



SCBSM

Juin 2014
Document de référence





SCBSM : Résultats annuels au 30 juin 2014

Les résultats financiers records ouvrent la voie à une première distribution aux actionnaires

Paris, le 29 septembre 2014 - SCBSM, société immobilière cotée sur Euronext à Paris, présente les performances financières de son exercice clos le 30 juin 2014 (exercice 2013-2014).

Les principales données financières¹ à retenir sont :

Patrimoine immobilier	299 M€	+54 M€	Revenus locatifs	18,5 M€	+9 %
dont Paris QCA	48 %	+71 %	Résultat opérationnel	19,3 M€	+54 %
ANR / action	10,24 €	+11 %	Bénéfice net	7,1 M€	+129 %

Dans ce contexte très favorable et afin de rétribuer ses actionnaires tout en témoignant de sa confiance dans l'avenir du Groupe, le Conseil d'administration de SCBSM a estimé qu'il était désormais possible de mettre en œuvre une politique durable de retour aux actionnaires. SCBSM proposera donc à la prochaine Assemblée Générale des actionnaires une distribution de 0,05 € par action². Cette distribution est une première pour SCBSM.

Un renforcement quantitatif et qualitatif du patrimoine

Fidèle à sa stratégie, SCBSM a poursuivi au cours de l'exercice le développement de son portefeuille selon trois axes :

1. Le **développement** de programmes à valeur ajoutée (restructurations, extensions), principalement sur des Retail Parks;
2. L'**arbitrage** d'actifs matures, essentiellement en province ;
3. Le **réinvestissement** des fonds dans des immeubles Prime de bureaux à Paris.

Ainsi, au cours de l'exercice, SCBSM a livré la première tranche du programme de restructuration et d'extension du Retail Park « Cap Roussillon » à **Rivesaltes** (66) permettant l'implantation d'enseignes nationales attractives (Aubert, Centrakor, Maxitoys, La Pataterie, Poivre Rouge, etc.). Les performances commerciales des premiers mois d'activité devraient faciliter la commercialisation des prochaines cellules.

En parallèle, SCBSM a obtenu l'ensemble des autorisations administratives nécessaires au démarrage du programme de Retail Park de **Soyaux** (16) dans l'agglomération d'Angoulême (16). Ce site de 12.000 m² est situé à proximité immédiate de Carrefour et Leroy Merlin. Les travaux doivent démarrer au cours de l'hiver pour une livraison en 2015.

Enfin, SCBSM a renforcé l'attractivité de son site de **Wittenheim** (68) avec l'implantation d'un magasin CENTRAKOR, le 1^{er} en Alsace, de 2.350 m².

Les arbitrages ont été poursuivis et ont représenté un total de plus de 20 M€ d'actifs au cours de l'exercice et ont concerné les sites de **Marseille** (13) et **Rouen** (76) ainsi qu'1/3 environ du Retail Park de **Plérin** (22). Cette dernière cession, à un investisseur institutionnel, témoigne de la qualité de l'actif et de la pertinence des investissements engagés sur le site acquis en 2007.

La trésorerie nette de ces opérations a été réinvestie dans deux immeubles dans le quartier des Grands boulevards à **Paris** (2^{ème} arrondissement).

¹ Variations calculées par rapport aux comptes annuels au 30 juin 2013.

² Distribution réalisée sous la forme d'un remboursement partiel de prime d'émission.





Ces opérations, ainsi que l'appréciation de la valeur des immeubles en portefeuille, ont permis de faire croître la valeur globale du patrimoine qui s'élève, au 30 juin 2014, à 299 M€. La part des immeubles Prime à Paris est désormais de 48 %, révélant la qualité intrinsèque du portefeuille.

100 M€ de crédits bancaires signés et 23 M€ d'émission obligataire

Au cours des 12 derniers mois, SCBSM a mis en place plus de 100 M€ de crédits bancaires (nouvelles lignes et refinancements) permettant tout à la fois d'allonger la maturité moyenne de la dette bancaire (5 ans) et d'en réduire le coût moyen (3,66 %). L'effet, encore modeste, sur les frais financiers va s'accélérer au cours des prochains exercices, une fois passé l'impact comptable des opérations de refinancement (IAS 39).

Au 30 juin 2014, le LTV bancaire ressort à 54,4 % en réduction de 2,4 points par rapport au niveau du 31 décembre 2013. SCBSM confirme son objectif de revenir rapidement à un niveau de 50 %.

Dans le même temps, SCBSM a travaillé à l'optimisation de ses lignes de financement obligataire. Ceci s'est traduit, après la clôture, par une émission obligataire Senior, d'une durée de 5 ans, dont la première tranche s'est élevée à 23 M€. Le produit de cette émission a été consacré principalement au remboursement anticipé de l'émission d'obligations SCBSM 8 % 2016 d'un montant de 9,1 M€ et au rachat d'environ 30% des obligations convertibles SCBSM 9 % 2016 en circulation.

Des résultats financiers records

La stratégie mise en œuvre par SCBSM commence à porter ses fruits et se traduit par une très nette amélioration des performances financières.

Ainsi, l'intégration des derniers immeubles parisiens et la livraison des cellules de Retail Parks contribuent à la progression de 9 % des revenus locatifs (18,5 M€ sur l'exercice) et de 21 % du résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement (12,1 M€). En intégrant l'impact de la nouvelle revalorisation du patrimoine, le résultat opérationnel fait un bond de 54 %, à 19,3 M€.

Malgré les autres charges financières supportées sur la période, essentiellement non-cash, le bénéfice net de l'exercice s'élève à 7,1 M€, soit une hausse de 129 % en un an.

Normes IFRS – données auditées	<i>30 juin 13</i>	<i>30 juin 14</i>
Revenus locatifs	17,0 M€	18,5 M€
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	10,0 M€	12,1 M€
Résultat opérationnel	12,5 M€	19,3 M€
Charges financières nettes	-9,0 M€	-8,7 M€
Autres charges financières nettes	-0,4 M€	-3,4 M€
Résultat net	3,1 M€	7,1 M€

Une décote toujours sensible sur l'ANR

Au 30 juin 2014, l'Actif Net Réévalué (ANR) par action de SCBSM ressort à 10,24 €. En dépit d'une solide performance boursière depuis le début de l'année (+20 %), l'action SCBSM affiche toujours une décote élevée.





A propos de SCBSM :

SCBSM est une foncière cotée sur Euronext à Paris (FR0006239109- CBSM) depuis novembre 2006. Le patrimoine immobilier du Groupe, hors projets en développement et participations minoritaires, s'élève au 30 juin 2014 à près de 300 M€. SCBSM dispose du statut SIIC. SCBSM dispose du statut SIIC. Plus d'informations sur www.scbsm.fr.

Contacts ACTUS finance & communication :

Investisseurs :

Jérôme Fabreguettes-Leib
01 77 35 04 36
jfl@actus.fr

Journalistes :

Alexandra Prisa
01 53 67 35 79
aprisa@actus.fr



SCBSM



SCBSM



DOCUMENT DE REFERENCE 30 JUIN 2014

SOCIETE CENTRALE DES BOIS ET SCIERIES DE LA MANCHE

Société anonyme au capital de 33 206 005 euros
12, rue Godot de Mauroy – 75009 Paris
RCS Paris 775 669 336



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 27 octobre 2014, conformément à l'article 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

En application de l'article 28 du règlement européen (CE) n°809/2004 de la Commission Européenne, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- Les comptes consolidés, les rapports de gestion et les rapports d'audit tels que présentés dans le document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 13 septembre 2013 sous le numéro D 13-0901 ;
- Les comptes consolidés, les rapports de gestion et les rapports d'audit tels que présentés dans le document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 26 novembre 2012 sous le numéro D 12-1006 ;

Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais auprès de SCBSM, 12 rue Godot de Mauroy – 75009 PARIS, sur le site internet de la société (www.scbsm.fr) ainsi que sur le site internet de l'Autorité des Marchés Financiers (www.amf-france.org).

SOMMAIRE

1 PRESENTATION DU GROUPE SCBSM	7
1.1 GENERALITES.....	7
1.2 CHIFFRES CLES	9
1.3 PATRIMOINE IMMOBILIER	12
1.4 INFORMATIONS SUR LES TENDANCES ET PERSPECTIVES	29
1.5 ORGANIGRAMME	30
2 FACTEURS DE RISQUES	34
2.1 RISQUES LIES AU MARCHE DE L'IMMOBILIER	34
2.2 RISQUES LIES A L'EXPLOITATION DE LA SOCIETE.....	35
2.3 RISQUES JURIDIQUES, REGLEMENTAIRES ET FISCAUX	37
2.4 RISQUES FINANCIERS	38
2.5 AUTRES RISQUES.....	41
3 INFORMATIONS FINANCIERES AU 30 JUIN 2014.....	43
3.1 ACTIF NET REEVALUE (ANR)	43
3.2 COMPTES CONSOLIDES RESUMES AU 30 JUIN 2014	44
3.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2014	47
3.4 COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2014.....	49
3.5 COMPTES INDIVIDUELS RESUMES AU 30 JUIN 2014	88
3.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 30 JUIN 2014	91
3.7 COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 30 JUIN 2014	93
4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET CONTROLE INTERNE	112
4.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	112
4.2 REMUNERATION ET AVANTAGES	113
4.3 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	115
4.4 RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET SUR LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2014.....	117

4.5 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE SCBSM S.A.....	132
4.6 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	134
4.7 OPERATION AVEC DES APPARENTES : RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES – EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2014.....	135
5 INFORMATIONS GENERALES CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL ...	139
5.1 ACTIONNARIAT	139
5.2 AUTOCONTROLE - PROGRAMME DE RACHAT 2013/2014.....	140
5.3 CAPITAL POTENTIEL.....	143
5.4 AUTORISATIONS D'AUGMENTATIONS ET DE REDUCTIONS DE CAPITAL	146
5.5 TABLEAU D'EVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES DERNIERES ANNEES	148
5.6 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES	148
5.7 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LA SOCIETE	148
6 CONTRATS IMPORTANTS.....	160
7 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERT ET DECLARATIONS D'INTERETS	161
7.1 DTZ EUREXI	161
7.2 CATELLA	165
8 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....	168
9 RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES	169
9.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE ET ATTESTATION.....	169
9.2 RESPONSABLE DU CONTROLE DU PROSPECTUS	170
10 INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES	171
10.1 INFORMATIONS SOCIALES.....	171
10.2 INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES	173
10.3 INFORMATIONS SOCIETALES	175
11 TABLE DE CONCORDANCE.....	181

1 PRESENTATION DU GROUPE SCBSM

1.1 GENERALITES

1.1.1 Raison Sociale (Article 3 des statuts)

La dénomination sociale de la Société est « SOCIETE CENTRALE DES BOIS ET SCIERIES DE LA MANCHE ».

La société a pour sigle « SCBSM ».

1.1.2 Registre du commerce et des sociétés

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 775 669 336.

Le numéro SIRET de la Société est 775 669 336 001 06. Le code NAF est 6820B.

1.1.3 Date de constitution et durée de la société (Article 5 des statuts)

La Société a été constituée le 6 Avril 1921 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris le 25 Mars 1955 pour une durée de 99 années à compter de cette date (jusqu'au 24 Mars 2054), sauf dissolution anticipée ou prorogation.

1.1.4 Siège social, forme juridique

Le siège social de la Société est situé 12 rue Godot de Mauroy, 75009 PARIS.

contact@scbsm.fr

Fax : 01 58 36 14 57

La Société a été constituée sous la forme de Société Anonyme à Conseil d'Administration.

1.1.5 Exercice social (Article 21 des statuts)

L'exercice social se clôture au 30 juin de chaque année.

1.1.6 Historique

La Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche créée en 1921 avait pour activité initiale l'import/export de bois exotiques au travers de ses principales filiales : Hailaust et Gutzeit SA, Granvillaise des Bois et Société des Bois du Nord. Après une période d'apogée dans la période d'après-guerre, la société a progressivement décliné et s'est vidée de sa substance pour ne détenir que quelques actifs immobiliers hérités de ses activités historiques.

Suite à l'apport de plusieurs sociétés civiles immobilières fin 2005, la Société devenue foncière détient alors un portefeuille immobilier de :

- 88 M€ à fin 2005
- 162 M€ à fin 2006
- 271 M€ en juin 2007

Les différents arbitrages réalisés depuis 2007 ont permis au Groupe SCBSM de porter la valeur de son patrimoine immobilier à 298,7 M€ à fin juin 2014.

Parallèlement au développement de son patrimoine, la SCBSM s'est introduit sur le marché Eurolist d'Euronext (devenu NYSE Euronext à Paris) en novembre 2006 et a réalisé plusieurs opérations d'appel public à l'épargne. La société a également opté pour le régime fiscal des SIIC le 1er juillet 2007.



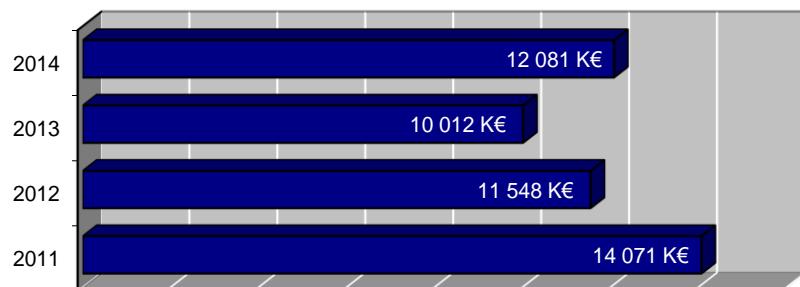
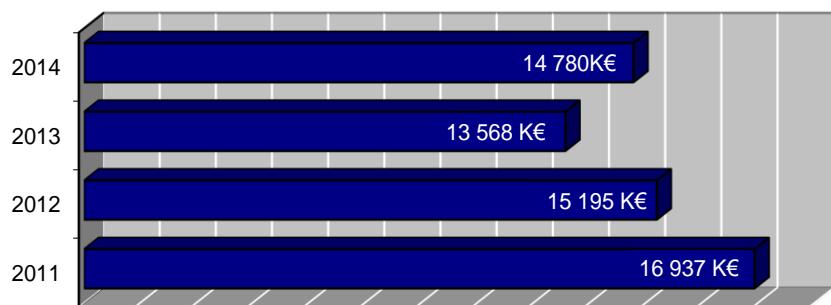
1.2 CHIFFRES CLES

Principales données financières en normes IFRS au 30 juin 2014 : compte de résultat, bilan.

Loyer bruts : 14,8 M€

Les loyers bruts enregistrent une augmentation de près de 9 % suite aux acquisitions de la période légèrement compensées par la perte des loyers sur les cessions.

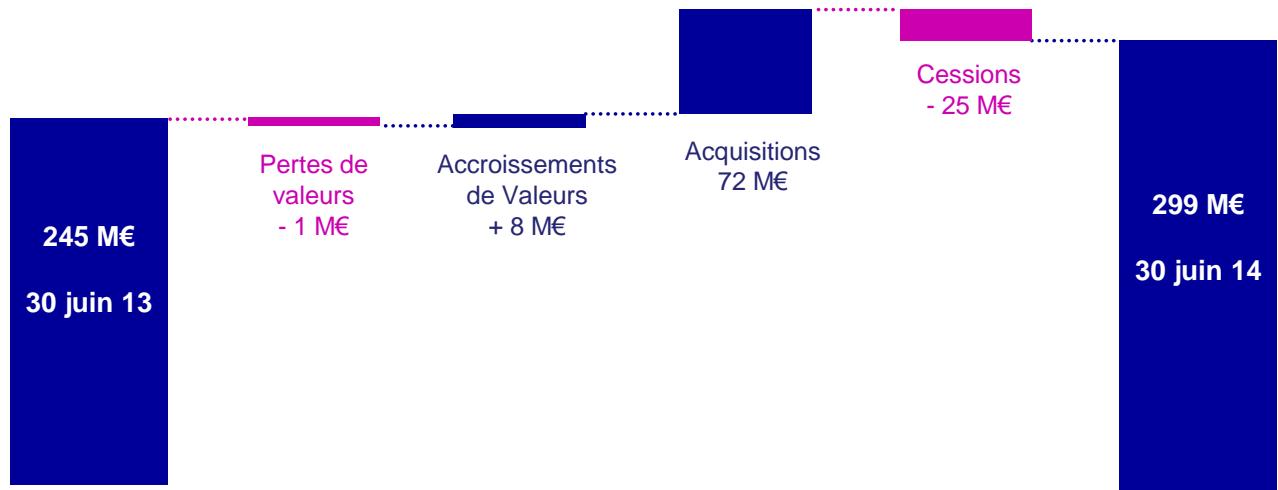
Les loyers bruts annuels du périmètre locatif au 30 juin 2014 atteignent 16,3 M€.



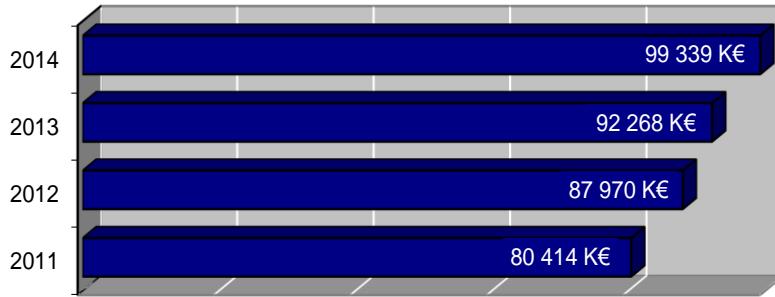
Résultat opérationnel avant variation de la valeur des immeubles de placement : 12,1 M€

Le résultat opérationnel augmente d'environ 20,7 %.

PATRIMOINE : 299 M€



Variation des postes immeubles de placement et d'exploitation : 54 M€.

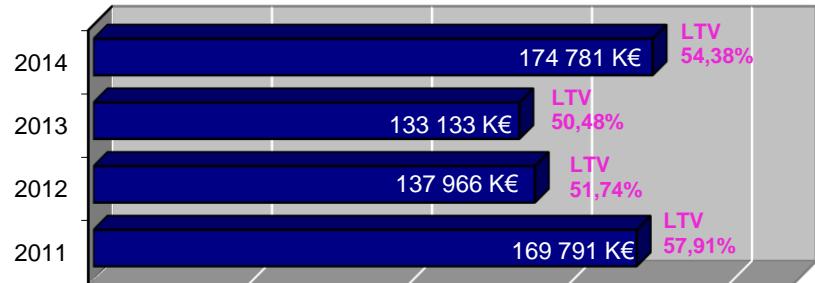


Capitaux propres consolidés : 99 M€

La variation des capitaux propres au 30 juin 2014 résulte essentiellement du bénéfice de l'exercice pour 7,1 M€.

Endettement financier net : 175 M€

Ratio Loan To Value (LTV) : 54,38 %
L'augmentation du LTV est due à l'acquisition des immeubles parisiens.



Actif net réévalué de reconstitution : 10,24 € / action

L'ANR au 30 juin 2014 s'établit à 10,24 € pour un cours de bourse à la clôture de l'exercice de 5,31 €.



Evolution du cours de bourse depuis 2 ans :

Les actions de SCBSM sont admises sur le compartiment C de NYSE Euronext à Paris sous le code ISIN FR0006239109 et le mnémonique CBSM.



1.3 PATRIMOINE IMMOBILIER

Le patrimoine immobilier du Groupe hors projets en développement s'élève au 30 juin 2014 à près de 299 M€, ce qui représente une augmentation de 54 M€ par rapport au 30 juin 2013. Cette forte augmentation provient essentiellement de l'acquisition de deux immeubles de grande qualité dans le quartier des Grands boulevards à Paris qui est légèrement compensée par les cessions de l'exercice.

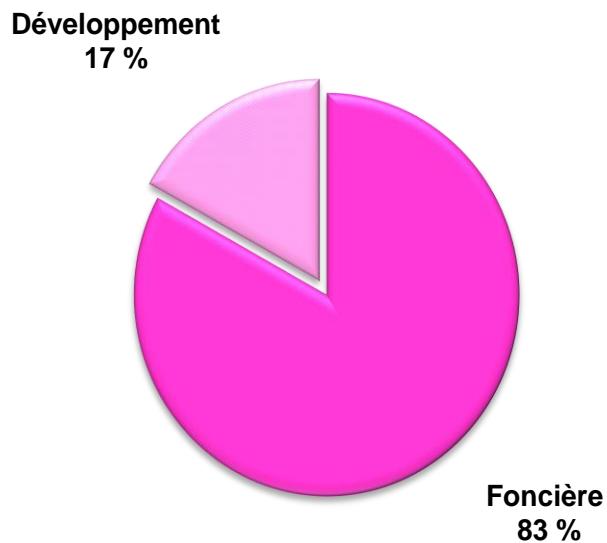
Le patrimoine du Groupe SCBSM se définit comme suit :

- **299 M€ d'actifs**
- **189 000 m² environ**
- **Loyers bruts annuels du périmètre locatif au 30 juin 2014 : 16,3 M€**
- **Valeur locative de marché (VLM) : 20,7 M€** soit un potentiel d'accroissement de 27 %.

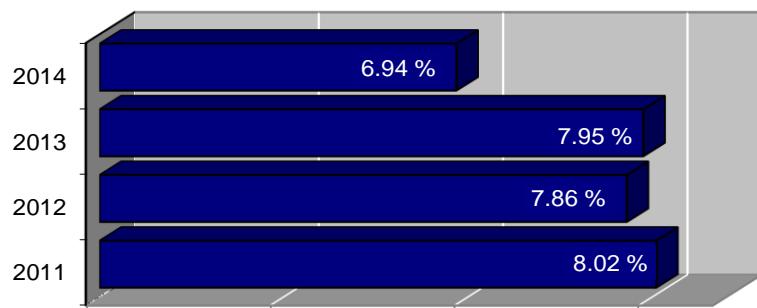
Compte tenu des critères d'investissement retenus par le Groupe et de la stratégie de création de valeur sur ses actifs, les immeubles en portefeuille peuvent être segmentés en deux catégories :

Actifs de Foncière dits « stabilisés », (Y compris l'immeuble d'exploitation) qui présentent un revenu locatif proche de la valeur locative de marché et offrent au Groupe un cash-flow récurrent sécurisé ; et

Actifs de Développement dits « value added », qui nécessitent la mise en œuvre d'une stratégie de création de valeur : commercialisation des espaces vacants, repositionnement des immeubles, rénovations, etc. il est à noter que tous ces actifs sont des commerces.



Avec des taux de capitalisation qui s'améliorent



Cette baisse du taux de capitalisation est le reflet de l'amélioration de la qualité du patrimoine et du renforcement de la part PARIS QCA.

Des échéances de baux sécurisées

	Loyers à recevoir sur période ferme			
	< 1 AN	1 à 2 ANS	2 à 5 ANS	> 5 ANS
Groupe SCBSM	14 835	11 177	12 899	9 245

	Loyers à recevoir jusqu'à échéance du bail			
	< 1 AN	1 à 2 ANS	2 à 5 ANS	> 5 ANS
Groupe SCBSM	15 295	13 635	26 732	20 797

1.3.1 COMMENTAIRE GENERAL SUR LE MARCHE (source DTZ)

A. Le contexte économique

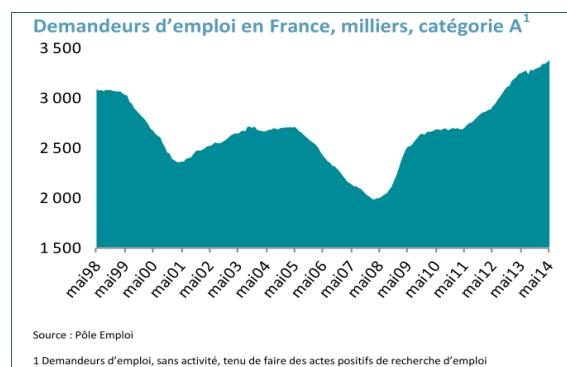
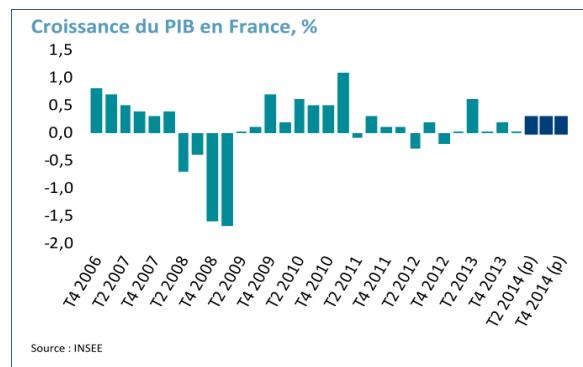
Une sortie de crise sans cesse repoussée

Avec une croissance nulle au 1er trimestre, la reprise, maintes fois annoncée, tarde à produire ses effets. L'économie française reste engluée, depuis maintenant deux ans, dans un cycle de croissance atone.

Les différents moteurs de la croissance semblent se gripper les uns après les autres. La demande adressée aux entreprises françaises est en berne avec une consommation des ménages en recul de 0,5 % sur le 1er trimestre, malgré une inflation au plus bas. La baisse est même de 0,7 % pour les produits manufacturés. Le moral des ménages reste morose, évoluant depuis 6 ans bien en-deçà de sa moyenne de longue période.

Les chefs d'entreprises ne sont pas beaucoup plus optimistes. L'indicateur du climat des affaires stagne depuis septembre 2013. Les taux de marge remontent après le point bas historique de 2013, et la mise en place du crédit d'impôt compétitivité emploi (CICE), ainsi que l'allégement des cotisations sociales ne suffisent pas à faire repartir l'investissement des entreprises hors du secteur financier, en recul de 0,5 % sur le 1er trimestre.

L'INSEE et le FMI, qui ont publié à quelques jours d'intervalle leurs prévisions de croissance pour l'année 2014, se rejoignent sur une hausse limitée, de 0,7 % pour l'année 2014, en dessous des 1 % retenus par le gouvernement.



Un chômage préoccupant

Au mois de mai, 24 800 nouveaux chômeurs sont venus garnir les rangs des, désormais, près de 3,4 millions de demandeurs d'emploi. Les records tombent tristement les uns après les autres avec cette 7ème hausse consécutive. Après un ralentissement fin 2013, l'afflux de nouveaux chômeurs est reparti fortement à la hausse avec 84 000 nouveaux demandeurs d'emploi depuis le début de l'année.

Le gouvernement, qui avait fait de l'inversion de la courbe du chômage son principal cheval de bataille, revoit désormais ses ambitions à la baisse. Il vise le maintien du taux de chômage sous la barre des 10 % d'ici à la fin de l'année (9,7 % actuellement). L'absence de reprise économique ne laisse pas présager d'amélioration à court terme sur le front de l'emploi. Dans ses dernières prévisions, l'assurance chômage table sur une hausse de chômage de plus de 100 000 demandeurs d'emploi en 2014, puis 60 000 en 2015, avant un hypothétique retournement.

La consommation des ménages reste au point mort

Pilier le plus solide de l'économie française pendant des décennies, la consommation des ménages en biens, atone en 2013, a de nouveau reculé (-1,2 %) sur le début de l'année 2014. Cette baisse s'explique en partie par le recul des dépenses énergétiques, après un hiver doux, et de celles en automobiles. Les autres postes de dépenses ne se portent guère mieux. Celles en bien manufacturés font du surplace, notamment dans le secteur du textile-cuir qui ne parvient pas à remonter une pente de trois années de recul de la consommation.

Le chiffre du mois d'avril, en recul de 0,3%, ne laisse présager aucune embellie sur le front de la consommation malgré une inflation au plus bas. En effet, les gains de pouvoir d'achat sont quasiment nuls dans un contexte de stagnation des salaires et de hausse continue du chômage. Les arbitrages restent importants et le moral des ménages ne montre pas de signe de redressement. Au mois de mai, l'indicateur synthétique de l'INSEE était stable, mais en retrait de 15 points par rapport à sa moyenne de longue période. Les ménages semblent toujours plus disposés à épargner plutôt qu'à effectuer des achats importants.

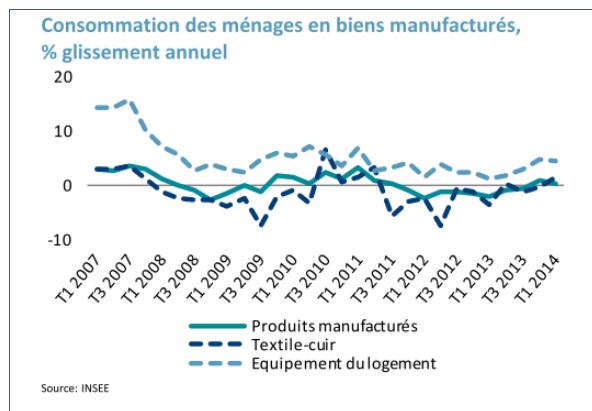
Leur pouvoir d'achat en baisse

Les prix ont augmenté de 2 % en moyenne en 2012 dans un contexte de stagnation des salaires, de progression du chômage et pression fiscale accrue. Si les prix des biens d'équipements électroniques comme les téléviseurs, la photographie ou les lave-linges ont chuté en 2012, la hausse des prix s'est accélérée dans l'alimentaire.

Le pouvoir d'achat des ménages est en recul pour la première fois depuis 30 ans, rendant les arbitrages plus nombreux, souvent en défaveur des achats « loisirs ».

Le moral des ménages est même revenu, en mai, à son niveau le plus bas depuis juillet 2008, très en dessous de la moyenne de longue période. Tous les indicateurs sont en baisse, tant sur leur situation financière, passée et future, que sur l'opportunité de réaliser des achats importants.

Les commerçants ne sont pas beaucoup plus optimistes, avec, là encore, des indicateurs très inférieurs à la moyenne de longue période concernant les perspectives de ventes et les intentions des consommateurs.



Activité en berne dans le commerce spécialisé

Le léger regain d'activité observé au 1er trimestre (+1,8 % en un an) dans le commerce spécialisé s'explique d'abord par une année de référence morose, avec une baisse de 0,9 % sur l'ensemble de 2013.

Aucun format ne tire vraiment son épingle du jeu. Les moyennes surfaces de retail-parks semblent s'en sortir le mieux, mais c'est avant tout en raison d'une année 2013 cataclysmique. Malgré un début d'année difficile, les boutiques de centre-ville apparaissent comme le format le plus résilient.

Enfin, le moral des commerçants reste englué sous sa moyenne de longue période après une vague d'optimisme sur la seconde partie de l'année 2013. Les anticipations restent négatives tant en ce qui concerne les ventes futures que les intentions de commande. La baisse des prix est actée tant par les commerçants généralistes que spécialistes, corroborant les données sur l'inflation.

B. Les enseignes

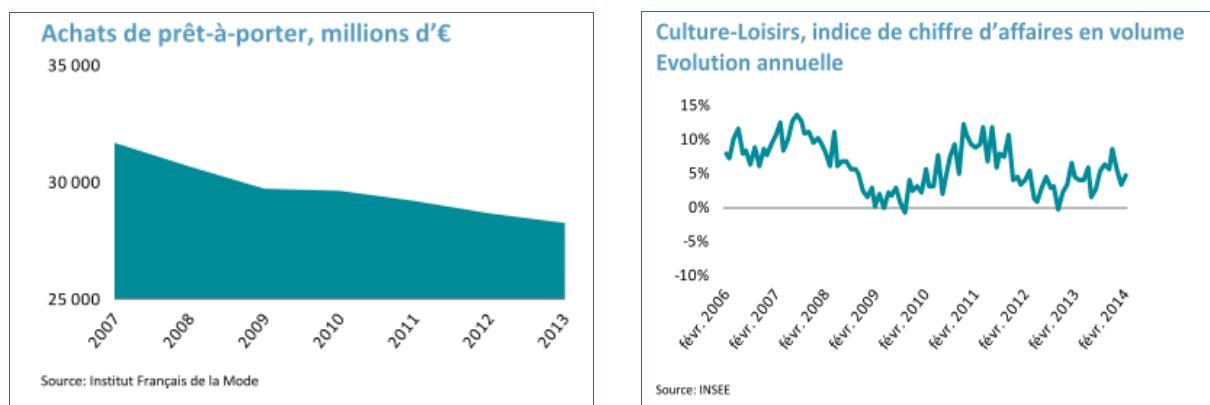
Textile – Habillement

La consommation d'habillement en France est en recul continu depuis 6 ans, avec une chute cumulée de 11% depuis 2007 et une baisse de 1,4 % en 2013. Les prévisions n'annoncent pas de retournement de cette tendance baissière pour 2014. Les consommateurs deviennent plus sélectifs, espacant leurs achats de prêt-à-porter en se focalisant plus que jamais sur les périodes de promotions et de soldes, qui concentrent aujourd'hui 40 % des achats, contre à peine 20 % au début des années 2000.

Plusieurs enseignes historiques du secteur font face à des difficultés, à l'image de GERARD DAREL ou de CAMAIEU, obligées de renégocier leurs dettes dans un contexte de baisse d'activité, pour éviter une procédure de mise en sauvegarde à laquelle KULTE n'a pas pu échapper.

L'arrivée massive, et pour le moment réussie, de PRIMARK est venue redistribuer les cartes sur le marché français de l'habillement. Les acteurs historiques du secteur préparent leur riposte. Certains affinent leur maillage du territoire, à l'instar d'H&M, qui a inauguré 11 nouvelles boutiques en 2013 et vise désormais des communes de moindre importance comme Mont-de-Marsan ou Millau. D'autres revendent leurs formats pour s'aligner au maximum sur celui de PRIMARK, sur plus de 4 000 m² dans de grands centres commerciaux.

Ainsi, CACHÉ-CACHÉ, essentiellement implanté sur des boutiques de centre-ville de moins de 200 m², regroupe aujourd'hui ses différentes marques sur des mégastores de 1 500 m². Dans la même veine, LA HALLE, essentiellement présente en retail-parks, fait son arrivée en centre-ville à Paris, et vise également les grands centres commerciaux, en revoyant à la hausse ses surfaces, avec de nouvelles boutiques autour de 3 000 m². H&M a également annoncé l'ouverture d'un mégastore de 2 700 m² à Poitiers en 2015.



Culture - Loisirs

Le marché français des produits culturels a vu son environnement bouleversé en moins de deux ans avec la disparition de SURCOUF et de VIRGIN, deux géants du secteur. Dernière victime en date, l'enseigne CHAPITRE a annoncé la fermeture de 23 librairies sur les 57 que comptait le groupe en France.

La filière rencontre des difficultés structurelles liées à la dématérialisation des contenus, soutenue par la diffusion généralisée de moyens de lecture numériques. Pour sauver le secteur, le gouvernement a ainsi décidé le déblocage d'un plan d'aide exceptionnel de 9 millions d'euros à destination des libraires. De plus, une loi dite « Anti-Amazon », interdisant le cumul de la livraison gratuite et de la remise autorisée de 5% sur le prix éditeur, a également été votée en janvier dernier.

Les professionnels s'accordent à dire que 2013 fut une année noire, mais certaines enseignes poursuivent leur développement, prenant les surfaces laissées vacantes par VIRGIN. GIBERT JOSEPH s'est ainsi installé sur l'emplacement de Barbès à Paris, et CULTURA a investi les 2 800 m² laissés vacants dans le centre-commercial des « 4 Temps » à La Défense.

Le leader du secteur, la FNAC, voit son activité se redresser à la faveur d'une restructuration lourde de son modèle de développement. Les magasins, qui s'étaisaient historiquement sur plus de 2 500 m², sont aujourd'hui rejoints par un réseau de franchisés sur des surfaces de 300 à 900 m² dans des communes de taille intermédiaire, à l'image de la Roche-sur-Yon ou Pontault-Combault.

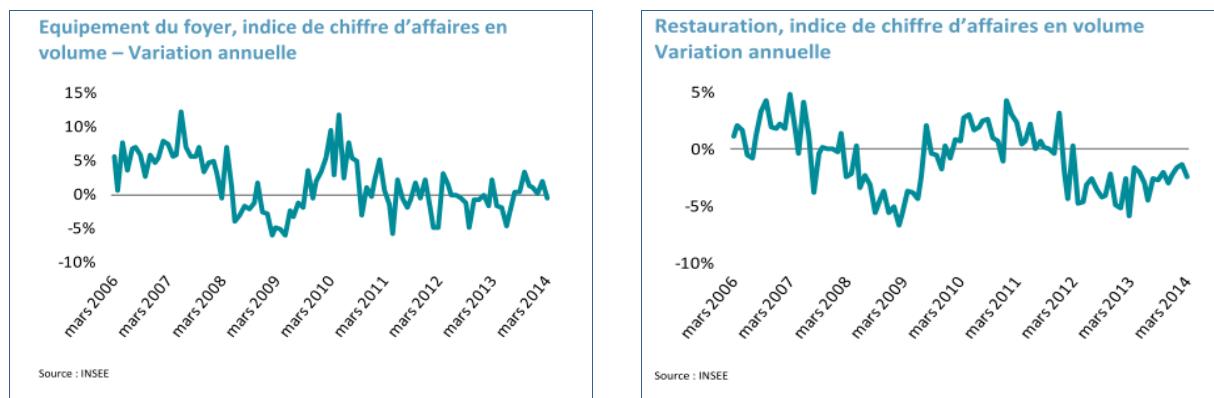
Equipement de la maison

Epargnées par la montée du e-commerce, canal encore marginal pour ce type de produits, les enseignes spécialisées dans l'équipement de la maison doivent néanmoins faire face à la forte baisse d'activité du marché immobilier. Au final, le marché de l'ameublement a enregistré, en 2013 et pour la seconde année consécutive, une baisse d'activité de 3 %.

Les discussions, toujours en cours, sur l'autorisation d'ouverture dominicale, stratégique pour ce secteur, n'améliorent pas les perspectives.

Les grandes manœuvres ont débuté entre les géants du secteur, en lutte pour gagner des parts de marché dans un contexte de croissance atone. Ainsi, CONFORAMA, qui a enregistré un résultat en croissance de 2,5 % en France à périmètre comparable, s'est rapproché du groupe FLY (enseignes FLY, ATLAS et CROZATIER), reprenant 10 des magasins français de l'enseigne principale. Ce premier pas pourrait mener à moyen terme à la prise de contrôle de la totalité des 114 FLY français, ce qui constituerait le leader français du secteur devant IKEA.

Du côté des spécialistes du bricolage, un segment en recul de 1 % en 2013, KINGFISHER (CASTORAMA et BRICO DEPOT) est en discussions pour le rachat de l'enseigne MR BRICOLAGE, avec l'objectif avoué de prendre à LEROY MERLIN la place de leader sur ce secteur. L'enseigne vise à travers ce rachat l'ouverture, à moyen terme, d'une cinquantaine de BRICO DEPOT.



Restauration-Alimentation

Le secteur de la restauration voit son activité stagner en deçà de la moyenne depuis maintenant deux ans. Il subit de plein fouet les arbitrages de dépenses opérés par les ménages dans un contexte de consommation atone.

Malgré ce climat adverse, et les mauvais résultats présentés par quelques poids lourds du secteur comme HIPPOPOTAMUS ou COURTEPAILLE, les nouveaux concepts se multiplient, essentiellement sous le mode du fast-food qui semble avoir pris le pouvoir sur la restauration traditionnelle à la faveur de la crise. FRESH BURRITOS, FROZEN YOGURT, MASQMENOS, NOSTRUM, 231 EAST STREET, BOTTEGA ROMANA, autant de nouvelles enseignes, françaises ou étrangères, qui visent un développement rapide sur le marché hexagonal, de 10 à 50 restaurants sur les 5 prochaines années.

Le retour triomphal de BURGER KING sur le marché français, à la Gare St-Lazare à Paris, a conforté l'enseigne dans sa volonté d'expansion. Son plan de croissance consiste en une trentaine d'ouvertures par an sur les 10 prochaines années, avec, pour objectif, une part de marché de 20 %.

Les concurrents, au premier titre desquels QUICK, ont repris leur développement avec une quinzaine d'ouvertures visées en 2014 contre 8 en 2013. Le restaurateur met aussi en place son concept de « Burger Bars », un format réduit de 150 m² contre 400 m² pour un restaurant classique, et une

première ouverture dans le nouveau centre-commercial « Qwartz » à Villeneuve-la-Garenne (92). De son côté, KFC annonce vouloir doubler son réseau actuel (160 restaurants) d'ici à 5 ans, avec une vingtaine d'inaugurations attendues dès cette année.

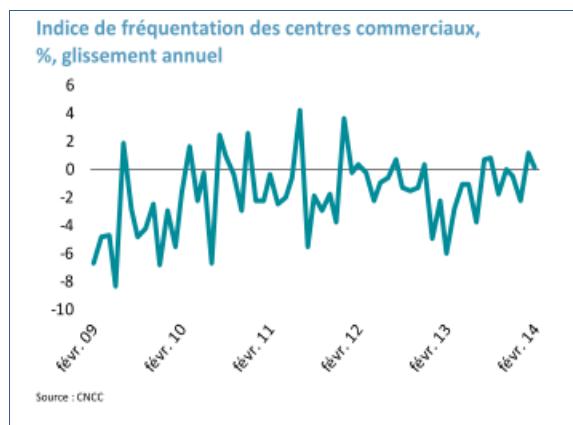
C. Marché des centres commerciaux

Pente glissante

Pas de miracle ces derniers mois pour les centres commerciaux qui, comme les autres formats, souffrent d'une consommation des ménages atone depuis maintenant plusieurs années. A l'exception de quelques rebonds techniques, l'indice de fréquentation des centres commerciaux français reste bloqué en territoire négatif, et ne cesse de s'éroder depuis près de 5 ans.

Si les centres aux deux extrémités du spectre, c'est-à-dire les petits formats de proximité et les centres super régionaux, arrivent souvent à tirer leur épingle du jeu, ceux de taille intermédiaire sont, en proportion, plus touchés, avec une fréquentation en baisse et une vacance en hausse.

Bon nombre de nouveaux centres n'échappent pas à ce ralentissement, avec des performances en retrait par rapport aux prévisions initiales une fois l'effet de curiosité passé.



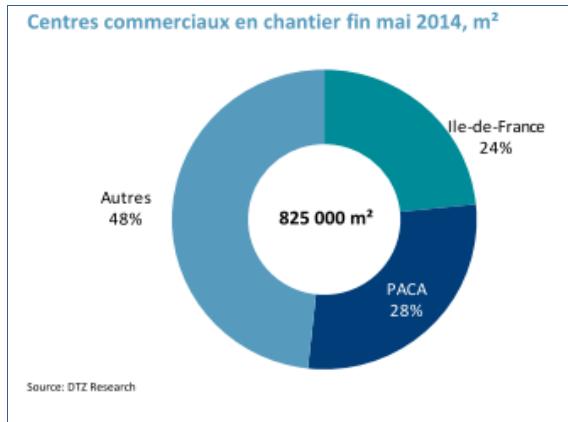
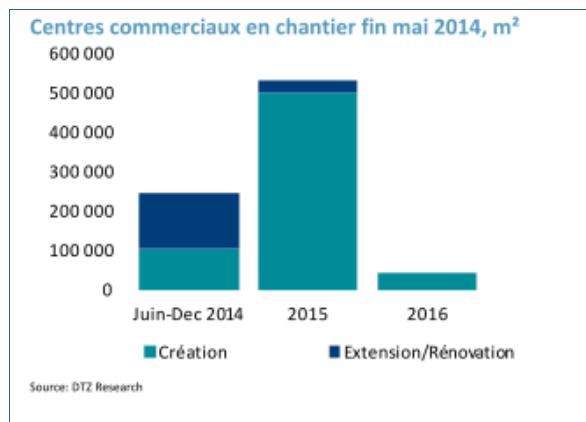
Le rythme des inaugurations reste soutenu

Malgré ce contexte difficile, les inaugurations de nouvelles surfaces se poursuivent à un rythme soutenu. Avec déjà 165 000 m² de nouvelles surfaces inaugurées en 5 mois, l'année 2014 est en ligne avec les volumes observés ces trois dernières années.

Ainsi, le centre « Qwartz » (67 000 m²), inauguré en avril à Villeneuve-la-Garenne (92), est le dernier arrivé d'une longue liste de grands centres inaugurés en Ile-de-France en seulement trois ans, du « Millénaire » (93), à « Aéroville » (93) en passant par « Beaugrenelle » (75). Au final, près de 700 000 m² de nouvelles surfaces ont été livrés depuis 2010 sur la seule région francilienne. L'autre événement marquant de ce début d'année aura été l'ouverture des « Terrasses du Port » à Marseille (13). Ce centre mise sur une liste d'exclusivités pour créer l'intérêt avec des enseignes jusqu'ici absentes de la cité phocéenne à l'instar de MICHAEL KORS, JONAK, KUSMI TEA, ou encore UNIQLO.

Des négociations de plus en plus serrées

Pris en étau entre des indices de performance et de fréquentation en berne et des valeurs locatives qui ne baissent pas, les commerçants, tant indépendants que grandes enseignes, imposent des négociations à leurs bailleurs. Les valeurs faciales sont attaquées sur les actifs secondaires moins performants, avec même parfois des négociations en cours de bail. Elles se maintiennent sur les actifs prime, là aussi, souvent au prix d'aménagements. La balle est aujourd'hui clairement dans le camp des enseignes.



Plus de 800 000 de m² aujourd'hui en chantier

En dépit d'un environnement économique négatif, et de la multiplication des recours, les projets restent nombreux avec plus de 800 000 m² de centres commerciaux aujourd'hui en chantier en France. Près de 250 000 m², actuellement en chantier, devraient être livrés d'ici à la fin de l'année, essentiellement à travers des opérations de rénovation et/ou d'extension. Le parc français, l'un des plus anciens en Europe, est en décalage croissant avec de nouveaux centres aux prestations plus abouties. Pour éviter une hausse de la vacance qui pourrait être fatale à leurs galeries, les propriétaires n'ont d'autre choix que de remettre leurs actifs à niveau.

La rénovation et l'extension du Centre Bourse à Marseille est emblématique de ce nouvel impératif, avec un centre en perte de vitesse malgré une position quasi monopolistique sur le centre-ville. Pour faire face à l'arrivée d'une nouvelle concurrence, son propriétaire a engagé un programme de rénovation et une extension de 10 000 m².

Tours à Marseille

Marseille concentre d'ailleurs plus de projets qu'aucune autre commune française avec déjà 150 000 m² de nouvelles surfaces attendues à horizon de deux ans. Les projets « Bleu Capelette », « Voutes de la Major », « Les Docks », ou encore « Vélodrome » sont susceptibles de venir s'ajouter aux « Terrasses du Port » et au centre « Grand Littoral », le plus important de la région, en cours de rénovation. La région PACA concentre plus du quart des surfaces aujourd'hui en chantier en France.

Principaux projets de centres commerciaux en chantier (Opérations de restructuration et extensions incluses)				
Centre commercial	Commune	Propriétaire	Surface	Ouverture prévisionnelle
Forum IKEA Ametzondo	Bayonne (64)	Inter-Ikea	76 000 m ²	2015
Polygone Riviera	Cagnes-sur-Mer (06)	Unibail-Rodamco	70 000 m ²	2015
Forum des Halles	Paris (75)	Unibail-Rodamco	66 300 m ²	2014
Les Gravanches	Clermont-Ferrand (63)	Inter-Ikea	65 000 m ²	2015
Lillenium	Lille (59)	Vicity	42 800 m ²	2016
Le Grand Moun	St-Pierre-du-Mont (40)	Privé	40 000 m ²	2014

Source: DTZ Research

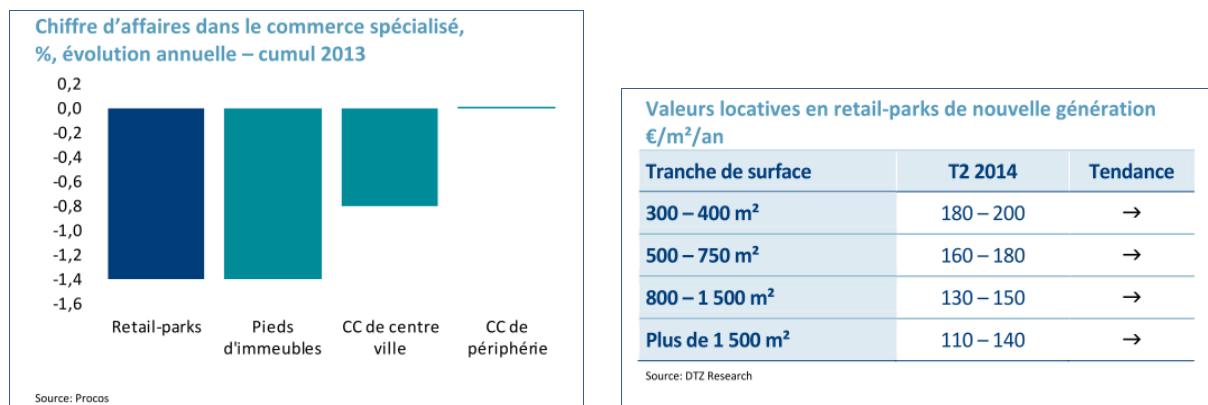
D. Le marché des retail park

Un marché à deux vitesses

Si l'ensemble des formats de commerce a été touché par le recul de l'activité, les boutiques de retail-parks sont celles qui paient le plus lourd tribu, avec un chiffre d'affaires en recul de 1,4 % en 2013.

Cette baisse généralisée masque deux réalités bien distinctes entre, d'un côté, des parcs datés en réelle perte de vitesse et, de l'autre, des parcs modernes qui, au contraire, profitent de la crise et de l'image-prix positive attachée aux retail-parks.

Contrairement à de nombreuses enseignes nationales obligées de réduire la voilure, les spécialistes du format, à l'image de GIFI, d'ORCHESTRA, de BABOU ou de la HALLE poursuivent leur développement à un rythme soutenu. Ainsi, GIFI a inauguré 11 nouveaux magasins, et en a rénové 5 autres au cours des 8 derniers mois.



Les valeurs locatives résistent sur les parcs de qualité

Les valeurs locatives sont stables sur les nouveaux ensembles, souvent entièrement précommercialisés au moment de leur livraison. A l'inverse, elles sont attaquées sur les centres secondaires, localisés dans des zones de chalandise moins importantes, et dont la commercialisation s'avère plus difficile. Pour éviter les cellules vides, les propriétaires préfèrent consentir des efforts pour ne pas mettre en péril leurs projets.

Ralentissement des inaugurations

Après la frénésie de ces trois dernières années avec plus de 300 000 m² de surfaces inaugurées par an, les livraisons de nouveaux projets ont marqué une pause sur la première moitié de l'année 2014 avec seulement quelques inaugurations dont celle de « Terre Ciel », retail-park de 14 000 m² qui vient appuyer l'offre commerciale de l'ancien centre « Chelles 2 » en cours de rénovation.

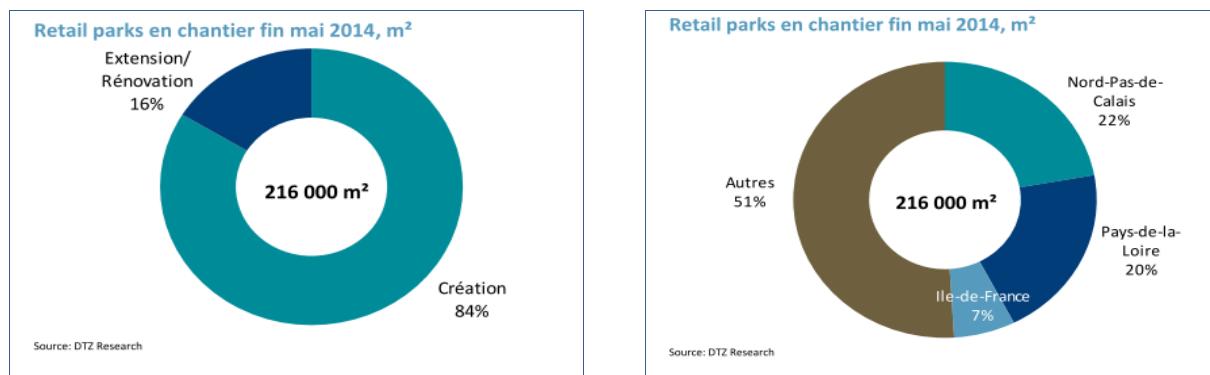
Ouvertures récentes de retail-parks				
Retail-park	Commune	Propriétaire	Surface	Inauguration
Les Grands Planchants	Pontarlier (30)	Patrimoine & Commerce	4 900 m ²	Avril 2014
Terre Ciel	Chelles (77)	Amundi	14 000 m ²	Avril 2014

Source: DTZ Research

Le nombre de projets reste stable

Si le rythme des livraisons a ralenti, les projets restent nombreux avec plus de 200 000 m² aujourd'hui en chantier et livrables au cours des deux prochaines années. A plus long terme, plus de 750 000 m² de retail-parks ont reçu leur agrément CDAC/CNAC et sont en attente de mise en chantier. Derrière les très grands projets, comme « Promenade de Flandres » à Roncq (59) ou « Waves Grand Sud » à Metz (57), qui développeront plus de 30 000 m² de surfaces commerciales, l'immense majorité des projets aujourd'hui en chantier concerne des formats compris entre 5 000 et 15 000 m² de surfaces commerciales.

Environ 15 % des surfaces aujourd'hui en chantier concernent des opérations d'extension ou de restructuration. Les opérateurs privilégient de nouveaux programmes, sur des entrées de ville encore vierges, à la requalification de zones développées dans les années 1970/1980.



Une réponse à l'étalement urbain

A l'image du « Family Village des Hunaudières », dont l'extension est en cours sur la commune de Ruaudin à l'entrée du Mans, les grands projets de retail-parks se développent en priorité aux portes des bassins de consommation. Ce format de commerce répond à l'étalement urbain, observé depuis des décennies sur les plus grandes agglomérations françaises, qui touche aujourd'hui des villes de moyenne importance.

Principaux projets de retail-parks en chantier				
Retail-park	Commune	Investisseur	Surface	Ouverture prévisionnelle
Promenade de Flandres	Roncq (59)	Altarea-Cogedim	46 100 m ²	2015
Waves Grand Sud	Metz (14)	Cie de Phalsbourg	37 900 m ²	2015
Family Village Les Hunaudières 2	Ruaudin (72)	Altarea-Cogedim	21 800 m ²	2015
Parc St Paul	St-Paul-les-Romans (26)	Apsys	19 800 m ²	2014
PAC de l'Estuaire	Gonfreville-l'Orcher (76)	Redeim	12 000 m ²	2014

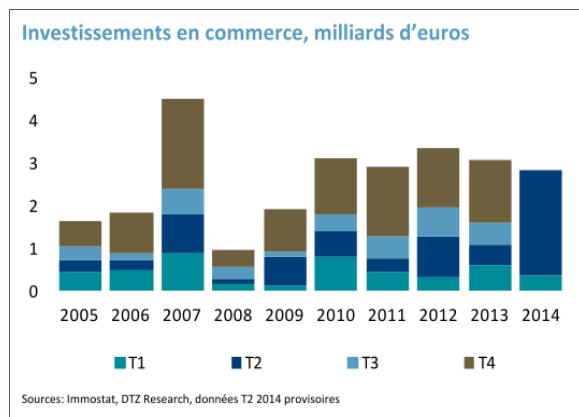
Source: DTZ Research

E. Le marché de l'investissement des commerces en France

Un début d'année record

Avec plus de 2,8 milliards d'euros d'engagement depuis le début de l'année, le compartiment commerce a déjà égalé, en un semestre, les volumes normalement enregistrés sur l'ensemble d'une année. Après un 1er trimestre relativement calme, les opérations d'envergure se sont multipliées au cours des trois derniers mois avec plus de 2,4 milliards d'euros investis en commerce, faisant d'ores et déjà du 2ème trimestre 2014 le plus prolifique jamais observé. Le record de 2007, avec 4,5 milliards d'euros d'engagement, pourrait être battu cette année.

L'actif commerce qui, avant la crise, ne concentrat jamais plus de 10 % des investissements en immobilier d'entreprise, représente aujourd'hui une part de marché de 27 %. Ce niveau record confirme l'attrait des investisseurs pour un produit considéré comme défensif dans une économie sans souffle.



Méga transaction en rafale

Alors qu'aucune transaction supérieure à 200 millions d'euros n'avait été enregistrée en 2013, deux méga transactions se sont concrétisées pour un volume global de 2,1 milliards d'euros. Ces signatures exceptionnelles sont venues contrebalancer l'assèchement du marché sur les lots intermédiaires.

La transaction la plus importante de ce début d'année est à mettre à l'actif de CARREFOUR qui s'est porté acquéreur, auprès de KLEPIERRE, d'un portefeuille européen de 127 galeries commerciales attenantes à ses hypermarchés pour un montant supérieur à 2 milliards d'euros. Environ 70% de cet investissement concerne des galeries françaises. Le but de cette transaction, pour CARREFOUR, est de pouvoir mettre en place plus facilement une politique de rénovation et de remise à niveau de l'offre commerciale dans ces galeries, parfois en perte de vitesse.

Côté vendeur, cette transaction est emblématique de la volonté des grandes foncières de se concentrer sur les plus gros actifs. KLEPIERRE annonçait déjà, fin 2013, deux opérations symétriques en se portant acquéreur auprès d'ICADE des 50 % restant du centre commercial « Odysseum » à Montpellier (34) tout en se désengageant dans le même temps de petits centres en Scandinavie.

L'autre grand moment de ce début d'année aura été la vente par GECINA du centre « Beaugrenelle », livré il y a moins d'un an en plein cœur de la capitale, à un pool d'investisseurs pour 710 millions d'euros. L'Île-de-France, et Paris en particulier, auront été le principal théâtre d'activité du marché de l'investissement.

Attrait en trompe l'œil pour les centres commerciaux

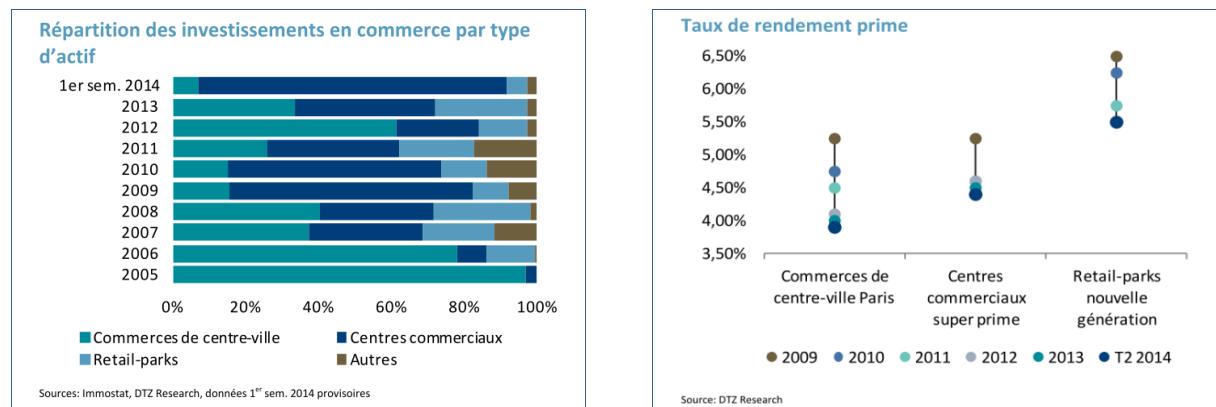
Même s'ils ont été la destination de près de 85 % des engagements en commerce depuis le début de l'année, l'attrait pour les centres commerciaux, déjà relatif en 2013, reste sujet à caution en 2014 avec moins de 400 millions d'euros d'investissement si l'on met de côté les deux opérations exceptionnelles de « Beaugrenelle » et du rachat des galeries CARREFOUR.

Malgré une année 2013 record, avec 780 millions investis, le retail-park reste le parent pauvre de l'investissement en commerce avec seulement 158 millions d'euros investis en cinq mois. Les investisseurs demeurent intéressés par les retail-parks de nouvelle génération, à l'image de l'acquisition par PERIAL pour un montant de 37 millions d'euros d'un parc de 8 commerces livrés entre 2009 et 2012, mais les produits à la vente sont peu nombreux, les développeurs les gardant le plus souvent en patrimoine.

Les investisseurs domestiques gardent la main

Avec 2,5 milliards d'euros engagés depuis le début de l'année, les investisseurs français ont retrouvé une place prépondérante dans les investissements en commerce (89 %). Si, là encore, les méga transactions précitées expliquent cette part importante, les investisseurs et les foncières privées, essentiellement français, ont également été très actifs à l'autre bout du spectre, sur le segment des

transactions inférieures à 10 millions d'euros. Ainsi, le groupe FINANCIERE TEYCHENE a été impliqué dans une dizaine de transactions en seulement quelques mois, sur les trois principaux types d'actifs.



La compression des taux se poursuit pour les actifs les plus recherchés

Alors que le taux de rendement prime demeure stable pour les retail-parks, la compression se poursuit pour les meilleurs commerces de centre-ville et les centres commerciaux super prime, avec respectivement 3,90 % sur les meilleures artères parisiennes et 4,40 % pour les grands malls. La compression des taux s'observe même sur les centres plus anciens avec des transactions qui se concluent le plus souvent sous la barre des 6 %. La relative pénurie de produits sur le marché, couplée à un attrait qui ne se dément pas du côté des acheteurs potentiels, a entraîné une correction de l'ordre de 10 points de base des taux de rendement prime au cours des six derniers mois.

1.3.2 PORTEFEUILLE PARIS QCA

Immeuble	Adresse	Nature	Surface m ²
La Madeleine	12 Rue Godot de Mauroy / 7 Rue Caumartin / 8 Rue de Sèze, Paris IX	Actifs stabilisés	6 331
Prony	23/25 Rue de Prony, Paris XVII	Actifs stabilisés	1 137
Réaumur	91 rue Réaumur, Paris II	Actifs stabilisés	2 163
Poissonnière	19/21 Rue Poissonnière, Paris II	Actifs stabilisés	8 184
Sentier	26 Rue Sentier, Paris II	Actifs stabilisés	2 489



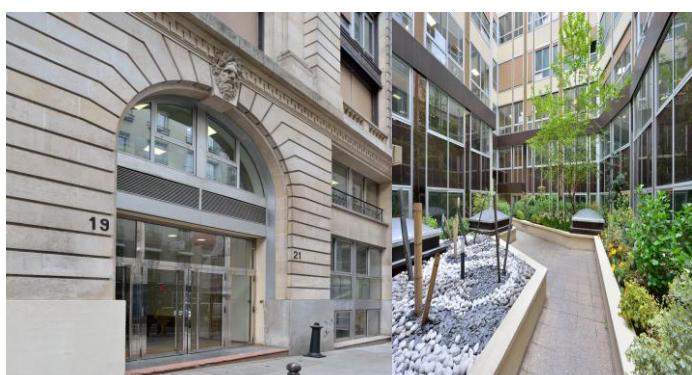
La Madeleine, Paris IX



Sentier, Paris II



Réaumur, Paris II



Poissonnière, Paris II



Prony, Paris XVII

	Surface (m ²)	Loyers 30/06/14 (K€)	Loyers/Surfaces Vacantes	VLM (K€)	Vacance financière (% loyers réels)	Valeur (K€) HD	Taux de rendement / VLM
FONCIERE	20 303	7 602	135	7 605	2 %	142 520	5,34 %

1.3.3 PORTEFEUILLE ILE DE France

Immeuble	Adresse	Nature	Surface m ²
Ris Orangis	Z.I du Bois de l'épine, 11 Avenue Joliot - Curie, Ris Orangis (91)	Actifs stabilisés	15 874
Buc	106 Rue du Fourny, Buc (78)	Actifs stabilisés	7 445
Elysée Village	Centre commercial Rte de la Jonchère La Celle St Cloud	Actifs stabilisés	11 744
Grigny	Centre commercial Grigny 2 (91)	Actifs stabilisés	1 097
ZAC Des Luats	1 rue Paul Gauguin (94)	Actifs stabilisés	1 619
Les Franciades	2 Place de France, Massy (91)	Actifs stabilisés	4 792
Berlioz	Commerce de pied d'immeuble Sainte Geneviève des Bois (91)	Actifs stabilisés	417
Des Bois	3 Avenue de la résistance, Ste Geneviève des Bois (91)	Actifs stabilisés	5 500
LIP	4bis Rue de Grigny, Ris Orangis (91)	Actifs stabilisés	63
PBM Mantes	ZI des Closeaux, Buchelay (78)	Value added	9 636



Zone commerciale, Buchelay (78)



Entrepôts, Ste Geneviève des Bois (91)



Centre commercial Elysée Village, Celle Saint Cloud



Locaux de bureaux, Buc (78)

	Surface (m ²)	Loyers 30/06/14 (K€)	Loyers/Surfaces vacantes	VLM (K€)	Vacance financière (% loyers réels)	Valeur (K€) HD	Taux de rendement / VLM
FONCIERE	48 551	3 629	1 006	4 890	22 %	54 842	9 %
DEVELOPPEMENT	9 636	334	0	474	-	5 969	8 %

1.3.4 PORTEFEUILLE PROVINCE

Immeuble	Adresse	Nature	Surface m ²
Pacé	Magasin Gifi à Pace (35)	Actifs stabilisés	1 572
Bois de Norvège	Nîmes	Actifs stabilisés	2 827
Bois de Norvège	Biarritz/ Sillé Le Guillaume / Saint Sauveur/ Le Pouget/ Combourg	Actifs stabilisés	12 101
Divers lots de bureaux Portefeuille Est	Divers immeubles de bureaux situés à Mulhouse, Nancy et environs, Habsheim (68), Metz (57), Strasbourg (67), Ecole Valentin (25), Besançon (25), Bourg en Bresse (01), Epernay (51), Vienne (38)	Actifs stabilisés	11 602
Les Sporades	Allée des Terrier, Antibes (06)	Actifs stabilisés	2 901
Le Chêne Vert	Retail Park, Plérin (22)	Actifs stabilisés	8 987
PBM St Malo	Rue de la Grassinais, St Malo (35)	Value added	4 190
PBM Angoulême	Avenue du Général de Gaulle, Soyaux (16)	Value added	3 600
Cap Roussillon	Retail Park, Rivesaltes (66)	Value added	14 086
Besançon	Ensemble immobilier à usage mixte, Dannemarie sur Crète (25)	Value added	11 691
Nantes	SCBSM est propriétaire d'un terrain loué en bail à construction à échéance 2016	Value added	19 115
Wittenheim	Retail Park, Rue de Soultz, Wittenheim (68)	Value added	17 207
Richardmenil	Commerce, Richardmenil (54)	Value added	650



Zone commerciale, Wittenheim (68)



Zone commerciale, Nîmes (30)



Zone commerciale en extension, Rivesaltes (66)

	Surface (m ²)	Loyers 30/06/14 (K€)	Loyers/Surfaces vacantes	VLM (K€)	Vacance financière (% loyers réels)	Valeur (K€) HD	Taux de rendement / VLM
FONCIERE	39 990	2 223	1 044	3 156	32 %	35 846	9 %
DEVELOPPEMENT	70 539	2 497	1 486	4 595	37 %	59 565	8 %

1.3.5 INVESTISSEMENTS REALISES PAR L'EMETTEUR AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

Acquisition de deux immeubles de standing en plein cœur de Paris

En février 2012, le Groupe SCBSM s'est porté acquéreur d'un immeuble de bureaux et commerces, situé au 91 rue Réaumur (2ème arrondissement), et d'un hôtel particulier situé au 23-25 rue de Prony (17ème arrondissement). Outre leurs qualités intrinsèques, dont leur caractère très liquide particulièrement prisé dans le contexte actuel de marché, ces deux immeubles offrent également un potentiel non négligeable de création de valeur à moyen terme, notamment par l'optimisation des surfaces locatives.

Acquisition parts SCI Du Val sans retour

En juin 2012, SCBSM a racheté les parts de la SCI Val sans retour, société propriétaire d'un immeuble de commerce à Massy (91) notamment un supermarché Carrefour Market situé au cœur d'une restructuration d'ensemble du quartier réalisé par Nexity (400 logements).

Acquisition parts SCI Villiers Luats

En juin 2013, SCBSM a racheté les parts de la SCI Villiers Luats, société propriétaire d'un immeuble de bureau à Villiers sur Marne (94).

Acquisition d'un ensemble immobilier en plein cœur de Paris

Au cours de l'exercice, le Groupe SCBSM a acquis deux immeubles de grande qualité, essentiellement à usage de bureaux, situés au 19/21 rue Poissonnière et 26 rue du Sentier (2ème arrondissement).

1.3.6 INVESTISSEMENTS POTENTIELS A COURT ET MOYEN TERME

SCBSM concentre ses efforts et ses investissements sur la valorisation de son portefeuille existant et la mise en œuvre de ses projets de développement tout en poursuivant la recherche d'opportunités d'acquisition sur Paris :

Parmi les principaux chantiers en cours sur le portefeuille existant, le Groupe s'attache notamment à :

- Achever la restructuration-extension du centre commercial Cap-Roussillon à Rivesaltes. L'essentiel de la restructuration de l'existant est aujourd'hui achevé et a permis d'accueillir les enseignes Centrakor, Barbecue & Co, Poivre Rouge, La Pataterie et de réinstaller Aubert et Maxitoys dans des magasins refaits à neuf. Le Groupe va engager au cours des prochains mois la phase extension.
- Lancer la réhabilitation du pôle « Jean Monnet » situé à proximité de Cora à Wittenheim
- Finaliser la commercialisation du retail park de Plérin

Les projets de développement menés par le Groupe concernent :

- Chalon sur Saône : SCBSM étudie les suites opérationnelles et financières à donner à ce projet qui reste une priorité du Groupe.
- Démolition d'un bâtiment existant de 4 000 m² appartenant au Groupe et création d'un Retail Park de 12 000 m² à proximité immédiate d'un hypermarché Carrefour et d'un Leroy Merlin. Le projet commercialisé à 60 % a été approuvé par la CNAC en février 2011, le permis de construire a été obtenu et est purgé de recours, les travaux doivent démarrer au 1T2015



1.3.7 PRINCIPALES CESSIONS REALISEES PAR L'EMETTEUR SUR LES TROIS DERNIERS EXERCICES

Immeuble d'activité mixte à Villebon-sur-Yvette

Le Groupe SCBSM a vendu en juillet 2011 un immeuble d'environ 5 200 m² à Villebon sur Yvette (91).

Immeuble de bureaux à Roubaix

En novembre 2011, Le Groupe a cédé un immeuble d'environ 13 500 m² à Roubaix (59).

Cession d'appartements et de commerces de pieds d'immeubles (91)

Conformément à sa stratégie de développement, le Groupe SCBSM a poursuivi sa stratégie de cession des actifs à usage d'habitation ainsi que de commerces de pieds d'immeubles via la vente à l'unité de lots détenus en Ile de France. Ces cessions totalisent 240 K€ sur l'exercice clos au 30 juin 2013 et 160 K€ sur l'exercice clos au 30 juin 2014.

Ventes de galeries marchandes

Le Groupe a vendu deux galeries marchandes, l'une sise à GONESSE (95) en mai 2012 et l'autre à ARCUEIL (94) en juin 2012.

En juillet 2012, le Groupe a cédé un centre commercial situé à Gif-sur-Yvette (91).

Commerces à Wittenheim (68)

En décembre 2012, le Groupe a arbitré un bâtiment vacant d'environ 1 200 m² sur les 18 400 m² environ détenus sur la commune de Wittenheim.

Cession de pieds d'immeubles à Marseille

En juin et décembre 2013, le Groupe SCBSM a procédé à la cession de deux pieds d'immeubles entièrement loués sis à Marseille.

Local de bureaux à Vandoeuvre les Nancy

Au cours de l'exercice, le Groupe a vendu un local de bureaux vacant à Vandoeuvre les Nancy.

Immeuble de bureaux à Rouen

En décembre 2013, le Groupe a cédé un immeuble d'environ 5 700 m² à Rouen (76).

Cession de cellules commerciales à Plérin

Le Groupe SCBSM a cédé en juin 2014 trois cellules commerciales d'environ 4 500 m² détenues sur la commune de Plérin.

Ces cessions s'inscrivent dans le cadre de la stratégie du Groupe visant à extérioriser la création de valeur réalisée par le travail de restructuration d'actifs et d'Asset management.

1.4 INFORMATIONS SUR LES TENDANCES ET PERSPECTIVES

La SCBSM bénéficie d'un atout majeur dans le contexte économique actuel : elle dispose d'un portefeuille « core » parisien dont la qualité ne cesse de s'accroître et qui représente aujourd'hui près de 50 % du portefeuille en valeur mais également des projets en développement et un portefeuille d'actifs « value added » qui lui permettent de créer de la valeur et contribuer à l'accroissement qualitatif du portefeuille détenu.

Les actifs « value added » sont des actifs à potentiel nécessitant la mise en œuvre d'une stratégie de création de valeur : commercialisation des espaces vacants, repositionnement des immeubles, rénovations, constructions additionnelles, etc.

Cette stratégie a été notamment mise en œuvre au cours de l'exercice passé pour les immeubles de Rivesaltes, Nîmes et de la Croix Blanche à Ste Geneviève des Bois

Les axes prioritaires de création de valeur du Groupe sont :

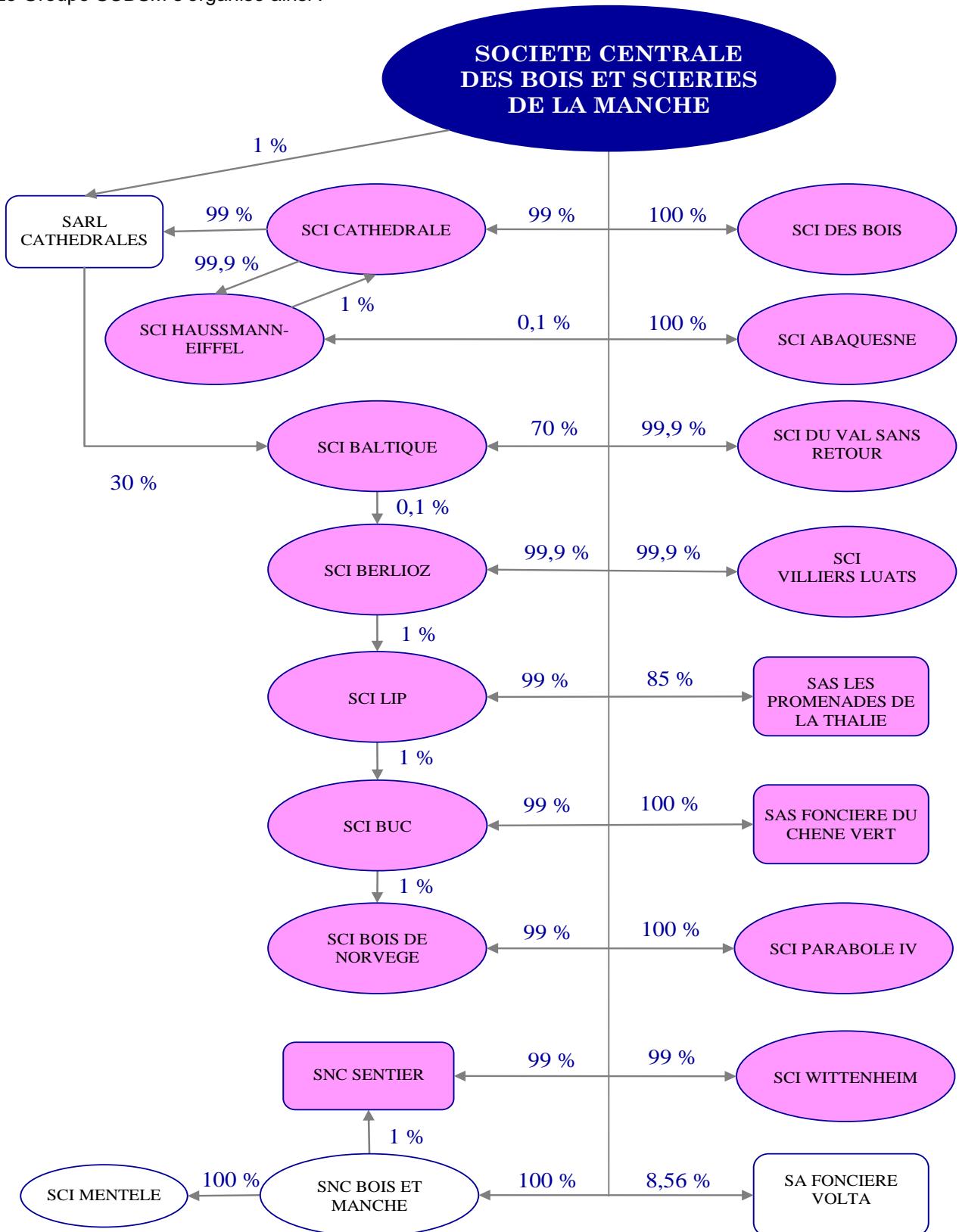
- La mise en œuvre des programmes ou projets décrits au paragraphe 1.3.6. ci-dessus
- La commercialisation des surfaces vacantes de Plérin, Wittenheim.

Le Groupe continue ses recherches d'actifs immobiliers parisiens

Le Groupe SCBSM ne réalise pas de prévision ou d'estimation de bénéfice.

1.5 ORGANIGRAMME

Le Groupe SCBSM s'organise ainsi :



Nota : en rose les sociétés actives, en blanc les coquilles vides ou société sans influence du Groupe

- **SCI Cathédrale**

Société civile immobilière de droit français au capital de 1 000 euros, elle a été créée le 9 avril 2004. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75 009 Paris. Elle est détenue à 99 % par son associé gérant, la SCBSM et 1 % par la SCI Haussmann-Eiffel. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 453 055 287.

Cette SCI détient un ensemble immobilier dans le quartier de la Madeleine à Paris (9ème arrondissement) essentiellement à usage de bureaux.

- **SCI Lip**

Société civile immobilière de droit français au capital de 100 euros, elle a été créée le 11 août 2004. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75 009 Paris. Elle est détenue à 99 % par son associé gérant, la SCBSM et à 1 % par la SCI Berlioz. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 478 294 416. A ce jour, cette structure ne détient plus que 1 appartement destiné à être vendu.

- **SCI Berlioz**

Société civile immobilière de droit français au capital de 1 000 euros, elle a été créée le 21 décembre 2004. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75 009 Paris. Elle est détenue à 99,9 % par son associé gérant, la SCBSM et à 0,1 % par la SCI Baltique. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 480 044 635.

La SCI Berlioz est propriétaire d'un pied immeuble de commerces situé à Sainte Geneviève des Bois (Essonne).

- **SCI Parabole IV**

Société civile immobilière de droit français au capital de 111 euros, elle a été créée le 25 mars 2004. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75 009 Paris. Elle est détenue à 100 % par son associé gérant, la SCBSM. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 452 779 325.

La société est propriétaire d'un ancien hôtel particulier transformé en bureau situé au 23-25 rue de Prony (17ème arrondissement).

- **SCI des Bois**

Société civile immobilière de droit français au capital de 1 525 euros, elle a été créée le 26 juillet 2001. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75 009 Paris. Elle est détenue à 100 % par son associé gérant, la SCBSM. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 438 739 468.

La SCI des Bois est crédit-préneuse d'un ensemble immobilier à usage mixte bureaux et entrepôts dans l'Essonne.

- **SCI Buc**

Société civile immobilière de droit français au capital de 153 euros, elle a été créée le 17 octobre 2005. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75 009 Paris. Elle est détenue à 99 % par son associé gérant, la SCBSM et à 1 % par la SCI LIP. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 438 922 148.

La SCI BUC est propriétaire depuis septembre 2001 d'un ensemble immobilier à usage mixte bureaux et activités dans les Yvelines.

- **SCI Baltique**

Société civile immobilière de droit français au capital de 1000 euros, elle a été créée le 2 mars 2006. Son siège social est situé 12, rue Godot de Mauroy 75 009 Paris. Elle est détenue à 70 % par son associé gérant, la SCBSM et à hauteur de 30 % par la SARL Cathédrales. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 488 859 695.

La SCI Baltique est crédit-préneuse d'un immeuble de bureaux situé au 19-21 rue poissonnière (2ème arrondissement).

- **SNC Bois et Manche**

Société en nom collectif de droit français au capital de 1 000 euros, elle a été créée le 8 mars 2006. Son siège social est situé 12 rue Godot de Mauroy 75 009 Paris. Elle est détenue à 100 % par son associé gérant, la SCBSM. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 488 948 571.

La SNC Bois et Manche détient l'intégralité du capital de la SCI Mentele.

- **SCI Mentele**

Société civile immobilière de droit français au capital de 68 082,43 euros, elle a été créée le 12 décembre 1994. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75 009 Paris. Elle est détenue à 100 % par son associé gérant, la SNC Bois et Manche. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 946 150 901.

- **SCI Abaquesne**

Société civile immobilière de droit français au capital de 1.000 euros, elle a été créée le 23 mai 2006. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75 009 Paris. Elle est détenue à hauteur de 100 % par la SCBSM, son associé gérant. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 490 232 345.

La société a procédé à la vente de son patrimoine immobilier et n'a donc à ce jour plus d'activité.

- **SCI des Bois de Norvège**

Société civile immobilière de droit français au capital de 1.000 euros, elle a été créée le 18 juillet 2006. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75 009 Paris. Elle est détenue à hauteur de 99 % par la SCBSM, son associé gérant et de 1 % par la SCI Buc. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 491 104 519.

La SCI des Bois de Norvège est crédit-préneuse de cinq actifs à usage de commerces et stockage implantés sur plusieurs sites en province et propriétaire d'un terrain à Nantes en bail à construction.

- **SAS Les Promenades de la Thalie**

Société par actions simplifiées de droit français au capital de 40.145 euros, elle a démarré son activité en juillet 2006 et est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris depuis le 18 février 2007 sous le numéro 494 166 747. Son siège social est situé au 12 rue Godot de Mauroy, 75 009 Paris. Elle est détenue à 85 % par SCBSM, les 15 % restant constituant une participation hors Groupe.

Il s'agit de la société d'aménagement pour la ZAC Les Portes du Grand Chalon. La société a en effet été nommée aménageur suite à un appel public à candidature en décembre 2006.

- **SAS Foncière du Chêne Vert**

Société par actions simplifiées de droit français au capital de 7.000.000 euros acquise par la SCBSM le 26 janvier 2007. La société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 481 597 631. Son siège social est situé au 12 rue Godot de Mauroy, 75 009 Paris. Cette société est détenue à 100 % par SCBSM. La société possède 5 actifs situés à Rivesaltes, Antibes, La Celle Saint Cloud, Plérin et Grigny.

- **SCI Wittenheim**

Société civile immobilière de droit français au capital de 1.000 €. Son siège social est situé au 12 Rue Godot de Mauroy, 75 008 Paris. Elle est détenue par SCBSM à 99 % et qui en est également gérant. Elle est enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 530 194 562. Elle détient les immeubles de Wittenheim suite à une cession intragroupe intervenue en mars 2011.

- **SCI Du Val sans retour**

Société civile immobilière de droit français au capital de 1 000 euros. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75 009 Paris. Elle est détenue à 99,9 % par son associé gérant, SCBSM. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 480 703 651 RCS Paris. Cette SCI est propriétaire d'un local commercial sis à Massy (91).

- **SCI Villiers Luats**

Société civile immobilière de droit français au capital de 1 000 euros. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75 009 Paris. Elle est détenue à 99,9 % par son associé gérant, SCBSM. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 489 377 390 RCS Paris. La SCI Villiers Luats est propriétaire d'un immeuble à usage de bureaux situé à Villiers sur Marne (94).

- **SCI Haussmann-Eiffel**

Société civile immobilière de droit français au capital de 1 000 euros, elle a été créée le 3 juillet 2013. Son siège social est situé 12, rue Godot de Mauroy 75 009 Paris. Elle est détenue à 99,9 % par la SCI Cathédrale et de 0,1 % par son associé gérant, SCBSM. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 794 032 128.

La SCI Haussmann-Eiffel est propriétaire d'un immeuble à usage de commerces et de bureaux situé au 91 rue Réaumur (2ème arrondissement).

- **SARL Cathédrales**

Société à responsabilité limitée de droit français au capital de 10 000 euros, elle a été créée le 15 octobre 2013. Son siège social est situé 12, rue Godot de Mauroy 75 009 Paris. Elle est détenue à 99 % par la SCI Cathédrale et de 1 % par SCBSM. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 797 899 143.

Cette société ne détient pas d'immeuble mais détient 30 % de la SCI Baltique.

- **SNC Sentier**

Société en nom collectif de droit français au capital de 1 000 euros, elle a été créée le 17 octobre 2013. Son siège social est situé 12, rue Godot de Mauroy 75 009 Paris. Elle est détenue à 99 % par son associé gérant, SCBSM et de 1 % par la SNC Bois et Manche. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 797 955 531.

La SNC Sentier est propriétaire d'un immeuble à usage mixte situé au 26 rue du Sentier (2ème arrondissement).

- **SA Foncière Volta**

Société anonyme de droit français au capital de 18.040 632 euros. Son siège social est situé 3 avenue Hoche, 75008 Paris. Cette foncière cotée sur Nyse Euronext Paris présente un actif immobilier évalué à 147 M€ environ. Elle est détenue à 8,56 % par SCBSM.

1.5.1 PRISES DE PARTICIPATIONS

Néant.

1.5.2 CESSIONS DE PARTICIPATIONS

Néant.

1.5.3 FRANCHISSEMENTS DE SEUILS

Néant.

2 FACTEURS DE RISQUES

Les investisseurs, avant de procéder à l'acquisition d'actions de la société, sont invités à examiner l'ensemble des informations contenues dans le document de référence, y compris les risques décrits ci-dessous.

Ces risques sont, à la date du document de référence, ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière ou ses résultats et qui sont importants pour la prise de décision d'investissement.

La société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés.

2.1 RISQUES LIES AU MARCHE DE L'IMMOBILIER

2.1.1 RISQUES LIES A LA CONJONCTURE ECONOMIQUE

Le Groupe SCBSM possède notamment des actifs de bureaux et de commerces qui peuvent être sensibles à la conjoncture économique. En effet, cette dernière a une influence sur la demande des actifs (et donc leur prix) mais aussi sur la capacité des locataires à assumer leurs loyers ainsi que les charges locatives.

La quasi intégralité des revenus du Groupe provient des loyers. Ces derniers sont indexés sur l'ICC (Indice du Coût de Construction) ou l'ILCL (Indice des Loyers Commerciaux); une évaluation défavorable des indices entraînerait ainsi une baisse des revenus de SCBSM.

Ainsi il est à noter que la valeur du patrimoine du Groupe SCBSM, le montant de ses revenus et de ses résultats ainsi que sa situation financière seront sensibles à moyen et long terme à l'évolution du contexte macroéconomique français.

2.1.2 RISQUES LIES AU NIVEAU DES TAUX D'INTERÊT

(Cf. Paragraphe « 2.4.2 RISQUES DE LIQUIDITE, RISQUES DE TAUX »)

La valeur des actifs est naturellement impactée par le niveau des taux d'intérêt. En effet, les valeurs d'expertise de ces actifs dépendent notamment du niveau des taux d'intérêts.

Ainsi une hausse significative de ces taux est susceptible d'entraîner une baisse de la valeur des actifs détenus par le Groupe SCBSM ainsi qu'une augmentation du coût de financement des investissements futurs.

Le niveau des taux d'intérêt influence également le coût de la dette et donc la stratégie d'acquisition du Groupe telle que détaillée ci-après dans les risques liés à la stratégie de développement.

2.1.3 RISQUES LIES A L'ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL

Le marché de l'investissement immobilier est un marché concurrentiel où interviennent de nombreux acteurs : investisseurs privés, foncières tant françaises qu'européennes à la surface financière et au patrimoine plus ou moins importants, investisseurs institutionnels (banques, assurances), fonds d'investissement français et étrangers et organismes de placement collectif immobilier. Le marché

immobilier et ses acteurs fait l'objet d'une présentation détaillée au paragraphe « 1.3.1 COMMENTAIRE GENERAL SUR LE MARCHE (source DTZ) ».

La croissance envisagée du Groupe peut être freinée par la présence sur le marché de ces acteurs concurrents aux exigences de rentabilité moindre que celles de SCBSM (acteurs internationaux, Organisme de Placement Collectif dans l'Immobilier par exemple).

Ce risque peut également survenir lors du renouvellement de baux où des concurrents moins exigeants en termes de rentabilité peuvent offrir des loyers plus faibles à un niveau de prestations équivalent.

2.1.4 RISQUES LIES A L'EVOLUTION REGLEMENTAIRE

De part de nombreux aspects de son activité, le Groupe SCBSM est confronté à de nombreuses réglementations susceptibles d'évoluer : baux d'habitation, baux commerciaux, copropriété, protection des personnes et de l'environnement...

L'évolution de ces diverses réglementations pourrait avoir un impact sur l'activité et la rentabilité du Groupe SCBSM. Néanmoins, ce dernier est entouré de conseils juridiques, fiscaux, comptables et immobiliers qui veillent à l'évolution de ces réglementations et à leur application au sein du Groupe.

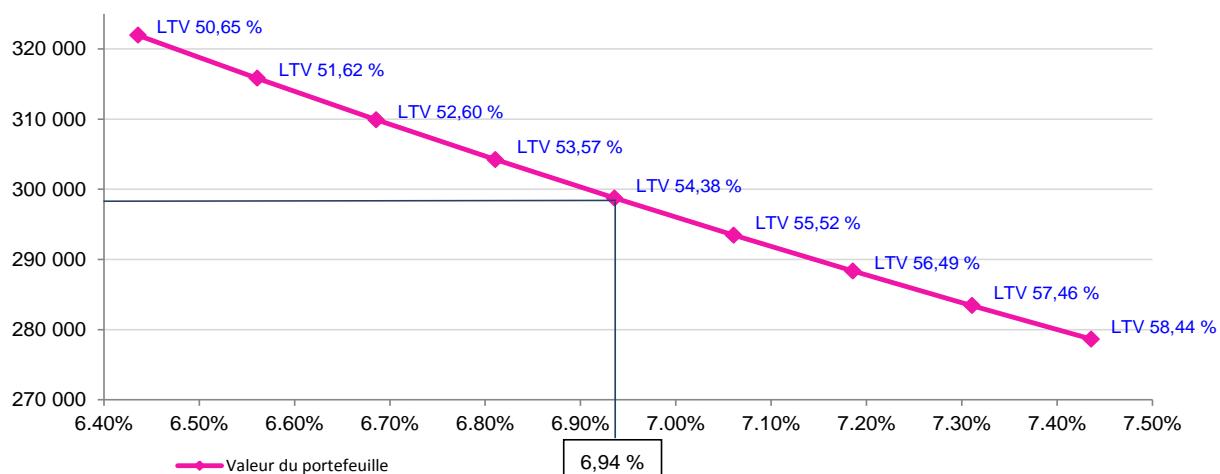
2.2 RISQUES LIES A L'EXPLOITATION DE LA SOCIETE

2.2.1 RISQUES LIES A L'ESTIMATION DE LA VALEUR DES ACTIFS

Le portefeuille du Groupe est évalué chaque semestre sous la forme de rapport condensé. Les dernières évaluations, en date du 30 juin 2014, ont été réalisées par les experts indépendants suivants : DTZ Eurexi et Catella.

Les experts ont choisi d'opter pour la méthode de la juste valeur pour l'évaluation des actifs.

Le graphique ci-dessous montre, à titre d'exemple, la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation du taux de capitalisation :



Le taux de capitalisation est défini comme le taux faisant référence à un rapport direct entre la valeur vénale hors droit et le revenu.

Le ratio LTV est défini comme le rapport entre la valeur du portefeuille et des autres actifs immobiliers et l'endettement net.

Ainsi la juste valeur des actifs prise en compte dans l'élaboration des comptes consolidés en normes IFRS est susceptible de varier significativement en cas de variation des taux de capitalisation dans le secteur immobilier. Ces variations pourraient entraîner également une dégradation des ratios financiers

et potentiellement un remboursement anticipé de la dette jusqu'à atteinte des niveaux autorisés par les contrats d'emprunt.

2.2.2 RISQUES D'ACQUISITION

Dans un contexte économique difficile et face à un marché de l'investissement ralenti, la stratégie de croissance menée par le Groupe SCBSM ces dernières années s'est réorientée vers une stratégie de consolidation et de création de valeur sur les actifs en patrimoine. Les acquisitions à l'étude sont généralement liées à des extensions d'actifs déjà en patrimoine donc dans des environnements bien connus du Groupe.

2.2.3 RISQUES DE CESSION

Les actifs immobiliers (hors habitation) étant par nature peu liquides, le Groupe SCBSM pourrait, en cas de besoin, ne pas pouvoir céder un/plusieurs actifs rapidement dans des conditions financières avantageuses.

2.2.4 RISQUES LIÉS AU NON RENOUVELLEMENT DES BAUX ET A L'ACCROISSEMENT DE LA VACANCE

L'activité du Groupe consiste en la location d'actifs immobiliers à usage de bureaux et de commerces essentiellement. Le locataire dispose de la faculté de libérer les locaux dans les conditions légales et réglementaires, ou le cas échéant, conformément aux dispositions contractuelles, l'exercice de ladite faculté devant obligatoirement faire l'objet d'un congé. À la date d'échéance des baux, le locataire peut soit solliciter le renouvellement du bail expiré, soit libérer les locaux. Dans certains cas, en cas de refus de renouvellement par le bailleur, le preneur a droit à une indemnité d'éviction dont le montant peut s'avérer significatif.

En cas de départ d'un locataire pour quelque raison que ce soit, SCBSM ne peut garantir qu'elle sera à même de relouer rapidement les actifs concernés à des loyers satisfaisants. L'absence de revenus générés par les surfaces vacantes et les charges fixes y afférentes devant dès lors être supportées par le propriétaire sont susceptibles d'affecter les résultats du Groupe. Il ne peut être exclu que le Groupe soit confronté, à l'échéance des baux, à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs. En effet, la situation économique défavorable actuelle pourrait notamment avoir pour conséquence des non-renouvellements de baux ou des congés anticipés dus à des éventuelles faillites des preneurs, ainsi qu'à des difficultés de relocation de certains locaux.

2.2.5 RISQUES DE DÉPENDANCE VIS-A-VIS DES LOCATAIRES

De par la nature des actifs à ce jour en portefeuille dans le Groupe SCBSM, le risque de dépendance vis-à-vis des locataires est limité. En effet, sur la base des états locatifs au 30 juin 2014, aucun locataire ne représente plus de 13 % des loyers.

Les 12 principaux locataires représentent environ 50 % des loyers.

2.2.6 RISQUES LIÉS A L'IMPORTANCE DES RELATIONS ENTRE CFB ET SCBSM

Un contrat de prestations de services autorisé par le conseil d'administration a été conclu le 1er janvier 2006 entre la SCBSM et la CFB.

CFB, société détenue par M. Jacques Lacroix (Président du conseil d'administration de la SCBSM) est directement et indirectement actionnaire de la SCBSM (cf. paragraphe « 5.1 ACTIONNARIAT »).

CFB a pour mission auprès du Groupe SCBSM de remplir les fonctions d'assistance et de services suivants :

- Assistance en matière de développement,
- Recherche d'actifs immobiliers,
- Participation aux décisions d'investissement,
- Participation aux négociations d'acquisition,
- Montage de dossiers de financement immobilier,
- Recherche et structuration des financements,
- Participation aux négociations avec les établissements de crédit,
- Mise en œuvre d'une stratégie financière de cotation en bourse : appel public à l'épargne, relations actionnaires actuels et futurs.

Ce contrat a été conclu aux conditions de marché mais ne comporte pas de clause d'exclusivité. Néanmoins, CFB n'a pas signé d'autres contrats de ce type avec d'autres sociétés immobilières et elle n'envisage pas de le faire à ce jour.

Ce contrat est conclu pour une durée d'un an et se renouvelle par tacite reconduction à défaut de dénonciation par l'une ou l'autre des parties. Une rupture de ce contrat pourrait ralentir significativement l'activité et le développement du Groupe et impacter négativement les perspectives telles que décrites dans ce document au paragraphe « 1.4 ci-dessus INFORMATIONS SUR LES TENDANCES ET PERSPECTIVES ».

Le Groupe devrait alors trouver rapidement un nouveau partenaire capable de remplir les fonctions actuellement exercées par CFB ou procéder à des recrutements de personnel capable d'assumer ce rôle.

2.2.7 RISQUES LIES A LA SOUS-TRAITANCE DE CERTAINES PRESTATIONS

Pour la gestion locative de certains de ses actifs (« Property management »), le Groupe SCBSM fait appel à des prestataires extérieurs, essentiellement la société Brocéliande Patrimoine. Le « Property Manager » est notamment en charge du quittancement des locataires, du recouvrement des loyers et de la répartition des charges locatives sous la supervision en interne de la Direction Financière et de la Directrice du Patrimoine.

La société Brocéliande Patrimoine est filiale à 100% de la société CFB, elle-même détenue par M. Lacroix, président du Conseil d'Administration.

Malgré une relation formalisée, le Groupe SCBSM n'est pas à l'abri d'un non-respect des obligations contractuelles ou d'une rupture abusive des contrats.

2.3 RISQUES JURIDIQUES, REGLEMENTAIRES ET FISCAUX

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la société ou du Groupe.

2.3.1 RISQUES LIES A LA REGLEMENTATION IMMOBILIÈRE

Dans le cadre de son activité de foncière, le Groupe SCBSM est tenu de se conformer à de nombreuses réglementations spécifiques relatives entre autres aux baux commerciaux, à l'environnement, à la sécurité, à l'urbanisme commercial, à la copropriété...

Toute évolution majeure de ces réglementations pourrait avoir un impact sur la situation financière du Groupe SCBSM et sur ses perspectives de développement.

2.3.2 RISQUES LIES AU REGIME « SIIC »

Le Groupe SCBSM a opté pour le régime des « SIIC » à compter du 1er juillet 2007 et à ce titre est exonéré de l'impôt sur les sociétés à compter de l'option.

Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante de ses profits et par le respect des conditions touchant à l'actionnariat de la Société. Il pourrait être remis en cause ou se traduire par des conséquences financières pour la société en cas de non-respect de ces conditions.

Par ailleurs, l'obligation de conserver pendant 5 ans les actifs acquis ayant permis de placer les opérations d'apports ou de cessions sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts peut constituer une contrainte pour le Groupe.

La perte du bénéfice du régime des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante et/ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables au SIIC seraient susceptibles d'affecter l'activité, les résultats du Groupe.

2.3.3 RISQUES FISCAUX

La SNC Bois & Manche fait actuellement l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices clos en 2011 et 2012. Le seul point soulevé à ce jour par l'administration fiscale concerne le droit d'enregistrement et se traduit par un risque maximum de 2 000 K€.

La SAS Foncière du Chêne Vert fait l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices clos en 2008, 2009 et 2010. Les seuls points soulevés à ce jour par l'administration fiscale concernent la Taxe professionnelle et la CVAE et se traduisent par un risque maximum de 200 K€.

Il est précisé que la SAS Foncière du chêne Vert a opté au régime des SIIC en juillet 2007 et que le précédent contrôle fiscal portant sur les exercices clos en 2005, 2006 et 2007 s'est clôturé sans aucune rectification.

2.4 RISQUES FINANCIERS

2.4.1 RISQUES DE CREDIT LIE A L'INSOLVABILITE DES LOCATAIRES ET DES ACQUEREURS

Dans le cadre de sa politique de gestion du risque de crédit, lors de la commercialisation des espaces vacants et avant toute signature d'un nouveau bail, le Groupe s'assure des garanties financières du locataire et peut envisager le cas échéant des garanties complémentaires au dépôt de garantie de 3 mois de loyers (caution bancaire notamment).

2.4.2 RISQUES DE LIQUIDITE, RISQUES DE TAUX

Le Groupe finance ses investissements par des crédits bancaires amortissables ou des crédits baux ainsi que des emprunts obligataires. Il est à noter que certains financements sont assortis sur leur durée de sûretés hypothécaires ainsi que des nantissements d'actions. Ces sûretés sont décrites au paragraphe 3.4.6.11 ci-dessous « Engagements et éventualités » de l'annexe des comptes consolidés en normes IFRS au 30 juin 2014 du présent Document de référence.

Les contrats de financement en place comportent des clauses de type covenant. (Cf. paragraphe « Covenants sur contrat d'emprunt » ci-dessous).

RATIO LTV en K€ (Loan To value, Endettement financier net / Valeur des actifs)

	30/06/2014
Valeur d'expertise des actifs	298 742
Droits d'enregistrement 6,20 %*	10 077
Droits d'enregistrement 6,90 %*	9 399
Immeuble destiné à la vente	0
Juste valeur des titres non consolidés	3 167
	<hr/>
	321 384
 Dettes Bancaires	183 508
Passifs liés aux actifs destinés à la vente	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets	-8 727
Endettement financier net	<hr/>
	174 781
 LTV	54.38 %

* Les droits d'enregistrement sont passés à 6,9 % dans certains départements.

Etat de la dette

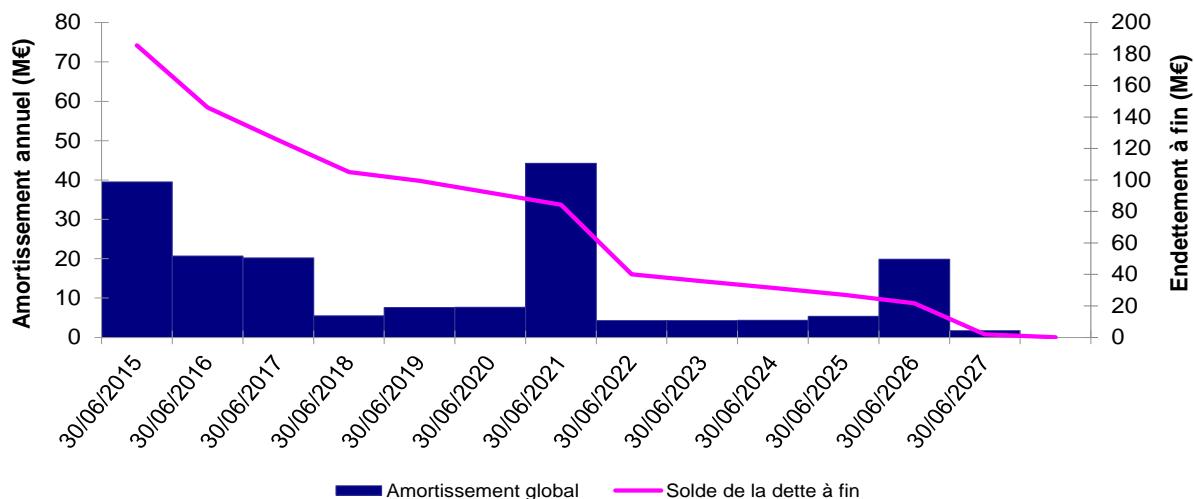
Au 30 juin 2014, l'endettement bancaire du Groupe s'élève à 183 508 K€ dont 47 600 K€ de contrats de locations financements, 135 483 K€ de dettes bancaires et 425 K€ d'intérêts courus.

L'endettement du Groupe est essentiellement à taux variable et couvert par des contrats de couverture de taux. Le coût du financement moyen marge incluse observé sur l'exercice clos au 30 juin 2014 s'élève à 3,66 % contre 4,53 % un an auparavant. Cette diminution des coûts financiers devrait se poursuivre dans les prochains mois.

Maturité de la dette, risque de liquidité

La dette du Groupe présente des durées résiduelles comprises entre 1 et 15 ans. Les profils d'amortissements sont variables et comprennent généralement une quote-part significative remboursable in fine afin de préserver des cash flows attractifs.

Compte tenu des profils d'amortissement des emprunts, la maturité moyenne de la dette Groupe (hors dette obligataire et refinancements en cours) est de 5 années.



L'échéance 2015 correspond essentiellement à l'emprunt de la SAS Foncière du Chêne Vert qui est en cours de refinancement.

La société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

La Société estime également être en mesure d'honorer les engagements pris au titre des projets d'investissements et de développement présentés aux paragraphes 1.3.6 et 1.4 ci-dessus.

La politique du Groupe en matière de gestion du risque de liquidité est de s'assurer que le montant des loyers est supérieur aux besoins du Groupe pour couvrir les charges générales de fonctionnement, les charges d'intérêt et les remboursements des prêts contractés.

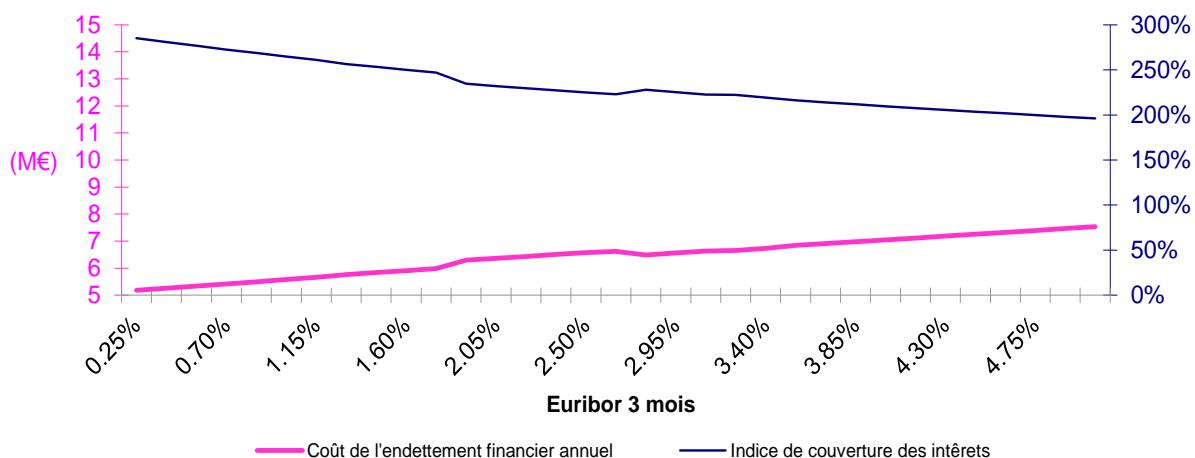
Afin de gérer son risque de liquidité, le Groupe peut être amené à céder certains actifs, refinancer certains actifs et contracter de nouveaux emprunts ou renégocier certains emprunts.

Cette politique est mise en œuvre dès l'acquisition des biens immobiliers et la négociation des financements par (i) la politique d'investissement ciblée sur des actifs offrant une rentabilité attractive et un potentiel de revalorisation, (ii) la négociation de financements privilégiant une partie d'amortissement in fine et (iii) la couverture des risques liés aux fluctuations de taux d'intérêt.

Exposition du Groupe aux variations des taux d'intérêt et sensibilité

L'essentiel de la dette Groupe est à taux variable indexé sur l'Euribor 3 mois. Afin de se prémunir contre le risque de taux, le Groupe a conclu plusieurs contrats de swaps, caps et tunnels associés aux contrats d'emprunts.

Ainsi, compte tenu de ces contrats et de la dette à taux fixe, la dette couverte contre le risque de taux s'élève à 147 436 K€ soit 80,3 % de la dette au 30 juin 2014.



Grâce à la politique de couverture du risque de taux d'intérêt, la sensibilité du montant des charges financières aux variations de taux d'intérêt est limitée et converge vers un montant maximum fixe.

Covenants sur contrats d'emprunt

Lors de la signature des contrats d'emprunts, le Groupe s'est engagé à respecter les ratios suivants. Le non-respect d'un de ces covenants entraînerait l'obligation de remboursement anticipé partiel de l'emprunt afférent jusqu'à atteindre les ratios ci-dessous :

- Emprunt porté par la SAS Foncière du Chêne Vert et contracté auprès de The Royal Bank of Scotland le 26 janvier 2007 : Capital restant dû au 30 juin 2014 de 32 890 K€

- RCI : le ratio de RCI devra être supérieur à 195 % ;
- LTV :

Période de test LTV	Ratio LTV
Du 26 janvier 2013 au 25 janvier 2014	< 70%
Du 26 janvier 2014 au 25 janvier 2015	< 66%

- Emprunts portés par les SCI Cathédrale et SCI Haussmann-Eiffel et contractés auprès de la Berlin Hyp le 14 novembre 2013 : Capital restant dû au 30 juin 2014 : 41 854 K€
 - DSCR : chaque ratio DSCR de l'opération devra être supérieur ou égal à 125 %
 - LTV : chaque ratio LTV du Groupe devra être inférieur ou égal à 75 %

L'ensemble des obligations de ratios prudentiels est respecté par le Groupe.

2.4.3 RISQUES ACTIONS

Au 30 juin 2014, la SCBSM détenait 938 572 actions propres représentant une valeur comptable de 3 316 K€ environ.

Par ailleurs, la société détient également environ 8,56 % du capital de la société Foncière Volta, société foncière cotée sur Euronext dont les titres présentent une valeur de 2 726 K€ dans les livres de SCBSM au 30 juin 2014 (3,53 € par action) ;

Ces titres étant cotés sur un marché actif, leur valeur est influencée par les fluctuations du marché.

Hormis cet élément, la SCBSM ne détient pas de titres autres que les parts des sociétés filiales décrites au paragraphe « 1.5 ORGANIGRAMME ».

2.4.4 RISQUES DE CHANGE

Les activités opérationnelles du Groupe sont exclusivement menées sur le territoire français à ce jour.

2.5 AUTRES RISQUES

2.5.1 RISQUES SOCIAUX

Le Groupe emploie 4 personnes à temps plein et 1 personne à temps partiel :

	Cadres	Agents de maîtrise et techniciens	Apprentis Contrat en Alternance	Total
Hommes	0	0	0	0
Femmes	2	2	1	5
Effectif	2	2	1	5

Le total des charges de rémunération charges sociales incluses supporté par la SCBSM pour l'exercice clos au 30 juin 2014 s'est élevé à 282 K€.

Aucun litige social n'existe à ce jour.

Aucun contrôle URSSAF n'a eu lieu récemment.

2.5.2 RISQUES INDUSTRIELS ET LIES A L'ENVIRONNEMENT

Lors de leur acquisition, l'ensemble des actifs détenus par le Groupe SCBSM a fait l'objet de diagnostics (amiante, plomb et termites) conformément à la législation en vigueur.

L'ensemble des actifs pour lesquels un risque aurait pu être anticipé a fait l'objet d'un audit environnemental « Phase 1 » qui a conclu à l'absence de risques.

A la connaissance de la société, il n'y a pas de risque industriel et environnemental susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent, une incidence significative sur la situation financière, l'activité, le résultat, le patrimoine ou les perspectives du Groupe SCBSM.

2.5.3 RISQUES TECHNOLOGIQUES

Du fait de son activité de pure foncière, le Groupe SCBSM ne possède pas ou ne repose pas sur des technologies spécifiques susceptibles de générer des risques particuliers.

2.5.4 RISQUES LIES AUX SYSTEMES D'INFORMATION

Dans le cadre de son activité courante, la SCBSM utilise un certain nombre d'outils informatiques. Si ceux-ci devaient être détruits ou endommagés pour une quelconque raison, l'activité de la Société pourrait s'en trouver perturbée.

2.5.5 ASSURANCES

Le Groupe a mis en place une politique de couverture des principaux risques encourus par son activité.

Chacune des sociétés souscrit systématiquement des Polices d'assurances Multirisques auprès de compagnies d'assurance de premier plan couvrant les risques majeurs relatifs à ses immeubles dont notamment :

- Incendie, explosions, événements assimilés, dégâts des eaux, gel
- Dommages électriques
- Bris de glace
- Vol
- Attentats (loi du 09/09/1986)
- Catastrophes naturelles (loi du 13/07/1982)

Ces polices incluent systématiquement une couverture du risque d'exploitation c'est-à-dire une assurance pour perte des loyers de 24 mois minimum.

Par ailleurs, la société impose à ses locataires de souscrire une police d'assurance Multirisque-dommages et incluant une renonciation à recours contre le bailleur et ses assurances.

La SCBSM a par ailleurs souscrit une assurance spécifique « homme clé » relative à son Président, M. Lacroix, à hauteur de 150.000 euros.

3 INFORMATIONS FINANCIERES AU 30 JUIN 2014

Ces informations doivent être lues en parallèle avec les paragraphes « 1.3 PATRIMOINE IMMOBILIER » et « 2 FACTEURS DE RISQUES ».

3.1 ACTIF NET REEVALUE (ANR)

3.1.1 METHODE DE CALCUL

Evaluation des immeubles

Le patrimoine immobilier détenu par le Groupe fait l'objet d'expertises sur une base semestrielle. Au 30 juin 2014, il a été évalué sur l'exercice, pour 99,2 % de sa valeur, par des experts indépendants : DTZ Eurexi et Catella.

Les méthodes d'évaluation retenues par les experts sont détaillés dans l'annexe consolidés au paragraphe « 3.4.6.4 Méthodes d'évaluation ».

Les experts ont choisi d'opter pour la méthode de la juste valeur pour l'évaluation des actifs.

Ces valeurs ont ensuite été majorées du montant des droits évalués forfaitairement à 6,2 % ou à 6,9 % selon les départements.

Par ailleurs, en respect avec les principes de détermination de l'ANR énoncés par l'EPRA (European Real Estate Association) visant à une meilleure comparabilité des données entre les foncières, les capitaux propres du Groupe sont retraités des impôts différés ainsi que de la valeur des instruments financiers dérivés.

3.1.2 ACTIF NET REEVALUE (ANR)

En K€	30/06/2014
Capitaux propres	99 339
Retraitements Q/P immeuble exploitation	
Impôts différés actifs nets	-655
Juste valeur des instruments financiers	4 179
ANR de liquidation	102 863
Droits d'enregistrement sur immeubles inscrits au bilan (hors immeubles destinés à la vente)	19 475
ANR de reconstitution	122 338
Nb d'actions (hors autocontrôle)	11 943 830
ANR de liquidation / action (€)	8.61
ANR de reconstitution / action (€)	10.24

3.2 COMPTES CONSOLIDÉS RESUMÉS AU 30 JUIN 2014

3.2.1 ANALYSE ET COMMENTAIRES

Les comptes consolidés au 30 juin 2014 sont établis en conformité avec les principes de comptabilisation et d'évaluation des normes comptables internationales IFRS. Ils comprennent les états financiers de SCBSM et de ses filiales au 30 juin 2014. Le périmètre de consolidation comprend ainsi les filiales directes et indirectes de SCBSM SA présentées au paragraphe « 1.5 ORGANIGRAMME ».

3.2.2 COMPTE DE RESULTAT RESUME

Le tableau ci-après reprend synthétiquement le compte de résultat consolidé en normes IFRS, les commentaires annexes sont à considérer conjointement avec les états financiers consolidés dans leur ensemble.

En milliers d'euros	30/06/2014	30/06/2013
	12 mois	12 mois
Loyers	14 780	13 568
Autres prestations	3 728	3 460
Revenus du patrimoine	18 509	17 028
Autres produits d'exploitation	87	105
Charges locatives	-4 615	-4 709
Autres charges liées au patrimoine	-318	-479
Autres charges de structure	-1 602	-1 610
Autres charges et produits opérationnels	-156	
Dotations nettes aux amortissements et provisions	176	-322
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles	12 081	10 012
Variation de valeur des immeubles	7 204	2 471
Résultat opérationnel	19 285	12 484
Coût de l'endettement financier net	-8 711	-8 992
Autres produits et charges financiers	-3 428	-401
Résultat avant impôts	7 146	3 091
Impôts différés	-17	0
Résultat net des intérêts non contrôlant	29	-57
Résultat net	7 100	3 147

Les revenus du patrimoine comptabilisés sur l'exercice s'élèvent à 18,5 M€. Ce poste est constitué de 14,8 M€ de loyers et de 3,7 M€ d'autres produits composés essentiellement de charges refacturées aux locataires.

Les pertes de loyers liés aux cessions d'immeubles (1,9 M€) sont largement compensées par les loyers des acquisitions (3,9 M€), en net les loyers progressent de 9 %.

Le Groupe SCBSM dispose encore d'un potentiel de progression car en année pleine l'effet net des cessions et acquisitions représente plus de 16 %.

Les charges de l'exercice sont essentiellement constituées des charges opérationnelles liées aux immeubles de placement à hauteur de 4,6 M€ (et compensées par des produits à hauteur de 3,7 M€), des autres charges liées au patrimoine (expertises, travaux, pertes sur créances...) pour 0,3 M€, des autres charges d'exploitation notamment les charges de fonctionnement général pour 1,6 M€ ainsi que des dotations nettes sur amortissements et provisions.

Le résultat opérationnel de l'exercice avant variations de valeur des immeubles s'établit ainsi à 12 M€. Le poste Variation de juste valeur des immeubles de placement enregistre les plus et moins-values constatées sur les valeurs de marché des immeubles en portefeuille. Cette variation constitue un produit net de 7,2 M€ sur l'exercice clos au 30 juin 2014.

Les frais financiers nets versés au cours de l'exercice s'élèvent à 7,7 M€ contre 8,3 M€ au 30 juin 2013. La baisse des frais financiers va se poursuivre au cours des prochains mois du fait des nombreux instruments de couverture qui sont arrivés à échéance ou arrivent à échéance au 2S2014 et des financements mis en place au cours du semestre à hauteur de 102,2 M€ à des conditions plus avantageuses.

Les autres produits et charges financiers sont essentiellement constitués des variations de valeur enregistrées sur les instruments financiers dérivés pour 1,2 M€, du débouclage partiel d'un instrument de couverture pour 1 M€ et des frais liés au refinancement pour 0,7 M€.

Le résultat net après impôt se traduit par un profit de 7,1 M€.

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation sur l'exercice clos au 30 juin 2014 hors actions détenues en propre s'établissant à 12 002 334 actions, le résultat net par action (corrigé des frais financiers OCEANE de 583 K€) s'élève à 0,59 €.

3.2.3 BILAN RESUME

En milliers d'euros	30/06/2014	30/06/2013
Immeubles	298 741	243 819
Titres non consolidés	3 167	4 019
Autres actifs non courant	25	64
Actifs d'impôts différés	939	1081
Total actif non courant	302 872	248 983
Stocks	937	677
Créances clients	2 079	2 952
Autres débiteurs	2 915	2 808
Trésorerie et équivalents	9 141	11 345
Total actif courant	15 072	17 782
Total Actif	317 944	266 765

Les immeubles de placement détenus par le Groupe sont comptabilisés pour leur juste valeur dans les comptes consolidés en normes IFRS. Cette valeur résulte d'expertises immobilières indépendantes réalisées sur l'exercice pour 99,2 % du portefeuille.

Trois approches ont été mises en œuvre : la comparaison directe, la méthode du rendement (capitalisation des revenus locatifs nets) et la méthode des cash flows futurs actualisés.

Suite à l'acquisition de deux immeubles de grande qualité à Paris, partiellement compensée par les cessions de l'exercice, le patrimoine immobilier du Groupe hors projets en développement s'élève au 30 juin 2014 à 298,7 M€ en progression de plus de 22 %.

Les titres de participation non consolidés sont constitués de la participation de 8,56 % au sein du capital de Foncière Volta, société immobilière cotée sur Nyse d'Euronext ainsi que de 944 442 actions Foncière Vindi souscrites au cours de la période.

Les autres débiteurs comprennent 1 M€ d'indemnités d'immobilisation (montants versés à la signature de promesses d'acquisition), 1 M€ de créances fiscales (TVA) et le solde étant constitué de charges constatées d'avance et de créances diverses.

La trésorerie disponible du Groupe s'élève à 9,1 M€.

En milliers d'euros	30/06/2014	30/06/2013
Capitaux propres	99 339	92 268
Emprunts obligataires	16 673	16 485
Part non courante des dettes bancaires	143 880	120 663
Instruments financiers non courant	4 180	3 384
Autres dettes financières non courantes	3 611	3 453
Impôts non courant	284	425
Total passif non courant	168 628	144 410
Part courante des dettes bancaires	39 628	22 918
Concours bancaires	414	897
Autres dettes financières	187	182
Dettes fournisseurs	1 230	2 143
Autres crébiteurs	8 518	3 947
Passifs classés comme détenus en vue de la vente		
Total passif courant	49 977	30 087
Total Passif	317 944	266 765

La variation des capitaux propres entre le 30 juin 2013 et le 30 juin 2014 est essentiellement liée au résultat de l'exercice (7,1 M€).

L'endettement financier net au 30 juin 2014 s'élève à 174,8 M€. La hausse par rapport au 30 juin 2013 (133,1 M€) est due aux acquisitions de la période.

Les autres dettes financières correspondent aux dépôts de garantie reçus des locataires pour le courant et aux comptes créditeurs d'associés pour le non courant.

Les autres crébiteurs sont constitués des dettes fiscales et sociales pour 3 M€, des avances et acomptes reçus pour 1,4 M€, des autres dettes pour 3,8 M€ et des produits constatés d'avance pour le solde.

Le poste Impôts non courant est constitué des impôts différés pour 0,3 M€.

3.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2014

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 30 juin 2014 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la Société Centrale des Bois et des Scieries de la Manche S.A, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

2. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Les notes 4a et 4p de l'annexe aux comptes consolidés exposent les méthodes comptables et les méthodes d'évaluation retenues pour les immeubles de placement. Les immeubles de placement sont ainsi comptabilisés à leur juste valeur, celle-ci étant déterminée par référence à des expertises indépendantes, qui valorisent le patrimoine de la société à la date de clôture. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et à nous assurer que la juste valeur des immeubles a été déterminée par référence aux valeurs d'expertises obtenues. Nous avons également vérifié que les notes 4a, 4p et 6a de l'annexe fournissent une information appropriée.
- Les notes 4j et 4h de l'annexe aux comptes consolidés exposent les méthodes comptables et les méthodes d'évaluation retenues pour les instruments financiers dérivés. Les instruments financiers dérivés sont ainsi comptabilisés à leur juste valeur, celle-ci étant déterminée par des établissements bancaires à la date de clôture. Nos travaux ont consisté à nous assurer que la juste valeur des instruments financiers dérivés a été déterminée par référence aux valeurs des

établissements bancaires obtenues. Nous avons également vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans les notes 4j, 4h et 6k de l'annexe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 14 octobre 2014

Paris, le 24 octobre 2014

KPMG Audit IS

MBV & Associés
Membre du réseau RSM International

Stéphanie Ortega
Associée

Martine Leconte
Associée

3.4 COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2014

3.4.1	ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDÉE EN NORMES IFRS – SCBSM	50
3.4.2	COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉ EN NORMES IFRS – SCBSM SA.....	51
3.4.3	ETAT DU RESULTAT GLOBAL EN NORMES IFRS – SCBSM SA.....	52
3.4.4	ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS – SCBSM SA.....	53
3.4.5	TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDÉS – SCBSM SA	54
3.4.6	ANNEXES	55
3.4.6.1	Informations générales	55
3.4.6.2	Evènements caractéristiques de l'exercice	55
3.4.6.3	Méthodes comptables	55
3.4.6.4	Méthodes d'évaluation.....	57
3.4.6.5	Périmètre de consolidation	64
3.4.6.6	Notes détaillées de l'état de la situation financière consolidée	65
3.4.6.7	Notes détaillées Compte de résultat	79
3.4.6.8	Information sectorielle	81
3.4.6.9	Stock-options	82
3.4.6.10	Gestion des risques financiers	82
3.4.6.11	Engagements et éventualités	83
3.4.6.12	Transactions avec les parties liées	86
3.4.6.13	Evènements postérieurs à la clôture	87

3.4.1 ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE EN NORMES IFRS – SCBSM

En K€	Note	30/06/2014	30/06/2013
ACTIFS			
Actifs non-courants			
Immeubles de placement	6.a	296 646	242 476
Immeubles d'exploitation	6.b	2 095	1 343
Autres immobilisations corporelles	6.b	24	45
Instruments financiers dérivés actifs	6.k	1	19
Autres actifs financiers (non courant)	6.c	3 167	4 019
Actifs d'impôts différés	6.n	939	1 081
Actifs courants			
Stocks		937	677
Clients	6.d	2 079	2 952
Indemnités d'immobilisation	6.d	1 000	1 350
Autres débiteurs	6.d	1 915	1 458
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.e	9 141	11 345
TOTAL ACTIFS		317 944	266 765
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de l'entité mère			
Capital émis	6.f	32 206	32 206
Réserves	6.f	60 004	56 972
Résultat de l'exercice		7 129	3 091
TOTAL CAPITAUX PROPRES		99 339	92 268
Passifs non courants			
Emprunts obligataire convertible	6.i	6 191	6 013
Emprunts obligataires non convertible	6.i	10 482	10 472
Emprunts bancaires	6.j	143 880	120 663
Instruments financiers dérivés passifs	6.k	4 180	3 384
Autres dettes financières	6.l	3 611	3 453
Impôts différés non courants	6.n	284	425
Passifs courants			
Fournisseurs	6.m	1 230	2 143
Autres crébiteurs	6.m	8 518	3 947
Concours bancaires	6.l	414	897
Part courante des emprunts long terme	6.j	39 628	22 918
Autres dettes financières	6.l	187	182
TOTAL PASSIFS		218 604	174 496
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		317 944	266 765

3.4.2 COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE EN NORMES IFRS – SCBSM SA

En K€	Note	30/06/2014 (12 mois)	30/06/2013 (12 mois)
Loyers		14 780	13 568
Autres prestations		3 728	3 460
Revenus du patrimoine	7.a	18 509	17 028
Autres produits d'exploitation		87	105
Total Produits des activités ordinaires		18 595	17 133
Charge locatives	7.a	(4 615)	(4 709)
Autres charges liées au patrimoine	7.b	(318)	(479)
Autres charges de structure	7.b	(1 602)	(1 610)
Autres charges et produits opérationnels	7.b	(156)	
Dotations nettes aux amortissements et provisions	7.b	176	(322)
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement		12 081	10 012
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	6.a	7 204	2 471
Résultat opérationnel		19 285	12 484
Revenus des équivalents de trésorerie		108	84
Intérêts financiers - impact trésorerie		(7 697)	(8 292)
Intérêts financiers - Etalement de la charge d'émission d'emprunts (IAS 39)		(1 122)	(784)
Coût de l'endettement financier net	7.c	(8 711)	(8 992)
Actualisation des dettes et créances		(5)	(5)
Variation de valeur des instruments financiers dérivés	6.k	(1 225)	(109)
Variation de valeur et résultat de cession des placements financiers			
Autres produits financiers		51	138
Autres charges financières		(2 249)	(425)
<i>Dont débouclage des instruments dérivés précédemment éligibles à la comptabilité de couverture</i>		(1 000)	(425)
Autres produits et charges financiers		(3 428)	(401)
Résultat avant impôts des activités poursuivies		7 146	3 091
Impôts		(17)	0
Résultat net de l'ensemble consolidé		7 129	3 091
Résultat net des intérêts non contrôlant		29	(57)
Résultat net part du Groupe		7 100	3 147
Résultat de base par action (en €)	7.e	0,59	0,28
Résultat dilué par action (en €)	7.e	0,59	0,28

3.4.3 ETAT DU RESULTAT GLOBAL EN NORMES IFRS – SCBSM SA

En K€	30/06/2014 (12 mois)	30/06/2013 (12 mois)
Résultat net	7 100	3 147
Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat		
Réévaluation immobilisations corporelles		
- Gains / (Pertes) généré(es) durant la période	752	
Total des éléments qui ne seront pas reclassés en résultat	752	-
Eléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat		
Actifs financiers disponibles à la vente		
- Gain / Perte généré durant la période	(740)	273
- Recyclage en résultat sur la période		
Couverture des flux de trésorerie		
- Gain / Perte généré durant la période	(2 997)	
- Recyclage en résultat sur la période	3 490	3 417
Total des éléments susceptibles d'être reclassés en résultat	(247)	3 691
Total du résultat global	7 605	6 838

3.4.4 ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS – SCBSM SA

	Capital social	Réserves liées au capital	Actions propres	Réserves et résultat consolidé	Réévaluation immobilisations corporelles	Actifs financiers disponibles à la vente	Instruments de couverture	Total des capitaux propres - Part du Groupe	Part des minoritaires	Total des capitaux propres
Au 30 Juin 2012	32 206	19 353	(424)	44 617		(405)	(7 412)	87 935	35	87 970
Résultat net consolidé				3 147				3 147	(57)	3 091
Variation de valeur des actifs financiers disponible à la vente						273		273		273
Variation de valeur des instruments de couverture							3 417	3 417		3 417
Sous total Autres éléments du résultat global			-	-		273	3 417	3 691		3 691
Total du résultat global	-	-	-	3 147		273	3 417	6 838	(57)	6 782
Composante capitaux propres OCEANE									-	-
Actions propres				(2 455)					(2 455)	(2 455)
Augmentation de capital									-	-
Reclassements			153	(182)					(29)	(29)
Au 30 Juin 2013	32 206	19 353	(2 726)	47 583		(131)	(3 994)	92 289	(22)	92 268
Résultat net consolidé				7 100				7 100	29	7 129
Variation de valeur des actifs financiers disponible à la vente						(740)		(740)		(740)
Variation de valeur des instruments de couverture							493	493		493
Réévaluation des immeubles d'exploitation				752				752		752
Sous total Autres éléments du résultat global			-	-		752	(740)	493	505	505
Total du résultat global	-	-	-	7 100	752	(740)	493	7 605	29	7 634
Composante capitaux propres OCEANE									-	-
Actions propres				(589)					(589)	(589)
Augmentation de capital									-	-
QP résultats SCI									27	27
Au 30 juin 2014	32 206	19 353	(3 316)	54 683	752	(872)	(3 501)	99 305	33	99 339

3.4.5 TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDÉS – SCBSM SA

En K€	Note	30/06/2014 12 mois	30/06/2013 12 mois
Résultat net		7 129	3 091
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie			
Variation de valeur sur les immeubles	6.a	(8 378)	(2 658)
Plus ou moins values de cession d'actifs		1 081	1
Dépréciations et provisions		(70)	
Variation de valeur et résultat de cession des actifs et passifs financiers		1 225	(1 365)
Elimination des produits de dividendes		(19)	(2)
Autres éléments du résultat sans impact sur la trésorerie		5	5
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		973	(929)
Coût de l'endettement financier net	7.c	8 716	8 992
Impôts	7.d	17	
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		9 706	8 063
Impôt versé		(17)	
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		3 616	516
Flux de trésorerie générés par les activités poursuivies		13 305	8 579
Décaissements liés aux travaux et acquisitions d'immeubles de placement		(23 657)	(5 672)
Produit de cession d'immeubles de placement	6.a	16 187	14 515
Acquisition et cession d'immobilisations corporelles et incorporelles		(481)	(63)
Acquisition et cession autres immobilisations financières		27	(329)
Variation des prêts et avances consentis		170	(148)
Incidence des variations de périmètre			4
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(7 754)	8 307
Produits d'émission des emprunts		48 337	13 936
Frais décaissés à l'émission d'emprunts		(1 308)	(98)
Remboursements d'emprunts (y compris location-financement)		(45 051)	(21 010)
Intérêts financiers versés (y compris location-financement)		(9 003)	(8 605)
Produit de trésorerie et équivalent de trésorerie		185	106
Vente/achat par la société de ses propres actions		(589)	(2 455)
Variation nette des autres flux de financement (C/C d'associés, dépôts de garantie)		131	109
Dividendes payés aux minoritaires		27	
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(7 273)	(18 017)
Variation nette de trésorerie et équivalents de trésorerie		(1 721)	(1 132)
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à l'ouverture	6.e	10 448	11 580
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à la clôture	6.e	8 727	10 448

3.4.6 ANNEXES

3.4.6.1 Informations générales

La Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche (« SCBSM ») est une société anonyme de droit français dont le siège social est situé au 12 rue Godot de Mauroy, 75009 Paris ; les actions SCBSM sont cotées sur le compartiment C de NYSE Euronext Paris depuis le 22 novembre 2006.

Les comptes consolidés de l'exercice clos au 30 juin 2014 ainsi que les notes annexes y afférentes ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 29 septembre 2014.

3.4.6.2 Evènements caractéristiques de l'exercice

- **Immobilier :**

Au cours de l'exercice, le Groupe a procédé à la cession de différents actifs immobiliers :

- Deux pieds d'immeubles entièrement loués à Marseille,
- Un immeuble de bureaux à Rouen,
- Des bureaux à Vandœuvre-lès-Nancy,
- Trois cellules commerciales à Plérin.

En décembre 2013, le Groupe a acquis deux immeubles de grande qualité dans le quartier des Grands boulevards à Paris.

- **Financier :**

Au cours de l'exercice, le Groupe a effectué des refinancements à long terme (>7 ans) à hauteur de 52,2 millions d'euros.

L'acquisition des immeubles parisiens a engendré la souscription de deux nouveaux emprunts pour un montant total de 50 millions d'euros.

3.4.6.3 Méthodes comptables

a) Principes de préparation des états financiers consolidés

Les états financiers consolidés du Groupe au 30 juin 2014 ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception des immeubles de placement, terrains et constructions, actifs financiers disponibles à la vente et dérivés qui sont évalués à leur juste valeur.

Les états financiers consolidés sont présentés en Euro et toutes les valeurs sont arrondies au millier le plus proche (€000) sauf indication contraire.

b) Conformité aux normes comptables

Les comptes consolidés clos au 30 juin 2014 sont établis en conformité avec les principes de comptabilisation et d'évaluation des normes comptables internationales. Ces normes comptables internationales sont constituées des IFRS (International Financial Reporting Standards), des IAS (International Accounting Standards), ainsi que de leurs interprétations, qui ont été adoptées par l'Union Européenne pour les exercices ouverts au 1er juillet 2013 (publication au Journal Officiel de l'Union Européenne). Les normes et interprétations adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées par l'Union Européenne pour les exercices ouverts avant le 1er juillet 2014 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne pour les exercices ouverts au 1^{er} juillet 2013 :

- Amendements aux normes : IAS 1 « Amendements Améliorations des IFRS, cycle 2009 – 2011, IAS 12 « Impôts différé : recouvrement des actifs sous-jacents », IAS 16 « Amendements Améliorations des actifs sous-jacents », IAS 32 « Amendements Amélioration des IFRS, cycle 2009-2011, IAS 34 « Amendements Améliorations des IFRS, cycle 2009-2011, IFRS 7 « Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers »
- Nouvelle norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur »

Les normes, amendements et interprétations d'application obligatoire à compter du 1er juillet 2013 ne sont pas applicables ou n'ont pas d'incidence significative, à l'exception de la norme « IFRS 13 – Evaluation à la juste valeur » imposant la répartition des évaluations à la juste valeur par niveau :

- Niveau 1 : l'instrument est coté sur un marché actif,
- Niveau 2 : la détermination de la juste valeur se fait par comparaison avec des transactions de marchés observables sur des instruments similaires ou basée sur une méthode d'évaluation dont les variables incluent seulement des données de marchés observables,
- Niveau 3 : la juste valeur est évaluée intégralement ou partiellement sur des données non observables.

Ainsi, au 30/06/14 :

- L'ensemble des titres disponibles à la vente détenu par le Groupe a été classé en niveau 1,
- Les instruments dérivés de taux sont classés en niveau 2,
- L'intégralité des immeubles de placement a été classée en niveau 3.

Normes et interprétations non encore entrées en vigueur au sein de l'Union Européenne et qui n'ont pas été adoptées par anticipation par le Groupe :

Le Groupe SCBSM n'a pas anticipé dans ses états financiers annuels les normes et interprétations suivantes dont l'application n'est pas obligatoire pour les exercices annuels ouverts au 1er juillet 2013 (leur impact sur les états financiers du Groupe est jugé non significatif) :

- IFRS 10 « Etats financiers consolidés » et l'amendement IAS 27 « Etats financiers séparés » qui remplaceront l'actuelle norme IAS 27 « Etats financiers consolidés et individuels » et l'interprétation SIC 12 « Consolidation - entités ad hoc. »
- IFRS 11 « Partenariats » et l'amendement IAS 28 « Participation dans des entreprises associées et des entreprises conjointes » qui remplaceront les normes IAS 31 « Participation dans des coentreprises » et IAS 28 « Participation dans des entreprises associées », ainsi que l'interprétation SIC 13 « Entités contrôlées en commun – apport non monétaires par des coentrepreneurs ».
- IFRS 12 « Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités ».

c) Principes et modalités de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de SCBSM et de ses filiales au 30 juin 2014. Les états financiers des filiales ont été retraités selon le référentiel IFRS. Les opérations réciproques ont été éliminées.

La consolidation des filiales, sur lesquelles SCBSM exerce un contrôle, s'est effectuée selon la méthode d'intégration globale. Le contrôle existe lorsque SCBSM a le pouvoir de diriger directement ou indirectement les politiques financières et opérationnelles de la filiale afin d'obtenir des avantages de ses activités. Pour apprécier le contrôle, les droits de vote potentiels qui sont actuellement exercables ou convertibles sont pris en considération.

d) Conversion en monnaie étrangère

La monnaie fonctionnelle et de présentation de SCBSM et de ses filiales est l'Euro. Aucune opération en monnaies étrangères n'a été réalisée au cours de l'exercice.

3.4.6.4 Méthodes d'évaluation

a) Immeubles de placement

Un immeuble de placement se définit comme un bien immobilier détenu soit par le propriétaire soit par le preneur d'un contrat de location financement pour en retirer des loyers et/ou pour valoriser le capital.

Les actifs immobiliers détenus par le Groupe hormis ceux occupés par leur propriétaire répondent à la définition d'un immeuble de placement et sont donc soumis à ce titre à la norme IAS 40.

Cette norme propose deux méthodes d'évaluation : le modèle du coût historique ou le modèle de la juste valeur. SCBSM a choisi d'opter pour le modèle de la juste valeur. Selon IAS 40, la juste valeur est le montant (sans déduire les coûts de transaction) pour lequel un actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normales. La juste valeur d'un immeuble doit par ailleurs refléter l'état réel du marché et les circonstances prévalant à la date d'évaluation. Plusieurs méthodes sont utilisées individuellement ou de façon conjointe par les experts immobiliers :

- la méthode de comparaison directe : La valeur vénale est déterminée par référence aux prix de vente constatés sur le marché pour des ensembles immobiliers équivalents ;
- la méthode du rendement : Cette dernière correspond au ratio revenu annuel net / taux de capitalisation. Le revenu annuel net est constitué des loyers à recevoir diminués des charges opérationnelles directes non refacturables, ajustés des effets de la recommercialisation des surfaces vacantes et minorés des travaux à venir. Les taux de capitalisation résultent des données internes des experts issues de l'observation des transactions sur le marché et prennent également en compte le potentiel de revalorisation de loyers ;
- la méthode de l'actualisation des cash flows futurs : Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'utilité d'un immeuble par actualisation des flux de trésorerie prévisionnels qu'il est susceptible de générer sur un horizon donné. Les flux tiennent compte en général d'une relocation progressive des surfaces vacantes, d'une revalorisation des loyers lors du renouvellement théorique des baux et des travaux à venir.

Les changements de juste valeur d'un immeuble de placement sont constatés dans le résultat de l'exercice au cours duquel ils se produisent.

La quasi intégralité du portefeuille (99,2 %) a fait l'objet d'évaluations par des experts indépendants sur l'exercice.

SCBSM renouvelle régulièrement le panel d'experts évaluant le portefeuille à chaque clôture ainsi que le portefeuille d'immeubles attribués à chacun des experts.

b) Immeubles d'exploitation

Un immeuble d'exploitation est un bien immobilier détenu par son propriétaire pour être utilisé dans la production ou la fourniture de services ou à des fins administratives. Pour SCBSM, il s'agit de la quote-part de l'immeuble de la Madeleine utilisée par le Groupe à des fins administratives.

Comme la norme IAS 16 § 31 le prévoit, le Groupe a évalué la quote-part de l'immeuble d'exploitation selon la méthode de la réévaluation, sur la base du rapport d'expert. La réévaluation des locaux utilisés à titre administratif s'élève à 752 K€ au 30 juin 2014, conformément à l'IAS 16 § 39.

c) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles comprennent principalement le mobilier, le matériel informatique, le matériel de transport et les immeubles d'exploitation.

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur, conformément à l'IAS 16 et IAS 36. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité de chaque composant constitutif des actifs.

Conformément à IAS 36, lorsque des événements ou modifications d'environnement de marché ou des éléments internes indiquent un risque de perte de valeur des immobilisations corporelles, celles-ci font l'objet d'un test de perte de valeur.

d) Contrats de location

Dans le cadre de ses différentes activités, le Groupe utilise des actifs mis à sa disposition ou met des actifs à disposition en vertu de contrats de location.

Ces contrats de location font l'objet d'une analyse au regard des situations décrites et indicateurs fournis dans la norme IAS 17 afin de déterminer s'il s'agit de contrats de location simple ou de contrats de location-financement. Les contrats de location-financement sont des contrats qui transfèrent la quasi-totalité des risques et avantages de l'actif considéré au preneur. Tous les contrats de location qui ne correspondent pas à la définition d'un contrat de location-financement sont classés en tant que contrats de location simple.

- **Côté preneur**

– Location-financement

Lors de la comptabilisation initiale, les actifs utilisés dans le cadre de contrats location-financement sont comptabilisés au bilan au commencement du contrat de location à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location. Les paiements au titre de la location sont ventilés entre la charge financière et l'amortissement de la dette de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant sur le solde restant dû au passif. Les charges financières sont enregistrées directement au compte de résultat. Les actifs faisant l'objet d'une location-financement répondent aux conditions d'un immeuble de placement et ont été évalués, consécutivement à la comptabilisation initiale, à la juste valeur déterminée selon les principes décrits précédemment.

– Location simple

Les paiements effectués au titre de contrats de location simple sont comptabilisés en charge dans le compte de résultat sur une base linéaire sur la durée du contrat de location.

- **Côté bailleur**

Les contrats de locations signés par le Groupe avec ses clients sont des contrats de location simple.

Dans ces contrats, les produits des loyers sont enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux. En conséquence, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers, droits d'entrée) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

e) Actifs financiers non courants

Les actifs financiers non courants sont constitués de dépôts de garantie accordés à plus d'un an ainsi que des titres de participation non consolidés évalués à la juste valeur.

Les titres de participation non consolidés entrent dans la catégorie des titres « disponibles à la vente » (IAS 39 § 9). Les variations de juste valeur des titres non consolidés sont enregistrées en capitaux

propres (IAS 39 § 55). En cas de baisse significative ou prolongée de la juste valeur en deçà du coût d'acquisition, la perte est comptabilisée en compte de résultat. Cette perte est irréversible (IAS 39, § 67, 68, 69). Cependant, en l'absence de marché actif et d'une estimation fiable de la juste valeur, l'investissement reste enregistré au coût (IAS 39 § 46c, AG 80 et 81).

f) Créances locataires et clients

Les créances clients entrent dans la catégorie des actifs financiers émis par l'entreprise selon IAS 39. Elles sont évaluées à la juste valeur lors de la comptabilisation initiale. Compte tenu des échéances de paiement généralement à moins de trois mois, la juste valeur des créances est assimilée à la valeur nominale. Les créances sont ensuite comptabilisées au coût amorti et font l'objet d'une dépréciation lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable.

g) Trésorerie et équivalents de trésorerie

Ce poste comprend les dépôts en banque ainsi que les valeurs mobilières de placement. Ces dernières sont des placements très liquides et à court terme dont le risque de variation de valeur n'est pas significatif. Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur juste valeur.

Les variations de juste valeur sont comptabilisées en résultat.

h) Capitaux propres

Le classement en capitaux propres dépend de l'analyse spécifique de chaque instrument émis par le Groupe.

Les frais externes directement attribuables aux opérations d'augmentation de capital ou d'émission d'instruments de capitaux propres sont comptabilisés, nets d'impôts, en diminution des capitaux propres. Les autres frais sont portés en charge de l'exercice.

Les actions propres sont enregistrées à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres.

Le résultat de la cession éventuelle des actions propres est inscrit directement en capitaux propres, de sorte que les éventuelles plus ou moins-values de cession, nettes d'impôt, n'affectent pas le résultat de l'exercice.

A compter du 1er juillet 2008, le Groupe a pu désigner trois instruments financiers dérivés comme instruments de couverture des variations de flux de trésorerie d'une transaction prévue hautement probable. La part efficace du profit ou de la perte sur l'instrument financier dérivé est enregistrée en capitaux propres et transférée au compte de résultat quand l'élément couvert impacte lui-même le résultat ; la part inefficace est immédiatement comptabilisée en résultat. A compter du 1er juillet 2012, ces instruments dérivés ont été déqualifiés de la comptabilité de couverture, car ne répondant plus aux règles d'éligibilité. Le solde de la part efficace comptabilisée en capitaux propres est recyclé en compte de résultat linéairement sur la durée résiduelle d'emprunt comme l'autorise la norme. L'impact dans le résultat consolidé de SCBSM au 30 juin 2014 est de 924 K€.

Au 30 juin 2014, quatre instruments dérivés mis en place au cours de l'exercice sur de nouveaux financements ont été qualifiés comme éligibles à la comptabilité de couverture. Ainsi la part efficace de ces dérivés est directement comptabilisée en capitaux propres. Au 30 juin 2014, cela représente une charge de 2 997 K€.

En application d'IAS 32, le Groupe a également comptabilisé en capitaux propres la juste valeur de l'instrument de capitaux propres intégré dans l'OCEANE émise en novembre 2009 (cf. ci-après Instruments hybrides).

i) Provisions

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque le Groupe a une obligation actuelle juridique ou implicite résultant d'un événement passé et lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources non représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation.

Lorsque l'effet de la valeur temps est significatif, le montant de la provision est déterminé en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus au taux, avant impôt, reflétant les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et lorsque cela est approprié, les risques spécifiques à ce passif.

j) Passifs financiers

Dépôts de garantie

Les dépôts de garanties reçus sont évalués à la juste valeur lors de la comptabilisation initiale, calculée sur la base des flux de trésorerie futurs actualisés. Les passifs sont ensuite comptabilisés au coût amorti.

Emprunts bancaires et emprunts obligataires non convertibles

Tous les prêts et emprunts sont initialement enregistrés à la juste valeur nette des coûts liés à l'emprunt.

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Le coût amorti est calculé en prenant en compte tous les coûts d'émission et toute décote ou prime de remboursement.

Instruments financiers dérivés

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition aux risques de taux d'intérêt sur les emprunts souscrits auprès des établissements de crédit. Conformément à sa politique de gestion de trésorerie, le Groupe ne détient, ni n'émet des instruments financiers dérivés à des fins de transactions.

Les instruments financiers dérivés sont évalués à la juste valeur. La juste valeur des swaps de taux d'intérêt est le montant estimé que le Groupe recevrait ou réglerait pour résilier le swap à la date de clôture, en prenant en compte le niveau actuel des taux d'intérêt et du risque de crédit des contreparties du swap. La juste valeur est déterminée par les banques à chaque clôture.

Le profit ou la perte résultant de la réévaluation à la juste valeur est comptabilisé immédiatement en résultat, sauf lorsqu'un instrument financier dérivé est désigné comme instrument de couverture des variations de flux de trésorerie d'une transaction prévue hautement probable. La part efficace du profit ou de la perte sur l'instrument financier dérivé est enregistrée en capitaux propres et transférée au compte de résultat quand l'élément couvert impacte lui-même le résultat ; la part inefficace est immédiatement comptabilisée en résultat.

Instruments hybrides : OCEANE

Conformément à la norme IAS 32 « Instruments financiers : présentation », les instruments financiers comportant différents composants ayant pour certains des caractéristiques de dettes et pour d'autres des caractéristiques de capitaux propres, sont classés comptablement séparément en fonction de leur nature. Ce traitement s'applique aux emprunts obligataires à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes (OCEANE), l'option de conversion répondant à la définition d'un instrument de capitaux propres.

La composante classée en dettes financières est évaluée, en date d'émission, sur la base des flux de trésorerie futurs contractuels actualisés au taux de marché (tenant compte du risque de crédit du Groupe) d'une dette ayant des caractéristiques similaires mais ne comportant pas d'option de conversion ou de remboursement en actions.

k) Impôts différés

Régime SIIC

La société a opté à compter du 1^{er} juillet 2007 pour le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC). Cette option également prise dans les sociétés filiales à plus de 95 % éligibles entraîne l'imposition au taux réduit de 19 % depuis le 1er janvier 2009 (16,5 % les exercices antérieurs) des plus-values latentes relatives aux immeubles détenus par ces sociétés antérieurement soumises à l'IS et des plus-values latentes des titres de participations des sociétés relevant de l'art 8 (SCI transparentes) antérieurement détenus »

L'option pour le régime SIIC a pour effet une exonération d'impôt sur les sociétés sur la fraction des bénéfices de la location d'immeubles, des plus-values de cession d'immeubles, des plus-values de cession de titres de sociétés de personnes et des quotes-parts de bénéfice dans les sociétés de personnes.

En contrepartie, les SIIC sont tenus de distribuer :

- 85 % des bénéfices provenant des revenus locatifs, avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation,
- 50 % des plus-values provenant de la cession d'immeuble, de participations dans des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du CGI et ayant un objet identique à celui des SIIC, ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime spécial, les plus-values devant être distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation,
- 100 % des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime spécial et provenant de bénéfices exonérés ou plus-values à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

Ces obligations de distribution n'interviennent que si la société à les réserves sociales nécessaires, dans le cas contraire ces obligations sont reportées dans le temps.

L'impôt de sortie de 19 % des plus-values latentes sur les immeubles de placement et titres de participation, déterminé lors de l'entrée dans le régime fait l'objet d'un décaissement sur quatre ans.

Impôts différés

Les impôts différés sont comptabilisés, en utilisant la méthode bilancielle du report variable, pour toutes les différences existant à la date de clôture entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable au bilan consolidé sur la base du taux d'impôt attendu.

I) Actifs et passifs classés comme destinés à être cédés

Un actif immobilier est classé comme destiné à être cédé lorsque cet actif est disponible en vue de la vente en son état actuel et que sa vente est hautement probable. Cette deuxième condition sous-entend notamment une décision de vendre prise par le Conseil d'Administration ou un autre organe de décision approprié, un programme de recherche actif d'un acquéreur et une commercialisation à un prix raisonnable au regard de sa juste valeur actuelle.

Les dispositions d'IFRS 5 en termes de présentation et d'information s'appliquent aux immeubles de placement évalués selon le modèle de la juste valeur. Cependant, les immeubles de placement précédemment évalués selon le modèle de la juste valeur demeurent évalués selon la même méthode après le reclassement en actifs non courant destinés à la vente.

Les passifs relatifs à des actifs classés comme destinés à être cédés doivent également être classés dans la même catégorie.

Au 30 juin 2014, aucun actif ou passif n'est classé comme destiné à être cédés.

m) Revenus locatifs

Les revenus locatifs résultant d'immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats de location.

Les avantages accordés aux locataires tels que les franchises de loyers ou les loyers progressifs qui trouvent leur contrepartie dans le niveau de loyer apprécié sur l'ensemble de la période d'engagement du locataire sont étalés sur la durée ferme du bail sans tenir compte de l'indexation.

Les autres prestations intègrent la refacturation aux locataires des charges locatives supportées par SCBSM. Les refacturations sont enregistrées en produits séparément des charges dans la mesure où ces charges sont dues par le propriétaire des biens immobiliers SCBSM quel que soit le niveau de refacturation aux locataires et le risque sur les créances liées à ces refacturations est supporté par SCBSM.

n) Résultat par action

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat corrigé de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires de l'entité mère par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice, après réduction des intérêts des actions propres détenues au cours de l'exercice.

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le résultat de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires (après réduction des intérêts sur les actions préférentielles convertibles à dividende non cumulatif et des actions propres détenues au cours de l'exercice) par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice (ajusté des effets des options dilutives).

Le résultat dilué par action est retraité du coût financier lié aux emprunts convertibles, que le Groupe n'aurait plus à supporter en cas de conversion des obligations convertibles en actions.

L'effet dilutif des options et des bons de souscription est calculé selon la méthode du "rachat d'actions". Suivant cette méthode, les fonds recueillis suite à l'exercice des bons ou des options sont supposés être affectés en priorité au rachat d'actions au prix de marché. Ce prix de marché correspond à la moyenne des cours de l'action SCBSM pondérée des volumes échangés. Le nombre théorique d'actions qui seraient ainsi rachetées au prix de marché vient en diminution du nombre total des actions résultant de l'exercice des droits. Le nombre ainsi calculé vient s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation et constitue le dénominateur.

o) Secteurs opérationnels

Selon la norme IFRS 8, le principal décideur opérationnel (le PDG et son conseil d'administration) analyse son activité selon l'affectation des immeubles de placement. Le Groupe présente donc en « Informations sectorielles » les secteurs « foncière », « développement », et « structure » pour lesquels il existe une mesure du résultat opérationnel et des actifs immobiliers.

p) Recours à des estimations

L'établissement des comptes consolidés préparés conformément aux normes internationales IFRS implique que le Groupe procède à un certain nombre d'estimation et retienne certaines hypothèses, jugées现实和合理的. Certains faits et circonstances pourraient conduire à des changements de ces estimations ou hypothèses, ce qui affecterait la valeur des actifs, passifs, capitaux propres et résultat du Groupe.

L'évolution du contexte économique est l'un des critères influençant l'évaluation des actifs et passifs financiers. Le contexte économique est pris en compte dans la valorisation des actifs immobiliers et des instruments financiers (y compris dérivés). Pour plus de précisions sur les méthodologies d'évaluation des actifs et passifs financiers, se référer aux paragraphes a, e et i.

Les estimations susceptibles d'avoir une incidence significative sont les suivantes :

Valeur de marché des immeubles de placement : § a

A chaque date de clôture, le Groupe fait appel à des experts immobiliers indépendants pour l'évaluation de ses immeubles de placement. Ces évaluations sont établies notamment sur la base d'hypothèses de marché déterminées à la date de clôture de la période considérée telles que les taux de capitalisation ou d'actualisation, les valeurs locatives et les délais de recommercialisation des surfaces vacantes. Ces hypothèses pourraient différer dans le futur et modifier sensiblement les estimations actuelles figurant dans les états financiers notamment du fait d'une certaine difficulté à appréhender les perspectives économiques.

Dépréciation des créances clients :

Une dépréciation des créances clients est comptabilisée si la valeur actualisée des encaissements futurs est inférieure à la valeur nominale. Le montant de la dépréciation prend en compte la capacité du débiteur à honorer sa dette et l'ancienneté de la créance.

Comptabilisation d'actifs d'impôts différés : § k

La valeur comptable des actifs d'impôts différés est appréciée à chaque date de clôture en fonction de la probabilité de réalisation d'un bénéfice imposable disponible permettant l'utilisation de ces actifs d'impôts différés.

Valeur de marché des instruments dérivés : § j et e

Les instruments dérivés utilisés par le Groupe dans le cadre de sa gestion du risque de taux d'intérêts sont inscrits au bilan pour leur valeur de marché. Cette valeur est déterminée par les établissements bancaires émetteurs.

Autres estimations : § e

Les charges locatives refacturées incluses dans les revenus locatifs font l'objet d'une provision à la clôture de la période sur la base des charges comptabilisées et des données communiquées par les mandataires de gestion le cas échéant.

L'évaluation des provisions pour risques et charges résulte d'une appréciation de la Direction corroborée par des éléments probants résultant des évaluations de tiers.

3.4.6.5 Périmètre de consolidation

Les sociétés qui composent le Groupe SCBSM au 30 juin 2013 et 30 juin 2014 sont les suivantes :

Sociétés consolidées	SIREN	Date d'entrée dans le Groupe	30/06/2014		30/06/2013	
			Intérêt	Contrôle	Intérêt	Contrôle
Société mère						
SA Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche	775 669 336		-	-	-	-
Sociétés en intégration globale						
SCI Berlioz	480 044 635	21/12/2005	100%	100%	100%	100%
SCI Buc	438 922 148	21/12/2005	100%	100%	100%	100%
SCI Cathédrale	453 055 287	21/12/2005	100%	100%	100%	100%
SCI des Bois	438 739 468	21/12/2005	100%	100%	100%	100%
SCI Lip	478 294 416	21/12/2005	100%	100%	100%	100%
SCI Parabole IV	452 779 325	21/12/2005	100%	100%	100%	100%
SNC Bois et Manche	488 948 571	13/03/2006	100%	100%	100%	100%
SCI Mentele	946 150 901	13/03/2006	100%	100%	100%	100%
SCI Baltique	488 859 695	31/03/2006	100%	100%	100%	100%
SCI Abaquesne	490 232 345	15/03/2006	100%	100%	100%	100%
SCI des Bois de Norvège	491 104 519	04/07/2006	100%	100%	100%	100%
SAS Les Promenades de la Thalie	494 166 747	26/07/2006	85%	85%	85%	85%
SAS Foncière du Chêne Vert	481 597 631	27/01/2007	100%	100%	100%	100%
SCI Wittenheim	530 194 562	27/12/2010	99%	99%	99%	99%
SCI du Val sans Retour	480 703 681	29/06/2012	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%
SCI Villiers Luats	489 377 390	28/06/2013	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%
SCI Haussmann Eiffel	794 032 128	03/07/2013	100%	100%	-	-
SARL Cathédrales	797 899 143	15/10/2013	100%	100%	-	-
SNC Sentier	797 955 531	17/10/2013	100%	100%	-	-

Au cours de l'exercice, trois nouvelles entités ont été créées : la SCI Haussmann-Eiffel et la SARL Cathédrales dans le cadre d'un refinancement bancaire, la SNC Sentier dans le cadre des acquisitions.

3.4.6.6 Notes détaillées de l'état de la situation financière consolidée

a) Immeubles de placement

La juste valeur des immeubles a été déterminée conformément à IAS 40 en fonction des conditions économiques et de marché existant au 30 juin 2014 (IAS 40, §38). Comme indiqué préalablement, au 30 juin 2014, l'ensemble des immeubles de placement a été classé en niveau 3 selon IFRS 13 (voir note « p. Evaluation de la juste valeur »).

Au 30 juin 2014, la juste valeur des immeubles de placement a évolué favorablement grâce aux acquisitions réalisées, aux actions menées en termes de commercialisation des surfaces et aux travaux réalisés sur les immeubles.

Solde au 30 juin 2012	236 565
Travaux et dépenses capitalisées	1 704
Acquisition d'immeubles	4 071
Cessions / Transfert	(4 915)
Variation de périmètre	2 496
Résultat net des ajustements de la juste valeur	2 555
Solde au 30 juin 2013	242 476
Travaux et dépenses capitalisées	5 715
Acquisition d'immeubles	63 677
Cessions / Transfert	(23 600)
Résultat net des ajustements de la juste valeur	8 378
Solde au 30 juin 2014	296 646

Le poste « Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultat net de cessions » au compte de résultat s'élève à 7 204 K€ se décompose ainsi :

- Résultat net des ajustements de la juste valeur : 8 378 K€
- Résultat net de cession : -1 174 K€

Les cessions d'immeubles de placement réalisées durant l'exercice pour un montant de 23 600 K€ comprennent les ventes :

- de deux pieds d'immeubles à Marseille,
- d'un immeuble de bureaux à Rouen,
- de bureaux à Vandœuvre-lès-Nancy,
- de cellules commerciales à Plérin.

b) Immobilisations corporelles

Ce poste est essentiellement constitué des bureaux occupés par le Groupe et appartenant à la SCI Cathédrale.

	30/06/2013	Augment.	Diminut.	Réévaluation	30/06/2014
Valeurs brutes	1 478				2 231
Immeuble d'exploitation	1 343			752	2 095
Autres immobilisations corporelles	136				136
Amortissement	(91)	(21)			(112)
Immeuble d'exploitation					
Autres immobilisations corporelles	(91)	(21)			(112)
Valeur nette	1 388	(21)			2 119
Immeuble d'exploitation	1 343				2 095
Autres immobilisations corporelles	45	(21)			24

c) Autres actifs financiers (non courants)

Les titres de participation non consolidés concernent la participation de 8,56 % (soit 772 107 titres) détenue au sein du capital de Foncière Volta SA, société cotée sur NYSE d'Euronext Paris. Au 30 juin 2014, ces titres ont été valorisés à 3,53 Euros, correspondant au cours de bourse. .

Les titres de participation non consolidés comprennent également 944 442 actions de la Foncière Vindi souscrites par le Groupe en juillet 2013 lors de l'augmentation de capital de la Foncière. Au 30 juin 2014, ces actions ont été valorisées à 0,41 Euros correspondant au cours de bourse.

d) Clients et autres débiteurs

	30/06/2014	30/06/2013
Clients et comptes rattachés	2 534	4 686
Dépréciation	(455)	(1 733)
Clients	2 079	2 952
Indemnités d'immobilisation	1 000	1 350
Créances fiscales	998	600
Autres créances	917	858
Autres Débiteurs	1 415	1 458
Clients et autres débiteurs	4 994	5 760

Les créances qui concernent les facturations émises aux locataires ne portent pas intérêt et sont en général payables à réception de la facture. La valeur recouvrable des créances clients est analysée individuellement par locataire. Une provision égale à la créance à risque nette de TVA et du dépôt de garantie reçu du locataire est comptabilisée le cas échéant.

Les indemnités d'immobilisation correspondent aux sommes versées par le Groupe lors de la signature de promesse d'acquisition de biens immobiliers (voir « Engagements donnés et reçus »).

Les créances fiscales concernent essentiellement la taxe sur la valeur ajoutée.

Les autres créances sont principalement composées des créances diverses et des charges constatées d'avance.

e) Trésorerie et équivalents de trésorerie

	30/06/2014	30/06/2013
Comptes bancaires et caisses (Actif)	5 491	3 695
VMP - Equivalents de trésorerie	3 650	7 650
Intérêts courus non échus s/ VMP	-	-
Dép. valeurs mobilières de placement	-	-
VMP - NET (actif)	3 650	7 650
Concours bancaire (trésorerie passive)	(414)	(897)
Intérêts courus non échus (Passif)		
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets	8 727	10 448

Les comptes bancaires et caisses ne sont pas rémunérés.

Les valeurs mobilières de placements figurent au bilan pour leur juste valeur.

Les concours bancaires concernent des lignes de découvert utilisées par le Groupe dans le cadre de son activité.

f) Capital émis et réserves

Catégorie de titre	Valeur nominale	Nombre de titres			
		Au 30 juin 2013	Créés	Remboursés	Au 30 juin 2014
Actions ordinaires	€ 2,50	12 882 402			12 882 402

Au 30 juin 2014, le capital social s'élève à 32 206 milliers d'euros divisé en 12 882 402 actions de nominal 2,5 €.

Variation des capitaux propres

Les capitaux propres sont détaillés dans l'état de variation des capitaux propres présenté plus haut.

Actions propres

Concomitamment à son introduction sur Eurolist en novembre 2006, SCBSM a conclu un contrat de liquidité avec un intermédiaire reconnu par les Autorités de Marché afin de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres.

Le nombre de titres auto détenus dans ce contexte au 30 juin 2014 s'élevait à 11 916 actions.

Le Groupe détient également hors contrat de liquidité 926 656 actions propres au 30 juin 2014.

Composante capitaux propres de l'OCEANE

En application de la norme IAS 32, la quote-part de l'emprunt obligataire convertible (OCEANE), émis en novembre 2009 correspondant à la valeur de l'option de conversion ou d'échanges en actions nouvelles ou existantes a été comptabilisée dans les capitaux propres. Cette option s'élève à 456 K€ au 30 juin 2014 et est incluse dans le poste « réserves liées au capital » des capitaux propres.

Montant de l'émission	€ 7 000 000
Partie comptabilisée en dette	€ 6 544 115
Partie comptabilisée en capitaux propres	€ 455 885
Nombre d'options émises	1 037 037
Nominal	€ 6,75
Prix d'émission	€ 6,75
Coupon de l'OC	9,00 %
Prix de remboursement	100 %
Prix de conversion	€ 6,75
Durée	7 ans in fine
Nombre d'actions auto-détenues	77 654
Nombre d'actions à créer en cas de conversion	959 383
Prix d'exercice	€ 6,75

g) Echéances des emprunts bancaires, locations financement

En K€	Solde au 30/06/2014	Part courante	Part non courante	Dont 1 à 2 ans	Dont 2 à 5 ans	Dont + de 5 ans
Dettes financières						
Emprunt bancaires	135 483	36 963	98 520	17 815	23 429	57 277
Contrat location financement	47 600	2 240	45 360	2 407	9 066	33 887
Intérêts courus sur emprunts bancaires	332	332				
Intérêts courus sur contrats location financement	93	93				
Total	183 508	39 628	143 880	20 221	32 495	91 164

La part courante correspond essentiellement au solde de l'emprunt de Foncière du Chêne Vert dont l'encours (32 890 K€) est en cours de refinancement.

h) Flux de trésorerie contractuels futurs relatifs aux dettes financières

En K€	Flux au 30/06/2014	Part courante	Part non courante	Dont + 1 an à 2 ans	Dont + 2 ans à 5 ans	Dont + de 5 ans
Intérêts hors couverture	3 889	4 280	19 034	3 652	8 079	7 303
Intérêts liés aux couvertures	2 486	1 396	5 004	1 013	3 000	990
Total	6 375	5 675	24 037	4 665	11 080	8 292

Les flux d'intérêts sont évalués sur la base des taux d'intérêt à terme applicable au 30 juin 2014.

i) Emprunts obligataires convertibles et non convertibles

Le Groupe n'a pas émis de nouvel emprunt obligataire au cours de l'exercice.

Les intérêts courus des trois emprunts obligataires ont été comptabilisés pour un montant de 322 K€ au 30 juin 2014.

j) Emprunts bancaires courants et non courants

Nature et détails des emprunts bancaires et contrats de location financement

Société	Nature	Montant maximum (K€)	Montant emprunté hors frais accessoires (K€)	Date emprunt	Durée (ans)	Profil	Taux	Dette au 30/06/2014 y compris les frais accessoires et intérêts courus (K€) (*)
SCBSM SA	EH	3 000	3 000	13/03/2006	15	Linéaire trimestriel	Eur3M+1	1 596
SCBSM SA	CLF	8 020	8 020	30/11/2007	12	Variable	Eur3M+0,85	4 016
SCBSM SA	EH	1 750	1 750	17/07/2013	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+2,6	1 680
SCBSM SA	EH	1 776	1 758	23/11/2011	15	Linéaire trimestriel	Eur3M+1,8	1 509
SCBSM SA	EH	3 446	3 432	23/11/2011	15	Linéaire trimestriel	Eur3M+1,8	2 950
SCBSM SA	EH	2 002	1 982	23/11/2011	15	Linéaire trimestriel	Eur3M+1,8	1 701
SCBSM SA	EH	8 250	8 250	30/07/2013	12	Variable	Eur3M+1,63	6 946
SCBSM SA	CLF	2 926	2 926	15/11/2012	7	Variable	Eur3M+1,050	2 511
SCI Wittenheim	EH	17 000	17 000	14/03/2011	5	In fine	Eur3M+3,50	15 754
SCI Cathédrale	EH	1 000	1 000	07/11/2008	9	In fine	Eur3M+1,70	1 000
SCI Cathédrale	EH	33 520	33 520	14/11/2013	7	Variable	Eur3M+2,35	32 634
SCI des Bois	CLF	3 400	3 400	05/10/2012	12	Variable	Eur3M+2,95	3 124
SAS Foncière du chêne vert	EH	109 224	109 224	26/01/2007	8	Variable	Eur3M+0,85	31 059
SAS Foncière du chêne vert	EH	6 676	6 676	26/01/2007	8	Variable	Eur3M+2	1 906
SCI des Bois de Norvège	CLF	1 618	918	28/11/2006	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+0,90	1 158
SCI des Bois de Norvège	CLF	408	408	07/12/2006	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+0,90	249
SCI des Bois de Norvège	CLF	1 501	1 501	26/07/2007	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+1	1 073
SCI des Bois de Norvège	EH	1 700	1 700	11/07/2012	15	Variable	Eur3M+0,512	1 511
SCI des Bois de Norvège	CLF	547	547	06/11/2008	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+1	438
SCI des Bois de Norvège	CLF	1 183	1 183	06/11/2008	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+1	941
SCI Berlioz	EH	660	660	30/05/2011	3	In fine	Eur3M+2,1	661
SCI Du Val Sans Retour	EH	3 000	3 000	29/10/2012	15	Linéaire trimestriel	4,0%	2 755
Parabole IV	EH	3 800	3 800	29/06/2012	15	Variable	Eur 3M+2,71	3 490
Parabole IV	EH	1 200	1 200	29/06/2012	3	In fine	Eur3M+3	1 193
SCI BUC	EH	2 700	2 700	18/10/2012	10	Variable	Eur3M+2,7	2 336
SCI Villiers Luats	EH	2 000	2 000	15/12/2010	15	Fixe	3,61%	1 643
SNC Sentier	EH	15 000	15 000	19/12/2013	3	In fine	Eur 3M+3,75	14 958
SCI Haussmann	EH	8 650	8 650	14/11/2013	7	Variable	Eur3M+1,8	8 530
SCI Baltique	CLF	35 000	35 000	19/12/2013	12	Variable	Eur3M+2,35	34 184
Total		280 957	280 205					183 508

EH : Emprunt hypothécaire

CLF : Contrat de location financement

(*) Le montant de la dette présenté dans ce tableau correspond au capital restant dû au 30 juin 2014 retraité de tous les frais accessoires amortis sur la durée du financement (IAS39), des intérêts courus et des avances preneurs.

Tableau de variation des emprunts bancaires et contrats de location financement

Les montants des nouveaux emprunts et contrats de location financement sont présentés nets des frais accessoires à la mise en place desdits emprunts.

En K€	Total
30-juin-12	(*) 148 819
Nouveaux emprunts et locations financements	13 936
Remboursements	(21 010)
Variation de périmètre	1 801
Autres variations	35
30-juin-13	143 580
Nouveaux emprunts et locations financements	102 170
Remboursements	(60 654)
Autres variations	(1 588)
30-juin-14	183 508

(*) Y compris reclassement du passif classé comme détenu en vue de la vente

Au cours de l'exercice, la SCI Cathédrale a refinancé l'immeuble de la Madeleine, détenu en location-financement, en remboursant 18 761 K€ et en souscrivant un emprunt auprès de la banque Berlin Hyp pour un montant de 33 520 K€ sur une durée de 7 ans.

Un autre emprunt a également été souscrit auprès de la banque Berlin Hyp par la SCI Haussmann-Eiffel, pour un montant de 8 650 K€ et une période de 7 ans, dans le cadre du refinancement de l'immeuble Réaumur porté initialement par SCBSM. L'emprunt originel souscrit auprès de la Banque Populaire de 7 200 K€, a été intégralement remboursé sur le semestre.

Dans le cadre du refinancement de sa dette sur l'immeuble de Ris Orangis, l'emprunt auprès de la banque BNP porté par la SCI Cathédrale dont le solde s'élevait à 10 000 K€ a été renégocié pour un montant de 8 250 K€ pour une durée de 12 ans.

SCBSM a également refinancé sa dette sur l'immeuble de Saint-Malo par le biais du remboursement de la dette initiale de 1 884 K€ et de la souscription d'un nouvel emprunt de 1 750 K€ sur une durée de 12 ans.

Par ailleurs, lors de la cession de bureaux à Vandœuvre-lès-Nancy un remboursement de 463 K€ a été effectué dans le cadre de la levée d'option du contrat de location-financement de l'ensemble immobilier.

Suite à la cession de deux pieds d'immeuble à Marseille, la SA SCBSM a remboursé sur le semestre le capital restant dû de l'emprunt pour un montant de 3 348 K€.

L'immeuble de Rouen a été cédé avec son contrat de location-financement. La cession engendre une diminution de la dette de 7 412 K€.

L'acquisition de deux immeubles dans le quartier des grands boulevards à Paris, a engendré la souscription de deux nouveaux emprunts. Un contrat de location-financement de 35 000 K€, net d'une avance-preneur de 10 735 K€, sur une durée de 12 ans porté par la SCI Baltique et un emprunt de 15 000 K€ sur une durée de 3 ans porté par la SNC Sentier.

La cession des cellules commerciales de Plérin a entraîné un remboursement partiel de l'emprunt de la SAS Foncière du Chêne Vert à hauteur de 5 250 K€.

Covenants sur contrats d'emprunt

Lors de la signature des contrats d'emprunts, le Groupe s'est engagé à respecter les ratios suivants.

Le montant de la dette retenue dans le calcul des covenants correspond au capital restant dû et ne prend pas en compte les éléments suivants retraités en consolidation :

- l'étalement des frais accessoires (IAS39),
- les intérêts courus.

Le non-respect d'un de ces covenants entraînerait l'obligation de remboursement anticipé partiel de l'emprunt afférent jusqu'à atteindre les ratios ci-dessous :

- Emprunt porté par la SAS Foncière du Chêne Vert et contracté auprès de The Royal Bank of Scotland le 26 janvier 2007 : Capital restant dû au 30 juin 2014: 32 890 K€.

K€	Capital restant dû au 30 juin 2014	Intérêts courus et frais accessoires amortis	Dette au 30/06/2014 - §5.j
Tranche A	30 995	64	31 059
Tranche B	1 894	11	1 906
Total	32 890	76	32 965

- RCI : le ratio de RCI Senior devra être supérieur à 195 % ;
- LTV ou Loan-to-value (endettement bancaire net/valeur des actifs) :

Période de test LTV	Ratio LTV Senior
Du 26 janvier 2013 au 25 janvier 2014	70,0%
Du 26 janvier 2014 au 25 janvier 2015	66,0%

- Emprunts portés par les SCI Cathédrale et SCI Haussmann-Eiffel et contractés auprès de la banque Berlin Hyp le 14 novembre 2013 : Capital restant dû au 30 juin 2014 : 41 854 K€
- DSCR : chaque ratio DSCR devra être supérieur ou égal à 125 %
- LTV : chaque ratio LTV devra être inférieur ou égal à 75 %

L'ensemble des obligations de ratios prudentiels est respecté par le Groupe.

k) Instruments financiers dérivés

Afin de se prémunir des risques de taux d'intérêt, le Groupe SCBSM a souscrit plusieurs contrats de couverture, essentiellement des caps et des tunnels, associés aux contrats d'emprunts et locations financement à taux variables.

Instruments financiers dérivés anciennement éligibles à la comptabilité dérogatoire de couverture

Société / Emprunt / Prêteur / Contre partie Couverture Descriptif du contrat de couverture	Solde dette couverte (000€)	Date début contrat	Durée (ans)	Éché- ance	Valeur Juin 2013 Actif	Valeur Juin 2013 Passif	Valeur Juin 2014 Actif	Valeur Juin 2014 Passif	Var. de valeur - Imp. Résultat	Var. de valeur - Imp. Cap. propres	<1 AN	DE 1 A 2 ANS	DE 2 A 5 ANS	>5 ANS
SCBSM / Refi corporate Senior/ RBS / RBS Le Groupe paie 3,8 % et reçoit euribor 3m		03/06	8	03/14		372			372					
Recyclage par résultat de la part comptabilisée en capitaux propres									(422)	422				
Foncière Chêne Vert / FCV / RBS / RBS 36,9% swap à 4,21% et 58,1% swap à 3,95% si Eur 3 mois <5%, 4,3% sinon	32 965	01/07	8	01/15		2 555		361	2 194		361			
Recyclage par résultat de la part comptabilisée en capitaux propres									(3 067)	3 067				
TOTAL	32 965					2 927		361	(924)	3 417	361			

Sous-total variation de juste valeur (produit) 2 566

Sous-total variation des montants accumulés en capitaux propres et désormais amortis en résultat (charge) (3 490)

Les instruments financiers dérivés ci-dessus initialement éligibles à la comptabilité de couverture ont été déclassés au 30 juin 2013. Les montants accumulés en capitaux propres sont désormais amortis en résultat linéairement sur la durée de l'élément couvert pour chacun d'entre eux.

Les variations de valeur de ces instruments financiers sur l'exercice sont désormais comptabilisées en résultat.

Instruments financiers dérivés éligibles à la comptabilité dérogatoire de couverture

Société / Emprunt / Prêteur / Contre partie Couverture Descriptif du contrat de couverture	Solde dette couverte (000€)	Date début contrat	Durée (ans)	Éché- ance	Valeur Juin 2013 Actif	Valeur Juin 2013 Passif	Valeur Juin 2014 Actif	Valeur Juin 2014 Passif	Var. de valeur - Imp. Résultat	Var. de valeur - Imp. Cap. propres	<1 AN	DE 1 A 2 ANS	DE 2 A 5 ANS	>5 ANS
SCI Baltique / Poissonnière / Crédit Mutuel SWAP : le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 1,23 % si Euribor 3M < ou = à 1,23 %	34 184	12/13	6	01/20				1 196	(12)	(1 184)				1 196
SCI Cathédrale / La Madeleine / Berlin Hyp / LBB SWAP : le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 1,46 % si Euribor 3M < ou = à 1,46 %	32 634	11/13	7	11/20				1 478	(37)	(1 441)				1 478
SCI Haussmann / Réaumur / Berlin Hyp / LBB SWAP : le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 1,46 % si Euribor 3M < ou = à 1,46 %	8 530	11/13	7	11/20				382	(10)	(372)				382
TOTAL	75 348							3 056	(59)	(2 997)				3 056

Ces instruments financiers dérivés sont éligibles à la comptabilité dérogatoire de couverture. Par conséquent la part efficace est comptabilisée en capitaux propres sur l'exercice pour (2 997 K€). La part inefficace est comptabilisée directement en compte de résultat, représentant une charge de (59 K€) au 30 juin 2014.

Instruments financiers dérivés non éligibles à la comptabilité dérogatoire de couverture

Société / Emprunt / Prêteur / Contre partie Couverture	Solde dette couverte (000€)	Date début contrat	Durée (ans)	Échéance	Valeur Juin 2013 Actif	Valeur Juin 2013 Passif	Valeur Juin 2014 Actif	Valeur Juin 2014 Passif	Var. de valeur - Imp. Résultat	Var. de valeur - Imp. Cap. propres	<1 AN	De 1 A 2 ANS	DE 2 A 5 ANS	> 5 ANS
Descriptif du contrat de couverture														
SCBSM / Nantes / Calyon / Calyon Tunnel participatif indexé sur euribor 12m, cap à 4,3%, floor à 3,65% activé à 2,5%, prime trimestrielle 0,1	1 596	03/06	15	03/21		197		190	7					190
SCBSM / CBI Fortis Lease 50% / Fortis lease / Fortis Tunnel bonifiée : le Groupe reçoit euribor 3m et paie 4.25% si euribor3M < ou = à 3.20%, Euribor3M – 0.10% si 3.20%<euribor3M< 5.10%, 5.00% si euribor3M> ou = 5.10%	4 016	03/08	6	03/14		199		89						
SCBSM / CBI Fortis Lease 50% / Fortis lease / Fortis Swap taux fixe : le Groupe paie euribor 4.11% et reçoit euribor 3m	4 016	03/08	6	03/14		86		86						
SCBSM / Pacé / Banque Palatine / Banque Palatine CAP : le Groupe paye Euribor 3 mois si Euribor 3M > 3,5 %	1 509	11/11	5	11/16			0		0					0
Etalement de la prime d'émission du CAP (25 K€)						(18)		(13)			(5)	(5)	(3)	
SCBSM / Buchelay / Banque Palatine / Banque Palatine CAP : le Groupe paye Euribor 3 mois si Euribor 3M > 3,5 %	2 950	11/11	5	11/16			0		0					0
Etalement de la prime d'émission du CAP (52 K€)						(36)		(26)			(10)	(10)	(5)	
SCBSM / Soyaux / Banque Palatine / Banque Palatine CAP : le Groupe paye Euribor 3 mois si Euribor 3M > 3,5 %	1 701	11/11	5	11/16			0		0					0
Etalement de la prime d'émission du CAP (28 K€)						(20)		(14)			(6)	(6)	(3)	
SCBSM / Marseille / Société Générale / Société Générale CAP : le Groupe paye Euribor 3 mois si Euribor 3M > 3,5 %	1 680	07/13	5	07/18					30	(30)				30
SCBSM / Marseille / Société Générale / Société Générale CAP : le Groupe paye Euribor 3 mois si Euribor 3M > 3,5 %		11/11	5	11/16	12		0		(11)					0
Etalement de la prime d'émission du CAP (88 K€)						(62)								
SCBSM / Ris Orangis / BNP / BNP SWAP : le Groupe paye Euribor 3 mois si Euribor 3M > 3,5 %	6 946	11/13	8	07/21				400	(400)					400
SCI des Bois de Norvège / Biarritz / CALeasing / Fortis Tunnel bonifiée : le Groupe reçoit euribor 3m et paie 4.25% si euribor3M < ou = à 3.20%, Euribor3M – 0.10% si 3.20%<euribor3M< 5.10%, 5.00% si euribor3M> ou = 5.10%	1 158	03/08	6	05/14		50			50					
SCI des Bois de Norvège / StSauveur / CALeasing / Fortis Tunnel bonifié : le Groupe reçoit euribor 3m et paie 4.25% si euribor3M < ou = à 3.20%, -Euribor3M – 0.10% si 3.20%<euribor3M< 5.10%, 5.00% si euribor3M> ou = 5.10%	249	03/08	6	03/14		8			8					

SCI des Bois de Norvège / Sillé-le-Guillaume / Fortis Lease / Fortis Tunnel bonifié : le Groupe reçoit euribor 3m et paie 4.25% si euribor3M < ou = à 3.20%, -Euribor3M – 0.10% si 3.20%<euribor3M< 5.10%, 5.00% si euribor3M> ou = 5.10%, Euribor3M – 0.10% si 3.20%<euribor3M< 5.10%, 5.00% si euribor3M> ou = 5.10%	1 073	03/08	6	03/14		79			79					
SCI des Bois de Norvège/Pouget/CBI Fortis Lease Swap participatif à prime nulle : le Groupe reçoit Euribor3M et paie 3,95% si Eur3mois< ou =2,60%, Euribor3M – si 2,60%<euribor3M< ou = 5% 5,00% si Euribor3M > 5%	438	11/08	6	12/14		24		8	16		8			
SCI des Bois de Norvège/Combourg/CBI Fortis Lease Swap participatif à prime nulle : le Groupe reçoit Euribor3M et paie 3,95% si Eur3mois< ou =2,60%, Euribor3M – si 2,60%<euribor3M< ou = 5% 5,00% si Euribor3M > 5%	941	11/08	6	12/14		52		18	34		18			
SCI des Bois de Norvège / Nîmes / BNP Paribas Swap taux fixe : le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 1,69 %	1 518	07/12	12	07/24		8		71	(64)				71	
SCI BUC / Buc / Banque Palatine CAP : le Groupe paye Euribor 3M si Euribor 3M > 1,2 %	2 336	10/12	3	10/15		0		0			0			
SCI Des Bois / Société Générale Swap taux fixe : le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 1,22%	3 124	10/12	7	12/19	8			97	(105)				97	
SCI Parabole IV / Prony / Banque Palatine CAP : le Groupe paye Euribor 3M si Euribor 3M > 2 %	3 490	06/12	5	07/17		1		1					1	
TOTAL	34 725				19	457	1	763	(241)		5	(21)	21	647

Ces instruments financiers dérivés n'étant pas éligibles à la comptabilité dérogatoire de couverture, la variation de leur juste valeur est comptabilisée en compte de résultat, représentant une charge de (241 K€) sur l'exercice.

Total des instruments financiers dérivés

	Solde dette couverte (000€)	Valeur Juin 2013 Actif	Valeur Juin 2013 Passif	Valeur Juin 2014 Actif	Valeur Juin 2014 Passif	Var. de valeur - Imp. Résultat	Var. de valeur - Imp. Cap. propres	<1 AN	DE 1 A 2 ANS	DE 2 A 5 ANS	>5 ANS
Instruments financiers non éligibles à la comptabilité de couverture	34 725	19	457	1	763	(241)		5	(21)	21	617
Instruments financiers éligibles à la comptabilité de couverture	75 348				3 056	(59)	(2 997)				3 056
Instruments financiers anciennement éligibles à la comptabilité de couverture	32 965		2 927		361	(924)	3 490	361			
TOTAL	143 038	19	3 384	1	4 180	(1 225)	493	644	(21)	21	3 673

L'effet net des couvertures de taux sur l'exercice représente une charge de (7 707 K€), qui se décompose ainsi :

- Variation de valeur des instruments financiers dérivés anciennement éligibles à la comptabilité de couverture par le résultat hors amortissements des montants accumulés en capitaux propres : profit de 2 566 K€,
- Amortissements dans le compte de résultat des montants accumulés en capitaux propres : charge de (3 490 K€),
- Variation de valeur des instruments financiers dérivés éligibles à la comptabilité de couverture par les capitaux propres : charge de (2 997 K€),
- Variation de valeur des instruments financiers dérivés éligibles à la comptabilité de couverture par le résultat : charge de (59 K€),
- Variation de valeur des instruments financiers dérivés non éligibles à la comptabilité de couverture : charge de (241 K€),
- Charges d'intérêts de l'exercice : (3 486 K€) dont 1 000 K€ suite au débouclage partiel de l'instrument de couverture mis en place sur la société Foncière du Chêne Vert.

Le solde de la dette exposé aux effets de fluctuation des taux d'intérêts de marché s'établit à 36 072 K€ (encours restant dû sur les emprunts à taux variable ne faisant pas l'objet d'un contrat de garantie de taux d'intérêts : total dettes bancaires (183 508) - dettes couvertes (143 038) - dettes à taux fixe (4 398) = 36 072) soit 19,66 % de la dette bancaire au 30 juin 2014.

I) Autres dettes financières

	30/06/2014	30/06/2013
Autres dettes financières non courantes	3 611	3 453
Dépôts de garantie	3 611	3 453
Autres dettes financières courantes	601	1 079
Concours bancaires	414	897
Comptes créditeurs d'associés	187	182
Autres dettes financières	4 211	4 532

Les dépôts de garantie des locataires représentent en général trois mois de loyers.

m) Fournisseurs et autres créditeurs (courant)

	30/06/2014	30/06/2013
Fournisseurs et comptes rattachés	1 230	2 143
Dettes fiscales et sociales	3 024	1 777
Avances et acomptes reçus	1 428	723
Produits constatés d'avance	286	199
Autres dettes	3 780	1 248
Fournisseurs et autres créditeurs	9 748	6 090

Les dettes fiscales et sociales sont essentiellement constituées des dettes liées à la taxe sur la valeur ajoutée.

Les avances reçues se rattachent aux loyers du second semestre de l'année 2014.

Les autres dettes sont essentiellement constituées des dettes sur travaux et des dettes diverses.

n) Impôts

En K€	30/06/2014 12 mois	30/06/2013 12 mois
Exit Tax - Des Bois	284	425
Passifs bruts d'impôts différés	284	425
Pertes reportables sur bénéfices fiscaux futurs	939	1 081
Actifs bruts d'impôts différés	939	1 081

Fin 2012, le Groupe a levé son option sur le contrat de location-financement de l'immeuble détenu par la société SCI Des Bois. Cette opération a conduit à la constatation d'une dette d'exit tax étalemente sur 4 années qui sera imputée sur les déficits fiscaux antérieurs. A ce titre, le Groupe a maintenu en position d'impôts différés passifs la dette relative et la reprend sur la durée légale. Les déficits fiscaux activés seront repris à dû concurrence.

o) Comptabilisation des actifs et passifs financiers

Poste concerné dans l'état de la situation financière	Net (En K€)	Au coût amorti	A la juste valeur par le biais des capitaux propres	A la juste valeur par le biais du compte de résultat	Juste valeur (En K€)
Actifs financiers disponible à la vente	3 118	5	3 113		3 118
Prêts, cautionnements et autres créances	49	49			49
Total Autres actifs financiers (non courants)	3 167				3 167
Clients (1)	1 774	1 774			1 774
Instruments financiers dérivés actifs	1			1	1
Équivalents de trésorerie	3 650	3 650			3 650
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	8 592				8 592
Emprunts obligataires convertibles	6 191	6 191			6 191
Dettes financières (Hors OCEANE)	193 990	193 990			193 990
Total Emprunts & obligations convertibles	200 181				200 181
Instruments financiers dérivés passifs (2)	4 233		2 997	1 236	4 233
Dépôts de garantie	3 616	3 616			3 616
Effet de l'actualisation des dépôts de garantie	(5)			(5)	(5)
Fournisseurs	1 230	1 230			1 230
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	209 255				209 255

(1) Hors franchises

(2) Hors TIE

p) Evaluation de la juste valeur

Comme indiqué dans les principes comptables en partie 3, SCBSM se conforme à la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur » depuis le 1er juillet 2013. Compte-tenu du peu de données publiques

disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations les états locatifs du Groupe, SCBSM a considéré la classification en niveau 3 de ses actifs comme la mieux adaptée. De plus, des données non observables publiquement comme les hypothèses de taux de croissance de loyers ou les taux de capitalisation sont utilisées par les experts pour déterminer les justes valeurs des actifs du Groupe SCBSM.

Les tableaux suivants présentent un certain nombre d'éléments quantitatifs utilisés pour évaluer la juste valeur des immeubles de placement détenus par le Groupe, sur base des immeubles expertisés au 30 juin 2014 :

Foncière - 30/06/14	Base capitalisée en € par m ²	Méthode des DCF				Méthode du rendement	Méthode de comparaison directe		
		Taux d'actualisation des loyers	Taux d'actualisation de sortie	Taux de rendement de revente	Taux de croissance annuelle moyen des loyers nets				
Paris - Quartier Central des Affaires	Max	499,00	6,50%	6,50%	5,75%	2,50%	6,00%	12	12 500
	Min	329,46	5,50%	5,50%	5,50%	1,79%	2,75%	3	3 000
Province et périphérie	Max	220,00	10,00%	10,00%	11,00%	100,00%	10,50%	-	-
	Min	31,05	6,75%	7,00%	7,00%	-2,68%	5,50%	-	-

Développement - 30/06/14	Base capitalisée en € par m ²	Méthode des DCF				Méthode du rendement	Méthode de comparaison directe		
		Taux d'actualisation des loyers	Taux d'actualisation de sortie	Taux de rendement de revente	Taux de croissance annuelle moyen des loyers nets				
Province et périphérie	Max	201,66	10,00%	10,00%	11,00%	12,89%	100,00%	12	1 700
	Min	30,00	0,00%	0,00%	7,17%	0,00%	5,50%	12	1 100

Dans le cadre de ses financements, le Groupe a souscrit plusieurs contrats de couverture. Ces instruments financiers dérivés ont été classés en niveau 2 au 30 juin 2014. Leurs justes valeurs ont été déterminées sur la base des évaluations transmises par les partenaires financiers du Groupe.

Les actifs financiers disponibles à la vente constitués des titres de participation au sein des foncières Volta et Vindi sont classés en niveau 1. La détermination de leurs justes valeurs s'est effectuée grâce aux cours de marché observés à la clôture.

3.4.6.7 Notes détaillées Compte de résultat

a) Revenus locatifs

Les revenus locatifs sont constitués des loyers et des charges locatives refacturées, ils se présentent comme suit :

En K€	30/06/2014	30/06/2013
	12 mois	12 mois
Loyers	14 780	13 568
Autres prestations	3 728	3 460
Charge locatives	(4 615)	(4 709)
Revenus locatifs nets	13 894	12 319

Les charges locatives concernent notamment les charges d'assurance, d'entretien, de gardiennage, les taxes foncières et taxes sur les bureaux ainsi que les honoraires de gestion. La quote-part de ces charges liées aux espaces vacants ainsi que certaines charges définies par les baux sont incluses dans les charges locatives mais ne génèrent pas de produits locatifs.

b) Charges d'exploitation

En K€	30/06/2014	30/06/2013
	12 mois	12 mois
Autres charges liées au patrimoine	(318)	(479)
Autres charges de structure	(1 602)	(1 610)
Autres charges et produits opérationnels	(156)	
Dotations nettes aux amortissements et provisions	176	(322)
Total charges d'exploitation	(1 899)	(2 412)

L'effectif au 30 juin 2014 s'élève à 5 personnes, les charges de personnel contribuent aux charges d'exploitation pour un montant de 282 K€.

Les autres charges d'exploitation sont essentiellement des dépenses d'honoraires et autres frais de fonctionnement.

c) Coût de l'endettement financier net

En K€	30/06/2014	30/06/2013
	12 mois	12 mois
Intérêts financiers des emprunts	(2 840)	(2 633)
Intérêts financiers des crédits-bails	(1 049)	(582)
Intérêts financiers des instruments de couverture	(2 486)	(3 698)
Intérêts des emprunts obligataires (coupons)	(1 399)	(1 430)
Intérêts financiers - Etalement de la charge d'émission d'emprunts (IAS 39)	(1 122)	(784)
Intérêts et charges assimilées	(8 896)	(9 096)
Produits financiers des instruments de couverture	77	20
Revenus des équivalents de trésorerie	108	84
Produits/charges de trésorerie et équivalents	185	192
Coût de l'endettement financier net	(8 711)	(8 992)

d) Impôts

Le poste impôts comprend la variation des impôts différés sur l'exercice, nulle, ainsi qu'une charge d'impôts de 17 K€ correspondant au dénouement du contrôle fiscal débuté en avril 2008 sur la SCI Mina (liquidée par voie de transmission universelle de patrimoine dans la SCI Mentele le 31 mai 2012).

Preuve d'impôt

En K€	30/06/2014
Résultat avant impôt	7 146
Taux d'imposition normal applicable en France (%)	33,33%
(Charge) produit d'impôt théorique	(2 382)
Incidence des :	
- Résultats réalisés par des sociétés ayant optés pour le régime SIIC	1 599
- Exit tax Des Bois imputée sur les déficits	(142)
- Résultats non SIIC de la période imputés sur des déficits non précédemment activés	
- Déficits générés sur la période non activés	783
- Reprise de déficits activés antérieurement	142
(Charge) produit d'impôt effectivement constaté	(17)
Taux d'impôt effectif (%)	0,2 %

e) Résultat par action

En K€	30/06/2014	30/06/2013
Frais financiers sur OCEANE	583	382
Résultat net part du Groupe corrigé	7 683	3 529
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	12 002 334	12 569 214
Nombre moyen d'options de souscription	0	0
Nombre moyen d'obligations convertibles (OCEANE) (*)	959 383	0
Nb moyen pondéré d'actions corrigé des actions potentielles	12 961 717	12 569 214
Résultat de base par action (en €)	0,59	0,28
Résultat dilué par action (en €)	0,59	0,28

* Au 30 juin 2014, les obligations convertibles (OCEANE) ne sont pas dilutives.

Ajustement rétrospectif

Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	12 002 334	12 002 334
Résultat de base par action (en €)	0,59	0,29
Résultat dilué par action (en €)	0,59	0,29

3.4.6.8 Information sectorielle

Le Groupe détient un patrimoine immobilier diversifié en vue d'en retirer des loyers et de valoriser les actifs détenus.

Selon IFRS 8, l'information sectorielle a été organisée selon la nature des biens :

- **Actifs de Foncière dits « stabilisés »**, qui présentent un revenu locatif proche de la valeur locative de marché et offrent au Groupe un cash-flow récurrent sécurisé ;
- **Actifs de Développement dits « value added »**, qui nécessitent la mise en œuvre d'une stratégie de création de valeur : commercialisation des espaces vacants, repositionnement des immeubles, rénovations, etc. il est à noter que tous ces actifs sont des commerces.
- **Secteur structure** : qui présente les éléments non rattachés à l'activité des immeubles de placement.

Les seuls passifs sectoriels sont liés aux dépôts de garantie reçus des locataires.

Au 30 juin 2014

En K€	Foncière	Développement	Structure	Total
Loyers	12 419	2 361		14 780
Autres prestations	3 300	428		3 728
Revenus du patrimoine	15 719	2 790		18 509
Autres produits d'exploitation	24	2	61	87
Total Produits des activités ordinaires	15 743	2 791	61	18 595
Charge locatives	(3 833)	(782)		(4 615)
Autres charges liées au patrimoine	(276)	(42)		(318)
Autres charges de structure	(10)	(3)	(1 589)	(1 602)
Autres charges et produits opérationnels	(350)	260	(66)	(156)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(34)	210		176
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	11 240	2 434	(1 593)	12 081
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	5 319	1 885		7 204
Résultat opérationnel	16 559	4 319	(1 593)	19 285
Résultat opérationnel courant				21 919
Autres produits et charges opérationnels				(2 633)
Résultat opérationnel au P&L consolidé				19 285

En K€	Foncière	Développement	Structure	Total
Immeubles de placement détenus en pleine propriété	172 975	50 385		223 360
Immeubles de placement détenus en crédit Bail	72 826	460		73 286
Immeuble d'exploitation			2 095	2 095
Clients	1 833	198	48	2 079
Total	247 634	51 043	2 143	300 820

Au 30 juin 2013

En K€	Foncière	Développement	Structure	Total
Loyers	11 430	2 138		13 568
Autres prestations	3 064	396		3 460
Revenus locatifs	14 494	2 534		17 028
Autres produits d'exploitation	6	0	99	105
Total Produits des activités ordinaires	14 500	2 534	99	17 133
Charge locatives	(3 812)	(897)		(4 709)
Autres charges liées au patrimoine	(365)	(114)	(1)	(479)
Autres charges d'exploitation (de structure)	(102)	(25)	(1 483)	(1 610)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	63	(385)		(322)
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	10 284	1 114	(1 385)	10 012
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	2 638	(166)		2 471
Résultat opérationnel	12 921	947	(1 385)	12 484
Résultat opérationnel courant				12 827
Autres produits et charges opérationnels				(343)
Résultat opérationnel au P&L consolidé				12 484

En K€	Foncière	Développement	Structure	Total
Immeubles de placement détenus en pleine propriété	112 341	55 969		168 309
Immeubles de placement détenus en crédit Bail	74 166			74 166
Immeuble d'exploitation			1 343	1 343
Clients	1 961	514	477	2 952
Total	188 468	56 482	1 820	246 771

3.4.6.9 Stock-options

Il n'y a plus de plan de stock option au sein du Groupe depuis l'expiration du dernier plan en juillet 2013.

3.4.6.10 Gestion des risques financiers

a) Risques de liquidité, risques de taux

Le Groupe SCBSM finance ses investissements par des crédits bancaires amortissables ou des crédits baux. La maturité moyenne de la dette Groupe est de 5 années.

Les profils d'amortissements sont variables et comprennent généralement une quote-part significative remboursable in fine afin de préserver des cash-flows attractifs. L'endettement est essentiellement à

taux variable et couvert par des contrats de couverture de taux, le coût du financement bancaire moyen observé sur l'exercice s'élève à 3,66 % contre 4,53 % au 30 juin 2013.

La politique du Groupe en matière de gestion du risque de liquidité est de s'assurer que le montant des loyers est supérieur aux besoins du Groupe pour couvrir les charges d'intérêt et les remboursements des prêts contractés.

Cette politique est mise en œuvre dès l'acquisition des biens immobiliers et la négociation des financements par :

- la politique d'investissement ciblée sur des actifs offrant une rentabilité attractive et un potentiel de revalorisation,
- la négociation de financements privilégiant une partie importante d'amortissement in fine,
- la couverture des risques liés aux fluctuations de taux d'intérêt.

Dans le cadre de sa gestion du risque de liquidité, le Groupe contrôle ainsi régulièrement l'évolution de ses ratios RCI (ratio de couverture des taux d'intérêt) et DSCR (Ratio de couverture du service de la dette) et s'assure du respect des seuils imposés par les organismes prêteurs.

Au 30 juin 2013, l'ensemble des instruments financiers dérivés initialement éligibles à la comptabilité de couverture a été déclassé et les montants accumulés en capitaux propres sont désormais amortis linéairement sur la durée de l'élément couvert pour chacun d'entre eux.

b) Risques de change

Les activités opérationnelles du Groupe sont exclusivement menées sur le territoire français à ce jour.

c) Risques de crédit

De par la nature des actifs et des baux à ce jour en portefeuille dans le Groupe SCBSM, le risque de crédit est limité. En effet, sur la base des états locatifs au 30 juin 2014, aucun locataire ne représente plus de 13 % des loyers.

Les 12 principaux locataires représentent environ 50 % des loyers.

Dans le cadre de sa politique de gestion du risque de crédit, lors de la commercialisation des espaces vacants et avant toute signature d'un nouveau bail, le Groupe s'assure des garanties financières du locataire et peut envisager le cas échéant des garanties complémentaires au dépôt de garantie de 3 mois de loyers (caution bancaire notamment).

3.4.6.11 Engagements et éventualités

a) Contrôles fiscaux

La SAS Foncière du Chêne Vert a fait l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices clos en 2008, 2009 et 2010. Les seuls points soulevés par l'administration fiscale concernent l'assujettissement antérieur de la société à la Taxe professionnelle entraînant le non bénéfice de la progressivité de la CVAE. La société considère avec ses conseils qu'elle bénéficie de la progressivité de la CVAE mais a néanmoins provisionné une partie du risque. Le risque maximum pour la société s'élève à 200 K€.

Il est précisé que FCV a opté au régime des SIIC en juillet 2007.

La SNC Bois & Manche fait actuellement l'objet d'une procédure de vérification fiscale. La société en concertation avec son conseil, le Bureau CMS-BFL, estime ne pas encourir de risques supérieurs à ceux pris en compte dans ses états financiers du 30 juin 2014.

b) Litiges

Néant.

c) Engagements sur contrats de location simple pour lesquels le Groupe est bailleur

Le Groupe a une activité de location immobilière de son portefeuille d'immeubles de placement constitué de bureaux, entrepôts et habitations. Ces immeubles pris à bail dans le cadre de contrats de location simple par les locataires sont évalués selon le modèle de la juste valeur en tant qu'immeubles destinés à être loués.

Les contrats de location non résiliables engagés sur ces immeubles ont des durées résiduelles généralement comprises entre 1 et 9 ans. Tous les contrats de location comportent une clause permettant, sur une base annuelle, une révision à la hausse des loyers basée sur les conditions courantes de marché. Les loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont les suivants au 30 juin 2014 sans prise en compte d'indexation future :

30/06/2014	
Moins d'un an	14 835
De un à deux ans	11 177
De deux à cinq ans	12 899
Plus de cinq ans	9 245
Total des engagements reçus sur contrats de location simple	48 156

d) Engagements donnés et reçus dans le cadre de promesses d'acquisition

Parcelle d'environ 25ha comprise dans la Zone d'Aménagement Concerté « Les Portes du Grand Chalon » dont le Groupe est aménageur : Nouveau compromis de vente signé le 16 juillet 2014 sous conditions suspensives (notamment d'obtention des autorisations administratives) pour un montant total de 4 M€.

e) Nantissements et hypothèques

Il s'agit des garanties données dans le cadre du financement bancaire des acquisitions d'actifs. Ces engagements comprennent des garanties hypothécaires détaillées ci-après parfois complétées par un nantissement des titres de participations des filiales concernées. En sus des garanties présentées ci-dessous, des engagements de remboursement anticipé en cas de changement de contrôle sont fréquemment présents dans les contrats d'emprunts.

Ces engagements couvrent les dettes bancaires présentées en 6.g :

Société	Prêteur	Échéance	Dette au 30/06/2014 y compris frais accessoires et intérêts courus (K€)	Valeur de l'actif hypothéqué au 30/06/2014	Description des garanties et engagements
SCBSM	Calyon	2021	1 596	6 300	Hypothèque, nantissement et affectation en gage du solde de la ligne de crédit non utilisée, délégation imparfaite des loyers, délégation légale des assureurs couvrant l'immeuble, délégation imparfaite du contrat de couverture de taux
SCBSM	BNP Lease	2019	4 016		Cession Daily des loyers
SCBSM	BNP Lease	2019	2 511		Cession Daily des loyers et du contrat de couverture de taux
SCBSM	Palatine	2025	1 680	2 990	Hypothèque, cession Daily des loyers
SCBSM	Palatine	2026	6 160	12 885	Hypothèque, cession Daily des loyers
SCBSM	BNP	2025	6 946	9 700	Hypothèque conventionnelle, cession Daily des loyers et des créances issues du contrat de couverture de taux, nantissement des créances au titre du contrat de couverture de taux et engagement de domiciliation des loyers
SCI Parabole IV	Palatine	2027	3 490	9 100	Hypothèque conventionnelle en second rang et sans concurrence à hauteur de la somme principale.
		2015	1 193		Cession Daily des loyers commerciaux.
					Nantissement des créances de loyers habitation.
SCI Cathédrale	Berlin Hyp	2020	32 634	48 850	Privilège de prêteurs de deniers, Hypothèque conventionnelle, cession Daily des loyers et des créances issues du contrat de couverture de taux, Nantissement des titres, des comptes bancaires et des prêts subordonnés
SCI Haussmann-Eiffel	Berlin Hyp	2020	8 530	12 570	Privilège de prêteurs de deniers, Hypothèque conventionnelle, cession Daily des loyers et des créances issues du contrat de couverture de taux, Nantissement des titres, des comptes bancaires et des prêts subordonnés, Cautionnement solidaire SCI Cathédrale
SCI Sentier	BESV	2016	14 958	19 000	Privilège de prêteurs de deniers de 1 ^{er} rang sur le bien Cession Daily et délégation imparfaite des loyers
SCI Baltique	Genefim	2025	34 184		Nantissement de l'avance preneur, cession Daily du produit de couverture et des créances, promesse de nantissement de compte titres, cautionnement solidaire de SCBSM et nantissement des parts sociales de la SCI
SCI Wittenheim	BESV	2016	15 754	22 600	Cession Daily des loyers, Hypothèque sur les biens détenus, Délégation des bénéfices du contrat d'assurance contre l'incendie
SCI Buc	Palatine	2022	2 336	6 550	Hypothèque, cession Daily des loyers
SCI Des Bois	Genefim	2024	3 124		Cession Daily du produit de couverture, nantissement des parts sociales de la filiale concernée, cautionnement solidaire de la SCBSM, Cession Daily des loyers
SCI Des Bois de Norvège	CA Leasing	2018	1 407		Engagement de non cession des parts, délégation des loyers
SCI Des Bois de Norvège	BNP Lease	2019	1 073		Nantissement des parts sociales, cession Daily des loyers et des créances issues du contrat de couverture, engagement de domiciliation des loyers et nantissement du compte bancaire
SCI Des Bois de Norvège	BNP Lease	2020	1 379		Cession Daily des loyers et du contrat de couverture de taux
SCI Des Bois de Norvège	BNP	2027	1 511	3 450	Privilège de prêteur de deniers de 1 ^{er} rang sur le bien et hypothèque conventionnelle complémentaire de 2 ^{ème} rang sur le prêt non garantie par le privilège de prêteur de deniers
					Cession Daily des loyers, gage espèce de 170 K€ et nantissement des parts de la filiale concernée
					Délégation imparfaite des créances et hypothèque de 3 ^{ème} rang au titre du contrat de couverture de taux

SAS Foncière du Chêne Vert	RBS	2015	32 965	62 825	Hypothèques, nantissement des créances de couverture cession Dailly des créances locatives et d'assurance
SCI Berlioz	Palatine	2014	661	1 000	Cession Dailly des loyers, Caution solidaire de SCBSM, Hypothèque
SCI Val sans retour	Caisse d'épargne	2027	2 755	5 000	Hypothèque, Caution solidaire SCBSM et délégation des loyers
SCI Villiers Iuats	Crédit Mutuel	2025	1 643	2 430	Hypothèque

f) Autres engagement donnés ou reçus

Dans le cadre de l'acquisition de la SCI Val Sans Retour par SCBSM, un complément de prix pourra être versé en cas d'expropriation de parties communes liée au projet Nexity à Massy, qui serait alors égal à la différence entre l'indemnité d'éviction au titre des parties communes expropriées et le prix de cession à SCBSM. Cette option court jusqu'au 31 décembre 2016.

g) Rémunération des mandataires sociaux

Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2014, aucune rémunération, sous quelque forme que ce soit, ni avantage en nature n'a été perçue par les mandataires sociaux du Groupe SCBSM, hormis le remboursement de frais.

Monsieur Jacques LACROIX perçoit néanmoins une rémunération indirecte au titre des missions d'assistance qu'il effectue chez SCBSM au travers de CFB (voir ci-dessous).

3.4.6.12 Transactions avec les parties liées

Les transactions survenues avec les parties liées sur la période concernent :

- les opérations sur les comptes courants d'associés qui constituent une dette de 187 K€ au 30 juin 2014. Les comptes courants d'associés sont rémunérés au taux maximal fiscalement déductible soit 2,88 % au 30 juin 2014 ;
- les honoraires versés à CFB, détenue à 100 % par Monsieur Jacques Lacroix, Président de SCBSM, au titre du contrat de prestations d'assistance en matière notamment de développement, de participation aux décisions d'investissement, recherche et structuration de financements et mise en œuvre de la stratégie de développement pour 172 K€ ;
- les honoraires versés à Brocéliande Patrimoine, filiale à 100% de CFB, au titre du mandat de gestion conclu avec plusieurs filiales du Groupe. Ce contrat recouvre les prestations suivantes sur l'ensemble des actifs immobiliers portés par la société ;
 - Gestion locative (administrative et comptable) : suivi de la correcte exécution des baux, renouvellement, avenant, émission du quittancement, recouvrement des loyers, établissement d'un rapport trimestrielle de gestion ;
 - Suivi technique : maintenance et entretien des biens immobiliers, suivi permanent et ponctuel dans le cadre de gros travaux et/ou grosses réparations, élaboration d'un budget annuel ou pluriannuel de dépenses ;
 - Commercialisation.

La rémunération perçue au titre du contrat au titre de la gestion locative varie entre 2 % et 5 % des loyers facturés selon la typologie des baux. Le montant total des honoraires facturés par Brocéliande Patrimoine au Groupe SCBSM sur la période est de 625 K€.

Au 30 juin 2014, le compte courant créditeur avec la société CROSSWOOD s'élève à 2 500 K€ et est classé en « Autres dettes ».

3.4.6.13 Evènements postérieurs à la clôture

SCBSM a émis fin juillet 2014 un emprunt obligataire de 23 M€ d'une maturité de 5 ans et portant intérêt au taux annuel brut de 5,25 %.

Par ailleurs le Groupe a procédé au remboursement anticipé et à l'annulation de l'intégralité des obligations ordinaires SCBSM 8% 2016. Le remboursement anticipé intégral des 60.988 obligations SCBSM 8 % 2016 en circulation a été réalisé le 29 août au pair (150 €) majoré du coupon couru (1 €), il a également procédé au rachat sur le marché d'un total de 318.254 obligations convertibles SCBSM 9 % 2016 sur les 1.037.037 émises en 2009, soit environ 30 % des OCEANES en circulation.

Postérieurement à la clôture, 4 000 000 de BSA ont été exercés, entraînant ainsi la création de 400 000 actions nouvelles, portant ainsi le capital de la Société à 33 206 005 euros.

3.5 COMPTES INDIVIDUELS RESUMES AU 30 JUIN 2014

Compte tenu de l'organisation juridique du Groupe et de la détention de patrimoine via des filiales, la lecture des comptes sociaux est peu représentative des revenus, du patrimoine et de l'endettement de la société.

3.5.1 COMPTE DE RESULTAT RESUME

En milliers d'euros	30/06/2014	30/06/2013
Chiffre d'affaires	3 386	4 859
Autres produits d'exploitation	1 128	1 012
Charges d'exploitation	-7 081	-5 745
Résultat exploitation	-2 567	126
Résultat financier	704	5 158
Résultat exceptionnel	4 805	1 934
Résultat avant impôts	2 942	7 218
Impôts		
Résultat net de l'exercice	2 942	7 218

Le chiffre d'affaires est constitué à hauteur de 2 631 K€ de loyers bruts, 694 K€ de charges et taxes refacturées aux locataires et de 61 K€ d'autres revenus.

Les charges d'exploitation qui s'élèvent à 7 081 K€ sont constituées des charges liées au fonctionnement des immeubles de placement pour 1 117 K€ (partiellement refacturées aux locataires en fonction des surfaces louées et des caractéristiques des baux), des dotations aux amortissements et provisions pour 3 219 K€ et des autres charges d'exploitation (crédit-bail immobilier, frais généraux liés à l'immeuble d'exploitation, honoraires juridiques et autres) pour le solde soit 2 745 K€.

Le résultat d'exploitation s'établit ainsi à -2 567 K€.

Après prise en compte d'un résultat financier de 704 K€ comprenant essentiellement des dividendes reçus des filiales du Groupe et d'un résultat exceptionnel de 4 805 K€ correspondant essentiellement à la plus value de cession des immeubles de placement, le résultat net du 30 juin 2014 constitue un bénéfice de 2 942 K€.

Dépenses non déductibles fiscalement

Les comptes de l'exercice écoulé ne comprennent aucune dépense significative non déductible fiscalement au sens des dispositions de l'article 39-4 du Code général des impôts.

3.5.2 BILAN RESUME

En milliers d'euros	30/06/2014	30/06/2013
Immobilisations corporelles et incorporelles	20 282	33 830
Immobilisations financières	49 599	50 302
Créances et charges constatées d'avance	18 597	14 407
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	9 324	10 167
Total actif	97 800	108 707
Capitaux propres	46 036	43 094
Provisions pour risques et charges	1 552	
OCEANE	7 000	7 000
Emprunts obligataires	10 648	10 648
Dettes financières	28 618	45 557
Autres dettes et produits constatés d'avance	3 945	2 407
Total passif	97 800	108 707

Les immobilisations corporelles sont constituées essentiellement des immeubles détenus par le Groupe à des fins locatives :

- Un terrain donné en bail à construction à échéance 2016, situé sur la commune de Nantes. Ce bien immobilier comprend un ensemble de bâtiments de commerces, de bureaux et d'activités dont la SCBSM deviendra propriétaire à l'issue du bail.
- Un ensemble immobilier à usage de bureaux et d'entrepôts à Ris Orangis, dans l'Essonne
- Quatre ensembles commerciaux
- Des locaux de bureaux situés dans l'Est de la France

Les immobilisations financières sont constituées des titres de participation des sociétés présentées au paragraphe « 1.5 ORGANIGRAMME ».

Les créances sont essentiellement constituées des créances clients pour 603 K€, de 1 000 K€ d'indemnités d'immobilisation (montants versés dans le cadre de promesses d'acquisition) et 16 711 K€ de créances intragroupe, le solde étant le fait de créances fiscales et diverses.

Les capitaux propres au 30 juin 2014 s'élèvent à 46 036 K€, la variation de l'exercice étant exclusivement liée au bénéfice constaté sur la période.

Le poste Dettes financières correspond aux dettes auprès des établissements de crédit intérêts courus inclus pour 23 354 K€, aux dettes intragroupe pour 4 657 K€ et aux dépôts de garanties des locataires pour le solde.

Les autres Dettes sont constituées essentiellement de dettes fournisseurs, fiscales et sociales ainsi que des avances clients (loyers du 3T2014 déjà perçus).

Affectation du résultat

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 2 942 K€ au compte "Report à nouveau".

Rappel des dividendes distribués

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'il n'a pas été procédé à une distribution de dividendes au titre des trois précédents exercices.

Information sur les délais de paiement des fournisseurs

Au 30 juin 2014, la dette fournisseurs se compose de 537 K€ de dettes fournisseurs de biens et services dont 74 K€ de factures non parvenues et de 130 K€ de dettes fournisseurs d'immobilisations.

Echéancier des dettes fournisseurs en K€

En milliers d'euros	30/06/2014	30/06/2013
Non échues	361	384
1-30 jours	53	69
30-60 jours	21	33
60-90 jours	56	47
90-180 jours	0	42
180-360 jours	0	271
+ 360 jours	102	3
Total dettes fournisseurs	593	849

RESULTAT DE LA SOCIETE AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

(Décret n° 67-236 du 23-03-1967)

En €	30/06/2010	30/06/2011	30/06/2012	30/06/2013	30/06/2014
Capital en fin d'exercice					
Capital social	32 205 998	32 206 005	32 206 005	32 206 005	32 206 005
Nombre d'actions ordinaires	12 882 399	12 882 402	12 882 402	12 882 402	12 882 402
Nombre d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote					
Nombre maximum d'actions à créer:					
- par conversion d'obligations	1 037 037	1 037 037	1 037 037	1 037 037	1 037 037
- par droit de souscription	1 748 304	1 808 301	1 685 240	1 610 240	1 610 240
Opérations et Résultats					
Chiffre d'Affaires (H.T)	4 453 900	4 061 819	4 768 694	4 858 518	3 386 332
Résultats av. impôts, participations, dotations aux amort. & provisions	-2 595 399	-1 084 446	4 666 538	8 267 639	6 146 074
Impôts sur les bénéfices	0	498 385	0	0	0
Participation des salariés					
Résultats ap. impôts, participations, dotations aux amort. & provisions	-2 478 661	-3 542 977	2 758 571	7 217 789	2 942 202
Résultat distribué					
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation, avant dotations aux amort.& provisions	-0,2	-0,2	0,4	0,6	0,5
Résultat après impôts, participation, dotations aux amort. & provisions	-0,2	-0,3	0,2	0,6	0,2
Dividende distribué					
Personnel					
Effectif moyen des salariés	5,8	4,2	5,0	4,0	5,0
Montant de la masse salariale	485 210	195 764	257 042	214 252	200 419
Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales)	173 494	83 661	82 358	55 354	81 408

3.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 30 JUIN 2014

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 30 juin 2013 sur :

- Le contrôle des comptes annuels de la Société Centrale des Bois et des Scieries de la Manche S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe expose notamment les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des titres de « participation et autres titres immobilisés ». Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application ;
- le patrimoine immobilier fait l'objet, à chaque arrêté, de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants selon les modalités décrites dans la note « Règles et méthodes comptables» de l'annexe. Comme indiqué dans cette même note, la société peut être amenée à constituer des dépréciations de son patrimoine immobilier lorsque la valeur de marché estimée est inférieure à la valeur nette comptable et si la perte de valeur présente un caractère durable. Nous avons vérifié la correcte application de ce traitement comptable et le cas échéant, le calcul des provisions pour dépréciations constatées.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les documents adressés aux Actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion..

Paris La Défense et Paris, le 14 octobre 2014.

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit IS

MBV & Associés
Membre du réseau RSM International

Stéphanie Ortega
Associée

Martine Leconte
Associée

3.7 COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 30 JUIN 2014

3.7.1 BILAN

En Milliers d'euros	Brut	30/06/2014		30/06/2013
		Amort. Prov.	Net	
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val. Similaires	1 145		1 145	1 145
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terre	5 971	510	5 461	7 312
Constructions	21 207	8 142	13 065	25 246
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	102	81	21	31
Immobilisations corporelles en cours	815	225	590	96
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations	52 222	2 623	49 599	50 302
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
	81 461	11 581	69 880	84 132
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Avances et Acomptes versés sur commandes				
Créances				
Clients et comptes rattachés	3		3	
Autres créances	603		603	1 089
Capital souscrit-appelé, non versé	21 105	3 204	17 901	13 177
Valeur Mobilière de Placement				
Actions propres	3 316		3 316	2 726
Autres titres	2 188		2 188	5 191
Instruments de Trésorerie				
Disponibilité	3 820		3 820	2 250
Charges constatées d'avance	90		90	141
	31 124	3 204	27 920	24 575
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecarts de conversion Actif				
TOTAL GENERAL	112 586	14 785	97 800	108 707

En Milliers d'euros	30/06/2014	30/06/2013
	Net	Net
CAPITAUX PROPRES		
Capital	32 206	32 206
Primes d'émission, de fusion, d'apport	18 298	18 298
Ecart de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves:		
- Réserve légale	2	2
- Réserves statuaires ou contractuelles		
- Réserves réglementées		
- Autres réserves		
Report à nouveau	-7 412	-14 630
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	2 942	7 218
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
	46 036	43 094
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
	0	0
PROVISIONS POUR RISQUES & CHARGES		
Provisions pour risques	1 552	
Provisions pour charges		
	1 552	0
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles	7 000	7 000
Autres emprunts obligataires	10 648	10 648
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)	23 354	21 932
Emprunts et dettes financières (3)	5 264	23 625
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	305	255
Fournisseurs et comptes rattachés	537	718
Dettes fiscales et sociales	348	1 117
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	130	221
Autres dettes	2 610	70
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	15	26
	50 212	65 613
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	97 800	108 707

- (1) Dont à plus d'un an 38 772 61 048
 (1) Dont à moins d'un an 11 440 4 565
 (2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque 5 633 488
 (3) Dont emprunts participatifs

3.7.2 COMPTE DE RESULTAT

En Milliers d'euros	France	Export.	30/06/2014	30/06/2013
			Total 12 mois	Total 12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)	3 386		3 386	4 859
Production vendue (services)				
Chiffre d'affaires Net	3 386	0	3 386	4 859
Reprises sur provisions et transfert de charges			1 128	1 009
Autres produits				4
			1 128	1 012
CHARGES D'EXPLOITATION (2)				
Achats de marchandises				36
Variation de stocks				
Achat de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks				
Autres achats et charges externes (a)	2 995		2 896	
Impôts, Taxes et Versements assimilés	585		587	
Salaires et Traitements	200		214	
Charges sociales	81		55	
Dotations aux amortissements et provisions:				
- Sur immobilisations: dotations aux amortissements	1 442		1 956	
- Sur immobilisations: dotations aux provisions	225			
- Sur actif circulant: dotations aux provisions				
- Pour risques et charges: dotations aux provisions	1 552			
Autres charges	1			
	7 081		5 745	
RESULTAT D'EXPLOITATION			-2 567	126
Quotes-parts de résultat sur opé. faites en commun				
Produits financiers				
De participations (3)	4 404		8 921	
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)	13		48	
Autres intérêts et produits assimilés (3)	226		223	
Reprises sur provisions et transfert de charges	291		564	
Différences positives de change	236		189	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	5 171		9 946	
Charges financières				
Dotations aux amortissements et aux provisions	1 397		667	
Intérêts et charges assimilées (4)	2 722		3 930	
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	348		191	
	4 467		4 788	
RESULTAT FINANCIER			704	5 158
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS			-1 863	5 284

	30/06/2014	30/06/2013
	Total 12 mois	Total 12 mois
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	18 988	3 400
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	18 988	3 400
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	352	1 466
Sur opérations en capital	13 831	
Dotations aux amortissements et aux provisions		
	14 184	1 466
RESULTAT EXCEPTIONNEL	4 805	1 934
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices		
Total des produits	28 673	19 217
Total des charges	25 731	11 999
BENEFICE OU PERTE	2 942	7 218
Nombre d'actions en circulation	12 882 402	12 882 402
Nombre d'actions potentielles	14 492 642	14 492 642
Résultat par action (€)	0.23	0.56
Résultat dilué par action (€)	0.20	0.50

(a) Y compris

- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier	740	664
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées	4 541	9 060
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	212	823

3.7.3 ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

La Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche (« SCBSM ») est une société anonyme de droit français dont le siège social est situé au 12 rue Godot de Mauroy, 75009 Paris ; les actions SCBSM sont cotées sur le compartiment C de NYSE Euronext à Paris depuis le 22 novembre 2006.

Le bilan avant répartition de l'exercice clos le 30 juin 2014 met en évidence un total de 97 800 KEuros et le compte de résultat de l'exercice dégage un bénéfice de 2 942 KEuros au titre de ce même exercice.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/07/2013 au 30/06/2014.

Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

La société SCBSM SA est la société mère du Groupe SCBSM ; des comptes consolidés du Groupe ont été établis au 30 juin 2014.

3.7.3.1 Faits caractéristiques de l'exercice.

Au cours de l'exercice, SCBSM a cédé deux pieds d'immeuble à Marseille et un local à usage de bureaux à Vandoeuvre les Nancy.

Par ailleurs, la société a refinancé à long terme ses dettes sur les immeubles de Ris Orangis pour un montant de 8 250 K€ et de Saint Malo pour 1 750 K€.

La société a prorogé d'un an la date d'échéance des BSA, soit au 31 juin 2015.

3.7.3.2 Evénements postérieurs à la clôture

SCBSM a émis fin juillet 2014 un emprunt obligataire de 23 M€ d'une maturité de 5 ans et portant intérêt au taux annuel brut de 5,25 %.

Postérieurement à la clôture, 4 000 000 de BSA ont été exercés, entraînant ainsi la création de 400 000 actions nouvelles, portant ainsi le capital de la Société à 33 206 005 euros.

3.7.3.3 Règles et méthodes comptables

a) Immobilisations corporelles

En application des règlements 2002-10 et 2004-06 relatifs à la comptabilisation des actifs par composants, les ensembles immobiliers acquis par la société ont fait l'objet de la décomposition suivante :

Structure/Gros Œuvre :	25 à 50%
Bardage :	15 à 20%
Toiture :	10 à 15%
Vitrines :	5 à 10%
Parking/VRD :	5 à 10%
Installations électriques :	5%
AAI :	0 à 10%

Les amortissements pour dépréciation sont calculés selon le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue ainsi :

Structure/Gros Œuvre :	20 à 30 ans
Bardage :	15 à 20 ans
Toiture :	10 à 15 ans
Vitrines :	15 ans
Parking / VRD :	15 ans
Installations électriques et AAI :	10 à 15 ans
Matériel de transport :	3 ans

La dotation aux amortissements de la période est comptabilisée dans la rubrique Dotation aux amortissements et provision des Charges d'exploitation du compte de résultat.

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition qui correspond au prix d'achat et aux frais accessoires ou à la valeur d'apport. A chaque clôture, la valeur comptable des principaux actifs immobilisés est comparée à leur valeur de marché estimée. Une expertise indépendante, actualisée semestriellement, sert de référence pour ces actifs immobiliers.

Lorsque la valeur de marché estimée est inférieure à la valeur nette comptable et si la perte de valeur présente un caractère durable, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

b) Participation et autres titres immobilisés

La valeur brute est constituée par le coût d'achat ou par la valeur d'apport. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence. Elle est éventuellement complétée par une provision pour risques dans le cas où la valeur d'inventaire serait négative.

La valeur d'inventaire est appréciée en fonction de la valeur d'utilité.

Cette dernière correspond à la quote-part des capitaux propres en tenant compte des plus ou moins values latentes éventuelles des éléments incorporels et corporels (notamment des plus-values latentes sur immeubles), et des perspectives de résultats de la société concernée.

Pour les titres de société cotée sur un marché actif, la valeur d'inventaire retenue est le cours de clôture. Une provision pour dépréciation est constituée si la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

c) Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont valorisées selon la méthode d'évaluation FIFO « premier entré -premier sorti ».

Une provision pour dépréciation est constituée si la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

d) Créesances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

e) Frais d'émission d'emprunt

Les frais d'émission d'emprunt sont comptabilisés en charges lors de l'émission.

f) Provision pour risques et charges

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque la société a une obligation actuelle juridique ou implicite résultant d'un événement passé et lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources non représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation.

g) Changement de méthode

Aucun changement n'est intervenu par rapport au précédent exercice.

3.7.3.4 Notes sur le bilan et le compte de résultat

a) Tableau de variation des immobilisations

En Milliers d'euros	Valeur brute Début d'exercice	Acquisitions	Cession	Valeur Brute Fin d'exercice
Immobilisations Incorporelles				
Frais d'établissement, de R&D				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	1 145			1 145
Total I	1 145			1 145
Immobilisations Corporelles				
Terrains	7 868	41	1 938	5 971
Constructions sur sol propre	29 942	230	12 763	17 408
Constructions sur sol d'autrui				
Inst. Gral, Agencemt & Aménagement des constructions	4 213	65	480	3 798
Inst. Gral, Agencmt & Aménagmt divers	71	198	198	71
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	30			30
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	543	360	89	815
Avances et accomptes				
Total II	42 668	893	15 467	28 094
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	52 229	341	348	52 222
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
Total III	52 229	341	2 712	52 229
TOTAL GENERAL (I + II + III)	96 042	1 235	15 816	81 461

b) Tableau de variation des amortissements

En Milliers d'euros	SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	Valeur en début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur en fin d'exercice
	Dotations	Sorties/Reprises		
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement, de R&D				
Autres immobilisations incorporelles				
Total I				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre	6 659	1 176	1 473	6 362
Constructions sur sol d'autrui				
Inst. Gral, Agencmt & Aménagmt des constructions	1 501	255	98	1 658
Inst. Gral, Agencmt & Aménagmt divers	62	5		67
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	8	6		14
Emballages récupérables et divers				
Total II	8 230	1 441	1 571	8 100
TOTAL GENERAL (I + II)	8 230	1 441	1 571	8 100

c) Dépréciations et provisions

En milliers d'euros	Montant au début de l'exercice	Augmentations: Dotations exercice	Diminutions: Reprises exercice	Montant à la fin de l'exercice
Provisions réglementées				
Total I				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour litiges				
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour grosses réparations				
Autres provisions pour risques et charges		1 552		1 552
Total II		1 552		1 552
Provisions pour dépréciations				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles(1)	1 752	225	1 120	857
Sur titres mis en équivalence				
Sur titres de participation (2)	1 928	739	43	2 624
Sur autres immobilisations financières				
Sur comptes clients				
Autres provisions pour dépréciations (3)	2 795	657	248	3 204
Total III	6 474	667	1 412	8 237
TOTAL GENERAL (I + II + III)	6 474	667	1 412	8 237
Dont dotations et reprises				
- d'exploitation	1 751	1 777	1 120	2 409
- financières	4 722	1 397	291	5 828
- exceptionnelles				

Les dotations et reprises de dépréciations constatées sur l'exercice correspondent pour les immobilisations corporelles à la différence entre la valeur nette comptable d'un actif immobilier et sa juste valeur au 30 juin 2014 ;

Par ailleurs, le complément de dépréciation comptabilisé sur les autres provisions pour dépréciations permet de couvrir le risque estimé sur les comptes courants débiteurs.

Enfin, la provision constituée pour 1 552 K€ correspond à la situation nette négative d'une filiale non couverte par un compte courant débiteur.

d) Etat des créances

En K€	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations			
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières			
De l'actif circulant			
Clients douteux et litigieux			
Autres créances clients	603	603	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1	1	
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	133	133	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupe et associés (2)	19 915		19 915
Débiteurs divers	1 056	1 056	
Charges constatées d'avance	90	90	
Total	21 798	1 883	19 915

(1) Dont prêts accordés en cours d'exercice

(1) Dont remboursements obtenus en cours d'exercice

(2) Prêts et avances consenties aux associés

Les débiteurs divers sont constitués essentiellement d'indemnités d'immobilisation versées à la signature de promesses d'acquisition (1 000 K€).

e) Produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	30/06/2014	30/06/2013
En K€		
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	503	491
Autres créances	3	34
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités	6	19
Total	511	544

f) Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance de 90 K€ ne sont composées que de charges ordinaires dont la répercussion sur le résultat est reportée à un exercice ultérieur.

g) Valeurs mobilières de placements et actions propres

Ce poste est composé des placements en SICAV monétaires ainsi que des actions propres détenues dans le cadre du contrat de liquidité. Aucune plus-value latente n'existe à la clôture.

Au 30 juin 2014 la société détenait 938 572 actions propres pour 3 316 K€.

Détail des mouvements intervenus sur l'exercice clos au 30 juin 2014 :

	Flux bruts cumulés	
	Achats	Ventes
Nombre de titres	169 484	42 622
Cours moyen de la transaction	4.50 €	4.72 €
Montants	762 345	201 258

h) Capitaux propres

Composition du capital social

Différentes catégories De titres	Valeur Nominal	Nombre de titres			
		Au début de l'exercice	Créés pendant l'exercice	Remboursés pendant l'exer.	En fin d'exercice
ACTIONS	2.50	12 882 402			12 882 402

Les actions ordinaires sont entièrement libérées et de même catégorie.

Tableau de variation des capitaux propres

En K€	30/06/13	Augmentation de capital	Affectation du résultat N-1	Résultat de l'exercice	30/06/14
Capital social	32 206				32 206
Prime d'émission	18 298				18 298
Réserve légale	2				2
Autres réserves					
Report à nouveau	-14 630		7 218		-7 412
Résultat	7 218		-7 218	2 942	2 942
Total	43 094	0	0	2 942	46 036

Capital potentiel : Bons de souscription d'actions et Stock-options :

Le plan de stock-options en vigueur au 30 juin 2014 n'a donné lieu à aucune souscription sur la période et a expiré le 21 juillet 2013.

Bons de souscription d'actions :

		BSA 2
Date d'assemblée		27/06/08
Date du Conseil d'Administration		10/07/08
Nombre de BSA émis		16 102 930
Prix d'émission unitaire		-
Nombre total d'actions pouvant être rachetées ou souscrites		1 610 293
Point de départ de l'exercice des BSA		02/01/09
Date d'expiration		30/06/15
Prix de souscription ou d'achat		5,80 €
BSA exercés au 30 juin 2014		0
BSA restant au 30 juin 2014		16 102 400

i) Etat des dettes

Les emprunts contractés auprès des établissements de crédit sont des emprunts à taux variables garantis par des contrats de couverture de taux. Ces contrats présentent les caractéristiques suivantes :

Montant maximum (K€)	Date emprunt	Durée (ans)	Profil	Taux	Dette au 30/06/2014 et intérêts courus (K€)	Descriptif du contrat de couverture
3 000	mars-06	15	Linéaire trimestriel	Eur3M+1	1 596	Tunnel participatif indexé sur Euribor 12m, cap à 4,3%, floor à 3,65% activé à 2,5%, prime trimestrielle 0,1
1 750	juill-13 (*)	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+2,6	1 700	N/A
1776	nov-11	15	Linéaire trimestriel	Eur3M+1,8	1 524	Cap à 3,50%
3 446	nov-11	15	Linéaire trimestriel	Eur3M+1,8	2 974	Cap à 3,50%
2 002	nov-11	15	Linéaire trimestriel	Eur3M+1,8	1 718	Cap à 3,50%
8 250	juill-13	12	Variable	Eur3M+1,63	7 885	Swap taux fixe : SCBSM paie Euribor 1,68% et reçoit Euribor 3M

(*) Refinancement de l'emprunt initial du 23/11/2011.

La société bénéficie également d'un financement sous la forme d'un contrat de crédit-bail. Les engagements afférents à ce contrat à taux variable estimés au 30 juin se présentent ainsi :

Montant maximum (K€)	Date emprunt	Durée (ans)	Profil	Taux	Dette au 30/06/2014 et intérêts courus (K€)	Descriptif du contrat de couverture
8 020	nov-07	12	Variable	Eur3M+0,85	4 051	-
2 926	nov-12	7	Variable	Eur3M+1,05	2 511	-

Tableau redevances / amortissement en K€

	Valeur d'origine des Biens	Redevances crédit Bail 2013/2014	Redevances cumulées au 30/06/2014	Dotations Amort. 2012/2014 si bien en propriété	Amort. cumulés au 30/06/2014
Actifs Fortis Lease*	6 110	448	2 951	290	1 911
Actifs Fortis Lease acquis en 2011/2012	3 775	281	2 849	179	1 180
Total	9 885	729	5 800	469	3 091

Amortissements restant à payer en K€

	Total	Moins d'un an	Entre 1 et 2 ans	Entre 2 et 5 ans	A plus de cinq ans
Actifs Fortis Lease*	4 051	433	471	1 664	1 483
Actifs Fortis Lease acquis en 2011/2012	2 511	268	292	1 034	918
Total	6 562	701	762	2 699	2 401

Valeur résiduelle des Biens pris en crédit-bail en K€

	Valeur d'origine des Biens	Amortissements cumulés 30/06/2014 suite aux redevances payées	Valeur résiduelle
Actifs Fortis Lease	6 110	2 059	4 051
Actifs Fortis Lease acquis sur la période	3 775	1 264	2 511
Total	9 885	3 323	6 562

(*) Hors Brabois Chantilly, levée d'option le 19/09/2013

j) Echéancier des dettes

En K€	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)	7 000		7 000	
Autres emprunts obligataires (1)	10 648		10 648	
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit: (1)				
- à un an maximum à l'origine	23 354	7 320	5 659	10 375
- à plus d'un an à l'origine				
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	606	174	432	
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)	305	305		
Fournisseurs et comptes rattachés	537	537		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	81	81		
Impôts sur les bénéfices Exit tax				
Taxe sur la valeur ajoutée	267	267		
Autres impôts, taxes et versements assimilés				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	130	130		
Groupe et associés (2)	4 657			4 657
Autres dettes	2 610	2 610		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	15	15		
Total	50 212	11 440	23 740	15 032
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	10 000			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	6 417			
(2) Emprunt, dettes contractés auprès des associés	4 657			

k) Charges à payer

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	30/06/2014	30/06/2013
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	395	511
Emprunts et dettes financières divers		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	74	90
Dettes fiscales et sociales	221	242
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	108	67
Avoir à établir	26	10
Total	824	919

I) Eléments concernant les entreprises liées et les participations

Poste	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou des créances représentées par des effets de commerce
	Liées	Avec lesquelles la société a un lien de participation	
Immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes			
Immobilisations Corporelles			
Avances et acomptes			
Immobilisations financières			
Participations			47 146
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Total immobilisations	0	47 146	
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances			
Créances clients et comptes rattachés			299
Autres créances			16 842
Capital souscrit appelé non versé			
Total Créances	0	17 141	
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
Dettes			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers			4 655
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Total Dettes		4 655	
Charges et produits financiers			
Produits de participation			4 415
Autres produits financiers			137
Charges financières			212

m) Eléments concernant les parties liées

Au 30 juin 2014, le compte courant créditeur avec la société CROSSWOOD s'élève à 2 500 K€ et est classé en « Autres dettes ».

n) Ventilation du chiffre d'affaires

	France	Etranger	Total	30/06/13
			dont entreprises liées	
Revenus locatifs	3 333		3 333	4 506
Prestations de services	53		53	352
Autres				
Chiffre d'affaires Net	3 386		3 386	4 859

o) Détail du résultat exceptionnel

	30/06/2014	30/06/2013
Sur opération de gestion	0	0
Sur opération en capital	18 988	3 400
Produits exceptionnels	18 988	3 400
Sur opération de gestion	352	0
Sur opération en capital	13 831	1 466
Charges exceptionnelles	14 183	1 466
Résultat exceptionnel	4 805	1 934

3.7.3.5 Autres informations

a) Engagements en matière pensions, complément de retraite et autres indemnités

Aucune provision n'a été constatée concernant les engagements de retraite car l'engagement n'est pas significatif au regard des effectifs et de l'ancienneté.

b) Tableau des effectifs

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition de l'entreprise
Cadres	2	
Agents de maîtrise et techniciens	2	
Apprentis en contrat en alternance	1	
Total	5	0

c) Droit Individuel à la Formation (DIF)

Cette information n'est pas significative au regard de l'ancienneté et des effectifs de la société.

d) Rémunérations versés aux mandataires sociaux

Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2014, aucune rémunération, sous quelque forme que ce soit, ni avantage en nature n'a été perçu par les mandataires sociaux du Groupe SCBSM, hormis les éventuels remboursements de frais et les jetons de présence.

Monsieur Jacques LACROIX perçoit néanmoins une rémunération indirecte à travers la société Compagnie Financière Brocéliande SAS au titre des missions d'assistance en matière notamment de développement, de participation aux décisions d'investissement, recherche et structuration de financements et mise en œuvre de la stratégie de développement d'assistance. Les honoraires relatifs à cette prestation se sont élevés à 172 K€ au titre de l'exercice clos le 30 juin 2014.

e) Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes s'élèvent à 95 K€ annuel répartis de la façon suivante :

- 57 K€ pour KPMG Audit IS
- 38 K€ pour MBV & Associés

f) Engagements hors bilan

- Nantissement et hypothèques :

Il s'agit des garanties données dans le cadre des financements bancaires ou contrats de location financement. Ces garanties couvrent essentiellement un nantissement des parts sociales des filiales et l'hypothèque des actifs immobiliers détenus en direct par SCBSM. En sus des garanties présentées ci-dessous, des engagements de remboursement anticipé en cas de changement de contrôle sont fréquemment présents dans nos contrats.

Société	Prêteur	Échéance	Dette au 30/06/2014 y compris frais accessoires et intérêts courus (K€)	Valeur de l'actif hypothéqué au 30/06/2014	Description des garanties et engagements
SCBSM	Calyon	2021	1 596	6 300	Hypothèque, nantissement et affectation en gage du solde de la ligne de crédit non utilisée, délégation imparfaite des loyers, délégation légale des assureurs couvrant l'immeuble, délégation imparfaite du contrat de couverture de taux
SCBSM	BNP Lease	2019	4 016		Cession Daily des loyers
SCBSM	BNP Lease	2019	2 511		Cession Daily des loyers et du contrat de couverture de taux
SCBSM	Palatine	2025	1 680	2 990	Hypothèque, cession Daily des loyers
SCBSM	Palatine	2026	6 160	12 884	Hypothèque, cession Daily des loyers
SCBSM	BNP	2025	6 946	9 700	Hypothèque conventionnelle, cession Daily des loyers et des créances issues du contrat de couverture de taux, nantissement des créances au titre du contrat de couverture de taux et engagement de domiciliation des loyers
SCI Parabole IV	Palatine	2027 2015	3 490 1 193	9 100	Hypothèque conventionnelle en second rang et sans concurrence à hauteur de la somme principale. Cession Daily des loyers commerciaux. Nantissement des créances de loyers habitation.
SCI Cathédrale	Berlin Hyp	2020	32 634	48 850	Privilège de prêteurs de deniers, Hypothèque conventionnelle, cession Daily des loyers et des créances issues du contrat de couverture de taux, Nantissement des titres, des comptes bancaires et des prêts subordonnés
SCI Haussmann- Eiffel	Berlin Hyp	2020	8 530	12 570	Privilège de prêteurs de deniers, Hypothèque conventionnelle, cession Daily des loyers et des créances issues du contrat de couverture de taux, Nantissement des titres, des comptes bancaires et des prêts subordonnés, Cautionnement solidaire SCI Cathédrale
SCI Sentier	BESV	2016	14 958	19 000	Privilège de prêteurs de deniers de 1 ^{er} rang sur le bien Cession Daily et délégation imparfaite des loyers
SCI Baltique	Genefim	2025	34 184		Nantissement de l'avance preneur, cession Daily du produit de couverture et des créances, promesse de nantissement de compte titres, cautionnement solidaire de SCBSM et nantissement des parts sociales de la SCI
SCI Wittenheim	BESV	2016	15 754	22 600	Cession Daily des loyers, Hypothèque sur les biens détenus, Délégation des bénéfices du contrat d'assurance contre l'incendie
SCI Buc	Palatine	2022	2 336	6 550	Hypothèque, cession Daily des loyers
SCI Des Bois	Genefim	2024	3 124		Cession Daily du produit de couverture, nantissement des parts sociales de la filiale concernée, caution solidaire de la SCBSM, Cession Daily des loyers
SCI Des Bois de Norvège	CA Leasing	2018	1 407		Engagement de non cession des parts, délégation des loyers
SCI Des Bois de Norvège	BNP Lease	2019	1 073		Nantissement des parts sociales, cession Daily des loyers et des créances issues du contrat de couverture, engagement de domiciliation des loyers et nantissement du compte bancaire
SCI Des Bois de Norvège	BNP Lease	2020	1 379		Cession Daily des loyers et du contrat de couverture de taux
SCI Des Bois de Norvège	BNP	2027	1 511	3 450	Privilège de prêteur de deniers de 1 ^{er} rang sur le bien et hypothèque conventionnelle complémentaire de 2 ^{ème} rang sur le prêt non garantie par le privilège de prêteur de deniers Cession Daily des loyers, gage espèce de 170 K€ et nantissements des parts de la filiale concernée Délégation imparfaite des créances et hypothèque de 3 ^{ème} rang au titre du contrat de couverture de taux
SAS Foncière du Chêne Vert	RBS	2015	32 965	62 825	Hypothèques, nantissement des créances de couverture cession Daily des créances locatives et d'assurance
SCI Berlioz	Palatine	2014	661	1 000	Cession Daily des loyers, Caution solidaire de SCBSM, Hypothèque
SCI Val sans retour	Caisse d'épargne	2027	2 755	5 000	Hypothèque, Caution solidaire SCBSM et délégation des loyers
SCI Villiers luats	Crédit Mutuel	2025	1 643	2 430	Hypothèque

- Engagements donnés et reçus dans le cadre de promesses d'acquisition :

Parcelle d'environ 25ha comprise dans la Zone d'Aménagement Concerté « Les Portes du Grand Chalon » dont le Groupe est aménageur : Nouveau compromis de vente signé le 16 juillet 2014 sous conditions suspensives (notamment d'obtention des autorisations administratives) pour un montant total de 4 M€.

- Loyers à recevoir :

SCBSM est engagé dans l'activité de location immobilière de son portefeuille d'immeubles constitué de bureaux, commerces et immeubles à usage mixte bureaux/activité. Les contrats de location non résiliables engagés sur ces immeubles ont des durées résiduelles généralement comprises entre 1 et 9 ans. Tous les contrats de location comportent une clause permettant, sur une base annuelle, une révision à la hausse des loyers basée sur les conditions courantes de marché. Les loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont les suivants au 30 juin 2014 :

En K€	30/06/2014
Moins d'un an	2 011
De un à deux ans	1 468
De deux à cinq ans	738
Plus de cinq ans	0
Total des engagements reçus sur contrats de location simple	4 217

- Autres engagement donnés ou reçus

Complément de prix potentiel sur l'acquisition de parts de la SCI Du Val Sans Retour en cas d'expropriation de parties communes liée au projet Nexit à Massy. Celui-ci serait alors égal à l'indemnité d'éviction qui pourrait être versée par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble à la SCI Du Val Sans Retour au titre des parties communes expropriées. Cette option court jusqu'au 31 décembre 2016.

3.7.3.6 Tableau de financement

EMPLOIS	30/06/14	30/06/13	RESSOURCES	30/06/14	30/06/13
Distributions mises en paiement au cours de l'exercice			Capacité d'autofinancement de l'exercice	989	5 888
Acquisitions d'éléments actifs immobilisés			Cessions ou réductions éléments actif immobilisé		
- Immobilisations Incorporelles			- Cession d'immobilisations :		
- Immobilisations corporelles	893	101	- incorporelles		
- Immobilisations financières	341	330	- corporelles	15 467	1 913
Charges à répartir sur plusieurs exercices			- Cession ou réductions immobilisations financières	348	2 712
Réduction Capitaux propres (réduction de capital, retraits)			Augmentation Capitaux propres :		
- Augmentation de capital ou apport			- Augmentation des autres capitaux propres		
Remboursements dettes financières	7 070	6 467	Augmentation dettes financières	10 000	0
Remboursements Comptes courants	18 625	4 879	Augmentation Comptes courants	4 735	6 264
	26 930	11 777		31 539	16 777
Variation du fonds de roulement net global (ressource nette)	4 610	5 001	Variation du fonds de roulement net global (emploi net)	0	0

3.7.3.7 Liste des filiales et participations

Les filiales sauf SAS Foncière du Chêne Vert ont une date de clôture différentes de la maison mère ; les informations fournies correspondent au dernier exercice clôturé par les sociétés soit le 31/12/13.

	Capital K€	Quo- tient- part du capital détenue en %	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (K€)	Valeurs comptables des titres détenus (K€)		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés (K€) au 30/06/14	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé (K€)	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos) (K€)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette				
A - RENSEIGNEMENTS DETAILLES CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS									
1- Filiales (plus de 50 % du capital détenu)									
SCI CATHEDRALE	1	99	-1 752	4 607	4 607	-2 271	2 984	-75	-
SCI DES BOIS	2	100	-	844	844	410	456	-3	-
SCI BUC	0	99	-	2 581	2 581	-1 620	774	461	-
SCI BERLIOZ	1	99.9	-	1 176	716	-399	90	52	52
SCI PARABOLE IV	0	100	-105	2 355	2 355	830	479	16	-
SCI LIP	0	99	-	-	-	117	11	111	110
SCI BALTIQUE	1	70	-	1	1	4 431	130	-320	-
SNC BOIS ET MANCHE	1	100	-2 123	1	1	3 004	-	-412	3 170
SCI ABAQUESNE	1	100	-	1	1	188	1 195	3 170	-
SCI des BOIS DE NORVEGE	1	99	-414	1	1	331	631	-48	-
SAS LES PROMENADES DE LA THALIE	40	85	-292	157	-	392	-	-23	-
SAS FONCIERE DU CHENE VERT	7 000	100	1 093	32 241	32 241	-95	4 098	1 817	1 073
SCI WITTENHEIM	1	99	-1 776	1	1	6 618	1 060	-883	-
SCI DU VAL SANS RETOUR	1	99.9	-1 108	2 848	2 848	538	585	77	-
SCI VILLIERS LUATS	1	99.9	-846	331	331	487	260	-63	-
SNC SENTIER	1	99	-	1	1	2 570	528	-125	-
2 - Participations (de 10 % à 50 % du capital détenu)									
B - RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES AUTRES FILIALES ET PARTICIPATIONS									
1 - Filiales non reprises en A:									
a) françaises									
b) étrangères									
2 - Participations non reprises en A:									
a) françaises									
b) étrangères									

4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET CONTROLE INTERNE

4.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION

La Société est une société anonyme à Conseil d'Administration dont le fonctionnement est décrit dans les statuts.

4.1.1 COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Se reporter au paragraphe « 4.4.1.1 Composition du conseil d'administration ».

4.1.2 AUTRES MEMBRES DE LA DIRECTION

A ce jour, il n'existe aucun autre membre de Direction au sein du Conseil d'Administration du Groupe SCBSM.

4.1.3 CONFLITS D'INTERÊTS AU NIVEAU DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les conventions libres et réglementées sont exposées aux paragraphes 4.3.2 et 4.7 ci-dessous pour ce qui concerne les membres du Conseil d'Administration.

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de conflit d'intérêt entre les intérêts privés des membres des organes d'administration de la Société et l'intérêt social.

Il n'existe pas d'arrangement ou d'accord conclu avec les principaux actionnaires, ni avec des clients ou fournisseurs, en vertu desquels un membre du Conseil d'administration aurait été désigné en tant qu'administrateur de la Société.

4.1.4 CONDAMNATION POUR FRAUDE, PROCEDURE DE LIQUIDATION, SANCTION A L'EGARD DES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION

A la connaissance de la Société, aucun mandataire social n'a fait l'objet :

- d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années au moins ;
- d'une faillite, mise sous séquestre ou liquidation, en tant que dirigeant ou mandataire social, au cours des cinq dernières années au moins ;
- d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires au cours des cinq dernières années au moins.

En outre, à la connaissance de la Société, aucun mandataire social n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins.

4.2 REMUNERATION ET AVANTAGES

4.2.1 REMUNERATION GLOBALE DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Jacques Lacroix Président-Directeur Général	Exercice 30 juin 2013		Exercice 30 juin 2014	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération*	-	171 600	-	171 600
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	-	171 600	-	171 600

* Honoraires versés à CFB, détenue à 100 % par Monsieur Jacques Lacroix (Cf. paragraphe « 3.4.6.12 Transactions avec les parties liées »).

Foncière Vindi SAS	Exercice 30 juin 2013		Exercice 30 juin 2014	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

Hoche Partners SCS	Exercice 30 juin 2013		Exercice 30 juin 2014	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

Hailaust & Gutzeit SAS	Exercice 30 juin 2013		Exercice 30 juin 2014	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

Crosswood SA	Exercice 30 juin 2013		Exercice 30 juin 2014	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

4.2.2 REMUNERATION GLOBALE DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX

L'ensemble des rémunérations des dirigeants mandataires sociaux figure dans le tableau suivant :

Jacques Lacroix Président-Directeur Général	Exercice 2013	Exercice 2014
Rémunérations dues au titre de l'exercice	171 600	171 600
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
TOTAL	171 600	171 600

Le détail sur les rémunérations dues et versées au titre des exercices clos en 2013 et 2014 est le suivant :

Jacques Lacroix Président-Directeur Général	Exercice 30 juin 2013		Exercice 30 juin 2014	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe	-	171 600	-	171 600
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	-	171 600	-	171 600

4.2.3 MONTANT TOTAL DES SOMMES PROVISIONNEES OU CONSTATEES PAR LA SOCIETE SCBSM ET SES FILIALES AUX FINS DE VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES

A la date du présent document de référence, la Société et ses filiales n'ont provisionné ou constaté aucune somme aux fins du versement de pensions, retraites ou autres avantages aux membres du conseil d'administration.

4.2.4 OPTIONS DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS DE L'EMETTEUR ATTRIBUEES AUX MANDATAIRES SOCIAUX ET DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX

Aucune option de souscription ou d'achat d'action n'a été attribuée ou levée durant les exercices 2010 à 2014.

4.2.5 ACTIONS DE PERFORMANCE ATTRIBUEES AUX MANDATAIRES SOCIAUX ET DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX

Aucune action de performance n'a été attribuée aux dirigeants mandataires sociaux durant les exercices 2010 à 2014.

4.2.6 AUTRES ELEMENTS DE REMUNERATIONS

Il n'existe pas d'engagement pris par la Société au bénéfice de ses mandataires sociaux correspondant à des éléments de rémunération (notamment des indemnités en exécution d'une clause de non concurrence), un régime de retraite supplémentaire, des indemnités ou des avantages susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions postérieurement à celles-ci.

Il n'existe pas de prime d'arrivée, ni de départ.

Enfin aucun mandataire social ne bénéficie de contrat de travail.

4.3 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

4.3.1 DATE D'EXPIRATION DES MANDATS DES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE CONTROLE

Se reporter au paragraphe « 4.4.1.1 Composition du conseil d'administration ».

4.3.2 INFORMATIONS SUR LES CONTRATS LIANT LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A LA SOCIETE OU A L'UNE DE SES FILIALES ET PREVOYANT L'OCTROI D'AVANTAGES

Un contrat de prestations de services pour des missions d'assistance en matière de développement, de négociations d'acquisition, de recherche de financement et mise en œuvre de la stratégie financière a été signé à partir du 1er janvier 2006 entre la SCBSM et la Compagnie Financière De Brocéliande (CFB).

Ce contrat, autorisé par le Conseil d'Administration de la SCBSM en date du 1er février 2006, a été révisé par le Conseil d'Administration du 5 septembre 2007 avec effet rétroactif au 1er avril 2007. La rémunération mensuelle au titre de ces prestations est désormais fixée à 14,3 K€.

Un mandat de gestion locative et de suivi technique a été conclu entre SCBSM et ses filiales et la société Brocéliande Patrimoine SAS, filiale à 100 % de CFB. Ce mandat recouvre notamment les prestations suivantes sur l'ensemble des actifs immobiliers portés par la société :

Gestion locative (administrative et comptable) : suivi de la correcte exécution des baux, renouvellement, avenant, émission du quittancement, recouvrement des loyers, établissement d'un rapport trimestrielle de gestion ;

- Suivi technique : maintenance et entretien des biens immobiliers, suivi permanent et ponctuel dans le cadre de gros travaux et/ou grosses réparations, élaboration d'un budget annuel ou pluriannuel de dépenses ;
- Commercialisation.

La rémunération associée à ce contrat est fonction du revenu locatif par immeuble pour les missions courantes et la commercialisation et forfaitaire selon l'importance des travaux pour le suivi technique. Un montant de 625 K€ a été comptabilisé au titre de l'exercice clos au 30 juin 2014.

Par ailleurs, les avances en comptes courants d'associés qui s'élèvent au 30 juin 2014 à 187 K€ sont rémunérées au taux maximum fiscalement déductible soit 2,88 %.

4.3.3 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISES

Se reporter au paragraphe « 4.4.1.5 Gouvernement d'entreprise ».

4.3.4 TRANSACTIONS REALISEES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX ET LES PERSONNES AUXQUELLES ILS SONT ETROITEMENT LIEES SUR LES TITRES SCBSM AU COURS DE L'EXERCICE (Article L.621-18-2 du code Monétaire et financier – Article 223-26 du Règlement Général de l'AMF)

Déclarant	Instrument financier	Nature de l'opération	Date de l'opération	Lieu de l'opération	Prix unitaire (en €)	Montant de l'opération (en €)
Compagnie Financière de Brocéliande	Actions	Acquisition	24/01/2014	Euronext Paris	4.97	9 940
Compagnie Financière de Brocéliande	Actions	Acquisition	04/03/2014	Euronext Paris	5.4	7 020
Compagnie Financière de Brocéliande	Actions	Acquisition	06/03/2014	Euronext Paris	5.4	3 780

4.4 RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET SUR LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2014

Le rapport du Président du Conseil d'administration sur le contrôle interne est établi en application de l'article L. 225-37 du code de commerce.

Sous l'autorité du Président, les contributeurs à la réalisation de ce rapport ont notamment été la Directions Financière et Juridique de la Société.

En matière de code de gouvernement d'entreprise, notre société se référat jusqu'à présent au code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF de décembre 2008.

La société a choisi de se référer désormais au Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites élaboré par Middlenext en décembre 2009 estimant qu'il est plus adapté à la taille de la société.

Ce code Middlenext est disponible sur le site internet de Middlenext (www.middlenext.com) ci-après le Code de référence.

Le conseil d'administration a pris connaissance du Code de référence, et notamment des éléments présentés dans la rubrique « points de vigilance » de ce Code.

Conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article L.225-37 du Code de commerce, le présent rapport précise les dispositions du Code de référence qui ont été écartées et les raisons de ce choix sont les suivantes :

- Recommandation R12 – Comités spécialisés (cf. infra 4.4.1.5),
- Recommandation R15 – Evaluation du conseil d'administration (cf. infra 4.4.1.5).

4.4.1 PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

Les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration sont définies par la loi, les statuts de la société et les dispositions du règlement intérieur du Conseil.

La société a modifié son mode de gestion lors de l'Assemblée Générale du 16 mai 2008 pour devenir une Société Anonyme à Conseil d'Administration.

4.4.1.1 Composition du conseil d'administration

a) Composition

La société est administrée par un Conseil d'administration de trois membres au moins et de dix-huit au plus.

Les administrateurs sont nommés par l'assemblée générale ordinaire qui peut les révoquer à tout moment. Les personnes morales nommées administrateurs sont tenues de désigner un représentant permanent soumis aux mêmes conditions et obligations que s'il était administrateur en son nom propre.

Le nombre d'administrateurs ayant dépassé 70 ans ne peut pas être supérieur au tiers des administrateurs en fonction. Si du fait qu'un administrateur en fonction vient à dépasser l'âge de 70 ans, la proportion du tiers susvisé est dépassée, l'administrateur le plus âgé est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

La durée des fonctions des membres du conseil d'administration est de six ans maximum. Tout administrateur sortant est rééligible.

En vertu des dispositions des statuts et du règlement intérieur du conseil d'administration, chaque administrateur doit être propriétaire, dans le délai légal à compter de sa nomination d'une action SCBSM.

Au 30 juin 2014, votre Conseil d'administration est composé de cinq membres.

Nom	Fonction	Date de nomination - renouvellement	Date d'expiration du mandat
Jacques Lacroix	Président	3 octobre 2005 (renouvelé le 23 décembre 2009)	AG statuant sur les comptes clos le 30 juin 2015
Hoche Partners représenté par Mr Jean-Daniel Cohen	Administrateur	3 octobre 2005 (renouvelé le 20 décembre 2012)	AG statuant sur les comptes clos le 30 juin 2016
Theodor Capital représenté par Mme Sara Weinstein	Administrateur	28 février 2014	AG statuant sur les comptes clos le 30 juin 2018
Hailaust et Gutzeit représentée par Melle Pauline Attinault	Administrateur	18 octobre 2013	AG statuant sur les comptes clos le 30 juin 2015
Crosswood représentée par Mme Sophie Erre	Administrateur	8 décembre 2008	AG statuant sur les comptes clos le 30 juin 2014

Madame Sandrine CHOUKROUN, représentant la SAS Foncière Vindi a démissionné de ses fonctions d'administrateur au cours de l'exercice.

Le Conseil d'administration ne comprend pas d'administrateur élu par les salariés.

A la connaissance de la société, il n'existe aucun conflit d'intérêt potentiel entre les devoirs à l'égard de SCBSM, des membres du conseil d'administration et leurs intérêts privés.

Parmi les membres du conseil, un seul d'entre eux : Hoche Partners est considéré comme indépendant conformément à la définition donnée par le Code de référence.

En effet, selon la huitième recommandation du Code Middlenext de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites, les critères permettant de qualifier un membre du Conseil d'indépendant sont les suivants :

- Ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la société, ou d'une société de son Groupe et ne pas l'avoir été au cours des trois dernières années,
- Ne pas être client, fournisseur ou banquier significatif de la société ou de son Groupe ou pour lequel la société ou son Groupe représente une part significative de l'activité,
- Ne pas être actionnaire de référence de la société,
- Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence,
- Ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des trois dernières années.

b) Liste des mandats des administrateurs

La liste des mandats exercés par les administrateurs de la société dans d'autres sociétés, est la suivante :

➤ **Jacques Lacroix**

Mandat actuel	Président du Conseil d'Administration
Adresse professionnelle	12 rue Godot de Mauroy – 75 009 Paris
Date de première nomination	3 octobre 2005
Date de renouvellement	23 décembre 2009
Date d'échéance du mandat	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2015
Autres mandats et fonctions exercés dans le Groupe	Président Directeur Général SCBSM
Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe	Gérant SCI BGM Gérant SCI Foncière Dinard Gérant SARL Brocéliande Patrimoine Président de Compagnie Financière Brocéliande SAS Président Directeur Général CROSSWOOD
Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin	Néant

➤ **Hoche Partners représenté par Jean-Daniel Cohen**

Mandat actuel	Administrateur
Adresse professionnelle	3 avenue Hoche – 75 008 Paris
Date de première nomination	3 octobre 2005
Date de renouvellement	20 décembre 2012
Date d'échéance du mandat	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2016
Autres mandats et fonctions exercés dans le Groupe	Néant
Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe – Hoche Partners	Néant
Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe – Jean-Daniel Cohen	Gérant de Equal Immobilier Gérant de Equal Promotion Gérant de Hoche Partners International Gérant de Hoche Partners Gérant de HP Promotion Président de Hoche Partners Energies Président de Ulysse Investissements Administrateur de Lusis Gérant d'Antarem Conseil Gérant d'Hercapar Administrateur de Crosswood
Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin – Hoche Partners	Néant
Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin – Jean-Daniel Cohen	Administrateur Inovalis REIT

➤ **Theodor Capital, représenté par Madame Sara Weinstein**

Mandat actuel	Administrateur
Adresse professionnelle	88 rue Hazitim Apt. 44 Givat Shmuel – Israel
Date de nomination par cooptation	28 février 2014
Date d'échéance du mandat	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2018
Autres mandats et fonctions exercés dans le Groupe	Néant
Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe – Theodor Capital	Néant
Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe – Sara Weinstein	Avocate
Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin – Theodor Capital	Néant
Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin – Sara Weinstein	Néant

➤ **Hailaust et Gutzeit, représentée par Mademoiselle Pauline Attinault**

Mandat actuel	Administrateur
Adresse professionnelle	7 rue Caumartin – 75 009 Paris
Date de première nomination	30 juin 2006
Date de renouvellement	23 décembre 2009
Date d'échéance du mandat	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2015
Autres mandats et fonctions exercés dans le Groupe – Pauline Attinault	Responsable financière au sein du Groupe SCBSM
Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe – Hailaust et Gutzeit	Néant
Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe – Pauline Attinault	Néant
Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin – Hailaust et Gutzeit	Néant
Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin – Pauline Attinault	Néant

➤ **Crosswood, représentée par Madame Sophie Erre**

Mandat actuel	Administrateur
Adresse professionnelle	8 rue de Sèze – 75 009 Paris
Date de première nomination	8 décembre 2008
Date d'échéance du mandat	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2014
Autres mandats et fonctions exercés dans le Groupe – Sophie Erre	Directrice du Patrimoine au sein du Groupe SCBSM
Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe – Crosswood	Gérant des SNC Foch Le Sueur Gérant de SNC DG Immo Gérant de SCI Dieu Vendôme Président de SAS Hailaust et Gutzeit
Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe – Sophie erre	Néant
Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin – Crosswood	Gérant de SCI MP Maeva
Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin – Sophie Erre	Néant

c) Profil des administrateurs

Le conseil d'administration est composé d'administrateurs aux compétences et profils variés. Ils ont tous une bonne connaissance de l'activité de SCBSM et de son secteur d'activité. Les profils de chaque administrateur proposé ont été communiqués à l'assemblée générale et la nomination de chaque administrateur a fait l'objet d'une résolution distincte.

➤ **Jacques Lacroix**

Diplômé d'HEC et titulaire du DECF et du DESCf, Jacques Lacroix, 46 ans, a débuté sa carrière comme consultant en audit puis en conseil. Après plusieurs expériences de management dans des secteurs variés notamment les nouvelles technologies, il s'est associé à Jean-Daniel COHEN pour développer un pôle « refinancement immobilier » et montage d'opérations d'investisseurs.

Fort de son expertise sur le marché immobilier, Jacques Lacroix a démarré une activité d'investisseur en collaboration avec des clients privilégiés dès 2003. En 2005, Jacques Lacroix a su persuader ses associés de développer une véritable foncière en apportant leurs investissements à SCBSM, coquille inscrite sur le marché libre. En 2006, avec le soutien de ses partenaires bancaires, Jacques Lacroix est devenu l'actionnaire de référence de SCBSM.

➤ **Hoche Partners représenté par Jean-Daniel Cohen**

Hoche Partners est société à responsabilité limitée spécialisée dans le conseil en financements structurés et notamment le montage de financements immobiliers complexes. Elle est présente en France, aux Etats-Unis et au Japon.

Monsieur Jean-Daniel Cohen : Centralien de 51 ans, banquier de profession, il a été président de la Banque Louis Dreyfus Finance, Directeur général associé d'Aurel Leven puis fondateur d'Hoche Partners (anciennement Hermès Partners) en 2001.

➤ **Theodor Capital, représenté par Madame Sarra Weinsteim**

Theodor Capital est un Fond d'investissement israélien créé en 2010. Il détient des parts dans les sociétés de haute technologie et immobilières.

Madame Sara Weinsteim, 33 ans, est diplômée de l'université de droit de Bar Ilan et est inscrite au barreau israélien depuis 2005.

➤ **Hailaust et Gutzeit, représentée par Mademoiselle Pauline Attinault**

SAS HAILAUST ET GUTZEIT est une société par actions simplifiée de droit français détenue à 100% par CROSSWOOD.

Mademoiselle Pauline Attinault est responsable financière et administrative du Groupe SCBSM.

➤ **Crosswood, représentée par Madame Sophie Erre**

CROSSWOOD SA est une société anonyme de droit français cotée sur le compartiment C de Nyse Euronext Paris. La société détient directement et indirectement plusieurs actifs immobiliers à usage de bureaux, habitations et commerces.

Madame Sophie ERRE, 36 ans, occupe le poste de Directrice du Patrimoine au sein du Groupe SCBSM qu'elle a rejoint fin 2006 après une expérience de Directrice de centres commerciaux.

d) Absence de condamnation des membres du Conseil d'Administration

Au cours des cinq dernières années, aucun des membres du Conseil d'administration et de direction du Groupe SCBSM :

- n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude, d'une incrimination ou d'une sanction publique officielle prononcée contre lui par les autorités statutaires ou réglementaires ;
- n'a été impliqué dans une faillite, mise sous séquestre ou liquidation en tant que dirigeant ou mandataire social ;
- n'a été empêché d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou de participer à la gestion d'une société.

e) Absence de liens familiaux entre les membres du conseil d'administration

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun lien familial entre les membres du Conseil d'administration.

f) Conflit d'intérêts

Les conventions libres et réglementées sont exposées aux paragraphes 4.3.2 et 4.7 pour ce qui concerne les membres du Conseil d'Administration.

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de conflit d'intérêt entre les intérêts privés des membres des organes d'administration de la Société et l'intérêt social.

Il n'existe pas d'arrangement ou d'accord conclu avec les principaux actionnaires, ni avec des clients ou fournisseurs, en vertu desquels un membre du Conseil d'administration aurait été désigné en tant qu'administrateur de la Société.

4.4.1.2 Modalité d'exercice de la direction générale

En application des dispositions de l'article L.225-51-1 du Code de commerce, la direction générale de la SCBSM est assumée, soit par le président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique portant le titre de directeur général.

Dans sa séance du 3 octobre 2005, le Conseil d'administration a confié la présidence et la direction générale de la Société à Monsieur Jacques LACROIX pour la durée de son mandat d'administrateur.

Eu égard, à la taille de la société la dissociation entre les fonctions de direction générale et de président du conseil d'administration ne se justifiait pas.

4.4.1.3 Fonctionnement du conseil d'administration

a) Missions du Conseil d'Administration

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

b) Délibération du conseil d'Administration

Le conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. Il est convoqué par le président à son initiative et, s'il n'assume pas la direction générale, sur demande du directeur général ou encore, si le conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, sur demande du tiers au moins des administrateurs. Hors ces cas où il est fixé par le ou les demandeurs, l'ordre du jour est arrêté par le président. Les réunions doivent se tenir au siège social. Elles peuvent toutefois se tenir en tout autre lieu indiqué dans la convocation, mais sous réserve du consentement de la moitié au moins des administrateurs en exercice.

Le conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente. Le règlement intérieur peut prévoir que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les administrateurs qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence dans les limites et sous les conditions fixées par la législation et la réglementation en vigueur.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque administrateur présent ou représenté disposant d'une voix et chaque administrateur présent ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir. En cas de partage, la voix du président de séance est prépondérante.

Un administrateur peut donner, par écrit, mandat à un autre administrateur de le représenter à une séance du conseil d'Administration. Chaque administrateur ne peut disposer, au cours d'une même séance, que d'une seule des procurations reçues.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux établis et signés sur un registre spécial ou sur des feuilles mobiles dans les conditions fixées par les dispositions en vigueur.

Les réunions du conseil d'administration se déroulent normalement au siège social.

Le conseil d'administration s'est réuni 6 fois au cours de l'exercice 2013/2014, le taux de participation des administrateurs s'élève à 87 %.

Dates	Thèmes débattus	Taux de participation des administrateurs
10 septembre 2013	Arrêté des comptes sociaux et consolidés du 30juin 2013	80%
12 novembre 2013	Autorisation de refinancement d'immeubles	100%
18 décembre 2013	Autorisation de souscription d'un nouveau crédit bail immobilier	100%
28 février 2014	Arrêté des comptes semestriels consolidés du 31 décembre 2013 Démission d'un administrateur Nomination d'un nouvel administrateur	80%
7 mai 2014	Modification des caractéristiques des BSA	80%
30 juin 2014	Emission d'un emprunt obligataire	80%

Aucune réunion ne s'est tenue sans la présence du Président Directeur Général.

c) Convocations des administrateurs et des commissaires aux comptes

En application de l'article 12.3 des statuts, les administrateurs ont été convoqués verbalement ou par e-mail.

Conformément à l'article L.225-238 du Code de commerce, les Commissaires aux comptes ont été convoqués aux réunions du Conseil qui ont examiné et arrêté les comptes semestriels et annuels de la société et du Groupe SCBSM.

d) Information des administrateurs

Conformément à l'article L.225-35du Code de commerce et à l'article 4 du règlement intérieur du Conseil, le Président a communiqué à chaque administrateur tous les documents et informations relatifs aux questions inscrites à l'ordre du jour et nécessaires à l'accomplissement de sa mission au moins 48 heures avant la réunion du Conseil, sauf urgence.

e) Relation du conseil avec les tiers

Le conseil d'administration veille à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'au marché.

4.4.1.4 Restrictions apportées aux pouvoirs du Directeur Général

Nous vous rappelons que lors du conseil d'administration du 3 octobre 2005, il a été décidé que le président du conseil d'administration cumulerait ses fonctions avec celles de Directeur Général pour la durée de son mandat d'administrateur.

Ainsi, la fonction de Directeur Général est assumée par le Président du Conseil d'Administration qui est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration. Il représente la société dans ses rapports avec les tiers.

Le Conseil d'Administration n'a pas souhaité limiter les pouvoirs du Directeur Général au-delà de ce qu'autorise la loi.

4.4.1.5 Gouvernement d'entreprise

a) Règlement intérieur du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration a adopté son règlement intérieur lors de sa séance du 17 novembre 2005.

Le règlement intérieur décrit le mode de fonctionnement, les pouvoirs et les attributions du Conseil d'administration ainsi que les conditions de ses réunions et délibérations. Il précise également les règles de déontologie applicables aux membres du Conseil d'administration.

Le texte du règlement intérieur actuellement en vigueur est reproduit ci-dessous :

ARTICLE 1 – Mission du Conseil d'Administration

Le Conseil d'administration se prononce sur l'ensemble des décisions relatives aux orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre par la direction générale.

Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Lorsque le Conseil considère qu'il y a lieu d'effectuer un tel contrôle ou vérification, il en définit précisément l'objet et les modalités dans une délibération et y procède lui-même ou en confie l'exécution à l'un de ses comités, à l'un de ses membres ou à un tiers.

Lorsque le Conseil d'administration décide que le contrôle ou la vérification sera effectué par l'un de ses membres ou par un tiers, la mission est définie dans les conditions fixées par l'article 2 ci-après.

Le Président fixe les conditions d'exécution du contrôle ou de la vérification. Il veille à ce que les informations utiles au contrôle ou à la vérification soient fournies à celui qui le réalise.

Il est fait rapport au Conseil d'administration à l'issue du contrôle ou de la vérification. Celui-ci arrête les suites à donner à ses conclusions.

ARTICLE 2 – Possibilité de conférer une mission à un administrateur

Conformément aux dispositions du Code de Commerce, le Conseil d'administration peut conférer à un ou plusieurs de ses membres ou à des tiers, actionnaires ou non, une mission dont il arrêtera les principales caractéristiques. Lorsque le ou les titulaires de la mission sont membres du Conseil d'administration, ils ne prennent pas part au vote.

Sur la base de cette délibération, il est établi à l'initiative du Président un projet de lettre de mission, qui :

- définit l'objet précis de la mission ;
- fixe la forme que devra prendre le rapport de mission ;
- arrête la durée de la mission ;
- détermine, le cas échéant, la rémunération due au titulaire de la mission ainsi que les modalités de paiement des sommes dues à l'intéressé ;
- prévoit, le cas échéant, un plafond de remboursement des frais de voyage et de déplacement ainsi que des dépenses engagées par l'intéressé et liées à la réalisation de la mission.

Le rapport de mission est communiqué par le Président aux administrateurs de la société. Le Conseil d'administration délibère sur les suites à donner au rapport de mission.

ARTICLE 3 – Comités du Conseil d'Administration

Afin de préparer ses travaux, le Conseil d'administration peut décider, conformément aux dispositions du Code de Commerce, la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet, pour avis, à leur examen.

Le Conseil d'administration fixera par le présent Règlement le domaine de compétence de chaque comité. Dans son domaine de compétence, chaque comité formule des propositions, des

recommandations ou des avis selon le cas. A ces fins, il peut décider de faire procéder à toute étude susceptible d'éclairer les délibérations du Conseil.

Le Conseil d'administration désigne les membres et le Président de chaque comité. Les membres des comités participent personnellement à leurs réunions, le cas échéant par des moyens de visioconférence ou de téléconférence.

Les réunions des comités se tiennent au siège social ou en tout autre lieu fixé par son Président.

Le Président de chaque comité établit l'ordre du jour de ses réunions et le communique au Président.

Le Président de chaque comité peut décider d'inviter à certaines de ses réunions tout ou partie des membres du Conseil d'administration et, en tant que de besoin, toute personne de son choix à ses réunions. Il fait connaître au Président du Conseil d'administration les membres de la direction qu'il souhaite voir participer à une séance.

Les conditions de saisine de chaque comité sont les suivantes :

- il se saisit de toute question entrant dans le domaine de compétence qui peut lui être impartie par le présent règlement et fixe son programme annuel.
- il peut être saisi par le Président du Conseil d'administration de toute question figurant ou devant figurer à l'ordre du jour du Conseil d'Administration.
- le Conseil d'administration et son Président peuvent également le saisir à tout moment d'autres questions ²relevant de sa compétence.

Le secrétariat de chaque comité est assuré par le secrétariat du Conseil d'administration.

Le Président du Conseil d'administration veille à ce que les informations nécessaires à l'exercice de leur mission soient mises à la disposition des comités. Il veille aussi à ce que chaque comité soit tenu régulièrement informé des évolutions législatives et réglementaires constatées et relatives à son domaine de compétence.

Les propositions, recommandations et avis émis par les comités font l'objet de rapports communiqués par le Président desdits comités au Président du Conseil d'administration pour communication à ses membres.

ARTICLE 4 – Réunions du conseil d'Administration

Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige.

Le Président arrête l'ordre du jour de chaque réunion du conseil d'administration et le communique en temps utile et par tous moyens appropriés à ses membres.

Les documents permettant aux administrateurs de se prononcer en toute connaissance de cause sur les points inscrits à l'ordre du jour par le Président sont communiqués par ce dernier aux administrateurs quarante-huit heures au moins avant la réunion du Conseil, sauf urgence ou nécessité d'assurer une parfaite confidentialité.

En tout état de cause, le Conseil d'administration peut au cours de chacune de ses réunions, en cas d'urgence, et sur proposition du Président, délibérer de questions non inscrites à l'ordre du jour qui lui a été communiqué.

ARTICLE 5 – Information des administrateurs

Chaque administrateur dispose, outre l'ordre du jour de chaque réunion du Conseil, des documents lui permettant de prendre position en toute connaissance de cause et de manière éclairée sur les points qui y sont inscrits.

Lors de chaque Conseil d'administration, le Président porte à la connaissance de ses membres les principaux faits et événements significatifs portant sur la vie de la société et du Groupe, intervenus depuis la date du précédent Conseil.

ARTICLE 6 – Participation aux réunions du conseil d'Administration par moyens de visioconférence ou de téléconférence

Le Président veille à ce que des moyens de visioconférence ou de téléconférence retransmettant les délibérations de façon continue soient mis à la disposition des administrateurs résidant en province ou à l'étranger ainsi que ceux qui s'y trouvent pour un motif légitime, afin de leur permettre de participer aux réunions du Conseil d'administration.

Lorsque le lieu de convocation du Conseil d'administration n'est pas celui du siège de la société, le Président prend les dispositions voulues pour que les administrateurs qui ont décidé de s'y réunir puissent y participer grâce aux moyens décrits ci-dessus.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les administrateurs participant à la réunion par des moyens de visioconférence ou de téléconférence.

Les caractéristiques des moyens de visioconférence ou de téléconférence utilisés doivent satisfaire à des caractéristiques techniques garantissant une participation effective à la réunion du Conseil dont les délibérations doivent être retransmises de façon continue. A défaut, les administrateurs concernés ne pourront être réputés présents et, en l'absence du quorum, la réunion du Conseil devra être ajournée.

Le registre de présence aux séances du Conseil d'administration doit indiquer le nom des administrateurs participant à la réunion par visioconférence ou par moyens de télécommunication. Il doit également faire état de la survenance éventuelle d'un incident technique relatif à une visioconférence ou une téléconférence lorsque cet incident a perturbé le déroulement de la séance.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables pour l'adoption des décisions prévues par les articles L.225-47, L.225-53, L.225-55, L.232-1 et L.233-16 du Code de commerce, respectivement relatifs :

- à la nomination et la révocation du Président du Conseil d'administration ;
- à la fixation de la rémunération du Président du Conseil d'administration ;
- à la nomination des Directeurs Généraux Délégués ainsi qu'à la fixation de leur rémunération ;
- à la révocation des Directeurs Généraux Délégués ;
- à l'établissement des comptes annuels et du rapport de gestion ;
- à l'établissement des comptes consolidés et du rapport de gestion du Groupe.

ARTICLE 7 – Devoir de confidentialité des administrateurs

Les membres du Conseil d'administration sont tenus à une obligation absolue de confidentialité en ce qui concerne le contenu des débats et délibérations du Conseil et de ses comités éventuels ainsi qu'à l'égard des informations qui y sont présentées.

ARTICLE 8 – Devoir d'indépendance des administrateurs

Dans l'exercice du mandat qui lui est confié, chaque administrateur doit se déterminer indépendamment de tout intérêt autre que l'intérêt social de l'entreprise.

Chaque administrateur est tenu d'informer le Président de toute situation le concernant susceptible de créer un conflit d'intérêts avec la société ou une des sociétés du Groupe.

ARTICLE 9 – Devoir de diligence des administrateurs

En acceptant le mandat qui lui est confié, chaque administrateur s'engage à l'assumer pleinement, à savoir notamment :

- à consacrer à l'étude des questions traitées par le Conseil et, le cas échéant, le comité dont il est membre tout le temps nécessaire ;
- à demander toutes informations complémentaires qu'il juge comme utiles ;
- à veiller à ce que le présent Règlement soit appliqué ;
- à forger librement sa conviction avant toute décision en n'ayant en vue que l'intérêt social ;

- à participer activement à toutes les réunions du Conseil, sauf empêchement ;
- à formuler toutes propositions tendant à l'amélioration des conditions de travail du Conseil et de ses comités éventuels.

Le Conseil d'administration veille à l'amélioration constante de l'information communiquée aux actionnaires. Chaque administrateur, notamment par sa contribution aux travaux des comités du Conseil, doit concourir à ce que cet objectif soit atteint.

Chaque administrateur s'engage à remettre son mandat à la disposition du Conseil lorsqu'il estime de bonne foi ne plus être en mesure de l'assumer pleinement.

b) Evaluation du Conseil d'Administration

La société, compte tenu de sa taille modeste et de l'implication de son dirigeant, n'applique pas pour le moment les recommandations du rapport Bouton relatives au gouvernement d'entreprise en matière d'évaluation du fonctionnement du Conseil d'Administration.

Conformément au Code de référence, la société a privilégié l'autocontrôle par les administrateurs s'agissant de leur capacité à évaluer la pertinence du fonctionnement du Conseil d'administration, et les administrateurs sont régulièrement invités à s'exprimer sur le fonctionnement du conseil et sur la préparation de ses travaux.

La Société considère que le mode de fonctionnement du Conseil est satisfaisant et qu'il n'est pas nécessaire de prévoir un système spécifique d'évaluation de ses travaux.

c) Code de déontologie

Il n'y a pas à l'heure actuelle de code de déontologie pour les organes de Direction de la Société. Les administrateurs n'ont aucune limitation d'intervention.

Chaque administrateur est tenu d'être propriétaire d'un nombre d'actions fixé à 1 action. Le nombre d'actions maximum devant être détenu par un administrateur n'est pas réglementé.

A la connaissance de la société, il n'existe aucun conflit d'intérêt potentiel entre les devoirs à l'égard de SCBSM des membres du conseil d'administration et leurs intérêts privés.

En l'absence de règlement adopté par le conseil d'administration, les administrateurs ont pris l'engagement de s'interdire d'intervenir sur des opérations portant sur les titres de la société lorsqu'ils disposent d'informations non encore rendues publiques.

d) Comités spécialisés

Compte tenu du fait que le faible nombre d'administrateurs (cinq) n'a pas évolué, les comités spécialisés (audit, rémunérations, nominations, stratégie,) n'ont pas encore été mis en place en 2013/2014. Nous continuerons d'étudier l'opportunité de les constituer en fonction de l'évolution du nombre d'administrateurs et de leurs domaines de compétence.

Compte tenu de la taille de la Société et de la forte implication des dirigeants dans la gestion des procédures clés du Groupe, la gouvernance mise en place permet une bonne régulation du pouvoir ainsi qu'une efficience des prises de décision.

La fonction d'audit interne du Groupe est assurée par le Conseil d'administration assistée par la direction générale.

Dans le respect des dispositions du Code de référence et conformément à l'article L 823-19 du Code de commerce et le Conseil d'Administration de SCBSM s'identifie dans les conditions définies par les textes comme l'organe chargé de remplir les fonctions du comité d'audit mentionné par la loi.

Conformément aux missions dévolues au comité d'audit, le Conseil d'administration assure ainsi le suivi :

- du processus d'élaboration de l'information financière
- de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques
- du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés par les commissaires aux comptes ;
- de l'indépendance des commissaires aux comptes

4.4.1.6 Principes et règles arrêtées par le conseil d'Administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux

La rémunération des mandataires sociaux est fixée par le conseil d'administration de la Société.

Les rémunérations versées au titre de l'exercice 2013/2014 sont mentionnées aux paragraphes « 4.2.1 REMUNERATION GLOBALE DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION » et « 4.2.2 REMUNERATION GLOBALE DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX ».

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-45 du Code de commerce, le Conseil d'administration a décidé de répartir le montant global des jetons de présence équitablement entre ses membres.

Les dirigeants mandataires sociaux :

- ne bénéficient pas de contrat de travail,
- n'ont jamais été attributaires d'indemnités de départ au-delà du cadre légal,
- ne jouissent pas d'un régime de retraite supplémentaire,
- n'ont pas été, sur l'exercice, attributaires d'options d'achat ou d'actions gratuites.
- ne bénéficient pas d'avantage en nature

Aucun engagement ni rémunération différée n'ont été accordés aux mandataires sociaux.

A l'exception des jetons de présence, les mandataires sociaux ne perçoivent aucune rémunération.

Aucun jeton de présence n'a été versé au titre de l'exercice 2012/2013 ni au cours de l'exercice 2013/2014.

Monsieur Jacques Lacroix perçoit par ailleurs une rémunération indirecte au titre des missions permanentes à travers CFB (Cf. paragraphe « 3.4.6.12 Transactions avec les parties liées »).

Aucune mission exceptionnelle n'a été confiée à un administrateur.

4.4.1.7 Modalités particulières de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale

Les différentes modalités relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale de SCBSM sont indiquées à l'article 17 des statuts (Cf. paragraphe 5.7.5.2 ci-dessous).

4.4.1.8 Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Il n'existe pas de mesures anti-OPA.

4.4.2 PROCEDURES GESTION DES RISQUES ET DE CONTRÔLE INTERNE MISES EN PLACE PAR LA SOCIETE

Notre société a mis au point des procédures de contrôle interne, en vue d'assurer, dans la mesure du possible, une gestion financière rigoureuse et la maîtrise des risques, en vue d'élaborer de manière fiable les informations données aux actionnaires sur la situation financière et les comptes et de préserver le patrimoine de la société.

La gestion des risques concerne notamment les immeubles et leur financement tel que décrit aux paragraphes « 2 FACTEURS DE RISQUES », « 2.2 RISQUES LIÉS A L'EXPLOITATION DE LA SOCIETE » et « 2.4 RISQUES FINANCIERS » (plus spécifiquement). La société procède en particulier à une analyse fine des risques portant sur l'immeuble lors de chaque acquisition (ou redéploiement, travaux...) et sur son financement en s'assurant que les loyers futurs permettront de couvrir les charges de gestion et les charges financières. Les risques liés aux locataires sont également analysés lors de la signature d'un nouveau bail ou de son renouvellement et des garanties demandées (dépôts de garantie, cautions bancaires).

4.4.2.1 Organisation générale du contrôle interne

Les procédures de contrôle interne sont effectuées par le Président, les autres membres du Conseil d'Administration, la Direction financière et l'Asset Management sous l'autorité du Président.

Suite au départ de la Directrice financière au cours de l'exercice 2010, M. Lacroix a assuré par interim la fonction.

Mme Pauline Attinault, suite à une promotion interne, a été nommée Responsable Financière en mars 2012 sous la supervision de Mr Lacroix.

La Direction financière peut s'appuyer également sur des ressources externes (expert-comptable) qui opèrent sous sa supervision.

La fonction d'Asset management a été internalisée fin 2006 via le recrutement d'une salariée dédiée. Parmi les rôles de la Directrice du Patrimoine figurent notamment l'interface avec les prestataires externes de gestion locative, l'interface avec les locataires et la valorisation du patrimoine.

4.4.2.2 Mise en œuvre du contrôle interne

Le suivi des performances opérationnelles et financières du Groupe se base sur un reporting semestriel. Ce dernier comporte notamment les informations relatives au développement de l'activité, l'analyse de la dette et les données locatives de la période. Les données locatives des actifs multi-locataires résultent des mandataires de gestion ainsi que des indicateurs fournis par l'Asset Manager et sont commentées avec le Président.

Mis en place sur 2006, ce reporting fournit les indicateurs nécessaires aux décisions de gestion ; il comporte également les informations exigées par les organismes bancaires prêteurs. C'est également un outil précieux pour la valorisation du patrimoine. Tout investissement significatif réalisé par le Groupe est préalablement autorisé par le Conseil d'Administration. Ce dernier valide les qualités des projets d'acquisition et l'intérêt pour le Groupe ainsi que le mode de financement envisagé.

Les procédures internes de contrôle en place concernent notamment la trésorerie, les demandes d'achats et la sauvegarde des actifs. Les procédures relatives au quittancement des locataires, suivi des encaissements et répartition des charges locatives sont assurées par les mandataires de gestion. Ces prestataires disposent eux-mêmes d'une organisation interne dédiée à sécuriser la qualité de l'information diffusée et répondent à l'ensemble des obligations définies dans leurs mandats. Des procédures ont été mises en place sur 2007 pour l'intégration des informations issues des mandataires de gestion au système comptable du Groupe.

Les comptabilités individuelles de chaque filiale du Groupe ainsi que celle de la maison-mère sont tenues par les ressources propres du Groupe. La consolidation est réalisée par un cabinet externe (Atriom) après analyse par le Président des informations remontées des filiales. Les Commissaires aux comptes ont de plus effectué leurs diligences afin de vous présenter leurs rapports sur les comptes annuels.

4.4.2.3 Evolutions prévues et plan d'actions

La production des comptes annuels et consolidés est à présent bien organisée. Le Groupe a pour objectif de regrouper par filiale et/ou par immeuble les données relatives aux charges hors immeubles et les données relatives aux locataires afin de renforcer les analyses de gestion du patrimoine et de rentabilité.

Fait à PARIS,

Le 29 septembre 2014

Monsieur Jacques LACROIX
Président Directeur Général

4.5 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLIS EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE SCBSM S.A.

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la Société Centrale des Bois et des Scieries de la Manche S.A. et en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 30 juin 2014.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que ce rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en oeuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil d'administration établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce.

Nous attestons que le rapport du président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L.225-37 du Code de commerce.

Paris La Défense et Paris, le 24 octobre 2014.

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit IS

MBV & Associés
Membre du réseau RSM International

Stéphanie Ortega
Associée

Martine Leconte
Associée

4.6 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

En milliers d'euros	30/06/2014		30/06/2013	
	KPMG	MBV & Associés	KPMG	MBV & Associés
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés				
Société mère	57	38	70	30
Filiales	20	-	20	-
Missions accessoires	-	-	-	-
Sous-total	77	38	90	30
Autres prestations	-	-	-	-
Sous-total	-	-	-	-
TOTAL	77	38	90	30

4.7 OPERATION AVEC DES APPARENTES : RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES – EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2014

L'article 8 du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration adopté le 17 octobre 2005 précise le devoir d'indépendance des administrateurs.

« Art 8 : Devoir d'indépendance des administrateurs

Dans l'exercice du mandat qui lui est confié, chaque administrateur doit se déterminer indépendamment de tout intérêt autre que l'intérêt social de l'entreprise.

Chaque administrateur est tenu d'informer le Président de toute situation le concernant susceptible de créer un conflit d'intérêts avec la Société ou une des sociétés du Groupe. »

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 juin 2014

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts au cours de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en oeuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS AUTORISES AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DONT L'EXECUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

En application de l'article R.225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- **Convention de refacturation de frais de fonctionnement**

Personne concernée :

M. Jacques Lacroix, Président de la société SARL BROCELIANDE PATRIMOINE et Président du conseil d'administration de SCBSM.

Nature et objet :

Cette convention porte sur la refacturation de mise à disposition des locaux et charges, d'un serveur informatique et d'un copieur.

Modalités :

Cette convention a été conclue avec la société SARL BROCELIANDE PATRIMOINE. Le montant des honoraires facturé par votre société au cours de l'exercice clos au 30 juin 2014 au titre de la mise à disposition des locaux et charges, d'un serveur informatique et d'un copieur s'est élevé à 35 K€ hors taxes.

- **Convention de refacturation de mise à disposition de personnel et de prestations comptables et financières**

Personne concernée :

M. Jacques Lacroix, Président du conseil d'administration de CROSSWOOD et de SCBSM.

Nature et objet :

Cette convention porte sur la refacturation de mise à disposition de personnel et sur la refacturation des prestations comptables et financières.

Modalités :

Cette convention a été conclue avec la société CROSSWOOD. Le montant des honoraires facturé par votre société au cours de l'exercice clos au 30 juin 2014 au titre de la mise à disposition de personnel et au titre des prestations comptables et financières s'est élevé à 23 K€ hors taxes..

- **Convention de refacturation de frais de fonctionnement**

Personne concernée :

M. Jacques Lacroix, Président de la société SARL Brocéliande Patrimoine et Président du conseil d'administration de SCBSM.

Nature et objet :

Cette convention porte sur la refacturation de mise à disposition des locaux et charges, d'un serveur informatique et d'un copieur.

Modalités :

Cette convention a été conclue avec la société SARL Brocéliande Patrimoine. Le montant des honoraires facturé par votre société au cours de l'exercice clos le 30 juin 2013 au titre de la mise à disposition des locaux et charges, d'un serveur informatique et d'un copieur s'est élevé à 34 K€ hors taxes.

- **Convention de prestation de services**

Personne concernée :

M. Jacques Lacroix, Président de la société SAS Compagnie Financière Brocéliande et Président du conseil d'administration de SCBSM.

Nature et objet :

Cette convention porte sur l'assistance en matière de développement, de recherche d'actifs immobiliers, de participation aux décisions d'investissement, de négociation des acquisitions, de montage des dossiers de financement immobilier, de recherche et de structuration de financements, de négociation avec les établissements de crédit et de mise en oeuvre d'une stratégie financière de cotation en bourse.

Modalités :

Le montant des honoraires de la société Compagnie Financière de Brocéliande S.A.S. facturé au titre de cette convention au cours de l'exercice clos le 30 juin 2013 s'est élevé à 172 K€ hors taxes.

- **Convention de centralisation de trésorerie**

Nature et objet :

Une convention de centralisation de trésorerie a été conclue entre votre Société et les filiales SCI Buc, SCI Lip, SCI Berlioz, SCI Baltique, SCI Parabole IV, SCI des Bois, SCI Bois de Norvège, SCI Cathédrale, SCI Abaquesne, SCI Wittenheim, SCI du Val sans retour, SCI Villiers Luats, SNC Sentier, SCI Haussmann Eiffel, SAS Les Promenades de la Thalie, SARL Cathédrales.

Modalités:

Les comptes courants débiteurs de centralisation de trésorerie ne sont pas rémunérés. En revanche, les comptes courants créditeurs de centralisation de trésorerie sont rémunérés au taux d'intérêt maximum déductible. Au 30 juin 2014, le montant des comptes courants créditeurs relatifs à cette convention s'élève à 4.290 K€. Le montant des comptes courants débiteurs s'élève à 13.838 K€.

Le montant total des charges financières sur les comptes courants créditeurs relatifs à cette convention s'élève à 108 K€ au titre de l'exercice clos le 30 juin 2014.

Paris La Défense et Paris, le 24 octobre 2014.

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit IS

MBV & Associés
Membre du réseau RSM International

Stéphanie Ortega
Associée

Martine Leconte
Associée

5 INFORMATIONS GENERALES CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL

5.1 ACTIONNARIAT

A la date du 21 octobre 2014, l'actionnariat de SCBSM se présente comme suit :

Actionnaires	Nombre d'actions	Nombre de droits de vote	% capital	% droits de vote	% droits de vote théorique
Hailaust & Gutzeit	3 368 811	3 368 811	25.36%	28.03%	25.36%
Crosswood	669 946	669 946	5.04%	5.57%	5.04%
CFB	1 371 131	1 371 131	10.32%	11.41%	10.32%
Jacques Lacroix	239 425	239 425	1.80%	1.99%	1.80%
Sous Total J.Lacroix direct et indirect	5 649 313	5 649 313	42.53%	47.00%	42.53%
Management	65 000	65 000	0.49%	0.54%	0.49%
Theodor Capital	1 098 000	1 098 000	8.27%	9.14%	8.27%
Financière HG	1 307 139	1 307 139	9.84%	10.88%	9.84%
W.G.S	1 264 267	1 264 267	9.52%	10.52%	9.52%
Flottant	2 634 840	2 634 840	19.84%	21.92%	19.84%
Auto - détention	1 263 843	0	9.52%	0.00%	9.52%
Total	13 282 402	12 018 559	100.00%	100.00%	100.00%

Actionnaires détenant plus de 5 % du capital :

- Crosswood SA est une société cotée sur le compartiment C de Nyse Euronext Paris (FR0000050395) qui a pour Président Jacques LACROIX.
- HAILAUST et GUTZEIT est une société anonyme simplifiée contrôlée majoritairement par CROSSWOOD SA qui en assure la présidence. Elle a pour objet principal la prise de participations et le conseil dans le secteur immobilier.
- Compagnie Financière de Brocéliande (CFB), société par actions simplifiée, a pour objet la prise de participations et les prestations de conseil. Elle est représentée et détenue à 100% par M. Jacques LACROIX et est actionnaire à 51 % de Crosswood.
- Theodor Capital est un Fond d'investissement israélien dirigé par Madame Sara WEINSTEIN.
- SAS WGS, société par actions simplifiée, a pour objet principal la détention d'actifs immobiliers ou de titres de sociétés immobilières. Elle est détenue à 100 % par Foncière Volta, foncière cotée sur le compartiment C de Nyse Euronext Paris.
- Financière HG, société holding de droit belge détenue par Monsieur Hervé GIAOUI.

La Société n'a mis en place aucune mesure particulière en vue d'assurer que le contrôle de Monsieur Jacques Lacroix ne soit pas exercé de manière abusive. Néanmoins, le fonctionnement régulier des

organes de gouvernance de l'entreprise permet d'assurer l'entreprise contre tout exercice abusif du contrôle de la société.

Aucun actionnaire n'a déclaré à l'AMF agir de concert.

A la connaissance de la Société, il n'existe pas d'autres actionnaires détenant directement, indirectement ou de concert, 5 % ou plus du capital ou des droits de votes de la Société.

5.1.1 DROITS DE VOTE DOUBLE

Les statuts de la SCBSM ne prévoient pas de droits de vote double.

5.1.2 PACTE D'ACTIONNAIRES

Néant.

5.1.3 HISTORIQUE DE L'EVOLUTION DE LA REPARTITION DU CAPITAL AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

Le tableau ci-dessous récapitule les modifications intervenues dans la répartition du capital de la Société au cours des trois dernières années :

	Oct-14	Sept-13	Sept-12
Sous-total J.Lacroix direct et indirect	42,53%	41,54%	40,31%
Management	0,49%	0,27%	0,23%
Theodor Capital	13,79%	14,22%	14,22%
SAS WGS	9,52%	9,81%	9,81%
Asset Value Investors Ltd	-	-	6,31%
Financière HG	9,84%	10,13%	10,19%
Flottant	14,31%	16,97%	17,60%
Auto - détention	9,52%	6,30%	0,56%
Total	100%	100%	100%

5.1.4 ACCORDS SUSCEPTIBLES D'ENTRAINER UN CHANGEMENT DE CONTROLE

A la connaissance de la Société SCBSM, il n'existe pas à ce jour d'accord susceptible d'entraîner un changement de contrôle du Groupe.

5.2 AUTOCONTROLE - PROGRAMME DE RACHAT 2013/2014

Le programme de rachat d'actions propres actuellement en œuvre a été validé par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 31 décembre 2010. L'autorisation a été renouvelée lors de l'Assemblée Générale du 20 décembre 2013.

Les opérations de rachat ont été réalisées par Invest Securities dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la Charte de déontologie établie par l'A.F.E.I ou par la société SCBSM en direct.

5.2.1 RESUME DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROGRAMME

5.2.1.1 Part maximale du capital

Le nombre d'actions que la Société aura la faculté d'acquérir au cours du programme est limité à 10 % du nombre d'actions composant le capital social à la date de réalisation des achats soit 1 288 240 actions au maximum.

5.2.1.2 Prix maximum

Sur décision de l'Assemblée générale, le prix d'achat maximum par action est fixé à 7 euros.

5.2.1.3 Plafond global

Le montant global que la Société pourra consacrer au rachat de ses propres actions ne pourra excéder 9.017.680 euros.

5.2.1.4 Objectifs du programme de rachat d'actions

Les acquisitions pourront être effectuées en vue, par ordre de priorité de :

- animer le marché ou la liquidité de l'action par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement, agissant de manière indépendante, dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers;
- conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations d'acquisition ou de croissance externe ;
- remettre les actions de la Société, lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la Société par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ;
- disposer d'actions pouvant être remises à ses dirigeants, salariés ou mandataires sociaux, ainsi qu'à ceux des sociétés qui lui sont liées, dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment par attribution d'options d'achat, d'opérations d'attribution gratuite d'actions existantes, de plans d'épargne d'entreprise ou au titre de la participation aux résultats de l'entreprise ;
- mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des Marchés Financiers ;
- procéder à l'annulation éventuelle des actions ainsi acquises afin d'optimiser le résultat par action ;

5.2.1.5 Durée du programme de rachat

Le programme de rachat est valable pour une durée de dix-huit mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 20 décembre 2013.

5.2.2 RACHAT D'ACTIONS REALISES PAR SCBSM AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2014

5.2.2.1 Rachats d'actions effectués en vue de l'animation du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité

Au cours de la période du 1er juillet 2013 jusqu'au 30 juin 2014, Invest Securities a acheté pour le compte de SCBSM 36 059 actions au prix moyen de 4,70 euros, soit un coût total de 169 414 euros.

5.2.2.2 Rachats d'actions effectués en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure dans le cadre d'opérations de croissance externe

Au cours de la période du 1er juillet 2013 jusqu'au 30 juin 2014, la SCBSM a acheté 133 425 actions sur le marché pour une valeur totale de 592 931 euros soit au prix moyen de 4,44 par actions.

5.2.2.3 Rachats d'actions effectués en vue de leur remise en échange d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la Société par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière

Néant.

5.2.2.4 Rachats d'actions effectués en vue de leur attribution au profit de salariés et de mandataires sociaux

Néant.

5.2.2.5 Rachats d'actions effectués en vue de leur annulation

Néant

5.2.3 CESSIONS D'ACTIONS REALISEES AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2014

5.2.3.1 Cessions d'actions effectués en vue de l'animation du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité

Sur l'exercice, Invest Securities a cédé pour le compte de SCBSM dans le cadre d'un contrat de liquidité, en vue de l'animation du marché, 41 622 actions au prix moyen de 4,75 euros par action, soit un revenu total de 197 758 euros.

5.2.3.2 Cessions d'actions effectués hors contrat de liquidité

Sur l'exercice, SCBSM a réalisé une attribution d'action aux salariés à hauteur de 1 000 actions au prix moyen de 3,50 euros par action.

5.2.4 MODALITES DES RACHATS D'ACTIONS

Au cours de l'exercice 2013/2014, SCBSM a racheté des actions par achats directs sur le marché pour un total de 133 425 actions au prix moyen de 4,44 euros.

La société n'a pas utilisé de produits dérivés dans le cadre de ce programme.

5.2.5 ANNULATION D'ACTIONS PAR SCBSM

SCBSM n'a pas procédé à l'annulation d'actions entre le 1er juillet 2013 et jusqu'à la date d'émission du présent document.

5.2.6 TABLEAU DE DECLARATION SYNTHETIQUE

	Flux bruts cumules		Positions ouvertes au 30 juin 2014	
	Achats	Ventes	Positions ouvertes à l'achat	Positions ouvertes à la vente
Nombre de titres	169 484	42 622		
Echéance maximale moyenne				
Cours moyen de la transaction	4.50 €	4.72 €		
Prix moyen d'exercice				
Montants	762 345	201 258		

5.3 CAPITAL POTENTIEL

5.3.1 VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL

5.3.1.1 Bons de souscription d'actions juin 2008

Le 27 juin 2008, 16 102 930 bons de souscription d'action (« BSA juin 2008 ») ont été créées. Ces BSA sont attachés aux actions nouvelles issues de l'augmentation de capital réalisée à la même date à raison de 10 BSA par action nouvelle.

Ils présentent les caractéristiques suivantes :

- Nombre total de BSA : 16 102 930
- Date d'émission : 27 juin 2008
- Période d'exercice ; du 2 janvier 2009 au 30 juin 2015 inclus
- Prix d'émission : Néant
- Droit attaché aux BSA : 10 BSA donnent le droit de souscrire une action SCBSM
- Prix d'exercice des BSA : 5,80 euros par action nouvelle
- Nombre total de BSA restant en circulation au 30 juin 2014 : 16 102 400
- Nombre total de BSA restant en circulation à la date du document : 12 102 400

Les BSA juin 2008 sont négociables sur le marché Euronext Paris de NYSE Euronext du 1^{er} juillet 2008 au 30 juin 2015 inclus sous le code ISIN FR0010622241.

Postérieurement à la clôture, 4 000 000 de BSA ont été exercés, entraînant ainsi la création de 400 000 actions nouvelles, portant ainsi le capital de la Société à 33 206 005 euros.

Effet potentiel sur la répartition du capital

L'exercice de 100 % des bons de souscription décrits précédemment entraînerait la création de 1 610 240 actions nouvelles au nominal de 2,50 euros. Ainsi un actionnaire qui détenait 1 % du capital et des droits de vote (soit 128 824 actions au nominal de 2,50 euros) avant exercice des valeurs mobilières potentielles ne détiendrait plus que 0,89 %.

5.3.1.2 OCEANES Novembre 2009

En novembre 2009, SCBSM a émis 7M€ d'OCEANES dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- Nombre total d'OCEANE émises: 1.037.037
- Date d'émission : 3 novembre 2009
- Nominal : 6,75 €
- Prix d'émission : au pair
- Coupon annuel : 9 %
- Paiement : semestriel
- Amortissement : 01/07/2016
- Conversion 1 pour 1

Les OCEANES sont négociables sur le marché Euronext Paris de NYSE Euronext sous le code ISIN FR0010820209.

5.3.2 PLAN D'OPTIONS

L'Assemblée Générale du 22 juin 2007 a approuvé dans sa 17e résolution le texte suivant :

" L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, autorise le conseil d'administration, dans le cadre des articles L.225-177 et suivants du Code de commerce, à consentir au bénéfice de ceux qu'il désignera parmi les membres du personnel salarié et parmi les mandataires sociaux de la Société, en une ou plusieurs fois, des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la Société à émettre à titre d'augmentation de capital ou à l'achat d'actions existantes de la Société provenant de rachats préalablement effectués dans les conditions prévues par les dispositions légales, dans la limite d'un nombre total d'actions ne pouvant excéder 1.5 % du capital social totalement dilué au jour de la décision du conseil d'administration.

Le nombre total des options consenties et non encore levées sera limité au plafond fixé par la législation en vigueur au jour où les options seront consenties.

Le prix de souscription ou d'achat des actions déterminé conformément aux dispositions des articles L.225-177 alinéa 4 et L.225-179 du Code de commerce, ne pourra être inférieur à 80 % de la moyenne des cours cotés au vingt séances de bourse précédant le jour où l'option est consentie, de plus, aucune option ne pourra être consentie moins de vingt séances de bourse après le détachement des actions d'un coupon donnant droit à un dividende ou à une augmentation de capital.

Le délai d'exercice des options ne devra pas excéder trois ans.

Tous pouvoirs sont donnés au conseil d'administration dans les limites précisées ci-dessus pour déterminer toutes les conditions et modalités de l'opération, notamment :

- arrêter la liste des bénéficiaires,
- fixer les conditions dans lesquelles les options seront souscrites et/ou achetées, ainsi que leur nombre pour chaque bénéficiaire,
- décider des conditions dans lesquelles le prix ou le nombre des actions à souscrire et/ou à acheter pourront être ajusté dans les divers cas prévus par l'article L.225-181 du Code de commerce.

- constater, le cas échéant, la ou les augmentations de capital résultant de la levée des options, accomplir ou faire accomplir tous actes et formalités et modifier les statuts en conséquence et généralement faire le nécessaire.

L'assemblée prend acte de ce que la présente autorisation comporte, au profit des bénéficiaires des options, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui pourront être émises en application de la présente résolution.

La délégation ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de trente-huit mois à compter de la présente assemblée générale.

La présente délégation prive d'effet, pour la partie non utilisée et pour la période non écoulée, la délégation accordée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 21 décembre 2005 dans sa 33ème résolution. "

Le plan de stock-options en vigueur au 30 juin 2014 a expiré le 21 juillet 2013 sans avoir donné lieu à des souscriptions.

5.4 AUTORISATIONS D'AUGMENTATIONS ET DE REDUCTIONS DE CAPITAL

Le tableau ci-dessous récapitule pour l'exercice clos le 30 juin 2014, l'ensemble des délégations de compétences et de pouvoirs consenties au conseil d'administration en cours de validité et leur utilisation.

Délégations de compétences	Date de l'AG	Date d'expiration de la délégation	Plafond nominal €	Utilisation au cours des exercices précédents	Utilisation au cours de l'exercice	Montant résiduel au jour du présent tableau €
Réduction du capital social par annulation des actions auto-détenues	20/12/2013	20/06/2015	10 % du capital	-	-	10 % du capital
Emission avec maintien du DPS d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la société (*) ou à des titres de créance (**)	20/12/2013	20/02/2016	35.000.000 (*) 35 000 000 (**)	-	-	35.000.000 (*) 35 000 000 (**)
Emission avec suppression du DPS, par voie d'offre au public, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la Société (*) ou à des titres de créance (**)	20/12/2013	20/02/2016	35.000.000 (*) 35 000 000 (**)	-	-	35.000.000 (*) 35 000 000 (**)
Emission avec suppression de DPS d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la société ou à des titres de créance par placement privé visé à l'article L.411-2 II du Code monétaire et financier.	20/12/2013	20/02/2016	20 % du capital/an	-	-	20 % du capital/an
Fixer le prix des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières réalisées par voie d'offre au public ou d'offre visée à l'article L.411-2 II du code monétaire et financier, avec suppression du DPS dans la limite de 10% du capital/an	20/12/2013	20/02/2016	10 % du capital/an (1)	-	-	-
Augmentation du capital social par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	20/12/2013	20/02/2016	35 000 000	-	-	35 000 000

Emission d'actions et/ou de valeurs mobilières diverses avec suppression du DPS des actionnaires au profit des catégories de personnes	20/12/2013	20/06/2015	15.000.000	-	-	15.000.000
Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires	20/12/2013	20/02/2016	Plafond fixé à 15 % de l'émission initiale	-	-	-
Emission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société sans DPS en rémunération d'apports en nature consentis à la Société	20/12/2013	20/02/2016	10 % du capital	-	-	10 % du capital
Attribuer gratuitement des actions aux membres du personnel salarié et aux mandataires sociaux de la Société et de ses filiales	20/12/2013	20/02/2017	10 % du capital	-	-	10 % du capital
Emission des bons de souscriptions d'actions à attribuer gratuitement aux actionnaires en cas d'offre publique visant les titres de la Société	20/12/2013	20/06/2015	50 % du capital	-	-	50 % du capital

(1) Le prix d'émission des actions sera au moins égal (i) au prix moyen pondéré par le volume de l'action des 20 séances de bourse précédent la fixation du prix d'émission ou (ii) au prix moyen pondéré par le volume de l'action des 10 séances de bourse précédent la fixation du prix d'émission, ou (iii) au prix moyen pondéré par le volume de l'action de la séance de bourse précédent la fixation du prix d'émission, dans tous les cas éventuellement diminué d'une décote maximale de 40 % et sous la limite que les sommes à percevoir pour chaque action soient au moins égales à la valeur nominale.

5.5 TABLEAU D'EVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES DERNIERES ANNEES

DATE	NATURE OPERATION	Nb actions émises	Valeur nominale (€)	Prix émission (€/action)	Augmentation de capital (€)	Capital après opération (€)	Prime émission brute	Prime émission nette	Nb actions cumulé	Prime émission nette cumulée
31/05/2009	Exercice de 130 bons de souscription d'actions issus de l'augmentation de capital de juin 2008	13	3	6	33	32 205 905	43	27	12 882 362	18 297 403
01/07/2009	Exercice de 320 de bons de souscription d'actions issus de l'augmentation de capital de juin 2008	32	3	6	80	32 205 985	106	106	12 882 394	18 297 509
07/05/2010	Exercice de 50 bons de souscription d'actions issus de l'augmentation de capital de juin 2008	5	3	6	13	32 205 998	17	17	12 882 399	18 297 525
04/01/2011	Exercice de 30 bons de souscription d'actions issus de l'augmentation de capital de juin 2008	3	3	6	7	32 206 005	10	10	12 882 402	18 297 535

5.6 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

Aucun dividende n'a été distribué au cours des trois derniers exercices.

SCBSM proposera à la prochaine assemblée générale des actionnaires une distribution de 0,05 € par action réalisée sous la forme d'un remboursement partiel de prime d'émission.

La SCBSM a opté à compter du 1er juillet 2007 pour le régime des SIIC. Ce statut exige qu'un minimum de 95 % des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles soient distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation et que 60 % des plus-values sur cessions d'immeubles, de parts de sociétés immobilières fiscalement transparentes ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant elles-mêmes optées, soient distribués avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation. Ces obligations de distribution n'interviennent que si la société à les réserves nécessaires, dans le cas contraire ces obligations sont reportées dans le temps.

5.7 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LA SOCIETE

5.7.1 OBJET SOCIAL (Art 2 des statuts)

La société a pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location et la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés ayant cette même activité, ainsi que,

à titre accessoire, en France et à l'étranger, toutes opérations commerciales, industrielles ou financières, mobilières ou immobilières se rapportant à :

- La prise de participation ou d'intérêts dans toutes sociétés constituées ou à constituer,
- La mise en œuvre de la politique générale du Groupe et l'animation des sociétés qu'elle contrôle exclusivement ou conjointement ou sur lesquelles elle exerce une influence notable en participant activement à la définition de leurs objectifs et de leur politique économique,
- L'assistance financière, administrative et comptable et plus généralement le soutien en matière de gestion à toutes entreprises par tous moyens techniques existants et à venir et notamment :
 1. Mise à disposition de tout personnel administratif et comptable,
 2. Mise à disposition de tout matériel,
 3. Gestion et location de tous immeubles,
 4. Formation et information de tout personnel,
 5. Négociation de tous contrats.
- L'exploitation de toutes industries et tous commerces concernant les bois quels qu'ils soient, de toutes essences et de toutes provenances, les dérivés du bois de toutes espèces, les panneaux de fibre de toute nature, les panneaux de contre-plaqués ou autres, généralement quelconques,
- L'achat en vue de la revente de tous biens et droits immobiliers,
- La création, l'acquisition, la location, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, usines, ateliers se rapportant à l'une ou à l'autre des activités spécifiées,
- La prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets ou marques de fabrique concernant ces activités,
- La participation directe ou indirecte de la société dans toutes opérations commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de commandite, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance ou d'association en participation ou autrement.

Et généralement toutes opérations financières, commerciales, industrielles, civiles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets spécifiés ou à tout autre objet similaire ou connexe.

5.7.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION

5.7.2.1 (Art 12 des statuts) – CONSEIL D'ADMINISTRATION

a) Composition du Conseil d'administration

1 - La société est administrée par un Conseil d'administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve des dérogations prévues par la loi.

Les administrateurs sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Toutefois en cas de fusion ou de scission, la nomination peut être faite par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

2 - Les administrateurs doivent être chacun propriétaire d'une action de la société.

Les administrateurs peuvent ne pas être actionnaires au moment de leur nomination, mais doivent le devenir dans le délai de trois mois, à défaut de quoi ils seront réputés démissionnaires d'office.

3 - La durée de leurs fonctions est de six années maximum. Elle prend fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit administrateur.

Tout administrateur sortant est rééligible. Les administrateurs peuvent être révoqués et remplacés à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire.

4 - Le nombre des administrateurs ayant dépassé 70 ans ne peut pas être supérieur au tiers des administrateurs en fonction. Si, du fait qu'un administrateur en fonction vient à dépasser l'âge de 70 ans, la proportion du tiers susvisé est dépassée, l'administrateur le plus âgé est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

5 - Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales ; ces dernières doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était administrateur en son propre nom, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Le mandat du représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente. Si la personne morale révoque le mandat de son représentant, elle est tenue de notifier à la société, sans délai, par lettre recommandée, cette révocation ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès, démission ou empêchement prolongé du représentant permanent.

6 - En cas de vacance, par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateurs, le Conseil d'administration peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Les nominations effectuées par le Conseil d'administration sont soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

L'Administrateur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

7 - Si le nombre des Administrateurs est devenu inférieur à trois, les administrateurs restant doivent convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires en vue de compléter l'effectif du Conseil.

b) Président du Conseil d'administration

Le Conseil d'Administration élit, parmi ses membres personnes physiques, un Président dont il fixe la durée des fonctions sans qu'elle puisse excéder la durée de son mandat d'administrateur. Le Conseil d'administration détermine sa rémunération.

Pour l'exercice de ses fonctions, le Président du Conseil d'administration doit être âgé de moins de 65 ans. Lorsque cette limite est atteinte, le Président cesse d'exercer ses fonctions à l'issue de la plus prochaine réunion du Conseil d'administration.

Le Président du Conseil d'administration est nommé pour une durée qui ne peut pas excéder celle de son mandat d'administrateur. Il est rééligible. Le Conseil d'administration peut le révoquer à tout moment. En cas d'empêchement temporaire ou de décès du Président, le Conseil d'administration peut déléguer un administrateur dans les fonctions de président.

Le Président du Conseil d'administration représente le Conseil d'administration. Il organise et dirige les travaux de celui-ci dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

c) Délibérations du Conseil d'administration

1 - Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation de son Président. Si le Conseil de s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le Directeur Général ou des administrateurs constituant le tiers au moins des membres du Conseil peut demander au Président de le convoquer sur un ordre du jour précis.

Les convocations sont faites par tous moyens et même verbalement.

La réunion a lieu au siège social ou en tout autre endroit de la même ville. Il peut se réunir en tout autre endroit avec l'accord de la majorité des administrateurs.

2 - Il est tenu un registre de présence qui est signé par les administrateurs participant à la séance du Conseil d'administration.

Le règlement intérieur établi par le Conseil d'administration détermine, conformément aux dispositions légales et réglementaires, les conditions d'organisation des réunions du Conseil qui peuvent intervenir, conformément à la loi, par des moyens de télétransmission.

3 - Pour la validité des délibérations, la présence effective de la moitié au moins des administrateurs est nécessaire. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque administrateur disposant d'une voix. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

Conformément aux dispositions du règlement intérieur du Conseil d'administration, sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent aux réunions du Conseil par des moyens de télétransmission.

4 - Un administrateur peut donner, par écrit, mandat à un autre administrateur de le représenter à une séance du Conseil d'administration. Chaque administrateur ne peut disposer, au cours d'une même séance, que d'une seule des procurations reçues par application de ce qui précède. Ces dispositions sont applicables au représentant permanent d'une personne morale administrateur.

5 - les délibérations du Conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux établis conformément aux dispositions légales en vigueur et signés par le Président de la séance et par un administrateur ou, en cas d'empêchement du Président, par deux administrateurs.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le Président du Conseil d'administration, un directeur général, l'administrateur délégué temporairement dans les fonctions du Président ou un fondé de pouvoirs habilité à cet effet.

La justification du nombre des administrateurs en exercice et de leur nomination résulte valablement, vis-à-vis des tiers, de la seule énonciation dans le procès-verbal de chaque réunion des noms des administrateurs présents, représentés ou absents.

d) Pouvoirs du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre.

Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du Conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Chaque administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.

e) Rémunération des administrateurs

L'Assemblée Générale peut allouer aux administrateurs, en rémunération de leur activité, à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle, que cette assemblée déterminera sans être liée par les décisions antérieures.

Le Conseil d'administration répartit librement entre ses membres les sommes globales allouées aux administrateurs sous forme de jetons de présence ; il peut notamment allouer aux administrateurs, membres d'éventuels comités d'étude, une part supérieure à celle des autres administrateurs.

5.7.2.2 (Art 13 des statuts)– DIRECTION GENERALE DE LA SOCIETE

a) Modalité d'exercice de la direction générale

La direction générale de la société est assumée sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur Général.

Le choix entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale est effectué par le Conseil d'administration qui doit en informer les actionnaires et les tiers dans les conditions réglementaires. La délibération du Conseil d'administration relative au choix de la modalité d'exercice de la direction générale est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés.

L'option retenue par le Conseil d'administration ne peut être remise en cause que lors du renouvellement ou du remplacement du Président du Conseil d'administration, ou à l'expiration du mandat du Directeur Général.

b) Nomination – Révocation du Directeur Général

En fonction du choix du mode de la direction générale exercé par le Conseil d'administration, celui-ci nomme le Directeur Général choisi parmi les administrateurs ou en dehors d'eux, ou investit son président du statut de directeur général.

La décision du Conseil d'administration précise la durée des fonctions du Directeur Général et détermine sa rémunération. Le Directeur Général ne peut pas être âgé de plus de 65 ans révolus ; si le Directeur Général vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire lors de la première réunion du Conseil d'administration tenue après la date de cet anniversaire.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'administration.

c) Pouvoirs du Directeur Général

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration.

Il représente la société dans ses rapports avec les tiers. Les dispositions des statuts ou les décisions du Conseil d'administration limitant les pouvoirs du Directeur Général sont inopposables aux tiers.

d) Directeurs Généraux Délégués

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'administration peut nommer un à cinq Directeurs Généraux Délégués, personnes physiques, chargés d'assister le Directeur Général.

Le Conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs Généraux Délégués dont la limite d'âge est fixée à 65 ans. Les Directeurs Généraux Délégués disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

Le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués peuvent désigner tous mandataires spéciaux.

5.7.3 DROITS, PRIVILEGES ET RESTRICTIONS ATTACHEES AUX ACTIONS

5.7.3.1 (Art 9 des statuts) - FORME DES ACTIONS

Les actions sont obligatoirement nominatives.

Les actions donnent lieu à inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Ces comptes individuels peuvent être des comptes « nominatifs purs » ou des comptes « nominatifs administrés » au choix de l'actionnaire.

5.7.3.2 (Art 10 des statuts) – FRANCHISSEMENTS DE SEUILS

Tout actionnaire agissant seul ou de concert, venant à détenir, directement ou indirectement, 2% au moins du capital ou des droits de vote de la société, est tenu d'informer celle-ci dans le délai de quinze jours à compter du franchissement, dans l'un ou l'autre sens, de ce seuil et d'indiquer également lors de cette déclaration, le nombre de titres qu'il détient donnant accès à terme au capital.

Le non-respect de cette obligation, un ou plusieurs actionnaires détenant une fraction du capital ou des droits de vote de la société au moins égale à 2% pourront demander que les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée, soient privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification. La demande est consignée au procès-verbal de l'assemblée générale.

Tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir directement ou indirectement au moins 10 % du capital de la société (ou détenant) sera présumé être (ou demeurer) un Actionnaire à Prélèvement (tel que défini à l'article 23) jusqu'à ce qu'il produise à la société des justificatifs établissant que sa situation fiscale ne rend pas (ou ne rend plus) la société redevable du Prélèvement (tel que défini à l'article 23) au titre des distributions faites à cet actionnaire.

5.7.3.3 (Art 11 des statuts) – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX ACTIONS

Chaque action donne droit, dans les bénéfices et dans l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente, notamment au règlement de la même somme nette, pour toute répartition ou tout remboursement fait au cours de la société ou lors de la liquidation. En conséquence, toutes mesures devront être prises pour que chaque action bénéficie, comme toutes les autres, de toutes exonérations fiscales ou de toute prise en charge par la société d'impositions auxquelles les répartitions ou remboursements susvisés pourraient donner lieu.

En outre, chaque action donne droit de participer aux Assemblées Générales et au vote des résolutions, dans les conditions légales et statutaires, ainsi qu'à la communication des comptes et documents prévus par la loi.

Les actionnaires ne sont responsables du passif social qu'à concurrence du montant nominal des actions qu'ils possèdent.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la société et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Les héritiers, les créanciers, ayants droit ou autres représentants d'un actionnaire ne peuvent requérir l'apposition des scellés sur les biens de la société, ni en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer dans les actes de son administration ; ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution de titres, ou en conséquence d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autre opération sociale, les propriétaires de titres isolés, ou en nombre inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ces droits qu'à condition de faire leur affaire personnelle du regroupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente de titres nécessaires.

5.7.3.4 (Art 11 des statuts) – INDIVISIBILITÉ DES ACTIONS

Les actions sont indivisibles à l'égard de la société.

En conséquence, les propriétaires indivis d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux ou par un mandataire unique.

5.7.3.5 (Art 23 des statuts) – AFFECTATION ET RÉPARTITION DU RÉSULTAT

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est effectué un prélèvement d'un vingtième au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une raison quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve en application de la loi et des statuts, et augmenté du report à nouveau.

En outre, l'assemblée générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Le solde, s'il en existe, est réparti entre tous les actionnaires proportionnellement au nombre d'actions appartenant à chacun d'eux.

Tout actionnaire autre qu'une personne physique détenant directement ou indirectement au moins 10 % du capital et dont la situation fiscale rend la société redevable du prélèvement de 20 % visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (le « Prélèvement ») (un tel Actionnaire étant ci-après dénommé un « Actionnaire à prélèvement »), verra le montant de toute distribution lui revenant diminuée dudit prélèvement dû par la société au titre de ladite distribution. En cas de pluralité de tels actionnaires, chacun d'entre eux supportera la quote-part du prélèvement total dû par la société en application de l'article 208 C II ter du Code général des impôts, que sa participation aura générée. La situation des actionnaires au regard de l'article 208 C II ter du Code général des impôts s'appréciera à la date de mise en paiement de la distribution.

Hors le cas de réduction de capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont, ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

Lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un commissaire aux comptes fait apparaître que la société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures, ainsi que des sommes à porter en réserve, en application de la loi ou des statuts et compte tenu du report bénéficiaire, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué des acomptes sur dividendes avant l'approbation des comptes de l'exercice. Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice défini au présent article.

Les modalités de mise en paiement des dividendes sont fixées par l'assemblée générale ordinaire annuelle, ou à défaut, par le conseil d'administration. La mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par ordonnance du président du tribunal de commerce statuant sur requête à la demande du Conseil d'administration.

L'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividende, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende en numéraire ou en actions. Le dispositif décrit à l'alinéa 6 du présent article s'appliquera à toute distribution de dividende payé en action, l'actionnaire concerné recevra un nombre d'actions réduit à hauteur du montant du prélèvement dû par la société en application de l'article 208 C II ter du Code général des impôts que sa participation aura générée, étant précisé qu'il ne sera pas créé de rompus, l'actionnaire concerné recevra une somme en espèce correspondant à la valeur des rompus.

La demande de paiement du dividende en actions doit intervenir dans un délai fixé par l'assemblée générale, sans qu'il puisse être supérieur à trois mois à compter de la date de ladite assemblée générale.

Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes par l'assemblée générale, inscrite à un compte spécial, pour être imputée sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

5.7.4 MODIFICATION DES DROITS DES ACTIONNAIRES

Les droits des actionnaires ne peuvent être modifiés que par une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire de SCBSM.

5.7.5 ASSEMBLEES GENERALES

5.7.5.1 (Art 16 des statuts) – FORME DES ASSEMBLÉES

Les décisions collectives des actionnaires sont prises en Assemblée Générales, lesquelles sont qualifiées d'Ordinaires, d'Extraordinaires ou de Spéciales selon la nature des décisions qu'elles sont appelées à prendre.

Les Assemblées Spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée pour statuer sur toute modification des droits des actions de cette catégorie. Ces assemblées sont convoquées et délibèrent dans les mêmes conditions que les Assemblées Générales Extraordinaires. Toutes Assemblées Générales obligent tous les actionnaires, même absents, dissidents ou incapables.

5.7.5.2 (Art 17 des statuts) – DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ASSEMBLÉES

a) Convocation des Assemblées Générales

L'Assemblée Générale est convoquée par le Conseil d'administration, ou, à défaut, par le ou les Commissaires aux comptes, ou par toute personne habilitée à cet effet.

Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

La convocation est faite, quinze jours avant la date de l'Assemblée soit par un avis inséré dans un journal d'annonces légales du département du lieu du siège social, contenant les indications prescrites par la loi, soit par lettre simple ou recommandée contenant les mêmes indications. Dans le premier cas, chacun des actionnaires doit être également convoqué par lettre ordinaire ou, sur demande et à ses frais, par lettre recommandée.

Lorsque l'assemblée n'a pu délibérer faute de réunir le quorum requis, la deuxième assemblée et, le cas échéant, la deuxième assemblée prorogée, sont convoquées six jours au moins à l'avance dans les mêmes formes que la première. Les lettres de convocation de cette deuxième assemblée reproduisent la date et l'ordre du jour de la première. En cas d'ajournement de l'assemblée par décision de justice, le juge peut fixer un délai différent.

b) Ordre du jour

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs actionnaires, représentant au moins la quotité du capital social fixée par la loi et agissant dans les conditions et délais légaux, ont la faculté de requérir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation. Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs administrateurs et procéder à leur remplacement.

c) Admission aux Assemblées

Tout actionnaire dont les actions, quel qu'en soit le nombre, sont enregistrées dans les conditions et à une date fixée par décret, a le droit de participer aux assemblées sur justification de sa qualité et de son identité.

Les actionnaires peuvent, lorsque la convocation le prévoit et dans les conditions qu'elle fixe, participer aux assemblées générales par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.

d) Représentation des actionnaires – Vote par correspondance

Tout actionnaire peut, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment l'article L.225-106 du Code de commerce, soit assister personnellement à l'Assemblée, soit voter à distance, soit s'y faire représenter par un autre actionnaire, par son conjoint ou par le partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité. Il peut en outre se faire représenter par toute autre personne physique ou morale de son choix.

e) Feuille de présence

A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence contenant les indications prescrites par la loi et les règlements.

Cette feuille de présence, dûment émargée par les actionnaires présents et les mandataires, à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire, et le cas échéant les formulaires de vote par correspondance, est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.

f) Bureau de l'Assemblée

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'administration ou, en son absence, par le Directeur Général ou par un Directeur Délégué ou un administrateur spécialement délégué à cet effet par le Conseil. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son président.

En cas de convocation par le ou les Commissaires aux comptes, par un mandataire de justice ou par les liquidateurs, l'Assemblée est présidée par l'un de ceux qui l'ont convoquée.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires, présents et acceptant, disposant tant par eux-mêmes que comme mandataires, du plus grand nombre de voix.

Le bureau ainsi composé désigne un secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires.

Les membres du bureau ont pour mission de vérifier, certifier et signer la feuille de présence, de veiller à la bonne tenue des débats, de régler les incidents de séance, de contrôler les votes émis, d'en assurer la régularité, et de veiller à l'établissement du procès-verbal.

g) Procès-verbaux des délibérations

Les délibérations des Assemblées sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social dans les conditions réglementaires. Ces procès-verbaux sont signés par les membres du bureau.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés par le Président du Conseil d'administration ou par un administrateur exerçant les fonctions de Directeur Général. Ils peuvent également être certifiés par le secrétaire de l'Assemblée.

h) Droit de vote

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent, et chaque action donne droit à une voix.

La société ne peut valablement voter avec des actions par elle souscrites, acquises ou prises en gage ; il n'est pas tenu compte de ces actions pour le calcul du quorum.

5.7.5.3 (Art 18 des statuts) – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRES

a) Compétence

L'Assemblée Générale Ordinaire prend toutes les décisions autres que celles qui sont réservées à la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire par la loi et les présents statuts.

Elle est réunie au moins une fois l'an, dans les délais légaux et réglementaires en vigueur, pour statuer sur les comptes de l'exercice social précédent.

Elle exerce les pouvoirs qui lui sont attribués par la loi et notamment :

- approuver, modifier ou rejeter les comptes qui lui sont soumis ;
- statuer sur la répartition et l'affectation du résultat en se conformant aux dispositions statutaires ;
- donner ou refuser quitus de leur gestion aux administrateurs ;
- nommer ou révoquer les administrateurs ;
- nommer le ou les Commissaires aux comptes titulaires et suppléants ;
- approuver ou rejeter les nominations d'administrateurs faites à titre provisoire par le Conseil d'administration ;
- fixer le montant des jetons de présence alloués au Conseil d'administration ;

- statuer sur le rapport spécial des Commissaires aux comptes concernant les conventions soumises à l'autorisation préalable du Conseil d'administration ;
- ratifier le transfert du siège social décidé par le Conseil d'administration.

b) Quorum et majorité

L'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement, sur première convocation, que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins le cinquième des actions ayant droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.

5.7.5.4 (Art 19 de statuts) – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES EXTRAORDINAIRES

a) Compétence

L'Assemblée Générale Extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions. Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un échange ou d'un regroupement d'actions régulièrement décidé et effectué. L'Assemblée Générale Extraordinaire peut notamment décider ou autoriser, sans que l'énumération ci-après ait un caractère limitatif :

- la modification de l'objet social ;
- le changement de dénomination sociale de la société ;
- le transfert du siège social en dehors du département du lieu du siège social ou d'un département limitrophe ;
- la prorogation ou la dissolution anticipée de la société ;
- la division ou le regroupement des actions ;
- l'augmentation ou la réduction du capital social ;
- la modification des modalités d'affectation et de répartition des bénéfices ;
- la fusion ou la scission de la société.

b) Quorum et majorité

L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le quart et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.

5.7.5.5 (Art 20 des statuts) – ASSEMBLÉES SPÉCIALES

S'il existe plusieurs catégories d'actions, aucune modification ne peut être faite aux droits des actions d'une de ces catégories, sans vote conforme d'une Assemblée Générale Extraordinaire ouverte à tous les actionnaires et, en outre, sans vote également conforme d'une Assemblée Générale ouverte aux seuls propriétaires des actions de la catégorie intéressée.

Les Assemblées Spéciales sont convoquées et délibèrent dans les mêmes conditions que l'Assemblée Générale Extraordinaire, sous réserve des dispositions particulières applicables aux assemblées des titulaires d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote.

5.7.6 CLAUSES SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE SUR LE CONTROLE DE LA SCBSM

Les statuts de la SCBSM ne contiennent aucun dispositif susceptible de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle de la société.

5.7.7 DECLARATIONS DE FRANCHISSEMENT DE SEUIL STATUTAIRES

Tout actionnaire agissant seul ou de concert, venant à détenir, directement ou indirectement, 2 % au moins du capital ou des droits de vote de la société, est tenu d'informer celle-ci dans le délai de quinze jours à compter du franchissement, dans l'un ou l'autre sens, de ce seuil et d'indiquer également lors de cette déclaration, le nombre de titres qu'il détient donnant accès à terme au capital.

Le non-respect de cette obligation, un ou plusieurs actionnaires détenant une fraction du capital ou des droits de vote de la société au moins égale à 2 % pourront demander que les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée, soient privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification. La demande est consignée au procès-verbal de l'assemblée générale.

Tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir directement ou indirectement au moins 10 % du capital de la société (ou détenant) sera présumé être (ou demeurer) un Actionnaire à Prélèvement (tel que défini à l'article 23) jusqu'à ce qu'il produise à la société des justificatifs établissant que sa situation fiscale ne rend pas (ou ne rend plus) la société redevable du Prélèvement (tel que défini à l'article 23) au titre des distributions faites à cet actionnaire.

5.7.8 STIPULATIONS PARTICULIERES REGISSANT LES MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

Il n'existe aucune stipulation particulière dans les statuts de la SCBSM régissant les modifications de son capital.

6 CONTRATS IMPORTANTS

L'ensemble des contrats conclus par le Groupe SCBSM relève de la gestion courante. Il s'agit notamment des contrats de location, des contrats de gestion pour le « property management » des immeubles, de contrats de commercialisation, d'assurance et d'emprunts bancaires et crédit baux.

Hormis les contrats de financement, au cours des 24 derniers mois, la SCBSM n'a conclu aucun autre contrat significatif, autre que les contrats conclus dans le cadre de la gestion « courante ».

7 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERT ET DECLARATIONS D'INTERETS

Conformément aux règlementations comptables et boursières, le portefeuille immobilier est évalué chaque année par des experts indépendants.

Le Groupe SCBSM a nommé les sociétés DTZ Eurexi et Catella en qualité d'expert aux fins de procéder à une évaluation de ses actifs immobiliers au 30 juin 2014.

Ces valeurs ont servi notamment dans la détermination de la « juste valeur » pour l'établissement des états financiers annuels en normes IFRS de l'exercice clos au 30 juin 2014.

7.1 DTZ EUREXI

A. Contexte général de la mission

Cadre général

La société SCBSM nous a demandé, par contrat d'expertise en date du 3 juin 2014, de procéder à l'estimation de la valeur vénale des actifs de la foncière « SCBSM ». Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine.

Notre mission est réalisée en toute indépendance.

La société DTZ Valuation France n'a aucun lien capitalistique avec la société SCBSM.

La société DTZ Valuation France confirme que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés tant au niveau de leurs formations que de leurs expériences professionnelles sur les différents types d'actifs et leurs situations géographiques.

Nos honoraires annuels facturés à la société SCBSM représentent moins de 5 % du chiffre d'affaires de DTZ Valuation France réalisé durant l'année comptable précédente.

La rotation des experts est organisée par la société SCBSM (rotation de patrimoine).

Nous n'avons pas identifié de conflit d'intérêts sur cette mission.

La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

Mission actuelle

Notre mission a porté sur l'évaluation de la valeur vénale d'actifs composant les portefeuilles Bureaux/Activités, Commerces et Chêne VERT de la foncière « SCBSM ». Pour cette mission, la société SCBSM nous a demandé de réaliser une nouvelle expertise avec visite concernant l'actif de Rivesaltes ainsi que des actualisations de la juste valeur sur pièces pour l'ensemble des autres actifs.

Notre mission a porté sur l'estimation de la juste valeur au 30 juin 2014.

Nous confirmons que, conformément à la Norme IFRS 13, les actifs ont été évalués selon leur usage optimal (« Highest and best use value »).

Les 26 actifs du portefeuille sont situés sur le territoire national. Il s'agit pour 25 d'entre eux d'actifs de placement généralement détenus en pleine propriété par SCBSM, soit dans le cadre d'un bail à construction (Antibes durée restante de plus de 70 ans) soit détenus en copropriété (Massy, Elysée Village, Plérin, Grigny, Ecole Valentin, Strasbourg, Luats et Sainte-Geneviève-des-Bois). Ces actifs sont à usage de bureaux, commerces et activités et font l'objet principalement de baux commerciaux pourvus ou non de périodes fermes de 3, 6, 9 ou 12 ans, parfois de baux professionnels ou dérogatoires.

Le seul actif en développement Rivesaltes est un retail park d'environ 19 000 m² en rénovation et extension jusqu'en 2014 avec un budget travaux communiqué de 2 136 000 €HT.

Il est rappelé ici que lorsque le mandant est preneur aux termes d'un contrat de crédit bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous jacents au contrat et non le contrat de crédit bail. De la même façon, lorsqu'un bien immobilier est détenu par une société ad hoc, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous jacent et non pas celle de la société.

B. Conditions de réalisation

Eléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincères et correspondant à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale du portefeuille.

Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- Les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
- La 4^{ème} édition de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (octobre 2012),
- La 9^{ème} édition du « Red Book » (janvier 2014),
- Principes posés par le code de déontologie des SIIC.

Définition de la Juste Valeur

Nous avons retenu le référentiel constitué par la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière, qui définit la juste valeur comme suit :

« Le prix qui serait reçu pour vendre un actif ou payé pour transférer un passif lors d'un transaction ordonnée entre des intervenants du marché à la date d'évaluation.

Dans la pratique, pour les immeubles de placement, la juste valeur est généralement assimilée à la valeur vénale.

La juste valeur des immeubles de placement en cours de construction ('Investment properties under construction' ou IPUC) est à apprécier selon l'état d'avancement du projet à la date de valeur et non pas à la valeur estimée de l'immeuble considéré livré. Il convient ainsi de prendre en compte les risques liés au projet à la date de valeur, compte tenu de son état d'avancement, du niveau de précommercialisation locative ou à la vente et de l'état du marché immobilier à cette date. »

Définition de la Valeur Vénale

« La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur, (« willing buyer and seller »),
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché, (« after proper marketin »),
- Que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats,
- L'absence de facteur de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation (« arm's-length transaction »). »

Cette Valeur Vénale correspond également, pour la majorité des situations, à la Juste Valeur (ou Fair Value) du référentiel I.F.R.S.

Valeur en utilisation optimale du bien ('Highest and best use value')

« La valeur est en principe, fondée sur l'utilisation optimale ('Highest and best use') du bien immobilier. Il s'agit de l'usage qui permettra à l'acheteur de maximiser la valeur de l'actif mais qui est néanmoins réaliste sur le plan de ce qui est physiquement possible, de ce qui est autorisé sur le plan juridique et administratif et de ce qui faisable du point de vue financier.

Afin de déterminer l'utilisation optimale, l'expert prendra ainsi en considération :

- Les usages auxquels le bien se prête compte tenu de sa configuration, sa localisation, son aspect, la nature des constructions existantes... Seront prises en compte les hypothèses d'usage considérées comme raisonnables par les acteurs du marché à la date de valeur ;
- Toute restriction ou possibilité juridique ou administrative. La situation juridique, l'état locatif, le zonage du bien selon le plan local d'urbanisme sont parmi les éléments pertinents ;
- La faisabilité de l'usage sur le plan financier, en prenant en compte les dépenses et le calendrier nécessaires pour effectuer un changement d'usage. En effet, même si l'usage proposé est envisageable sur le plan physique et juridique, il sera inutile de retenir une hypothèse qui ne dégagera pas une rentabilité suffisante pour un acheteur par rapport aux attentes des acteurs du marché.

Si l'expert envisage un usage différent de l'utilisation actuelle, il doit le signaler dans son rapport. Dans certains cas, il convient de signaler qu'il s'agit seulement d'une hypothèse d'évaluation particulière ('Special assumption'). »

Méthodologie retenue

Nous avons retenu la méthode par Discounted Cash Flow ainsi que la méthode par le rendement.

Les valeurs obtenues ont été in fine recoupées par comparaison.

Définitions des taux de rendement et taux de capitalisation

Nous avons repris les définitions de la 4^{ème} édition de la charte de l'expertise en évaluation immobilière :

- Le taux de capitalisation traduit le rendement (généralement brut) du point de vue du propriétaire et se place généralement dans l'optique d'un exercice courant de gestion. Le taux de capitalisation exprime en pourcentage le rapport existant entre le loyer annuel de l'immeuble et sa juste valeur hors frais d'acquisition. Il est dit brut ou net selon que l'on retient au numérateur le loyer brut ou le loyer net de l'immeuble. Il est employé de plus en plus rarement pour l'habitation.
- Le taux de rendement immobilier, qui est le concept le plus utilisé, exprime le rapport existant entre le revenu de l'immeuble et le capital engagé par l'acquéreur. Ce capital correspond à la fois au prix d'acquisition qui est versé au vendeur, ainsi qu'aux frais d'acquisition représentés par les droits de mutation, les honoraires de notaire et les frais annexes. Le taux de rendement concerne donc une

juste valeur dite « acte en main ». Le qualificatif de brut ou net recouvre la même définition que pour le taux de capitalisation, c'est-à-dire en fonction de l'assiette considérée : loyer brut ou loyer net.

Hypothèses de valorisation

Nous avons retenu les paramètres globaux suivants :

Type d'actifs	Hypothèses de valorisation		
	VLM * €/m ² /an HT HC	Vacance en mois	Taux de capitalisation
Bureaux en régions	€ 85 à € 160	9 à 12	5,75 % à 8 %
Bureaux en IDF	€ 390	12	5,5 % à 6 %
Commerces en IDF	€ 100 à € 350	3 à 18	5,85 % à 9,5 %
Commerces en régions	€ 55 à € 150	3 à 18	5,5 % à 9 %
Locaux d'activités en IDF	€ 60 à € 130	9 à 24	7,25 % à 10,25 %
Locaux d'activités en régions	€ 30 à € 36	18	12 %

* VLM : Valeur Locative de Marché

C. Juste Valeur globale

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Répartition géographique	Valorisation € HD HT HFA	Nombre d'actifs
IDF	102 305 000	8
Province	64 035 000	18
Total	166 340 000	26

Valeur vénale en 100 % placement : **€ 146 640 000 hors Frais et Droits de mutation**

Valeur vénale en 100 % développement de Rivesaltes : **€ 19 700 000 hors Taxes hors frais d'achat**

D. Observations

La plupart des actifs ont été concernés ce semestre par la hausse des frais d'achat de 6,20 % à 6,90 %.

Les experts immobiliers membres de l'Afrexim adoptent conventionnellement des frais d'achat de 6,20 % de la valeur vénale retenue (ou juste valeur).

Certains départements (dont Paris et les Yvelines) ont décidé officiellement de ne pas augmenter les droits de mutation malgré la possibilité qui leur était donnée.

Cette hausse des droits de mutation doit théoriquement s'achever en mars 2016.

Les immeubles achevés depuis moins de 5 ans ne sont pas concernés (taux de 1,80 %).

Parmi les évènements significatifs du semestre, signalons :

- Sur Plérin la réduction du périmètre avec la cession des 3 cellules La Halle Vêtements, La Halle Chaussures et Gifi.
- Sur 3 Chantilly (Vandœuvre-lès-Nancy) la sortie du périmètre d'un lot de 375 m².

7.2 CATELLA

A. Contexte général de la mission d'expertise

Cadre général

La Société SCBSM, a approché Catella Valuation FCC afin d'obtenir l'actualisation de la valeur d'une partie de son patrimoine d'actifs immobiliers (détenus depuis plus d'un an).

Catella Valuation FCC (CVA), structure totalement indépendante des sociétés de commercialisation de Catella France, intervient exclusivement dans les domaines de l'expertise et du conseil, conformément aux règles de l'AFREXIM.

Dans le cadre de la réalisation des missions qui lui sont confiées, CVA se place en position totalement indépendante sur le marché immobilier et n'est liée, directement ou indirectement, à aucune des filiales de commercialisation de Catella France.

CVA garantit donc une totale indépendance de ses collaborateurs qui sont soumis aux règles déontologiques de la profession d'expert immobilier ainsi qu'à celles édictées par la Royal Institution of Chartered Surveyors, particulièrement dans son Red Book, RICS Appraisal and Valuation Manual.

Catella Valuation, membre de l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière), s'engage également à conduire ses travaux en conformité avec les normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (The European Group of Valuers' Association).

Les travaux de CVA sont réalisés conformément aux normes édictées par la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, qui implique le respect des règles de déontologie, méthodologie et confidentialité de la profession d'Expert.



Conformément aux instructions de SCBSM, les experts immobiliers ont rédigé les rapports d'expertise et déterminé les valeurs demandées, valeur objective au 30 juin 2014.

Il n'a été relevé aucun conflit d'intérêt.

Cette mission représente moins de 1 % du C.A. annuel de l'expert immobilier.

La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées, publiée le 8 février 2010.

Mission actuelle

Actualisation sur pièces de la valeur vénale d'un immeuble en l'état actuel d'entretien et d'occupation, sis :

Zone du Kaligone - Rue de Soultz - Rue des Mines Anna - 68270 Wittenheim
et ce, à la date du 30 juin 2014.

Cet immeuble est à usage de commerces et comporte 4 bâtiments (2/3/4/6), en 2 ensembles distincts pour une surface utile globale de 16.471 m².

B. Conditions de réalisation

Eléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincères et correspondre l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance de la société Foncière, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale de l'immeuble.

Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- au plan national :
 - les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
 - la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière,
 - principes posés par le code de déontologie des SIIC.
- au plan international, standards reconnus alternativement ou cumulativement :
 - les normes d'expertise européennes de Tegova (The European Group of Valuers' Association) publiées dans son guide bleu «European valuation standards».
 - ainsi que les standards du Red Book de la Royale Institution of Chartered Surveyors (RICS) publiés dans son « Appraisal and valuation manual ».

Méthodologie retenue

La valeur vénale des biens a été estimée, selon les cas, par les méthodes suivantes :

- Méthode par le revenu
- Méthode par les Discounted Cash Flow (DCF)
- Méthode par comparaison

Ces méthodes d'expertise sont détaillées par chaque Expert dans les documents d'expertise remis à la foncière SCBSM.

Les méthodes de valorisation retenues pour obtenir une valeur vénale sont, pour les bureaux, essentiellement des méthodes dites « par le revenu ». Elles s'appliquent aux immeubles loués ou susceptibles de l'être et consistent à appliquer au loyer annuel réel ou potentiel, brut ou net, un taux de rendement intégrant la fiscalité et fixé par analogie au marché de l'investissement.

Elles intègrent au besoin une optimisation des flux par la méthode des « CFA » ; (cash flow actualisés) en tenant compte des loyers quittancés ou prévus, des taux de vacance, ainsi que des charges, travaux, taxes et frais de toutes natures.

Pour les immeubles d'habitation, l'approche de la valeur vénale par la méthode du revenu est généralement pondérée par une approche par la méthode dite « par comparaison » ou « par analogie », qui consiste à définir une valeur par référence aux transactions récentes intervenues dans l'environnement proche et pour des locaux comparables, en tenant compte des conditions d'occupation et d'un coefficient de décote pour vente en bloc.

Ces approches aboutissent toutes à la détermination de valeurs vénales hors frais et droits. Le résultat obtenu, correspondant au prix auquel un immeuble pourrait être vendu de manière raisonnable de gré à gré ne se confond pas nécessairement avec le prix débattu entre les parties qui peut intégrer des facteurs spécifiques à toute négociation.

C. Valeur vénale globale à la date du 30 juin 2014

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif. Les valeurs sont définies Frais et Droits de mutation inclus.

Valeur vénale expertisée par la société Catella Valuation

Valeur vénale en 100 %	23.199.777 € FDI
Valeur vénale en quotes-parts de détention	23.199.777 € FDI

D. Observations générales

Ces valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise.

8 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais auprès de la SCBSM, 12 rue Godot de Mauroy, 75 009 Paris ainsi que sur le site Internet de l'Autorité des Marchés Financiers (www.amf-france.org) et celui de la société (www.bois-scieries.com).

Les documents suivants peuvent être, le cas échéant, consultés dans les locaux de la Société :

- l'acte constitutif et les statuts de la Société,
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'émetteur, dont une partie est incluse ou visée dans le présent document de référence,
- les informations financières historiques de la Société et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédent la publication du document de référence.

9 RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES

9.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE ET ATTESTATION

9.1.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE

Monsieur Jacques LACROIX, Président Directeur Général

9.1.2 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et le rapport de gestion figurant aux chapitres 1 à 5 présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Le rapport des contrôleurs légaux relatifs aux comptes consolidés du Groupe au 30 juin 2012 émis sans réserve ne présente pas d'observation.

Le rapport des contrôleurs légaux relatifs aux comptes consolidés du Groupe au 30 juin 2013 émis sans réserve ne présente pas d'observation.

Le rapport des contrôleurs légaux relatifs aux comptes consolidés du Groupe au 30 juin 2014 émis sans réserve ne présente pas d'observation.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document. »

Fait à PARIS,

Le 24 octobre 2014

Monsieur Jacques LACROIX, Président du Conseil d'Administration

9.2 RESPONSABLE DU CONTROLE DU PROSPECTUS

9.2.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

- KPMG AUDIT IS, représentée par Madame Stéphanie Ortega, domiciliée Immeuble Palatin, 3 cours du Triangle, 92 939 La Défense, renouvelé lors de l'Assemblée Générale Mixte en date du 23 décembre 2009 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2015.
- MBV ET ASSOCIES, SA, au capital de 551 800 € dont le siège est sis 39 avenue de Friedland, 75 008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B 388 305 443, représentée par Madame Martine LECONTE née le 3 avril 1972 à Rognac (13), nommée lors de l'Assemblée Générale Mixte en date du 22 décembre 2011 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2017.

9.2.2 COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLEANTS

- KPMG Audit ID, domiciliée Immeuble Palatin, 3 cours du Triangle, 92 939 La Défense, renouvelé lors de l'Assemblée Générale Mixte en date du 23 décembre 2009 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2015.

Monsieur Régis BIZIEN, né le 30 mai 1959 à Chatou et demeurant 41 rue Yves Kermen – 92 100 Boulogne Billancourt nommé lors de l'Assemblée Générale Mixte en date du 22 décembre 2011 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2017.

10 INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

La Responsabilité Sociale de l'Entreprise (RSE) intègre l'ensemble des informations traitant des aspects sociaux, environnementaux, sociaux et économiques de l'entreprise dans ses activités et dans ses interactions avec ses parties prenantes, telle que définie par le décret n° 2012-557 du 24 avril 2012 relatif aux obligations de transparence des entreprises en matière sociale et environnementale.

L'article 225 de la loi Grenelle et son décret d'application impose à certaines sociétés, parmi lesquelles les sociétés dont les titres sont admis sur un marché réglementé, de communiquer des informations sur les conséquences sociales et environnementales de leur activité ainsi que sur leurs engagements sociaux en faveur du développement durable.

Au regard de la nature des activités ou de l'organisation de la société, seuls certains des 42 indicateurs Grenelle ont été à ce stade considérés comme pertinents.

10.1 INFORMATIONS SOCIALES

L'effectif qui gère le patrimoine du Groupe est réparti entre la société mère SCBSM et la société Brocéliande Patrimoine.

Il se compose de plusieurs services clés dont :

- La Direction du Patrimoine qui vise à la commercialisation des locaux disponibles auprès d'enseignes commerciales et à la valorisation des actifs du Groupe.
- La Direction Technique qui vise la conception des projets de rénovation en partenariat avec les architectes et les enseignes, le suivi des chantiers et les contrôles techniques lors des phases d'exploitation.
- La Gestion locative. Bien que de nombreuses foncières fassent le choix inverse, le Groupe a internalisé cette activité, via Brocéliande Patrimoine. Ce business model permet au Groupe d'avoir la main mise sur la rédaction des baux commerciaux, le recouvrement des loyers, des travaux d'entretien de son patrimoine et, in fine, sur l'évolution de son chiffre d'affaires.

Les informations décrites ci-dessous concernent les salariés embauchés en direct par la société SCBSM. Pour l'effectif de la société Brocéliande Patrimoine, celui-ci est détaillé dans le Document de référence du Groupe Crosswood du 31 décembre 2013 (FR0000050395).

10.1.1 EMPLOI

- **Effectif total et répartition des salariés par sexe, âge et par zone géographique**

Conformément au secteur d'activité du Groupe, SCBSM dispose d'une faible intensité en capital humain (masse salariale/coût total d'exploitation). Le Groupe se classe parmi les entreprises à taille humaine et dispose d'un effectif relativement jeune qu'il souhaite conserver et fidéliser.

A la clôture de l'exercice, l'effectif salarié de la société SCBSM est de 5 personnes ayant moins de 40 ans et travaillant toutes sur Paris.

La société se démarque avec une part importante de femmes dans ses effectifs.

- **Embauches et licenciements**

Au cours de l'exercice, cette société a embauché une apprentie en contrat d'alternance.

- **Rémunération et évolution**

Dans l'ensemble, les collaborateurs proviennent d'horizons diverses comme en atteste la variété de leurs diplômes. En ciblant de jeunes salariés aux profils complémentaires, la société mise sur des candidats pouvant faire preuve d'une rapide adaptation et autonomie.

Le montant total des rémunérations brutes versées aux salariés de la société au cours de l'exercice s'élève à 172 K€.

10.1.2 Organisation du travail

- **Organisation du temps de travail**

L'organisation du temps de travail s'inscrit dans le cadre légal de la convention collective nationale de l'immobilier, soit sur une durée hebdomadaire de 35 h.

- **Absentéisme**

Au cours de l'exercice, la société n'a pas été confrontée à des problèmes d'absentéisme.

10.1.3 Relations sociales

- **Organisation du dialogue social**

La société se situant en dessous des seuils légaux, aucune procédure de dialogue social n'a été mise en œuvre. Les salariés échangent leurs points de vue librement avec les responsables et membres de la direction sans cadre particulier.

- **Le bilan et les accords collectifs**

La société SCBSM adhère à la convention collective de l'immobilier.

10.1.4 Santé et sécurité

- **Les conditions de santé et de sécurité au travail**

Les collaborateurs évoluent dans les locaux de qualité qui respectent les dispositions du Code de travail applicables aux immeubles de bureaux.

Les locaux sont équipés d'un défibrillateur automatique et les membres du personnel ont reçu une formation de secourisme pour donner les premiers secours en cas d'urgence.

Les salariés de la société bénéficient d'une mutuelle d'entreprise et de tickets restaurant.

- **Les accidents du travail les maladies professionnelles**

Eu égard à l'activité de foncière, il n'y a pas de risque particulier d'accident du travail.

Aucun accident, ni aucune maladie professionnelle reconnue n'a été constaté sur l'exercice.

- **Bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail**

Compte tenu de l'activité du Groupe et des effectifs, il n'a pas été conclu d'accords en matière de santé et de sécurité au travail.

10.1.5 Formation

- **Politique de formation**

Aucun cadre spécifique concernant la formation n'a été émis en place. Ces salariés peuvent bénéficier d'une formation à leur demande.

- **Nombre d'heures totales de formation**

Les heures de formation suivent le régime légal du droit individuel de formation.

Sur l'exercice, deux salariés ont suivi une formation professionnelle d'une journée dans le cadre du développement de leurs compétences.

10.1.6 Egalité de traitement

- **Mesures prises en faveur de l'égalité entre les hommes et les femmes**

Cette société s'attache à offrir les mêmes opportunités de développement au sein du Groupe aux femmes et aux hommes.

- **Mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des handicapés**

S'agissant de l'insertion professionnelle, SCBSM accueille une jeune étudiante dans le cadre de son contrat en alternance.

La société agit également comme employeur indirect, dans la sous-traitance de diverses prestations confiées à des entreprises adaptées.

- **Politique de lutte contre les discriminations**

SCBSM est attentive aux enjeux de la discrimination et s'attache à ce qu'il n'y ait aucune discrimination lors des recrutements et dans les évolutions de carrière ou de rémunération.

10.1.7 Promotion et respect des conventions fondamentales de l'Organisation interne du Travail

Le Groupe respecte la liberté d'association et le droit de négociation collective.

10.2 INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

Le secteur immobilier et notamment du bâtiment, représente plus de 45 % des consommations d'énergie, plus de 20 % des émissions de gaz à effet de serre et plus de 40 % des déchets, avec une croissance anticipée de 30 % sur les dix prochaines années.

La gestion environnementale du bâtiment est dès lors aujourd'hui unanimement reconnue comme un enjeu capital du secteur. Les thèmes de l'énergie et du développement durable ont notamment été débattus initialement dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, qui a imposé en matière de constructions neuves, la détermination d'un seuil de consommation d'énergie primaire à 50 KWh/m² annuels en moyenne après 2012, et pour le parc existant, un objectif de réduction de la consommation de 38 % d'ici à 2020, objectif consacré par la loi Grenelle I du 3 août 2009. La réglementation thermique et le Diagnostic de Performance Energétique ont notamment été les mesures mises en place pour réduire les impacts environnementaux du secteur immobilier, aux termes du Grenelle de l'Environnement.

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement, a consolidé les objectifs posés aux termes de la loi Grenelle I, et organise notamment la réglementation thermique et l'objectif pour 2012 (la Réglementation Thermique 2012) :

décret n°2010 – 1269 du 26 octobre 2010 et l'arrêté du même jour fixent un plafond de consommation est modulé en fonction de trois coefficients (zone géographique, altitude et nature de l'occupation).

La Réglementation Thermique 2012 sera applicable à tous les permis de construire déposés :

- à partir du 28 octobre 2011, pour les bâtiments neufs du secteur tertiaire, public et les bâtiments à usage d'habitation construits en zone ANRU ;
- à partir du 1er janvier 2013, pour tous les autres types de bâtiments neufs, notamment les logements individuels et collectifs.

L'immobilier locatif tertiaire est concerné de la même façon par ces mesures.

En outre, d'autres problématiques environnementales doivent être prises en compte : la réduction des consommations d'eau, la biodiversité, l'utilisation des sols, le choix de matériaux propres, le transport, la gestion des déchets, la lutte contre le bruit, le respect de standards de plus en plus exigeant en matière de sécurité.

SCBSM dans le choix de ses opérations, sous-traitants, fournisseurs s'efforce de respecter les problématiques environnementales.

10.2.1 POLITIQUE GENERALE EN MATIERE ENVIRONNEMENTALE

- **Organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales**

Le Groupe est très vigilant sur la problématique des consommations énergétiques et ce tant au niveau des opérations de restructurations d'actifs que des projets d'acquisitions.

Pour les nouvelles constructions à Soyaux, le Groupe s'est engagé à réaliser des locaux commerciaux énergiquement performants.

Afin de déterminer de quelle manière les charges de ses locataires peuvent être réduites, le Groupe est amené à réaliser des diagnostics énergétiques sur ses immeubles.

Un projet de rénovation de façade (DP obtenue) est en cours sur l'ensemble immobilier Poissonnière, ce qui devrait permettre d'obtenir une labellisation BREEAM IN USE sur l'actif.

- **Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions**

Le Groupe reste particulièrement attentif au respect de toute réglementation, notamment concernant la politique QSE (Qualité, Sécurité, Environnement) des entreprises qui réalisent les travaux pour son compte.

Chaque actif fait l'objet de diagnostics (amiante, plomb...), notamment lors des nouvelles acquisitions ou de travaux sur le patrimoine.

Les études géotechniques menées permettent également de déceler tous risques liés à la pollution des sols.

10.2.2 POLLUTION ET GESTION DES DECHETS

Le Groupe SCBSM porte une attention toute particulière à la qualité des constructions sélectionnées, et se fonde notamment, dans le cadre des ses projets d'acquisition, sur les meilleurs standards actuels.

La gestion du patrimoine existant intègre à tout moment les enjeux du développement durable.

SCBSM a formalisé sa politique de développement durable avec les objectifs suivants :

- Optimiser la performance énergétique et réduire l'empreinte carbone des immeubles, en maîtrisant les consommations d'énergie (chauffage, climatisation, énergie, eau chaude, sanitaire, éclairage...) ;
- Contribuer à la réduction des consommations énergétiques ;

- Contribuer au tri sélectif des déchets et au recyclage en encourageant les entreprises innovantes, en matière de tri et en améliorant les équipements et les installations ;
- Améliorer le confort des utilisateurs, en matière de conditions qualitatives de travail, en matière d'acoustique, de luminosité, de conditions sanitaires et techniques ;
- Garantir la qualité sanitaire et la sécurité des bâtiments en s'interdisant d'utiliser des matériaux et des produits nocifs pour la santé et en poursuivant sa politique de prévention au regard des risques ;
- Faciliter l'accès des bâtiments à tout type de handicap en augmentant le nombre de bâtiments accessibles ;
- Prendre en compte les nuisances sonores et toute autre forme de pollution que peuvent engendrer les travaux sur le voisinage en aménageant des périodes et horaires dédiés.

SCBSM a notamment été précurseur en matière de responsabilité environnementale en initiant un processus de notation auprès d'une agence de notation extra-financière dès 2012 (Champlain Research).

10.2.3 UTILISATION DURABLE DES RESSOURCES

La société, dans le cadre de ses nouveaux projets met en place des dispositifs permettant des économies d'énergie.

10.2.4 CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le Groupe a mis en place une démarche visant à optimiser la performance énergétique et à réduire l'empreinte carbone des immeubles, en maîtrisant les consommations d'énergie (chauffage, climatisation, énergie, eau chaude, sanitaire, éclairage).

Un changement de l'ensemble du système de climatisation de l'immeuble de la Madeleine est prévu dans les prochains mois. Cela permettra de supprimer la tour aéroréfrigérante et de remplacer les cinq compresseurs existants.

10.2.5 PROTECTION DE LA BIODIVERSITE

Le Groupe profite de ses rénovations pour agrémenter les logements ou commerces de jardins et terrasses arborées, malgré des implantations en milieu urbain dense.

SCBSM encourage également ses prestataires à réduire l'utilisation des composés chimiques pour l'entretien des espaces verts.

10.3 INFORMATIONS SOCIETALES

10.3.1 IMPACT TERRITORIAL, ÉCONOMIQUE ET SOCIAL DE L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

- **Impact en matière d'emploi et de développement régional**

De manière générale, les communes accueillant les projets du Groupe bénéficient d'un développement économique indéniable. Les principaux facteurs y contribuant sont l'emploi de la main d'œuvre locale tout au long du projet. En effet, le Groupe sollicite, autant que possible, les sous traitants locaux lors des phases de rénovation.

Pour ses projets en Province, notamment Wittenheim, 100 % des entreprises de travaux (y compris le maître d'œuvre) sont des entreprises locales.

Par la suite, les projets arrivés à terme, c'est-à-dire en phases d'exploitation, font apparaître de nouvelles enseignes contribuant in fine à diversifier l'offre commerciale locale et à créer de l'emploi.

- **Impact sur les populations riveraines ou locales**

SCBSM veille à respecter l'intégration du bâtiment dans son environnement local et prend en compte lors d'un développement ou d'une rénovation les intérêts des collectivités.

10.3.2 RELATIONS ENTRETIENUES AVEC LES PERSONNES OU LES ORGANISATIONS INTERESSES PAR L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

- **Les conditions de dialogue avec ces personnes ou organisation**

Le Groupe SCBSM a mis en place, par le biais des collaborateurs de l'administrateur de biens qui gère son patrimoine immobilier, des modalités de dialogue permanentes avec les différentes parties prenantes :

- Les locataires : Chaque collaborateur se tient à l'écoute permanente des occupants des immeubles gérés avec l'exigence d'établir un dialogue et de mettre en place des démarches communes sur les aspects environnementaux.
- Les fournisseurs : Les gestionnaires rencontrent régulièrement les prestataires techniques.

L'objectif de cette démarche est de mieux prendre en compte leurs attentes et d'identifier les enjeux sociétaux et environnementaux.

- **Les actions en partenariat ou en mécénat**

Le Groupe n'a entrepris aucune action de partenariat ou de mécénat.

10.3.3 SOUS-TRAITANCE ET FOURNISSEURS

- **Les enjeux sociaux et environnementaux dans la politique d'achats et dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants**

SCBSM privilégie les fournisseurs qui ont entrepris une démarche et obtenu une certification dans deux principaux domaines :

- la Qualité (certification ISO 9001)
- l'environnement (certification IOS 14001)

Le Groupe SCBSM sensibilise ses entreprises de construction et sous-traitants à une politique d'achats responsables (conditionnements recyclables, produits issus du recyclage,...) et est très attentif à la politique de sécurité sur les chantiers. La sous-traitance sur les chantiers est très encadrée et les pièces contractuelles précisent les qualifications attendues pour les entreprises et leurs sous-traitants.

10.3.4 LOYAUTE DES PRATIQUES

- **Les actions engagées pour prévenir la corruption**

Le Groupe estime ne pas être soumis à un risque de corruption.

- **Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs**

Afin de prévenir les risques pour les occupants des locaux loués ainsi que pour les personnes se rendant dans ces locaux, le Groupe SCBSM se conforme à la réglementation en vigueur.

10.3.5 AUTRES ACTIONS ENGAGEES EN FAVEUR DES DROITS DE L'HOMME

Non applicable.

10.4 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES, DESIGNE ORGANISME TIERS INDEPENDANT, SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES CONSOLIDEES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION

Rapport du commissaire aux comptes, désigne organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion

Exercice clos le 30 juin 2014

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Centrale des Bois et des Scieries de la Manche S.A désigné organisme tiers indépendant, dont la recevabilité de la demande d'accréditation a été admise par le COFRAC, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 30 juin 2014, présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce.

Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du code de commerce, préparées conformément au référentiel utilisé, utilisé par la société (ci-après le « référentiel »), dont un résumé figure dans le rapport de gestion.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L.822-11 du code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes d'exercice professionnel et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux se sont été effectués par une équipe de 3 personnes entre les mois de juillet et octobre 2014 pour une vingtaine d'heures.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission.

I- Attestation de présence des Informations RSE

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L.233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du code de commerce.

Sur la base de ces travaux, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

II- Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons mené plusieurs entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité, son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes³ :

- au niveau de l'entité consolidante et l'entité Brocéliande Patrimoine, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;
- au niveau d'un échantillon représentatif de la société Centrale des Bois et des Scieries de la Manche S.A et de l'entité Brocéliande Patrimoine que nous avons sélectionnées en fonction de

³ Au niveau des informations quantitatives sociales consolidées, nous avons contrôlé l'ensemble des informations présentées ; Au niveau des informations qualitatives consolidées, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer ces informations et apprécier leur sincérité. Nous avons en particulier étudié :

- informations environnementales : l'utilisation durable des ressources et le changement climatique (importance de la prise en compte de la pollution et de la gestion des déchets dans la gestion du patrimoine).
- informations sociétales : les relations entre les parties prenantes (importance de la sous-traitance et prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous traitants de leur responsabilité sociétale et environnementale).

leur activité, de leur contribution aux indicateurs consolidés, de leur implantation et d'une analyse de risque, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné représente 100% des effectifs.

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Fait à Paris, le 24 Octobre 2014

MBV & Associés
Société de commissariat aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Martine LECONTE
Associée

11 TABLE DE CONCORDANCE

Afin de faciliter la lecture du présent document concernant la présentation de SCBSM., le tableau ci-dessous présente dans sa partie gauche les rubriques de l'annexe 1 du règlement Européen numéro 809/2004 du 29 avril 2004 de la Commission Européenne et renvoie dans sa colonne de droite aux pages du présent document correspondant.

	Correspondance		
	§	page	
1. PERSONNES RESPONSABLES	9.1	169	
1.1 Responsable du document de référence	9.1.1	169	
1.2 Attestation du Responsable du document de référence	9.1.2	169	
2. RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES	9.2	170	
2.1 Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes de la Société	9.2.1 et 9.2.2	170	
2.2 Contrôleurs légaux ayant démissionné, ayant été écartés ou n'ayant pas été redésignés durant la période couverte	9.2.1 et 9.2.2	170	
3. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES	1.2 et 1.3	9 et 12	
3.1 Informations financières historiques sélectionnées	1.2 et 1.3	9 et 12	
3.2 Informations financières sélectionnées pour des périodes intermédiaires	1.2 et 1.3	9 et 12	
4. FACTEURS DE RISQUES	2	34	
5. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR	1	7	
5.1 Histoire et Evolution de la Société	1.1.6	7	
5.2 Investissements réalisés par l'émetteur au cours des trois derniers exercices	1.3.5	27	
6. APERCU DES ACTIVITES DU GROUPE	1.3	12	
6.1 Principales Activités	1.3	12	
6.2 Le marché	1.3.1	14	
6.3 Événements exceptionnels ayant influencé les renseignements fournis conformément aux points 6.1 et 6.2	N/A	N/A	
6.4 Dépendance à l'égard de brevets, licences, contrats industriels, commerciaux ou nouveaux procédés de fabrication	N/A	N/A	
6.4 Environnement concurrentiel	2.1.3	34	
7. ORGANIGRAMME	1.5	30	
7.1 Description du Groupe et de la place occupée par la Société	1.5	30	
7.2 Liste des filiales importantes de la Société	1.5	30	
8. PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS	1.3.2 à 1.3.4	24 à 26	
8.1 Immobilisation corporelle importante existante ou planifiée	1.3.6	27	
8.2 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation faite par le Groupe de ses immobilisations corporelles	2.5.2	42	
9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT	3.2 et 3.5	44 et 88	
9.1 Situation financière	3.2 et 3.5	44 et 88	
9.2 Résultat d'exploitation	3.2 et 3.5	44 et 88	
10. TRESORERIE ET CAPITAUX	3.4 et 3.7	49 et 93	
10.1. Capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme)	3.4 et 3.7	49 et 93	
10.2. Source et montant des flux de trésorerie de la Société et description de ces flux de trésorerie	3.4.5	54	
10.3. Conditions d'emprunt et structure de financement de l'émetteur	2.4.1	38	

10.4. Restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur	N/A	N/A
10.5. Sources de financement attendues	2.4.1	38
11. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	N/A	N/A
12. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES ET PERSPECTIVES	1.4	29
12.1 Principales tendances ayant affectés la production, les ventes et les stocks, les coûts et les prix de la vente depuis la fin du dernier exercice jusqu'à la date du document d'enregistrement	N/A	N/A
12.2 Tendance connue, incertitude ou demande ou engagement ou événement raisonnable susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de la Société, au moins pour l'exercice en cours	N/A	N/A
13. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE	N/A	N/A
13.1 Déclaration énonçant les principales hypothèses sur lesquelles la Société a fondé sa prévision ou son estimation	N/A	N/A
13.2 Rapport élaboré par des comptables ou des contrôleurs légaux indépendants	N/A	N/A
13.3 Prévision ou estimation du bénéfice élaboré sur une base comparable aux informations financières historiques	N/A	N/A
13.4 Déclaration indiquant si la prévision du bénéfice est, ou non, encore valable à la date du document d'enregistrement et, le cas échéant, expliquant pourquoi elle ne l'est plus	N/A	N/A
14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION, ET DE SURVEILLANCE ET DE DIRECTION GENERALE	4	112
14.1 Conseil d'Administration	4.1	112
14.2 Conflits d'intérêts au niveau des membres du conseil d'administration	4.1.3	112
15. REMUNERATION ET AVANTAGES	4.2	113
15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature octroyés par la société SCBSM et ses filiales.	4.2	113
15.2 Montant total des sommes provisionnées ou constatées par la Société SCBSM et ses filiales aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.	4.2.3	114
16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	4.3	115
16.1 Date d'expiration des mandats des membres des organes d'administration et de contrôle	4.3.1	115
16.2 Informations sur les contrats de service liant les membres du Conseil d'Administration à la Société ou à l'une de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages	4.3.2	115
16.3 Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération de la société	d)	128
16.4 Conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France	4.3.3	116
17. SALARIES	2.5.1	41
17.1 Effectifs	2.5.1	41
17.2 Participation et stock options	5.3.2	144
17.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de la Société	N/A	N/A
18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	5.1	139
18.1 Nom de toute personne non-membre d'un organe d'administration ou de direction détenant, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits de vote de la Société devant être notifié en vertu de la législation	5.1	139
18.2 Droits de vote différents, ou déclaration négative appropriée	5.1.1	140
18.3 Détenzione ou contrôle, directe ou indirecte, de la Société	5.1	139
18.4 Accord connu de la Société, dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure entraîner un changement de son contrôle	5.1.4	140

19. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES	4.7	135
20. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR	3.4 et 3.7	49 et 93
20.1 Informations financières historiques	3.4 et 3.7	49 et 93
20.2 Informations financières pro forma	N/A	N/A
20.3 Etats financiers	3.4 et 3.7	49 et 93
20.4 Vérification des informations historiques	3.3 et 3.6	47 et 91
20.5 Date des dernières informations financières	3.3 et 3.6	47 et 91
20.6 Informations financières intermédiaires	N/A	N/A
20.7 Politique de distribution de dividendes	5.6	148
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage	2.3	37
20.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	N/A	N/A
21. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	5	139
21.1 Renseignements de caractère général concernant le capital de la Société	5	139
21.2 Acte constitutif et statuts	5.7	148
22. CONTRATS IMPORTANTS	6	160
23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS	7	161
24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	8	168
25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	1.5	30

Incorporation par référence

En application de l'article 28 du règlement (CE) n°809/2004 de la Commission Européenne, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- Le rapport de gestion, les comptes consolidés en norme IFRS et les comptes sociaux de l'exercice clos le 30 juin 2013 et les rapports des commissaires aux comptes associés tels que présentés dans le Document De Référence déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 13 septembre 2013 sous le numéro D 13-0901.
- Le rapport de gestion, les comptes consolidés en norme IFRS et les comptes sociaux de l'exercice clos le 30 juin 2012 et les rapports des commissaires aux comptes associés tels que présentés dans le Document De Référence déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 26 novembre 2012 sous le numéro D 12-1006 ;



Société Centrale des Bois
et Scieries de la Manche

12 rue Godot de Mauroy,
75009 Paris