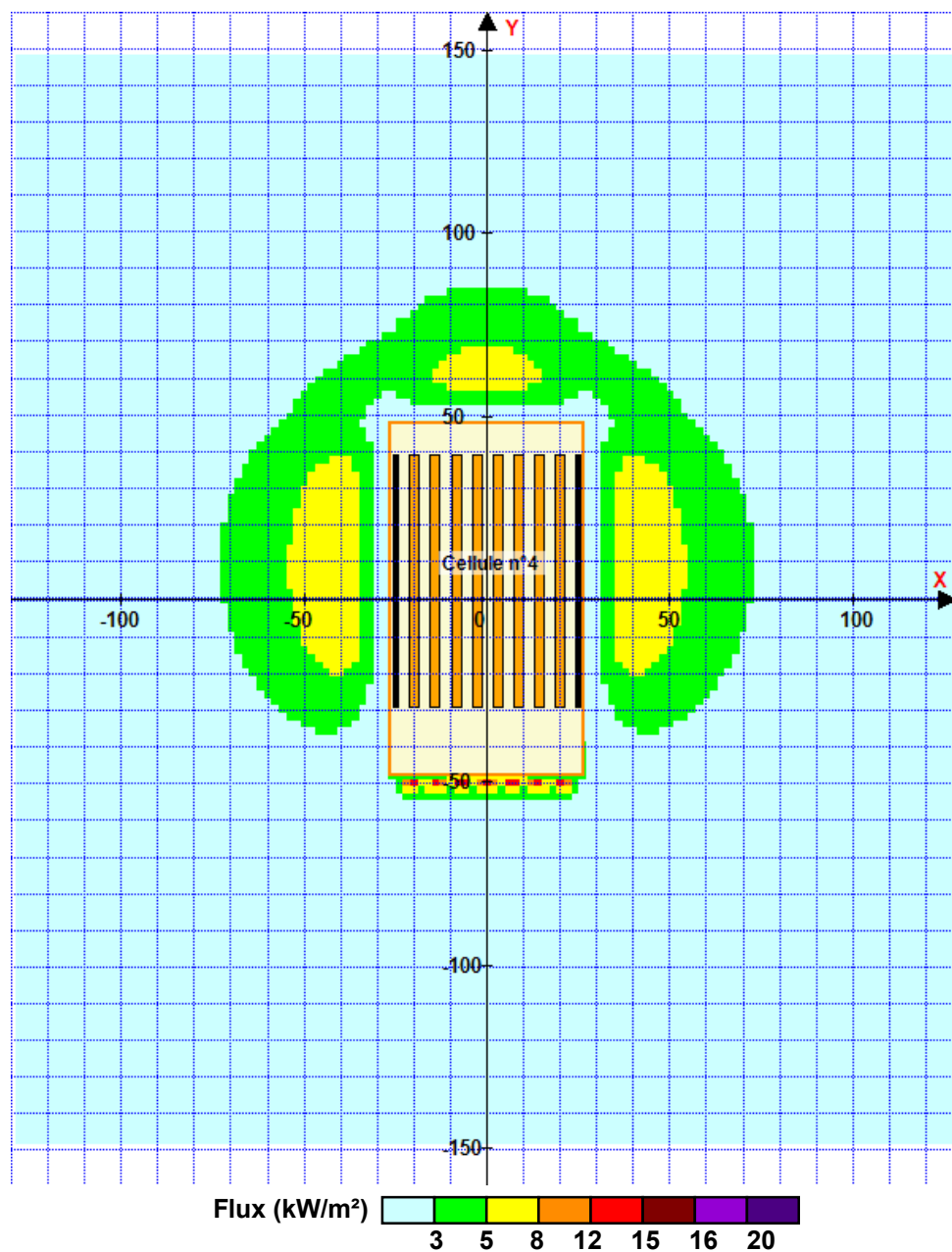


## II. RESULTATS :

Départ de l'incendie dans la cellule : **Cellule n°4**

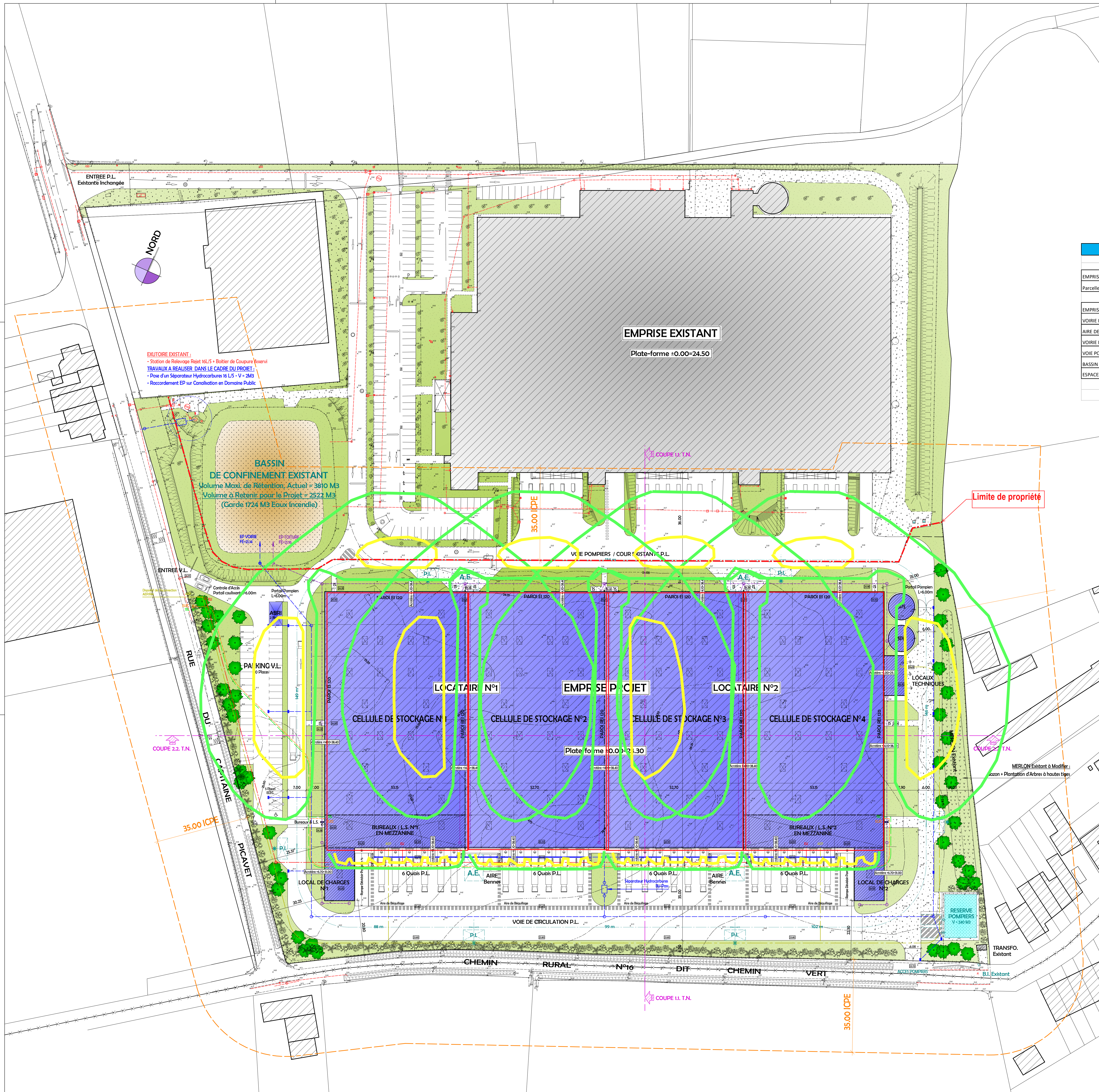
Durée de l'incendie dans la cellule : Cellule n°4 **95.0** min

### Distance d'effets des flux maximum



Pour information : Dans l'environnement proche de la flamme, le transfert convectif de chaleur ne peut être négligé. Il est donc préconisé pour de faibles distances d'effets comprises entre 1 et 5 m de retenir une distance d'effets de 5 m et pour celles comprises entre 6 m et 10 m de retenir 10 m.





**EXISTANT EXISTANT:**  
 - Station de Relevage Réjet 14LS + Bâti de Coupe Inversé  
**TRAVAUX A REALISER DANS LE CADRE DU PROJET:**  
 - Pose d'un Séparateur Hydrocarbures 16 LS - V = 2M3  
 - Raccordement EP sur Canalisation en Domaine Public

**BASSIN DE CONFINEMENT EXISTANT**  
 Volume Maxi. de Rétention, Actuel = 3810 M3  
 Volume à Retenir pour le Projet = 2522 M3  
 (Garde 1724 M3 Eaux Incendie)

**EMPRISE EXISTANT**  
 Plate-forme ±0.00/±24.50

**EMPRISE PROJET**  
 Plate-forme ±0.00/±2.30

TABLEAU DES SURFACES EXTERIEURES - 2021	
EMPRISE FONCIERE - Section AO	82 621
Parcelles 258, 264, 266, 267, 269, 270, 271, 272, 274, 276, 277, 279	
EMPRISE BATI (Y Compris EXISTANT = 16 460 m2)	37 720
VOIRIE LOURDE en Enrobé	10 224
AIRE DE QUAIS P.L. en Béton Armé	5 315
VOIRIE LEGERE en Enrobé	5 227
VOIE POMPIERS en Empierrement	4 441
BASSIN TAMPON E.P. & RETENTION I.C.P.E ETANCHE	1 956
ESPACES VERTS en Pelouse	17 738
<b>TOTAL Surfaces Extérieures</b>	<b>82 621</b>

**Flux thermiques**

- 3 KW/m2
- 5 KW/m2

**NOTE:**  
 Ces plans ne sont pas des plans d'exécution, ils ont exclusivement destinés à l'obtention des autorisations administratives de construction

**PROJET DE CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME DE STOCKAGE**  
 Z.I. Roubaix Est - 15, Rue de Capitaine Picavet  
 59 115 LEERS



**S.C.I. EXETER III FRANCE 1**  
 37 Avenue Pierre 1er de Serbe  
 75008 PARIS

**PLAN DE MASSE**  
 Implantation / Réseaux / Espaces Verts

**NICOT ARCHITECTE**  
 146, route de Lorient - 35000 RENNES  
 Tél. : 02 99 23 91 68 - Fax : 02 99 23 91 63  
 nicot.archi.com  
 146 Route de Lorient - 35000 RENNES

DATE : 22 Février 2021	PLANS
DOSSIER	
<b>P.C.</b>	<b>1</b>



**PJ n°6. – Annexe 2 : D9 et D9A**

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°6
Enregistrement		Annexes

## FEUILLE DE CALCUL SELON D9

CRITERE	COEFFICIENTS ADDITIONNELS	COEFFICIENTS RETENUS POUR LE CALCUL		COMMENTAIRES
		Activité	Stockage	
<b>HAUTEUR DE STOCKAGE</b> - Jusqu'à 3 m - Jusqu'à 8 m - Jusqu'à 12m - Au-delà de 12m	0 0.1 0.2 0.5	0	0.2	11m de hauteur de stockage Pas de stockage dans la zone de préparation
<b>TYPE DE CONSTRUCTION</b> - ossature stable au feu >= 1h - ossature stable au feu >= 30 min - ossature stable au feu < 30 min	-0.1 0 0.1	0	-0.1	Stable au feu 60 min
<b>TYPES D'INTERVENTIONS INTERNES</b> - accueil 24H/24 (présence permanente à l'entrée) - DAI généralisée reportée 24H/24 7J/7 en télésurveillance ou au poste de secours 24 H/24 lorsqu'il existe, avec des consignes d'appels - service de sécurité incendie 24h/24 avec moyens appropriés équipe de seconde intervention, en mesure d'intervenir 24h/24)	-0.1 -0.1 -0.3	0	-0.1	DAI généralisé reporté 24h/24 7j/7
<b>Σ coefficients</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>1+ Σ coefficients</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	
<b>Surface de référence (S en m²)</b>		<b>0 m2</b>	<b>5113 m2</b>	
$Q_i = 30 \times \frac{S}{500} \times (1 + \Sigma \text{Coef})$		<b>0 m3/h</b>	<b>307 m3/h</b>	
<b>Catégorie de risque</b> Risque 1 : Q1 = Qi x 1 Risque 2 : Q2 = Qi x 1,5 Risque 3 : Q3 = Qi x 2		2 0 m3/h	2 460 m3/h	
<b>Risque sprinklé</b>		Oui 0 m3/h	Oui 230 m3/h	
<b>DEBIT REQUIS</b>			<b>230 m3/h</b>	
<b>DEBIS CORRIGE</b>			<b>240 m3/h</b>	

**TABLEAU DE CALCUL DU VOLUME À METTRE EN RÉTENTION D9A**

Besoins pour la lutte extérieure		Résultat document D9 : (Besoins x 2 heures au minimum)	480
		+	+
Moyens de lutte intérieure contre l'incendie	Sprinkleurs	volume réserve intégrale de la source principale ou besoins x durée théorique maxi de fonctionnement	600
		+	+
	Rideau d'eau	besoins x 90 mn	0
		+	+
	RIA	A négliger	0
		+	+
	Mousse HF et MF	Débit de solution moussante x temps de noyage (en gal. 15 -25 mn)	0
		+	+
	Brouillard d'eau et autres systèmes	Débit x temps de fonctionnement requis	0
		+	+
Volumes d'eau liés aux intempéries	65946 m2	10 l/m <sup>2</sup> de surface de drainage	659
		+	+
Présence stock de liquides	0 m3	20% du volume contenu dans le local contenant le plus grand volume	0
		=	=
<b>Volume total de liquide à mettre en rétention</b>			<b>1739 m3</b>

## PJ n°7– Demandes d'aménagements aux prescriptions générales

L'arrêté du 11/04/17 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510, sera globalement respecté. Seul le point suivant fait l'objet d'une demande de dérogation (ou aménagement des prescriptions).

**2. Règles d'implantation I.** *Pour les installations soumises à enregistrement ou à autorisation, les parois extérieures de l'entrepôt (ou les éléments de structure dans le cas d'un entrepôt ouvert) sont suffisamment éloignées :*

*- des limites de site, d'une distance correspondant aux effets thermiques de 8 kW/m<sup>2</sup>, cette disposition est applicable aux installations nouvelles dont le dépôt du dossier complet d'enregistrement ou d'autorisation est postérieur au 1<sup>er</sup> janvier 2021.*

*- des constructions à usage d'habitation, des immeubles habités ou occupés par des tiers et des zones destinées à l'habitation, à l'exclusion des installations connexes à l'entrepôt, **et des voies de circulation autres que celles nécessaires à la desserte ou à l'exploitation de l'entrepôt**, d'une distance correspondant aux effets létaux en cas d'incendie (seuil des effets thermiques de 5 kW/m<sup>2</sup>) ;*

*- des immeubles de grande hauteur, des établissements recevant du public (ERP) autres que les guichets de dépôt et de retrait des marchandises « et les autres ERP de 5<sup>e</sup> catégorie nécessaires au fonctionnement de l'entrepôt » conformes aux dispositions du point 4. de la présente annexe sans préjudice du respect de la réglementation en matière d'ERP, des voies ferrées ouvertes au trafic de voyageurs, des voies d'eau ou bassins exceptés les bassins de rétention ou d'infiltration d'eaux pluviales et de réserve d'eau incendie, et des voies routières à grande circulation autres que celles nécessaires à la desserte ou à l'exploitation de l'entrepôt, d'une distance correspondant aux effets irréversibles en cas d'incendie (seuil des effets thermiques de 3 kW/m<sup>2</sup>), Les distances sont au minimum soit celles calculées pour chaque cellule en feu prise individuellement par la méthode FLUMILOG « compte tenu de la configuration des stockages et des matières susceptibles d'être stockées » (réf. DRA-09-90 977-14553A) si les dimensions du bâtiment sont dans son domaine de validité, soit celles calculées « à hauteur de cible » par des études spécifiques dans le cas contraire.*

**Les parois extérieures de l'entrepôt ou les éléments de structure dans le cas d'un entrepôt ouvert, sont implantées à une distance au moins égale à 20 mètres de l'enceinte de l'établissement, à moins que l'exploitant justifie que les effets létaux (seuil des effets thermiques de 5 kW/m<sup>2</sup>) restent à l'intérieur du site au moyen, si nécessaire, de la mise en place d'un dispositif séparatif E120.**

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°7
Enregistrement		Page 1/3

La dérogation porte sur la façade Nord du projet. Le bâtiment est situé à moins de 20 m des limites de propriété et le périmètre des effets létaux (zone des 5 kW/m<sup>2</sup>) n'est pas contenu dans les limites du site.

Ainsi, le périmètre de la zone d'effet correspondant au 5 kW/m<sup>2</sup> impacte la voirie PL d'ID LOG.

Cette voirie sera « partagée », elle constituera la voie engins (pompiers) pour le projet Exeter. Il n'y aura pas de stationnement dans cette zone.

Justification et compensation :

Le bâtiment d'ID LOG sera situé à une distance supérieure à 20 m du bâtiment Exeter et en dehors des flux de 5 kW/m<sup>2</sup> et 3 kW/m<sup>2</sup>.

Les quais de chargement/déchargement seront situés à une distance supérieure à 20 m du bâtiment Exeter et en dehors des flux de 5 kW/m<sup>2</sup>.

Une convention sera signée entre les 2 parties notamment concernant l'organisation et les consignes en cas d'incendie. Aucun stationnement prolongé ne sera autorisé sur la voirie PL « partagée ».

Il n'y a pas de flux de 8 kW/m<sup>2</sup>. Les distances d'éloignement vis-à-vis des habitations, ERP... sont respectées.

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°7
Enregistrement		Page 2/3



**Figure 1 : représentations des flux thermique au Nord du bâtiment**

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°7
Enregistrement		Page 3/3



**PJ n°8. - Avis du propriétaire, sur l'état dans lequel devra être remis le site lors de l'arrêt définitif de l'installation**

**PJ n°9. - Avis du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme, sur l'état dans lequel devra être remis le site lors de l'arrêt définitif de l'installation**

Une demande a déjà été faite auprès de la Métropole Lilloise et du propriétaire en 2008 lors du dépôt du dossier de ID Group (demande qui intégrait l'ensemble des parcelles). L'usage futur proposé était similaire à l'usage initialement prévu, c'est-à-dire un usage industriel de type entrepôt ou industrie légère. Cet usage serait conforme au plan d'urbanisme actuel de la commune de LEERS.

Toutefois, le projet initial ayant évolué, une nouvelle demande, actualisée par rapport au projet présenté a été adressée au Maire de la commune de Leers et à la Métropole Européenne de Lille.

Les courriers adressés à ces organismes sont joints en annexe.

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ N°8 & 9
Enregistrement		Page 1/1

Le 13/01/2021

Recommandée avec AR

Monsieur le Maire  
Mairie de Leers  
25, rue de Lys  
BP 11  
59115 LEERS

Objet : Création d'un entrepôt de stockage – usages futurs

Monsieur le Maire,

La société Exeter souhaite réaliser un entrepôt logistique sur la zone d'activité de votre commune, rue du Capitaine Picavet. Cet entrepôt sera soumis au régime de l'enregistrement au titre de la réglementation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Conformément à l'article R-512-46-4 alinéa 5° du code de l'environnement, nous sollicitons votre avis sur notre proposition d'usage futur du site lorsque l'installation sera mise à l'arrêt définitif.

En l'occurrence, nous proposons que l'établissement conserve le même caractère c'est-à-dire d'entrepôt logistique.

Lors de l'arrêt de notre activité nous procéderons aux mesures de mise en sécurité et de nettoyage du site afin qu'il soit compatible avec l'usage futur proposé, notamment :

- Le tri et le conditionnement de tous les déchets et leur évacuation vers des filières de traitement autorisées
- Le nettoyage de la totalité du site,
- Le maintien en l'état de fonctionner des utilités : alimentation électrique, eau, assainissement...
- La fermeture du site et le maintien en état des clôtures.

Conformément à l'article du code de l'Environnement susmentionné, je vous demande de bien vouloir me faire part de votre avis sur cet usage et sur les mesures de mise en sécurité du site envisagées, dans un délai de 45 jours à compter de la réception de ce présent courrier, car dans le cas contraire votre avis serait réputé favorable.

Dans l'attente, en vous remerciant par avance de votre réponse rapide, je me tiens à votre disposition et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations.



Rhodri Davies

**Development Director, Europe**

**Exeter Property Group**

32-34 Great Marlborough Street, London. W1F 7JD

Mobile: [+44 7470 169002](tel:+447470169002)

Leers le 13/01/2021

Recommandée avec AR

Monsieur le Président  
Métropole Européenne de Lille  
2, boulevard des Cités Unies  
CS 70043  
59040 Lille Cedex

Objet : Création d'un entrepôt de stockage – usages futurs

Monsieur le Président de la MEL,

La société Exeter souhaite réaliser un entrepôt logistique sur la zone d'activité de la commune de Leers, rue du Capitaine Picavet. Cet entrepôt sera soumis au régime de l'enregistrement au titre de la réglementation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Conformément à l'article R-512-46-4 alinéa 5° du code de l'environnement, nous sollicitons votre avis sur notre proposition d'usage futur du site lorsque l'installation sera mise à l'arrêt définitif.

En l'occurrence, nous proposons que l'établissement conserve le même caractère c'est-à-dire d'entrepôt logistique.

Lors de l'arrêt de notre activité nous procéderons aux mesures de mise en sécurité et de nettoyage du site afin qu'il soit compatible avec l'usage futur proposé, notamment :

- Le tri et le conditionnement de tous les déchets et leur évacuation vers des filières de traitement autorisées
- Le nettoyage de la totalité du site,
- Le maintien en l'état de fonctionner des utilités: alimentation électrique, eau, assainissement...
- La fermeture du site et le maintien en état des clôtures.

Conformément à l'article du code de l'Environnement susmentionné, je vous demande de bien vouloir me faire part de votre avis sur cet usage et sur les mesures de mise en sécurité du site envisagées, dans un délai de 45 jours à compter de la réception de ce présent courrier, car dans le cas contraire votre avis serait réputé favorable.

Dans l'attente, en vous remerciant par avance de votre réponse rapide, je me tiens à votre disposition et vous prie d'agréer, Monsieur le Président de la MEL, l'expression de mes sincères salutations.



Rhodri Davies

**Development Director, Europe**

**Exeter Property Group**

32-34 Great Marlborough Street, London. W1F 7JD

**Mobile:** [+44 7470 169002](tel:+447470169002)

**PJ n°10. – Justification du dépôt de la demande de permis  
de construire**

A2020.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°10
Enregistrement		



# Récépissé de dépôt d'une demande de permis de construire ou de permis d'aménager

Madame, Monsieur,

Vous avez déposé une demande de permis de construire ou d'aménager. **Le délai d'instruction de votre dossier est de TROIS MOIS** et, si vous ne recevez pas de courrier de l'administration dans ce délai, vous bénéficierez d'un permis tacite.

- **Toutefois, dans le mois qui suit le dépôt de votre dossier, l'administration peut vous écrire :**
  - soit pour vous avertir qu'un autre délai est applicable, lorsque le code de l'urbanisme l'a prévu pour permettre les consultations nécessaires (si votre projet nécessite la consultation d'autres services...);
  - soit pour vous indiquer qu'il manque une ou plusieurs pièces à votre dossier;
  - soit pour vous informer que votre projet correspond à un des cas où un permis tacite n'est pas possible.
- **Si vous recevez une telle lettre avant la fin du premier mois, celle-ci remplacera le présent récépissé.**
- **Si vous n'avez rien reçu à la fin du premier mois suivant le dépôt, le délai de trois mois ne pourra plus être modifié. Si aucun courrier de l'administration ne vous est parvenu à l'issue de ce délai de trois mois, vous pourrez commencer les travaux<sup>1</sup> après avoir :**
  - adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (vous trouverez un modèle de déclaration CERFA n° 13407 à la mairie ou sur le site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr>);
  - affiché sur le terrain ce récépissé sur lequel la mairie a mis son cachet pour attester la date de dépôt;
  - installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Vous trouverez le modèle de panneau à la mairie, sur le site officiel de l'administration française (<http://www.service-public.fr>) ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.
- **Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :**
  - dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu de vous en informer au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
  - dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue de vous en informer préalablement et de vous permettre de répondre à ses observations.

1 Certains travaux ne peuvent pas être commencés dès la délivrance du permis et doivent être différés : c'est le cas des travaux situés dans un site classé, des transformations de logements en un autre usage dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements de Paris, des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, ou des installations classées pour la protection de l'environnement. Vous pouvez vérifier auprès de la mairie que votre projet n'entre pas dans ces cas.

(à remplir par la mairie)

Le projet ayant fait l'objet d'une demande de permis n° PC 059 389 21 V 0004,  
déposée à la mairie le : 02 03 20 21  
par : SCI EXETER III France 1

fera l'objet d'un permis tacite<sup>2</sup> à défaut de réponse de l'administration trois mois après cette date. Les travaux pourront alors être exécutés après affichage sur le terrain du présent récépissé et d'un panneau décrivant le projet conforme au modèle réglementaire.

Cachet de la mairie :



2 Le maire ou le préfet en délivre certificat sur simple demande.

**Délais et voies de recours :** Le permis peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain d'un panneau décrivant le projet et visible de la voie publique (article R. 600-2 du code de l'urbanisme).

L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier copie de celui-ci à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).

**Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers :** Il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis de construire respecte les règles d'urbanisme.

**PJ n°11. – Justification du dépôt de la demande  
d'autorisation de défrichement**

Non concerné

A2020.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP 62 76650 Petit Couronne	PJ n°11
Enregistrement		Page 1/1

**PJ n°12 : Eléments permettant d'apprécier, s'il y a lieu, la compatibilité  
du projet avec les plans, schémas et programmes**

A2020.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP62 76650 Petit Couronne	PJ n°12
Enregistrement		Page 1/22



## Sommaire

<b>1.</b>	<b>COMPATIBILITE AVEC LE SAGE.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE .....</b>	<b>10</b>
<b>3.</b>	<b>COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA REGIONAL DES CARRIERES.....</b>	<b>20</b>
<b>4.</b>	<b>COMPATIBILITE AVEC LE PLAN NATIONAL DE PREVENTION DES DECHETS .....</b>	<b>20</b>
<b>5.</b>	<b>PLAN NATIONAL DE PREVENTION ET DE GESTION DE CERTAINES CATEGORIES DE DECHETS PREVU PAR LES ARTICLES L541-11-1 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>20</b>
<b>6.</b>	<b>COMPATIBILITE AVEC LE PLAN REGIONAL DE PREVENTION DES DECHETS DES HAUTS-DE-FRANCE .....</b>	<b>20</b>
<b>7.</b>	<b>COMPATIBILITE AVEC LE PROGRAMME D' ACTIONS NATIONAL POUR LA PROTECTION DES EAUX CONTRE LA POLLUTION PAR LES NITRATES D'ORIGINE AGRICOLE.....</b>	<b>22</b>
<b>8.</b>	<b>COMPATIBILITE AVEC LE PROGRAMME D' ACTIONS REGIONAL POUR LA PROTECTION DES EAUX CONTRE LA POLLUTION PAR LES NITRATES D'ORIGINE AGRICOLE.....</b>	<b>22</b>

A2020.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP62 76650 Petit Couronne	PJ n°12
Enregistrement		Page 2/22

## 1. COMPATIBILITE AVEC LE SAGE

La commune de **LEERS** est concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux des bassins versants de la Marque et de la Deûle.

Un SAGE est un document de planification opposable découlant de la Directive Cadre sur l'Eau de l'Union Européenne. Il vise à planifier et harmoniser la gestion de l'eau à l'échelle d'un ou plusieurs bassins versants hydrographiques, ici ceux de la Marque et de la Deûle.

Le territoire concerné comprend 162 communes et s'étend sur 1 120 km<sup>2</sup>, de la frontière belge au nord jusqu'au Douaisis et l'Arrageois au sud. Il s'agit des bassins versants les plus peuplés du bassin Artois-Picardie avec 1,5 millions d'habitants et une densité supérieure à 500 habitants au km<sup>2</sup>.

Les cours d'eau présents sont largement artificialisés et ses deux nappes sont fortement sollicitées en raison d'une urbanisation importante. L'anthropisation induit des problématiques : quantitative pour la nappe du Carbonifère et qualitative pour la nappe de la Craie.

La Commission Locale de l'Eau a approuvé à l'unanimité le 31 janvier 2020 les documents du SAGE Marque-Deûle.

Le Règlement du SAGE Marque-Deûle édicte 5 règles sur les thématiques suivantes :

- Protéger et préserver la ressource en eau ;
- Garantir et sécuriser la continuité écologique des cours d'eau ;
- Préserver les zones humides ;
- La gestion des eaux pluviales.

Les cartes identifiant les zones humides à enjeux du SAGE Marque-Deûle sont annexées au Règlement.

### Objectif associé 4 : Protéger environnementalement les champs captants d'eau potable Prescription (P1)

#### Règles

Règle	Le SAGE comporte de nombreuses dispositions relatives à la qualité de l'eau, qu'elle soit de surface ou souterraine, qu'elle soit affectée ou risque de l'être par les activités humaines de toute nature (imperméabilisation des sols, activités industrielles, artisanales ou agricoles...), autonomes ou en lien avec des dispositions supérieures.
RE5	D'une manière générale, <b>toutes les actions des autorités publiques et institutions administratives tendent à la satisfaction des impératifs de surveillance, de préservation et de reconquête de la qualité de la ressource en eau, issus tant de la directive 2000/60 sur l'eau, du code de l'environnement, du SDAGE Artois-Picardie et du présent SAGE. Elles veillent, dans toutes les décisions qu'elles prennent, à ce que ces impératifs soient respectés et imposent toute mesure utile à cette fin, dans la limite de leur domaine de compétence et des possibilités offertes par les textes de référence.</b>

A2020.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP62 76650 Petit Couronne	PJ n°12
Enregistrement		Page 3/22

Les champs captant font l'objet de d'un zonage particulier dans le PLU de la Métropole Lilloise. Le site n'est pas concerné par une telle zone.

**Objectif Associé 10 : Identifier et améliorer la continuité écologique des cours d'eau sur les secteurs prioritaires Prescription (P2)**

**Règle**

Règle	<p><b>Dans le cadre d'une restauration d'ouvrages ou de nouveaux projets</b> les Installations, Ouvrages, Travaux ou Activités (IOTA) visés à l'article L. 214-1 du Code de l'Environnement soumis à déclaration ou autorisation, au titre de la réglementation sur l'eau et les milieux aquatiques ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement visées aux articles L. 512-1, L. 512-7 et L. 512-8 du même code soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation, ne peuvent mettre en péril la continuité écologique (longitudinale ou transversale), au sens de l'article R. 214-109 du Code de l'environnement. Sont considérées comme constitutives d'une telle mise en péril de la continuité écologique des cours d'eau les opérations susceptibles d'occasionner un cloisonnement permanent, partiel ou temporaire du cours d'eau et de ses annexes (<b>défini comme l'ensemble en relation permanente ou temporaire avec le milieu courant par des connexions superficielles ou souterraines</b>), un impact sur la biodiversité du cours d'eau et d'avoir des conséquences sur son hydromorphologie.</p>
RE1	<p>Toutefois, dès lors que cette règle ne doit pas empêcher la mise en œuvre de projets d'intérêts généraux au sens des articles R. 102-1 et R. 102-2 du Code de l'urbanisme et L.211-7 du Code de l'environnement, ceux-ci pourront être autorisés sous réserve de <b>l'intégration d'une compensation à cette perte de la continuité écologique dans le projet.</b></p>

Le projet sera situé à distance de tout cours d'eau. Il n'y aura aucune utilisation ou rejet dans les eaux superficielles ou souterraines. Il ne mettra pas en péril la continuité écologique des cours d'eau du SAGE.

**Objectif Associé 20 : Assurer la préservation et la protection des zones humides identifiées par le SAGE Marque-Deûle**

- Prescription (P4)
- Prescription (P5)
- Prescription (P6)

A2020.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP62 76650 Petit Couronne	PJ n°12
Enregistrement		Page 4/22

## Règle

Règle	<p>L'inventaire mené dans le cadre de l'élaboration du SAGE Marque-Deûle a conduit à identifier les <b>zones humides dont la qualité sur le plan fonctionnel et de la biodiversité est remarquable</b>. Celles-ci sont repérées dans le règlement cartographique situé en annexe 1.</p> <p>Pour ces zones, les IOTA soumises à déclaration et autorisation délivrées au titre de la Nomenclature « eau » (C. envir., art. L. 214), ainsi que les ICPE soumises à enregistrements, déclarations et autorisations (C. envir., art. L. 512-1 et suivants), ne doivent pas conduire au remblaiement, à l'exhaussement de sol, aux dépôts de matériaux et/ou à l'assèchement total ou partiel de zones humides.</p> <p>Des exceptions s'appliquent à ce principe pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les travaux d'extensions et de réhabilitations des ouvrages, des installations d'eau potable et d'assainissement et des réseaux d'eau potable et d'assainissement d'énergie de télécoms ou hydrocarbures, sous réserve d'une préservation des fonctionnalités de leur équivalence surfacique des zones humides après travaux ;</li> <li>• les travaux, ouvrages et installations à vocation pédagogique, cynégétique ou scientifique en lien avec la nature même de la zone humide et sous réserve du maintien ou de l'amélioration des fonctionnalités de la zone humide ;</li> <li>• les travaux, ouvrages et installations contributifs à l'exercice de la compétence de Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations (GEMAPI) et sous réserve du maintien ou de l'amélioration des fonctionnalités de la zone humide ;</li> <li>• les travaux visant à améliorer le confort, la solidité des bâtiments, dans le volume existant, dans le respect du caractère humide de la zone ;</li> </ul>
RE2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• les travaux ou aménagements visant à renforcer l'expression des fonctionnalités environnementales et la biodiversité intégrée dans les plans de gestion et d'entretien des zones humides ;</li> <li>• la création, l'entretien ou l'extension de cheminements doux ;</li> <li>• la création, l'entretien ou l'extension de renforcements dédiés aux accès pour les services de sécurité.</li> </ul>

A2020.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP62 76650 Petit Couronne	PJ n°12
Enregistrement		Page 5/22

Règle	<p>L'inventaire mené dans le cadre de l'élaboration du SAGE Marque-Deûle a conduit à identifier les <b>zones humides où des actions de restauration/réhabilitation sont nécessaires</b>, repérées dans le règlement cartographique situé en annexe 1.</p> <p>Ces zones et les secteurs immédiatement contigus constituent le siège privilégié d'accueil des opérations de compensation autorisées au titre du Code de l'Environnement impliquant, après leur mise en œuvre, des garanties de gestion et de protection pérennes, par le maître d'ouvrage réalisant cette compensation.</p> <p>Pour ces zones, les IOTA soumises à déclaration et autorisation délivrées au titre de la Nomenclature « eau » (C. envir., art. L. 214), ainsi que les ICPE soumises à enregistrements, déclarations et autorisations (C. envir., art. L. 512-1 et suivants), ne doivent pas conduire au remblaiement, à l'exhaussement de sol, aux dépôts de matériaux et/ou à l'assèchement total ou partiel de zones humides.</p> <p>Des exceptions s'appliquent à ce principe pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les projets reconnus comme d'intérêt général au titre du Code de l'urbanisme (art. L. 102-1) et/ou au Code de l'environnement (art. L. 211-7) ;</li> <li>• les travaux d'extensions et de réhabilitations des ouvrages, des installations d'eau potable et d'assainissement et des réseaux d'eau potable et d'assainissement d'énergie de télécoms ou hydrocarbures, sous réserve d'une préservation des fonctionnalités de leur équivalence surfacique des zones humides après travaux ;</li> <li>• les travaux, ouvrages et installations à vocation pédagogique, cynégétique ou scientifique en lien avec la nature même de la zone humide et sous réserve du maintien ou de l'amélioration des fonctionnalités de la zone humide ;</li> <li>• les travaux, ouvrages et installations contributifs à l'exercice de la compétence de Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations (GEMAPI) et sous réserve du maintien ou de l'amélioration des fonctionnalités de la zone humide ;</li> <li>• les travaux visant à améliorer le confort, la solidité des bâtiments, dans le volume existant, dans le respect du caractère humide de la zone ;</li> <li>• l'ensemble des travaux, ouvrages, installations relevant des opérations de compensations autorisées au titre du code de l'environnement et prescrits par la Police de l'eau ;</li> <li>• les travaux, aménagements et opérations de gestion contribuant au renforcement de leurs fonctionnalités environnementales ;</li> <li>• la création, l'entretien ou l'extension de cheminements doux ;</li> <li>• la création, l'entretien ou l'extension de renforcements dédiés aux accès pour les services de sécurité ;</li> <li>• les opérations de reconquête des sols pollués et autres friches industrielles.</li> </ul>
RE3	<p>À la suite de l'opération de compensation ou de renforcement des fonctionnalités, les parcelles concernées sont classées comme zones humides à préserver où s'y appliquent les règles associées de conservation.</p>

Le site n'est pas concerné par une zone humide dont la qualité sur le plan fonctionnel et de la biodiversité est remarquable ou par une zone humide où des actions de restauration/réhabilitation sont nécessaires, repérées dans le règlement cartographique situé en annexe 1. Par ailleurs, une étude Faune Flore a été réalisée en 2019. Elle est jointe à la demande. Elle conclue que, au regard de ces observations et d'après les critères fixés par l'arrêté ministériel du 1er octobre 2009 modifié le 24 juin 2008, les sols ne sont pas caractéristiques de zones humides au sens de la réglementation en vigueur.

A2020.036	SECURIT Ingénierie	PJ n°12
Enregistrement	1690 rue Aristide Briand – BP62 76650 Petit Couronne	Page 6/22



**Objectif Associé 12 : Archiver la mémoire du risque inondation et réduire les conséquences des aléas Prescription (P7)**

Règle

Règle	<p>Les installations, ouvrages, travaux ou activités (IOTA), visés à l'article L. 214-1 du Code de l'environnement soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L. 214-2 du même Code (réglementation sur l'eau et les milieux aquatiques), ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, qu'elles soient soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation, ainsi que les aménagements complémentaires et extensions des projets susvisés soumis à autorisation ou déclaration, ne doivent pas aggraver le risque d'inondation.</p> <p>L'infiltration des eaux pluviales au plus près du point de chute (à l'unité foncière ou à la parcelle) est la première solution recherchée.</p> <p>Lorsque l'infiltration pourra être justifiée comme insuffisante, étude à l'appui, le rejet dans le réseau hydraulique superficiel pourra être envisagé. Dans ce cas, tout projet d'aménagement donnant lieu à une imperméabilisation devra définir avec précision le débit de fuite au milieu récepteur avant aménagement.</p> <p>Aussi, ce débit de fuite à appliquer ne doit pas dépasser la valeur avant aménagement et doit respecter les prescriptions de rejets émises par les services instructeurs de l'État (doctrine « Eaux pluviales »). Ainsi, celui-ci correspond à la valeur la plus contraignante des deux (débit de fuite initial ou prescription des services instructeurs de l'État).</p>
RE4	<p>Pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales, les pétitionnaires et les autorités compétentes doivent prendre en considération l'ensemble du bassin versant intercepté par le projet d'aménagement urbain futur. Dans ce sens, le recours à des techniques alternatives (réalisation de noues ou de fossés, chaussées drainantes...) ou de bassins de tamponnement doit être privilégié pour gérer les eaux sur les zones nouvellement aménagées et les opérations de renouvellement urbain.</p>

Le terrain objet du projet est constitué d'argile. L'entité hydrogéologique affleurante au niveau du site est imperméable (donnée <https://www.georisques.gouv.fr/>). L'infiltration à la parcelle n'est pas possible. Une étude sera réalisée. En conséquence, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau de la commune en respectant les débits imposés par le SAGE, en l'occurrence le débit de fuite du terrain doit être la valeur la plus contraignante entre le débit de fuite initial ou la prescription des services instructeurs de l'Etat. Ce dernier est imposé par le PLU de la Métropole Lilloise Zone UF Article 4 II) B) : Sur l'ensemble du territoire communautaire, le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 2 litres par hectare et par seconde.

A2020.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP62 76650 Petit Couronne	PJ n°12
Enregistrement		Page 7/22



<https://www.georisques.gouv.fr/>

### Détermination du débit de fuite du terrain naturel :

Le débit de fuite du bassin d'orage ne devra pas dépasser celui du bassin naturel.

Le mode de calcul du rejet maximum d'eaux pluviales repose sur l'utilisation de l'Instruction Technique de juin 1977.

Aujourd'hui, le terrain objet du projet est un champ. Le bassin drainera les eaux pluviales de l'ensemble de ID Log (bâtiment existant) et le projet. L'ensemble du terrain représentera 81 689 m<sup>2</sup>.

#### ▪ Hypothèses :

- période de retour : 10 ans
- région I
- surface du bassin versant : A = 8,17 ha

Le bassin drainera les eaux pluviales de l'ensemble de ID Log (bâtiment existant) et le projet. Le calcul du débit initial du terrain a été minoré en ne considérant pas le bâtiment existant de ID Log ce qui est plus contraignant car ce débit servira de limite de rejet. Le coefficient de ruissellement retenu est celui de champs, cultures soit 0,10.

A2020.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP62 76650 Petit Couronne	PJ n°12
Enregistrement		Page 8/22



▪ **Calcul du rejet maximum d'eaux pluviales**

$$Q \text{ (m}^3\text{/s)} = 1,430 \times I^{0,29} \times C^{1,20} \times A^{0,78}$$

Avec :

I, la pente moyenne avec  $I = 1 \text{ cm/m} = 0,01 \text{ m/m}$  (Nous nous plaçons dans un cas majorant).

C, le coefficient de ruissellement avec  $C = 0,10$  pour un terrain en champs, culture

A, la surface en hectares  $A = 8,17 \text{ ha}$

$$Q \text{ (m}^3\text{/s)} = 1,430 \times 0,01^{0,29} \times 0,2^{1,20} \times 8,17^{0,78} = 0,122 \text{ m}^3\text{/s}$$

Le débit d'eau d'une pluie décennale au niveau du terrain initial est de l'ordre de 122 l/s.

**Débit de fuite imposé par le PLU de la métropole Lilloise :**

Le débit imposé par le PLU est de 2 l/s/ha, soit de 16,3 l/s pour 8,17 ha.

Le SAGE impose le débit le plus faible entre le débit initial du terrain et le débit imposé par les documents d'urbanisme. Le débit de fuite du bassin d'orage du terrain ID Log et projet EXETER devra donc être inférieur à 16,3 l/s.

La régulation des eaux pluviales de l'ensemble des sites ID Log et Exeter sera régulé par le bassin existant de ID Log et une pompe de relevage de 16l/s. Le dossier d'autorisation d'ID Log de 2008 indique un bassin de 3394 m<sup>3</sup>. Après récolement, la capacité du bassin est en fait de 3810 m<sup>3</sup>. La justification préliminaire (avant étude réseau qui sera réalisée ultérieurement) du dimensionnement suffisant du bassin est jointe au présent dossier.

A2020.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP62 76650 Petit Couronne	PJ n°12
Enregistrement		Page 9/22

## 2. COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE

Créé par la loi sur l'eau de 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, le SDAGE, "fixe pour chaque bassin les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau".

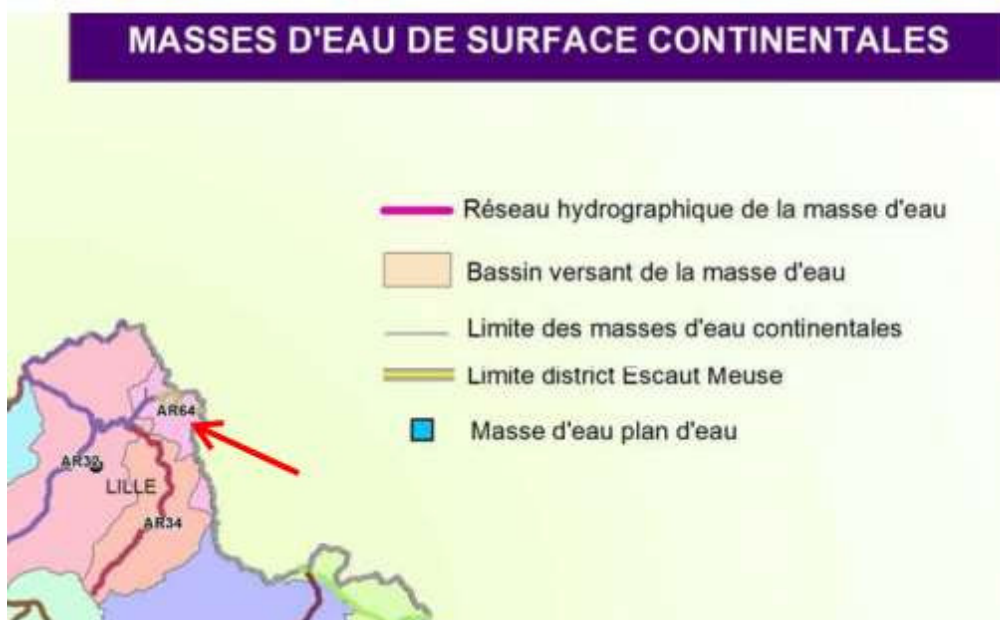
La commune de LEERS fait partie du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Artois-Picardie pour la période 2016 à 2021.

Dans le bassin Artois-Picardie, comme dans les autres bassins métropolitains, le premier SDAGE a été approuvé en 1996. La révision du SDAGE pour la période 2010-2015 a permis d'intégrer les objectifs et exigences de la Directive Cadre Européenne sur l'Eau. La Directive Cadre Européenne sur l'Eau fixe notamment un objectif d'atteinte du bon état pour tous les milieux aquatiques d'ici 2015, sauf exemptions (reports de délais, objectifs moins stricts). Le présent document est une révision de ce SDAGE, il couvrira la période 2016-2021.

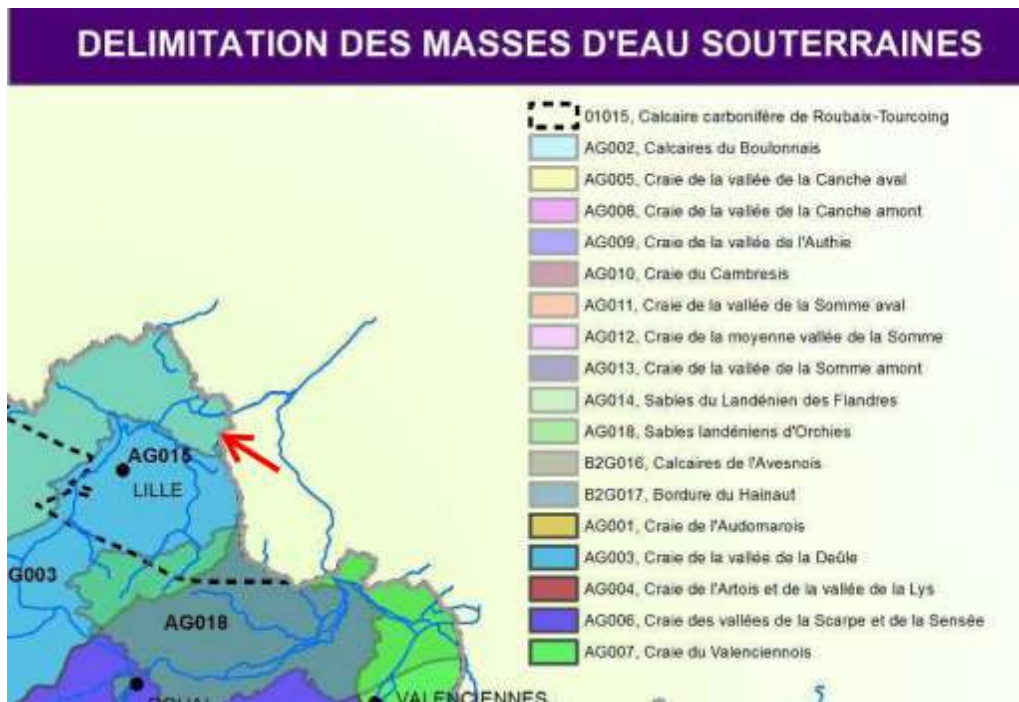
Il appartient au SDAGE de déterminer les périmètres qui peuvent faire l'objet d'un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), c'est-à-dire les cadres de réalisation optimale de ces schémas s'appuyant d'abord sur une cohérence hydrographique, comme le demande l'article 5 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

Les documents d'urbanisme et d'orientation (PLU, SCOT..) doivent être en cohérence avec les orientations fondamentales et les objectifs du SDAGE.

La commune de LEERS est concernée par la masse d'eau de surface AR64 et par la masse d'eau souterraine AG018.



A2020.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP62 76650 Petit Couronne	PJ n°12
Enregistrement		Page 10/22



Les objectifs environnementaux visés par la DCE et ses directives filles sont :

- La prévention de la détérioration de la qualité des eaux, qui inclut le fait que les concentrations de substances n'augmentent pas de manière significative dans les sédiments et le biote,
- L'atteinte du bon état écologique et chimique pour les eaux de surface, à l'exception des masses d'eau artificielles ou fortement modifiées par les activités humaines,
- L'atteinte du bon potentiel écologique et du bon état chimique pour les masses d'eau de surface artificielles ou fortement modifiées par les activités humaines,
- L'atteinte du bon état chimique et du bon état quantitatif pour les masses d'eau souterraine,
- L'atteinte des objectifs spécifiques sur les zones protégées,
- La réduction des émissions de substances prioritaires et la suppression des émissions de substances dangereuses prioritaires (R212-9 CE),
- L'inversion des tendances à la dégradation de l'état des eaux souterraines (R212-21-1 CE).

La commune de LEERS est concernée par la masse d'eau de surface AR64 et par la masse d'eau souterraine AG018. Pour ces masses d'eau, les objectifs sont les suivants :

A2020.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP62 76650 Petit Couronne	PJ n°12
Enregistrement		Page 11/22

## LES OBJECTIFS DE QUALITE DES EAUX DE SURFACE

Le cours d'eau le plus proche est la Marque (FRAR34). Il fait partie des masses d'eau artificielles et fortement modifiées (MEFM). A ce titre, il est concerné par l'objectif de qualité des eaux de surface.

N°	Nom de la masse d'eau	Etat ou potentiel écologique	Objectifs d'état écologique	motif de dérogation	
FRAR34	Marque	Mauvais état écologique	Objectif écologique moins strict 2027	Faisabilité technique conditions naturelles coûts disproportionnés	Difficultés d'intervention en terrain privé Durée importante de réalisation des actions temps de réaction du milieu

Objectifs d'état chimique des masses d'eau de surface :

N°	Nom de la masse d'eau	Etat chimique des masses d'eau de surface		Objectifs d'état chimique des masses d'eau de surface		
		avec substances ubiquistes	Sans substance ubiquiste	avec substances ubiquistes	Sans substance ubiquiste	motif de dérogation
FRAR34	Marque	Non atteinte du bon état chimique	Non atteinte du bon état chimique	bon état chimique 2027	bon état chimique 2027	faisabilité technique pollution issue de nombreuses sources diffuses

Objectifs d'état global des masses d'eau de surface :

N°	Nom de la masse d'eau	Objectifs état écologique	Objectifs état chimique sans subst. ubiquiste	objectifs état global
FRAR34	Marque	Objectif écologique moins strict 2027	bon état chimique 2027	Objectif global moins strict 2027

## OBJECTIFS DE QUALITE ET DE QUANTITE DES EAUX SOUTERRAINES

N°	Nom de la masse d'eau	Etat chimique	objectifs d'état chimique	motif de dérogation
----	-----------------------	---------------	---------------------------	---------------------

A2020.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP62 76650 Petit Couronne	PJ n°12
Enregistrement		Page 12/22

Les orientations fondamentales et dispositions de ce SDAGE, qui peuvent être transposées au site sont :

Les 5 enjeux du bassin Artois-Picardie sont désignés par des lettres :

- **Enjeu A** : Maintenir et améliorer la biodiversité des milieux aquatiques
- **Enjeu B** : Garantir une eau potable en qualité et en quantité satisfaisante
- **Enjeu C** : S'appuyer sur le fonctionnement naturel des milieux pour prévenir et limiter les effets négatifs des inondations
- **Enjeu D** : Protéger le milieu marin
- **Enjeu E** : Mettre en œuvre des politiques publiques cohérentes avec le domaine de l'eau

A2020.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP62 76650 Petit Couronne	PJ n°12
Enregistrement		Page 13/22

ORIENTATIONS ET LES DISPOSITIONS du SDAGE 2016-2021	Etat de conformité du projet
<b>Enjeu A: Maintenir et améliorer la biodiversité des milieux aquatiques</b>	
Orientation A-1 Continuer la réduction des apports ponctuels de matières polluantes classiques dans les milieux	
<p><b>Disposition A-1.1 Adapter les rejets à l'objectif de bon état</b>            Les maîtres d'ouvrage (personne publique ou privée, physique ou morale), pour leurs installations, ouvrages, travaux et activités soumis aux obligations au titre du code de l'environnement, du code de la santé publique ou du code général des collectivités locales, ajustent les rejets d'effluents urbains ou industriels au respect de l'objectif général de non dégradation et des objectifs physico-chimiques spécifiques assignés aux masses d'eau, continentale et marine, en utilisant les meilleures techniques disponibles à un coût acceptable. Les objectifs sont précisés dans le chapitre 3. Les mesures présentant le meilleur rapport coût/efficacité seront à mettre en place en priorité.            Tout projet soumis à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'environnement (ICPE ou loi sur l'eau) doit aussi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Adapter les conditions de rejet pour préserver les milieux récepteurs particulièrement sensibles aux pollutions ;</li> <li>• S'il ne permet pas de respecter l'objectif général de non dégradation et des objectifs physico-chimiques spécifiques assignés aux masses d'eau, étudier la possibilité d'autres solutions au rejet direct dans le cours d'eau (stockage temporaire, réutilisation,...)</li> </ul>	Les rejets du site seront limités aux effluents sanitaires et eaux de lavage. Les eaux pluviales de voirie seront traitées par un séparateur à hydrocarbures avant rejet dans de le réseau public. Une convention de rejet sera signée avec le gestionnaire des réseaux.
Disposition A-1.2 Améliorer l'assainissement non collectif	Non concerné : Le projet sera raccordé aux réseaux d'assainissement communaux.
Disposition A-1.3 Améliorer les réseaux de collecte	
Orientation A-2 Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbanisé par des voies alternatives (maîtrise de la collecte et des rejets) et préventives (règles d'urbanisme notamment pour les constructions nouvelles)	
Disposition A-2.1 Gérer les eaux pluviales	Non concerné (applicable aux réseaux de collecte)
<p><b>Disposition A-2.2 Réaliser les zonages pluviaux</b>            Les orientations et prescriptions des SCOT et des PLU communaux et intercommunaux comprennent des dispositions visant à favoriser l'infiltration des eaux de pluie à l'emprise du projet et contribuent à la réduction des volumes collectés et déversés sans traitement au milieu naturel.            La conception des aménagements ou des ouvrages d'assainissement nouveaux intègre la gestion des eaux pluviales dans le cadre d'une stratégie de maîtrise des rejets. Les maîtres d'ouvrage évaluent l'impact de leur réseau d'assainissement sur le milieu afin de respecter les objectifs physico-chimiques assignés aux masses d'eau</p>	Aucune infiltration n'est possible compte tenu de la très faible perméabilité du sol.
Orientation A-3 Diminuer la pression polluante par les nitrates d'origine agricole sur tout le territoire	
Disposition A-3.1 Continuer à développer des pratiques agricoles limitant la pression polluante par les nitrates	Non concerné
Disposition A-3.2 Rendre cohérentes les zones vulnérables avec les objectifs du SDAGE	Non concerné
Disposition A-3.3 Mettre en œuvre les Plans d'Action Régionaux (PAR) en application de la directive nitrates	Non concerné
Orientation A-4 Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de limiter les risques de ruissellement, d'érosion, et de transfert des polluants vers les cours d'eau, les eaux souterraines et la mer	
Disposition A-4.1 Limiter l'impact des réseaux de drainage	Non concerné
Disposition A-4.2 Gérer les fossés	Non concerné
Disposition A-4.3 Limiter le retournement des prairies et préserver, restaurer les éléments fixes du paysage	Non concerné
Orientation A-5 Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques dans le cadre d'une gestion concertée	
Disposition A-5.1 Limiter les pompages risquant d'assécher, d'altérer ou de saliniser les milieux aquatiques	Non concerné – pas de pompage

A2020.036	<b>SECURIT Ingénierie</b> 1690 rue Aristide Briand – BP62 76650 Petit Couronne	PJ n°12
Enregistrement		Page 14/22

ORIENTATIONS ET LES DISPOSITIONS du SDAGE 2016-2021	Etat de conformité du projet
Disposition A-5.2 Diminuer les prélèvements situés à proximité du lit mineur des cours d'eau en déficit quantitatif	Non concerné – pas de prélèvement
Disposition A-5.3 Réaliser un entretien léger des milieux aquatiques	
Disposition A-5.4 Mettre en œuvre des plans pluriannuels de gestion et d'entretien des cours d'eau	Non concerné – pas de cours d'eau
Disposition A-5.5 Respecter l'hydromorphologie des cours d'eau lors de travaux	Non concerné – pas de cours d'eau
Disposition A-5.6 Définir les caractéristiques des cours d'eau	Non concerné – pas de cours d'eau
Disposition A-5.7 Préserver l'espace de bon fonctionnement des cours d'eau	Non concerné – pas de cours d'eau
Orientation A-6 Assurer la continuité écologique et sédimentaire	
Disposition A-6.1 Prioriser les solutions visant le rétablissement de la continuité longitudinale	Non concerné – pas de cours d'eau
Disposition A-6.2 Assurer, sur les aménagements hydroélectriques nouveaux ou existants, la circulation des espèces et des sédiments dans les cours d'eau	Non concerné – pas de cours d'eau
Disposition A-6.3 Assurer une continuité écologique à échéance différenciée selon les objectifs	Non concerné – pas de cours d'eau
Disposition A-6.4 Prendre en compte les différents plans de gestion piscicoles	Non concerné – pas de cours d'eau
Orientation A-7 Préserver et restaurer la fonctionnalité écologique et la biodiversité	
Disposition A-7.1 Privilégier le génie écologique lors de la restauration et l'entretien des milieux aquatiques	Non concerné – pas de milieu aquatique
Disposition A-7.2 Limiter la prolifération d'espèces invasives	Non concerné – pas de milieu aquatique
Disposition A-7.3 Encadrer les créations ou extensions de plans d'eau	Non concerné – pas de milieu aquatique
Orientation A-8 Réduire l'incidence de l'extraction des matériaux de carrière	
Disposition A-8.1 Conditionner l'ouverture et l'extension des carrières	Non concerné – pas de carrière
Disposition A-8.2 Remettre les carrières en état après exploitation	Non concerné – pas de carrière
Disposition A-8.3 Inclure les fonctionnalités écologiques dans les porter à connaissance	Non concerné – pas de carrière
Orientation A-9 Stopper la disparition, la dégradation des zones humides à l'échelle du bassin Artois Picardie et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité	
Disposition A-9.1 Eviter l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le lit majeur des cours d'eau	Non concerné
Disposition A-9.2 Prendre en compte les zones humides dans les documents d'urbanisme	Non concerné – pas de zone humide dans le PLU sur le site
Disposition A-9.3 Préciser la consigne « éviter, réduire, compenser » sur les dossiers zones humides au sens de la police de l'eau	Non concerné – pas de zone humide sur le site – Cf étude faune-flore réalisée en 2019 et jointe à la présente demande
Disposition A-9.4 Identifier les actions à mener sur les zones humides dans les SAGE	
Disposition A-9.5 Gérer les zones humides	
Orientation A-10 Poursuivre l'identification, la connaissance et le suivi des pollutions par les micropolluants nécessaires à la mise en œuvre d'actions opérationnelles	
<p>Disposition A-10.1 Améliorer la connaissance des micropolluants</p> <p>Les services de l'Etat et ses établissements publics compétents poursuivent la recherche des micropolluants (y compris substances médicamenteuses, molécules hormonales radionucléides...), dans les milieux aquatiques et dans les rejets ponctuels ou diffus.</p> <p>En partenariat avec les industriels, les collectivités et les agriculteurs, cette meilleure connaissance permettra d'améliorer la définition des actions de suppression ou de réduction des rejets de ces micropolluants, en priorité dans les masses d'eau qui n'atteignent pas le bon état.</p>	<p>Les rejets du site seront limités aux effluents sanitaires, aux eaux de lavage et aux eaux pluviales de voirie. Il n'y aura pas de rejet susceptible de contenir des micropolluants.</p> <p>Néanmoins, l'exploitant respectera tout arrêté préfectoral qui le concernerait.</p>

A2020.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP62 76650 Petit Couronne	PJ n°12
Enregistrement		Page 15/22



ORIENTATIONS ET LES DISPOSITIONS du SDAGE 2016-2021	Etat de conformité du projet
Ces investigations concernent en particulier le développement des bilans par substances, prescrits au titre du code de l'environnement (ICPE et loi sur l'eau) ou du code de la santé, intégrant l'ensemble des sources (naturelle, urbaine, domestique, industrielle, agricole) et détaillant les voies de transfert. La prise en compte des micropolluants dans les diagnostics sur les déversements par temps de pluie sera également étudiée.	
<b>Orientation A-11 Promouvoir les actions, à la source de réduction ou de suppression des rejets de micropolluants</b>	
Disposition A-11.1 Adapter les rejets de polluants aux objectifs de qualité du milieu naturel	Les rejets du site seront limités aux effluents sanitaires, aux eaux de lavage et aux eaux pluviales de voirie. Il n'y aura pas de rejet susceptible de contenir des micropolluants.
Disposition A-11.2 Maîtriser les rejets de micropolluants des établissements industriels ou autres vers les ouvrages d'épuration des agglomérations	
Disposition A-11.3 Eviter d'utiliser des produits toxiques Les prescripteurs et utilisateurs de produits et de matériaux sont invités à utiliser les produits les moins toxiques et écotoxiques et les moins rémanents, que ce soit pour les produits industriels, agricoles ou de consommation courante. Des actions de formation et d'information sont encouragées afin de remédier à la source, et de manière préventive, aux rejets, émissions et pertes de substances dangereuses que ce soit sur le choix et les conditions de mise en œuvre appropriées ou sur le devenir des emballages et des déchets.	Le projet est un entrepôt. Il n'y a pas lieu d'y utiliser des produits toxiques.
Disposition A-11.4 Réduire à la source les rejets de substances dangereuses	Les rejets du site seront limités aux effluents sanitaires, aux eaux de lavage et aux eaux pluviales de voirie. Il n'y aura pas de rejet susceptible de contenir des substances dangereuses.
Disposition A-11.5 Réduire l'utilisation de produits phytosanitaires dans le cadre du plan ECOPHYTO Les exploitants agricoles, les collectivités et les gestionnaires d'espaces (voie de communication, jardiniers, zones d'activité, golf, parcs...) sont incités à s'inscrire dans une démarche de réduction de l'utilisation des produits phytosanitaires. Cette démarche est réalisée en cohérence avec la mise en œuvre du Plan Ecophyto et plus particulièrement de ses axes 2 (recenser et généraliser les systèmes agricoles et les moyens connus permettant de réduire l'utilisation des pesticides), 3 (innover dans la conception et la mise au point de systèmes de culture économes en pesticides) et 7 (réduire et sécuriser l'usage des produits phytopharmaceutiques en zone non agricole).  Pour ce qui concerne les autres usages non agricoles : [...] • Les autres gestionnaires d'espaces sont incités à réduire leur utilisation de produits phytosanitaires. Cette disposition est applicable en priorité dans les zones à enjeu eau potable définies par la Carte 22.	Pour mémoire. L'exploitant veillera à réduire sa consommation de produits phytosanitaires.
Disposition A-11.6 Se prémunir contre les pollutions accidentelles En un seul évènement, les pollutions accidentelles peuvent anéantir les efforts réalisés sur la réduction des pollutions chroniques. Dans le cadre des autorisations ou déclaration au titre du code de l'environnement, l'autorité administrative veille à ce que les pollutions accidentelles soient prise en compte dans les bassins versants (transport routier et ferroviaire, stations d'épurations urbaines, industries...) en amont des bassins versants particulièrement vulnérables aux pollutions accidentelles (zone à enjeu eau et prise d'eau de surface pour l'eau potable, zones de baignade, zones conchylicoles et de pêche professionnelle, milieux aquatiques remarquables, zones de frayères...). Elaborés en relation avec les acteurs concernés, ces actions prévoient : • Des mesures visant à minimiser l'impact des rejets lors de l'arrêt accidentel ou du dysfonctionnement des ouvrages d'épuration ; • Des dispositifs d'assainissement permettant la récupération, le cas échéant, le confinement des pollutions accidentellement déversées sur un site industriel ou sur la voie publique.	Il n'y aura pas de produit chimique stocké sur site. Les seuls produits présents, en petite quantité, seront lié à l'entretien du bâtiment et au nettoyage. Ils seront placés sur rétention. En cas d'incendie, le site sera raccordé au bassin de confinement de l'entrepôt ID Log voisin de sorte à pouvoir retenir les effluents d'extinction. Le dimensionnement suffisant de ce bassin est justifié dans la pièce D9A jointe à la présente demande.
Disposition A-11.7 Caractériser les sédiments avant tout curage	Non concerné
Disposition A-11.8 Construire des plans spécifiques de réduction de pesticides dans le cadre de la concertation avec les SAGE	Non concerné

A2020.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP62 76650 Petit Couronne	PJ n°12
Enregistrement		Page 16/22

ORIENTATIONS ET LES DISPOSITIONS du SDAGE 2016-2021	Etat de conformité du projet		
Orientation A-12 Améliorer les connaissances sur l'impact des sites pollués	La zone agricole concernée par le présent projet n'est pas directement concernée. Néanmoins le site à proximité immédiate (bâtiment ID Log) a fait l'objet d'une pollution historique (enregistrement BASOL). Compte tenu de la présence d'un horizon imperméable en surface, et des conclusions de visite de l'Inspection du 12/01/2006 qui démontre une absence de risque de pollution au droit de l'ancien site FARATEX, à l'emplacement de l'actuel entrepôt, la zone d'étude n'est pas sensible à une pollution éventuelle du sol.		
<b>Enjeu B: Garantir une eau potable en qualité et en quantité satisfaisante</b>			
Orientation B-1 Poursuivre la reconquête de la qualité des captages et préserver la ressource en eau dans les zones à enjeu eau potable définies dans le SDAGE			
Disposition B-1.1 Préserver les aires d'alimentation des captages	Non concerné		
Disposition B-1.2 Reconquérir la qualité de l'eau des captages prioritaires	Non concerné		
Disposition B-1.3 Mieux connaître les aires d'alimentation des captages pour mieux agir	Non concerné		
Disposition B-1.4 Etablir des contrats de ressources	Non concerné		
Disposition B-1.5 Adapter l'usage des sols sur les parcelles les plus sensibles des aires d'alimentations de captages	Non concerné		
Disposition B-1.6 En cas de traitement de potabilisation, reconquérir par ailleurs la qualité de l'eau potable polluée	Non concerné		
Disposition B-1.7 Maitriser l'exploitation du gaz de couche	Non concerné		
Orientation B-2 Anticiper et prévenir les situations de crise par la gestion équilibrée des ressources en eau			
Disposition B-2.1 Améliorer la connaissance et la gestion de certains aquifères	Non concerné		
Disposition B-2.2 Mettre en regard les projets d'urbanisation avec les ressources en eau et les équipements à mettre en place	Non concerné		
Orientation B-3 Inciter aux économies d'eau			
Disposition B-3.1 Adopter des ressources alternatives à l'eau potable quand cela est possible	L'activité utilise très peu d'eau.		
Orientation B-4 Anticiper et assurer une gestion de crise efficace, en prévision, ou lors des étiages sévères			
Disposition B-4.1 Respecter les seuils hydrométriques de crise de sécheresse	Non concerné		
Orientation B-5 Rechercher et réparer les fuites dans les réseaux d'eau potable			
Disposition B-5.1 Limiter les pertes d'eau dans les réseaux de distribution	Non concerné		
Orientation B-6 Rechercher au niveau international, une gestion équilibrée des aquifères			
Disposition B-6.1 Associer les structures belges à la réalisation des SAGE frontaliers	Non concerné		
Disposition B-6.2 Organiser une gestion coordonnée de l'eau au sein des Commissions Internationales Escaut et Meuse	Non concerné		
<b>Enjeu C : S'appuyer sur le fonctionnement naturel des milieux pour prévenir et limiter les effets négatifs des inondations</b>			
Orientation C-1 Limiter les dommages liés aux inondations			
Disposition C-1.1 Préserver le caractère inondable de zones prédéfinies	Pluies régulées par le bassin de confinement d'ID Log et une pompe de relevage de 16 l/s, pour assurer un débit de fuite inférieur à 2l/s/ha (conformément au PLU de la Métropole Lilloise)		
Disposition C-1.2 Préserver et restaurer les Zones Naturels d'Expansion de Crues	Non concerné		
A2020.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP62 76650 Petit Couronne		PJ n°12
Enregistrement			Page 17/22

ORIENTATIONS ET LES DISPOSITIONS du SDAGE 2016-2021	Etat de conformité du projet
Orientation C-2 Limiter le ruissellement en zones urbaines et en zones rurales pour réduire les risques d'inondation et les risques d'érosion des sols et coulées de boues	Les eaux pluviales seront canalisées, il n'y aura pas de ruissellement.
Disposition C-2.1 Ne pas aggraver les risques d'inondations	Pluies régulées par le bassin de confinement d'ID Log et une pompe de relevage de 16 l/s pour assurer un débit de fuite inférieur à 2l/s/ha (conformément au PLU de la Métropole Lilloise)
Orientation C-3 Privilégier le fonctionnement naturel des bassins versants	Non concerné
Disposition C-3.1 Privilégier le ralentissement dynamique des inondations par la préservation des milieux dès l'amont des bassins versant	Non concerné
Orientation C-4 Préserver et restaurer la dynamique naturelle des cours d'eau	Non concerné
Disposition C-4.1 Préserver le caractère naturel des annexes hydrauliques dans les documents d'urbanisme	Non concerné
<b>Enjeu D : Protéger le milieu marin</b>	
Orientation D-1 Réaliser ou réviser les profils pour définir la vulnérabilité des milieux dans les zones protégées baignade et conchyliculture mentionnées dans le registre des zones protégées (document d'accompagnement numéro 1)	Non concerné
Disposition D-1.1 Mettre en place ou réviser les profils de vulnérabilité des eaux de baignades et conchylicoles	Non concerné
Disposition D-1.2 Réaliser les actions figurant dans les profils de baignades et conchylicoles	Non concerné
Orientation D-2 Limiter les risques microbiologiques en zone littorale ou en zone d'influence des bassins versants définie dans le cadre des profils de vulnérabilité pour la baignade et la conchyliculture	Non concerné
Orientation D-3 Respecter le fonctionnement dynamique du littoral dans la gestion du trait de côte	Non concerné
Disposition D-3.1 Prendre en compte la protection du littoral dans tout projet d'aménagement	Non concerné
Orientation D-4 Intensifier la lutte contre la pollution issue des installations portuaires et des bateaux	Non concerné
Disposition D-4.1 Réduire les pollutions issues des installations portuaires	Non concerné
Orientation D-5 Prendre des mesures pour lutter contre l'eutrophisation en milieu marin	Non concerné
Disposition D-5.1 Mesurer les flux de nutriments à la mer	Non concerné
Orientation D-6 Préserver les milieux littoraux particuliers indispensables à l'équilibre des écosystèmes avec une forte ambition de protection au regard des pressions d'aménagement	Non concerné
Disposition D-6.1 Préserver les milieux riches et diversifiés ayant un impact sur le littoral	Non concerné
Disposition D-6.2 Rendre compatible l'extraction de granulats avec la diversité des habitats marins	Non concerné
Disposition D-6.3 Réduire les quantités de macro-déchets en mer et sur le littoral	Non concerné
Orientation D-7 Assurer une gestion durable des sédiments dans le cadre des opérations de curage ou de dragage	Non concerné

A2020.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP62 76650 Petit Couronne	PJ n°12
Enregistrement		Page 18/22

<b>ORIENTATIONS ET LES DISPOSITIONS du SDAGE 2016-2021</b>	<b>Etat de conformité du projet</b>
Disposition D-7.1 Réaliser des études d'impact lors des dragages-immersion des sédiments portuaires	Non concerné
Disposition D-7.2 S'opposer à tout projet d'immersion en mer de sédiments présentant des risques avérés de toxicité pour le milieu	Non concerné
<b>Enjeu E : Mettre en œuvre des politiques publiques cohérentes avec le domaine de l'eau Renforcer le rôle des Commissions Locales de l'Eau (CLE) des SAGE</b>	
Orientation E-1	
Disposition E-1.1 Faire un rapport annuel des actions des SAGE	Non concerné
Disposition E-1.2 Développer les approches inter SAGE	Non concerné
Disposition E-1.3 Sensibiliser et informer sur les écosystèmes aquatiques au niveau des SAGE	Non concerné
Orientation E-2 Permettre une meilleure organisation des moyens et des acteurs en vue d'atteindre les objectifs du SDAGE. L'autorité administrative favorise l'émergence de maîtres d'ouvrages pour les opérations les plus souvent « orphelines »	Non concerné
Disposition E-2.1 Mettre en place la compétence GEMAPI	Non concerné
Disposition E-2.2 Mener des politiques d'aides publiques concourant à réaliser les objectifs du SDAGE, du PAMM et du PGRI	Non concerné
Orientation E-3 Former, informer et sensibiliser	Non concerné
Disposition E-3.1 Soutenir les opérations de formation et d'information sur l'eau	Non concerné
Orientation E-4 Adapter, développer et rationaliser la connaissance	Non concerné
Disposition E-4.1 Acquérir, collecter, bancaiser, vulgariser et mettre à disposition les données relatives à l'eau	Non concerné
Orientation E-5 Tenir compte du contexte économique dans l'atteinte des objectifs	Non concerné
Disposition E-5.1 Développer les outils économiques d'aide à la décision	Non concerné

A2020.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP62 76650 Petit Couronne	PJ n°12
Enregistrement		Page 19/22

### 3. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA REGIONAL DES CARRIERES

---

Les schémas départementaux des carrières, qui deviendront schémas régionaux des carrières, tel que prévu par l'article L. 515-3 du code de l'environnement, définissent les conditions générales d'implantation des carrières dans chaque département.

Le département du Nord (59) ne comporte pas de schéma départemental des carrières.

### 4. COMPATIBILITE AVEC LE PLAN NATIONAL DE PREVENTION DES DECHETS

---

Le Plan National de Prévention des Déchets 2014 – 2020 a été approuvé par arrêté ministériel le 18 août 2014. Il ne concerne qu'indirectement les entreprises qui souhaiteraient mettre en place un outil de calcul des coûts de leurs déchets, ou mettre en place une charte volontaire pour encourager à la prévention des déchets.

Ici, la gestion des déchets est sous la responsabilité de l'exploitant qui valorise au maximum ses déchets par des filières adaptées. **Cela est conforme aux objectifs du plan national de prévention des déchets.**

### 5. PLAN NATIONAL DE PREVENTION ET DE GESTION DE CERTAINES CATEGORIES DE DECHETS PREVU PAR LES ARTICLES L541-11-1 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

---

La plate-forme de logistique n'a pas d'activité de production. Il s'agit d'entreposage, transit, regroupement de marchandises. **Il n'est donc pas concerné par ce texte.**

Ses déchets seront triés, et pour le mieux valorisés par des filières adaptées.

### 6. COMPATIBILITE AVEC LE PLAN REGIONAL DE PREVENTION DES DECHETS DES HAUTS-DE-FRANCE

---

Le Plan régional de prévention et de gestion des déchets des Hauts-de-France a été voté en séance plénière le 13 décembre 2019. La Région l'a adopté, en même temps qu'un cadre d'actions pour le mettre en œuvre. Objectif : faire des Hauts-de-France une région "zéro déchet" et développer une économie circulaire sur tous les territoires.

Le PRPGD des Hauts-de-France s'appuie ainsi sur quatre piliers principaux :

- la prévention au travers notamment du déploiement de l'économie circulaire,
- la valorisation matière et l'amélioration de la valorisation énergétique
- l'accompagnement dans sa mutation de la filière économique de traitement des déchets,
- l'animation des dynamiques régionales.

**Les orientations régionales s'articulent autour de 21 orientations et un plan en faveur de l'économie circulaire**

A2020.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP62 76650 Petit Couronne	PJ n°12
Enregistrement		Page 20/22

L'axe stratégique n°1 « réduire nos déchets à la source, transformer nos modes de consommation, inciter au tri et au recyclage » reprend notamment les objectifs et la planification en matière de prévention des déchets. Il se compose de 5 orientations.

L'axe stratégique n°2 « Collecter, valoriser, éliminer » décline les objectifs et la planification en termes de gestion des déchets. Il se compose de 10 orientations.

L'axe stratégique n°3 correspond au « Plan d'actions en faveur de l'économie circulaire ». Deux cas particuliers sont également traités : la gestion des déchets portuaires, marins et subaquatiques (orientation 16), et la gestion des déchets issus de situations exceptionnelles (orientation 17)

<b>Orientations susceptibles de concerner le site</b>
<b>Axe stratégique n°1 : Réduire nos déchets à la source, transformer nos modes de consommation, inciter au tri et au recyclage</b>
- Orientation n°3 : Contribuer à la transformation des modes de production et de consommation des acteurs économiques – hors biodéchets et BTP
<b>Axe stratégique n°2 : Collecter, valoriser, éliminer</b>
Orientation n°8 : Améliorer la collecte et le tri des déchets d'activités économiques et du BTP ;
<b>Axe stratégique n°3 : Recyclage et valorisation matière</b>
Orientation n°10 Développer la valorisation matière

Le projet produira une quantité limitée de déchets qui seront triés et envoyés dans des filaires adaptées. Il s'agit essentiellement d'emballages classiques, de cartons, et de quelques palettes qui ne sont pas ciblés spécifiquement par le PRGPD. Ces déchets seront stockés dans des bennes en fonction de leur filière appropriée à leur recyclage et valorisation par des centres autorisés. Compte tenu de son activité de stockage, l'exploitant ne sera pas concerné par l'éco-conception. Néanmoins, il veillera à limiter si possible les déchets produits, par exemple en réutilisant autant que possible les emballages.

La gestion des déchets sera sous la responsabilité de l'exploitant qui valorisera au maximum ses déchets par des filières adaptées, ce qui est conforme au PRGPD.

A2020.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP62 76650 Petit Couronne	PJ n°12
Enregistrement		Page 21/22

## 7. COMPATIBILITE AVEC LE PROGRAMME D' ACTIONS NATIONAL POUR LA PROTECTION DES EAUX CONTRE LA POLLUTION PAR LES NITRATES D'ORIGINE AGRICOLE

---

L'arrêté interministériel du 16 octobre 2016 et 24 avril 2017 modifiant l'arrêté du 19 décembre 2011 relatif au programme d'actions national à mettre en œuvre dans les zones vulnérables afin de réduire la pollution des eaux par les nitrates d'origine agricole, constitue le 6<sup>ème</sup> programme d'actions national « nitrates ». Le programme d'actions national, complété par les cinquièmes programmes d'actions régionaux en vigueur, est entré en application dès sa parution sur l'ensemble des zones vulnérables françaises désignées à cette date.

Une zone vulnérable est une partie du territoire où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole et d'autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable.

**Les activités de la plate-forme de logistique ne sont pas agricoles.**

## 8. COMPATIBILITE AVEC LE PROGRAMME D' ACTIONS REGIONAL POUR LA PROTECTION DES EAUX CONTRE LA POLLUTION PAR LES NITRATES D'ORIGINE AGRICOLE

---

L'arrêté portant sur le Programme d'Actions Régional (PAR) des Hauts-de-France est daté du 30 août 2018. Il a été signé en même temps que l'arrêté établissant le référentiel régional de mise en œuvre de l'équilibre de la fertilisation azotée pour la région Hauts-de-France et qui sert au calcul de l'équilibre de la fertilisation azotée.

Les activités de la plate-forme de logistique ne sont pas agricoles.

A2020.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP62 76650 Petit Couronne	PJ n°12
Enregistrement		Page 22/22



**PJ n°13. - Evaluation des incidences Natura 2000**

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP62 76650 Petit Couronne	PJ n°13
Enregistrement		Page 1/3

Le projet n'est pas situé dans une zone d'Arrêté de Protection de Biotope, une Réserve Naturelle, une Réserve Biologique, une Forêt de Protection, une Zone de Protection Renforcée, un Parc Naturel Régional, une Zone de Convention Ramsar, une Zone Natura 2000, une Zone RCE, une ZNIEFF de type I, une ZNIEFF de type II, une ZICO, une Zone d'Inventaire Géologique. Nous ne recensons aucun site Natura 2000, arrêté de protection de biotope ou réserve naturelle nationale dans un rayon de 5 km autour du site étudié. La plus proche zone Natura 2000 est localisée à plus de 7 km à l'est, sur le territoire belge :

Type de zonage	Nom	Référence	Milieux	Intérêts	Distance au projet
Natura 2000 (ZPS)	Vallée de l'Escaut en aval de Tournai	BE32002	Prairies, noues et bois humides	Oiseaux	7 km à l'est

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP62 76650 Petit Couronne	PJ n°13
Enregistrement		Page 2/3

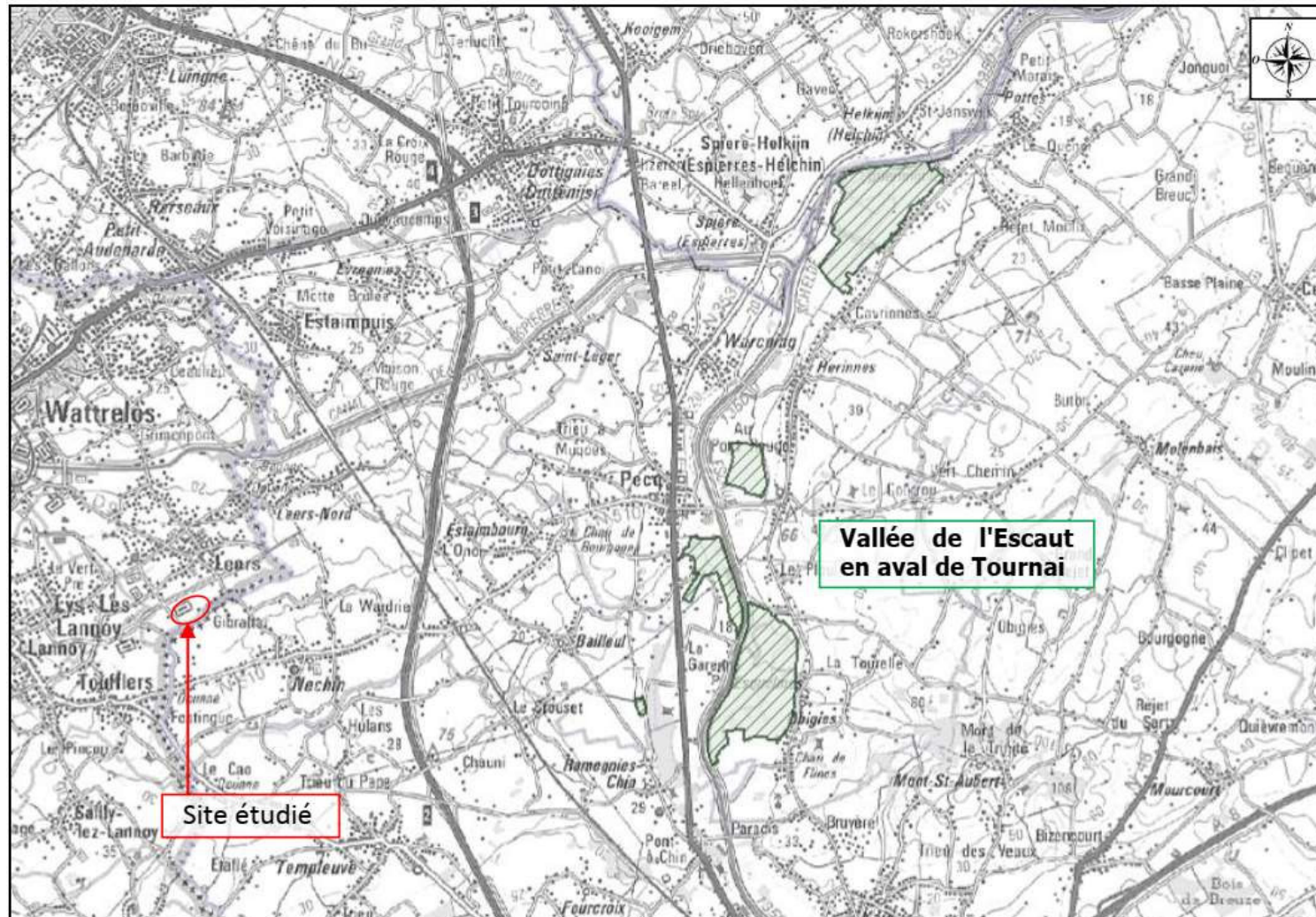


Figure 7 : Zone Natura 2000

Carte 1 : Zones Natura 2000 (Extrait étude faune Flore SOCOTEC 2019)

A2002.036	SECURIT Ingénierie 1690 rue Aristide Briand – BP62 76650 Petit Couronne	PJ n°13
Enregistrement		Page 3/3