

**PJ N° 5**

**Capacités techniques et**  
**financières**

**PIECE JOINTE N° 5 :**  
**CAPACITES TECHNIQUES ET**  
**FINANCIERES**

**EXPLOITANT : SNC FLOW RAMBOUILLET**

Les éléments clés sont les suivants :

<b>Représentant de l'exploitant</b>	<b>Fabien FRIDRICI</b>
<b>Adresse du siège</b>	6 place de la Madeleine 75 008 PARIS
<b>Adresse du site</b>	ZA la Queue d'Hirondelle 800 Avenue de l'Europe 28 230 DROUE SUR DROUETTE
<b>Forme juridique</b>	Société en nom collectif
<b>N° SIRET</b>	820 890 465 00017
<b>Coordonnées (Lambert 93)</b>	X = 6981077,95 m Y = 3014279,67 m

**L'ENTREPRISE SNC FLOW RAMBOUILLET****Secteur d'activité de la société**

La société SNC FLOW RAMBOUILLET a été créée le 10 juin 2016 initialement sous la forme d'une Société Civile Immobilière avant d'être transformée, le 19 février 2019, en société en nom collectif. Elle a pour activité l'acquisition de biens immobiliers en vue de leur location.

La SNC FLOW RAMBOUILLET est propriétaire d'un terrain sur lequel a été édifié un ensemble immobilier à usage principal d'entrepôts.

Cet ensemble immobilier comprend un bâtiment sis à DROUE-SUR-DROUETTE (28230), avenue de l'Europe, Z.A. La Queue de l'Hirondelle édifié sur trois parcelles cadastrées section ZC numéros 125, 221 et 224 pour une contenance totale de 45.816 m<sup>2</sup>, entièrement clôturées, sur lesquelles sont édifiées un bâtiment à usage d'entreposage, des locaux techniques, des locaux sociaux et des bureaux, ainsi que des emplacements de stationnement extérieurs.

La SNC FLOW RAMBOUILLET est représentée par Monsieur Fabien FRIDRICI, en sa qualité de co-gérant de la société, et de Country Head de la société Mileway France.

Mileway est une société spécialisée dans la gestion de bâtiments logistiques. Dans ce dossier, elle intervient pour le compte de la SNC FLOW RAMBOUILLET dans le cadre de la gestion du site de Droué-sur-Drouette.

La société Mileway gère actuellement plus de 150 sites en France, représentant plus de 1,4 million de m<sup>2</sup> et environ 500 clients locataires.

La société Mileway met à disposition de ses clients, tout son savoir-faire et son expertise de l'investissement et de la gestion de plateformes logistiques.

Pour cela, elle développe des projets immobiliers destinés soit à la vente soit à la location sous contrat de bail commercial.

La société Mileway intervient pendant toute la durée de vie d'un entrepôt, que ce soit pendant la phase de conception, de réalisation, de gestion, d'acquisition, de cession et même en fin de cycle pour la reconversion du site.

Ainsi, la société Mileway peut prendre en charge le projet dans son intégralité :

- Montages financier et juridique ;
- Définition d'un programme :
  - Optimisation de la conception architecturale ;
  - Définition des caractéristiques techniques ;
- Obtention des autorisations administratives ;
- Mise en œuvre complète jusqu'à livraison finale ;
- Mise en location du bâtiment pour exploitation.

## 1. Capacités techniques :

La SNC FLOW RAMBOUILLET se repose techniquement sur les capacités de la société Mileway en la matière.

Par ailleurs, en complément des expertises internes propres à la société Mileway (équipe managériale, direction technique, chef de projet, ...) intégrant les connaissances techniques du développement et d'ingénierie de construction de plateformes logistiques, la SNC FLOW RAMBOUILLET s'appuie également sur un réseau de partenaires et de bureaux d'études reconnus pour leurs compétences dans leur domaine et dans le montage de projets logistiques.

Ainsi, dans le cadre de ce projet des bureaux d'études et spécialistes ont assisté la SNC FLOW RAMBOUILLET dans la constitution du Dossier de Demande d'Enregistrement, et notamment les sociétés listées ci-dessous :

### Liste des entreprises missionnées :

Lots	Entreprises
FLOCAGE	BATEK
ELECTRICITE	GEREL
CVC-PLO	AGP
SPRINKLER	JISKO
DESENFUMAGE	FACE
RACKAGE	EURECOM
PEINTURE- MIN	CIMAP

### Autres intervenants :

AMO - Gestionnaire Technique	Workman Turnbull
Contractant Maîtrise d'œuvre	IXIM - AGENCE FRANC
Conseil ICPE	AMF QSE
OPC	ITTAKA
Bureau de contrôle	QUALICONSULT
CSPS	QUALICONSULT

Depuis sa création, la société Mileway traite plusieurs programmes d'envergure, destinés aux grands groupes et opérateurs nationaux. Elle compte aujourd'hui près de 300.000 m<sup>2</sup> d'immeubles sous gestion entrant dans le cadre des normes ICPE.

La SNC FLOW RAMBOUILLET en tant que pétitionnaire de la demande sera titulaire de l'autorisation d'exploiter. Ainsi, la SNC FLOW RAMBOUILLET sera l'unique interlocuteur vis-à-vis de l'administration et sera tenu de respecter et faire respecter les prescriptions de l'Arrêté Préfectoral obtenu. A ce titre, la SNC FLOW RAMBOUILLET mettra en place les formations, audits et exercices adéquats avec son (ses) locataire(s).

Au-delà de s'assurer de la conformité constructive de la plateforme logistique vis-à-vis de la réglementation, et notamment de l'Arrêté Ministériel du 11 avril 2017 modifié par l'arrêté du 24 septembre 2020, la SNC FLOW RAMBOUILLET s'assurera également de :

- respecter et faire respecter auprès de son (ses) locataire(s) l'Arrêté Préfectoral d'autorisation environnementale délivré ;
- mettre en place et faire réaliser les contrôles réglementaires, et mettre en œuvre les actions de suivis nécessaires le cas échéant ;
- faire procéder à une vérification annuelle des quantités de marchandises stockées pour chaque rubrique de classement par le biais de cabinets spécialisés en la matière.

Ces engagements seront imposés au(x) locataire(s) par le biais des contrats de location (baux) liant le propriétaire des bâtiments aux utilisateurs du site. Ainsi, des sanctions, allant jusqu'à la résiliation du bail, sont prévues au sein de ce bail pour se prémunir en cas d'un éventuel manquement du locataire vis-à-vis des prescriptions de l'arrêté d'exploiter.

De même, dans le cadre de la remise en état du site en cas de cessation d'activité définitive, la SNC FLOW RAMBOUILLET dispose des compétences techniques de son équipe managériale et de sa direction technique mais aussi de l'assistance externe de partenaires spécialisés, tels que des bureaux d'études, en sites et sols pollués par exemple.

## 2. Capacités financières :

Dans le cadre de ce projet, la SNC FLOW RAMBOUILLET fait appel à un financement interne propre à réaliser les travaux de conformité visés dans le présent dossier.

A toute fin utile, les résultats de la SNC FLOW RAMBOUILLET sur les 4 derniers exercices sont présentés ci-après :

	2016	2017	2018	2019
Chiffre d'Affaires	204,176.39 €	366,932.76 €	546,164.18 €	214,406.02 €

La SNC FLOW RAMBOUILLET peut également se reposer sur la solidité financière du Groupe Mileway, pour mener à bien l'exploitation de ses activités et faire face à ses responsabilités en matière d'environnement, sécurité et hygiène industrielle.

Le groupe Mileway est fortement implanté en Europe. Avec près de 9 000 clients de toutes tailles, provenant de tous secteurs confondus, Mileway Group gère aujourd'hui environ 11 millions de mètres carrés, à proximité immédiate de plus d'une centaine de villes européennes.

Sa capacité à gérer des actifs immobiliers de toutes classes est à l'échelle de son implantation sur le territoire national et international.

Dans tous les cas, le financement de cette opération de plateforme logistique sera assuré avant même la mise en exploitation de l'établissement suite aux travaux de mise en conformité.

**KBIS SNC FLOW RAMBOUILLET****Greffé du Tribunal de Commerce de Paris**

1 quai de la Corse  
75198 Paris CEDEX 04

N° de gestion 2019B07439

*Extrait Kbis*

**EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES**  
à jour au 26 avril 2020

**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	820 890 465 R.C.S. Paris
<i>Date d'immatriculation</i>	10/06/2016
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	<b>SNC Flow Rambouillet</b>
<i>Forme juridique</i>	Société en nom collectif
<i>Capital social</i>	1 000,00 EUROS
<i>Adresse du siège</i>	6 place de la Madeleine 75008 Paris
<i>Domiciliation en commun</i>	
<i>Nom ou dénomination du domiciliataire</i>	Wolters Kluwer France
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	480 081 306
<i>Activités principales</i>	L'acquisition par tous modes de droits ou de biens immobiliers, bâtis ou en l'état futur d'achèvement, en vue de leur location, ou de participations dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'acquisition ou la construction de biens immobiliers en vue de leur location.
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 09/06/2115

**GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES****Gérant**

<i>Nom, prénoms</i>	Denis Paulina Lucja
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 25/10/1982 à Radom (POLOGNE)
<i>Nationalité</i>	Polonaise
<i>Domicile personnel</i>	32 rue de Luxembourg L-8140 Bridel (Luxembourg)

**Gérant**

<i>Nom, prénoms</i>	Khaldi Abed
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 29/08/1977 à Thionville (57)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	3 impasse du Vignoble 57100 Thionville

**Gérant**

<i>Nom, prénoms</i>	Fridrici Fabien
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 17/04/1969 à Saverne (67)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	10 bis rue Lucien Violin 92800 Puteaux

**Associé indéfiniment et solidairement responsable**

<i>Dénomination</i>	United Europe Holdco S.à.r.l.
<i>Forme juridique</i>	Société à responsabilité limitée d'un Etat membre de la CE ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen
<i>Adresse</i>	2-4 rue Eugène Ruppert L.2453 Luxembourg (Luxembourg) RCS Luxembourg B223288

**Associé indéfiniment et solidairement responsable**

<i>Dénomination</i>	United France PROPCO I SNC
<i>Forme juridique</i>	Société en nom collectif

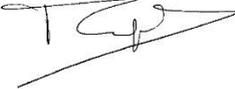
*Adresse* 71 avenue Victor Hugo 75016 Paris  
*Immatriculation au RCS, numéro* 840 428 783 Paris

**RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL**

*Adresse de l'établissement* 6 place de la Madeleine 75008 Paris  
*Activité(s) exercée(s)* L'acquisition par tous modes de droits ou de biens immobiliers, bâtis ou en l'état futur d'achèvement, en vue de leur location, ou de participations dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'acquisition ou la construction de biens immobiliers en vue de leur location.  
*Date de commencement d'activité* 07/06/2016  
*Origine du fonds ou de l'activité* Création  
*Mode d'exploitation* Exploitation directe

**OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

- *Mention n° 16 du 13/03/2019* CETTE SOCIETE DEJA CONSTITUEE SOUS LA FORME Société civile immobilière SE TRANSFORME EN Société en nom collectif A COMPTER DU 19022019

Le Greffier  
  
  
FIN DE L'EXTRAIT

R.C.S. Paris - 28/04/2020 - 11:43:14