



SCBSM

Juin 2017

Document de référence



SCBSM : ANR de 12,32 € / action en progression de +7 % sur un an Résultats annuels 2016-2017

Paris, le 31 octobre 2017 – SCBSM, foncière cotée sur Euronext Paris, présente ses comptes de l'exercice 2016-2017 (clos le 30 juin 2017) arrêtés le 26 octobre par le Conseil d'administration. Les procédures d'audit sur les comptes consolidés ont été effectuées.

La qualité plutôt que la quantité

Pour le deuxième exercice consécutif, SCBSM tire les fruits d'une stratégie patrimoniale pragmatique visant à constituer un actif de qualité, générant des résultats solides et pérennes, tout en diminuant régulièrement son endettement.

Ainsi, les investissements réalisés sur le patrimoine ont permis, conformément à l'engagement pris en début d'exercice, de poursuivre la création de valeur par un nouvel accroissement de l'ANR, tout en réduisant le ratio d'endettement LTV.

Patrimoine immobilier	Patrimoine Paris QCA	Bénéfice net	Ratio LTV	ANR / action
324 M€¹ (+5 M€) ²	54 % (+3 points)	10,6 M€ (+4 %)	51,5 % (-4 points)	12,32 € (+7 %)

SCBSM affiche un Actif Net Réévalué (ANR) par action³ de 12,32 € au 30 juin 2017, en croissance de près de 7 % sur 1 an. La Foncière enregistre ainsi un 8^{ème} exercice consécutif de hausse.

Poursuite de la politique d'arbitrage

Le patrimoine immobilier de SCBSM s'élève à 324 M€ au 30 juin 2017, en hausse de 5 M€ sur un an. Dans le détail, cette hausse s'explique par :

- Une progression globale de +18 M€ de la valeur des actifs, principalement grâce aux investissements réalisés sur le patrimoine parisien (restructuration complète de l'Hôtel particulier de la Rue de Prony et installation d'un nouveau locataire, restauration à neuf des façades de style Eiffel de l'immeuble de la rue de Réaumur, remplacement des façades de l'immeuble de la rue Poissonnière) et aux développements des *retail parks* de Perpignan-Rivesaltes, Angoulême-Soyaux et Saint-Malo.
- Des arbitrages pour 13 M€ avec notamment les cessions d'actifs matures en province (Gifi de Pacé, H&H de Bourg-en-Bresse, Réseau Pro de Combourg, immeuble d'Antibes et locaux à Nancy et Besançon).

Cette hausse régulière du patrimoine associée à la réduction continue de l'endettement financier net (176,9 M€ contre 188,8 M€), a permis de réduire le ratio d'endettement (LTV) de près de 4 points à 51,5 % (55,3 % au 30 juin 2016). A noter que ce calcul du LTV prend en compte dans l'endettement l'obligation remboursable en actions ou en numéraire (ORNANE 2023).

En considérant un remboursement intégral de l'ORNANE 2023 en actions auto-détenues (840 519 titres, soit 6,4 % du capital au 30 juin 2017) et/ou nouvelles, le ratio LTV ressort à 46,2 %.

¹ Données au 30 juin 2017

² Variation sur 1 an

³ ANR de reconstitution, droits inclus





Progression de +10 % du résultat récurrent avant impôt

Grâce à la régularité des résultats opérationnels du patrimoine (11,1 M€ de résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement), à la progression de la valeur des actifs et aux plus-values de cession sur arbitrages, SCBSM affiche un résultat opérationnel 2017 de 19,8 M€, en progression de 0,1 M€ sur un an.

La diminution de la dette a permis de réduire le coût de l'endettement financier net de près d'1 M€ en un an (6,9 M€). Le coût du financement moyen observé sur l'exercice clos au 30 juin 2017 s'élève à 3,24 % (3,44 % un an auparavant). La mise en place d'un refinancement obligataire en fin d'exercice (ORNANE 2023 à 2,50 %) contribuera à poursuivre cette dynamique de baisse des frais financiers au cours des prochains exercices.

Le résultat récurrent avant impôt⁴, qui est le reflet de la performance intrinsèque de l'entreprise, ressort ainsi à 4,2 M€ pour l'exercice 2017, en progression de +10 % sur un an.

Le bénéfice net s'élève à 10,6 M€ (+0,3 M€ sur un an).

Normes IFRS – données auditées	30 juin 16	30 juin 17
Loyers	15,2 M€	15,0 M€
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	11,6 M€	11,1 M€
Variation de juste valeur et résultats de cessions	8,1 M€	8,7 M€
Résultat opérationnel	19,7 M€	19,8 M€
Coût de l'endettement financier net	-7,8 M€	-6,9 M€
Autres produits et charges financiers	-1,0 M€	-0,0 M€
Impôts sur les bénéfices	-0,7 M€	-2,3 M€
Résultat net	10,3 M€	10,6 M€

Perspectives

Fort de ces résultats, le Conseil d'administration de SCBSM proposera à la prochaine Assemblée générale de maintenir la politique de distribution de dividendes.

Le portefeuille parisien constitue pour SCBSM un atout majeur dont la qualité ne cesse de s'accroître par l'effet de son travail. Parallèlement, le Groupe dispose d'un accélérateur de création de valeur grâce aux projets de développement, essentiellement de commerce de périphérie, dont l'avancement de la réalisation contribue à générer un portefeuille d'actifs neufs et de qualité en province.

Sur l'exercice 2017-2018, SCBSM continuera ses recherches d'actifs immobiliers parisiens et poursuivra l'étude d'opportunités d'arbitrage d'actifs en province.

A propos de SCBSM :

SCBSM est une foncière cotée sur Euronext à Paris (FR0006239109- CBSM) depuis novembre 2006. Le patrimoine immobilier du Groupe s'élève à plus de 320 M€, majoritairement à Paris QCA. SCBSM dispose du statut SIIC et fait partie des indices IEIF Foncières et IEIF Immobilier France. Plus d'informations sur www.scbsm.fr.

⁴ Résultat Net Récurrent = Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement - Coût de l'endettement financier net





Contacts ACTUS finance & communication :

Investisseurs :
Jérôme Fabreguettes-Leib
01 53 67 36 78
scbsm@actus.fr

Journalistes :
Alexandra Prisa
01 53 67 36 90
aprisa@actus.fr

Annexes

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

	30 juin 17
Valeur d'expertise des actifs	323 574
Droits d'enregistrement	17 869
Juste valeur des titres non consolidés	1 952
	343 395
Dettes Bancaires	153 213
Dettes Obligataires remboursables en numéraire	29 067
Dettes Obligataires remboursables en actions ou en numéraire (ORNANE 2023)	18 292
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets	-23 660
Endettement financier net	176 912
LTV	51,52 %

Actif Net Réévalué (ANR) :

	30 juin 17
Capitaux propres	128 509
Juste valeur des instruments financiers	6 306
ANR de liquidation	134 815
Droits d'enregistrement sur immeubles inscrits au bilan (hors immeubles destinés à la vente)	17 869
ANR de reconstitution	152 684
Nb d'actions (hors autocontrôle)	12 391 928
ANR de liquidation/action (€)	10,88
ANR de reconstitution/action (€)	12,32





DOCUMENT DE REFERENCE 30 JUIN 2017

SOCIETE CENTRALE DES BOIS ET SCIERIES DE LA MANCHE

Société anonyme au capital de 33 081 117.50 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 31 octobre 2017, 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 :

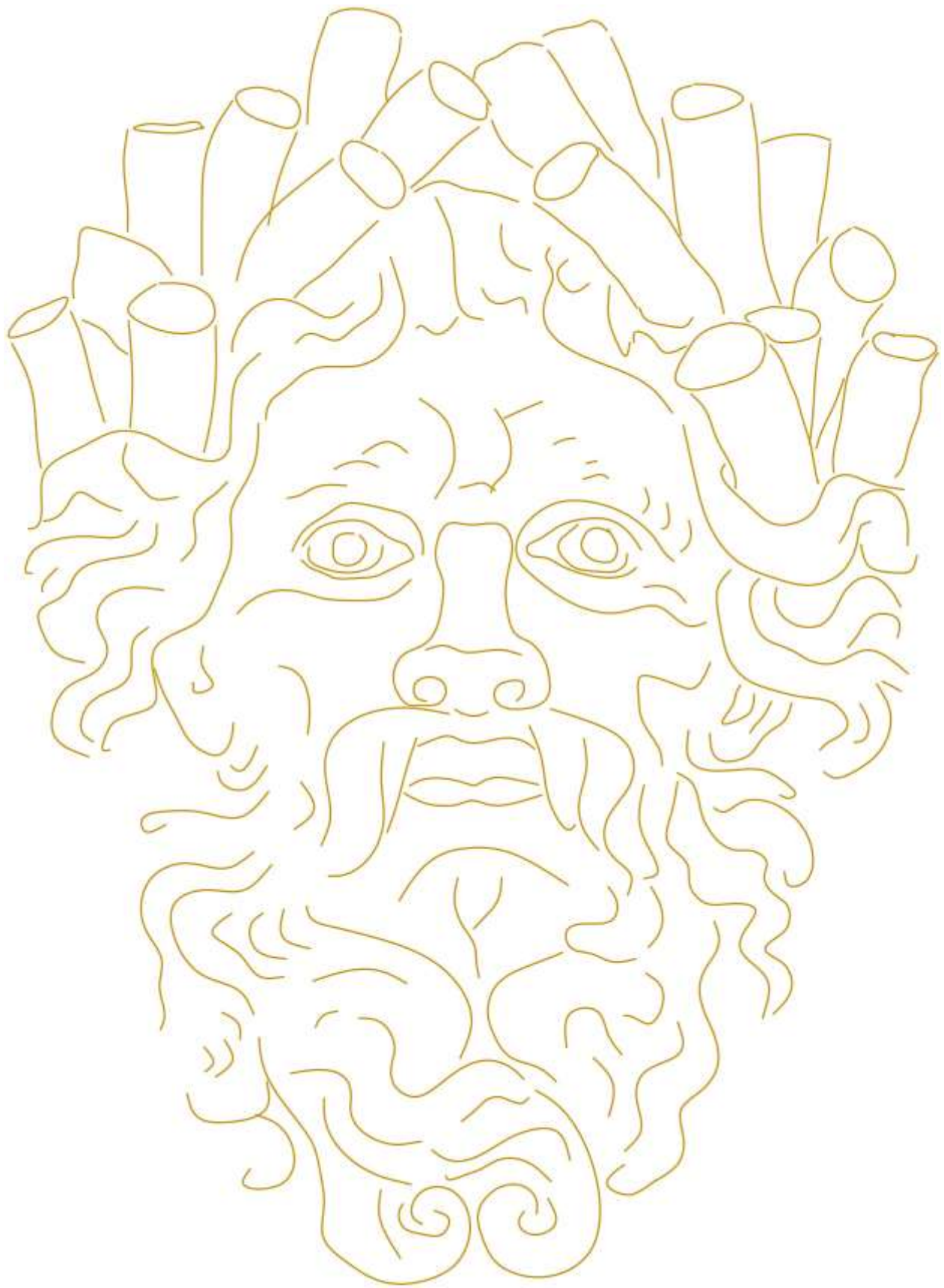
- Les comptes consolidés, les rapports de gestion et les rapports d'audit tels que présentés dans le document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 28 octobre 2016 sous le numéro D 16-0934 ;
- Les comptes consolidés, les rapports de gestion et les rapports d'audit tels que présentés dans le document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 30 octobre 2015 sous le numéro D 15-0986 ;

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	9
1.1	GENERALITES.....	9
1.2	CHIFFRES CLES	11
1.3	PATRIMOINE IMMOBILIER	14
1.4	INFORMATIONS SUR LES TENDANCES ET PERSPECTIVES	37
1.5	ORGANIGRAMME	38
2	FACTEURS DE RISQUES.....	42
2.1	RISQUES LIES AU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER	42
2.2	RISQUES LIES A L'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ.....	43
2.3	RISQUES JURIDIQUES, RÉGLEMENTAIRES ET FISCAUX	45
2.4	RISQUES FINANCIERS	46
2.5	AUTRES RISQUES.....	50
3	INFORMATIONS FINANCIÈRES AU 30 JUIN 2017	52
3.1	ACTIF NET REEVALUÉ (ANR)	52
3.2	COMPTES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2017	53
3.3	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2017	56
3.4	COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2017.....	60
3.5	COMPTES INDIVIDUELS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2017	88
3.6	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 30 JUIN 2017	92
3.7	COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 30 JUIN 2017	97
4	GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET CONTRÔLE INTERNE.....	115
4.1	CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	115
4.2	REMUNÉRATION ET AVANTAGES	116
4.3	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	118
4.4	RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET SUR LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2017	120
4.5	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE SCBSM S.A.....	135

4.6	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	137
4.7	OPERATION AVEC DES APPARENTES : RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES – EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2017.....	138
5	INFORMATIONS GENERALES CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL	142
5.1	ACTIONNARIAT	142
5.2	AUTOCONTROLE - PROGRAMME DE RACHAT 2016/2017	143
5.3	CAPITAL POTENTIEL.....	146
5.4	AUTORISATIONS D'AUGMENTATIONS ET DE REDUCTIONS DE CAPITAL	147
5.5	TABEAU D'EVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES DERNIERES ANNEES	149
5.6	POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES	150
5.7	RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LA SOCIETE	150
6	CONTRATS IMPORTANTS.....	161
7	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERT ET DECLARATIONS D'INTERETS	162
7.1	CUSHMAN & WAKEFIELD	162
7.2	CATELLA	166
7.3	JONES LANG LASALLE	169
8	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	173
9	RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES.....	174
9.1	RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE ET ATTESTATION	174
9.2	RESPONSABLE DU CONTROLE DU PROSPECTUS	175
10	INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES.....	176
10.1	INFORMATIONS SOCIALES.....	176
10.2	INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES	178
10.3	INFORMATIONS SOCIETALES	181
10.4	RAPPORT DU PROFESSIONNEL DE L'EXPERTISE COMPTABLE DESIGNÉ ORGANISME TIERS INDEPENDANT, SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES CONSOLIDÉES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION.....	183
11	TABLE DE CONCORDANCE	186



Tête ornementale de Neptune sculptée sur la façade du 19/21 Rue Poissonnière

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

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€.

En janvier 2007, le portefeuille atteint 308 M€.

Depuis cette date, la société a procédé à une rotation importante de son portefeuille en arbitrant pour plus de 196 M€.
Le portefeuille actuel composé à plus de 50 % d'immeubles parisiens totalise à ce jour 323 M€.

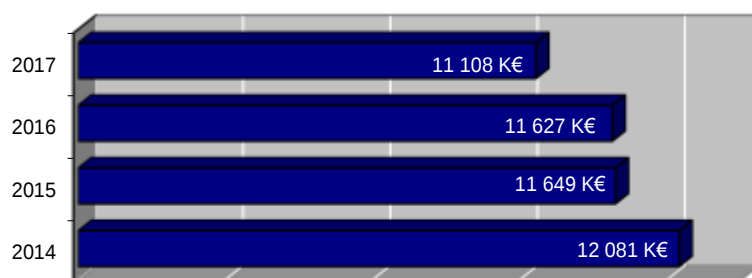
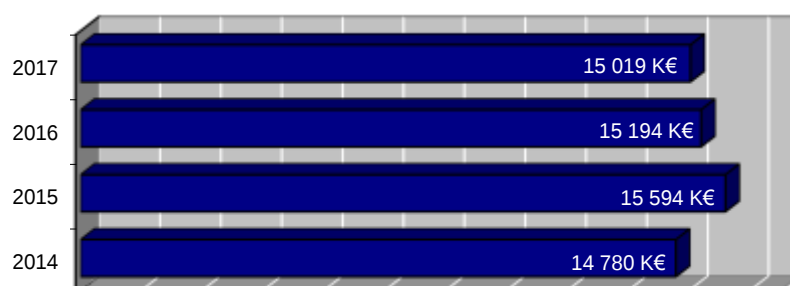


1.2 CHIFFRES CLES

Principales données financières en normes IFRS au 30 juin 2017 : compte de résultat, bilan.

Loyer bruts : 15 M€

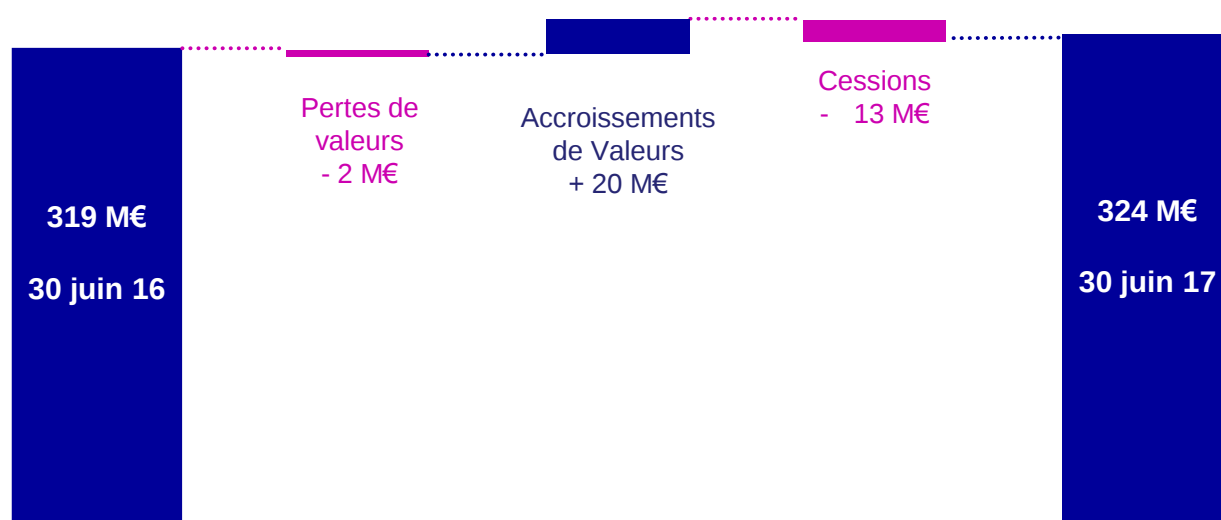
Les loyers bruts enregistrent une légère baisse, essentiellement liée aux cessions d'actifs.



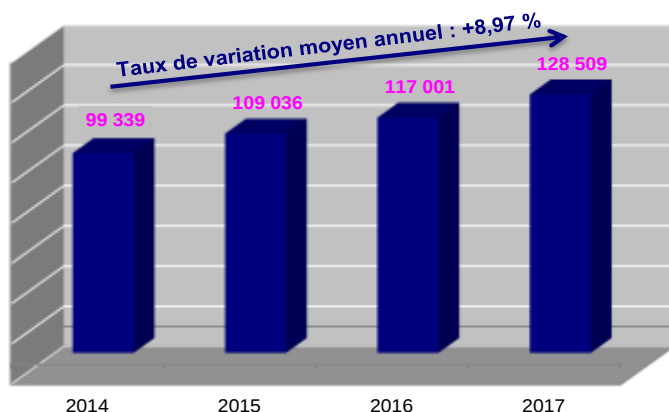
Résultat opérationnel avant variation de la valeur des immeubles de placement : 11,1 M€

Le résultat opérationnel diminue légèrement (-4,46 %).

PATRIMOINE : 324 M€



Variation des postes immeubles de placement et d'exploitation : +5 M€.



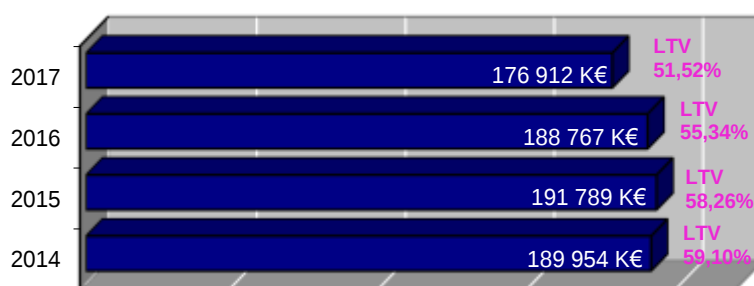
Capitaux propres consolidés : 128 M€

La variation des capitaux propres au 30 juin 2017 résulte essentiellement du bénéfice de l'exercice pour 10,6 M€, de la variation de valeur des instruments de couverture pour 2 M€ et de l'annulation automatique des rachats d'actions propres sur l'exercice pour - 1,1 M€.

Endettement financier net : 177 M€

Ratio Loan To Value Global (LTV) : 51,52 %

La diminution du LTV est due au désendettement de la société et à l'augmentation de valeur de son patrimoine.

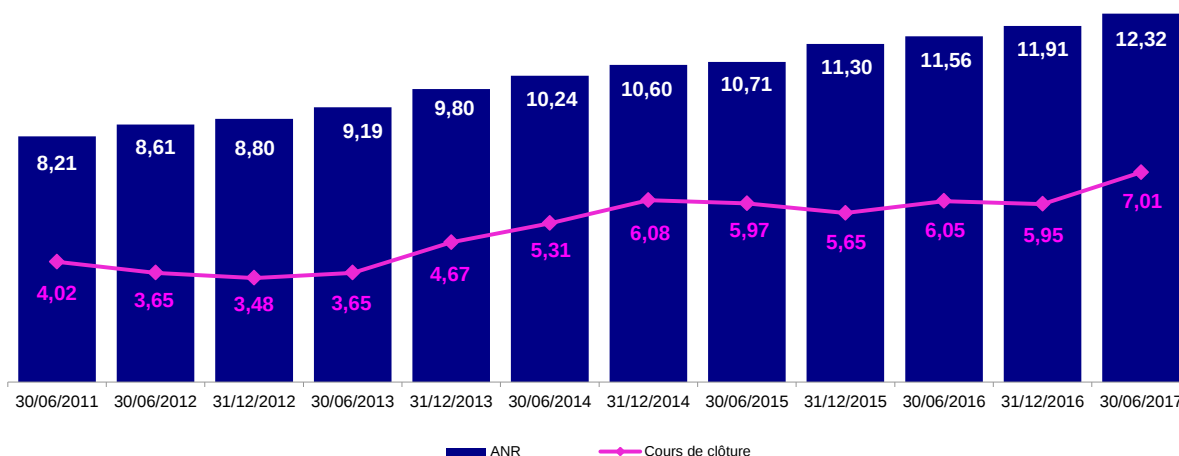


Actif net réévalué de reconstitution : 12,32 € / action

L'ANR au 30 juin 2017 s'établit à 12,32 € pour un cours de bourse à la clôture de l'exercice de 7,01 €. La décote sur ANR reste encore très élevée (43 %) surtout si l'on tient compte du fait que :

- plus de la moitié des actifs du Groupe se situent à Paris QCA ; actifs qui sont les mieux valorisés et les plus recherchés,
- le Groupe dispose d'un potentiel de création de valeur sur des actifs en cours de restructuration.

L'ANR de liquidation s'établit quand à lui à 10,88 €.



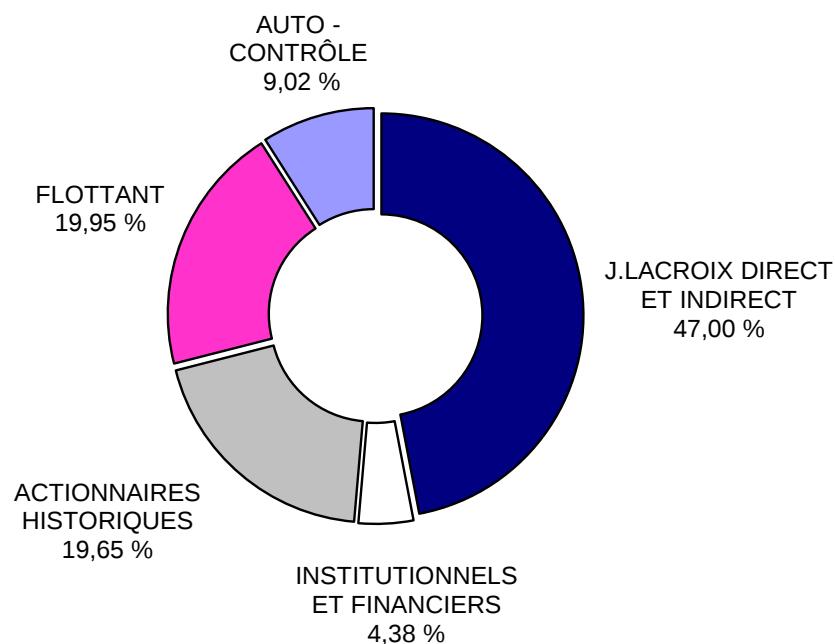
Evolution du cours de bourse depuis 2 ans :

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



Répartition de l'actionnariat à la date du présent document :

Une société entrepreneuriale qui bénéficie de l'appui de partenaires institutionnels et financiers.



1.3 PATRIMOINE IMMOBILIER

Le patrimoine immobilier du Groupe hors projets en développement est valorisé au 30 juin 2017 à 323,6 M€.

Cette valeur représente un accroissement net de 4,6 M€ par rapport au 30 juin 2016 et ce malgré les cessions réalisées au cours de l'exercice (13,3 M€).

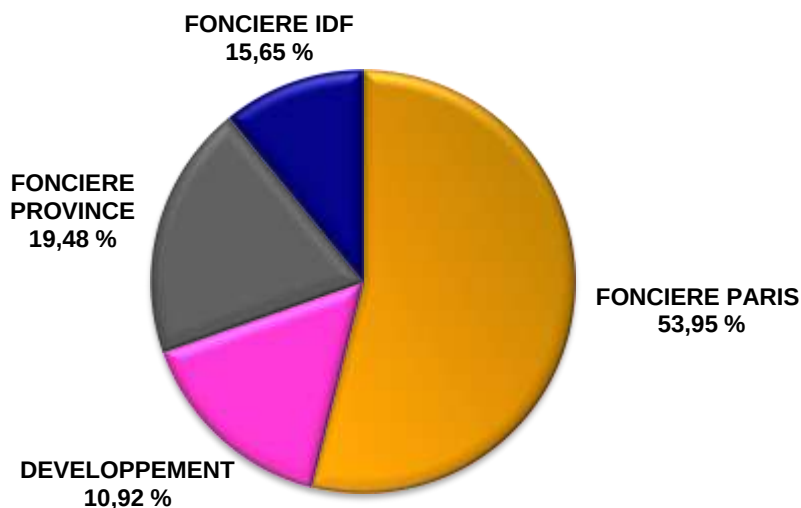
Le patrimoine du Groupe SCBSM se définit comme suit :

- **324 M€ d'actifs dont 53.9 % à Paris intra-muros**
- **170 000 m² environ**
- **Loyers bruts annuels du périmètre locatif au 30 juin 2017 : 15,6 M€**
- **Valeur locative de marché (VLM) : 20,7 M€** soit un potentiel d'accroissement de 33 %.

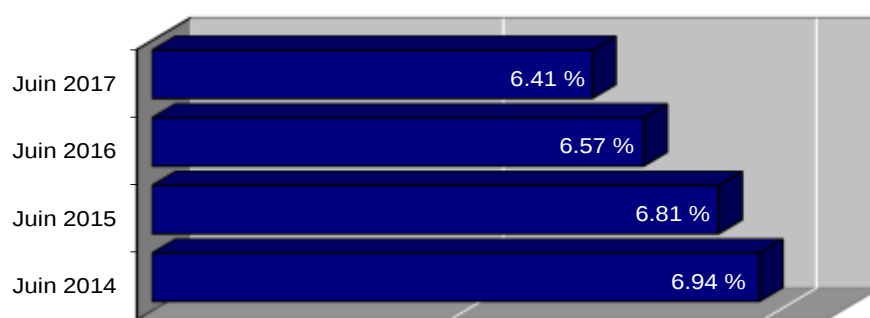
Compte tenu des critères d'investissement retenus par le Groupe et de la stratégie de création de valeur sur ses actifs, les immeubles en portefeuille peuvent être segmentés en deux catégories :

Actifs de Foncière dits « stabilisés » : 89 % du Patrimoine. Ils sont essentiellement situés à Paris (61 %) et région parisienne (18 %) 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 » : 11 % du Patrimoine. Ils 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 essentiellement des commerces.



Taux de capitalisation du Patrimoine



Echéances des baux

	Loyers à recevoir sur période ferme			
	< 1 AN	1 à 2 ANS	2 à 5 ANS	> 5 ANS
Groupe SCBSM	12 976	9 908	10 123	8 814

	Loyers à recevoir jusqu'à échéance du bail			
	< 1 AN	1 à 2 ANS	2 à 5 ANS	> 5 ANS
Groupe SCBSM	13 902	12 478	31 623	30 424

1.3.1 PORTEFEUILLE PARIS QCA

Actif	Adresse	Nature F / D*	Surface m²
La Madeleine Immeuble de bureaux commerces + quelques appartements	12 Rue Godot de Mauroy / 7 Rue Caumartin / 8 Rue de Sèze, Paris IX	F	6 362
Quartier Monceau Hôtel Particulier composé de bureaux et appartements	23/25 Rue de Prony, Paris XVII	F	1 046
Immeuble style Eiffel-Haussmann de bureaux et commerces	91 Rue Réaumur, Paris II	F	2 290
Quartier Sentier Cité Financière Immeuble de bureaux	19/21 Rue Poissonnière, Paris II	F	8 019
Quartier Sentier Cité Financière Immeuble de bureaux et logements	26 Rue Sentier, Paris II	F	1 813

* F / D : Foncière / Développement



La Madeleine, Paris IX



Poissonnière, Paris II



Prony, Paris XVII



Sentier, Paris II



Réaumur, Paris II

	Surface (m ²)	Loyers 30/06/17 (K€)	Loyers/Surfaces Vacantes	VLM (K€)	Vacance financière (% loyers réels)	Valeur (K€) HD	Taux de rendement HD VLM / Valeur
FONCIERE	19 530	7 570	202	7 938	3 %	174 554	4,55 %

1.3.2 PORTEFEUILLE ILE DE FRANCE

Actif	Adresse	Nature F / D	Surface m ²
Centre commercial Elysée Village	18 Avenue de la Jonchère, La Celle St Cloud (78)	F & D	11 744
Cellules commerciales	Centre commercial Les Franciades, 2 Place de France, Massy (91)	F	4 792
Ensemble immobilier mixte à usage d'activités et de commerces	ZI des Closeaux, Buchelay (78)	D	10 115
Immeuble mixte composé de bureau et d'activité	106 Rue du Fourny, Buc (78)	F	7 445
Immeuble mixte à usage de bureaux et d'entrepôts	Z.I du Bois de l'épine, 11 Avenue Joliot - Curie, Ris Orangis (91)	F	15 874
Immeuble de bureaux et de locaux d'activités	ZAC Les Luats, 1 rue Paul Gauguin, Villiers Sur Marne (94)	F	1 584
Bâtiment à usage de commerces et de loisirs	Zone La Croix Blanche, 3 Avenue de la résistance, Ste Geneviève des Bois (91)	F	5 500
Commerce de pied d'immeubles	185/187 Rue Gabriel Péri, Ste Geneviève des Bois (91)	F	417
Cellules commerciales au sein d'une galerie marchande	Centre commercial Grigny 2, Place Henri Barbusse, Grigny (91)	F	1 097
Appartement et local d'activité	4bis Rue de Grigny, Ris Orangis (91)	F	63



Centre commercial Elysée Village,
Celle Saint Cloud (78)



Ensemble immobilier mixte à usage d'activités
et de commerces, Buchelay (78)



Immeuble mixte composé de bureau
et d'activité, Buc (78)



Bâtiment à usage de commerces et
de loisirs, Ste Geneviève des Bois (91)

	Surface (m²)	Loyers 30/06/17 (K€)	Loyers/Surfaces vacantes	VLM (K€)	Vacance financière (% loyers réels)	Valeur (K€) HD	Taux de rendement HD VLM / Valeur
FONCIERE	47 499	2 940	1 202	4 616	29 %	50 646	9 %
DEVELOPPEMENT	11 132	157	474	631	75 %	5 782	11 %

1.3.3 PORTEFEUILLE PROVINCE

Immeuble	Adresse	Nature F / D	Surface m ²
Retail Park	ZAC Cap Roussillon, Rue de Georges Melies, Rivesaltes (66)	F & D	19 095
Cellules commerciales	Zone du Kaligone, Rue des Mines Anna & Rue Jean Monnet, Wittenheim (68)	F & D	14 404
Retail Park	284 Avenue du Général de Gaulle, Soyaux (16)	D	8 061
Retail Park	Rue de la Grassinais, St Malo (35)	D	7 782
Retail Park	Rue du Pont à l'Anglais, Plérin (22)	F	8 987
Immeuble à usage de commerces et d'activités	ZI du Cheviré, Bougenais - Nantes (44)	F	6 019
Ensemble immobilier à usage de commerces	ZI de Nîmes Saint Cezaire, 3987 Avenue Kennedy, Nîmes (30)	F	2 827
Ensemble immobilier mixte à usage d'activités et de commerces	Lieudit « Les Petits Cours », Sille Le Guillaume (72)	F	2 914
Immeuble composé d'activités et de commerces	Parc d'activités économiques, Domaine des Trois Fontaines, Le Pouget (34)	F	657
Hôtel particulier à usage de bureaux	16 Rue de la Ravinelle, Nancy (54)	D	1 751
Immeuble à usage de commerces	Lieu dit « Au Haut de la côte », Richardmenil (54)	D	650
Ensemble immobilier à usage d'activités	Route de Dole, Dannemarie sur Crête (25)	D	11 691
Divers actifs de bureaux et d'activité	Rue Gustave Hirn, Mulhouse (68) 51 Allée Gluck, Mulhouse (68) 2 Allée de Vincennes, Vandoeuvre les Nancy (54) 7/11 Avenue de Valparc, Habsheim (68) 3 Rue Graham Belle, Metz (57) 9 Rue Jacob Mayer, Strasbourg (67) 2/4 Chemin de L'Ermitage Besançon (25) 13/15 Rue Mercier, Epernay (51)	F	5 994



Retail Park, Rivesaltes (66)



Cellules commerciales, Wittenheim (68)



Retail Park, Soyaux (16)



Retail Park, Saint Malo (35)



Ensemble immobilier mixte à usage
d'activités et de commerces,
Sille Guillaume (72)

	Surface (m ²)	Loyers 30/06/17 (K€)	Loyers/Surfaces vacantes	VLM (K€)	Vacance financière (% loyers réels)	Valeur (K€) HD	Taux de rendement HD VLM / Valeur
FONCIERE	52 961	3 573	925	4 810	21 %	63 050	8 %
DEVELOPPEMENT	37 871	1 119	1 527	2 734	58 %	29 543	9 %

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

Acquisition d'un terrain à Soyaux

SCBSM a acquis un terrain complémentaire à Soyaux dans le cadre du programme de construction du futur retail park en avril 2015.

Acquisition d'un terrain à Saint Malo

En mars 2016, SCBSM a acquis un terrain nu de 1 hectare à Saint-Malo.

1.3.5 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.
La phase 1 du programme représentant environ 15.000 m², a été achevée l'an dernier et accueille désormais les enseignes Stokomani, Centrakor, Barbecue & Co, Poivre Rouge, O'Panda, La Pataterie, Aubert et Maxitoys ainsi qu'un bowling et un Laser Game. La phase 2 qui totalise environ 4.000 m² a été partiellement livrée en juillet 2017 à l'enseigne Cultura pour environ 2.000 m². Cette enseigne à forte attractivité a choisi notre site comme première implantation dans l'agglomération ce qui révèle la qualité du site et de la zone.
- Commercialiser le solde de la phase 1 du programme commercial de Soyaux (Angoulême)
- Terminer les travaux de rénovation de l'immeuble de la rue Poissonnière actuellement en cours
- Achever le programme de St Malo dont les premières ouvertures d'enseignes ont été un franc succès

D'autres opérations de restructuration et développement immobilier sont à l'étude ou en phase de montage afin d'assurer le pipe-line du Groupe pour les prochaines années.

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

Cessions de commerces à Biarritz et Saint Sauveur

En décembre 2014, le Groupe a cédé deux ensembles immobiliers à usage commercial d'environ 4 000 m² à Biarritz (64) et 2 400 m² à Saint Sauveur (60).

Bâtiment à usage industriel à Vienne

SCBSM a vendu un bâtiment à usage industriel à Vienne (60) en février 2015.

Cession de cellules commerciales à Wittenheim

En décembre 2015, le Groupe a procédé à la cession de 4 cellules commerciales à Wittenheim (68).

Cession des locaux d'activité à Nantes

SCBSM a cédé en juin 2016 une partie des locaux d'activité situés sur les communes de Nantes et Bouguenais (44).

Cession d'appartements à Paris

5 appartements parisiens ont été cédés sur l'exercice clos au 30 juin 2016.

Immeubles de bureaux à Vandoeuvre les Nancy

Le Groupe a vendu des locaux de bureaux à Vandoeuvre les Nancy (54) en février 2017.

Immeuble d'activité mixte à Ecole Valentin

En avril 2017, SCBSM a vendu un local commercial et des bureaux dans la commune d'Ecole Valentin (25).

Immeuble commercial à Pace

SCBSM a cédé un immeuble à usage commercial à Pace (35) en juin 2017.

Ensemble immobilier à Combours

Le Groupe a vendu en juin 2017 un ensemble immobilier à Combours (35).

Local commercial à Bourg en Bresse

SCBSM a procédé à la cession d'un local commercial à Bourg en Bresse (01) en juin 2017.

Immeuble d'activité mixte à Antibes

En juin 2017, un bail à construction et les constructions à usage de commerce et bureaux à Antibes (06) ont été cédés par le Groupe.

Cession d'appartements à Paris

6 appartements parisiens ont été cédés sur l'exercice clos au 30 juin 2017.

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.

1.3.7 COMMENTAIRE GENERAL SUR LE MARCHÉ (source CUSHMAN & WAKEFIELD)

A. Le marché locatif bureaux en Ile-de-France au 4^{ème} trimestre 2016

Demande placée

Dans le sillage d'un 3^{ème} trimestre dynamique (+11 % d'une année sur l'autre), l'année 2016 se termine sur une note positive pour le marché des bureaux en Ile-de-France, avec plus de 669 400 m² traités au 4^{ème} trimestre. Cette très bonne performance permet au marché d'afficher un volume placé de l'ordre de 2,4 millions de m², en hausse par rapport aux 2,2 millions de m² consommés en 2015. L'hyper activité du marché tertiaire francilien se mesure aussi au nombre de transactions : plus de 3 300 en 2016, meilleur score après 2007 (3 500).



Les 3 premiers trimestres de l'année ont vu la demande placée évoluer de façon positive d'une année sur l'autre, alors que les 3 derniers mois marquent un repli des transactions (-11 % en un an), certes par rapport à un 4^{ème} trimestre 2015 exceptionnel dans ses volumes (752 300 m²).

La croissance des commercialisations de bureaux en 2016 est essentiellement liée à une meilleure tenue des grandes transactions ; avec plus de 891 000 m² traités au travers de 65 réalisations (contre 57 en 2015), elles affichent une progression de 23 % d'une année sur l'autre, proche de leur moyenne décennale (923 000 m²).



Cette bonne tenue des grands mouvements contraste avec le recul de 6 % du côté des bureaux de taille intermédiaire, tandis que les petites surfaces font quasi jeu égal d'une année sur l'autre (près de 809 000 m²), un volume très supérieur à la moyenne décennale (710 900 m²).

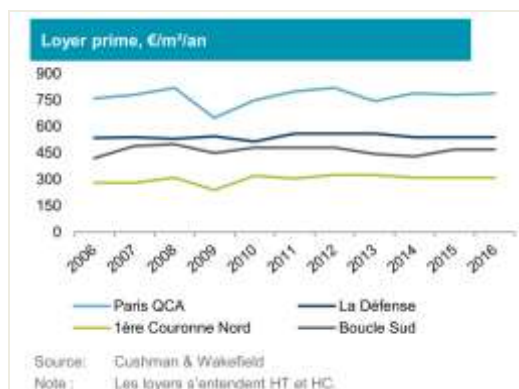
Le marché parisien continue d'afficher des performances hors norme et franchit en 2016 la barre symbolique du million de m² commercialisés, en hausse de 14 % d'une année sur l'autre. L'autre bonne surprise est à chercher du côté de La Défense, avec plus de 274 000 m² (+93 % en un an). La remontée des transactions en Première Couronne (+28 %) est un point positif pour ce marché, qui reste cependant encore loin de ses volumes usuels (336 500 m²). Ailleurs, les commercialisations de bureaux sont en repli : -24 % en un an dans le Croissant Ouest et -10 % en Deuxième Couronne.

Valeurs locatives

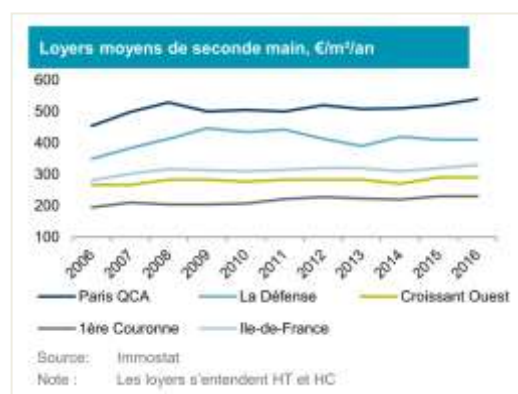
Les valeurs prime ont peu évolué au cours de l'année 2016 ; elles conservent leur niveau (€ 790 /m²/an) dans le QCA, avec quelques prises à bail réalisées pour des loyers faciaux supérieurs à € 750 /m²/an. Ailleurs, les valeurs locatives se distribuent entre € 200 et €360 /m²/an en Première et Deuxième Couronne, et entre 350 et 580 €/m²/an pour les immeubles neufs les plus qualitatifs du Croissant Ouest.

La hausse des volumes placés et la contraction de l'offre devraient logiquement créer des tensions sur les valeurs locatives de présentation dans les secteurs les moins offreurs. Un frémissement est pour l'instant perceptible uniquement sur quelques micromarchés parisiens, où l'étranglement de l'offre de première main tire à la hausse les loyers : +16 % observé dans les 12-13^{èmes} où les valeurs repassent la barre des € 500/m²/an, +3 % dans le QCA qui se rapproche ainsi du niveau symbolique des € 700 /m²/an.

Le développement d'une offre restructurée en secteur Etoile pour 2017 et 2018 devrait accompagner ce réajustement à la hausse des valeurs. Suivant la même dynamique haussière, citons aussi la Boucle Sud (+8 % en un an).



Du côté des bureaux de seconde main, l'observation des loyers faciaux suggère un tassement des valeurs locatives: au terme de l'année 2016, elles sont stables d'une année sur l'autre dans 8 micromarchés sur 19, et progressent dans 7 secteurs contre 10 en 2015, essentiellement à Paris et dans le Croissant Ouest. Ces loyers sont encore orientés à la baisse dans 5 autres, avec des corrections de 3 à 7 % (Première Couronne et Marne-la-Vallée). A Paris QCA, où les commercialisations ont été nombreuses, les valeurs locatives ont quant à elles progressé de 4 % en 2016, après une hausse de 2 % en 2015.



Offre immédiate

Le dynamisme des transactions a significativement entamé les disponibilités immédiates de bureaux, passées de 3,6 millions de m² début 2016 à 3,5 millions de m² début 2017. Cette tendance baissière s'observe sur l'ensemble des micromarchés, mais la contraction de l'offre est surtout spectaculaire à Paris, où le tiers de l'offre a disparu au cours des 12 derniers mois.

La répartition géographique des disponibilités immédiates de bureaux en Ile-de-France a peu évolué en 2016 : un tiers (1,1 million de m²) se trouve en 2^{ème} Couronne et 960 000 m² dans le Croissant Ouest. Par comparaison, le stock disponible paraît faible à Paris : 547 000 m², soit moins de la moitié du volume de transactions (1,1 million de m² consommés en 2016).



Le taux de vacance des bureaux a continué de se contracter à l'échelle francilienne pour se positionner à 6,5 % début 2017, contre 7,3 % un an plus tôt. Cette moyenne masque des configurations de marché contrastées, le marché parisien affichant aujourd'hui des taux de vacance historiquement bas : 3 % en moyenne et 3,3 % dans le QCA. Ces mêmes taux s'élèvent à 8 % en Première Couronne et 12 % dans le Croissant Ouest. On notera la trajectoire de La Défense, passée de 13 % en 2014 à 9,8 % début 2017. Si l'offre reste abondante sur ce secteur (321 000 m²), celle de classe A se limite à moins de 80 000 m². De façon plus globale, les bureaux vacants de 1^{ère} main sont aujourd'hui moins nombreux en Ile-de-France que par le passé : moins de 850 000 m² à l'échelle de l'Ile-de-France. La diminution de l'offre immédiate est plus prononcée pour les surfaces de plus de 1 000 m², tandis que sur le segment des petits gabarits, la baisse du stock est marginale. On compte ainsi 160 immeubles

proposant des surfaces vacantes de plus de 5 000 m² en Ile-de-France pour un volume total de 1,5 million de m², dont 40 % de 1^{ère} main (neuf ou restructuré). Le choix des entreprises pour un projet immédiat se limite sur le marché parisien à 13 solutions (120 000 m²), alors même que les prises à bail ont été massives en 2016. Dans le Croissant Ouest, la situation est inverse : le stock vacant est important (404 000 m²), alors même que la demande placée a été plutôt faible (125 000 m² seulement en 2016).



Offre future

Le volume de livraisons de bureaux neufs ou restructurés s'élève à 886 000 m² en 2016 dans son ensemble, en baisse de 15 % d'une année sur l'autre. Selon nos projections, il devrait demeurer stable en 2017, mais présentera une configuration complètement inédite puisqu'1 m² sur 2 sera livré à Paris (455 000 m² au total). Le Croissant Ouest est l'autre poche de nouvelles surfaces tertiaires en 2017 avec 235 000 m² attendus. Sur les autres secteurs, les livraisons de bureaux jouent une partition minimaliste : 75 000 m² en Première Couronne et à peine 100 000 m² en Deuxième Couronne. Les opérateurs ont donc assez nettement fait le choix de Paris et de l'Ouest dans l'initiation de leurs projets, suivant ainsi l'expression de la demande des entreprises.



On compte aujourd'hui un peu moins de 348 000 m² de bureaux disponibles au sein d'opérations en chantier et livrables en 2017. Il en découle un taux de précommercialisation de l'ordre de 60 % pour la production annoncée en 2017, légèrement moins que les 66 % relevés début 2016.

Paris concentre la majeure partie de cette offre future en cours de construction, avec un volume total de 439 000 m², dont 173 000 m² livrables en 2017, puis 226 000 m² en 2018. En dépit de résultats de commercialisation décevants, de nouvelles opérations sont développées dans le Croissant Ouest et 200 000 m² de bureaux neufs sont actuellement en chantier et encore à commercialiser. Par opposition, les volumes apparaissent assez faibles tant à La Défense qu'en Première Couronne, avec à peine 66 000 m² sur chacun de ces deux micromarchés.

On recense environ 3,3 millions de m² sur des opérations dotées d'une autorisation de construire et donc prêtes à être lancées. La localisation de ces projets à horizon 2018-2020 est sensiblement différente de celle en chantier : près d'un tiers (855 000 m²) est situé en Première Couronne pour des projets livrables au mieux en 2019. Le Croissant Ouest est, lui aussi, amené à voir se développer de nouveaux projets pour un volume total de 770 000 m², attendus pour l'essentiel en 2019 et 2020.



B. Marché des commerces au 4^{ème} trimestre 2016

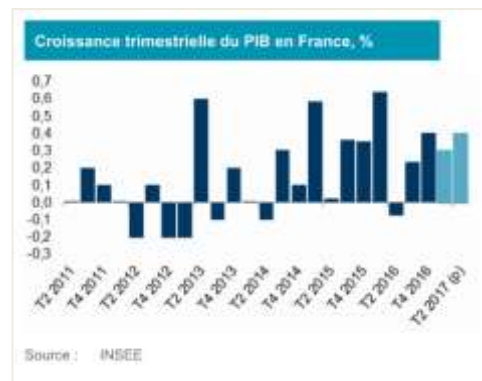
Contexte économique

Economie

Les perspectives économiques les plus optimistes ont été contrariées à diverses échelles par des événements d'ordre politique (Brexit, élections américaines) dont les répercussions ont dépassé les frontières nationales. L'incertitude qui a fait suite à ces événements a pesé sur la confiance des investisseurs et ralenti la croissance mondiale qui devrait s'établir à 1,6 % en 2016 au lieu des 1,8 % prévus en début d'année. Le FMI prévoit une croissance de 1,7 % en 2016 pour la zone euro et de 1,5 % en 2017. En France, après 4 années de stagnation voire de récession, la modeste reprise de la croissance (+0,2 % au 3^{ème} trimestre) et une courbe du chômage qui semble légèrement s'inverser, laissent à espérer une reprise de l'activité économique. Ce bilan s'accompagne d'un recul du déficit public, alimenté en partie par un accroissement de la dette et une infime remontée des taux d'intérêt.



La France peine à sortir de la crise malgré un rebond de la croissance du PIB en 2015 (1,2 %), soutenue par la reprise de la consommation publique et des ménages. Les prévisions pour l'année 2016 ont été revues à la baisse et la croissance s'établit finalement à 1,1 %, bien en dessous des prévisions du gouvernement (1,4 %). Au manque de compétitivité et à la complexité de la politique fiscale s'est ajouté l'effet conjugué des grèves du printemps et des attentats successifs qui ont freiné l'élan de la reprise et pénalisé les résultats du pays. Après deux années d'inflation quasi nulle, les prix à la consommation ont légèrement augmenté en 2016 (+0,6 % sur un an en décembre), portés par la remontée des prix de l'énergie et des produits alimentaires.



Le chômage reste l'une des préoccupations principales des français malgré la faible embellie constatée fin 2016. Après plusieurs trimestres consécutifs de hausse, les chiffres ont enfin repris le chemin de la baisse à partir du mois de septembre. La mise en place des mesures gouvernementales (CICE/Pacte de Responsabilité) a permis de contenir l'envolée du nombre de demandeurs d'emplois. A l'heure actuelle, le taux de chômage dans l'hexagone se situe à 9,7 % (estimation) contre 9,9 % fin 2015, avec un total de 3,5 millions de demandeurs d'emploi en catégorie A (sans activité tenus de chercher du travail). En proportion, ce sont les jeunes de moins de 25 ans qui profitent le plus de la baisse du chômage.



Consommation

Bien qu'en recul dans la majorité des secteurs, la croissance de la consommation des ménages reste globalement positive sur l'année 2016. Après un pic au premier semestre, les chiffres du 3^{ème} trimestre annoncent un léger ralentissement des dépenses, tant pour les produits manufacturés que pour l'équipement du logement. L'hiver arrivant, ces dernières devraient s'ajuster à la hausse avec la consommation de biens d'énergie et la période des fêtes (+0,4 % en novembre). Un bémol : le secteur du textile, toujours très volatile, reste dans le rouge depuis fin 2015, affecté par des facteurs économiques mais aussi par les effets d'une météo erratique.

Triste année pour le commerce spécialisé en 2016 avec des performances peu satisfaisantes. Au premier semestre, seuls les mois de janvier et juin ont marqué une tendance positive avec une croissance juste supérieure à 1 %. La chute brutale des ventes aux mois d'août et de septembre, en partie en répercussion de l'attentat du 14 juillet a fortement pénalisé l'activité à une période déjà peu propice pour le commerce. Les consommateurs, devenus frileux, ont boudé pour un temps le commerce spécialisé, contrairement à l'automne 2015, où l'embellie dépassait les espoirs des commerçants avec une croissance de l'activité supérieure à 3 %. Le sursaut de la toute fin d'année aura seulement contribué à maintenir une croissance atone sur l'année 2016 (+0,2 %).



A ce stade, le moral des acteurs du commerce spécialisé n'est pas encore au beau fixe; les perspectives de ces derniers mois sont encore peu encourageantes et les commerçants peinent à trouver du ressort.

A l'instar des Etats Unis, l'économie française ne devrait pas être épargnée par les incertitudes liées à l'issue des élections présidentielles du printemps prochain. La couleur du futur gouvernement sera décisive et permettra de relancer, ou non, la confiance des investisseurs et des consommateurs, et renouer avec une véritable croissance.

Sous réserve du maintien d'une certaine stabilité politique, les ménages français devraient pouvoir espérer une hausse de leurs revenus. Néanmoins, seule la



restauration de la compétitivité, conjuguée à une inflation contenue et des taux d'intérêts encore bas, permettra d'afficher un recul durable du chômage et relancer la consommation.

Baromètre des enseignes

Après plusieurs années d'efforts pour contenir les effets de la crise économique, certaines enseignes ont réussi à se repositionner efficacement alors que d'autres ont épuisé leurs réserves à maintenir un semblant d'activité. Essouffées par plusieurs années de lutte dans un environnement très compétitif, ces dernières ne disposent plus des ressources suffisantes pour compenser les pertes accumulées et n'ont d'autre issue que de se rendre. C'est ainsi que l'on a comptabilisé en fin d'année un nombre sans précédent de procédures collectives dont certaines ont abouti à la liquidation, impactant plus de 1 000 points de vente sur le pays.

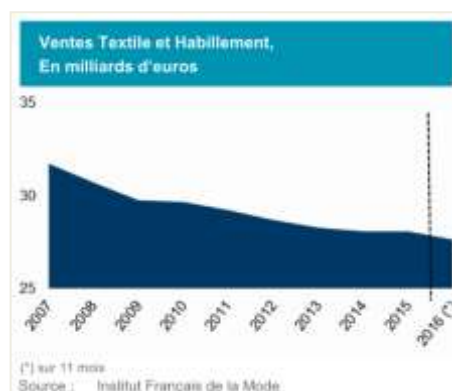
Certaines enseignes n'hésitent plus à donner congé et renoncer à un éventuel droit au bail pour se séparer de leurs foyers de pertes et se recentrer sur leurs meilleurs emplacements, et ce, malgré l'accroissement des mesures d'accompagnement octroyées par les bailleurs. La pratique du loyer « 100 % variable » se généralise sur les actifs en difficulté. L'implantation des pop-up stores et la progression des baux dérogatoires ont favorisé l'apparition de nouveaux concepts qui testent le marché à moindre risque.

Nombre d'enseignes soucieuses de maintenir leur rentabilité repensent leurs concepts ou modifient leurs formats afin de s'adapter à une clientèle complémentaire. Ainsi, C&A a fermé plusieurs magasins en centre-ville et centre commercial pour se développer en retail park. A l'inverse, Décathlon, ou Kiabi, en saturation en périphérie, se tournent vers les centres villes.

Textile et habillement à la traîne

C'est incontestablement le secteur d'activité qui peine à se remettre de la crise qui frappe le marché depuis près de 10 ans. Avec des ventes en berne depuis février et un été désastreux pour le secteur, l'année se termine toutefois avec des espoirs de reprise pour l'habillement et une embellie de 1,2 % sur les ventes en octobre.

Le marché se remet en marche petit à petit à un rythme à deux vitesses avec la montée en puissance d'enseignes récentes très compétitives au détriment d'opérateurs historiques plus vulnérables. C'est ainsi que Primark devrait rapidement atteindre 20 magasins dans l'hexagone. De son côté, Uniqlo accélère son développement en France et particulièrement sur les métropoles du sud avec également une vingtaine de magasins. Face à une surabondance de l'offre, l'arrivée de ces mastodontes a inévitablement ébranlé certains acteurs traditionnels en situation de fragilité. La liste des opérateurs du textile en difficulté s'est tristement allongée fin 2016; à l'affiche figurent, entre autres, Little Marcel, Freeman T. Porter, MS*Mode, Mim ou Karting.



Volontairement cette fois, des opérateurs étrangers désertent la France à l'image de Tom Tailor ou Marks & Spencer, moins de 5 ans seulement après son retour dans l'hexagone. A l'inverse, Undiz et Kiabi ont réussi à se différencier, et la France continue à attirer de nouvelles enseignes étrangères comme A.S. Adventure, Deichmann, Calliope ou Seaside dans le secteur de la chaussure.

D'autres opérateurs français, motivés par une croissance à deux chiffres visent le marché international.

Beauté-santé, des enseignes inspirées

Dans la lancée de Kiko et Rituals, ont émergé et se développent plusieurs enseignes de cosmétiques, qu'elles soient high tech, bio, naturelles ou ethniques: Nyx, Adopt', Elikya Beauty, It-Style, Foreo, Maybelline, Birchbox. L'optique n'est pas en reste et attaque le low-cost en jonglant avec les canaux de distribution: Lunettes pour Tous, Evioo, Lunettestore, Sensee vont bousculer les opticiens traditionnels avec une arrivée en force en centre-ville.

Equippedement de la maison : sweet home

Le marché se réorganise avec des répercussions positives: d'un côté, les ventes sont reparties au 3^{ème} trimestre avec une croissance de leur chiffre d'affaires de 2,8 % au mois d'octobre, et de l'autre, les opérateurs se structurent. Le démantèlement du groupe Mobilier Européen a permis à des enseignes comme Conforama et Alinea de consolider leur présence sur le marché en rachetant quelques points de vente Fly. Ikea performe et conforte sa position de leader avec une croissance de près de 10 % et quelques nouvelles implantations comme à Ametzondo (Bayonne) et d'autres en projet en province. AMPM et Bo Concept poursuivent leur développement dans l'hexagone et prévoient de nouvelles ouvertures en 2017. Boulanger s'affermir et gagne du terrain face à Darty en visant les centres villes. L'année 2016 aura également été marquée par l'émergence de concepts de décoration/petit mobilier. C'est ainsi que Tiger, Hema, Sostrene Grene sont apparus tant en centre-ville que dans les centres commerciaux.

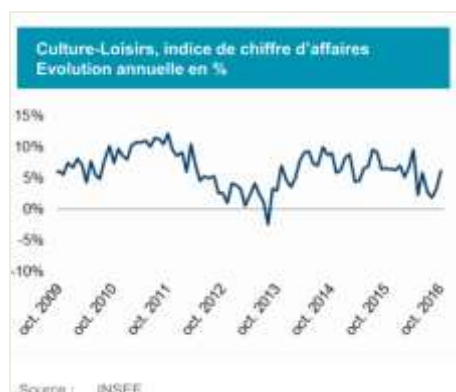


Culture-loisirs en forme

L'évènement majeur de ce secteur concerne la fusion Fnac/Darty autorisée en juillet par l'Autorité de la Concurrence. Fort de 400 points de vente, le nouveau groupe a abordé la fin d'année avec prudence avec un chiffre d'affaires de +0,9 % au 3^{ème} trimestre, conjuguant le recul des ventes de la Fnac avec une légère progression du chiffre d'affaires de Darty. Pendant ce temps, Cultura avance ses pions et se positionne de plus en plus en centre commercial, en témoigne son ouverture à l'automne sur 3 500 m² dans le centre commercial parisien Vill'Up.

Restauration : le burger à l'honneur

La guerre publicitaire menée par McDonald's et Burger King témoigne de la volonté de ces enseignes de rester leader pour l'une, et de reconquérir des parts de marché pour l'autre. Le burger est en effet largement plébiscité, voire anobli par l'introduction du « gourmet burger », via les enseignes Burgers de Papa, Five Guys, Big Fernand, Guy & Sons, B. Chef, French Burger, 231 East Street, ou Hugo Burger. D'autres concepts étrangers investissent le marché français, à savoir Wagamama ou Vapiano. Enfin, en alimentation, des boutiques « gourmet mono-produits » apparaissent comme Bellota-Bellota ou L'Eclair de Génie.



L'omnicanalité, un phénomène à suivre

Sous l'impulsion des consommateurs, les distributeurs sont en pleine mutation pour devenir plus omnicanal, le smartphone faisant disparaître la frontière entre le virtuel et le magasin physique. Organisation, offre, logistique et expérience client sont revisitées afin de mettre en place des parcours optimisés pour la clientèle.

Commerces de centre-ville

Paris

D'après les dernières statistiques publiées, les chiffres de fréquentation touristique s'inscrivent dans la continuité du début d'année avec des arrivées hôtelières en repli de -5,9 % sur Paris, dont -9,4 % pour les étrangers. Les nationalités qui enregistrent les plus fortes baisses sont les Italiens (-28,5 %), les Japonais (-34,9 %) et les Russes (-20,8 %). Stimulée par cet effet conjoncturel, la course à la clientèle à fort pouvoir d'achat s'intensifie impactant particulièrement le commerce du luxe. Les grands magasins ont constaté une baisse spectaculaire de leurs ventes de l'ordre de 20 à 30 %. Les artères prime maintiennent pour l'instant leur attractivité, l'emplacement reste le moteur des négociations et le garant du maintien des valeurs locatives. Si pour l'instant les performances sont au rendez-vous, rien n'est assuré pour les mois à venir.



L'avenue des Champs Élysées maintient un savant équilibre entre commerce de luxe et mass market. Elle reste l'artère incontournable pour toute enseigne désireuse d'être exposée à l'international. L'avenue regorge de potentiel et les offres sont nombreuses, les mois à venir devraient être prometteurs...

Le Marais, jadis micromarché, prend de l'ampleur et reste un quartier très demandé avec un positionnement tendant vers le haut-de-gamme. Jouissant d'une fréquentation touristique et parisienne, le territoire s'étend vers le nord et les valeurs locatives ne devraient pas fléchir à court terme, grâce entre autres, à la première implantation d'Eataly en France sur 4 000 m² rue Sainte-Croix-de-la-Bretonnerie. L'ouverture est prévue pour 2018.

Le quartier Madeleine-Opéra est en mutation à la suite de l'arrivée de Boulanger en 2015 ; l'ancienne Pinacothèque accueillera les enseignes Reebok et Prêt à Manger dans un contexte de pénurie de l'offre. Le secteur Opéra se réoriente petit à petit vers la restauration. La vitalité du secteur devrait s'intensifier avec la généralisation de l'ouverture des grands magasins le dimanche.

La rue de Rivoli, valeur sûre pour les enseignes de mass market, attend l'ouverture de la Nouvelle Samaritaine fin 2018 pour voir évoluer son positionnement.

L'évènement significatif de la rive gauche a été la restructuration du Marché Saint-Germain et l'arrivée des enseignes Apple, Uniqlo ou Nespresso cette dernière ayant déserté la rue Bonaparte au profit de ce nouveau projet. Face à la montée en puissance du centre commercial Beaugrenelle, la rue du Commerce change de visage avec le départ de H&M (et bientôt Zara), et l'arrivée d'un nouveau concept centre-ville de Décathlon.

Valeurs locatives artères n°1 (€/m²/an)* - Paris		
Paris	2015	2016
Avenue des Champs-Élysées	18 000	18 000
Avenue Montaigne	11 000	13 000
Rue du Faubourg Saint-Honoré	11 000	13 000
Rue Saint-Honoré	12 000	12 000
Boulevard Haussmann	8 000	8 000
Boulevard Saint-Germain	6 500	6 500
Rue des Francs-Bourgeois	4 500	4 500
Rue de Rivoli	3 500	3 500
Source : Cushman & Wakefield		

Exemples d'ouvertures 2016/2018				
VILLE	PROGRAMME	TYPE	OUVERTURE	m2
Paris 19	Le Parks / bd Macdonald	Création	2016	32,5
Paris 1	Samaritaine	Restructuration	2018	26
Paris 1	Forum des Halles	Restructuration	2016	11,4
Paris 6	Marché Saint-Germain	Restructuration	2016	3,5
Paris 1	Poste du Louvre	Création	2018	2,5
Source : Cushman & Wakefield				

Valeurs locatives observées en m² ZA (suivant la Méthode Commune de Pondération des surfaces). Ces valeurs, exprimées hors taxes et hors charges, s'entendent droit au bail décapitalisé et réintégré.

Province

En province, les opérations de réhabilitations de centre-ville se poursuivent.

A Lyon, le marché est globalement stable et les valeurs locatives se maintiennent. Les artères n°1 sont très demandées tant rue de la République que dans les secteurs plus haut de gamme du Carré d'Or. Sur la rue Edouard Herriot, notons l'arrivée des enseignes El Ganso, Sensee ou Aesop. L'une des réalisations significatives a été la réhabilitation du siège de l'ex Banque-de-France qui abrite depuis l'automne les enseignes Nike et Maxibazar sur près de 4 500 m². Par ailleurs, le projet Grand Hôtel-Dieu accueillera 17 000 m² de commerces fin 2017.



Toulouse compte plusieurs projets de rénovation de son centre-ville à commencer par le réaménagement de la rue Bayard qui deviendra à terme le prolongement naturel de la rue Alsace-Lorraine. Sur cette artère, l'enseigne Primark joue les arlésiennes, l'ouverture annoncée initialement pour 2015 est finalement reportée à 2018 en raison de la complexité de la rénovation du bâtiment. La rue Alsace-Lorraine conserve son positionnement d'artère n°1 face à une forte demande des enseignes, ce qui contient le niveau des valeurs locatives du centre-ville.

A Lille, le Palais de la Bourse a rouvert ses portes en fin d'année après avoir réaffecté ses surfaces au commerce avec l'arrivée de l'enseigne belge Bellerose. Le secteur des gares connaît également quelques bouleversements, à commencer par le centre commercial Euralille qui a accueilli l'enseigne Primark à l'automne, puis l'extension de la partie commerciale de la gare de Lille Flandres ouverte cette année. La rue Lepelletier a été le théâtre de mouvements d'enseignes avec les signatures de Rituals, Seiko, ou Jalouses. Les niveaux locatifs sont globalement stables grâce à un faible turnover.

A Marseille, la donne est plus complexe. Les différents projets de rénovation urbaine visant à restructurer l'offre commerciale du centre-ville peinent à tenir leurs promesses. Qu'il s'agisse du repositionnement de la rue de la République ou de la métamorphose de Centre Bourse, les dynamiques ont encore du mal à prendre, là où les Terrasses du Port ont réussi leur entrée en scène. Des mouvements sont constatés rue Saint Ferréol, où les valeurs semblent plafonner. Les enseignes El Ganso et Doriane sont arrivées rue Paradis. L'ouverture du centre commercial du Prado prévue en 2017 devrait confirmer le positionnement haut-de-gamme du quartier face au secteur historique de la Canebière.

Valeurs locatives artères n°1, Province, €/m²/an*		
Ville	2015	2016
Lyon/Rue de la République	2 400	2 500
Bordeaux/Rue Sainte Catherine	2 200	2 400
Nice/Avenue Jean Médecin	2 200	2 200
Lille/Rue Neuve	2 000	2 000
Toulouse/Rue Alsace-Lorraine	2 000	2 000
Marseille/Rue St Ferreol	1 600	1 600

Source : Cushman & Wakefield

Exemples d'ouvertures 2016/2019 en province				
VILLE	PROGRAMME	TYPE	OUVERTURE	m²
Lille	31 rue de Béthune	Restructuration	2019	25
Lyon	Grand Hôtel-Dieu	Restructuration	2017	16
Lyon	Ex Banque de France	Restructuration	2016	4,5
Nice	Gare du Sud	Création	2018	4
Nantes	Passage Coeur de Nantes	Extension	2016	3,5
Lille	Palais de la Bourse	Création	2016	1

Source : Cushman & Wakefield

Valeurs locatives observées en m² ZA (suivant la Méthode Commune de Pondération des surfaces). Ces valeurs, exprimées hors taxes et hors charges, s'entendent droit au bail décapitalisé et réintégré.

Centres-commerciaux

Evolution du parc

L'année 2016 a été globalement productive pour le secteur du commerce avec un taux de réalisation très satisfaisant : 92 % des surfaces projetées en centres commerciaux au 1^{er} janvier ont été livrées

dans l'année. Au total, 408 000 m² ont été inaugurés dont 361 000 m² supplémentaires apportés au parc existant (y compris extensions), un chiffre supérieur à la moyenne annuelle relevée depuis 2010. En termes de surface, les livraisons ont révélé une surface moyenne en baisse, aux alentours de 11 700 m² par site. La province a représenté 86 % des ouvertures avec en tête les centres d'Ametzondo à Bayonne (76 000 m² GLA) qui attend 6 millions de visiteurs en première année, Avenue 83 à La Valette du Var (51 000 m²), Nice One (27 000 m²) et La Galerie Espaces Fenouillet sur 17 500 m². Les 14 % restants concernent des ouvertures parisiennes et notamment le nouveau centre commercial de l'est parisien: Vill'Up sur 24 000 m² GLA.

Année	Projet	Commune	Surface	Type
2018	Ametzondo	Bayonne (64)	76 000	Création
2018	SEI	Fontenay-sous-Forêt (93)	52 000	Création
2018	L'Avenue 83	La Valette-du-Var (83)	51 000	Création
2017	Prado	Marseille (13)	42 000	Création
2017	Nice	Nice (06)	38 000	Création
2018	Cap 3000	Saint-Laurent-du-Var (06)	32 500	Extension
2017	Centre Sénart	Levallois (77)	30 000	Extension
2018	Nice One	Nice (06)	27 000	Création
2018	Vill'Up	Paris (75019)	24 000	Création
2017	AeroPark	Cergy (95)	20 000	Création
2018	La Galerie Espaces Fenouillet	Fenouillet (31)	17 500	Extension
2017	Val d'Europe	Senlis (77)	17 000	Extension

Source : Cushman & Wakefield

Dans un contexte de morosité économique et face à un parc vieillissant, les propriétaires ont mis l'accent sur les rénovations et restructurations de pôles déjà bien implantés mais dont l'architecture ou le concept ne rivalisent plus avec les nouveaux arrivants. Ainsi, l'écart constaté en 2015 entre les créations pures et les extensions/rénovations s'est fortement réduit pour arriver à une répartition globalement équitable : 42 % des inaugurations concernent des opérations portant sur des sites existants (extensions, rénovations, restructurations). En centre-ville, Centre Bourse à Marseille, Espace du Palais à Rouen ou le Forum des Halles à Paris ont fait peau neuve cette année. Pour autant, les créations restent encore majoritaires tant en Ile-de-France qu'en province.



D'ici 2017, il est prévu la livraison de 483 000 m² dont 96 % de m² supplémentaires (avec extensions), soit une hausse significative des surfaces commerciales à répartir sur une cinquantaine de pôles. Il est toutefois inévitable que certains projets rencontrent des difficultés au moment de leur matérialisation, générant un retard dans leur ouverture. Si la surface totale prévue est supérieure aux livraisons constatées en 2016, la répartition devrait être globalement identique, tant sur le plan géographique (près de 80 % des projets concernent la province) que sur le type de livraison. En effet, les extensions et restructurations devraient à nouveau avoir la part belle et représenter 47 % des surfaces en chantier livrables en 2017.



Valeurs locales

La baisse de la consommation et le chômage sont des facteurs déterminants dans la fréquentation des centres commerciaux. Globalement en ligne avec les chiffres de consommation au niveau national, la fréquentation a reculé à la fin du 1^{er} trimestre et fortement chuté dans le courant de l'été. Il a fallu attendre l'automne pour renouer avec une hausse (+4 %), du jamais vu depuis mi-2011.

Certains centres comptent sur l'arrivée de locomotives à forte notoriété pour relancer leur fréquentation ou tout simplement la maintenir, comme Euralille qui a accueilli en octobre un magasin Primark sur près de 5 000 m² ou l'enseigne Uniqlo qui a récemment ouvert ses portes à Cap 3 000 à Nice, Blagnac à Toulouse, et Rosny2, trois centres déjà consolidés dans leur zone de chalandise.



Les rénovations et restructurations contribuent également à améliorer la fréquentation des sites. C'est le cas notamment de certaines gares majeures du pays qui comptent doubler leur fréquentation après les extensions et réhabilitations projetées, à l'image de celles de Bordeaux et Rennes dont l'ouverture est prévue en 2017.

Les performances relevées à l'automne contrastent avec un début d'année atone et un été en recul; elles apportent un souffle d'encouragement à un secteur en difficulté. Les chiffres d'affaires ont montré une nette progression en octobre tant pour les centres commerciaux de périphérie (+2,5 %) que ceux situés en zone très urbanisée (+3,2 %).

Sur un an, la tendance est cependant à la baisse. Si celle-ci paraît contenue pour les pôles prime (de -0,5 % à -1,5 %), elle est plus marquée pour les pôles secondaires.

Dans un contexte encore peu stabilisé et fortement dépendant de l'évolution de la conjoncture économique et de la puissance des actifs, les valeurs locatives maintiennent leur niveau dans les meilleurs centres et peuvent connaître un léger recul, parfois plus conséquent dans les centres en difficulté où la vacance peine à être enrayerée.

Cette situation renforce la puissance de négociation des enseignes courtisées, en particulier sur les pôles les plus fragilisés, qui n'hésitent pas à imposer leurs conditions à des bailleurs parfois en détresse.

Valeurs locatives prime centres commerciaux, en €/m²/an			
Typologie de centre	T4 2015	T4 2016	Tendance
Centres super régionaux	1 500 - 1 700	1 500 - 1 700	→
Centres régionaux	1 000 - 1 200	900 - 1 100	↘
Grands centres	550 - 750	550 - 750	→
Petits centres	400 - 600	400 - 550	↘

*sur la base de cellules de 150 à 200 m² en équipement de la personne
Source : Cushman & Wakefield



Retail park

Evolution du parc

L'analyse des livraisons 2016 confirme que la production de retail parks a atteint son rythme de croisière. Plus de 410 000 m² sont arrivés sur le marché au cours de l'année répartis sur 45 sites, soit près de 15 % de plus qu'en 2015. L'activité 2016 se situe légèrement en-dessous de la moyenne du volume d'ouvertures constatées depuis 2010, signe que le marché se stabilise, avec un taux de transformation de 62 % en ligne avec la moyenne des années précédentes. Les grands gabarits s'effacent au profit de tailles plus réduites, la surface moyenne des nouveaux programmes est repassée sous la barre des 10 000 m². Près de 70 % des livraisons ont concerné des pôles d'agglomération de province. En termes de répartition géographique, les régions Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes et Hauts-de-France sont en tête des ouvertures, suivies des régions Auvergne-Rhône-Alpes, Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées et Ile-de-France.

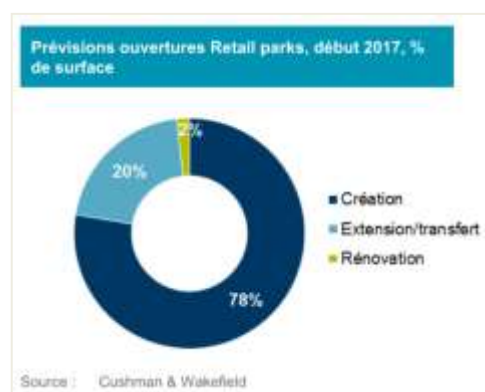


Les créations de surfaces (hors extensions) ont représenté 83 % des inaugurations de l'année 2016. Les livraisons les plus significatives en termes de superficie portent sur les agglomérations de Tours avec Ma Petite Madelaine sur 31 500 m², Angoulême et Moulins sur 22 000 m² (Les Montagnes et Les Portes de l'Allier). Les extensions sont plus rares et concernent une dizaine de sites localisés dans leur totalité en province. L'extension de la zone des Blancs Monts sur un total de 18 500 m², liée à l'ouverture de Time Square a permis d'étoffer l'offre déjà présente à Cormontreuil et consacrer ce pôle en tant que zone dominante de l'agglomération rémoise.



Un soin de plus en plus particulier est porté aux concepts architecturaux par les développeurs de projet, le tout étant de se différencier de l'offre périphérique historique et de véhiculer une image moderne et plus séduisante.

Si les projets de création restent majoritaires avec 78 % de la totalité des surfaces prévues, dont environ 653 000 m² autorisés ou en chantier, la part des extensions devrait avoir tendance à augmenter en 2017, portant sur une vingtaine de sites, signe de la maturité progressive du marché. Ainsi les parcs d'activités commerciales d'Avignon Nord ou de Saint-Paul les Dax devraient voir leur offre augmenter, ce dernier devant doubler sa surface après extension. En ce qui concerne les inaugurations de nouveaux pôles, les plus notables qui sont attendues portent sur La Sucrerie à Abbeville sur 46 600 m² et Green'Som à Amiens sur 40 000 m² dont les travaux sont en cours.



Valeurs locatives

La hausse des ventes de 1,7 % observée en octobre 2016 pour les retail parks contraste avec le ralentissement du chiffre d'affaires des rues commerçantes (-1 %), largement dépendant des conditions météorologiques, et la hausse des ventes constatée en centres commerciaux, qu'ils soient en centre-ville (+3,2 %) ou en périphérie (+2,5 %).

Le tassement des ventes par rapport au début d'année (+3 % en janvier 2016) a sans doute été influencé par la hausse des impôts, la périphérie ayant été épargnée par les répercussions des attentats des mois derniers.



Les valeurs locatives se maintiennent dans les zones primes (retail parks nouvelle génération, bons emplacements dans les zones historiques), à la faveur d'une forte demande pour ces emplacements. Pour les actifs secondaires, la tendance à la baisse se fait sentir, particulièrement sur les sites fragilisés par l'ouverture de pôles d'envergure à proximité immédiate qui ont bouleversé l'équilibre en place. Nombreux sont les sites où les loyers ont été revus à la baisse pour attirer de nouveaux acteurs proches du discount, sur des emplacements désertés par des enseignes qui ont opté pour un transfert en zone récente. C'est le cas de Waves ouvert en 2014 à Metz qui a bouleversé la donne du paysage commercial.

Les parcs d'activités restent une destination attractive pour les opérateurs, toujours soucieux de maintenir leurs loyers et leurs charges à un niveau acceptable. Les pôles d'attractivité régionale et les parcs de dernière génération constituent une alternative très regardée par les enseignes, qui peuvent conjuguer accessibilité, flux, rentabilité et modernité tout en conservant une certaine liberté d'action. On constate une légère montée en gamme de certains pôles périphériques : les enseignes à petit prix, acteurs traditionnels, cèdent le pas à quelques opérateurs en quête de valorisation et de diversification

de leur clientèle. C'est ainsi que sont arrivées les enseignes Cache Cache, Vertbaudet ou Jules qui se développaient à l'origine en centres commerciaux ou centre-ville. De nouveaux opérateurs saisissent les opportunités générées par les politiques d'arbitrage menées par certains groupes, libérant des espaces parfois bien positionnés, comme ceux de La Halle et Go Sport. D'autres enseignes en profitent pour reconsidérer leur parc en adaptant leurs formats à la taille de la zone de chalandise visée.

Valeurs locatives prime retail parks, €/m ² /an, 4 ^{ème} trimestre 2016		
Tranche de surface	Ile de France	Province
0 - 300 m ²	230 – 250	200 – 230
300 - 500 m ²	200 – 230	180 – 200
500 - 1 000 m ²	180 – 200	150 – 160
1 000 - 2 500 m ²	140 – 170	120 – 130
Plus de 2 500 m ²	100 – 130	80 – 100

Source : Cushman & Wakefield

Ouvertures significatives en France 2016/2018			
Année	Projet	Commune	Surface en m ²
2018	Stael	St-Etienne (42)	70 000
2018	Promenade de Rando	Rimsig (59)	60 000
2017	La Sucrone	Abbeville (80)	48 600
2018	Promenades de Brétigny	Brétigny-sur-Orge	46 000
2017	Green'Son	Aixiers (65)	40 000
2018	Eden	Senas	30 000
2016	Ma Petite Maternité	Chambrey-les-Tours (37)	31 500
2016	Les Montagnes Ouest	Champniers (16)	22 200
2016	Les Postes de l'Allier	Auzerres (03)	22 000
2017	Grand Mall Ajour Octave	Saint-Paul-lès-Dax (40)	19 600
2017	Auignon Nord	Auignon (84)	11 500

Source : Cushman & Wakefield

1.4 INFORMATIONS SUR LES TENDANCES ET PERSPECTIVES

Le portefeuille core parisien constitue pour SCBSM un atout majeur dont la qualité ne cesse de s'accroître par l'effet de son travail ; ainsi, au cours des 12 derniers mois SCBSM a :

- entièrement restructuré l'Hôtel particulier de la Rue de Prony et installé un nouveau locataire
- refait à neuf les façades de style Eiffel de l'Immeuble de la rue de Réaumur
- achevé les travaux de remplacement des façades de l'immeuble de la rue Poissonnière

Parallèlement SCBSM dispose d'un accélérateur de création de valeur grâce aux projets de développement, essentiellement de commerce de périphérie, dont l'avancement de la réalisation contribue à générer un portefeuille d'actifs neufs et de qualité en province

Les axes prioritaires de création de valeur du Groupe sont :

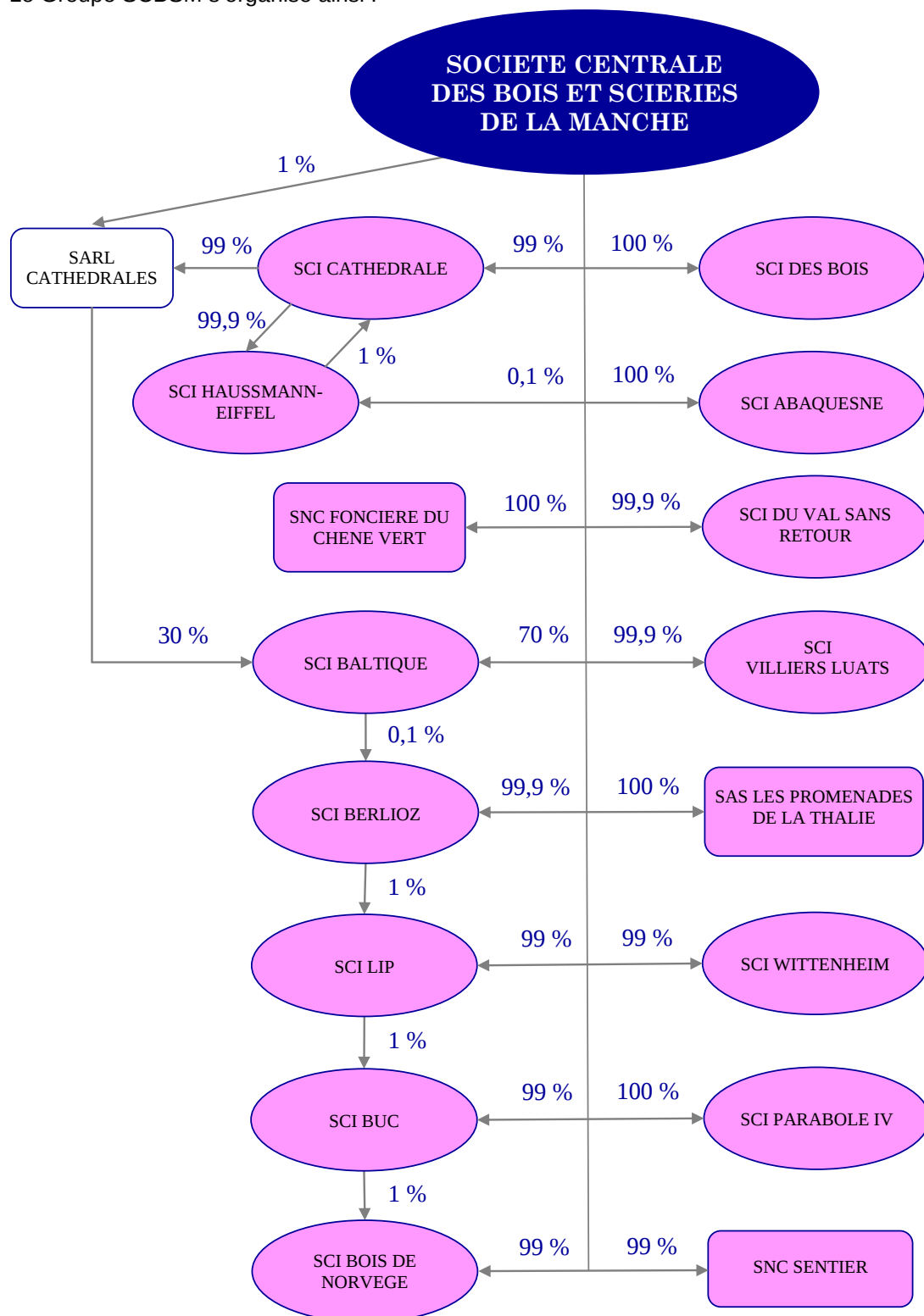
- La mise en œuvre des programmes ou projets décrits au paragraphe 1.3.6. ci-dessus
- La commercialisation des surfaces commerciales ou de bureaux vacants

Le Groupe continue ses recherches d'actifs immobiliers parisiens et poursuit l'étude d'opportunité d'arbitrage d'actifs en province. Au cours de l'exercice écoulé ont ainsi été cédés les murs des commerces suivants : Gifi de Pacé, H&H de Bourg en Bresse, Réseau Pro de Combourg ainsi que l'immeuble d'Antibes et quelques locaux à Nancy et Besançon.

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

SCBSM détient également une faible participation (4,22 %) dans la société Foncière Volta.

- **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 (9^{ème} 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 (17^{ème} 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-preneuse 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-preneuse d'un immeuble de bureaux situé au 19-21 rue poissonnière (2^{ème} arrondissement).

- **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-preneuse de trois actifs à usage de commerces et stockage implantés sur plusieurs sites en province.

- **SAS Les Promenades de la Thalie**

Société par actions simplifiées de droit français au capital de 400.000 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 100 % par SCBSM. Elle ne détient aucun actif immobilier.

- **SNC Foncière du Chêne Vert**

Société en nom collectif 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, La Celle Saint Cloud, Plérin, Grigny et Dannemarie sur Crête.

- **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.

- **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 de locaux commerciaux 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 (2^{ème} 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 (2^{ème} arrondissement).

1.5.1 PRISES DE PARTICIPATIONS

Néant.

1.5.2 CESSIONS DE PARTICIPATIONS

Le Groupe a cédé 229 100 actions Volta sur l'exercice et a réduit sa participation de 6,82 % à 4,22 %.

1.5.3 FRANCHISSEMENTS DE SEUILS

Le Groupe est passé sous le seuil de détention de 5 % du capital et des droits de vote de la société Foncière Volta.

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 MARCHÉ 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 « 1.3.7 COMMENTAIRE GENERAL SUR LE MARCHE (source CUSHMAN & WAKEFIELD) ».

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.

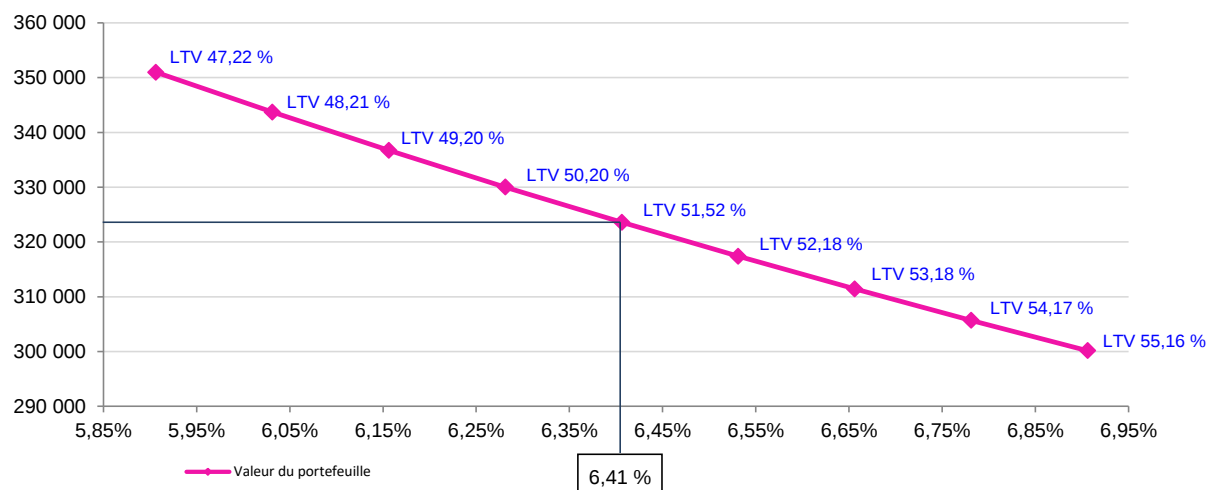
2.2 RISQUES LIES A L'EXPLOITATION DE LA SOCIETE

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 2017, ont été réalisées par les experts indépendants suivants : Cushman & Wakefield 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 LIES 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 DEPENDANCE 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 2017, aucun locataire ne représente plus de 14 % des loyers.

Les 12 principaux locataires représentent environ 49 % des loyers.

2.2.6 RISQUES LIES 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 IMMOBILIERE

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

Dans le cadre de la cession de la société Bois & Manche, le Groupe a consenti une garantie de passif au titre de la vérification fiscale intervenue en 2014 sur les exercices 2011 et 2012. A l'issue de ce contrôle, une proposition de rectification et une mise en recouvrement ont été émises portant sur un montant de 7,7 millions d'euros, 2 M€ ont été payés au cours de l'exercice.

Après analyse de la problématique fiscale par la société Bois et Manche avec les conseils en concertation avec SCBSM, il a été décidé de faire une réclamation contentieuse en date du 31 août 2015 et a été demandé le dégrèvement intégral des impositions litigieuses.

La société SCBSM a été contrôlée sur les exercices clos en 2013, 2014 et 2015. Une provision de 266 K€ a été comptabilisée suite à la proposition de rectification reçue. Bien que provisionnée, celle-ci est contestée par le Groupe.

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 3.4.6.10 ci-dessous « Engagements et éventualités » de l'annexe des comptes consolidés en normes IFRS au 30 juin 2017 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)

	30/06/2017
Valeur d'expertise des actifs	323 574
Droits d'enregistrement (*)	17 869
Immeuble destiné à la vente	0
Juste valeur des titres non consolidés	1 952
	343 395
Dettes Financières	153 213
Dettes Obligataires remboursables en numéraire	29 067
Dettes Obligataires remboursables en actions ou en numéraire (ORNANE 2023)	18 292
Passifs liés aux actifs destinés à la vente	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets	-23 660
Endettement financier net	176 912
LTV	51,52 %

(*) Le calcul tient compte de l'évolution des taux des droits d'enregistrements depuis le 31/12/2015.

Etat de la dette

Au 30 juin 2017, l'endettement financier du Groupe s'élève à 200 572 K€ dont 39 271 K€ de contrats de locations financements, 113 562 K€ de dettes bancaires, 45 909 K€ de dettes obligataires et 1 830 K€ d'intérêts courus.

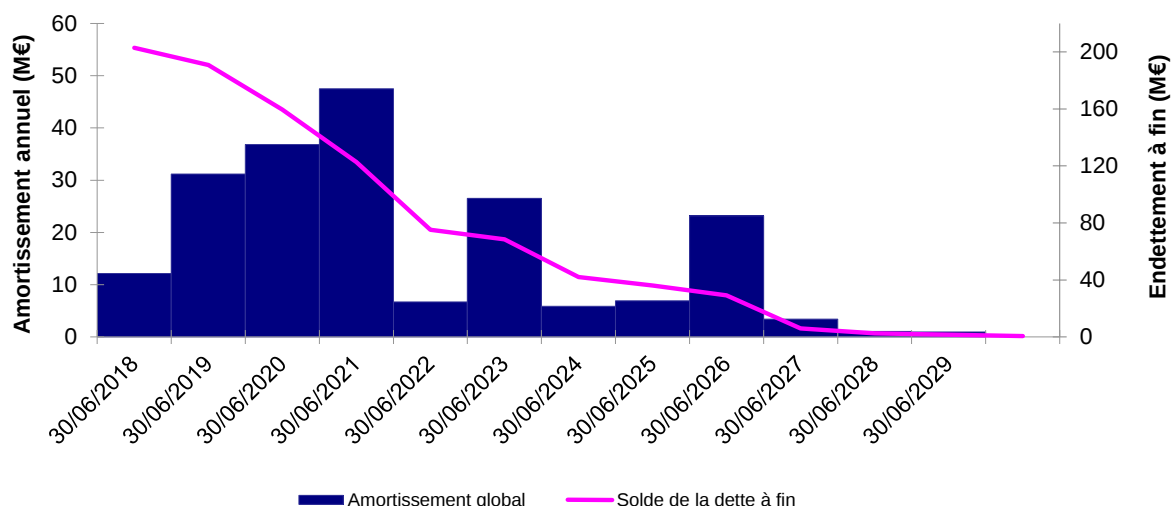
L'endettement du Groupe est essentiellement à taux variable et couvert par des contrats de couverture de taux. Le coût du financement moyen marge incluse observé sur l'exercice clos au 30 juin 2017 s'élève à 3,24 % contre 3,44 % un an auparavant.

Maturité de la dette, risque de liquidité

La dette du Groupe présente des durées résiduelles comprises entre 1 et 13 ans. Les profils d'amortissements sont variables et comprennent généralement une quote-part 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 est de 4,2 années.

Le graphe ci-dessous inclus pour chaque année l'amortissement annuel des dettes long et moyen terme (environ 7,5 M€ pour 2017-2018) ainsi que les emprunts dont l'échéance tombe en cours d'année.



Source : SCBSM

En plus de l'amortissement annuel des dettes long et moyen terme, les principales échéances à venir sont composées :

- du solde net de la SNC Foncière du Chêne Vert pour 23 M€ en novembre 2018
- de l'emprunt obligataire 5,25 % émis en juillet 2014 pour 28 M€ en juillet 2019
- des emprunts sur les immeubles parisiens portés par les sociétés Cathédrale (32 M€) et Haussmann-Eiffel (8 M€) en novembre 2020.

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 1.3.5 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.

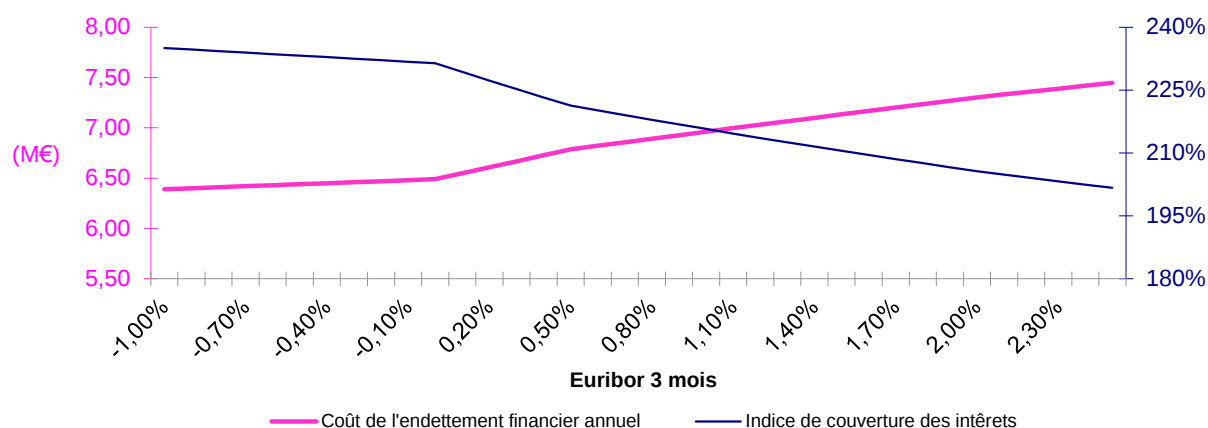
Afin de gérer son risque de liquidité, le Groupe peut être amené à céder certains actifs, refinancer certains actifs et contracter de nouveaux emprunts ou renégocier certains emprunts.

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 122 394 K€ soit 79,9 % de la dette au 30 juin 2017.



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 ou la constitution de réserves de liquidités jusqu'à atteindre les ratios ci-dessous :

- Emprunt porté par la SNC Foncière du Chêne Vert et contracté auprès de Crédit Mutuel le 26 novembre 2014 : Capital restant dû au 30 juin 2017 de 23 890 K€.

- LTV consolidé Groupe : le ratio LTV devra être inférieur à 65 % ;
- LTV périmètre FCV :

Période de test LTV	Ratio LTV
Du 01 janvier 2017 au 26 novembre 2018	< 40,0 %

- DSCR périmètre FCV :

Période de test DSCR	Ratio DSCR
Du 01 janvier 2016 au 26 novembre 2018	> 150,0 %

- 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 2017 : 40 589 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 %

- Emprunts portés par SCBSM et contractés auprès de la Banque Palatine le 29 avril 2015 dans le cadre du programme de construction du futur retail park à Soyaux :

- DSCR : le ratio DSCR de l'immeuble devra être supérieur ou égal à 110 %
- LTV : le ratio LTV portant sur l'immeuble devra être inférieur ou égal à 70 %

- Emprunt porté par SCBSM et contracté auprès de la Banque Palatine le 5 mai 2017 dans le cadre du programme de construction du futur retail park à Saint Malo.

- DSCR : le ratio DSCR de l'immeuble devra être supérieur ou égal à 110 %
- LTV : le ratio LTV portant sur l'immeuble devra être inférieur ou égal à 75 %

Le ratio DSCR sera calculé pour la première fois à la fin de la période d'utilisation de la ligne de crédit.

- Emprunt porté par la SNC Sentier et contracté auprès de la Société Générale le 19 juin 2017 : Capital restant dû au 30 juin 2017 : 4 386 K€.

- ICR : le ratio ICR devra être supérieur ou égal à 115 %

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

2.4.3 RISQUES ACTIONS

Au 30 juin 2017, SCBSM détenait 840 519 actions propres représentant une valeur comptable de 4 314 K€ environ.

Par ailleurs, la société détient également environ 4,22 % du capital de la société Foncière Volta, société foncière cotée sur Euronext dont les titres présentent une valeur de 2 878 K€ dans les livres de SCBSM au 30 juin 2017 (4,07 € 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 5 personnes à temps plein :

	Cadres	Agents de maîtrise et techniciens	Apprentis Contrat en Alternance	Total
Hommes	0	0	0	0
Femmes	2	3	0	5
Effectif	2	3	0	5

Le total des charges de rémunération charges sociales incluses supporté par la SCBSM pour l'exercice clos au 30 juin 2017 s'est élevé à 292 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 2017

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 2017, il a été évalué sur l'exercice, pour 99 % de sa valeur, par des experts indépendants : Cushman & Wakefield Expertise, Catella, Jones Lang Lasalle. Les méthodes d'évaluation retenues par les experts sont détaillées dans l'annexe consolidée au paragraphe «a) Immeubles de placement». Les experts ont choisi d'opter pour la méthode de la juste valeur pour l'évaluation des actifs.

Par ailleurs, en respect avec les principes de détermination de l'ANR appliqués par la majeure partie des foncières à l'échelle européenne visant à une meilleure comparabilité des données, 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€	30/06/2017
Capitaux propres	128 509
Impôts différés actifs nets	
Juste valeur des instruments financiers	6 306
ANR de liquidation	134 815
Droits d'enregistrement sur immeubles inscrits au bilan*	17 869
ANR de reconstitution	152 684
Nb d'actions (hors autocontrôle)	12 391 928
ANR de liquidation / action (€)	10.88
ANR de reconstitution / action (€)	12.32

* Le calcul tient compte de l'évolution des taux des droits d'enregistrements depuis le 31/12/2015.

Au 30 juin 2017, SCBSM affiche un Actif Net Réévalué par action de 12,32 € en croissance d'environ 7 % sur 1 an.

3.2 COMPTES CONSOLIDES RESUMES AU 30 JUIN 2017

3.2.1 ANALYSE ET COMMENTAIRES

Les comptes consolidés au 30 juin 2017 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 2017. 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	30/06/2017 12 mois	30/06/2016 12 mois
Loyers	15 019	15 194
Autres prestations	2 842	2 862
Revenus du patrimoine	17 861	18 055
Autres produits d'exploitation	67	76
Charges locatives	-4 606	-4 211
Autres charges liées au patrimoine	-400	-372
Autres charges de structure	-1 643	-1 543
Autres charges et produits opérationnels		
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-171	-379
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles	11 108	11 627
Variation de valeur des immeubles de placements et résultat nets de cession	8 738	8 093
Résultat opérationnel	19 846	19 720
Coût de l'endettement financier net	-6 923	-7 808
Autres produits et charges financiers	-15	-992
Résultat avant impôts	12 907	10 921
Impôts	-2 266	-655
Résultat net des intérêts non contrôlant	17	2
Résultat net	10 624	10 264

Les revenus du patrimoine comptabilisés sur l'exercice s'élèvent à 18 M€. Ce poste est constitué de 15 M€ de loyers et de 2,8 M€ d'autres produits composés essentiellement de charges refacturées aux locataires.

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 2,8 M€), des autres charges liées au patrimoine (expertises, travaux, pertes sur créances...) pour 0,4 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 pour 0,2 M€.

Le résultat opérationnel de l'exercice avant variation de valeur des immeubles s'établit ainsi à 11,1 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 8,7 M€ sur l'exercice clos au 30 juin 2017.

Le coût de l'endettement financier net s'élève à 6,9 M€ contre 7,8 M€ au 30 juin 2016. Cette diminution résulte de la baisse de l'endettement et du taux moyen.

Le résultat net après impôt se traduit par un profit de 10,6 M€.

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation sur l'exercice clos au 30 juin 2017 hors actions détenues en propre s'établissant à 12 345 758 actions, le résultat net par s'élève à 0,71 €.

3.2.3 BILAN RESUME

En milliers d'euros	30/06/2017	30/06/2016
Immeubles	323 575	318 938
Titres non consolidés	1 952	3 201
Autres actifs non courant	23	18
Actifs d'impôts différés		0
Total actif non courant	325 550	322 157
Stocks		
Créances clients	1 898	1 798
Autres débiteurs	4 128	2 093
Trésorerie et équivalents	24 228	12 677
Total actif courant	30 254	16 568
Total Actif	355 804	338 725

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 % du portefeuille. Toutefois certaines revalorisations ont été limitées par prudence pour tenir compte de risques locatifs spécifiques ou de la réalisation de travaux significatifs en cours.

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.

Le patrimoine immobilier du Groupe hors projets en développement s'élève au 30 juin 2017 à 323,6 M€. L'augmentation par rapport au 30 juin 2016, malgré 13,3 M€ de cession, résulte des travaux réalisés sur l'exercice à hauteur de 9,1 M€ et de la variation de valeur des immeubles pour 8,7 M€ dont essentiellement les immeubles parisiens et les retails park de Rivesaltes et de Saint Malo.

Les titres de participation non consolidés sont constitués de la participation de 4,22 % au sein du capital de Foncière Volta, société immobilière cotée sur Nyse d'Euronext.

Les autres débiteurs comprennent 2,9 M€ de créances fiscales et des créances diverses pour le solde.

La trésorerie disponible du Groupe s'élève à 24,2 M€.

En milliers d'euros	30/06/2017	30/06/2016
Capitaux propres	128 509	117 001
Emprunts obligataires	47 359	27 711
Part non courante des dettes bancaires	141 146	153 029
Instruments financiers non courant	6 306	6 906
Autres dettes financières non courantes	3 796	3 388
Autres créditeurs	65	
Impôts non courant		
Total passif non courant	198 672	191 034
Emprunts obligataires		4 743
Part courante des dettes bancaires	12 067	16 584
Concours bancaires	568	477
Autres dettes financières		1
Dettes fournisseurs	1 823	1 512
Autres créditeurs	13 900	7 373
Impôts exigibles	266	
Total passif courant	28 623	30 690
Total Passif	355 804	338 725

Les principales variations des capitaux propres entre le 30 juin 2016 et le 30 juin 2017 sont essentiellement liées au résultat de l'exercice pour 10,6 M€, aux variations de valeur des instruments de couverture (2 M€) et à l'annulation automatique des rachats d'actions propres (-1,1 M€).

L'endettement financier au 30 juin 2017 s'élève à 200,6 M€ contre 201 M€ au 30 juin 2016. Cette légère diminution s'explique par les différentes opérations réalisées sur l'exercice :

- émission d'un nouvel emprunt obligataire d'un nominal de 21 M€ comptabilisé en application de la norme IAS39 pour 18,3 M€ (frais accessoires et intérêts courus compris) en dette financière et 1,9 M€ en composant dérivé,
- déblocage de ligne de crédit travaux et refinancement (2 M€),
- remboursement d'emprunt suite à des cessions (10 M€),
- remboursement d'emprunt obligataires (4,7 M€) et,
- l'amortissement courant de la dette à long terme (8.3 M€).

Les autres dettes financières correspondent aux dépôts de garantie reçus des locataires.

Les autres créditeurs sont constitués principalement des dettes fiscales et sociales pour 1,2 M€, des avances et acomptes reçus pour 1,9 M€ et des autres dettes (fournisseurs d'immobilisation et dettes diverses) pour 10,8 M€.

3.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2017

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche S.A. relatifs à l'exercice clos le 30 juin 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} juillet 2016 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Evaluation des immeubles de placement

Risque identifié

Au 30 juin 2017, la valeur des immeubles de placement du Groupe s'élève à 321 161 milliers d'euros au regard d'un total actif de 355 804 milliers d'euros.

Comme indiqué dans les notes 5a et 5p de l'annexe, les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur conformément à IAS 40 *Immeubles de placement*. Leur valorisation est déterminée par référence à des évaluations indépendantes.

Ces évaluations s'appuient sur des données non observables de niveau 3 telles que définies par la norme IFRS 13 *Évaluation de la juste valeur* et reposent par conséquent sur des estimations. Notamment, les experts tiennent compte dans le cadre de l'évaluation des immeubles de placement, d'informations spécifiques telles que la nature de chaque bien, son emplacement, ses revenus locatifs, ses taux de rendement, ses dépenses d'investissement ainsi que des transactions comparables intervenues sur le marché.

La valorisation des immeubles de placement est considérée comme un point clé de l'audit en raison de leur importance significative dans les comptes du Groupe et de sa sensibilité aux hypothèses retenues par les experts.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Nous nous sommes assurés de la conformité de la méthodologie appliquée par le Groupe aux normes comptables en vigueur et de la pertinence de l'information présentée dans les états financiers.

Nos travaux ont également consisté à :

- vérifier, dans les rapports d'évaluation, les qualifications et certifications des évaluateurs externes indépendants du Groupe,
- analyser les variations de juste valeur de chaque immeuble de placement,
- analyser les hypothèses de valorisation retenues par les experts indépendants, notamment les taux de rendement et les valeurs locatives de marché, en les comparant aux données de marché disponibles,
- analyser la pertinence des informations fournies par le Groupe aux experts indépendants telles que les états locatifs et le budget des dépenses d'investissement,
- nous entretenir avec les évaluateurs indépendants afin de comprendre et d'évaluer la pertinence des estimations, des hypothèses et de la méthodologie d'évaluation utilisées,
- vérifier que la valeur comptable retenue corresponde à la juste valeur retenue dans les évaluations indépendantes et analyser les écarts éventuels et leurs justifications dans l'annexe comptable.

Vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion

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 du conseil d'administration.

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche S.A. par Assemblée générale du 21 décembre 2005 pour le cabinet KPMG et du 22 décembre 2011 pour le cabinet MBV & Associés.

Au 30 juin 2017, le cabinet KPMG était dans la 13^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet MBV & Associés dans la 6^{ème} année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à

l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit

Nous remettons un rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit, qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit. Ces points sont décrits dans le présent rapport.

Nous fournissons également au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 30 octobre 2017

Paris, le 30 octobre 2017

KPMG Audit IS

MBV & Associés
Membre de RSM International

Eric Lefebvre
Associé

Martine Leconte
Associée

3.4 COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2017

3.4.1	ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE EN NORMES IFRS – SCBSM.....	61
3.4.2	COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE EN NORMES IFRS – SCBSM SA.....	62
3.4.3	ETAT DU RESULTAT GLOBAL EN NORMES IFRS – SCBSM SA.....	63
3.4.4	ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES – SCBSM SA.....	64
3.4.5	TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES – SCBSM SA	65
3.4.6	ANNEXES	66
3.4.6.1	Informations générales	66
3.4.6.2	Evènements caractéristiques de l'exercice	66
3.4.6.3	Méthodes comptables	66
3.4.6.4	Périmètre de consolidation	68
3.4.6.5	Notes détaillées de l'état de la situation financière consolidée	68
3.4.6.6	Notes détaillées du Compte de résultat	81
3.4.6.7	Information sectorielle	82
3.4.6.8	Stock-options	83
3.4.6.9	Gestion des risques financiers	83
3.4.6.10	Engagements et éventualités	84
3.4.6.11	Transactions avec les parties liées	86
3.4.6.12	Evènements postérieurs à la clôture	87

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

En K€	Note	30/06/2017	30/06/2016
ACTIF			
Actifs non-courants			
Immeubles de placement	5.a	321 161	316 608
Immeubles d'exploitation	5.b	2 414	2 330
Autres immobilisations corporelles	5.b	23	16
Instruments financiers dérivés actifs	5.k	0	2
Autres actifs financiers (non courants)	5.c	1 952	3 201
Actifs d'impôts différés	5.n		
Actifs courants			
Stocks			
Clients	5.d	1 898	1 798
Indemnités d'immobilisation	5.d		40
Autres débiteurs	5.d	4 128	2 053
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.e	24 228	12 677
TOTAL ACTIF		355 804	338 725
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF			
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de l'entité mère			
Capital émis	5.f	33 081	32 612
Réserves	5.f	84 786	74 124
Résultat de l'exercice		10 642	10 265
TOTAL CAPITAUX PROPRES		128 509	117 001
Passifs non courants			
Emprunts obligataires convertibles	5.i	18 292	
Emprunts obligataires non convertibles	5.i	29 067	27 711
Emprunts bancaires	5.j	141 146	153 029
Instruments financiers dérivés passifs	5.k	6 306	6 906
Autres dettes financières	5.l	3 796	3 388
Autres créditeurs		65	
Passifs courants			
Emprunts obligataires convertibles		0	4 743
Part courante des emprunts long terme	5.j	12 067	16 584
Fournisseurs	5.m	1 823	1 512
Autres créditeurs	5.m	13 900	7 373
Concours bancaires	5.l	568	477
Autres dettes financières	5.l	0	1
Exit tax (part courante)		266	
TOTAL PASSIF		227 295	221 724
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		355 804	338 725

3.4.2 COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE EN NORMES IFRS – SCBSM SA

En K€	Note	30/06/2017 (12 mois)	30/06/2016 (12 mois)
Loyers		15 019	15 194
Autres prestations		2 842	2 862
Revenus du patrimoine	6.a	17 861	18 055
Autres produits d'exploitation		67	76
Total Produits des activités ordinaires		17 928	18 132
Charges locatives	6.a	(4 606)	(4 211)
Autres charges liées au patrimoine	6.b	(400)	(372)
Autres charges de structure	6.b	(1 643)	(1 543)
Autres charges et produits opérationnels	6.b		
Dotations nettes aux amortissements et provisions	6.b	(171)	(379)
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement		11 108	11 627
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	5.a	8 738	8 093
Résultat opérationnel		19 846	19 720
Revenus des équivalents de trésorerie		76	78
Intérêts financiers - impact trésorerie		(6 436)	(7 140)
Intérêts financiers - Etalement de la charge d'émission d'emprunts (IAS 39)		(563)	(746)
Coût de l'endettement financier net	6.c	(6 923)	(7 808)
Actualisation des dettes et créances		14	(22)
Variation de valeur des instruments financiers dérivés	5.k	671	(607)
Variation de valeur et résultat de cession des placements financiers			
Autres produits financiers		103	413
Autres charges financières		(803)	(776)
Autres produits et charges financiers		(15)	(992)
Résultat avant impôts des activités poursuivies		12 907	10 921
Impôts		(2 266)	(655)
Résultat net de l'ensemble consolidé		10 642	10 265
Résultat net des intérêts non contrôlant		17	2
Résultat net part du Groupe		10 624	10 264
Résultat de base par action (en €)	6.e	0,86	0,83
Résultat dilué par action (en €)	6.e	0,71	0,82

3.4.3 ETAT DU RESULTAT GLOBAL EN NORMES IFRS – SCBSM SA

En K€	30/06/2017 (12 mois)	30/06/2016 (12 mois)
Résultat net	10 624	10 264
Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat		
Réévaluation immobilisations corporelles		
- Gains / (Pertes) générés(es) durant la période	84	124
Total des éléments qui ne seront pas reclassés en résultat	84	124
Eléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat		
Actifs financiers disponibles à la vente		
- Gains / Pertes générés(es) durant la période	177	812
- Recyclage en résultat sur la période		(28)
Couverture des flux de trésorerie		
- Gains / Pertes générés(es) durant la période	1 919	(2 033)
- Recyclage en résultat sur la période		
Total des éléments susceptibles d'être reclassés en résultat	2 096	(1 249)
Total du résultat global	12 804	9 138

3.4.4 ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES – SCBSM SA

	Capital social	Réserves liées au capital	Actions propres	Réserves et résultat consolidé	Réévaluation immobilisations corporelles	Actifs financiers disponible à la vente	Instruments de couverture	Total des capitaux propres - Part du Groupe	Part des minoritaires	Total des capitaux propres
Au 30 Juin 2015	37 535	19 353	(6 412)	62 097	863	(986)	(3 417)	109 032	2	109 035
Résultat net consolidé				10 264				10 264	2	10 266
Variation de valeur des actifs financiers disponible à la vente						784		784		784
Variation de valeur des instruments de couverture							(2 033)	(2 033)		(2 033)
Réévaluation immobilisations corporelles					124			124		124
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	124	784	(2 033)	(1 125)		(1 125)
Total du résultat global	-	-	-	10 264	124	784	(2 033)	9 138	2	9 140
Composante capitaux propres OCEANE				(65)				(65)		(65)
Actions propres			(680)					(680)		(680)
Augmentation de capital	555							555		555
Dividendes				(980)				(980)		(980)
QP résultats SCI								-		-
Autres reclassements				(5)				(5)		(5)
Au 30 juin 2016	38 090	19 353	(7 092)	71 311	987	(203)	(5 450)	116 996	4	117 001
Résultat net consolidé				10 624				10 624	17	10 642
Variation de valeur des actifs financiers disponible à la vente				177				177		177
Variation de valeur des instruments de couverture							1 919	1 919		1 919
Réévaluation immobilisations corporelles					84			84		84
Autres éléments du résultat global	-	-	-	177	84	-	1 919	2 180		2 180
Total du résultat global	-	-	-	10 802	84	-	1 919	12 804	17	12 822
Actions propres			(1 081)	75				(1 006)		(1 006)
Augmentation de capital	469	529						997		997
Dividendes		(1 304)						(1 304)		(1 304)
Reclassement	(5 478)	600	3 859	1 022			(2)	-		-
Au 30 juin 2017	33 081	19 176	(4 315)	83 210	1 071	(203)	(3 533)	128 488	22	128 509

3.4.5 TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES – SCBSM SA

<i>En K€</i>	<i>Note</i>	30/06/2017 (12 mois)	30/06/2016 (12 mois)
Résultat net		10 642	10 265
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie			
Variation de valeur sur les immeubles	5.a	(8 738)	(8 093)
Plus ou moins values de cession d'actifs			
Dépréciations et provisions		(427)	(953)
Variation de valeur et résultat de cession des actifs et passifs financiers		(355)	1 335
Elimination des produits de dividendes			
Autres éléments du résultat sans impact sur la trésorerie		66	22
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		1 188	2 575
Coût de l'endettement financier net	6.c	6 923	7 806
Impôts	6.d	2 266	655
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		10 377	11 037
Impôt versé		(2 000)	
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		(1 647)	628
Flux de trésorerie générés par les activités poursuivies		6 730	11 665
Décaissements liés aux travaux et acquisitions d'immeubles de placement		(2 870)	(5 744)
Produits de cession d'immeubles de placement	5.a	13 350	7 013
Acquisitions et cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		460	460
Acquisitions et cessions autres immobilisations financières			670
Variation des prêts et avances consentis		17	24
Incidence des variations de périmètre			
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		10 957	2 423
Produits d'émission des emprunts		26 691	9 303
Frais décaissés à l'émission d'emprunts		(599)	(25)
Remboursements d'emprunts (y compris location-financement)		(25 091)	(15 960)
Intérêts financiers versés (y compris location-financement)		(6 405)	(7 057)
Produit de trésorerie et équivalent de trésorerie		76	78
Vente/achat par la société de ses propres actions		(1 082)	(685)
Variation nette des autres flux de financement (C/C d'associés, dépôts de garantie)		420	(53)
Augmentation de capital		997	
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe		(1 236)	(429)
Dividendes payés aux minoritaires			
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(6 229)	(14 828)
Variation nette de trésorerie et équivalents de trésorerie		11 459	(740)
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à l'ouverture	5.e	12 200	12 940
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à la clôture	5.e	23 660	12 200

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 2017 ainsi que les notes annexes y afférentes ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 26 octobre 2017.

3.4.6.2 Evènements caractéristiques de l'exercice

• Immobilier :

Au cours de l'exercice, le Groupe poursuit sa stratégie de recentrage du portefeuille et a procédé à la cession de différents actifs immobiliers ;

- Des locaux à usage de bureaux à Vandœuvre-lès-Nancy
- Un local commercial et des bureaux à proximité du centre commercial Carrefour de l'Ecole Valentin
- Un ensemble immobilier à PACE à proximité d'un hypermarché CORA
- Un ensemble immobilier à Combours
- Un local commercial à Bourges en Bresse à proximité d'un hypermarché Carrefour
- Un bail à construction et les constructions à usage de commerce et bureaux à Antibes à proximité d'un hypermarché Carrefour
- 6 appartements à Paris.

Et à l'avancement de ses projets en cours :

- La phase 1 (8 061 m²) du Retail Park de Soyaux (Angoulême) a été livrée et louée notamment aux enseignes nationales suivantes : Norauto, JouéClub, L'Incroyable.
- Lancement des travaux de construction d'un retail park à Saint Malo.

• Financier :

Au cours de la période, le Groupe a procédé au refinancement de l'emprunt sur les appartements parisiens de la SNC Sentier à hauteur de 4,3 M€.

Le Groupe a émis un emprunt obligataire ORNANE de plus de 20 M€ d'une maturité de 6 ans, portant intérêt au taux annuel brut de 2,50 % et convertible sur une base de 7,84 € par action. L'emprunt obligataire de 1,1 M€ a été remboursé en actions Volta.

3.4.6.3 Méthodes comptables

a) Principes de préparation des états financiers consolidés

Les états financiers consolidés du Groupe au 30 juin 2017 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 résumés au 30 juin 2017 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 1^{er} juillet 2016 (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 1^{er} juillet 2016 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Nouvelles normes, amendements et interprétations d'application obligatoire (publiés par l'IASB, approuvés par l'UE, entrés en vigueur au 1^{er} juillet 2016)

Les principes comptables appliqués par le Groupe sont identiques à ceux appliqués dans les comptes annuels consolidés au 30 juin 2016, à l'exception des nouvelles normes, amendements et interprétations entrés en vigueur à compter du 1^{er} juillet 2016 et qui n'ont pas d'impact significatif pour le Groupe.

Nouvelles normes, amendements et interprétations applicables par anticipation (publiés par l'IASB, approuvés ou non par l'UE, non encore entrés en vigueur au 1^{er} juillet 2016)

Le Groupe n'a pas appliqué par anticipation les normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB approuvée ou non par l'UE au 30 juin 2017 ni encore entrés en vigueur au 1^{er} juillet 2016.

Par ailleurs, les effets de l'application des normes suivantes sont en cours d'analyse :

- IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients » applicable pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2018 pour SCBSM ;
- IFRS 9 « Instruments financiers » applicable pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2018 pour SCBSM ;
- IFRS 16 « Contrats de location » applicable pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2019 pour SCBSM (sous réserve d'adoption par l'Union européenne).

c) Principes et modalités de consolidation

Les états financiers consolidés résumés comprennent les états financiers de SCBSM et de ses filiales au 30 juin 2017. Les états financiers des filiales ont été retraités selon le référentiel IFRS. Les opérations réciproques ont été éliminées.

Toutes les entités dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle, à savoir celles dans lesquelles il est exposé ou dispose de droits à des rendements variables résultant de son implication auprès desdites entités et qu'il dispose de la capacité d'utiliser son pouvoir afin d'impacter les rendements, sont consolidés par intégration globale.

Les états financiers des filiales sont inclus dans les états financiers consolidés à partir de la date où le contrôle commence jusqu'à la date où ce dernier cesse.

d) Conversion en monnaie étrangère

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros. L'euro est la monnaie fonctionnelle de SCBSM SA, la société mère et de ses filiales, ainsi que la monnaie de présentation du Groupe.

Par ailleurs, aucune opération en monnaies étrangères n'a été réalisée au cours de l'exercice.

3.4.6.4 Périmètre de consolidation

Les sociétés qui composent le Groupe SCBSM au 30 juin 2016 et 30 juin 2017 sont les suivantes :

Sociétés consolidées	SIREN	Date d'entrée dans le Groupe	30/06/2017 Intérêt	30/06/2017 Contrôle	30/06/2016 Intérêt	30/06/2016 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%
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	100%	100%	100%	100%
SNC 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%	100%	100%
SARL Cathédrales	797 899 143	15/10/2013	100%	100%	100%	100%
SNC Sentier	797 955 531	17/10/2013	99%	99%	99%	99%

3.4.6.5 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 existantes au 30 juin 2017 (IAS 40, §38). Au 30 juin 2017, l'ensemble des immeubles de placement a été classé en niveau 3 selon IFRS 13 (voir note « p. Evaluation de la juste valeur »).

Le portefeuille du Groupe est évalué chaque année sous la forme de rapport condensé. Les évaluations, intervenues au cours de l'exercice clos au 30 juin 2017, ont été réalisées par les experts indépendants suivants :

- Cushman & Wakefield
- Catella

Le Groupe a choisi d'opter pour la méthode de la juste valeur pour l'évaluation des actifs.

Les experts ont retenu la méthode de capitalisation du revenu, ainsi que les méthodes de Discounted-Cash-flows (DCF) et des comparables. La première méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, qui correspond généralement au loyer constaté pour les immeubles occupés avec éventuellement l'impact d'un potentiel de réversion et au loyer de marché pour les immeubles vacants en tenant compte des délais de relocation, des travaux éventuels de rénovation et autres frais.

Dans la méthode des DCF, les experts immobiliers établissent de manière indépendante leurs estimations des flux de trésorerie actuels et futurs et appliquent des facteurs de risque, soit sur les cash-flows (par exemple sur les niveaux de loyers futurs, les taux de croissance, les investissements nécessaires, les périodes de vacance, les aménagements de loyers), soit sur les taux de rendement ou d'actualisation.

Les principales hypothèses retenues pour l'estimation de la juste valeur sont celles ayant trait aux éléments suivants : les loyers actuels, les loyers futurs attendus selon l'engagement de bail ferme ; les périodes de vacance ; le taux d'occupation actuel de l'immeuble, les besoins en matière d'entretien et les taux de capitalisation appropriés équivalents aux taux de rendement. Ces évaluations sont régulièrement comparées aux données de marché relatives au rendement, aux transactions publiées par le marché.

Au 30 juin 2017, la juste valeur des immeubles de placement déterminée par référence aux valeurs d'expertise a évolué favorablement grâce aux actions menées en termes de commercialisation des surfaces et aux travaux réalisés sur les immeubles.

Solde au 30 juin 2015	304 194
Travaux et dépenses capitalisés	11 032
Acquisition d'immeubles	300
Cessions d'immeubles	(7 013)
Résultat net des ajustements de la juste valeur	8 093
Autres variations	2
Solde au 30 juin 2016	316 608
Travaux et dépenses capitalisés	9 165
Acquisition d'immeubles	
Cessions d'immeubles	(13 350)
Variation de périmètre	
Actifs détenus en vue de la vente	
Résultat net des ajustements de la juste valeur	8 738
Autres variations	
Solde au 30 juin 2017	321 161

Le poste « Variation de la juste valeur des immeubles et résultat net de cessions » au compte de résultat s'élevant à 8 738 K€ provient du résultat net des ajustements de la juste valeur.

Les cessions d'immeubles de placement réalisées durant l'exercice pour un montant de 13 350 K€ comprennent notamment les ventes intervenues au sein des sociétés suivantes :

- SCI des Bois de Norvège,
- SNC Sentier,
- SA SCBSM,
- SNC Foncière du Chêne Vert.

99 % de la valeur du patrimoine immobilier ont été expertisés au cours de l'exercice. Les valeurs retenues des immeubles de placement dans les comptes consolidés au 30 juin 2017 sont inférieures aux valeurs expertisées par des experts indépendants pour un montant de 5,8 M€ et s'analysent comme suit :

- Montant des droits d'enregistrement retenus pour 2,1 M€
- Investissements et frais de restructuration non pris en compte par les experts pour 3,3 M€
- Autres retraitements pour 0,4 M€

b) Immobilisations corporelles

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

	30/06/2016	Augment.	Diminut.	Reclassement	Réévaluation	30/06/2017
Valeurs brutes	2 434	15			84	2 533
Immeubles d'exploitation	2 329				84	2 413
Autres immobilisations corporelles	105	15				120
Amortissements	(89)	(8)				(97)
Immeubles d'exploitation	0					0
Autres immobilisations corporelles	(89)	(8)				(97)
Valeurs nettes	2 345	8			84	2 437
Immeubles d'exploitation	2 330				84	2 414
Autres immobilisations corporelles	16	8				23

c) Autres actifs financiers (non courants)

Le titre de participation non consolidé concerne la participation de 4,22 % (soit 470 694 actions) détenue au sein du capital de Foncière Volta SA, société cotée sur d'Euronext Paris. Au 30 juin 2017, ces titres ont été valorisés à 4,07 Euros correspondant au cours de bourse.

d) Clients et autres débiteurs

En K€	30/06/2017	30/06/2016
Clients et comptes rattachés	3 113	2 533
Dépréciation	(1 215)	(734)
Total	1 898	1 798
Indemnités d'immobilisation		540
Dépréciation		(500)
Total		40
Créances fiscales	2 942	1 382
Autres créances	1 186	671
Total	4 128	2 053
Clients et autres débiteurs	6 026	3 891

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

En K€	30/06/2017	30/06/2016
Comptes bancaires et caisses (Actif)	9 732	8 352
VMP - Equivalents de trésorerie	14 496	4 446
Intérêts courus non échus s/ VMP	-	(120)
Dép. valeurs mobilières de placement	-	-
VMP - NET (actif)	14 496	4 325
Concours bancaires (trésorerie passive)	(568)	(477)
Intérêts courus non échus (Passif)		
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets	23 660	12 200

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 titres	Valeur nominale	Nombre de titres			
		Au 30 juin 2016	Créés	Annulation	Au 30 juin 2017
Actions ordinaires	€ 2,50	13 044 984	187 463		13 232 447

Au cours de l'exercice, 187 463 actions nouvelles au prix de 5,32 € ont été créées consécutivement au paiement de 1 002 851 € de dividendes en actions.

Au 30 juin 2017, le capital social de SCBSM est composé de 13 232 447 actions de 2,50 € de valeur nominale et s'élève ainsi à 33 081 milliers d'euros.

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 2017 s'élevait à 11 554 actions.

Le Groupe détient également hors contrat de liquidité 429 221 actions propres au 30 juin 2017.

Le nombre de titres lié au programme de rachat au 30 juin 2017 est de 399 744 actions.

g) Echéances des emprunts bancaires et locations financement

En K€	Solde au 30/06/2017	Part courante	Part non courante	Dont 1 à 2 ans	Dont 2 à 5 ans	Dont + de 5 ans
Dettes financières						
Emprunts bancaires	113 562	9 244	104 317	28 387	54 383	21 547
Contrat location financement	39 271	2 443	36 828	2 606	8 264	25 958
Intérêts courus sur emprunts bancaires	253	253				
Intérêts courus sur contrat location financement	126	126				
Total	153 212	12 067	141 146	30 994	62 647	47 506

La part de 1 à 2 ans est essentiellement liée à l'emprunt de la SNC Foncière du Chêne Vert à échéance fin 2018 (24 M€) ainsi qu'à l'emprunt de la SCI Wittenheim (3,4 M€).

La part de 2 à 5 ans se compose principalement des emprunts des sociétés Cathédrale (32 M€) et Hausmann-Eiffel (8 M€) à échéance fin 2020.

h) Flux de trésorerie contractuels futurs relatifs aux dettes financières

En K€	Flux au 30/06/2017	Part courante	Part non courante	Dont + 1 an à 2 ans	Dont + 2 ans à 5 ans	Dont + de 5 ans
Intérêts hors couverture	3 408	(3 407)	(13 567)	(2 962)	(6 093)	(4 512)
Intérêts liés aux couvertures	1 550	(1 511)	(5 990)	(1 455)	(3 484)	(1 052)
Total	4 958	(4 918)	(19 557)	(4 417)	(9 576)	(5 564)

Les flux d'intérêts sont évalués sur la base des taux d'intérêt à terme applicable au 30 juin 2017.

i) Emprunts obligataires convertibles et non convertibles

Les intérêts courus des deux emprunts obligataires ont été comptabilisés pour un montant de 1 451 K€ au 30 juin 2017.

Le solde des obligations Océanes en circulation a été intégralement remboursé le 1er juillet 2016 pour un montant de 4,7 M€.

Au cours de l'exercice, le Groupe a procédé au remboursement anticipé d'obligations 5,75 % à échéance au 5 août 2017 pour un montant de 1,1 M€.

Par ailleurs, le Groupe a émis un nouvel emprunt obligataire ORNANE (Obligations à options de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles ou Existantes) d'un montant de 20 748 K€ d'une durée de 6 ans et au taux de 2,5 % annuel.

L'ORNANE est comptabilisé en distinguant une dette financière au coût amorti et un composant dérivé évalué à la juste valeur en résultat.

j) Emprunts bancaires courants et non courants

Nature et détails des emprunts bancaires et contrats de location financement

Société	Nature	Date emprunt	Durée (ans)	Profil	Taux	Dette au 30/06/2017 yc frais accessoires et intérêts courus (K€)
SCBSM SA	EH	13/03/2006	15	Linéaire trimestriel	Eur3M+1	946
SCBSM SA	EH	05/05/2017	13	Linéaire trimestriel	Eur3M+2 + Floor à 0	1 648
SCBSM SA	CLF	30/11/2007	12	Variable	Eur3M+0,85	2 621
SCBSM SA	EH	17/07/2013	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+2,6 + Floor à 0	1 412
SCBSM SA	EH	23/11/2011	15	Linéaire trimestriel	Eur3M+1,8	2 295
SCBSM SA	EH	23/11/2011	15	Linéaire trimestriel	Eur3M+1,8	1 325
SCBSM SA	EH	15/02/2016	5	Variable	Eur3M+1,75 + Floor à 0	1 361
SCBSM SA	EH	29/04/2015	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+2,1 + Floor à 0	4 309
SCBSM SA	EH	30/07/2013	12	Variable	Eur3M+1,63	6 039
SCBSM SA	CLF	15/11/2012	7	Variable	Eur3M+1,050	844
SCBSM SA	EH	29/04/2015	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+2,1 + Floor à 0	687
SCI Wittenheim	EH	14/03/2011	5	In fine	Eur3M+3,50 + Floor à 0	3 388
SCI Wittenheim	EH	08/12/2014	15	Fixe	2,48 %	5 963
SCI Wittenheim	EH	31/12/2014	15	Variable	Eur1M	2 558
SCI Cathédrale	EH	14/11/2013	7	Variable	Eur3M+2,35	31 927
SCI des Bois	CLF	05/10/2012	12	Variable	Eur3M+2,95	2 596
SNC Foncière du chêne vert	EH	26/11/2014	4	Variable	Eur3M+2,2	23 729
SCI des Bois de Norvège	CLF	26/07/2007	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+1	793
SCI des Bois de Norvège	EH	11/07/2012	15	Variable	Eur3M+0,512	1 252
SCI des Bois de Norvège	CLF	06/11/2008	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+1	342
SCI Du Val Sans Retour	EH	29/10/2012	15	Linéaire trimestriel	4,0 %	2 266
SCI Parabole IV	EH	29/06/2012	15	Variable	Eur3M+2,71	3 045
SCI Parabole IV	EH	29/06/2012	4	In fine	Eur3M+3 + Floor à 0	1 215
SCI BUC	EH	18/10/2012	10	Variable	Eur3M+2,7	1 571
SCI Villiers Luats	EH	15/12/2010	15	Fixe	3,61 %	1 270
SNC Sentier	EH	15/02/2016	10	Linéaire trimestriel	Eur3M+1,9 + Floor à 0	2 945
SNC Sentier	EH	19/06/2017	5	Variable	Eur3M+2,1 + Floor à 0	4 367
SCI Haussmann- Eiffel	EH	14/11/2013	7	Variable	Eur3M+1,8	8 296
SCI Baltique	CLF	19/12/2013	12	Variable	Eur3M+2,35	32 201
Total						153 213

EH : Emprunt hypothécaire

CLF : Contrat de location financement

Part non-courante

Part courante

141 146

12 067

(*) Le montant de la dette présentée dans ce tableau correspond au capital restant dû au 30 juin 2017 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-14	183 508
Nouveaux emprunts et locations financements	41 550
Remboursements	(50 749)
Autres variations	(225)
30-juin-15	174 083
Nouveaux emprunts et locations financements	12 881
Remboursements	(18 047)
Autres variations	695
30-juin-16	169 613
Nouveaux emprunts et locations financements	6 439
Remboursements	(23 486)
Autres variations	646
30-juin-17	153 212

Au cours de l'exercice, la SNC Sentier a refinancé son emprunt au titre des appartements parisiens sur 5 ans à hauteur de 4,3 M€.

Une ligne de crédit travaux a été obtenue pour financer le programme de construction de Saint Malo. SCBSM a ainsi débloqué 1,6 M€ au 1er semestre 2017.

Les autres variations correspondent aux variations des intérêts courus non échus et aux variations liées aux activations des amortissements des coûts accessoires.

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 ou la constitution de réserves de liquidité jusqu'à atteindre les ratios ci-dessous :

- Emprunt porté par la SNC Foncière du Chêne Vert et contracté auprès de Crédit Mutuel le 26 novembre 2014 : Capital restant dû au 30 juin 2017: 23 890 K€.
- LTV consolidé Groupe : le ratio LTV devra être inférieur à 65 % ;

- LTV périmètre FCV :

Période de test LTV	Ratio LTV
Du 01 janvier 2017 au 26 novembre 2018	<40,0 %

- DSCR périmètre FCV :

Période de test DSCR	Ratio DSCR
Du 01 janvier 2016 au 26 novembre 2018	>150,0 %

- 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 2017 : 40 589 K€

- DSCR : chaque Ratio DSCR devra être supérieur ou égal à 125 %
- LTV : chaque Ratio LTV devra être inférieur ou égal à 75 %

- Emprunt porté par SCBSM et contracté auprès de la Banque Palatine le 29 avril 2015 dans le cadre du programme de construction du futur retail park à Soyaux.

- DSCR : le Ratio DSCR devra être supérieur ou égal à 110 % ;
- LTV : le Ratio LTV devra être inférieur ou égal à 70 %.

- Emprunt porté par SCBSM et contracté auprès de la Banque Palatine le 05 mai 2017 dans le cadre du programme de construction du futur retail park à Saint Malo.

- DSCR : le Ratio DSCR devra être supérieur ou égal à 110 % ;
- LTV : le Ratio LTV devra être inférieur ou égal à 75 %.

Le ratio DSCR sera calculé pour la première fois à la fin de la période d'utilisation de la ligne de crédit.

- Emprunt porté par la SNC Sentier et contracté auprès de la Société Générale le 19 juin 2017 : Capital restant dû au 30 juin 2017 : 4 386 K€.

- ICR : le Ratio ICR devra être supérieur ou égal à 115 % ;

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 variable.

Instruments financiers dérivés éligibles à la comptabilité dérogatoire de couverture

Société / Emprunt / Prêteur / Contre partie Couverture	Solde dette couverte (000€)	Date début contrat	Durée (ans)	Éché- ance	Valeur Juin 2016 Actif	Valeur Juin 2016 Passif	Valeur Juin 2017 Actif	Valeur Juin 2017 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 / Société Générale SWAP : le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 1.19 % si Euribor 3M < ou = à 1.19 %	32 201	10/15	7	07/22		2 705		1 628	248	830				1 628
SCI Baltique / Poissonnière / Crédit Mutuel Arkea SWAP : le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 1.35 % si Euribor 3M < ou = à 1.35 %		10/15	10	12/25										
SCI Cathédrale / La Madeleine / Berlin Hyp / LBB SWAP : le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 1.46 % si Euribor 3M < ou = à 1.46 %	31 927	11/13	7	11/20		2 510		1 644		866			1 644	
SCI Haussmann / Réaumur / Berlin Hyp / LBB SWAP : le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 1.46 % si Euribor 3M < ou = à 1.46 %	8 296	11/13	7	11/20		648		424	(0)	223			424	
TOTAL	72 425					5 863		3 696	248	1 919			2 068	1 628

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 1 919K€. La part inefficace est comptabilisée directement en compte de résultat, représentant un produit de 248 K€ au 30 juin 2017.

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)	Éché- ance	Valeur Juin 2016 Actif	Valeur Juin 2016 Passif	Valeur Juin 2017 Actif	Valeur Juin 2017 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 / Nantes / Calyon / Calyon Tunnel participatif indexé sur Eur 12M, cap à 4,3 %, floor à 3,65 % activé à 2,5 %, prime trimestrielle 0,1	946	03/06	15	03/21		122		74	48				74	
SCBSM / Pacé / Banque Palatine / Banque Palatine CAP : La banque paye Max [0 ; Eur 3M - 3,5 %]		11/11	5	11/16										
Etalement de la prime d'émission du CAP (25 K€)						(3)								
SCBSM / Bachelay / Banque Palatine / Banque Palatine CAP : La banque paye Max [0 ; Eur 3M - 3,5 %]		11/11	5	11/16										
Etalement de la prime d'émission du CAP (52 K€)						(5)								
SCBSM / Soyaux / Banque Palatine / Banque Palatine CAP : La banque paye Max [0 ; Eur 3M - 3,5 %]		11/11	5	11/16										
Etalement de la prime d'émission du CAP (28 K€)						(3)								
SCBSM / Saint- Malo / Banque Palatine / Banque Palatine CAP : La banque paye Max [0 ; Eur 3M - 1,2 %]	1 412	07/13	5	07/18		16		8	8					8
SCBSM / Saint- Malo Travaux / Banque Palatine CAP : La banque paye Max [0 ; Eur 3M - 2 %]	1 648	05/17	5	05/22										
SCBSM / Ris-Orangis / BNP / BNP SWAP : le Groupe reçoit Eur 3M et paie 1.68 % si Eur 3M < = à 1.68 %	6 039	11/13	8	07/21		512		329	183					329
SCBSM / Soyaux terrain et travaux / Banque Palatine / Banque Palatine CAP : La banque paye Max [0 ; Eur 3M - 0,5 %]	4 996	04/15	5	04/20		59		36	23					36
SCI des Bois de Norvège / Nîmes / BNP Paribas / BNP Paribas Swap taux fixe : le Groupe reçoit Eur 3M et paie 1,69 %	1 252	07/12	12	07/24		139		95	44					95
SCI Des Bois / Société Générale / Société Générale Swap taux fixe : le Groupe reçoit Eur 3M et paie 1,22 %	2 596	10/12	7	12/19		138		83	55					83
SCI Parabole IV / Prony / Banque Palatine CAP : La banque paye Max [0 ; Eur 3M - 2 %]	3 045	06/12	5	07/17										
SNC Foncière Chêne Vert / FCV / Banque Crédit Mutuel CAP : La banque paye Max [0 ; Eur 3M - 0,5 %]	23 729	11/14	4	11/18										
SNC Foncière Chêne Vert / FCV / Banque BNP CAP : La banque paye Max [0 ; Eur 3M - 0,5 %]		11/14	4	11/18	2		0		(2)			(0)		
SNC Sentier / Arkéa / Arkéa SWAP : Le Groupe reçoit Eur 3M et paie 0,095 %	2 945	02/16	10	02/22		56		2	55					2
SCBSM / Arkéa / Arkéa SWAP : Le Groupe reçoit Eur 3M et paie -0,0575 %	1 361	02/16	5	02/21		12		2	10				2	
TOTAL	49 969				2	1 043	0	629	423			(0)	76	553

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 un produit de 423 K€ sur l'exercice.

Total des instruments financiers dérivés

	Solde dette couverte (000€)	Valeur Juin 2016 Actif	Valeur Juin 2016 Passif	Valeur Juin 2017 Actif	Valeur Juin 2017 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	49 969	2	1 043	0	629	(423)			(0)	76	553
Instruments financiers éligibles à la comptabilité de couverture	72 425		5 863		3 696	(248)	(1 919)			2 068	1 628
Dérivé incorporé adossé à l'ORNANE					1 981						1 981
TOTAL	122 394	2	6 906	0	6 306	(671)	(1 919)		(0)	2 144	4 161

L'effet net des couvertures de taux sur l'exercice représente un produit de 1 040 K€, qui se décompose ainsi :

- Variation de valeur des instruments financiers dérivés éligibles à la comptabilité de couverture par les capitaux propres : produit de 1 919 K€,
- Variation de valeur des instruments financiers dérivés éligibles à la comptabilité de couverture par le résultat : produit de 248 K€,
- Variation de valeur des instruments financiers dérivés non éligibles à la comptabilité de couverture : produit de 423 K€,
- Charges d'intérêts de l'exercice : (1 550 K€)

Le solde de la dette exposé aux effets de fluctuation des taux d'intérêts de marché s'établit à 21 320 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 (153 213 K€) - dettes couvertes (122 394 K€) - dettes à taux fixe (9 499 K€) = 21 320 K€) soit 13,91 % de la dette bancaire au 30 juin 2017.

I) Autres dettes financières

En K€	30/06/2017	30/06/2016
Autres dettes financières non courantes	3 796	3 388
Dépôts de garantie	3 796	3 388
Autres dettes financières courantes	568	478
Concours bancaires	568	477
Comptes créditeurs d'associés	0	1
Autres dettes financières	4 364	3 866

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

m) Fournisseurs et autres créditeurs (courant)

En K€	30/06/2017	30/06/2016
Fournisseurs et comptes rattachés	1 823	1 512
Dettes fiscales et sociales	1 223	1 473
Avances et acomptes reçus	1 965	1 659
Produits constatés d'avance	228	187
Autres dettes	10 484	4 055
Fournisseurs et autres créditeurs	15 723	8 885

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

Les avances reçues se rattachent aux loyers du troisième trimestre de l'année 2017.

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

n) Impôts

Une provision de 266 K€ a été comptabilisée dans le cadre d'une réclamation de l'administration fiscale au titre des exercices clos en juin 2013, 2014 et 2015. Bien que provisionnée, celle-ci est contestée par le Groupe.

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	Reclas-sement	Juste valeur (En K€)
Actifs financiers disponibles à la vente	1 921		1 921			1 921
Prêts, cautionnements et autres créances	31	31				31
Total Autres actifs financiers (non courants)	1 952					1 952
Clients (1)	1 898	1 898				1 898
Instruments financiers dérivés actifs				0		0
Equivalents de trésorerie	14 496	14 496				14 496
Disponibilités	9 732	9 732				9 732
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	28 078					28 078
Emprunts obligataires convertibles	18 292	20 273			-1 981	18 292
Dettes financières (Hors ORNANE)	182 279	182 279				182 279
Total Emprunts & obligations convertibles	200 571					200 571
Instruments financiers dérivés passifs (2)	6 306		3 686	639	1 981	6 306
Dépôts de garantie	3 796	3 796				3 796
Effet de l'actualisation des dépôts de garantie						
Fournisseurs	1 823	1 823				1 823
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	212 496					212 496

(1) Hors franchises

(2) Hors TIE

p) Evaluation de la juste valeur

Le Groupe SCBSM se conforme à la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur » depuis le 1^{er} 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. Les rapports d'expertise prennent notamment en considération des notions spécifiques, tels que la nature de chaque bien, son emplacement, ses revenus locatifs et des analyses avec des transactions comparables intervenues sur le marché sont également effectuées. 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 2017 :

Foncière - 30/06/17		Méthode des DCF					Méthode du rendement		Méthode de comparaison directe
		Base capitalisée en € par m2	Taux d'actualisation des loyers	Taux d'actualisation de sortie	Taux de rendement de revente	Taux de croissance annuelle moyen des loyers nets	Taux de rendement	Durée de la période de recommercialisation en mois	Prix moyen en € par m2
Paris - Quartier Central des Affaires	Max	493,00	5,00 %	5,00 %	4,75 %	2,33 %	5,00 %	12	13 000
	Min	156,00	4,00 %	4,00 %	4,15 %	1,50 %	2,25 %	3	3 000
Province et périphérie	Max	185,00	10,00 %	10,50 %	11,00 %	26,41 %	10,50 %	-	-
	Min	29,50	4,50 %	6,00 %	6,25 %	-2,68 %	5,50 %	-	-

Développement - 30/06/17		Méthode des DCF					Méthode du rendement		Méthode de comparaison directe
		Base capitalisée en € par m2	Taux d'actualisation des loyers	Taux d'actualisation de sortie	Taux de rendement de revente	Taux de croissance annuelle moyen des loyers nets	Taux de rendement	Durée de la période de recommercialisation en mois	Prix moyen en € par m2
Province et périphérie	Max	174,00	11,00 %	11,00 %	11,50 %	13,18 %	11,50 %	12	2 000
	Min	30,00	6,00 %	6,00 %	6,75 %	0,52 %	4,75 %	9	1 200

Sensibilité

Sur la base de la valeur du patrimoine hors droits d'enregistrement, le taux de rendement moyen au 30 juin 2017 ressort à 6,41 %. Une variation de 25 points de base ferait varier de 12 M€ la valeur du patrimoine.

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 2017. 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 de la Foncière Volta sont classés en niveau 1. La détermination de leur juste valeur s'est effectuée grâce aux cours de marché observés à la clôture.

3.4.6.6 Notes détaillées du 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€	30/06/2017 12 mois	30/06/2016 12 mois
Loyers	15 019	15 194
Autres prestations	2 842	2 862
Charges locatives	(4 606)	(4 211)
Revenus locatifs nets	13 255	13 845

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€	30/06/2017 12 mois	30/06/2016 12 mois
Autres charges liées au patrimoine	(400)	(372)
Autres charges de structure	(1 643)	(1 543)
Autres charges et produits opérationnels		
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(171)	(379)
Total charges d'exploitation	(2 214)	(2 294)

L'effectif au 30 juin 2017 s'élève à 5 personnes, les charges de personnel contribuent aux charges d'exploitation pour un montant de 292 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€	30/06/2017 12 mois	30/06/2016 12 mois
Intérêts financiers des emprunts	(2 565)	(3 101)
Intérêts financiers des crédits-bails	(842)	(969)
Intérêts financiers des instruments de couverture	(1 550)	(1 228)
Intérêts des emprunts obligataires (coupons)	(1 478)	(1 842)
Intérêts financiers - Etalement de la charge d'émission d'emprunts (IAS 39)	(563)	(746)
Intérêts et charges assimilées	(6 999)	(7 886)
Produits financiers des instruments de couverture		
Revenus des équivalents de trésorerie	76	78
Produits/charges de trésorerie et équivalents	76	78
Coût de l'endettement financier net	(6 923)	(7 808)

d) Impôts

Cf. « 3.4.6.10 a) ».

e) Résultat par action

En K€	30/06/2017	30/06/2016
Frais financiers sur OCEANE		424
Frais financiers sur ORNANE	65	
Résultat net part du Groupe corrigé	10 690	10 688
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	12 345 758	12 313 890
Nombre moyen d'options de souscription	0	0
Nombre moyen d'obligations convertibles (OCEANE)		698 593
Nombre moyen d'obligations convertibles (ORNANE) (*)	2 646 489	
Nb moyen pondéré d'actions corrigé des actions potentielles	14 992 247	13 012 483
Résultat de base par action (en €)	0,86	0,83
Résultat dilué par action (en €)	0,71	0,82

* Au 30 juin 2017, les obligations convertibles (ORNANE) sont dilutives.

3.4.6.7 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 »**, nécessitant 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.

En K€	Foncière	Développement	Structure	Total
Loyers	14 056	962		15 019
Autres prestations	2 735	107		2 842
Revenus du patrimoine	16 791	1 070		17 861
Autres produits d'exploitation	2		64	67
Total Produits des activités ordinaires	16 794	1 070	64	17 928
Charges locatives	(4 170)	(436)		(4 606)
Autres charges liées au patrimoine	(378)	(22)		(400)
Autres charges de structure	(40)	24	(1 627)	(1 643)
Autres charges et produits opérationnels				
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(530)	(54)	412	(171)
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	11 676	583	(1 150)	11 108
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	9 346	(608)		8 738
Résultat opérationnel	21 022	(25)	(1 150)	19 846

En K€	Foncière	Développement	Structure	Total
Immeubles de placement détenus en pleine propriété	198 331	32 049		230 380
Immeubles de placement détenus en crédit Bail	87 506	3 275		90 781
Immeuble d'exploitation			2 414	2 414
Clients	1 667	231		1 898
Total	287 503	35 555	2 414	325 472

3.4.6.8 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.

3.4.6.9 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 4,2 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 3,24 % contre 3,44 % au 30 juin 2016.

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.

L'émission de l'ORNANE a fait ressortir une composante « dérivé » qui varie en fonction de l'évolution du cours de bourse du groupe et d'autres critères (volatilité, dividendes, taux d'intérêt). L'ORNANE est une obligation convertible qui associe les investisseurs à la progression du cours de bourse par l'attribution d'une prime de surperformance qui représente la différence entre le cours de bourse à la date de maturité et la valeur nominale de l'obligation. En cas de demande de conversion d'un quelconque nombre de ces obligations, le nombre d'actions SCBSM qui devra être émis pour rembourser la dette, peut varier en fonction du cours de l'action et de l'option de paiement (numéraire et / ou actions) que le Groupe retiendra. Ce facteur de variabilité serait enregistré à travers un passif réévalué à la juste valeur par résultat.

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 2017, aucun locataire ne représente plus de 14 % des loyers.

Les 12 principaux locataires représentent environ 48,81 % 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).

3.4.6.10 Engagements et éventualités

a) Contrôles fiscaux

Dans le cadre de la cession de la société Bois & Manche, le Groupe a consenti une garantie de passif au titre de la vérification fiscale en 2014 sur les exercices 2011 et 2012. A l'issue de ce contrôle, une proposition de rectification et une mise en recouvrement ont été émises portant sur un montant de 7,7 millions d'euros, sur lesquels 2 M€ ont été payés et comptabilisés au cours de l'exercice.

Après analyse de la problématique fiscale par la société Bois & Manche avec les conseils en concertation avec SCBSM, il a été décidé de faire une réclamation contentieuse en date du 31 août 2015 et a été demandé le dégrèvement intégral des impositions litigieuses.

La société SCBSM a été contrôlée sur les exercices clos en 2013, 2014 et 2015. Une provision de 266 K€ a été comptabilisée suite à la proposition de rectification reçue. Bien que provisionnée, celle-ci est contestée par le Groupe.

b) Litiges

Dans le cadre de la cession de l'immeuble de Gonesse intervenue en mai 2012, un des locataires du site a obtenu du tribunal une modification rétroactive du calcul de ses charges locatives ; notre acquéreur nous réclame l'impact nous concernant s'élevant selon ses calculs à 60 K€.

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. Les loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont les suivants au 30 juin 2017 sans prise en compte d'indexation future :

	30/06/2017
Moins d'un an	12 976
De un à deux ans	9 908
De deux à cinq ans	10 123
Plus de cinq ans	8 814
Total des engagements reçus sur contrats de location simple	41 821

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

La société SCBSM a signé une promesse d'acquisition le 19 juin 2017 pour un ensemble immobilier à Paris 17. Elle a ainsi versé 342 K€ d'indemnité d'immobilisation.

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 participation 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 5.j :

Société	Prêteur	Échéance	Dettes au 30/06/2017 yc frais accessoires et intérêts courus (K€)	Valeur de l'actif hypothéqué au 30/06/2017	Description des garanties et engagements
SA SCBSM	Calyon	2021	946	3 400	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
SA SCBSM	BNP Lease	2019	2 621		Cession Dailly des loyers
SA SCBSM	BNP Lease	2019	844		Cession Dailly des loyers et du contrat de couverture de taux
SA SCBSM	Palatine	2025	1 412	6 100	Hypothèque, cession Dailly des loyers
SA SCBSM	Palatine	2026	3 620	16 548	Hypothèque, cession Dailly des loyers
SA SCBSM	Palatine	2027	687	1 500	Privilège de prêteurs de deniers
SA SCBSM	Palatine	2027	4 309	11 500	Hypothèque conventionnelle de 2 ^{ème} rang, cession Dailly des loyers
SA SCBSM	BNP	2025	6 039	6 193	Hypothèque conventionnelle, cession Dailly 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
SA SCBSM	Arkéa	2021	1361	8 630	Hypothèque, cession Dailly des créances au titre du prêt intragroupe
SA SCBSM	Palatine	2030	1 648	6 100	Hypothèque en 2 nd rang, engagement de non cessions parts, constitution cash réserve à hauteur de 300 000 € et à ajuster si le ratio DSCR est inférieur à 110 %.
SCI Parabole IV	Palatine	2027 2016	3 045 1 215	10 300	Hypothèque conventionnelle en second rang et sans concurrence à hauteur de la somme principale. Cession Dailly des loyers commerciaux. Nantissement des créances de loyers habitation.
SCI Cathédrale	Berlin Hyp	2020	31 927	56 253	Privilège de prêteurs de deniers, Hypothèque conventionnelle, cession Dailly des loyers et des créances issues du contrat de couverture de taux, Nantissement des titres, des comptes bancaires et des prêts subordonnés
SCI Hausmann-Eiffel	Berlin Hyp	2020	8 296	16 670	Privilège de prêteurs de deniers, Hypothèque conventionnelle, cession Dailly 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
SNC Sentier	SG	2022	4 367	7 660	Hypothèque, cession Dailly des créances, nantissement des loyers d'habitation, constitution d'une réserve de liquidité si le ratio ICR est inférieur à 115 %
SNC Sentier	Arkéa	2026	2 945	8 630	Hypothèque, cession Dailly des indemnités cessibles d'assurances « perte de loyer » et « perte d'exploitation », cession Dailly des créances locatives, engagement de ne pas contracter de nouveaux emprunts sans l'accord du prêteur, nantissement des comptes de l'opération
SCI Baltique	Genefim	2025	32 201		Nantissement de l'avance preneur Cession Dailly 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	2018	3 388	3 202	Cession Dailly des loyers, Hypothèque sur les biens détenus, Délégation des bénéfices du contrat d'assurance contre l'incendie
SCI Wittenheim	Caisse d'épargne	2 029	5 963	16 700	Hypothèque conventionnelle en premier rang pari passu avec BPI France Fiancement, Cession Dailly des loyers, Caution solidaire SCBSM à hauteur de 20 % du crédit
SCI Wittenheim	BPI	2 029	2 558	16 700	Hypothèque conventionnelle en premier rang pari passu avec Caisse d'Epargne, Caution solidaire à hauteur de 20 % du crédit
SCI Buc	Palatine	2022	1 571	5 000	Hypothèque, cession Dailly des loyers
SCI Des Bois	Genefim	2024	2 596		Cession Dailly du produit de couverture, nantissement des parts sociales de la filiale concernée, caution solidaire de la SCBSM, Cession Dailly des loyers
SCI Des Bois de Norvège	BNP Lease	2019	793		Nantissement des parts sociales, cession Dailly 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	342		Cession Dailly des loyers et du contrat de couverture de taux
SCI Des Bois de Norvège	BNP	2027	1 252	3 400	Privilège de prêteur de deniers de 1 ^{er} rang sur le bien et hypothèque conventionnelle complémentaire de 2 ^{ème} rang sur le prêt non garanti par le privilège de prêteur de deniers Cession Dailly des loyers 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
SNC Foncière du Chêne Vert	BECM	2018	23 729	64 179	Hypothèques, nantissement des créances de couverture, cession Dailly des créances locatives et d'assurance
SCI Val sans retour	Caisse d'épargne	2027	2 266	5 600	Hypothèque, Caution solidaire SCBSM et délégation des loyers
SCI Villiers luats	Crédit Mutuel	2025	1 270	2 300	Hypothèque

f) Autres engagements donnés ou reçus

Néant.

g) Rémunération des mandataires sociaux

Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2017, 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).

3.4.6.11 Transactions avec les parties liées

Les transactions survenues avec les parties liées sur l'exercice concernent :

- 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 292 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 l'année est de 690 K€.

3.4.6.12 Evènements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif n'est intervenu postérieurement à la clôture.

3.5 COMPTES INDIVIDUELS RESUMES AU 30 JUIN 2017

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	30/06/2017	30/06/2016
Chiffre d'affaires	3 408	2 282
Autres produits d'exploitation	1 752	66
Charges d'exploitation	-7 503	-6 032
Résultat exploitation	-2 343	-3 684
Résultat financier	-1 713	-2 586
Résultat exceptionnel	127	1 742
Résultat avant impôts	-3 929	-4 528
Impôts	-266	
Résultat net de l'exercice	-4 195	-4 528

Le chiffre d'affaires est constitué à hauteur de 1 494 K€ de loyers bruts, de 612 K€ de charges et taxes refacturées aux locataires, de 1 238 K€ de refacturation intragroupe et 64 K€ de revenus divers.

Les charges d'exploitation qui s'élèvent à 7 503 K€ sont constituées des charges liées au fonctionnement des immeubles de placement pour 964 K€ (partiellement refacturées aux locataires en fonction des surfaces louées et des caractéristiques des baux), des dotations aux amortissements et provisions pour 3 164 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 3 375 K€.

Les autres produits d'exploitation sont constitués de 1 749 K€ de reprises de provision et 2 K€ de produits divers.

Le résultat d'exploitation s'établit ainsi à -2 343 K€.

Le résultat financier ressort à -1 713 K€. Il comprend -2 290 K€ d'intérêts et charges assimilées, 182 K€ de produits financiers divers et 395 K€ de dotations nettes.

Le résultat exceptionnel de 127 K€ est essentiellement lié à la cession des différents actifs et la sortie du projet Chalon.

Le résultat net constitue une perte de -4 195 K€ au 30 juin 2017.

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	30/06/2017	30/06/2016
Immobilisations corporelles et incorporelles	21 520	23 422
Immobilisations financières	48 322	49 609
Créances et charges constatées d'avance	27 925	18 980
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	15 757	15 021
Total actif	113 524	107 032

En milliers d'euros	30/06/2017	30/06/2016
Capitaux propres	32 353	36 786
Provisions pour risques et charges		
ORNANE	20 748	6 992
Emprunts obligataires	28 000	29 100
Dettes financières	29 109	31 754
Autres dettes et produits constatés d'avance	3 314	2 399
Total passif	113 524	107 032

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

- Locaux commerciaux situés sur les communes de Nantes et de Bouguenais ;
- Un ensemble immobilier à usage de bureaux et d'entrepôts à Ris Orangis, dans l'Essonne ;
- Trois ensembles commerciaux, situés à Buchelay, Soyaux (extension réalisée sur l'exercice) et Saint Malo construction en cours) ;
- 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 119 K€ et 24 761 K€ de créances intragroupe, le solde étant le fait de créances fiscales et diverses.

Les valeurs mobilières de placement sont composées d'actions propres pour 4 315 K€, d'obligations pour 150 K€ et des placements de trésorerie pour le solde.

Les capitaux propres au 30 juin 2017 s'élèvent à 32 353 K€, la variation de l'exercice étant essentiellement liée à la perte constatée sur la période et à la variation du capital social.

Au cours de l'exercice, SCBSM a émis un emprunt obligataire de plus de 20 M€ d'une maturité de 6 ans, portant intérêt au taux annuel brut de 2,50 % et convertible sur une base de 7,84 € par action. Parallèlement, la société a remboursé ses obligations convertibles en circulation pour un montant de 4,7 M€ et par anticipation l'emprunt obligataire de 1,1 M€.

Par ailleurs, la société a contracté une nouvelle ligne de crédit travaux de 5,4 M€ pour financer la construction d'un retail park à Saint Malo et a ainsi débloqué 1,6 M€ au cours du 1^{er} semestre 2017.

Le poste dettes financières correspond aux dettes auprès des établissements de crédit intérêts courus inclus pour 22 291 K€, aux dettes intragroupe pour 6 424 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 3T2017 déjà perçus).

Affectation du résultat

Nous vous proposons d'affecter la perte de l'exercice s'élevant à 4 195 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 a été procédé le 13 février 2017 à une distribution de 1 304 498 € par prélèvement sur la prime d'émission, soit 0.10 € par action détenue.

Information sur les délais de paiement des fournisseurs

Au 30 juin 2017, la dette fournisseurs se compose de 950 K€ de dettes fournisseurs de biens et services dont 418 K€ de factures non parvenues et de 1 454 K€ de dettes fournisseurs d'immobilisations dont 55 K€ de factures non parvenues.

Echéancier des dettes fournisseurs en K€

En milliers d'euros	30/06/2017	30/06/2016
Non échues	1 327	411
1-30 jours	321	31
30-60 jours	67	171
60-90 jours	42	20
90-180 jours	65	27
180-360 jours	18	1
+ 360 jours	91	90
Total dettes fournisseurs	1 931	751

RESULTAT DE LA SOCIETE AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

(Décret n° 67-236 du 23-03-1967)

En €	30/06/2013	30/06/2014	30/06/2015	30/06/2016	30/06/2017
Capital en fin d'exercice					
Capital social	32 206 005	32 206 005	32 340 515	32 612 460	33 081 118
Nombre d'actions ordinaires	12 882 402	12 882 402	12 936 206	13 044 984	13 232 447
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	1 036 837	0	2 646 489
- par droit de souscription	1 610 240	1 610 240	0	0	0
Opérations et Résultats					
Chiffre d'Affaires (H.T)	4 858 518	3 386 332	2 686 152	2 281 795	3 407 903
Résultats av. impôts, participations, dotations aux amort. & provisions	8 267 639	6 146 074	-7 424 742	-2 377 405	-2 910 332
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	265 702
Participation des salariés					
Résultats ap. impôts, participations, dotations aux amort. & provisions	7 217 789	2 942 202	-5 159 789	-4 527 750	-4 195 160
Résultat distribué					
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation, avant dotations aux amort.& provisions	0.6	0.5	-0.6	-0.2	-0.2
Résultat après impôts, participation, dotations aux amort. & provisions	0.6	0.2	-0.4	-0.35	-0.32
Dividende distribué					
Personnel					
Effectif moyen des salariés	4.0	5.0	5.0	5.0	5.0
Montant de la masse salariale	214 252	200 419	206 377	244 784	192 096
Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales)	55 354	81 408	75 747	90 276	99 481

3.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 30 JUIN 2017

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche S.A. relatifs à l'exercice clos le 30 juin 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} juillet 2016 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Evaluation des titres de participation

Risque identifié

Les titres de participation, figurant au bilan au 30 juin 2017 pour un montant net de 48 322 milliers d'euros, représentent un des postes les plus importants du bilan. Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité représentant ce que la société accepterait de décaisser pour les obtenir si elle avait à les acquérir.

Comme indiqué dans la note « Règles et méthodes comptables – Participation et autres titres immobilisés » de l'annexe, la valeur d'utilité des titres de participation 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 retenue est le cours de bourse de clôture.

L'estimation des plus ou moins-values latentes éventuelles des éléments incorporels et corporels (notamment des plus-values latentes sur immeubles) repose sur des rapports d'expertise prenant notamment en considération des informations spécifiques telles que la nature de chaque bien, son emplacement, ses revenus locatifs, ses taux de rendement, ses dépenses d'investissement ainsi que des transactions comparables intervenues sur le marché.

L'estimation de la valeur d'utilité des titres de participation est considérée comme un point clé de l'audit en raison de sa sensibilité aux hypothèses retenues par les experts.

Procédures d'audit mises en oeuvre en réponse à ce risque

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'utilité des titres de participation, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à vérifier que l'estimation de ces valeurs déterminée par la direction est fondée sur une justification appropriée de la méthode d'évaluation et des éléments chiffrés utilisés et, selon les titres concernés, à :

- vérifier que les capitaux propres retenus concordent avec les comptes des entités qui ont fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques et que les ajustements opérés, le cas échéant, sur ces capitaux propres sont fondés sur une documentation probante.

Nos travaux portant sur les plus ou moins-values latentes sur immeubles ont également consisté à :

- vérifier, dans les rapports d'évaluation, les qualifications et certifications des évaluateurs externes indépendants du Groupe,
 - analyser les variations de juste valeur de chaque immeuble de placement,
 - analyser les hypothèses de valorisation retenues par les experts indépendants, notamment les taux de rendement et les valeurs locatives de marché, en les comparant aux données de marché disponibles,
 - analyser la pertinence des informations fournies par le Groupe aux experts indépendants telles que les états locatifs et le budget des dépenses d'investissement,
 - nous entretenir avec les évaluateurs indépendants afin de comprendre et d'évaluer la pertinence des estimations, des hypothèses et de la méthodologie d'évaluation utilisées,
- vérifier les cours de bourse utilisés.

Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont consisté également à :

- apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées au regard des analyses effectuées sur les titres de participation,
- vérifier la comptabilisation d'une provision pour risques dans les cas où la société est engagée à supporter les pertes d'une filiale présentant des capitaux propres négatifs,
- vérifier que la note « Règles et méthodes comptables – Participation et autres titres immobilisés » de l'annexe donnait une information appropriée.

Evaluation du patrimoine immobilier

Risque identifié

Au 30 juin 2017, la valeur du patrimoine immobilier de la société s'élève à 21 520 milliers d'euros.

Comme indiqué dans la note « Règles et méthodes comptables – Immobilisations corporelles » de l'annexe, 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 sert de référence pour évaluer la valeur de marché de ces actifs immobiliers.

Les rapports d'expertise indépendante prennent notamment en considération des informations spécifiques telles que la nature de chaque bien, son emplacement, ses revenus locatifs, ses taux de rendement, ses dépenses d'investissement ainsi que des transactions comparables intervenues sur le marché.

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.

L'évaluation du patrimoine immobilier est considérée comme un point clé de l'audit en raison de sa sensibilité aux hypothèses retenues par les experts.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation de la valeur de marché du patrimoine immobilier, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les évaluateurs.

Nos travaux ont également consisté à :

- vérifier, dans les rapports d'évaluation, les qualifications et certifications des évaluateurs externes indépendants du Groupe,
- analyser les variations de juste valeur de chaque immeuble de placement,
- analyser les hypothèses de valorisation retenues par les experts indépendants, notamment les taux de rendement et les valeurs locatives de marché, en les comparant aux données de marché disponibles,
- analyser la pertinence des informations fournies par le Groupe aux experts indépendants telles que les états locatifs et le budget des dépenses d'investissement,
- nous entretenir avec les évaluateurs indépendants afin de comprendre et d'évaluer la pertinence des estimations, des hypothèses et de la méthodologie d'évaluation utilisées,
- vérifier que la note « Règles et méthodes comptables – Immobilisations corporelles » de l'annexe donnait une information appropriée.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

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 autres 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.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche S.A. par Assemblée générale du 21 décembre 2005 pour le cabinet KPMG et du 22 décembre 2011 pour le cabinet MBV & Associés.

Au 30 juin 2017, le cabinet KPMG était dans la 13^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet MBV & Associés dans la 6^{ème} année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou

événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit

Nous remettons un rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit. Ces points sont décrits dans le présent rapport.

Nous fournissons également au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 30 octobre 2017

KPMG Audit IS

Eric Lefebvre
Associé

Paris, le 30 octobre 2017

MBV & Associés
Membre de RSM International

Martine Leconte
Associée

3.7 COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 30 JUIN 2017

3.7.1 BILAN

En Milliers d'euros	30/06/2017		30/06/2016	
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val. Similaires	605		605	1 082
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains	6 452	2 000	4 452	6 630
Constructions	23 164	9 830	13 334	10 509
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	120	97	23	16
Immobilisations corporelles en cours	3 106		3 106	5 185
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations	50 427	2 105	48 322	49 609
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
	83 874	14 033	69 842	73 031
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Avances et Acomptes versés sur commandes				1
Créances				
Clients et comptes rattachés	452	333	119	547
Autres créances	28 640	1 052	27 588	18 346
Capital souscrit-appelé, non versé				
Valeur Mobilière de Placement				
Actions propres	4 315		4 315	3 233
Autres titres	5 450		5 450	6 497
Instruments de Trésorerie				
Disponibilité	5 992		5 992	5 292
Charges constatées d'avance	218		218	86
	45 067	1 385	43 682	34 001
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion Actif				
TOTAL GENERAL	128 942	15 418	113 524	107 032

En Milliers d'euros	30/06/2017	30/06/2016
	Net	Net
CAPITAUX PROPRES		
Capital	33 081	32 612
Primes d'émission, de fusion, d'apport	19 176	19 952
Ecart de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves;		
- Réserve légale	2	2
- Réserves statutaires ou contractuelles		
- Réserves réglementées		
- Autres réserves	-1 706	-1 706
Report à nouveau	-14 006	-9 547
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-4 195	-4 528
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
	32 353	36 786
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
	0	0
PROVISIONS POUR RISQUES & CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
	0	0
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles	20 748	6 992
Autres emprunts obligataires	28 000	29 100
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)	22 291	23 730
Emprunts et dettes financières (3)	6 818	8 024
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	263	227
Fournisseurs et comptes rattachés	953	527
Dettes fiscales et sociales	543	695
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 454	833
Autres dettes	92	107
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	9	9
	81 171	70 245
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	113 524	107 032
(1) Dont à plus d'un an	73 442	56 320
(1) Dont à moins d'un an	6 898	13 699
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque	568	477
(3) Dont emprunts participatifs		

3.7.2 COMPTE DE RESULTAT

En Milliers d'euros		30/06/2017	30/06/2016
	France	Total 12 mois	Total 12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)			
Ventes de marchandises			
Production vendue (biens)			
Production vendue (services)	3 408	3 408	2 282
Chiffre d'affaires Net	3 408	3 408	2 282
Reprises sur provisions et transfert de charges		1 750	64
Autres produits		2	3
		1 752	66
CHARGES D'EXPLOITATION (2)			
Achats de marchandises			
Variation de stocks			
Achat de matières premières et autres approvisionnements			
Variation de stocks			
Autres achats et charges externes (a)		3 418	2 868
Impôts, Taxes et Versements assimilés		609	637
Salaires et Traitements		206	245
Charges sociales		86	90
Dotations aux amortissements et provisions:			
- Sur immobilisations: dotations aux amortissements		1 322	1 166
- Sur immobilisations: dotations aux provisions		1 500	849
- Sur actif circulant: dotations aux provisions		341	60
- Pour risques et charges: dotations aux provisions			
Autres charges		21	117
		7 503	6 032
RESULTAT D'EXPLOITATION		-2 343	-3 684
Quotes-parts de résultat sur opé. faites en commun			
Produits financiers			
De participations (3)			
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		11	11
Autres intérêts et produits assimilés (3)		79	84
Reprises sur provisions et transfert de charges		691	1 517
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		92	17
		873	1 628
Charges financières			
Dotations aux amortissements et aux provisions		296	1 651
Intérêts et charges assimilées (4)		2 218	2 563
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
		2 587	4 215
RESULTAT FINANCIER		-1 713	-2 586
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		-4 057	-6 270

	30/06/2017 Total 12 mois	30/06/2016 Total 12 mois
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		1
Sur opérations en capital	5 314	2 602
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	5 314	2 603
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	1 243	200
Sur opérations en capital	3 944	660
Dotations aux amortissements et aux provisions		
	5 187	860
RESULTAT EXCEPTIONNEL	127	1 742
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices	266	
Total des produits	11 347	6 579
Total des charges	15 543	11 107
BENEFICE OU PERTE	-4 195	-4 528
Nombre d'actions en circulation	13 232 447	13 044 984
Nombre d'actions potentielles	13 232 447	13 044 984
Résultat par action (€)	-0.32	-0.35
Résultat dilué par action (€)	-0.32	-0.35

(a) Y compris

- Redevances de crédit-bail mobilier

- Redevances de crédit-bail immobilier

766 770

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

(3) Dont produits concernant les entités liées

78 71

(4) Dont intérêts concernant les entités liées

151 123

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 2017 met en évidence un total de 113 524 KEuros et le compte de résultat de l'exercice dégage une perte de 4 195 KEuros au titre de ce même exercice.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/07/2016 au 30/06/2017.

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

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables homologué par arrêté ministériel du 8 septembre 2014 relatif au Plan Comptable Général et des règlements ANC 2015-06 et 2016-07.

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 2017.

Le Groupe SCBSM a opté pour le régime des « SIIC » à compter du 1er juillet 2007.

3.7.3.1 Faits caractéristiques de l'exercice.

La société SCBSM a émis un emprunt obligataire ORNANE de plus de 20 M€ d'une maturité de 6 ans, portant intérêt au taux annuel brut de 2,50 % et convertible sur une base de 7,84 € par action. Parallèlement, la société a procédé au remboursement des ses obligations convertibles (OCEANE 9 %) en circulation pour un montant de 4,7 M€ et par anticipation au remboursement de l'emprunt obligataire de 1,1 M€.

Par ailleurs, la société a obtenu une ligne de crédit travaux de 5,4 M€ pour financer la construction d'un retail park à Saint Malo dont 1,6 M€ de débloqués au cours du 1er semestre 2017.

Au cours de l'exercice, la société a cédé différents actifs immobiliers à PACE et dans l'est de la France.

SCBSM a également procédé à une distribution exceptionnelle de prime d'émission de 0,10 € par action avec une option pour le paiement en actions. Lors de cette opération, 187 463 actions ont été souscrites au prix de 5,32 € portant ainsi le capital de la société à 33 081 117,50 euros.

Au 30 juin 2017, la société a comptabilisé une dépréciation sur immobilisation pour 1,5 M€

3.7.3.2 Evénements postérieurs à la clôture

Néant.

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 40 ans
Parking :	20 ans
Toiture :	10 à 15 ans
Vitrines :	15 ans
Bardage / VRD :	10 ans
Installations électriques :	10 à 15 ans
Ascenseur / AAI :	7 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 sur la majorité des actifs, 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) Créances

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	Augmentation	Diminution Cession / Reclass.	Valeur Brute Fin d'exercice
Immobilisations Incorporelles				
Frais d'établissement, de R&D				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	1 082	0	477	605
Total I	1 082	0	477	605
Immobilisations Corporelles				
Terrains	7 130	32	710	6 452
Constructions sur sol propre	17 253	4 795	2 534	19 514
Constructions sur sol d'autrui				
Inst. Gral, Agencemt & Aménagement des constructions	3 713	625	688	3 650
Inst. Gral, Agencmt & Aménagmt divers	75	13	0	88
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	30	2	0	32
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours	5 983	2 746	5 623	3 106
Avances et acomptes				
Total II	34 184	8 213	9 555	32 842
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	51 836	0	1 409	50 427
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
Total III	51 836	0	1 409	50 427
TOTAL GENERAL (I + II + III)	87 102	8 213	11 441	83 874

b) Tableau de variation des amortissements

En Milliers d'euros	SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	Valeur en début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Sorties/Reprises	Valeur en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement, de R&D				
Autres immobilisations incorporelles				
Total I				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre	7 983	1 075	1 269	7 789
Constructions sur sol d'autrui				
Inst. Gral, Agencmt & Aménagmt des constructions	2 031	239	230	2 041
Inst. Gral, Agencmt & Aménagmt divers	65	3	0	68
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	25	5	0	29
Emballages récupérables et divers				
Total II	10 104	1 322	1 499	9 927
TOTAL GENERAL (I + II)	10 104	1 322	1 499	9 927

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				
Total II				
Provisions pour dépréciations				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles(1)	1 740	1 500	1 241	2 000
Sur titres mis en équivalence				
Sur titres de participation (2)	2 228	272	394	2 105
Sur autres immobilisations financières				
Sur comptes clients	1	341	9	333
Autres provisions pour dépréciations (3)	1 824	24	797	1 052
Total III	5 793	2 137	2 441	5 490
TOTAL GENERAL (I + II + III)	5 793	2 137	2 441	5 490

Dont dotations et reprises

- d'exploitation	1 742	1 841	1 250	2 333
- financières	4 052	296	1 191	3 157
- 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 2017 ;

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

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			
Avances et Acomptes versés sur commandes			
Clients douteux et litigieux			
Autres créances clients	452	452	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	3	3	
Créances fiscales	1 734	1 734	
Taxe sur la valeur ajoutée	661	661	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupe et associés (2)	25 813		25 813
Débiteurs divers	429	429	
Charges constatées d'avance	218	218	
Total	29 310	3 497	25 813

(1) Dont prêts accordés en cours d'exercice

(1) Dont remboursements obtenus en cours d'exercice

(2) Prêts et avances consenties aux associés 25 813

e) Produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	30/06/2017	30/06/2016
En K€		
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	3	443
Autres créances	79	47
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		120
Total	82	610

f) Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance de 218 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 et d'actions propres. Aucune plus-value latente n'existe à la clôture.

Au 30 juin 2017, la société détenait 840 519 actions propres pour 4 315 K€.

Détail des mouvements intervenus sur l'exercice clos au 30 juin 2017 :

	Flux bruts cumulés	
	Achats	Ventes
Nombre de titres	176 638	19 317
Cours moyen de la transaction	6.72 €	6.24 €
Montants	1 187 681	120 580

h) Capitaux propres

Composition du capital social

Différentes catégories De titres	Valeur Nominale	Nombre de titres				
		Au début de l'exercice	Créés pendant l'exer.	Remboursés pendant l'exer.	Annulés pendant l'exer.	En fin d'exercice
ACTIONS	2.50	13 044 984	187 463			13 232 447

Les actions ordinaires sont entièrement libérées et de même catégorie.

Tableau de variation des capitaux propres

En K€	30/06/16	Augmentation de capital	Réduction de capital	Affectation du résultat N-1	Distribution	Résultat de l'exercice	30/06/17
Capital social	32 612	469					33 081
Prime d'émission	19 952	529			-1 304		19 176
Réserve légale	2						2
Autres réserves	-1 706						-1 706
Report à nouveau	-9 547			-4 528	69		-14 006
Résultat	-4 528			4 528		-4 195	-4 195
Total	36 786	997		0	-1 236	-4 195	32 353

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	Dettes au 30/06/2017 et intérêts courus (K€)	Descriptif du contrat de couverture
3 000	mars-06	15	Linéaire trimestriel	Eur3M+1	946	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 + Floor à 0	1 433	Cap à 1,2 %, prime trimestrielle 0,53 %
8 250	juill-13	12	Variable	Eur3M+1,63	6 116	Swap taux fixe : SCBSM paie Euribor 1,68 % et reçoit Euribor 3M
5 300	avr-15	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+2,1 + Floor à 0	5 078	Cap à 0,5 %, prime trimestrielle 0,323 %
1 800	fev-16	5	Variable	Eur3M+1,75 + Floor à 0	1 368	Cap à 1,8 %
5 400	mai-17	13	Linéaire trimestriel	Eur3M+2 + Floor à 0	1 672	Cap à 2 %, prime

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 2017 se présentent ainsi :

Montant maximum (K€)	Date emprunt	Durée (ans)	Profil	Taux	Dettes au 30/06/2017 et intérêts courus (K€)	Descriptif du contrat de couverture
6 110	nov-07	12	Variable	Eur3M+0,85	2 636	-
1 950	nov-12	7	Variable	Eur3M+1,05	844	-

Tableau redevances / amortissement en K€

	Valeur d'origine des Biens	Redevances crédit Bail 2016/2017	Redevances cumulées au 30/06/2017	Dotations Amort. 2016/2017 si bien en propriété	Amort. cumulés au 30/06/2017
Actifs Fortis Lease	6 110	529	4 451	290	2 781
Actifs Fortis Lease acquis en 2011/2012*	1 950	171	4 064	93	888
Total	8 060	700	8 515	383	3 669

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	2 636	554	599	1 483	
Actifs Fortis Lease acquis en 2011/2012*	844	178	193	473	
Total	3 480	732	792	1 956	

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

	Valeur d'origine des Biens	Amortissements cumulés 30/06/2017 suite aux redevances payées	Valeur résiduelle
Actifs Fortis Lease	6 110	3 474	2 636
Actifs Fortis Lease acquis en 2011/2012*	1 950	1 106	844
Total	8 060	4 580	3 480

(*) Hors Ecole Valentin, levée d'option le 13/07/2016 et Bourg en Bresse, levée d'option le 30/06/2017

j) Echancier 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)	20 748			20 748
Autres emprunts obligataires (1)	28 000		28 000	
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit: (1)				
- à un an maximum à l'origine	574	574		
- à plus d'un an à l'origine	21 717	3 590	8 558	9 568
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)	394	251	92	51
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	263	263		
Fournisseurs et comptes rattachés	953	953		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	86	86		
Impôts sur les bénéfices Exit tax				
Taxe sur la valeur ajoutée	72	72		
Autres impôts, taxes et versements assimilés	385	385		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 454	1 454		
Groupe et associés (2)	6 424			6 424
Autres dettes	92	92		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	9	9		
Total	81 171	7 730	36 650	36 791

(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice 22 617

(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice 11 269

(2) Emprunts, dettes contractés auprès des
associés 6 424

k) Charges à payer

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	30/06/2017	30/06/2016
Emprunts obligataires convertibles	65	230
Autres emprunts obligataires	1 385	1 441
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	82	84
Emprunts et dettes financières divers		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	467	609
Dettes fiscales et sociales	385	525
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	6	
Autres dettes	87	98
Avoir à établir	24	14
Total	2 501	3 000

l) 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		47 545	
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Total immobilisations	0	47 545	
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances			
Créances clients et comptes rattachés			
Autres créances		25 813	
Capital souscrit appelé non versé			
Total Créances	0	25 813	
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		6 424	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Total Dettes		6 424	
Charges et produits financiers			
Produits de participation			
Autres produits financiers		78	
Charges financières		151	

m) Ventilation du chiffre d'affaires

En K€	30/06/2017			30/06/2016
	France	Etranger	Total	Total
Revenus locatifs	1 494		1 494	1 721
Prestations de services	612		612	446
Autres	1 302		1 302	115
Chiffre d'affaires Net	3 408		3 408	2 282

n) Détail du résultat exceptionnel

	30/06/2017	30/06/2016
Sur opération de gestion		1
Sur opération en capital	5 314	2 602
Produits exceptionnels	5 314	2 603
Sur opération de gestion	1 243	200
Sur opération en capital	3 944	660
Charges exceptionnelles	5 187	860
Résultat exceptionnel	127	1 742

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	3	
Apprentis en contrat en alternance		
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 versées aux mandataires sociaux

Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2017, 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 292 K€ au titre de l'exercice clos le 30 juin 2017.

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 RSM France

f) Engagements hors bilan

● Contrôles fiscaux :

Dans le cadre de la société Bois & Manche, le Groupe a consenti une garantie de passif au titre de la vérification fiscale en 2014 sur les exercices 2011 et 2012. A l'issue de ce contrôle, une proposition de rectification et une mise en recouvrement ont été émises portant sur un montant de 7,7 millions d'euros, sur lesquels bien que totalement contestée par SCBSM, 2 M€ ont été payés au cours de l'exercice, la contestation justifiant la comptabilisation en créance fiscale sur l'exercice.

Après analyse de la problématique fiscale par la société Bois & Manche avec les conseils en concertation avec SCBSM, il a été décidé de faire une réclamation contentieuse en date du 31 août 2015 et a été demandé le dégrèvement intégral des impositions litigieuses.

La société SCBSM a été contrôlée sur les exercices clos en 2013, 2014 et 2015. Une provision de 266 K€ a été comptabilisée suite à la proposition de rectification reçue. Bien que provisionnée, celle-ci est contestée par le Groupe.

● 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. Les loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont les suivants au 30 juin 2017 :

<i>En K€</i>	30/06/2017
Moins d'un an	1 262
De un à deux ans	1 159
De deux à cinq ans	2 709
Plus de cinq ans	2 672
Total des engagements reçus sur contrats de location simple	7 802

● 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 30/06/2017 yc frais accessoires et intérêts courus (K€)	Valeur de l'actif hypothéqué au 30/06/2017	Description des garanties et engagements
SA SCBSM	Calyon	2021	946	3 400	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
SA SCBSM	BNP Lease	2019	2 621		Cession Dailly des loyers
SA SCBSM	BNP Lease	2019	844		Cession Dailly des loyers et du contrat de couverture de taux
SA SCBSM	Palatine	2025	1 412	6 100	Hypothèque, cession Dailly des loyers
SA SCBSM	Palatine	2026	3 620	16 548	Hypothèque, cession Dailly des loyers
SA SCBSM	Palatine	2027	687	1 500	Privilège de prêteurs de deniers
SA SCBSM	Palatine	2027	4 309	11 500	Hypothèque conventionnelle de 2 ^{ème} rang, cession Dailly des loyers
SA SCBSM	BNP	2025	6 039	6 193	Hypothèque conventionnelle, cession Dailly 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
SA SCBSM	Arkéa	2021	1 361	8 630	Hypothèque, cession Dailly des créances au titre du prêt intragroupe
SA SCBSM	Palatine	2030	1 648	6 100	Hypothèque en 2 nd rang, engagement de non cessions parts, constitution cash réserve à hauteur de 300 000 € et à ajuster si le ratio DSCR est inférieur à 110 %
SCI Parabole IV	Palatine	2027 2016	3 045 1 215	10 300	Hypothèque conventionnelle en second rang et sans concurrence à hauteur de la somme principale. Cession Dailly des loyers commerciaux. Nantissement des créances de loyers habitation.
SCI Cathédrale	Berlin Hyp	2020	31 927	56 253	Privilège de prêteurs de deniers, Hypothèque conventionnelle, cession Dailly des loyers et des créances issues du contrat de couverture de taux, Nantissement des titres, des comptes bancaires et des prêts subordonnés
SCI Hausmann-Eiffel	Berlin Hyp	2020	8 296	16 670	Privilège de prêteurs de deniers, Hypothèque conventionnelle, cession Dailly 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
SNC Sentier	SG	2022	4 367	7 660	Hypothèque, cession Dailly des créances, nantissement des loyers d'habitation, constitution d'une réserve de liquidité si le ratio ICR est inférieur à 115 %
SNC Sentier	Arkéa	2026	2 945	8 630	Hypothèque, cession Dailly des indemnités cessibles d'assurances « perte de loyer » et « perte d'exploitation », cession Dailly des créances locatives, engagement de ne pas contracter de nouveaux emprunts sans l'accord du prêteur, nantissement des comptes de l'opération
SCI Baltique	Genefim	2025	32 201		Nantissement de l'avance preneur Cession Dailly 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	2018	3 388	3 202	Cession Dailly des loyers, Hypothèque sur les biens détenus, Délégation des bénéfices du contrat d'assurance contre l'incendie
SCI Wittenheim	Caisse d'épargne	2 029	5 963	16 700	Hypothèque conventionnelle en premier rang pari passu avec BPIFrance Fiancement, Cession Dailly des loyers, Caution solidaire SCBSM à hauteur de 20 % du crédit
SCI Wittenheim	BPI	2 029	2 558	16 700	Hypothèque conventionnelle en premier rang pari passu avec Caisse d'Epargne, Caution solidaire à hauteur de 20 % du crédit
SCI Buc	Palatine	2022	1 571	5 000	Hypothèque, cession Dailly des loyers
SCI Des Bois	Genefim	2024	2 596		Cession Dailly du produit de couverture, nantissement des parts sociales de la filiale concernée, caution solidaire de la SCBSM, Cession Dailly des loyers
SCI Des Bois de Norvège	BNP Lease	2019	793		Nantissement des parts sociales, cession Dailly 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	342		Cession Dailly des loyers et du contrat de couverture de taux
SCI Des Bois de Norvège	BNP	2027	1 252	3 400	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 Dailly des loyers 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
SNC Foncière du Chêne Vert	BECM	2018	23 729	64 179	Hypothèques, nantissement des créances de couverture, cession Dailly des créances locatives et d'assurance
SCI Val sans retour	Caisse d'épargne	2027	2 266	5 600	Hypothèque, Caution solidaire SCBSM et délégation des loyers
SCI Villiers luats	Crédit Mutuel	2025	1 270	2 300	Hypothèque

- Autres engagement donnés ou reçus

La société SCBSM a signé une promesse d'acquisition le 19 juin 2017 pour un ensemble immobilier à Paris 17. Elle a ainsi versé 342 K€ d'indemnité d'immobilisation.

3.7.3.6 Tableau de financement

EMPLOIS	30/06/17	30/06/16	RESSOURCES	30/06/17	30/06/16
Distributions mises en paiement au cours de l'exercice	1 236	980	Capacité d'autofinancement de l'exercice	-6 045	-4 629
Acquisitions d'éléments actifs immobilisés			Cessions ou réductions éléments actif immobilisé		
- Immobilisations Incorporelles			- Cession d'immobilisations :		
- Immobilisations corporelles	8 211	4 221	- incorporelles	477	-
- Immobilisations financières		71	- corporelles	9 553	459
Charges à répartir sur plusieurs exercices			- Cession ou réductions immobilisations financières	1 409	820
Réduction Capitaux propres (réduction de capital, retraits)		916	Augmentation Capitaux propres :		
			- Augmentation de capital ou apport	469	272
			- Augmentation des autres capitaux propres	529	283
Remboursements dettes financières	12 008	2 159	Augmentation dettes financières	22 617	6 103
Remboursements Comptes courants	7 958	1 706	Augmentation Comptes courants	273	2 683
	29 413	10 053		29 282	5 991
Variation du fonds de roulement net global (ressource nette)	-	-	Variation du fonds de roulement net global (emploi net)	131	4 062

3.7.3.7 Liste des filiales et participations

Les filiales sauf SNC 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 31/12/16.

	Capital K€	Quote- 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 30/06/17	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	-289	4 607	4 607	-4 029	3 009	815	-
SCI DES BOIS	2	100	0	844	844	314	465	1	-
SCI BUC	0	99	688	2 581	2 581	-661	781	473	-
SCI BERLIOZ	1	99.9	30	1 176	590	271	0	-38	-
SCI PARABOLE IV	0	100	-158	2 355	2 355	1 407	254	-236	-
SCI LIP	0	99	57	-	-	43	8	-3	-
SCI BALTIQUE	1	70	-1 318	1	1	9 157	3 610	-793	-
SCI ABAQUESNE	1	100	5	1	1	-9	0	-4	-
SCI des BOIS DE NORVEGE	1	99	250	1	1	-182	461	121	-
SAS LES PROMENADES DE LA THALIE	400	100	-46	557	-	339	24	-636	-
SNC FONCIERE DU CHENE VERT	7 000	99.9999	866	32 241	32 241	-410	4 408	2 474	-
SCI WITTENHEIM	1	99	-4 560	1	1	8 576	1 104	-724	-
SCI DU VAL SANS RETOUR	1	99.9	-942	2 848	2 848	547	413	158	-
SCI VILLIERS LUATS	1	99.9	-1 082	331	331	720	221	-13	-
SNC SENTIER	1	99	-1 502	1	1	4 437	663	-364	-
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 NON DIRIGEANTS

Hoche Partners SARL	Exercice 30 juin 2016		Exercice 30 juin 2017	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Autres Rémunérations	-	-	-	-
Jetons de présence	-	2 000	-	2 000
TOTAL	-	2 000	-	2 000

Theodor Capital LTD	Exercice 30 juin 2016		Exercice 30 juin 2017	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Autres Rémunérations	-	-	-	-
Jetons de présence	-	2 000	-	2 000
TOTAL	-	2 000	-	2 000

Hailaust & Gutzeit SAS	Exercice 30 juin 2016		Exercice 30 juin 2017	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Autres Rémunérations	-	-	-	-
Jetons de présence	-	2 000	-	2 000
TOTAL	-	2 000	-	2 000

Crosswood SA	Exercice 30 juin 2016		Exercice 30 juin 2017	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Autres Rémunérations	-	-	-	-
Jetons de présence	-	2 000	-	2 000
TOTAL	-	2 000	-	2 000

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 2016	Exercice 2017
Rémunérations dues au titre de l'exercice	291 600	291 600
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
TOTAL	291 600	291 600

Le détail sur les rémunérations dues et versées au titre des exercices clos en 2016 et 2017 est le suivant :

Jacques Lacroix Président-Directeur Général	Exercice 30 juin 2016		Exercice 30 juin 2017	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe (*)	-	291 600	-	291 600
Rémunération variable annuelle	-	-	-	-
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	2 000	-	2 000
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	-	293 600	-	2 000

(*) Honoraires versés à CFB, détenue à 100 % par Monsieur Jacques Lacroix (Cf. paragraphe « 3.4.6.11 Transactions avec les parties liées »).

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 2013 à 2017.

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 2013 à 2017.

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 1^{er} janvier 2006 entre la SCBSM et la Compagnie Financière De Brocéliande (CFB), voir 4.2.2 REMUNERATION GLOBALE DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX.

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 690 K€ a été comptabilisé au titre de l'exercice clos au 30 juin 2017.

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	Prix moyen pondéré (en €)	Montant total (en €)
SAS Compagnie Financière de Brocéliande – Personne liée Jacques Lacroix Président	Actions	Souscription dividende en action	5.32	139 591
SAS Compagnie Financière de Brocéliande – Personne liée Jacques Lacroix Président	Actions	Acquisition	5.98	8 106
SA Crosswood – Mandataire social	Actions	Souscription dividende en action	5.32	85 662
SA Crosswood – Mandataire social	Actions	Acquisition	6.18	353 454
SAS Hailaust et Gutzeit – Mandataire social	Actions	Souscription dividende en action	5.32	352 748
Jacques LACROIX	Actions	Souscription dividende en action	5.32	16 120

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 2017

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 Direction Financière et Juridique de la Société.

La société a choisi de se référer au Code de gouvernement d'entreprise élaboré par Middlednext (Nouvelle édition septembre 2016).

Ce code Middlednext est disponible sur le site internet de Middlednext (www.middlednext.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 précises les dispositions du Code de référence qui ont été écartées et les raisons de ce choix sont les suivantes ;

- Recommandation R11 – Evaluation du conseil d'administration (cf. 4.4.1.5).
- Recommandation R3 – Composition du conseil – Présence de deux membres indépendants (cf. 4.4.1.1)

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 2017, 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 18 décembre 2015)	AG statuant sur les comptes clos le 30 juin 2019
Hoche Partners représenté par Mr Jean-Daniel Cohen	Administrateur Indépendant	3 octobre 2005 (renouvelé le 15 décembre 2016)	AG statuant sur les comptes clos le 30 juin 2020
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 (renouvelé le 18 décembre 2015)	AG statuant sur les comptes clos le 30 juin 2019
Crosswood représentée par Mme Sophie Erre	Administrateur	8 décembre 2008 (renouvelé le 17 décembre 2014)	AG statuant sur les comptes clos le 30 juin 2018

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 Middledent 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	18 décembre 2015
Date d'échéance du mandat	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2019
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 SCI Dinard Gérant SCI Steel 77 Gérant SCCV Helleporra Gérant SARL Brocéliande Patrimoine Gérant SARL Immobilière Roll Berthier 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 Président du comité d'audit
Adresse professionnelle	3 avenue Hoche – 75 008 Paris
Date de première nomination	3 octobre 2005
Date de renouvellement	15 décembre 2016
Date d'échéance du mandat	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2020
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 Lusion 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 Hazeitim Apt. 44 Givaat 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	18 décembre 2015
Date d'échéance du mandat	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2019
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 de renouvellement	17 décembre 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 – Sophie Erre	Directrice du Patrimoine au sein du Groupe SCBSM
Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe – Crosswood	Gérant de SNC Foch Le Sueur Gérant de SNC DG Immo Président de SAS Hailaust et Gutzeit Gérant de SNC Adalgisa
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 Gérant de SCI Dieu Vendôme
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, 49 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 54 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 Sara Weinstein**

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 Weinstein, 36 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, 39 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. Le mandat de Monsieur Jacques LACROIX a été renouvelé le 18 décembre 2015 pour une durée de 4 ans prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2019.

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 2016/2017, le taux de participation des administrateurs s'élève à 73 %.

Dates	Thèmes débattus	Taux de participation des administrateurs
03 octobre 2016	Arrêté des comptes sociaux et consolidés du 30 juin 2016 Proposition de distribution de dividendes Renouvellement du mandat de deux administrateurs	100 %
25 novembre 2016	Préparation de l'assemblée générale mixte des actionnaires	60 %
15 février 2017	Augmentation du capital social suite à la distribution exceptionnelle de prime d'émission	60 %
29 mars 2017	Arrêté des comptes semestriels consolidés du 31 décembre 2016	80 %
05 mai 2017	Emission d'emprunt obligataire	80 %
05 mai 2017	Autorisation de souscription d'un nouveau crédit à long terme	60 %

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.225-35 du 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 imparti 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 relevant 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

Le faible nombre d'administrateurs (cinq) n'ayant pas évolué, certains comités spécialisés (rémunérations, nominations, stratégie) n'ont pas encore été mis en place en 2016/2017. 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.

En conformité avec la recommandation R6 du Code de gouvernement MiddleNext sur la mise en place de comités et conformément à l'article L. 823-20 du Code de commerce, le Conseil d'Administration assume les fonctions de comité d'audit afin de permettre à l'ensemble des administrateurs de contribuer au suivi de l'élaboration de l'information financière et de l'efficacité des systèmes de contrôle interne.

Conformément aux missions dévolues au comité d'audit, le Conseil d'administration réuni sous sa forme de comité d'audit 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 relatifs à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ;
- du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés par les commissaires aux comptes ;
- de l'indépendance des commissaires aux comptes.

Le Président du Conseil ainsi que les administrateurs non indépendants exerçant des fonctions de direction s'abstiennent d'assister aux réunions du Conseil sous sa forme de comité d'audit. La présidence de la réunion est alors confiée au Président du Comité d'audit lui-même administrateur indépendant.

Cependant, le Président du Conseil d'administration ainsi que les administrateurs non indépendants exerçant des fonctions de direction peuvent être invités à participer à une partie de la réunion en fonction de la nature des sujets et des précisions et informations qu'ils peuvent utilement apporter afin d'enrichir les débats.

4.4.1.6 Principes et règles arrêtés 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 2016/2017 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.

Monsieur Jacques Lacroix perçoit par ailleurs une rémunération indirecte au titre des missions permanentes à travers CFB (Cf. paragraphe « 3.4.6.11 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 LIES 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.

Mlle Pauline Attinault assure la fonction de Responsable Administrative et Financière depuis 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 quittance 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 (Atrium) 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.

Fait à PARIS,

Le 26 octobre 2017

Monsieur Jacques LACROIX
Président Directeur Général

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.

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la Société Centrale des Bois et 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 2017.

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.

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

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre 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.

Autres informations

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.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 30 octobre 2017

KPMG Audit IS

Eric Lefebvre
Associé

Paris, le 30 octobre 2017

MBV & Associés
Membre de RSM International

Martine Leconte
Associée

4.6 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

En milliers d'euros	30/06/2017		30/06/2016	
	KPMG	MBV & Associés	KPMG	MBV & Associés
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés				
Société mère	57	38	57	38
Filiales	15		15	
Missions accessoires	-	-	-	-
Sous-total	72	38	72	38
Autres prestations	-	-	-	-
Sous-total	-	-	-	-
TOTAL	72	38	72	38

4.7 OPERATION AVEC DES APPARENTES : RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES – EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2017

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 2017

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 ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion 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 œuvre 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 SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'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 des exercices antérieurs non soumis à l'approbation d'une précédente assemblée générale

Nous avons été avisés des conventions et engagements suivants, autorisés au cours de l'exercice clos au 30 juin 2015 et qui n'ont pas été soumis à l'approbation des assemblées générales statuant sur les comptes des exercices clos au 30 juin 2015 et au 30 juin 2016.

CONVENTION DE CESSION DE L'INTEGRALITE DES PARTS DE LA SAS BOIS ET MANCHE ET DU COMPTE COURANT ASSOCIE

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 cession de l'intégralité des parts de la société SAS Bois et Manche et du compte courant associé attaché. La convention précise que la société SCBSM est subrogée de ses droits et obligations au profit de l'acquéreur, M. Jacques Lacroix, à l'exception du passif fiscal résultant du redressement notifié à l'issue d'une vérification de comptabilité de la société Bois et Manche en date du 30 juillet 2014.

Modalités :

Cette convention autorisée par le Conseil d'administration du 29 septembre 2014 a été conclue avec M. Jacques Lacroix le 17 novembre 2014 pour un prix de cession de 2€.

Le Conseil d'administration a réexaminé et décidé de maintenir cette convention lors de sa séance du 26 octobre 2017

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements déjà approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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 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 au 30 juin 2017 au titre de la mise à disposition des locaux et charges, d'un serveur informatique et d'un copieur s'est élevé à 36 000 € hors taxes.

Le Conseil d'administration a réexaminé et décidé de maintenir cette convention lors de sa séance du 26 octobre 2017.

- **Convention de refacturation de mise à disposition du 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 du 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 2017 au titre de la mise à disposition de personnel et au titre des prestations comptables et financières s'est élevé à 25 000 € hors taxes.

Le Conseil d'administration a réexaminé et décidé de maintenir cette convention lors de sa séance du 26 octobre 2017.

- **Convention de prestations 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 œuvre d'une stratégie financière de cotation en bourse.

Modalités :

Cette convention conclue en février 2006 a fait l'objet d'un avenant approuvé par le Conseil d'Administration du 16 janvier 2015. Cet avenant fixe le montant des honoraires mensuels de la société SAS Compagnie Financière de Brocéliande à 24 300 € hors taxes.

Au cours de l'exercice clos au 30 juin 2017, le montant total des honoraires facturés au titre de cette convention s'est élevé à 291 600 € hors taxes.

Le Conseil d'administration a réexaminé et décidé de maintenir cette convention lors de sa séance du 26 octobre 2017.

- **Convention de centralisation de trésorerie**

Nature et objet :

Une convention de centralisation de la 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 et SNC Foncière du Chêne Vert.

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 2017, le montant des comptes courants créditeurs relatifs à cette convention s'élève à 6.424 K€. Le montant des comptes courants débiteurs s'élève à 25.813 K€.

Le montant des charges financières sur les comptes courants créditeurs relatifs à cette convention s'élève à 151 K€ au titre de l'exercice clos le 30 juin 2017.

Le Conseil d'administration a réexaminé et décidé de maintenir cette convention lors de sa séance du 26 octobre 2017.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 30 octobre 2017

KPMG Audit IS

Eric Lefebvre
Associé

Paris, le 30 octobre 2017

MBV & Associés
Membre de RSM International

Martine Leconte
Associée

5 INFORMATIONS GENERALES CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL

5.1 ACTIONNARIAT

A la date du 30 octobre 2017, 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
Crosswood et Hilaust & Gutzeit	4 504 859	4 504 859	34,04 %	37,42 %	34,04 %
CFB	1 469 393	1 469 393	11,10 %	12,21 %	11,10 %
Jacques Lacroix	244 959	244 959	1,85 %	2,03 %	1,85 %
Sous Total J.Lacroix direct et indirect	6 219 211	6 219 211	47,00 %	51,66 %	47,00 %
Théodor Capital	578 748	578 748	4,38 %	4,81 %	4,38 %
Foncière Volta & W.G.S	2 600 457	2 600 457	19,65 %	21,60 %	19,65 %
Flottant	2 640 422	2 640 422	19,95 %	21,93 %	19,95 %
Auto - détention	1 193 609	0	9,02 %	0,00 %	9,02 %
Total	13 232 447	12 038 838	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 Volta est une société cotée sur le compartiment C de Nyse Euronext Paris.

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-17	Oct-16	Oct-15
Sous-total J.Lacroix direct et indirect	47,00%	46,19%	45,31%
Theodor Capital	4,38%	5,28%	8,49%
Foncière Volta & WGS	19,65%	19,57%	9,77%
Financière HG	-	-	10,10%
Flottant	19,95%	23,70%	21,03%
Auto - détention	9,02%	5,27%	5,30%
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 2016/2017

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 15 décembre 2016.

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.

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 1 323 244 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 7,5 euros.

5.2.1.3 Plafond global

Le montant global que la Société pourra consacrer au rachat de ses propres actions ne pourra excéder 9.924.330 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 15 décembre 2016.

5.2.2 RACHAT D'ACTIONS REALISES PAR SCBSM AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2017

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 1^{er} juillet 2016 jusqu'au 30 juin 2017, Invest Securities a acheté pour le compte de SCBSM 17 230 actions au prix moyen de 6,20 euros, soit un coût total de 106 860 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 1^{er} juillet 2016 jusqu'au 30 juin 2017, Invest Securities a acheté pour le compte de SCBSM 159 408 actions sur le marché pour une valeur totale de 1 080 820 euros soit au prix moyen de 6,78 euros par action.

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 2017

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, 17 907 actions au prix moyen de 6,29 euros par action, soit un revenu total de 112 585 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 1 410 actions au prix moyen de 5,67 euros par action.

5.2.4 MODALITES DES RACHATS D'ACTIONS

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 1^{er} juillet 2016 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 2017	
	Achats	Ventes	Annulation / Conversion	Positions ouvertes à l'achat	Positions ouvertes à la vente
Nombre de titres	176 638	19 317			
Echéance maximale moyenne					
Cours moyen de la transaction	6.72 €	6.24 €			
Prix moyen d'exercice					
Montants	1 187 681	120 580			

5.3 CAPITAL POTENTIEL

5.3.1 VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL

En mai 2017, SCBSM a émis un emprunt obligataire ORNANE de 21 M€ dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- Nombre total d'ORNANE émises: 2.646.489
- Date d'émission : 15 mai 2017
- Nominal : 7,84 €
- Prix d'émission : au pair
- Coupon annuel : 2,5 %
- Paiement : semestriel
- Amortissement : 15 mai 2023
- Conversion 1 pour 1

Les ORNANES sont négociables sur le marché libre Euronext Paris de NYSE Euronext sous le code ISIN FR0013256401.

Les obligations ORNANE sont remboursables soit en numéraire, soit en actions. Le taux de conversion des obligations est d'une action pour une obligation.

5.3.2 PLAN D'OPTIONS

Néant.

5.4 AUTORISATIONS D'AUGMENTATIONS ET DE REDUCTIONS DE CAPITAL

Le tableau ci-dessous récapitule pour l'exercice clos le 30 juin 2017, 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	15/12/2016	15/06/2018	10 % du capital	-	-	10 % du capital
Emission de BSA au profit d'une catégorie de personnes	15/12/2016	15/06/2018	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 (**)	18/12/2015	18/02/2018	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 (**)	18/12/2015	18/02/2018	35.000.000 (*) 35 000 000 (**)	-	-	35.000.000 (*) 35 000 000 (**)
Emission avec suppression de DPS d'actions ordinaire 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.	18/12/2015	18/02/2018	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	18/12/2015	18/02/2018	10 % du capital/an (1)	-	-	-

Augmentation du capital social par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	18/12/2015	18/02/2018	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	15/12/2016	15/06/2018	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	18/12/2015	18/02/2018	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	18/12/2015	18/02/2018	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	18/12/2015	18/02/2019	10 % du capital	-	-	10 % du capital
Consentir des options de souscription et/ou d'achat d'actions au bénéfice, d'une part du personnel salarié et/ou mandataires sociaux visés à l'article 225-185 du CC de la Société et d'autre part, du personnel salarié et/ou mandataires sociaux de la Société et de ses filiales	18/12/2015	18/02/2018	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	15/12/2016	15/06/2018	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 précédant la fixation du prix d'émission ou (ii) au prix moyen pondéré par le volume de l'action des 10 séances de bourse précédant la fixation du prix d'émission, ou (iii) au prix moyen pondéré par le volume de l'action de la séance de bourse précédant 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)	Variation du capital (€)	Capital après opération (€)	Prime émission brute	Prime émission nette	Nb actions cumulé	Prime émission nette cumulée
05/08/2014	Exercice de 1 394 560 bons de souscription d'actions issus de l'augmentation de capital de juin 2008	139 456	3	6	349	32 554 645	460 205	460 205	13 021 858	18 757 740
11/08/2014	Exercice de 2 605 440 bons de souscription d'actions issus de l'augmentation de capital de juin 2008	260 544	3	6	651	33 206 005	859 795	859 795	13 282 402	19 617 535
17/12/2014	Annulation 863 356 actions auto-détenues	-863 356	3		-2 158	31 047 615			12 419 046	19 617 535
20/01/2015	Distribution					31 047 615		-620 952	12 419 046	18 996 583
05/05/2015	Exercice de 217 690 bons de souscription d'actions issus de l'augmentation de capital de juin 2008	21 769	3	6	54	31 102 038	71 838	71 838	12 440 815	19 068 420
19/05/2015	Exercice de 70 000 bons de souscription d'actions issus de l'augmentation de capital de juin 2008	7 000	3	6	18	31 119 538	23 100	23 100	12 447 815	19 091 520
05/06/2015	Exercice de 135 150 bons de souscription d'actions issus de l'augmentation de capital de juin 2008	13 515	3	6	34	31 153 325	44 600	44 600	12 461 330	19 136 120
08/06/2015	Conversion 200 obligations en actions existantes					31 153 325		720	12 461 330	19 136 840
24/06/2015	Exercice de 105 650 bons de souscription d'actions issus de l'augmentation de capital de juin 2008	10 565	3	6	26	31 179 738	34 865	34 865	12 471 895	19 171 704
30/06/2015	Exercice de 1 517 630 bons de souscription d'actions issus de l'augmentation de capital de juin 2008	151 763	3	6	379	31 559 145	500 818	500 818	12 623 658	19 672 522
30/06/2015	Exercice de 3 125 480 bons de souscription d'actions issus de l'augmentation de capital de juin 2008	312 548	3	6	781	32 340 515	1 031 408	1 031 408	12 936 206	20 703 931
05/02/2016	Distribution					32 340 515		-1 034 896	12 936 206	19 669 034
06/02/2016	Souscription de 108 778 actions issues de la distribution de la prime d'émission	108 778	3	5	272	32 612 460	279 559	279 559	13 044 984	19 948 594
29/06/2016	Conversion 1 000 obligations en actions existantes					32 612 460		3 600	13 044 984	19 952 194
13/02/2017	Distribution					32 612 460		-1 304 498	13 044 984	18 647 696
13/02/2017	Souscription de 187 463 actions issues de la distribution de la prime d'émission	187 463	3	5	469	33 081 118	528 646	528 646	13 232 447	19 176 341

5.6 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

La SCBSM a opté à compter du 1^{er} 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 a les réserves nécessaires, dans le cas contraire ces obligations sont reportées dans le temps.

Au cours de l'exercice, SCBSM a procédé à une distribution de 0,10 € par action.

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 ne 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 réglementations comptables et boursières, le portefeuille immobilier est évalué chaque année par des experts indépendants.

Le Groupe SCBSM a nommé les sociétés Cushman & Wakefield, Catella et Jones Lang Lasalle en qualité d'expert aux fins de procéder à une évaluation de ses actifs immobiliers au cours de l'exercice 2016/2017.

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 2017.

7.1 CUSHMAN & WAKEFIELD

A. Contexte général de la mission

Cadre général

La société SCBSM nous a demandé, par contrat d'expertise en date du 6 juillet 2017, de procéder à l'estimation de la juste valeur au 30 juin 2017 de 14 actifs de la foncière « SCBSM » et, par contrat d'expertise en date du 12 décembre 2016, de procéder à l'estimation de la juste valeur au 31 décembre 2016 de 18 actifs de la foncière SCBSM (dont 2 en communs sur les 2 campagnes d'évaluation).

Ces demandes s'inscrivent dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine.

Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

La société Cushman & Wakefield Valuation France n'a aucun lien capitalistique avec la société SCBSM.

La société Cushman & Wakefield 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 Cushman & Wakefield 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

Nos missions ont porté sur l'évaluation de la juste valeur de 14 actifs faisant partie du portefeuille de la foncière « SCBSM » au 30 juin 2017 et de la juste valeur de 18 actifs faisant partie du portefeuille de la foncière « SCBSM » au 31 décembre 2016 (dont 2 en communs sur les 2 campagnes d'évaluation). Pour ces missions, la société SCBSM nous a demandé de réaliser des actualisations de la juste valeur sur pièces pour l'ensemble des actifs.

Nos missions ont porté sur l'estimation de la juste valeur au 30 juin 2017 et au 31 décembre 2016.

Nous confirmons que, conformément à la Norme IFRS 13, les actifs ont été évalués selon leur usage optimal (« Highest and best use value »).

Les 28 actifs évalués sont situés sur le territoire national.

- Il s'agit pour 24 d'entre eux d'actifs de placement généralement détenus en pleine propriété par SCBSM, soit dans le cadre d'un bail à construction (Nîmes), soit détenus en copropriété (Luats, Elysée Village, Grigny, Sainte-Geneviève-des-Bois, Palente, Pacé). Ces actifs sont à usage de bureaux, commerces et activités et font l'objet principalement de baux commerciaux ou non de périodes fermes de 3, 6, 9 ou 12 ans, parfois de baux professionnels ou dérogatoires.
- 4 actifs sont en développement :
 - Rivesaltes, retail park dont une partie reste à restructurer et à construire (MS10),
 - Saint-Malo, ensemble immobilier faisant l'objet d'une densification, avec un projet de construction d'environ 7 500 m² de surfaces de plancher,
 - Buchelay, retail park dont une partie reste à construire,
 - Soyaux, retail park dont une partie reste à construire.

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 juste valeur 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 »,
- 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'une 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 marketing »),
- 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 est 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 (hormis pour l'actif Nîmes, uniquement DCF).

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 actuellement 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 * €/m²/an HT HC	Vacance en mois	Taux de capitalisation
Bureaux en IDF	€ 150 à € 435	3 à 18	2,75 % à 8,25 %
Bureaux en régions	€ 87 à € 142	9 à 18	6,00 % à 10,25 %
Commerces en IDF	€ 41 à € 185	9 à 24	5,50 % à 9,75 %
Commerces en régions	€ 30 à € 134	12 à 18	4,75 % à 10,00 %
Locaux d'activités en IDF	€ 60 à € 120	12 à 24	7,00 % à 9,50 %
Locaux d'activités en régions	€ 30 à € 90	12 à 24	8,00 % à 11,50 %

* VLM : Valeur Locative de Marché

C. Juste Valeur globale

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

- Nous avons obtenu, pour la campagne du 30/06/2017, les valeurs suivantes :

Répartition géographique	Valorisation € HD HT HFA	Nombre d'actifs
IDF	124 200 000	7
Province	44 970 000	7
Total	169 170 000	14

Valeur vénale en 100 % placement : **€ 136 370 000 hors Frais et Droits de mutation**

Valeur vénale en 100 % développement : **€ 32 800 000 hors Taxes hors frais d'achat**

- Nous avons obtenu, pour la campagne du 31/12/2016, les valeurs suivantes :

Répartition géographique	Valorisation € HD HT HFA	Nombre d'actifs
IDF	107 590 000	5
Province	63 225 000	13
Total	170 815 000	18

Valeur vénale en 100 % placement : **€ 125 715 000 hors Frais et Droits de mutation**

Valeur vénale en 100 % développement : **€ 45 100 000 hors Taxes hors frais d'achat**

7.2 CATELLA

A. Contexte général de la mission d'expertise

Cadre général

La Société SCBSM, a approché Catella Valuation 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 (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 31 décembre 2016 et au 30 juin 2017.

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 des immeubles en l'état actuel d'entretien et d'occupation, sis :

Zone du Kaligone - Rue de Soultz - Rue des Mines Anna - 68270 Wittenheim

Cet immeuble est à usage de commerces et comporte deux bâtiments pour une surface utile globale de 10.365 m²

26 Rue du Sentier - 75002 PARIS

Cet immeuble est à usage de bureaux, commerces et d'habitation et comporte plusieurs bâtiments d'une surface utile globale de 2.021 m²

et ce, à date du 31 décembre 2016.

Actualisation sur pièces de la valeur vénale d'un ensemble immobilier en l'état actuel d'entretien et d'occupation, sis :

23-25 Rue de Prony - 4 Rue Jadin - 75017 PARIS

Cet immeuble est à usage de bureaux et d'habitation et comporte deux ensembles immobiliers distincts pour une surface utile globale de 1 117 m²

et ce, à date du 30 juin 2017.

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

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 à la date du 31 décembre 2016

Valeur vénale en 100 %	35.065.790 € FDI
Valeur vénale en quotes-parts de détention	35.065.790 € FDI

Valeur vénale expertisée par la société Catella Valuation à la date du 30 juin 2017

Valeur vénale en 100 %	11.389.490 € FDI
Valeur vénale en quotes-parts de détention	11.389.490 € 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.

7.3 JONES LANG LASALLE

A. Contexte général de la mission

Cadre général

Selon la proposition d'intervention en date du 8 décembre 2016, signée par Monsieur Jacques Lacroix, gérant de la SCI des Bois, il a été demandé à Jones Lang LaSalle Expertises d'estimer la valeur vénale en l'état de :

- Un actif immobilier situé 3 avenue de la Résistance, Quartier de la Croix Blanche – 91700 – Saint Geneviève des Bois – à usage mixte (Foot en Salle et Drive) et considéré en pleine propriété.

Nous avons considéré que l'estimation de cet actif s'est faite dans le cadre de la comptabilité de votre société, en date du 31 décembre 2016. Il s'agit d'un contrat non reconductible se terminant avec l'évaluation en date du 31 décembre 2016.

Indépendance et compétence de la société d'expertise

Dans le cadre de cette mission, Jones Lang LaSalle Expertises est intervenu en tant qu'expert externe. Nous confirmons que Jones Lang LaSalle Expertises dispose des compétences et des connaissances de marché nécessaires à l'estimation de la valeur de l'actif expertisé. Selon les exigences de la RICS nous vous informons que le montant des honoraires perçus de la part de la SCI des Bois représentait moins de 5 % du montant global des honoraires perçus par Jones Lang LaSalle Expertises en France au cours du dernier exercice, soit celui de l'année 2016.

Conflit d'intérêt

Jones Lang LaSalle Expertises n'a pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers à étudier.

Principe de rotation des experts

La rotation des experts est organisée par le client (rotation du patrimoine).

Conformité avec la recommandation de l'AMF

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.

B. Mission actuelle

Type de mission

Dans le cadre de cette campagne, nous n'avons pas revisité l'immeuble à évaluer et avons produit un rapport d'actualisation sur pièces.

Valeur déterminée

Compte tenu de l'objet de la mission précité, l'estimation de la valeur a été réalisée selon 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, agit 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,
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats,
- l'absence de facteurs de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans une négociation.

Nous avons supposé les biens immobiliers libres de toutes hypothèques, crédit-bail et servitudes.

C. Conditions de réalisation

Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués qui sont supposés sincères et doivent correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale de l'immeuble.

La mission de Jones Lang LaSalle Expertises a consisté à :

- Etudier les informations fournies par notre mandant,
- Collecter les informations pertinentes concernant le marché concerné,
- Fournir un dossier comprenant :
 - le cadre de notre mission,
 - le certificat d'actualisation sur pièces,
 - un tableau récapitulatif des valeurs.

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,
 - les principes posés par le code de déontologie des SIIC.
- au plan international :
 - les normes d'expertise européennes de TEGOVA,
 - ainsi que les standards du Red Book de la Royale Institution of Chartered Surveyors (RICS),
 - les dispositions d'IVSC (*International Valuation Standard Council*).

Méthodologie retenue

Nous avons utilisé deux méthodes d'évaluation, la méthode par capitalisation et celle de la comparaison. La valeur retenue pour chaque immeuble correspond à la valeur estimée par la méthode de la capitalisation des loyers.

Notre approche « Capitalisation Simple » peut se résumer comme suit :

- Constater le revenu brut annuel de chaque lot à partir de l'état locatif fourni ;

- En déduire le cas échéant un pourcentage correspondant aux charges non récupérables (y compris taxes foncières et taxes sur les bureaux non récupérées) selon les informations communiquées par vos services à ce titre ;
- Capitalisation de la valeur locative de marché nette,
- Actualisation de la différence entre le loyer et la valeur locative de marché jusqu'à la fin du bail ou la prochaine échéance du bail (moins-value si le loyer est inférieur à la valeur locative de marché, plus-value dans le cas inverse).
- Déduire la moins-value ou additionner la plus-value au montant obtenu de la capitalisation de la valeur locative de marché,
- Déductions pour prendre en compte des frais non récurrents à envisager, par exemple, au titre de :
 - Travaux de rénovation, transformation, ravalement, aménagement...,
 - Frais de commercialisation des locaux vacants,
 - Taxes et autres coûts liés aux périodes de vacance...
- Le montant net ainsi obtenu est arrondi afin d'obtenir la valeur vénale 'droits compris' ;
- Nous vérifions que ces éléments sont conformes aux attentes du marché et avec nos références de transactions à l'investissement. .

Définitions des taux de rendement et taux de capitalisation (4^{ème} édition de la charte de l'expertise en évaluation immobilière d'octobre 2012)

Le taux de capitalisation exprime, en pourcentage, le rapport existant entre le revenu de l'immeuble et son prix de vente hors frais et droits de mutation, ou sa valeur vénale. Il est dit brut ou net selon que l'on retient au numérateur le revenu brut ou le revenu net de l'immeuble.

Le taux de rendement exprime, en pourcentage, le rapport existant entre le revenu brut ou net de l'immeuble et le capital engagé par l'acquéreur (prix d'acquisition + frais et droits de mutation). Il est dit brut ou net selon que l'on retient au numérateur le revenu brut ou le revenu net de l'immeuble.

Périmètre

Un actif mixte sis Quartier de la Croix Blanche – 3 avenue de la Résistance – 91700 SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS

SITUATION JURIDIQUE / DESIGNATION CADASTRALE	
Désignation générale :	L'actif soumis à expertise consiste en un ensemble immobilier comprenant un entrepôt en rez-de-chaussée, un étage partiel de bureaux et locaux sociaux, ainsi que des annexes d'exploitation, et des voies de circulation avec parking. Ensemble loué à deux locataires : Carrefour Drive et Sport & Five.
Situation juridique :	Considéré en pleine propriété – (crédit bail entre ING et la SCI des Bois du 07/09/2001).
Désignation cadastrale :	Section AT n°3 pour une contenance de 10.333 m².
LOCALISATION	
Situation géographique :	Le bien immobilier soumis à expertise se situe à Sainte-Geneviève-des-Bois, commune de 35.868 habitants, appartenant au département de l'Essonne et distance de 24 kilomètres du sud-ouest de Paris. La commune accueille le 1 ^{er} parc commercial d'Ile de France : la zone d'activité de la Croix-Blanche qui regroupe plus de 160 enseignes sur 700.000 m². L'actif est plus précisément implanté en fond de zone, à l'ouest, il est accessible par une bretelle de la francilienne. La rue de la Résistance est parallèle à la francilienne.

Environnement :	Environnement commercial avec des boîtes commerciales dont 75,50 % sont des enseignes nationales. La majorité des commerces sont tournés vers l'équipement de la maison. A proximité immédiate se trouvent Saint-Maclou, Leroy Merlin, 1.2.3 sommeil...
Accès routier :	Accès par la francilienne (reliant l'A6) puis la D117 menant directement à la rue de la Résistance.
Accès par les transports en commun :	RER : Ligne C station « St-Michel-sur-Orge » (à environ 6 kilomètres).
Résumé :	La zone d'activité commerciale dispose d'accès directs depuis la francilienne. Cependant, l'actif n'est pas au cœur de la zone commerçante.

Hypothèses de valorisation

Nous avons retenu les hypothèses suivantes :

Type d'actifs	VLM* € HT HC/m²/an	Taux de capitalisation
Bureaux	90 €	6,25 %
Entrepôts	70 €	

* VLM Valeur Locative de Marché

D. Valeur vénale globale

Il s'agit de la valeur en date du 31 décembre 2016.

Actifs	Valorisation € Hors Droits	Nombre d'actifs
Ste Geneviève des Bois	4 890 000 €	1

De la valeur « droits inclus » (ou « acte en main ») nous déduisons un montant à titre des droits d'enregistrement (dans le cas des biens assujettis à ce régime) ou à titre des frais du notaire s'il s'agit d'un bien qui vendu sous le régime de la TVA immobilière. Les montants déduits sont calculés sur une base de 6,9 % de la valeur « droits compris » dans le premier cas de figure et de 1,8 % de la valeur hors taxes dans le second.

Valeur vénale acte en mains ou valeur vénale brute Somme totale que doit déboursier l'acquéreur pour l'achat du bien immobilier (à l'exception des frais de commercialisation, le cas échéant), c'est donc la valeur vénale qui comprend les droits de mutation ainsi que les frais et honoraires du notaire.

Valeur vénale hors droits et hors taxes Valeur nette que va recevoir le vendeur (à l'exception des frais de commercialisation). Sont donc déduits les droits d'enregistrement, les taxes et émoluments du notaire.

E. Observations

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 précédant 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 2015 émis sans réserve ne présente pas d'observation.

Le rapport des contrôleurs légaux relatifs aux comptes consolidés du Groupe au 30 juin 2016 émis sans réserve ne présente pas d'observation.

Le rapport des contrôleurs légaux relatifs aux comptes consolidés du Groupe au 30 juin 2017 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 30 octobre 2017

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 Monsieur Eric LEFEBVRE, domiciliée Immeuble Palatin, 3 cours du Triangle, 92 939 La Défense, renouvelé lors de l'Assemblée Générale Mixte en date du 18 décembre 2015 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 2021.
- 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

- SALUSTRO REYDEL, représentée par Monsieur Jean-Claude REYDEL domiciliée Tour Eqho, 2 avenue Gambetta, 92 066 PARIS La Défense Cedex, renouvelé lors de l'Assemblée Générale Mixte en date du 18 décembre 2015 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 2021.
- 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, sociétaux 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 sociétaux en faveur du développement durable.

Au regard de la nature des activités ou de l'organisation de la société, seuls certains des 43 indicateurs Grenelle ont été à ce stade considérés comme pertinents.

Les informations non présentées dans le rapport car considérées comme non pertinentes pour le Groupe sont les suivantes :

- Actions de lutte contre le gaspillage alimentaire
- La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales
- L'utilisation des sols

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 2016 (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.

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 un effectif entièrement féminin.

- **Embauches et licenciements**

Il n'y a pas eu d'embauche ou de licenciement sur l'exercice.

- **Rémunération et évolution**

Dans l'ensemble, les collaborateurs proviennent d'horizons divers 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 197 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. Il n'y a pas de salarié à temps partiel.

- **Absentéisme**

Au cours de l'exercice, la Société n'a comptabilisé que 9 jours d'arrêt maladie.

Ce taux d'absentéisme faible reflète une bonne ambiance au travail et une grande motivation des salariés.

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. Chaque salarié bénéficie de tickets restaurant.

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 salariés de la société bénéficient d'une mutuelle d'entreprise.

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.

Par ailleurs, des équipements de protections individuels sont mis à la disposition du personnel sur chaque chantier (casque, bottes et gilet rétro-réfléchissant) pour assurer leur protection lors de leur visite sur site.

- **Les accidents du travail les maladies professionnelles**

Aucun accident, ni aucune maladie professionnelle reconnue n'a été constaté sur l'exercice pour les collaborateurs de cette société ainsi que sur les chantiers de constructions ou rénovations.

- **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. Les 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. Aucune heure de formation n'a été suivie au cours de l'exercice.

10.1.6 Egalité de traitement

- **Mesures prises en faveur de l'égalité entre les hommes et les femmes**

La 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**

La société agit 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. Lors des recrutements, les curriculums vitae reçus ne comportent pas de photos et chaque profil est étudié de façon identique.

10.1.7 Promotion et respect des conventions fondamentales de l'Organisation interne du Travail

L'activité du Groupe se limite principalement à la France, ce qui implique notamment le respect des stipulations légales en matière de :

- liberté d'association et du droit de négociation collective ;
- absence de discrimination en matière d'emploi et de profession ;
- absence de travail forcé ou obligatoire et de travail des enfants.

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.

En outre, d'autres problématiques environnementales doivent être prises en compte : 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. Ainsi, le Groupe a fait appel à la société ELAN (bureau d'études environnemental) afin de l'accompagner si nécessaire sur certains immeubles ou projets.

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.

Le Retail Park de St Malo (en cours de construction) est réalisé conformément aux réglementations thermiques en vigueur.

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.

La rénovation de façade est en cours sur l'ensemble immobilier Poissonnière (95 % d'avancement), ce qui devrait permettre d'obtenir une labellisation BREEAM IN USE sur l'actif fin 2017.

Un nouveau projet de rénovation de façade à Réaumur a débuté sur l'exercice (25 % d'avancement au 30 juin 2017).

Cette rénovation consiste à remplacer le simple vitrage sur profils en fer à T par du double vitrage sur profils fineline ce qui améliore nettement l'acoustique et l'aspect thermique du bâtiment.

- **Provisions et garanties pour risque en matière d'environnement**

Aucun risque en matière d'environnement n'est apparu sur l'exercice 2016-2017.

- **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 détecter 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 une politique de développement durable informelle alignée sur 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).

Certains modules de cloisons de protection qui ont été stocké sur l'immeuble rue de Poissonnière après le chantier, seront utilisés pour les travaux rue Réaumur. Les meubles de la base vie ont également été réutilisés.

Sur un immeuble de bureaux du Groupe, un accès PMR sera réalisé afin de répondre à un des objectifs cités ci-dessus sans que la réglementation et l'administration ne nous l'imposent.

10.2.3 UTILISATION DURABLE DES RESSOURCES

La société, dans le cadre de ses nouveaux projets, met en place des dispositifs permettant de réduire les consommations énergétiques.

Sur le projet Poissonnière, le changement des façades permettra de réduire les consommations de chauffage et d'électricité.

Le projet de rénovation à Réaumur a été lancé en mai 2017. Il permettra de réduire les consommations de chauffage (chaufferie commue).

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, électricité, eau chaude sanitaire, éclairage).

Un changement de l'ensemble du système de climatisation de l'immeuble de la Madeleine est en cours. Cela permettra de consommer moins d'énergie notamment l'eau et l'électricité en supprimant la tour aéroréfrigérante et en remplaçant les cinq compresseurs existants. En 2016, deux nouveaux groupes froids ont été installés, les deux autres groupes opérationnels étant maintenus en service afin d'optimiser leur utilisation. Ces derniers seront remplacés dans les 3 années à venir, en fonction de leur usure réelle.

La prochaine étape consistera à renégocier les contrats CPCU et EDF car ils ne sont actuellement pas adaptés aux consommations réelles.

Le Groupe reste vigilant à ces éléments afin d'optimiser chaque aspect du métier.

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 région Parisienne, notamment Poissonnière, 100 % des entreprises de travaux sont des entreprises locales.

Pour les projets en province, notamment à St Malo, plus de 80 % des entreprises sont 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 ENTRETENUES 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.

Par ailleurs, lors de la réalisation des travaux, des moyens de contact à destination des personnes pouvant être impactées comme les locataires ou les riverains sont systématiques mis en place.

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 ISO 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 LOYALTE DES PRATIQUES

- **Les actions engagées pour prévenir la corruption**

Le Groupe s'assure d'une communication active et ouverte en interne comme en externe sur la tolérance zéro de la direction à l'égard de la 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 des ces locaux, le Groupe SCBSM se conforme à la réglementation en vigueur et s'assure :

- d'améliorer le confort des utilisateurs, en matière de conditions qualitatives de travail, en matière d'acoustique, de luminosité, de conditions sanitaires et techniques (projets Poissonnière/Réaumur) ;
- de 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 ;
- de faciliter l'accès des bâtiments à tout type de handicap en augmentant le nombre de bâtiments accessibles (projet Poissonnière).

10.3.5 AUTRES ACTIONS ENGAGEES EN FAVEUR DES DROITS DE L'HOMME

Le Groupe n'a pas entrepris d'autres actions en faveur des droits de l'homme.

10.4 RAPPORT DU PROFESSIONNEL DE L'EXPERTISE COMPTABLE DESIGNE ORGANISME TIERS INDEPENDANT, SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES CONSOLIDEES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION

Rapport du professionnel de l'expertise comptable désigné organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion.

Exercice clos le 30 juin 2017

Aux actionnaires,

En notre qualité professionnel de l'expertise comptable désigné organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1055 (dont la portée est disponible sur le site www.cofrac.fr), nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 30 juin 2017, 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 interne (ci-après « le Référentiel »).

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le Code de déontologie de la profession inséré dans le décret du 30 mars 2012 relatif à l'exercice de l'activité d'expertise comptable et prend en compte 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 professionnel de l'expertise comptable

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 ont mobilisé la compétence de 3 personnes entre le 21 février 2017 et le 26 octobre 2017 pour une durée de 3 jours avec un audit sur le site le 30 janvier 2017.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes professionnelles 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

Nature et étendue des travaux :

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 du 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 avec les limites précisées dans la note méthodologique présentée au chapitre « informations Sociales et Environnementales » du rapport de gestion.

Conclusion

Sur la base de ces travaux et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons 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 2 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 des processus (au niveau du Référentiel) au regard des points suivants : pertinence, exhaustivité, fiabilité, neutralité, caractère compréhensible ;
- 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.

En plus de contrôles de cohérence sur l'ensemble des Informations RSE, nous avons en particulier étudié :

- informations sociales : effectif total ; les conditions de santé et de sécurité au travail ;
- informations sociétales : prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux ; mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs.

Pour ces Informations RSE que nous avons considérées les plus importantes :

- au niveau de l'entité consolidante, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), pour les informations quantitatives, nous avons vérifié 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 que nous avons sélectionné en fonction des points suivants : activité, contribution aux indicateurs consolidés, implantation géographique et risques, 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.

Enfin, nous avons apprécié la sincérité des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons ont été retenues en exerçant notre jugement professionnel. 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 ces travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause la sincérité des Informations RSE présentées, conformément au Référentiel.

Fait à Toulouse, le 26 Octobre 2017

**L'ORGANISME TIERS INDENPENDANT
SAS CABINET DE SAINT FRONT**

Jacques de SAINT FRONT
Président

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	174
1.1 Responsable du document de référence	9.1.1	174
1.2 Attestation du Responsable du document de référence	9.1.2	174
2. RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES	9.2	175
2.1 Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes de la Société	9.2.1 et 9.2.2	175
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	175
3. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES	1.2 et 1.3	11 et 14
3.1 Informations financières historiques sélectionnées	1.2 et 1.3	11 et 14
3.2 Informations financières sélectionnées pour des périodes intermédiaires	1.2 et 1.3	11 et 14
4. FACTEURS DE RISQUES	2	42
5. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR	1	9
5.1 Histoire et Evolution de la Société	1.1.6	9
5.2 Investissements réalisés par l'émetteur au cours des trois derniers exercices	0	22
6. APERCU DES ACTIVITES DU GROUPE	1.3	14
6.1 Principales Activités	1.3	14
6.2 Le marché	1.3.7	24
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	42
7. ORGANIGRAMME	1.5	38
7.1 Description du Groupe et de la place occupée par la Société	1.5	38
7.2 Liste des filiales importantes de la Société	1.5	38
8. PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS	1.3.1 à 0	16 à 20
8.1 Immobilisation corporelle importante existante ou planifiée	1.3.5	22
8.2 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation faite par le Groupe de ses immobilisations corporelles	2.5.2	51
9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT	3.2 et 3.5	53 et 88
9.1 Situation financière	3.2 et 3.5	53 et 88
9.2 Résultat d'exploitation	3.2 et 3.5	53 et 88
10. TRESORERIE ET CAPITAUX	3.4 et 3.7	60 et 97
10.1. Capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme)	3.4 et 3.7	60 et 97
10.2. Source et montant des flux de trésorerie de la Société et description de ces flux de trésorerie	3.4.5	65
10.3. Conditions d'emprunt et structure de financement de l'émetteur	2.4.1	46

10.4. Restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur	N/A	N/A
10.5. Sources de financement attendues	2.4.2	46
11. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	N/A	N/A
12. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES ET PERSPECTIVES	1.4	37
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 Tendances connues, incertitude ou demande ou engagement ou événement raisonnable susceptible d'influencer 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	115
14.1 Conseil d'Administration	4.1	115
14.2 Conflits d'intérêts au niveau des membres du conseil d'administration	4.1.3	115
15. REMUNERATION ET AVANTAGES	4.2	116
15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature octroyés par la société SCBSM et ses filiales.	4.2	116
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	117
16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	4.3	118
16.1 Date d'expiration des mandats des membres des organes d'administration et de contrôle	4.3.1	118
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	118
16.3 Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération de la société	4.4.1.5 d)	131
16.4 Conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France	4.3.3	118
17. SALARIES	2.5.1	50
17.1 Effectifs	2.5.1	50
17.2 Participation et stock options	5.3.2	146
17.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de la Société	N/A	N/A
18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	5.1	142
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	142
18.2 Droits de vote différents, ou déclaration négative appropriée	5.1.1	143
18.3 Détention ou contrôle, directe ou indirecte, de la Société	5.1	142
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	143

19. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES	4.7	138
20. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR	3.4 et 3.7	60 et 97
20.1 Informations financières historiques	3.4 et 3.7	60 et 97
20.2 Informations financières pro forma	N/A	N/A
20.3 Etats financiers	3.4 et 3.7	60 et 97
20.4 Vérification des informations historiques	3.3 et 3.6	56 et 92
20.5 Date des dernières informations financières	3.3 et 3.6	56 et 92
20.6 Informations financières intermédiaires	N/A	N/A
20.7 Politique de distribution de dividendes	5.6	150
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage	2.3	45
20.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	N/A	N/A
21. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	5	142
21.1 Renseignements de caractère général concernant le capital de la Société	5	142
21.2 Acte constitutif et statuts	5.7	150
22. CONTRATS IMPORTANTS	6	161
23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS	7	162
24. DOCUMENTS ACESSIBLES AU PUBLIC	0	169
25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	1.5	38

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 2016 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 28 octobre 2016 sous le numéro D 16-0934.
- Le rapport de gestion, les comptes consolidés en norme IFRS et les comptes sociaux de l'exercice clos le 30 juin 2015 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 30 octobre 2015 sous le numéro D 15-0986.



Société Centrale des Bois
et Scieries de la Manche

12 rue Godot de Mauroy,
75009 Paris