

Rapport MutuaValue

SEGRO Plc

XLON:SGRO

Pays	United Kingdom		
Industrie	Real Estate		
Supersecteur	Real Estate		
Secteur	Real Estate Investment Trusts		
Sous Secteur	Retail REITs		
Employés	459		
Chiffre d'affaires 2023	864	mEUR	PER 2023 - 42,2
Résultat net 2023	- 292	mEUR	Dividend Yield 2023 1,7%
Market Cap 31.12.2023	12 472	mEUR	Béta boursier 0,85
Cours au 31.12.2023	8,9	GBP	

SEGRO plc est une société de placement immobilier. La Société est propriétaire, gestionnaire d'actifs et promoteur d'entrepôts et de propriétés industrielles. Les segments de la société comprennent le Grand Londres, la vallée de la Tamise, la logistique nationale, l'Europe du Nord, l'Europe du Sud et l'Europe centrale. Elle possède ou gère 9,9 millions de mètres carrés d'espace (106 millions de pieds carrés), desservant des clients de divers secteurs industriels. Ses propriétés sont situées dans et autour des grandes villes et dans les centres de transport au Royaume-Uni et dans sept autres pays européens. Son portefeuille comprend des entrepôts et des bâtiments industriels légers, y compris des centres de données et pour les opérations logistiques. Ceux-ci sont concentrés au Royaume-Uni, en France, en Allemagne et en Italie. Le reste du portefeuille est situé dans d'autres pays européens, dont la Pologne, l'Espagne, les Pays-Bas et la République tchèque. Ses propriétés sont utilisées par divers secteurs, dont le transport et la logistique et le commerce de détail (physique et en ligne).

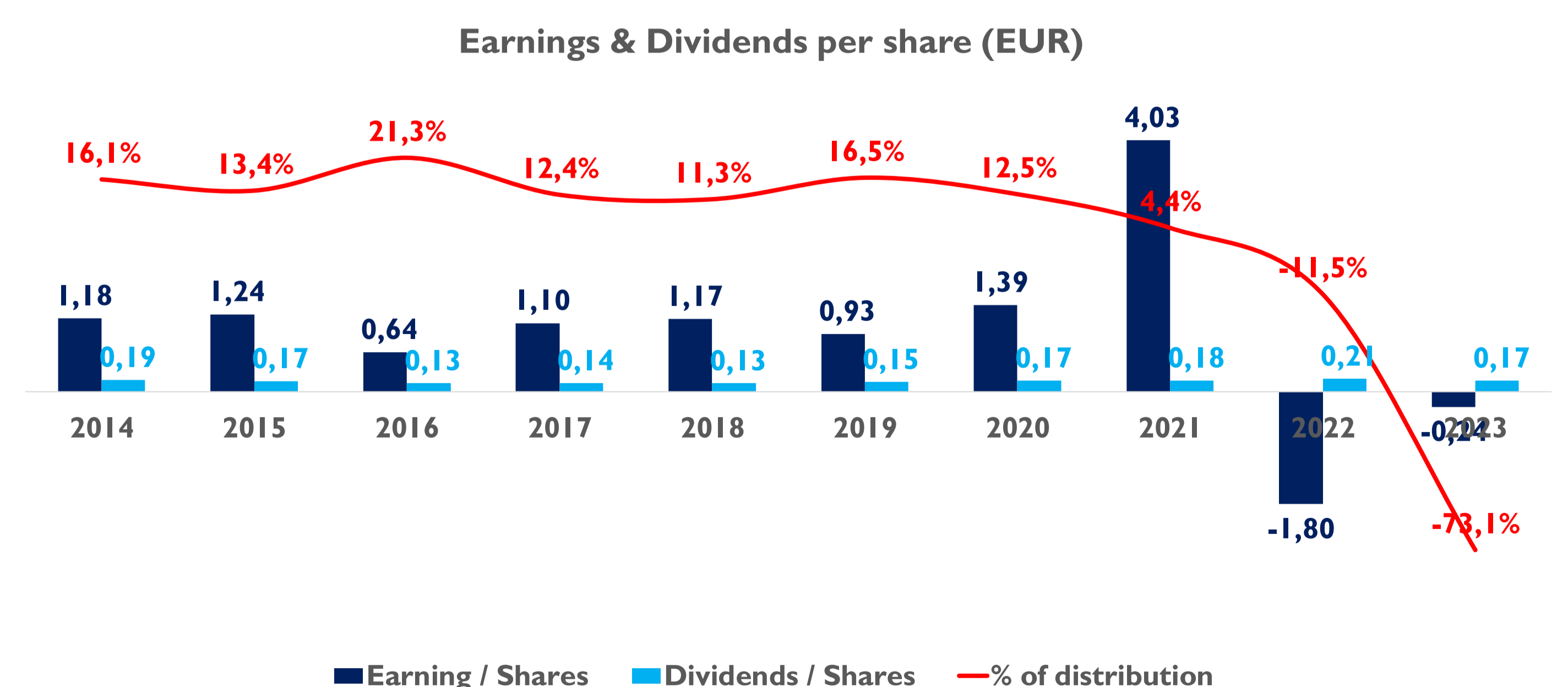
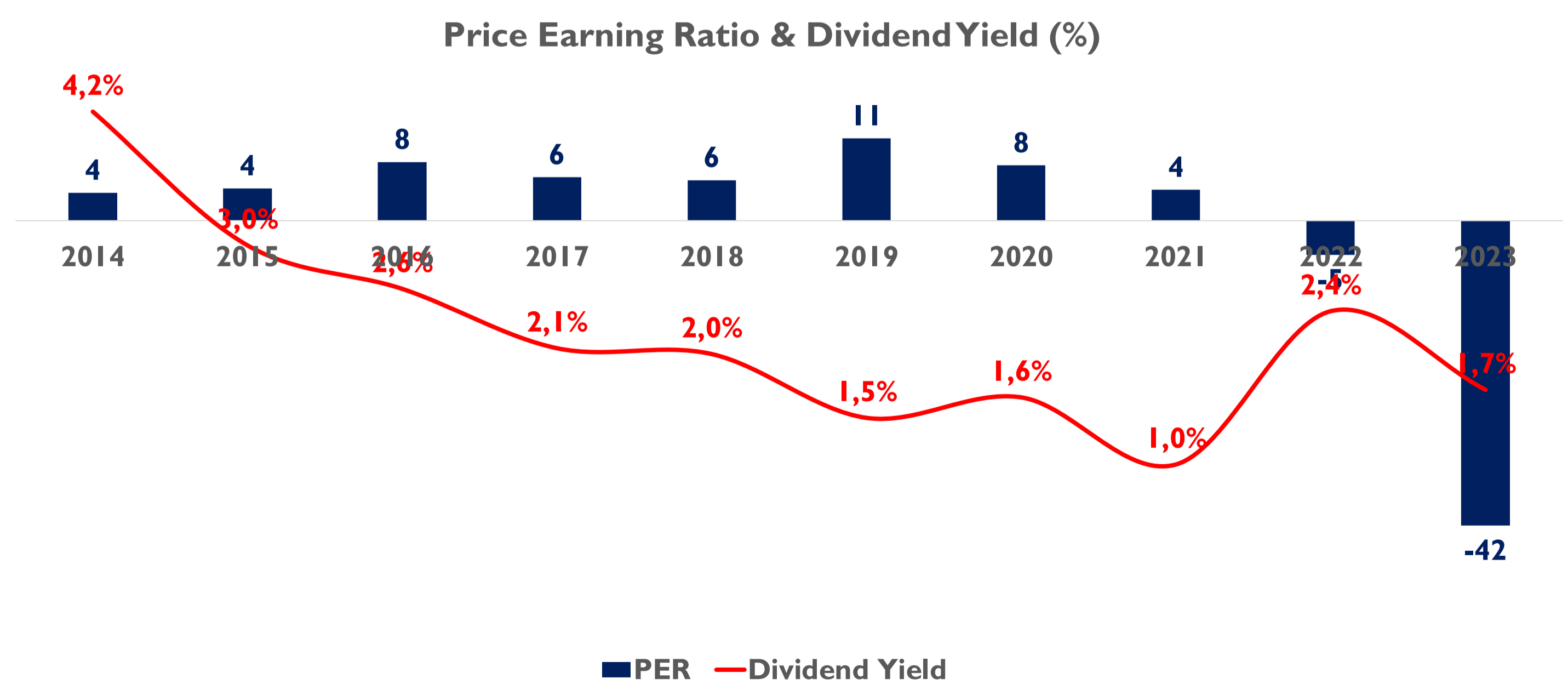
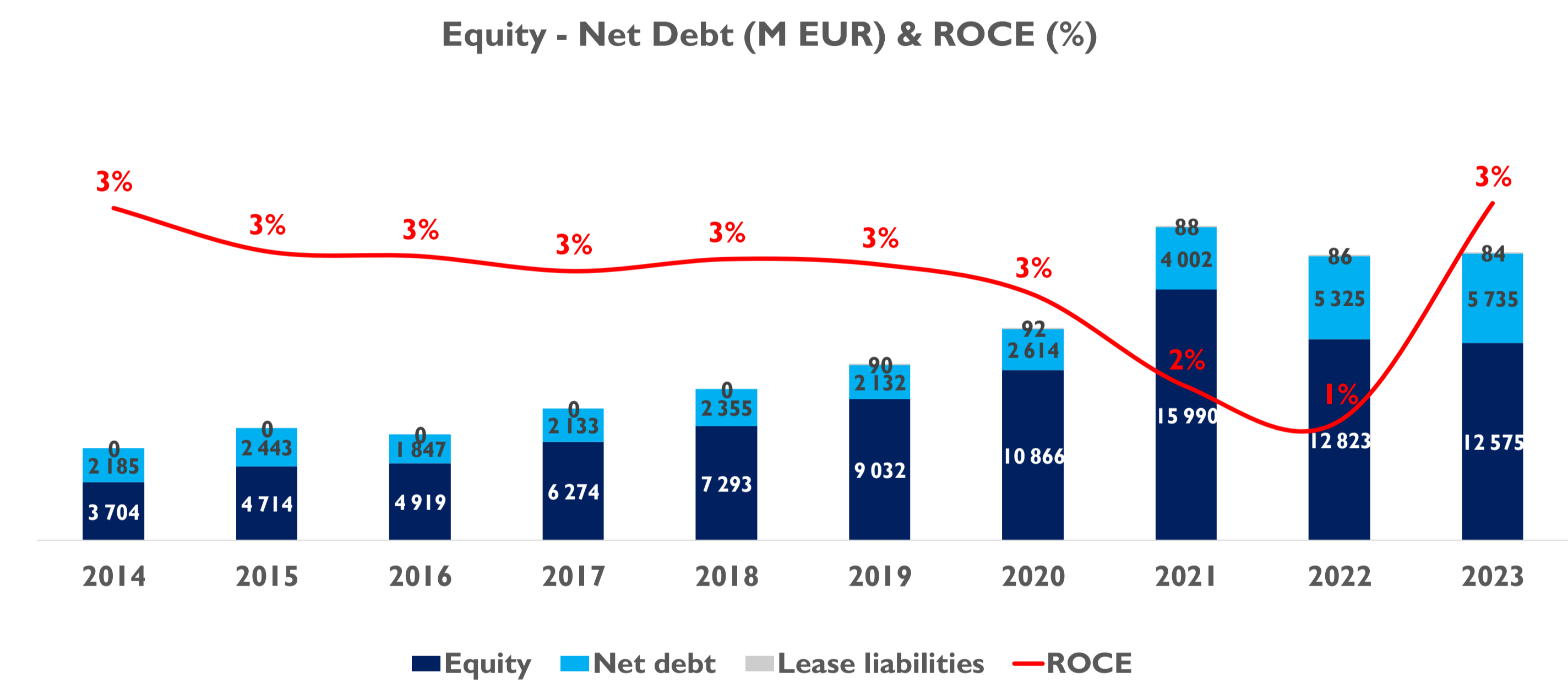
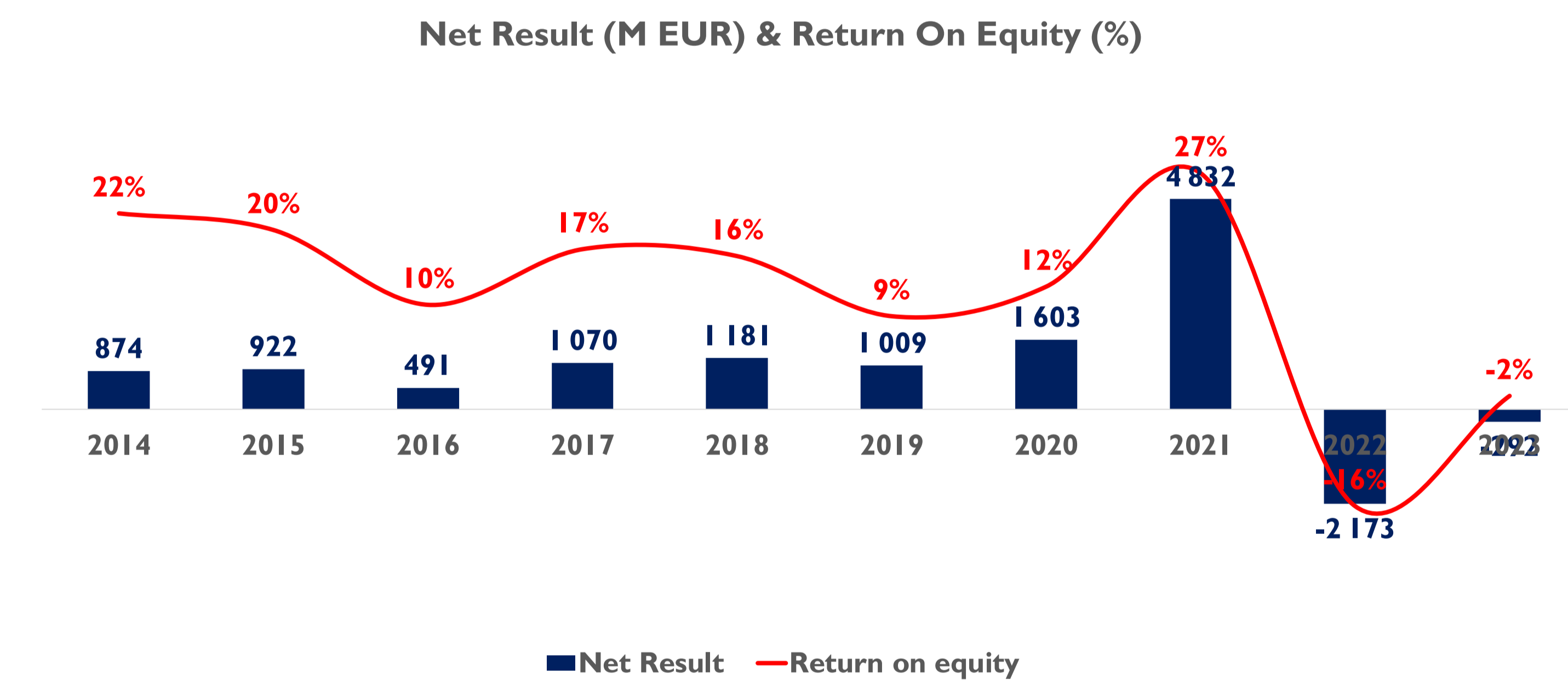
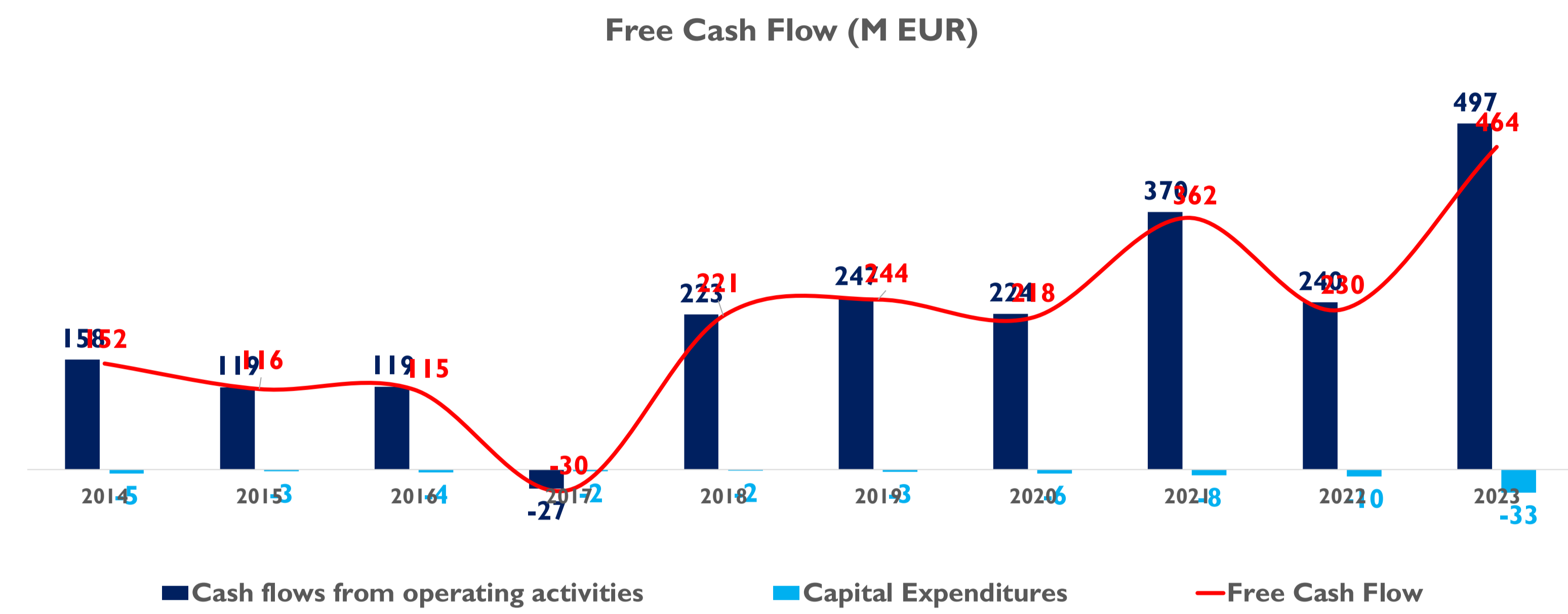
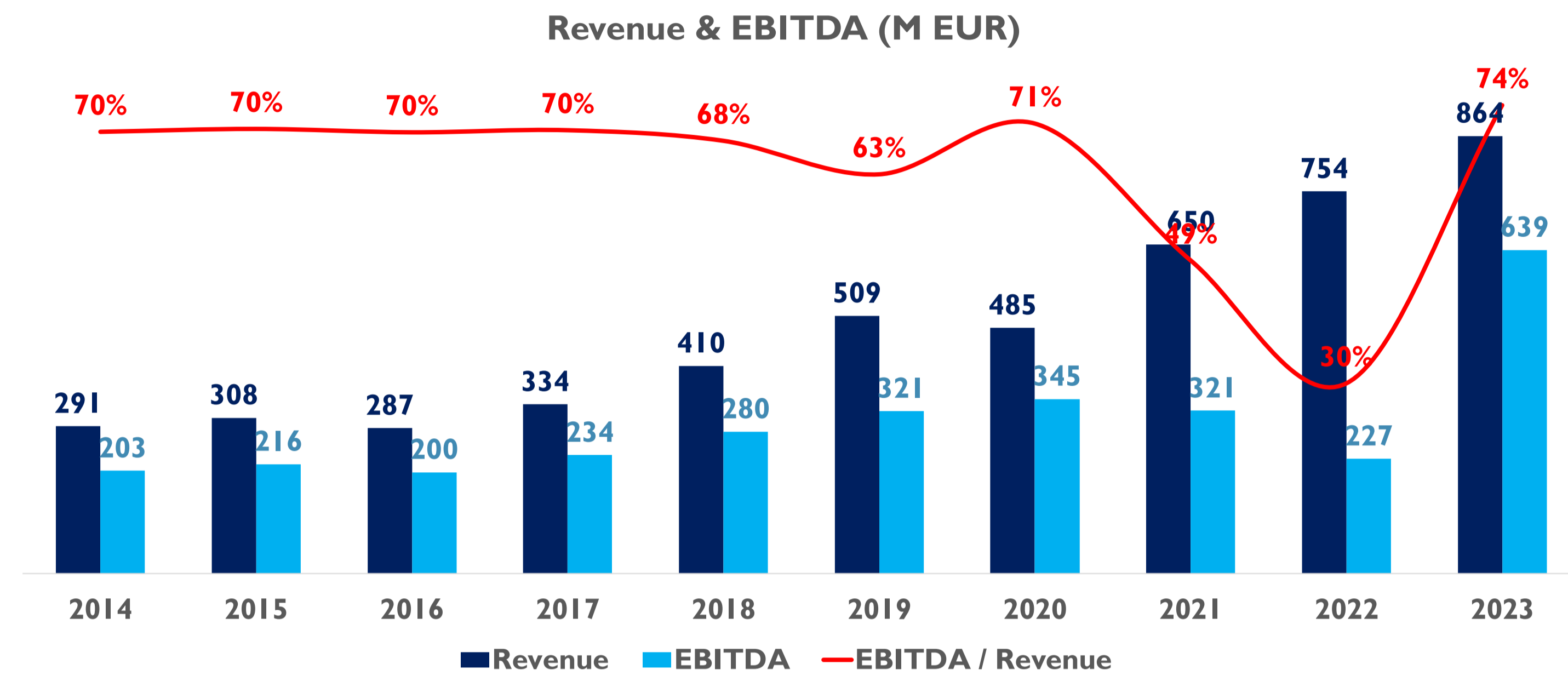
Documents

- 1 - KPI Financiers (2014 - 2023)
- 2 - Benchmark Industry (Revenue & Net Result)
- 3 - Benchmark Industry (Return On Capital Employed & PER)
- 4 - Données financières 2014 - 2023 (P&L , Bilan, Cash-Flow)

I - Financial KPI (2014 - 2023)

SEGRO Plc

Industry Real Estate
Supersector Real Estate
Sector Real Estate Investment Trusts
Sub Sector Retail REITs



2 - Benchmark Industry (Revenue & Net Result)

SEGRO Plc

Industry	Real Estate
Supersector	Real Estate
Sector	Real Estate Investment Trusts
Sub Sector	Retail REITs

Revenue

m€	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
SEGRO Plc	291	308	287	334	410	509	485	650	754	864
Equinix, Inc.	2 013	2 504	3 427	3 642	4 429	4 951	4 888	5 859	6 810	7 510
Welltower Inc.	2 754	3 545	4 061	3 599	4 105	4 559	3 754	4 187	5 495	6 083
Simon Property Group, In	4 012	4 837	5 156	4 618	4 941	5 123	3 755	4 518	4 961	5 190
Realty Income Corporatic	769	940	1 047	1 014	1 160	1 328	1 346	1 837	3 135	3 741
Vonovia	2 313	4 127	4 419	4 783	5 416	5 821	6 294	7 248	10 304	4 929
Merlin Properties	57	214	352	463	590	515	446	468	439	465
INM Colonial	211	231	271	283	348	355	342	317	362	400
Unibail	1 939	1 978	2 032	2 078	2 734	3 381	2 646	2 520	3 004	3 061
Total	14 359	18 685	21 051	20 816	24 135	26 541	23 956	27 602	35 263	32 243

Revenue - Annual Growth Rate

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	CAGR*
SEGRO Plc		6%	-7%	16%	23%	24%	-5%	34%	16%	15%	13%
Equinix, Inc.		24%	37%	6%	22%	12%	-1%	20%	16%	10%	16%
Welltower Inc.		29%	15%	-11%	14%	11%	-18%	12%	31%	11%	9%
Simon Property Group, In		21%	7%	-10%	7%	4%	-27%	20%	10%	5%	3%
Realty Income Corporatic		22%	11%	-3%	14%	14%	1%	36%	71%	19%	19%
Vonovia		78%	7%	8%	13%	7%	8%	15%	42%	-52%	9%
Merlin Properties		279%	64%	32%	27%	-13%	-13%	5%	-6%	6%	26%
INM Colonial		9%	17%	4%	23%	2%	-4%	-7%	14%	11%	7%
Unibail		2%	3%	2%	32%	24%	-22%	-5%	19%	2%	5%
Moyenne		30%	13%	-1%	16%	10%	-10%	15%	28%	-9%	9%

Net result attributable to owners of the company

m€	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
SEGRO Plc	874	922	491	1 070	1 181	1 009	1 603	4 832	2 173	292
Equinix, Inc.	-	214	172	194	319	452	301	442	660	889
Welltower Inc.	422	812	1 022	436	703	481	34	143	132	312
Simon Property Group, In	1 160	1 679	1 745	1 624	2 131	1 871	907	1 986	2 006	0
Realty Income Corporatic	223	261	299	266	318	389	322	317	815	800
Vonovia	805	1 927	4 681	4 901	4 613	2 374	6 537	5 361	1 339	6 285
Merlin Properties	50	49	583	1 100	855	564	56	512	41	83
INM Colonial	492	415	274	683	525	827	63	474	50	1 019
Unibail	1 671	2 334	2 409	2 440	1 031	1 103	7 213	972	178	1 629
Total	5 483	8 571	11 625	12 715	11 675	9 069	2 543	13 094	371	7 308

Net result attributable to owners of the company - Annual Growth Rate

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	CAGR*
SEGRO Plc		5%	-47%	118%	10%	-15%	59%	201%	-145%	-87%	-189%
Equinix, Inc.		-181%	-30%	61%	64%	42%	-33%	47%	50%	35%	-217%
Welltower Inc.		92%	26%	-57%	61%	-32%	-107%	-523%	-7%	136%	-3%
Simon Property Group, In		45%	4%	-7%	31%	-12%	-52%	119%	1%	-100%	-74%
Realty Income Corporatic		17%	15%	-11%	19%	22%	-17%	-2%	157%	-2%	15%
Vonovia		139%	143%	5%	-6%	-49%	175%	-18%	-125%	369%	-226%
Merlin Properties		-1%	1087%	89%	-22%	-34%	-90%	809%	-92%	-302%	-206%
INM Colonial		-16%	-34%	149%	-23%	58%	-92%	654%	-90%	-2154%	-208%
Unibail		40%	3%	1%	-58%	7%	-754%	-87%	-118%	-1014%	-200%
Moyenne		56%	36%	9%	-8%	-22%	-72%	415%	-97%	-2067%	-203%

* 2014 - 2023

3 - Benchmark Industry (Return On Capital Employed & PER)

SEGRO Plc

Industry	Real Estate
Supersector	Real Estate
Sector	Real Estate Investment Trusts
Sub Sector	Retail REITs

Operating Profit

m€	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
SEGRO Plc	200	211	196	231	277	317	341	315	222	633
Equinix, Inc.	419	521	587	675	854	1 041	858	978	1 126	1 355
Welltower Inc.	779	1 144	1 241	178	1 014	1 074	551	666	684	1 024
Simon Property Group, Inc.	1 965	2 451	2 581	2 337	2 542	2 588	1 607	2 131	2 422	2 575
Realty Income Corporation	374	468	511	491	557	668	711	850	1 180	1 582
Vonovia	815	1 376	1 862	2 092	1 929	7 124	10 927	12 063	727	1 763
Merlin Properties	38	166	600	1 216	1 095	739	247	543	88	9
INM Colonial	115	170	213	209	276	998	84	674	32	307
Unibail	2 853	3 248	3 591	2 906	1 978	782	6 956	466	545	1 651
Total	7 557	9 754	11 382	10 333	10 521	15 331	8 371	17 756	5 572	10 900

Capital employed

m€	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
SEGRO Plc	5 888	7 156	6 766	8 407	9 648	11 255	13 572	20 080	18 234	18 395
Equinix, Inc.	6 200	7 667	11 279	14 356	17 000	20 674	21 464	24 481	27 917	27 511
Welltower Inc.	19 449	25 051	25 443	21 666	25 470	28 983	25 072	29 977	45 936	37 118
Simon Property Group, Inc.	21 203	24 939	26 260	23 193	24 143	25 801	25 282	27 107	27 805	29 334
Realty Income Corporation	8 863	10 640	12 201	11 461	13 032	16 009	15 754	36 749	46 448	50 751
Vonovia	22 392	47 319	50 954	60 070	79 378	90 814	99 330	167 519	159 530	72 141
Merlin Properties	2 267	5 657	9 871	10 782	11 433	11 959	12 129	12 353	10 674	10 607
INM Colonial	4 085	4 940	5 899	7 748	10 823	11 647	11 437	11 930	12 637	10 774
Unibail	28 371	30 266	31 793	33 968	57 543	59 151	47 704	48 036	46 921	43 188
Total	118 720	163 635	180 465	191 650	248 470	276 293	271 745	378 230	396 102	299 817

Operating Profit / Capital employed

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Avg*
SEGRO Plc	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	2%	1%	3%	2%
Equinix, Inc.	7%	7%	5%	5%	5%	5%	4%	4%	4%	5%	5%
Welltower Inc.	4%	5%	5%	1%	4%	4%	2%	2%	1%	3%	3%
Simon Property Group, Inc.	9%	10%	10%	10%	11%	10%	6%	8%	9%	9%	9%
Realty Income Corporation	4%	4%	4%	4%	4%	4%	5%	2%	3%	3%	3%
Vonovia	4%	3%	4%	3%	2%	8%	11%	7%	0%	2%	5%
Merlin Properties	2%	3%	6%	11%	10%	6%	2%	4%	1%	0%	5%
INM Colonial	3%	3%	4%	3%	3%	9%	1%	6%	0%	3%	3%
Unibail	10%	11%	11%	9%	3%	1%	-15%	-1%	1%	4%	2%
Moyenne	6%	6%	6%	5%	4%	6%	3%	5%	1%	4%	4%

* 2014 - 2023

Market Cap

m€	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
SEGRO Plc	3 365	4 130	4 015	6 380	6 596	11 413	12 242	20 475	10 389	12 472
Equinix, Inc.	9 778	16 052	23 774	29 043	24 565	43 718	51 042	67 043	56 235	69 152
Welltower Inc.	19 089	21 761	22 749	19 527	22 649	29 253	21 878	32 183	28 404	42 644
Simon Property Group, Inc.	46 608	55 384	52 704	44 609	45 427	40 833	21 456	46 352	36 107	42 755
Realty Income Corporation	8 316	10 834	13 478	12 598	15 442	20 060	16 950	26 202	36 381	36 459
Vonovia	19 774	28 285	37 222	47 526	49 452	43 281	57 463	45 711	25 941	11 452
Merlin Properties	858	2 580	3 717	5 292	5 048	5 940	3 617	4 463	4 108	4 711
INM Colonial	1 180	2 045	2 212	3 069	3 648	5 767	4 072	4 249	2 398	3 481
Unibail	20 820	23 086	22 483	20 946	17 065	19 757	9 080	8 638	6 781	9 300
Total	129 787	164 157	182 356	188 991	189 893	220 023	197 802	255 317	206 745	232 426

Net result attributable to owners of the company

m€	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
SEGRO Plc	874	922	491	1 070	1 181	1 009	1 603	4 832	2 173	292
Equinix, Inc.	-	214	172	194	319	452	301	442	660	889
Welltower Inc.	422	812	1 022	436	703	481	34	143	132	312
Simon Property Group, Inc.	1 160	1 679	1 745	1 624	2 131	1 871	907	1 986	2 006	0
Realty Income Corporation	223	261	299	266	318	389	322	317	815	800
Vonovia	805	1 927	4 681	4 901	4 613	2 374	6 537	5 361	1 339	6 285
Merlin Properties	50	49	583	1 100	855	564	56	512	41	83
INM Colonial	492	415	274	683	525	827	63	474	50	1 019
Unibail	1 671	2 334	2 409	2 440	1 031	1 103	7 213	972	178	1 629
Total	5 483	8 571	11 625	12 715	11 675	9 069	2 543	13 094	371	7 308

Price-Earnings Ratio

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Avg*
SEGRO Plc	4	4	8	6	6	11	8	4	5	43	8
Equinix, Inc.	-	46	93	198	77	97	169	152	85	78	131
Welltower Inc.	45	27	22	45	32	61	647	225	215	137	53
Simon Property Group, Inc.	40	33	30	27	21	22	24	23	18	6 678 481	26
Realty Income Corporation	37	42	45	47	49	52	53	83	45	46	50
Vonovia	25	15	8	10	11	18	9	9	19	2	12
Merlin Properties	17	53	6	5	6	11	64	9	99	56	9
INM Colonial	2	5	8	4	7	7	65	9	48	3	8
Unibail	12	10	9	9	17	18	1	9	38	6	50
Moyenne	24	19	16	15	16	24	78	19	557	32	23

4 - Financial Data (2014 - 2022)

SEGRO Plc

EUR

M EUR	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Income Statement										
Revenue	291	308	287	334	410	509	485	650	754	864
Gross Profit	237	255	232	275	325	359	364	477	509	672
Operating Profit	200	211	196	231	277	317	341	315	222	633
Profit before tax	839	928	502	1 097	1 221	822	1 379	4 634	2 055	216
Income Tax	- 35	- 5	- 9	- 22	- 37	- 49	- 39	343	42	12
Net result attributable to owners of the company	874	922	491	1 070	1 181	1 009	1 603	4 832	2 173	292
EBITDA	203	216	200	234	280	321	345	321	227	639
Balance Sheet										
Net debt	2 185	2 443	1 847	2 133	2 355	2 222	2 706	4 090	5 411	5 819
Equity	3 704	4 714	4 919	6 274	7 293	9 032	10 866	15 990	12 823	12 575
Capital employed	5 888	7 156	6 766	8 407	9 648	11 255	13 572	20 080	18 234	18 395
Fixed Assets	5 842	6 856	6 870	8 392	9 700	11 252	13 522	20 277	18 417	18 493
Working Capital	47	301	105	15	52	3	51	198	183	98
Cash Flows										
Net cash generated from operating activities	158	119	119	27	223	247	224	370	240	497
Net cash generated from investing activities	- 167	224	95	- 376	- 309	- 268	- 1 242	- 1 529	- 1 415	625
Net cash generated from financing activities	- 260	96	- 196	491	39	99	969	1 107	1 261	375
Net increase / decrease in cash and cash equivalents	- 269	10	18	87	48	78	49	52	132	247
Share Information										
Number of shares	741 300 000	744 400 634	779 291 044	967 300 000	1 008 600 000	1 081 300 000	1 149 800 000	1 197 700 000	1 206 600 000	1 220 000 000
Price	4,54	5,55	5,15	6,60	6,54	10,56	10,65	17,10	8,61	10,22
Market Cap	3 365	4 130	4 015	6 380	6 596	11 413	12 242	20 475	10 389	12 472
Earning / Shares	1,18	1,24	0,64	1,10	1,17	0,93	1,39	4,03	1,80	0,24
Earning / Shares (Diluted)	1,18	1,24	0,64	1,10	1,17	0,93	1,39	4,02	1,80	0,24
Dividends	0,19	0,17	0,13	0,14	0,13	0,15	0,17	0,18	0,21	0,17
Financial KPI										
Sales Variation		6%	-7%	16%	23%	24%	-5%	34%	16%	15%
Gross Profit / Revenue	81%	83%	81%	82%	79%	71%	75%	73%	67%	78%
EBITDA / Revenue	70%	70%	70%	70%	68%	63%	71%	49%	30%	74%
Operating Profit / Revenue	69%	69%	68%	69%	68%	62%	70%	49%	29%	73%
Finance Result / Revenue	220%	233%	106%	259%	230%	99%	214%	665%	-302%	-98%
Tax Rate	-4%	-1%	-2%	-2%	-3%	-6%	-3%	-7%	-2%	-5%
Return on equity	22%	20%	10%	17%	16%	9%	12%	27%	-16%	-2%
Sales / Capital employed	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Return on capital employed before income tax	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	2%	1%	3%
Free Cash Flow / Revenue	52%	38%	40%	-9%	54%	48%	45%	56%	30%	54%
Net Debt / EBITDA*	10,8	11,3	9,2	9,1	8,4	6,6	7,6	12,5	23,5	9,0
Net Debt / Equity*	59%	52%	38%	34%	32%	24%	24%	25%	42%	46%
% Investments	-2%	-1%	-1%	-1%	0%	-1%	-1%	-1%	-1%	-4%
% Working Capital	16%	98%	-36%	5%	-13%	1%	10%	-30%	-24%	-11%
% Fixed Assets	2008%	2228%	2392%	2513%	2366%	2211%	2788%	3121%	2442%	2141%
Price to book ratio	0,9	0,9	0,8	1,0	0,9	1,3	1,1	1,3	0,8	1,0
PER	4	4	8	6	6	11	8	4	5	42
Yield	4,2%	3,0%	2,6%	2,1%	2,0%	1,5%	1,6%	1,0%	2,4%	1,7%
% of distribution	16,1%	13,4%	21,3%	12,4%	11,3%	16,5%	12,5%	4,4%	-11,5%	-73,1%

*Total net debt excluding lease liabilities