



**SCBSM**

Jun 2021

Document d'enregistrement universel





## **DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 30 JUIN 2021**

### **SOCIETE CENTRALE DES BOIS ET SCIERIES DE LA MANCHE**

Société anonyme au capital de 31 839 547.50 euros  
12, rue Godot de Mauroy – 75009 Paris  
RCS Paris 775 669 336



Le document d'enregistrement universel a été déposé le 29 octobre 2021 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129.

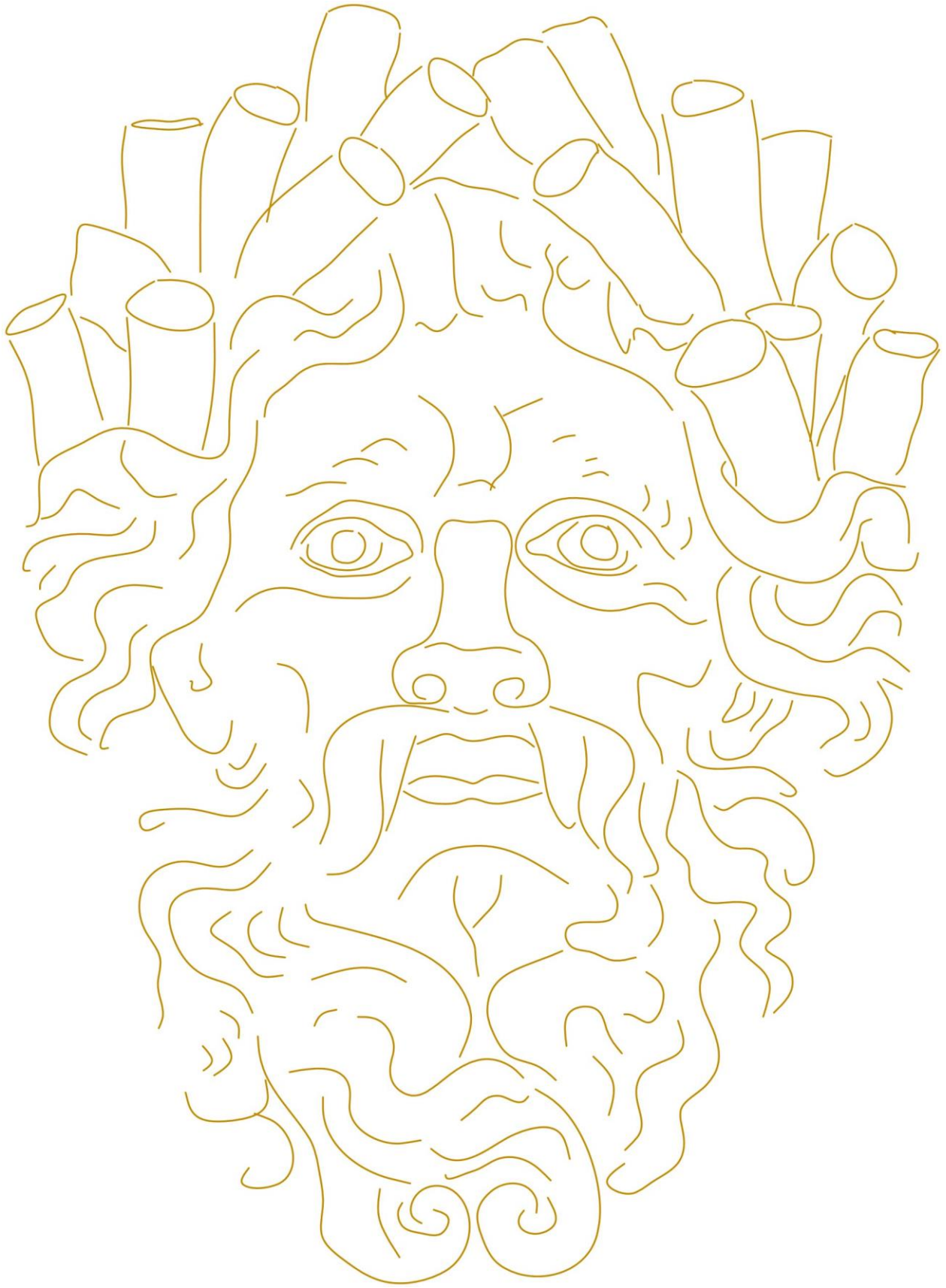
Des exemplaires du présent document d'enregistrement universel sont disponibles sans frais auprès de SCBSM, 12 rue Godot de Mauroy – 75009 PARIS, sur le site internet de la société ([www.scbsm.fr](http://www.scbsm.fr)) ainsi que sur le site internet de l'Autorité des Marchés Financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>PRESENTATION DU GROUPE SCBSM</b> .....	<b>5</b>
1.1	GENERALITES.....	5
1.2	CHIFFRES CLES .....	7
1.3	PATRIMOINE IMMOBILIER .....	11
1.4	INFORMATIONS SUR LES TENDANCES ET PERSPECTIVES .....	38
1.5	ORGANIGRAMME .....	39
<b>2</b>	<b>RISQUES</b> .....	<b>43</b>
2.1	REPRESENTATION GRAPHIQUE DES PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUE .....	43
2.2	SYNTHESE DES PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES ET DISPOSITIF DE MAÎTRISE .....	43
2.3	PRECISIONS SUR CERTAINS FACTEURS DE RISQUE.....	45
2.4	GESTION DES RISQUES .....	50
<b>3</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIERES AU 30 JUIN 2021</b> .....	<b>52</b>
3.1	ACTIF NET REEVALUE (ANR) .....	52
3.2	COMPTES CONSOLIDES RESUMES AU 30 JUIN 2021 .....	53
3.3	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2021 .....	56
3.4	COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2021.....	61
3.5	COMPTES INDIVIDUELS RESUMES AU 30 JUIN 2021 .....	91
3.6	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 30 JUIN 2021 .....	95
3.7	COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 30 JUIN 2021 .....	100
<b>4</b>	<b>RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE</b> .....	<b>120</b>
4.1	DIRECTION GENERALE ET CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	120
4.2	REMUNERATION ET AVANTAGES .....	131
4.3	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION .....	133
4.4	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES .....	136
4.5	OPERATION AVEC DES APPARENTES : RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES – EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2021.....	137
<b>5</b>	<b>INFORMATIONS GENERALES CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL</b> .....	<b>140</b>
5.1	ACTIONNARIAT .....	140

<b>5.2</b>	<b>AUTOCONTROLE - PROGRAMME DE RACHAT 2020/2021.....</b>	<b>141</b>
<b>5.3</b>	<b>CAPITAL POTENTIEL.....</b>	<b>144</b>
<b>5.4</b>	<b>AUTORISATIONS D'AUGMENTATIONS ET DE REDUCTIONS DE CAPITAL .....</b>	<b>145</b>
<b>5.5</b>	<b>TABLEAU D'EVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES DERNIERES ANNEES .....</b>	<b>147</b>
<b>5.6</b>	<b>POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES .....</b>	<b>147</b>
<b>5.7</b>	<b>SALARIES .....</b>	<b>147</b>
<b>5.8</b>	<b>RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LA SOCIETE .....</b>	<b>147</b>
<b>6</b>	<b>CONTRATS IMPORTANTS.....</b>	<b>159</b>
<b>7</b>	<b>INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERT ET DECLARATIONS D'INTERETS .....</b>	<b>160</b>
<b>7.1</b>	<b>CUSHMAN &amp; WAKEFIELD .....</b>	<b>160</b>
<b>7.2</b>	<b>CATELLA .....</b>	<b>164</b>
<b>8</b>	<b>DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC .....</b>	<b>167</b>
<b>9</b>	<b>RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES.....</b>	<b>168</b>
<b>9.1</b>	<b>RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL ET ATTESTATION .....</b>	<b>168</b>
<b>9.2</b>	<b>RESPONSABLE DU CONTROLE DU PROSPECTUS .....</b>	<b>169</b>
<b>10</b>	<b>TABLE DE CONCORDANCE .....</b>	<b>170</b>





*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 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 détenait alors un portefeuille immobilier de 88 M€.

En janvier 2007, le portefeuille atteignait 308 M€ avec moins de 14 % à Paris.

Depuis cette date, la société a procédé à une rotation importante de son portefeuille en arbitrant pour plus de 301 M€.

Le portefeuille actuel composé à plus de 81 % d'immeubles parisiens totalise à ce jour 375 M€.

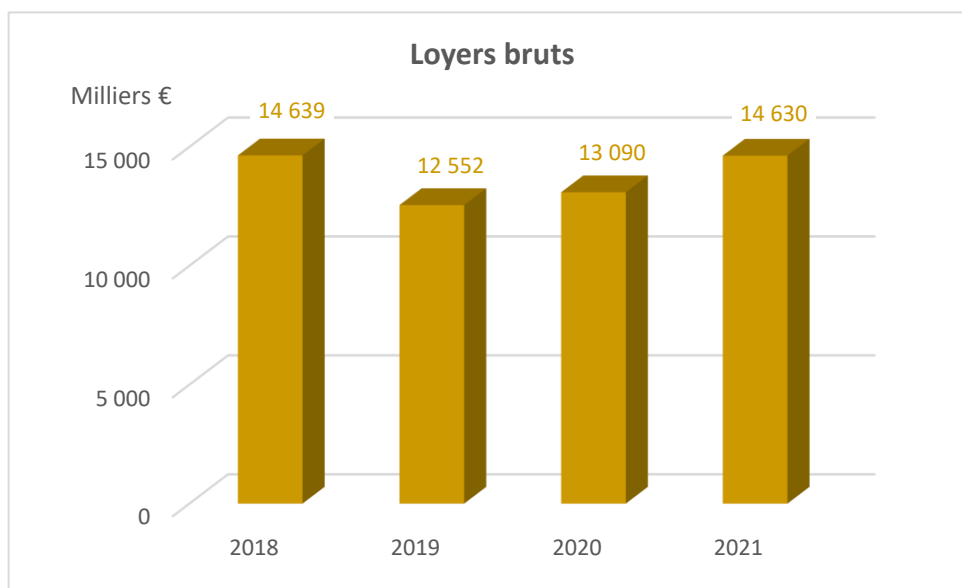


Déchargement des Bois de Norvège — Etablissements **HAILAUST** et **GUTZEIT** - PAIMBŒUF (L.-I.)

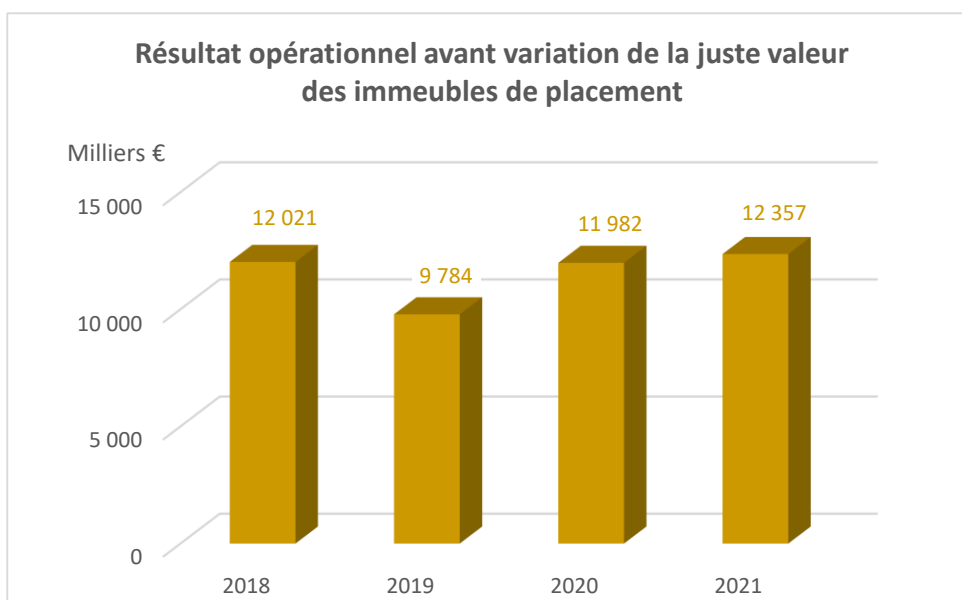


## 1.2 CHIFFRES CLES

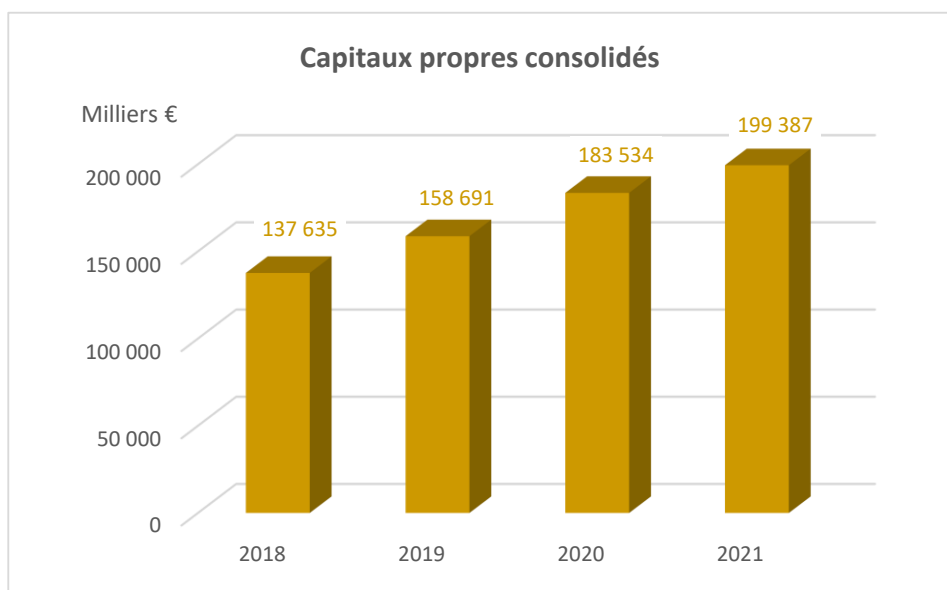
Principales données financières en normes IFRS au 30 juin 2021 : compte de résultat, bilan.



Les loyers bruts augmentent au cours de l'exercice du fait de l'acquisition de bureaux dans le deuxième arrondissement de Paris et de la baisse de la vacance locative.

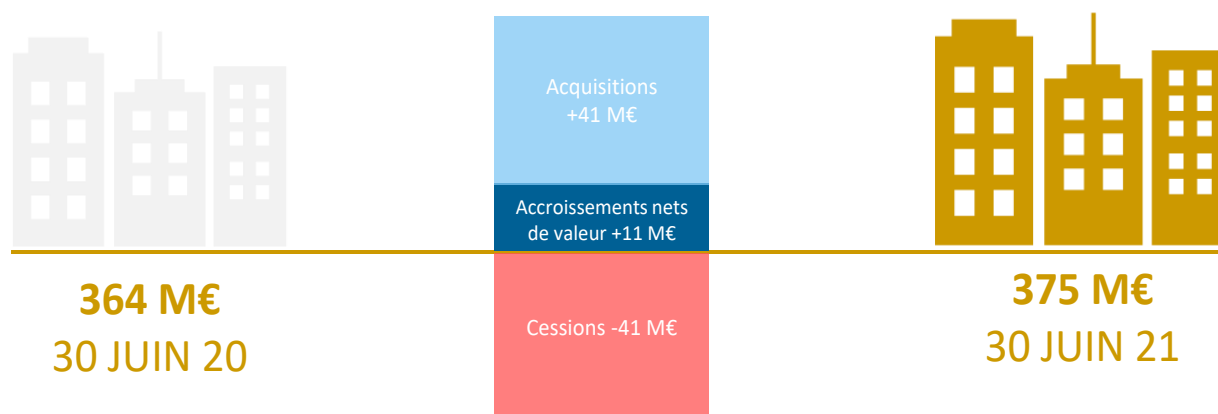


Le résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement s'affiche à 12,4 M€.



La variation des capitaux propres au 30 juin 2021 résulte principalement du bénéfice de l'exercice pour 16 M€.

### Variation du Patrimoine immobilier

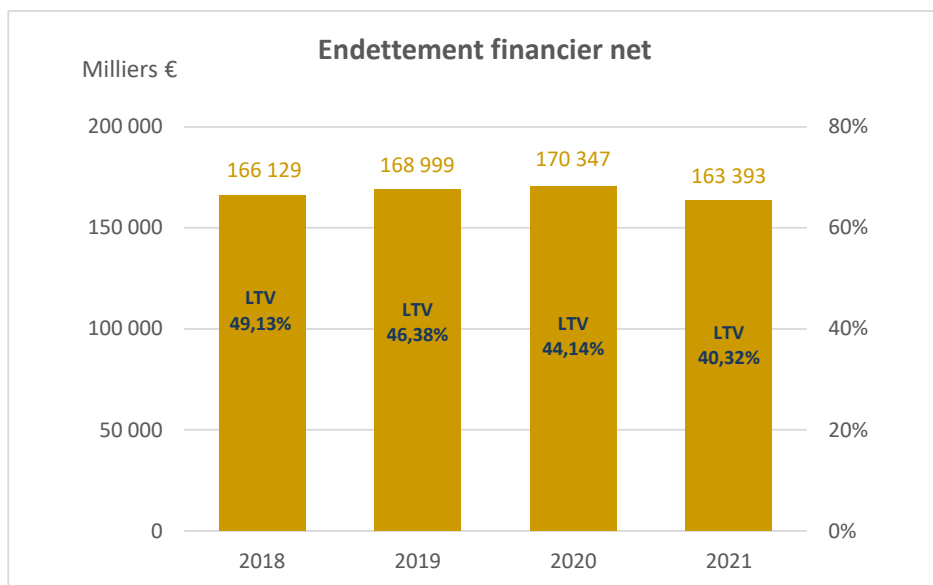


Au 30 juin 2021, le Patrimoine immobilier total de SCBSM s'élève à 375 M€ en hausse de 11 M€ par rapport au 30 juin 2020.

Cette augmentation s'explique par l'accroissement net de valeur des actifs du portefeuille.

Les cessions en province et à Paris sont totalement compensées par les acquisitions de bureaux parisiens.

L'ensemble des actifs parisiens représente 81,4 % de la valeur totale du patrimoine.



Le Groupe a poursuivi ses efforts d'optimisation de sa structure financière, avec un endettement financier net stabilisé à 163,4 M€ qui fait ressortir un ratio d'endettement (LTV) de 40,3 % à fin juin 2021 contre 44,1 % au 30 juin 2020.

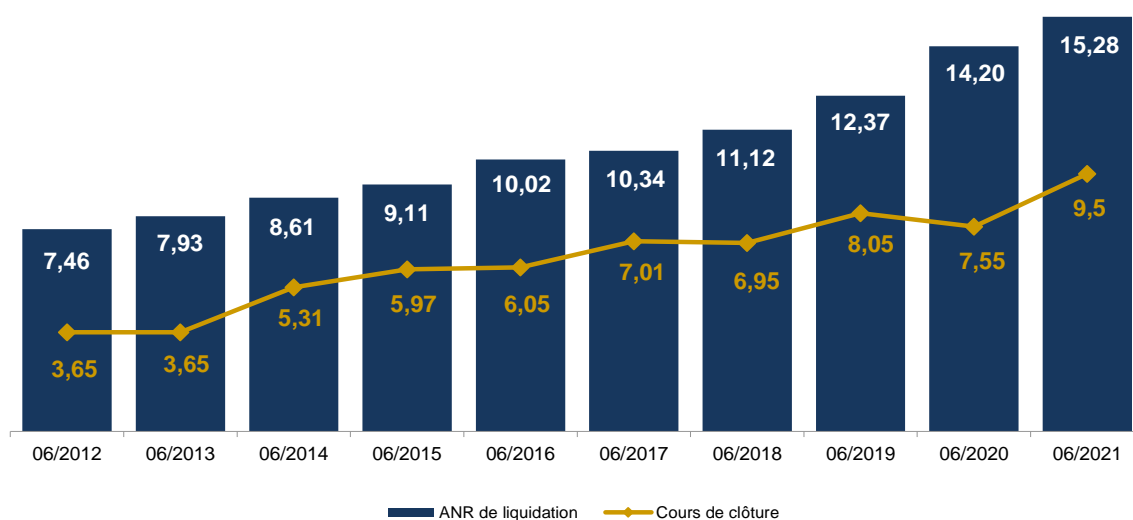
### Actif net réévalué de liquidation : 15,28 € / action (ORNANE convertie)

L'ANR de liquidation après conversion de l'ORNANE, en hausse ininterrompue depuis le 30 juin 2009, s'établit au 30 juin 2021 à 15,28 €.

Avec un cours de bourse à la clôture de l'exercice de 9,50 €, la décote sur ANR est encore très élevée (38 %) surtout si l'on tient compte du fait que :

- plus de 80 % des actifs du Groupe se situent à Paris QCA ; actifs qui sont les plus recherchés et les plus liquides.
- le Groupe dispose d'un potentiel de création de valeur sur des actifs en cours de restructuration.

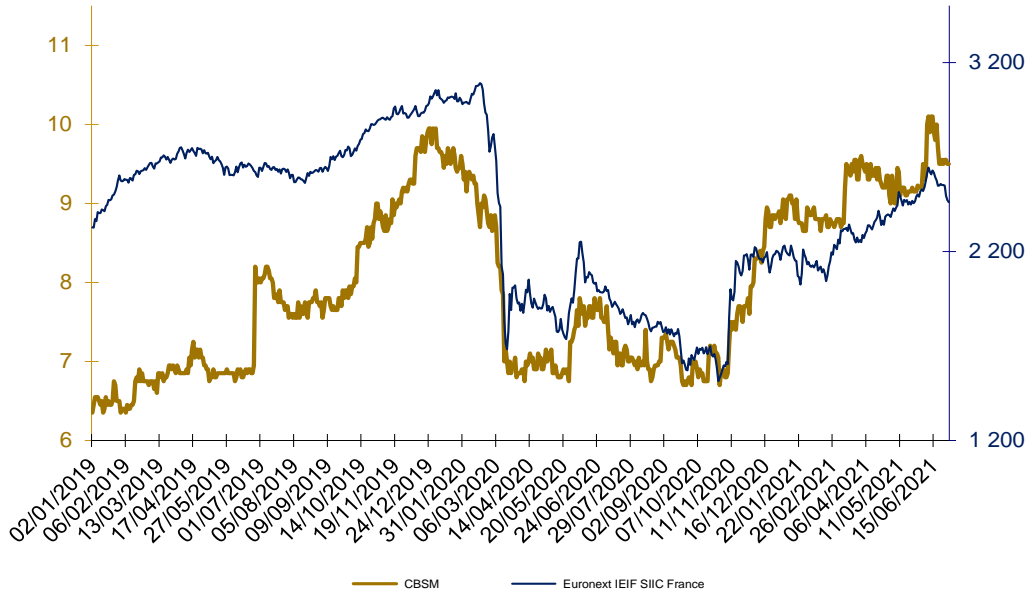
L'ANR de reconstitution avec ORNANE convertie s'établit quant à lui à 17,10 €.



Graphique mis à jour avec les valeurs des ANR de reconstitution avec ORNANE convertie depuis la souscription de l'emprunt obligataire (mai 2017)

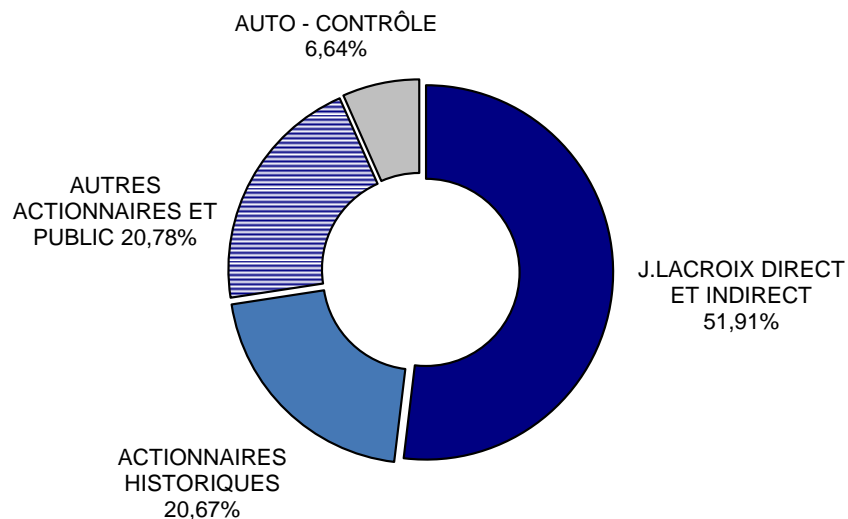
## Evolution du cours de bourse depuis 2 ans

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



## Répartition de l'actionnariat au 15 octobre 2021 (pourcentage de contrôle)

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



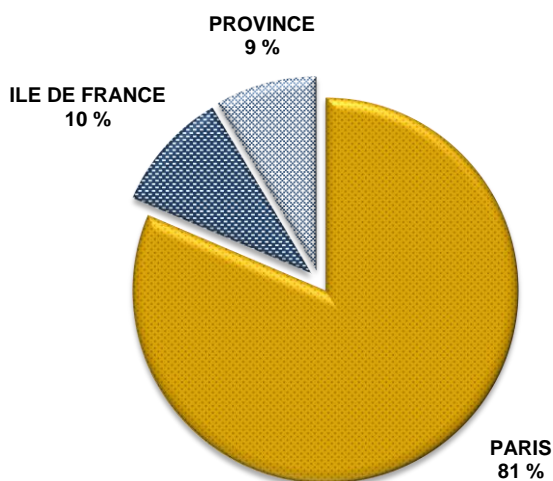
### 1.3 PATRIMOINE IMMOBILIER

Le patrimoine immobilier du Groupe s'élève à 374,6 M€ en hausse de 10,8 M€ par rapport au 30 juin 2020 (363,8 M€). Cette augmentation s'explique par l'accroissement net de valeur des actifs du portefeuille. Les cessions en province et à Paris sont totalement compensées par les acquisitions de bureaux parisiens.

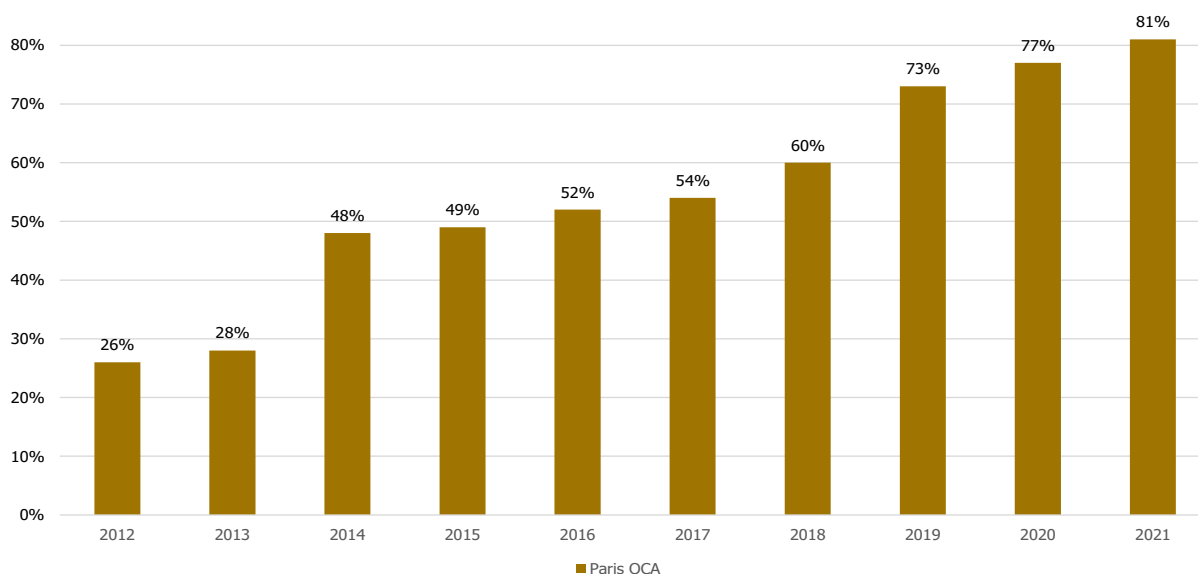
Le patrimoine du Groupe SCBSM se définit comme suit :

- **375 M€ d'actifs dont plus de 80 % à Paris intra-muros ;**
- **Loyers bruts annuels du périmètre locatif au 30 juin 2021 : 15 M€ ;**
- **Valeur locative de marché (VLM) : 19,8 M€** soit un potentiel d'accroissement de 32 %.

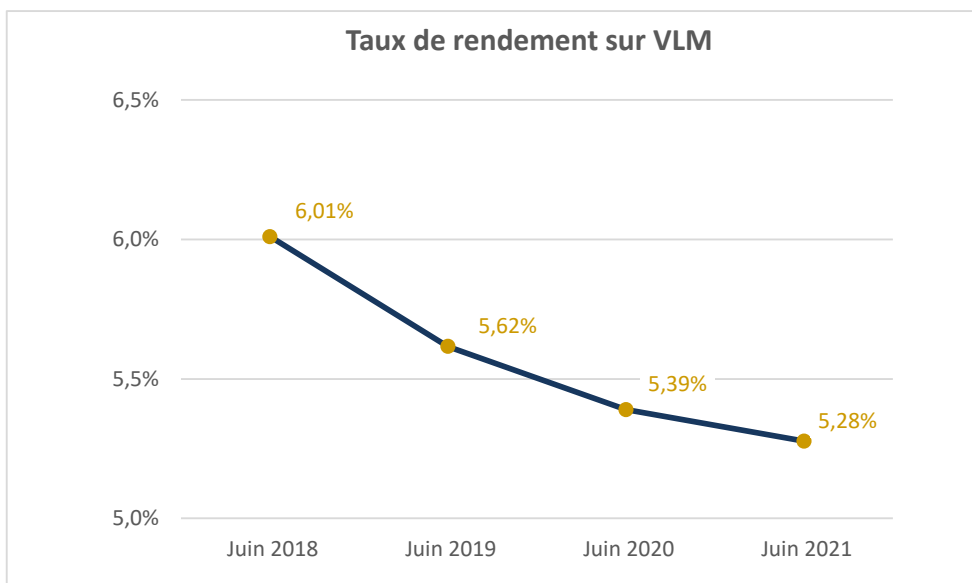
Compte tenu des critères d'investissement retenus par le Groupe, les immeubles en portefeuille peuvent être segmentés en trois catégories :



Evolution du % Paris QCA







Le taux de rendement reste supérieur à 5 % du fait notamment des 20 % d'actifs non parisiens.

### Echéances des baux

	Loyers à recevoir sur période ferme			
	< 1 AN	1 à 2 ANS	2 à 5 ANS	> 5 ANS
<b>Groupe SCBSM</b>	13 639	9 856	17 068	15 939

	Loyers à recevoir jusqu'à échéance du bail			
	< 1 AN	1 à 2 ANS	2 à 5 ANS	> 5 ANS
<b>Groupe SCBSM</b>	13 884	10 830	27 131	26 773

### 1.3.1 PORTEFEUILLE PARIS

Actif	Adresse	Surface m <sup>2</sup>
La Madeleine Immeuble de bureaux commerces + quelques appartements	12 Rue Godot de Mauroy / 7 Rue Caumartin / 8 Rue de Sèze, Paris IX	6 508
Quartier Monceau Hôtel Particulier composé de bureaux et appartements	23/25 Rue de Prony, Paris XVII	1 046
Immeuble style Eiffel-Haussmann de bureaux et commerces	91 Rue Réaumur, Paris II	2 290
Quartier Sentier Cité Financière Immeuble de bureaux	19/21 Rue Poissonnière, Paris II	8 412
Quartier Sentier Cité Financière Immeuble de bureaux et logements	26 Rue du Sentier, Paris II	1 464
Proximité des Champs Elysées Immeuble de bureaux	47 Rue de Ponthieu, Paris VIII	2 163
Quartier Opéra-Bourse Lots de bureaux dans un immeuble Haussmannien	15 Boulevard des Italiens / 30 Rue de Gramont, Paris II	1 458
Quartier Opéra-Bourse Lots de bureaux dans un immeuble Haussmannien	15 Boulevard des Italiens / 30 Rue de Gramont, Paris II	1 183



La Madeleine, Paris IX



Poissonnière, Paris II



Prony, Paris XVII



Sentier, Paris II



Réaumur, Paris II



Ponthieu, Paris VIII



Italiens, Paris II

	Surface m <sup>2</sup>	Dont m <sup>2</sup> en sous- sol	Loyers 30/06/21 (K€)	Loyers/ Surfaces Vacantes	VLM (K€)	Vacance financière (% loyers réels)	Valeur (K€) HD	Taux de rendement HD VLM / Valeur
<b>PARIS</b>	<b>24 525</b>	<b>2 743</b>	<b>10 559</b>	<b>914</b>	<b>13 219</b>	<b>7,97 %</b>	<b>304 959</b>	<b>4,33 %</b>



### 1.3.2 PORTEFEUILLE ILE DE FRANCE

Actif	Adresse	Surface m <sup>2</sup>
Centre commercial Elysée Village	18 Avenue de la Jonchère, La Celle St Cloud (78)	9 096
Cellules commerciales	Centre commercial Les Franciades, 2 Place de France, Massy (91)	4 792
Ensemble immobilier mixte à usage d'activités et de commerces	ZI des Closeaux, Buchelay (78)	7 056
Immeuble mixte composé de bureau et d'activité	106 Rue du Fourny, Buc (78)	7 445
Immeuble de bureaux et de locaux d'activités	ZAC Les Luats, 1 rue Paul Gauguin, Villiers Sur Marne (94)	1 580
Bâtiment à usage de commerces	Zone La Croix Blanche, 3 Avenue de la résistance, Ste Geneviève des Bois (91)	5 500



Centre commercial Elysée Village,  
Celle Saint Cloud (78)



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



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

	Surface (m <sup>2</sup> )	Dont m <sup>2</sup> en sous-sol	Loyers 30/06/21 (K€)	Loyers/ Surfaces vacantes	VLM (K€)	Vacance financière (% loyers réels)	Valeur (K€) HD	Taux de rendement HD VLM / Valeur
<b>ILE DE France</b>	<b>35 533</b>	<b>774</b>	<b>2 410</b>	<b>737</b>	<b>3 821</b>	<b>23,41 %</b>	<b>37 793</b>	<b>10,11 %</b>

### 1.3.3 PORTEFEUILLE PROVINCE

Immeuble	Adresse	Surface m <sup>2</sup>
Cellule commerciale	Zone du Kaligone, Rue des Mines Anna & Rue Jean Monnet, Wittenheim (68)	3 500
Retail Park	284 Avenue du Général de Gaulle, Soyaux (16)	8 061
Retail Park	Rue de la Grassinai, St Malo (35)	7 677
Ensemble immobilier à usage de commerces	ZI de Nîmes Saint Cezaire, 3987 Avenue Kennedy, Nîmes (30)	2 827
Ensemble immobilier mixte à usage d'activités et de commerces	Lieu dit « Les Petits Cours », Sille Le Guillaume (72)	2 914
Hôtel particulier à usage de bureaux	16 Rue de la Ravinelle, Nancy (54)	2 032
Immeuble à usage de commerces	Lieu dit « Au Haut de la côte », Richardmenil (54)	650
Ensemble immobilier à usage d'activités	Route de Dole, Dannemarie sur Crète (25)	11 691
Divers actifs de bureaux et d'activité	Rue Gustave Hirn, Mulhouse (68), 2 Allée de Vincennes, Vandoeuvre les Nancy (54) 3 Rue Graham Bell, Metz (57), 9 Rue Jacob Mayer, Strasbourg (67), 2/4 Chemin de L'Ermitage Besançon (25), 13/15 Rue Mercier, Epernay (51)	3 580



Retail Park, Soyaux (16)



Retail Park, Saint Malo (35)



Ensemble immobilier à usage de commerces, Nîmes (30)



Hôtel particulier à usage de bureaux, Nancy (54)

	Surface (m <sup>2</sup> )	Dont m <sup>2</sup> en sous-sol	Loyers 30/06/21 (K€)	Loyers/Surfaces vacantes	VLM (K€)	Vacance financière (% loyers réels)	Valeur (K€) HD	Taux de rendement HD VLM / Valeur
<b>PROVINCE</b>	<b>42 931</b>	<b>400</b>	<b>1 964</b>	<b>791</b>	<b>2 726</b>	<b>28,71 %</b>	<b>31 864</b>	<b>8,56 %</b>



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

#### **Acquisition d'un ensemble immobilier à Paris**

En septembre 2018, SCBSM a acquis un nouvel immeuble de bureaux, à proximité immédiate des Champs-Élysées (8<sup>ème</sup> arrondissement).

Le Groupe a acquis plusieurs lots de bureaux, environ 2 600 m<sup>2</sup> au sein d'un immeuble situé boulevard des Italiens (Paris 2<sup>e</sup>).

### **1.3.5 INVESTISSEMENTS POTENTIELS A COURT ET MOYEN TERME**

SCBSM poursuit sa recherche d'actifs parisiens.

Elle s'attache aujourd'hui à achever la commercialisation des sites de Saint-Malo, Soyaux et Buchelay. Ce dernier pourrait nécessiter l'engagement de travaux en cas d'exploitation de la constructibilité résiduelle (environ 800 m<sup>2</sup>).

SCBSM comme par le passé va poursuivre ses investissements d'amélioration de ses sites parisiens et étudie différentes pistes à court et moyen terme :

- Extension de l'immeuble Prony-Jardin
- Amélioration des halls et parties communes des immeubles « Ponthieu » et « Réaumur »
- Remplacement des façades de l'immeuble « Ponthieu »

SCBSM conformément à sa stratégie continue à étudier les opportunités d'acquisition à Paris et d'arbitrage en province et Ile de France.

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

#### **Cession d'appartements à Paris**

1 appartement parisien a été cédé sur l'exercice clos au 30 juin 2019.  
3 appartements parisiens ont été cédés sur l'exercice.

#### **Cession Retail park à Rivesaltes**

Le Groupe a vendu son Retail park neuf de Perpignan-Rivesaltes (66) en décembre 2018.

#### **Cession cellule commerciale à Wittenheim**

Une cellule commerciale d'environ 500 m<sup>2</sup> située à Wittenheim (68) a été cédée en décembre 2018.

#### **Cession bâtiment d'activité au Pouget**

En décembre 2018, le Groupe a cédé un bâtiment d'activité situé au Pouget (34).

**Cession d'un site d'activité à Ris Orangis**

Le Groupe a vendu en juin 2019 un site d'activité composé de bureaux et d'entrepôts à Ris Orangis (91).

**Cession de lot de copropriété à Grigny**

Les lots de copropriété au sein du centre commercial Grigny II (91) ont été cédés en mai 2020.

**Cession immeuble de bureau à Paris 17<sup>e</sup>**

Le Groupe a cédé au cours de l'exercice son immeuble du quartier des Ternes (17<sup>e</sup> arrondissement) au terme d'un intense travail de restructuration et de création de valeur.

**Cession de locaux d'activités (44)**

SCBSM a cédé sur l'exercice des locaux d'activités situés sur les communes de Nantes et Bouguenais.

**Cession cellule commerciale à la Celle Saint Cloud**

Au cours de l'exercice, le Groupe a vendu une cellule commerciale au sein du Centre Commercial Elysée II à la Celle Saint Cloud (78).

**Cession de bureaux en Alsace**

Deux ensembles immobiliers à usage de bureaux situés à Habsheim et Mulhouse (68) ont été cédés sur l'exercice.

**Cession terrain à Saint Malo**

SCBSM a cédé sur l'exercice un terrain nu situé à Saint Malo (35).

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 MARCHE (SOURCE CUSHMAN & WAKEFIELD)

### A. Contexte économique

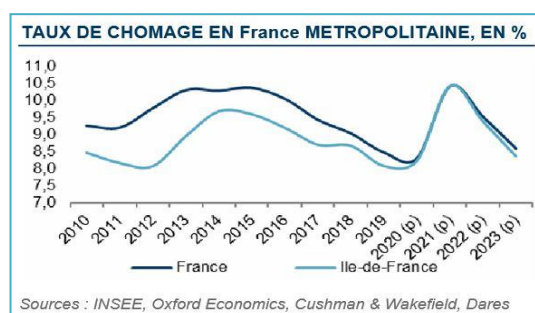
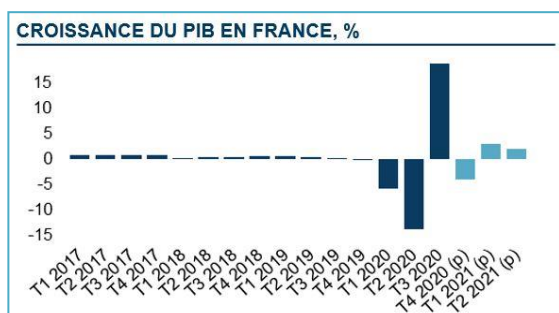
#### « Montagnes russes » sur fond de crise sanitaire

L'année 2020 a été profondément chahutée par les effets erratiques de la pandémie mondiale et son impact sur l'économie. Le 1<sup>er</sup> confinement a marqué une rupture très nette de la croissance du PIB au 2<sup>ème</sup> trimestre (-13,8 %) avec l'arrêt brutal d'une grande partie des activités pendant 2 mois. Le 3<sup>ème</sup> trimestre a heureusement été plus dynamique qu'espéré avec +18,7 %, un sursaut malheureusement écourté par les restrictions sanitaires imposées lors du 2<sup>ème</sup> confinement de l'automne, moins restrictif que le premier. L'année s'achève donc dans un contexte de récession record de -9 % (INSEE - Banque de France). Les nombreuses mesures d'aide mises en place par l'Etat dès le mois de mars (activité partielle, PGE, fonds de solidarité, reports de délais, crédits d'impôts, etc.) se poursuivent pour les secteurs encore affectés comme la restauration, le tourisme ou les activités culturelles. Le temps constitue désormais le curseur déterminant de l'évolution de la situation où incertitudes et disparités territoriales ternissent les espoirs d'une reprise unifiée à court terme. La perspective tant espérée d'un « retour à la normale » pour 2021 tend à s'éloigner, d'autant que la situation sanitaire reste préoccupante et que la stratégie vaccinale peine à se mettre en place.

Néanmoins, les français et notamment les chefs d'entreprise ont affiché un optimisme inattendu à l'issue du 1<sup>er</sup> confinement. Après un plongeon à 54 en Avril, l'indice de climat des affaires a dépassé 90 sur 3 mois consécutifs pour s'effriter en Novembre dans une proportion toutefois moindre qu'au printemps. Le moral des ménages s'est doucement altéré au cours de l'année mais reste conforté en partie par une épargne « contrainte » conséquente qui devrait atteindre un taux inédit supérieur à 20 % sur 2020. Les replis constatés sous l'effet des confinements successifs dans les dépenses de consommation des ménages devraient contribuer à clôturer l'année à -7 % selon l'INSEE, malgré la vigueur des rebonds post-confinements. Ces performances traduisent cependant les inquiétudes des ménages quant à l'évolution de leur pouvoir d'achat et les perspectives de chômage à moyen et long terme dans une crise qui semble s'installer dans la durée.

#### Des emplois ajustés au rythme de l'activité économique

A l'image de la croissance, l'emploi évolue au gré de la situation sanitaire. L'INSEE estime qu'environ 600 000 emplois salariés auraient été détruits en 2020, un résultat tempéré par le recours au dispositif d'activité partielle qui s'est tassé fin Octobre à 1 million de salariés vs 8,8 millions en Avril au plus fort de la crise. Les secteurs de l'hébergement et restauration (-17,3 % sur un an fin 2020) et les services aux ménages (dont culture et loisirs) avec -5,4 %, furent les plus impactés par les destructions d'emplois salariés, car fortement pénalisés en termes d'activité par les restrictions sanitaires successives. Le taux de chômage en France métropolitaine s'établirait aux alentours de 8 % en fin d'année avec un pic estimé à plus de 10 % en 2021, conséquence de l'arrêt progressif des aides gouvernementales et des faillites qui en découleront.



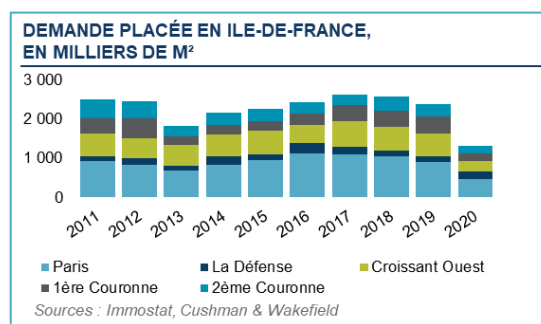
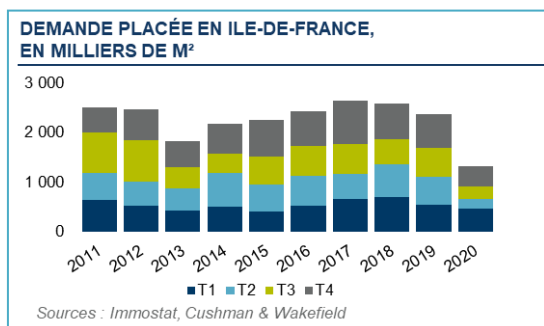
## B. Le marché locatif bureaux en Île-de-France

### Demande placée

Après deux trimestres au plus bas, le marché des bureaux en Ile-de-France semble amorcer un redressement qui s'annonce lent et difficile compte-tenu de la persistance de la crise sanitaire liée au Covid-19 et de ses conséquences économiques. Les résultats du 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 révèlent en effet un volume de demande placée de l'ordre de 408 700 m<sup>2</sup>, certes en baisse de 40 % d'une année sur l'autre mais toutefois bien supérieur aux 200 000 - 250 000 m<sup>2</sup> enregistrés respectivement cet été et à l'automne. Cette relative résilience du marché permet de clore l'année sur un peu plus d'1,3 million de m<sup>2</sup> placé (-45 % par rapport à 2019), un volume historiquement bas sur les 20 dernières années. Il faut en effet remonter à 1993 pour trouver un résultat plus faible (1,1 million de m<sup>2</sup> de bureaux commercialisés à cette époque). Dans le détail des transactions de cette fin d'année on remarquera d'une part une activité plus soutenue du côté des surfaces de taille intermédiaire c'est-à-dire celles comprises entre 1 000 et 5 000 m<sup>2</sup>, dont a profité principalement le marché parisien et, d'autre part, 6 signatures sur des gabarits tertiaires supérieurs à 5 000 m<sup>2</sup> pour un volume total de 147 700 m<sup>2</sup>, dont un peu plus de 83 000 m<sup>2</sup> pour ENGIE sur son nouveau campus à La Garenne Colombes.

La quasi-totalité des secteurs géographiques affiche un recul de leur activité, dans des proportions variables selon les marchés considérés : -48 % pour Paris (470 800 m<sup>2</sup>), -38 % en Deuxième Couronne (186 700 m<sup>2</sup>), entre -53 et -56 % dans le Croissant Ouest et en Première Couronne. La Défense (195 900 m<sup>2</sup> placés, +32 % en un an) doit uniquement son salut au méga deal de TOTAL (126 000 m<sup>2</sup>) officialisé en début d'année.

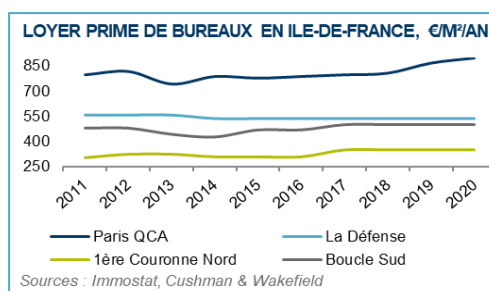
Les perspectives économiques restent mitigées pour l'année 2021, tout au moins sur le premier semestre et les dernières annonces du gouvernement laissent à penser que l'économie française ne peut espérer un retour à la normale rapide. Dans ce contexte en demi-teinte, nous anticipons un volume de demande placée de l'ordre 1,7 million de m<sup>2</sup> pour 2021, une hypothèse formulée sous réserve d'une reprise économique au rendez-vous de l'été et de conditions d'activité normalisées (pas de confinement strict entre autres).



### Valeurs locatives

#### **LOYER PRIME : En hausse dans le QCA, globalement stable ailleurs...**

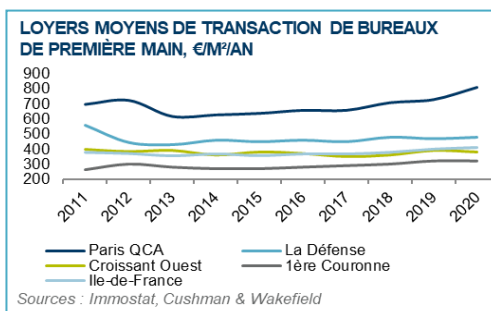
Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, quelques signatures sur des surfaces significatives ont permis au loyer prime de Paris QCA de se positionner autour de 900 €/m<sup>2</sup>/an, en progression de 3 % en un an. Sur les autres secteurs, la tendance générale est plutôt à la stabilité à l'exception de la Périphérie de La Défense qui affiche une légère inflexion (400 €/m<sup>2</sup>/an en 2020 contre 420 €/m<sup>2</sup>/an en 2019). Le scénario de la crise financière de 2008-2009 qui avait vu le loyer prime du QCA baisser de 820 à 650 €/m<sup>2</sup>/an entre les deux années a peu de chances de se répéter. L'évolution de ces loyers au cours de l'année de 2021 doit en effet s'analyser à l'aune des exigences qualitatives renforcées par les mutations actuelles de l'immobilier tertiaire et des attentes des utilisateurs. S'agissant du prime et donc de la meilleure proposition de services et de valeur ajoutée, on peut penser que les



immeubles concernés bénéficieront toujours de la préférence des entreprises dans la recherche de leurs nouvelles implantations.

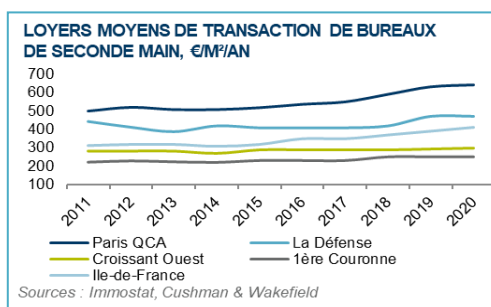
### **LOYER DE PREMIÈRE MAIN : Hausse [paradoxale] de 2 %**

La forte contraction des commercialisations de bureaux alors même que l'offre immédiate augmente n'a pour l'instant pas d'effet baissier sur les valeurs locatives de transactions de bureaux : les surfaces de première main (neuves ou restructurées) se sont transactées à des loyers en hausse de 2 % en moyenne en Ile-de-France (410 €/m<sup>2</sup>/an) en un an, et +9 % à Paris QCA qui confirme un positionnement à plus de 800 €/m<sup>2</sup>/an. Ce mouvement haussier concerne également les autres micro-marchés de la Capitale dans une ampleur plus mesurée, de +1 % à 8 % selon les secteurs considérés. L'ajustement mineur des loyers de première main (-3 %) dans le Croissant Ouest est essentiellement lié à la concentration des signatures dans des communes les plus accessibles en termes de valeurs; il masque une progression des loyers en Boucle Sud par exemple (+4 % en un an pour atteindre 470 €/m<sup>2</sup>/an en moyenne). Les nouvelles exigences des entreprises quant à la qualité des surfaces et des services proposés devraient contenir une potentielle correction des loyers en 2021.



### **LOYER DE SECONDE MAIN : Premiers ajustements visibles**

L'équation est plus compliquée concernant les surfaces de seconde main; les premiers ajustements de valeurs sont d'ores et déjà perceptibles dans le QCA (630 €/m<sup>2</sup>/an en moyenne et -5 % pour les signatures du 4<sup>ème</sup> trimestre 2020) et en Boucle Sud (320 €/m<sup>2</sup>/an, -3 %). Ce mouvement devrait s'amplifier et concerner davantage de secteurs à mesure que le déséquilibre entre l'offre (3,6 million de m<sup>2</sup> vacants début 2021) et la demande placée (1,7 million de m<sup>2</sup> espéré) se fait jour. La Défense et sa périphérie, et la Première Couronne Nord sont sous surveillance compte-tenu de leur niveau déjà élevé de vacance. Le marché parisien et les micro-marchés de Neuilly-Levallois ou encore la Première Couronne Est ont encore les moyens de résister à ce mouvement, les propriétaires disposant d'une marge de manœuvre au travers des mesures d'accompagnement si, d'aventure, la conjoncture dégradée du marché locatif devait se prolonger en 2021.



### **Offre immédiate**

#### **OFFRE IMMEDIATE : Retour en 2015**

Moins de transactions, plus de libérations dans le parc tertiaire existant et des livraisons plus abondantes (881 000 m<sup>2</sup> en 2020) ont logiquement fait grimper l'offre immédiatement disponible qui s'établit à près de 3,7 millions de m<sup>2</sup> début 2021, en hausse de 36 % en un an. Cette moyenne régionale masque des progressions de l'offre d'ampleur très variable : un doublement de la vacance à Paris (735 000 m<sup>2</sup> recensés début 2021) et à La Défense (381 000 m<sup>2</sup>), une croissance de 25 % dans le Croissant Ouest (951 000 m<sup>2</sup>) et de 31 % en Première Couronne (643 000 m<sup>2</sup>). La Deuxième Couronne semble pour l'instant partiellement immunisée par cette poussée inflationniste (973 000 m<sup>2</sup> immédiatement disponibles, +4 % seulement en un an). A ce volume de bureaux vacants « classiques », il convient d'ajouter des volumes complémentaires issus des possibilités d'implantation dans des centres de coworking et autres prestataires de bureaux flexibles. Il est difficile d'estimer la part de la vacance dans ce parc alternatif qui compte quelques 600 000 m<sup>2</sup> en Ile-de-France. On notera également le développement d'une offre en sous-location, de l'ordre de 230 000 m<sup>2</sup> dont 120 000 m<sup>2</sup> immédiatement disponibles, essentiellement sur des gabarits inférieurs à 500 m<sup>2</sup> et localisés à Paris.

#### **Forte hausse (+45 %) de l'offre supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>**

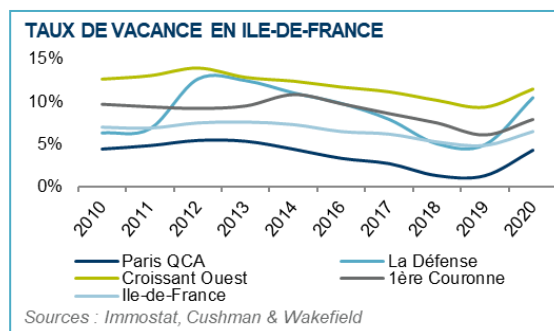
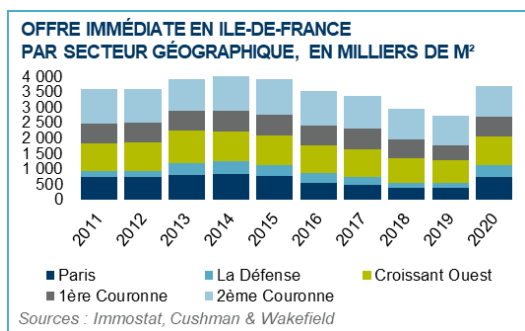
Les évolutions de l'offre immédiate de bureaux en Ile-de-France marquent une accélération notable d'une année sur l'autre, notamment sur les segments des petites et des grandes surfaces. La hausse moyenne



de 36 % de la vacance en Ile-de-France est relativement homogène quelle que soit la surface considérée. Il en ressort un volume de disponibilités de près de 1,6 million de m<sup>2</sup> pour les gabarits supérieurs à 5 000 m<sup>2</sup> (+45 % en un an), et proche d'1,4 million de m<sup>2</sup> pour le segment intermédiaire (+28 % d'une année sur l'autre). Cette tendance haussière est appelée à se prolonger pendant quelques trimestres compte-tenu de la volumétrie de l'offre disponible à un an ; elle s'élève, selon nos premières estimations, à près de 1,5 million de m<sup>2</sup>, dont 900 000 de m<sup>2</sup> constitués de surfaces de plus de 5 000 m<sup>2</sup>.

### **TAUX DE VACANCE : Hausse généralisée mais toujours grands écarts**

Sans surprise, les taux de vacance - 6,5 % en moyenne en Ile-de-France - sont orientés à la hausse, et se positionnent dans une fourchette allant de 4,3 % dans la Capitale (3,4 % à Paris QCA) à 10-11 % à La Défense, dans le Croissant Ouest et en Première Couronne Nord. La convalescence du marché des bureaux en 2021 en termes de consommation tertiaire devrait alimenter la poursuite de cette tendance haussière de l'offre; nos estimations des disponibilités à un an indiquent un volume global de 5,1 millions de m<sup>2</sup> (+14 % en un an). L'alourdissement de l'offre va concerner essentiellement Paris, la Première Couronne Nord et le Croissant Ouest.



### **Production neuve**

#### **LIVRAISONS DE BUREAUX : 1,3 million de m<sup>2</sup> attendues en 2021**

Les livraisons de bureaux neufs ou restructurés ont représenté en 2020 un volume supérieur à 880 000 m<sup>2</sup>, dont 346 000 m<sup>2</sup> disponibles à leur livraison sont venus abonder le stock vacant. La Défense reste à la traîne dans l'écoulement de ces livraisons, avec un taux de précommercialisation de 35 %, le plus faible de l'Ile-de-France (61 % en moyenne). Cette année - en 2021 - c'est près de 1,3 million de m<sup>2</sup> qui devraient être réalisés avec trois concentrations dans le Croissant Ouest (383 500 m<sup>2</sup>), en Première Couronne (370 500 m<sup>2</sup>) et dans la Capitale (327 000 m<sup>2</sup>) alors que dans le même temps, le rythme des inaugurations va ralentir à La Défense (143 000 m<sup>2</sup> attendus contre 200 000 m<sup>2</sup> achevés en 2020). La reprise en 2021 des transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>, durement impactées par la crise du Covid, sera donc décisive car seul un tiers de ces opérations a fait l'objet d'une précommercialisation. Fort heureusement, la réaction des promoteurs et investisseurs a été prompte quant à l'initiation de nouveaux projets; nous ne comptons pour l'instant que 562 000 m<sup>2</sup> de surfaces en cours de construction pour une livraison programmée en 2022.

#### **OFFRE EN CHANTIER : La Première Couronne et le Croissant Ouest sous les feux des projecteurs en 2021**

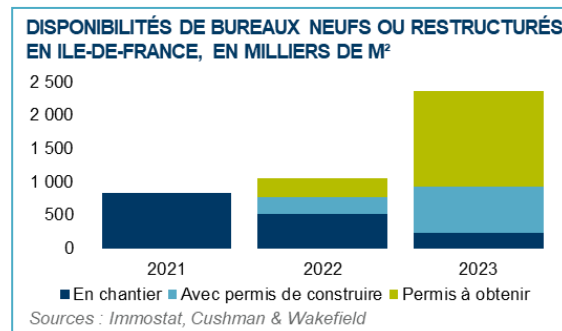
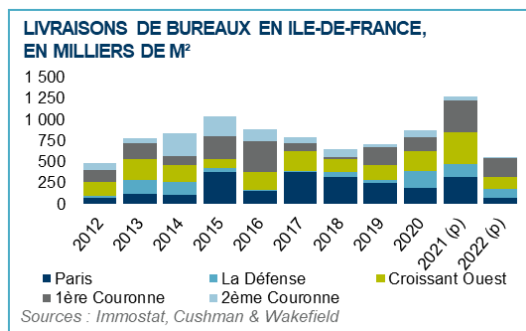
Le volume des disponibilités au sein d'opérations en chantier livrables entre 2021 et 2023 s'élève à un peu plus d'1,6 million de m<sup>2</sup>, dont 836 000 m<sup>2</sup> livrables d'ici la fin de l'année 2021 et 515 000 m<sup>2</sup> en 2022. Paris et La Défense qui occupaient jusque-là une place centrale dans le renouvellement de l'offre de première main, cèdent leur place à la Première Couronne (546 400 m<sup>2</sup> à commercialiser d'ici 2024) et au Croissant Ouest (442 000 m<sup>2</sup> sur la même période). Les volumes relevés à Paris et à La Défense sont nettement moins importants, de l'ordre de 233 000 m<sup>2</sup> et 300 000 m<sup>2</sup> respectivement.

Dans le détail des opérations livrables en 2021 et proposant encore des surfaces, on surveillera attentivement la Première Couronne Nord (195 000 m<sup>2</sup> à commercialiser) et surtout Saint-Ouen, mais aussi le secteur de Péri Défense (113 000 m<sup>2</sup> répartis sur 6 immeubles en chantier) et, dans une moindre mesure Paris QCA (près de 83 000 m<sup>2</sup>) et la Première Couronne Sud. N'oublions pas La Défense avec 143 000 m<sup>2</sup> supplémentaires qui vont entrer en concurrence directe avec 381 000 m<sup>2</sup> déjà vacants. Les

stratégies de commercialisation seront différentes selon les secteurs concernés : ajustement du loyer de présentation pour certains et division des immeubles pour d'autres. Il faudrait donc être opportuniste pour saisir une demande encore en manque de visibilité et de repères...

### **OFFRE FUTURE NEUVE : Un potentiel de 1,7 million de m<sup>2</sup> à confirmer**

On compte aujourd'hui en Ile-de-France un peu plus de 1,7 million de m<sup>2</sup> de bureaux disponibles dans des opérations dotées d'une autorisation de construire et près de 2,9 millions de m<sup>2</sup> au stade d'avant-projet. Si la répartition de cette offre future posait déjà question compte tenu de sa forte concentration en Première et Deuxième Couronne, c'est aujourd'hui l'ensemble de ces projets qu'il convient de réinterroger quant à leur lancement effectif. Les enseignements des commercialisations de 2021 seront précieux pour déterminer comment s'oriente la demande immobilière des entreprises tant en termes de localisations, de dimensionnement du besoin que de propositions de services à formuler.



## **C. Le marché du commerce au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020**

**CONSOMMATION ET CHIFFRES D'AFFAIRES : « annus horribilis » pour le commerce spécialisé...**

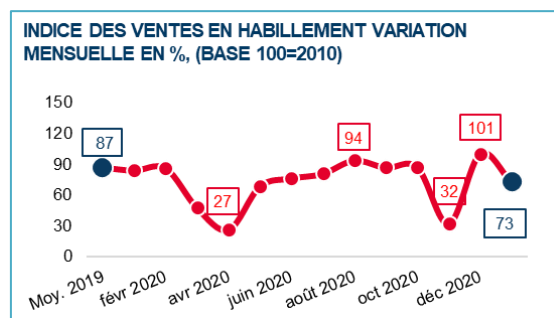
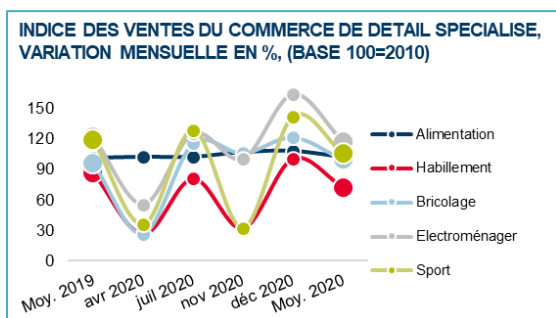
### **...amortie cependant par les mesures d'aides de l'Etat**

Dès le premier confinement, l'Etat a fait preuve de réactivité en développant un arsenal de mesures pour soutenir les commerçants ce qui a permis de limiter les pertes sur l'année 2020.

### **Des résultats très disparates selon les secteurs**

Les courbes globalement stables relevées en 2020 pour les activités dites « essentielles » telles que l'alimentation et les produits pharmaceutiques contrastent très fortement avec le parcours en « W » constaté pour le reste du commerce spécialisé. Deux creux de vagues se distinguent très clairement correspondant à chaque période de confinement. Néanmoins, le 2<sup>nd</sup> a épargné quelques secteurs supplémentaires comme le **bricolage** et l'**électroménager brun et gris ainsi que le secteur multimédia** qui ont bénéficié d'un régime moins strict qu'au mois d'avril. Cela se traduit dans les chiffres d'affaires avec une moyenne de l'indice des ventes 2020 supérieure à celle de 2019. Ces secteurs d'activité ont également profité du maintien des consommateurs à domicile générant de nouveaux appétits d'aménagements intérieurs et de redécouverte des activités « indoor ». Stimulé par les ventes en lignes (21 % du CA total), le groupe FNAC-DARTY a vu son chiffre d'affaires français progresser de 9 % au 3<sup>ème</sup> trimestre, et affichait un recul cumulé de 4 % seulement sur les 9 premiers mois de l'année pour l'ensemble du groupe. De son côté, l'enseigne multimédia HUBSIDE STORE a été particulièrement dynamique cette année en termes de développement et prévoit l'ouverture d'une centaine de points de vente en franchise d'ici fin 2021.

L'indice des ventes d'articles de sport et de jouets se rapprochent des performances de l'an dernier grâce aux rattrapages successifs constatés sur le reste de l'année. En **sport**, malgré un recul des ventes de -4,5 % selon PROCOS, des enseignes comme JD Sports, ASICS et ADIDAS poursuivent leur développement sur le territoire, en propre ou via les réseaux de franchise ou de multi franchise.



Les secteurs de l'hygiène/beauté et de l'**habillement** sont en revanche plus à la traîne. Ce dernier cumule depuis de nombreux mois des complications d'ordre structurel et organisationnel avec un contexte socio-économique très défavorable. Une situation qui se reflète dans ses performances par une baisse de la consommation des ménages en textile (-10,4 % sur un an au 3<sup>ème</sup> trimestre 2020) et surtout un recul significatif de l'indice moyen des ventes 2020 de -17 % sur un an, une baisse qui n'a été que très peu compensée par les ventes en ligne. Ces résultats ont intensifié les liquidations et les arbitrages de certaines enseignes de textile historiques telles que LA HALLE, GAP, UN JOUR AILLEURS, C&A ou CAMAÏEU. Les m<sup>2</sup> libérés par ces sorties de routes totales ou partielles du secteur textile représentent par ailleurs environ la moitié des surfaces fermées par les enseignes et non reprises, identifiées à fin décembre. En parallèle certaines DNVB\* se lancent encore dans le commerce physique comme HORACE qui a ouvert son premier magasin dans le Marais après avoir testé le marché avec le format pop-up ou BRAI qui a ouvert ses portes dans le 16<sup>ème</sup> arrondissement.

## CONSOMMATION ET CHIFFRES D'AFFAIRES : 50 nuances de ventes

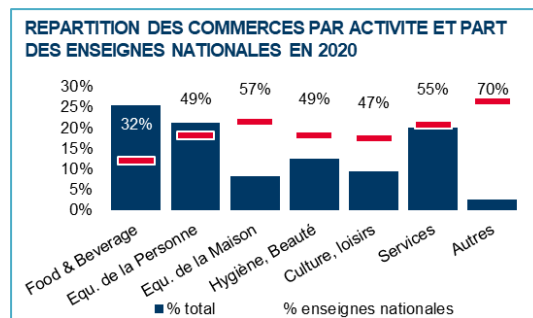
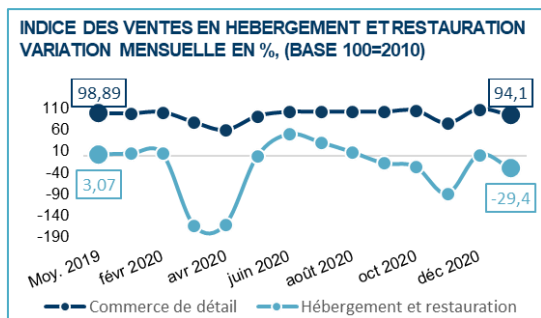
### Restauration : une situation plus contrastée qu'il n'y paraît

Si l'on considère le secteur de l'hébergement et de la restauration, la fermeture prolongée des établissements a mis en péril la bonne santé d'une partie de ses acteurs, qu'ils soient indépendants ou intégrés à un réseau. Avec un indice moyen en net recul en 2020 (-29,4 %), ce secteur subit de plein fouet les effets de la crise sanitaire et des confinements. Le premier est à l'origine de 70 % des pertes du 1<sup>er</sup> semestre selon une étude du cabinet NPD. Néanmoins, tous les établissements ne sont pas logés à la même enseigne et comme pour les commerces traditionnels en ce temps de crise, la localisation à proximité de flux réguliers a constitué un atout majeur pour la survie du secteur.

La **restauration rapide et les boulangeries** maintiennent un certain niveau d'activité malgré une amplitude des horaires d'ouvertures qui diminue au fil des mois, et des flux qui peinent à se densifier dans les zones d'emploi en raison de la persistance du travail à domicile. Pour les établissements de **restauration assise**, les livraisons et le « click & collect » ne suffisent généralement pas à couvrir les frais fixes et permettent seulement de maintenir les installations en place dans l'attente d'une potentielle reprise d'activité, aussi incertaine qu'elle soit. Cependant, ce secteur bénéficie toujours des aides de l'Etat qui alimentent pour certaines enseignes un fond de roulement en trésorerie et leur permet d'envisager des développements sur des zones extrêmement ciblées. C'est le cas de quelques grandes enseignes telles que KFC ou FIVE GUYS qui continuent à ouvrir des établissements, là où les flux sont assurés notamment au sein des parcs d'activités commerciales périphériques. De même, les concepts « fast casual » (tapas, bobuns, poke bowls, etc.) poursuivent leurs projets d'ouvertures dans des zones résidentielles à forte fréquentation.

### Conjoncture favorable pour...

...le **discount** qui à la faveur de la baisse du pouvoir d'achat d'une partie des consommateurs, poursuit leur maillage du territoire entamé depuis plusieurs années. Malgré quelques reports d'ouverture, l'enseigne ACTION a inauguré une quarantaine de magasins en périphérie cette année, et B&M / BABOU une trentaine depuis janvier 2020. L'enseigne danoise NORMAL a investi le marché régional et possède désormais 25 points de vente sur toute la France.



**Quelles tendances pour 2021 ?**  
Poursuite des tendances 2020: ni reprise, ni effondrement

- Prolongation de l'effet amortisseur de l'Etat
- Hausse de la vacance,
- Baisse des valeurs locatives,
- Offre supérieure à la demande
- Hiérarchisation des priorités
- Développement sélectif des enseignes et stratégies opportunistes
- Recentrage des négociations sur le taux d'effort
- Poursuite des renégociations avec mesures d'accompagnement

## LE FOSSE SE CREUSE ENTRE OFFRE ET DEMANDE

### Des moyennes et grandes surfaces (supérieures à 1 500 m<sup>2</sup>) plus offertes que demandées

Toutes activités confondues, la demande en surfaces supérieures à 1 500 m<sup>2</sup> totalise 8 % seulement de la demande exprimée fin 2020, face à une offre disponible sur cette typologie de surfaces largement plus importante (35 % du volume total). Il apparaît que les candidats sont de moins en moins nombreux sur le marché à rechercher ce type de surfaces même si H&M et ZARA par exemple, privilégient ce format à une multitude de petits points de vente. La demande en moyennes et grandes surfaces est principalement représentée par des enseignes qui se développent habituellement en périphérie à des niveaux de valeurs locatives largement inférieures à celles proposées en centre-ville, ne favorisant pas la migration de ce type d'enseignes. Le décalage entre offre et demande se renforce par le départ d'enseignes en difficulté avec une plus faible capacité à assumer des taux d'efforts élevés. Près d'1/3 des surfaces estimées fermées et encore non reprises correspondent à des enseignes qui se développent généralement sur des surfaces supérieures à 1 500 m<sup>2</sup>. Certains formats ont été repris par des gymnases/salles de sport (BASIC-FIT, NEONESS, WELLNESS, etc.) dont le développement a été brutalement stoppé par la mise en place des restrictions sanitaires puis par la fermeture des établissements.

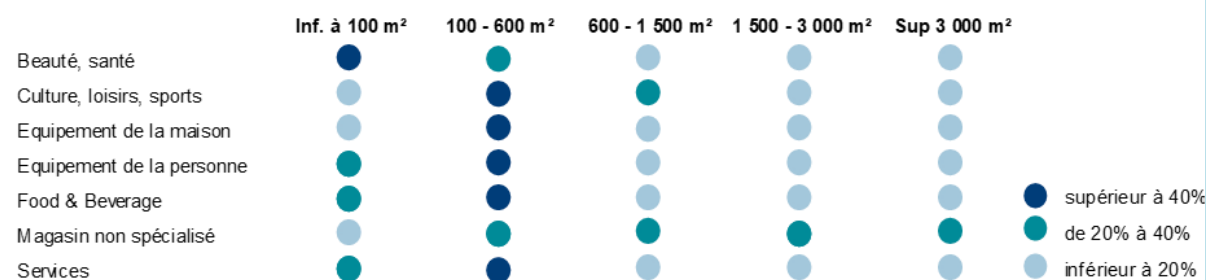
### A l'inverse, une demande nettement plus prononcée pour les boutiques inférieures à 600 m<sup>2</sup>

80 % des demandes exprimées en 2020 portaient sur le créneau « boutique » avec une majorité de demandes pour les surfaces entre 100 et 600 m<sup>2</sup>, marquant ainsi un décalage très net entre les souhaits d'expansion des enseignes et l'offre correspondante qui présente moitié moins de surfaces disponibles (39 %). Au vu des transactions réalisées sur l'année, ce segment de surfaces constitue le cœur de l'activité locative totalisant en nombre plus de 95 % des opérations recensées en 2020.

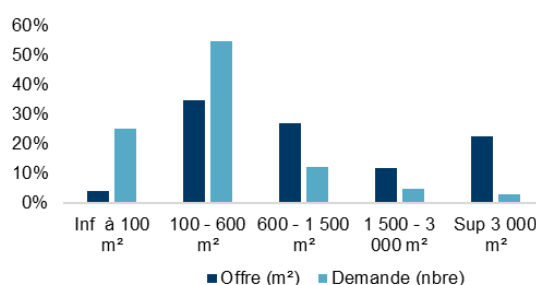
### Plus de la moitié des demandes en équipement de la personne et Food & Beverage

L'analyse des demandes enregistrées révèle, malgré la crise, un intérêt des enseignes spécialisées en équipement de la personne (mode, chaussures et accessoires), qui représentent encore 21 % des commerces français selon CODATA en 2020. Malgré les restrictions en vigueur, certains concepts de « food & beverage » poursuivent également leurs velléités d'expansion, notamment sur le segment de la restauration rapide. Bien que ces deux secteurs d'activité présentent des difficultés d'ordre structurel et conjoncturel, la diversité des enseignes et le renouvellement des concepts alimentent de façon continue la demande par des recherches d'emplacements bien ciblés de la part de nouveaux acteurs. Le format de 100 à 600 m<sup>2</sup> est privilégié à celui des moyennes surfaces, plus adaptées à l'implantation de moyennes unités non spécialisées à dominante alimentaire.

## REPARTITION DE LA DEMANDE EXPRIMEE PAR TYPE DE SURFACE, EN NOMBRE DEBUT 2021



## RAPPORT ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE PAR TYPOLOGIE DE SURFACES – DEBUT 2021



**E-COMMERCE : un effet Covid positif qui se poursuit pour les ventes en ligne des enseignes...**

...ou la généralisation du transfert d'une partie du chiffre d'affaires des magasins physiques sur le réseau internet.

### Une année atypique sur fond de confinements :

- Elargissement du spectre de la clientèle,
- Amélioration des réseaux de distribution (réorganisation de la supply chain, développement de la pratique du click & collect).
- Généralisation de l'offre en ligne sur des sites propres ou via des places de marché y compris pour les indépendants qui ont bénéficié de supports de l'état pour la mise en place de leur site en ligne.
- Avec un volume d'environ 112 milliards d'euros pour 2020, la part de marché du e-commerce passe donc **de 9,8 % du chiffre d'affaires du commerce de détail en 2019 à 13,4 % en 2020** selon la FEVAD.

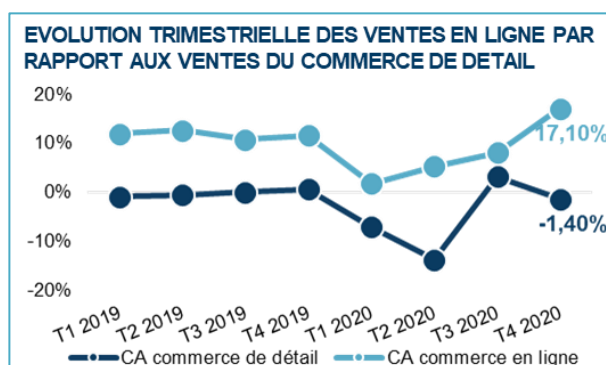
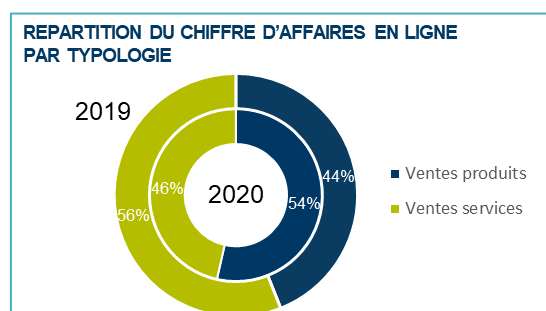
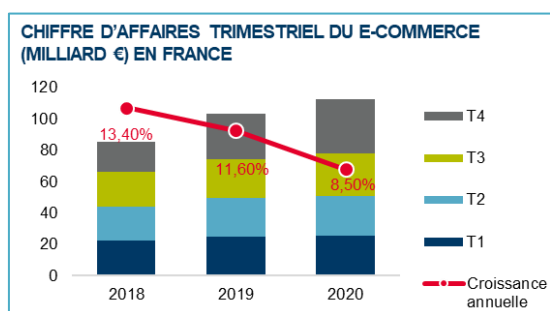
### Les chiffres de l'année 2020 (FEVAD) :

- Une hausse de 8,5 % des ventes en ligne sur l'année, inférieure à la croissance 2019 (+11,6 %), mais toujours supérieure à la croissance des ventes du commerce de détail.
- **Une croissance des ventes de produits de 32 % et un recul des ventes de services de -10 %** principalement lié aux variations des ventes de voyages qui finissent l'année au ralenti en recul de -47 %, un repli moins violent cependant qu'au 2<sup>ème</sup> trimestre (-75 %).
- La part des ventes de produits est en hausse, estimée à 54 % en 2020 (44 % en 2019).
- Un panier moyen qui repart à la hausse et retrouve son niveau de 2018 à 61 € avec un nombre moyen de transactions en hausse de 5,8 % sur un an.
- +27 % des ventes sur les places de marché, soit une croissance deux fois plus rapide qu'en 2019, avec élargissement généralisé aux TPE et commerçants indépendants. Les places de marché représentent 15 % du volume total des sites.



Les ventes des enseignes magasins\* ont enregistré une forte progression sur l'année (+53 % par rapport à 2019), avec des pics au-delà de 100 % en périodes de confinements. Les ventes du secteur Beauté/santé et de produits de Grande Consommation ont enregistré les plus fortes croissances sur l'année avec respectivement +52 % et +42 %.

La hausse des taux d'effort supportés par les enseignes les incite à revoir leurs stratégies de développement et d'approvisionnement. Rationalisation du réseau, arbitrages ou **refonte de la supply chain** font partie des mesures radicales que certaines d'entre elles sont parfois contraintes de mettre en place pour maintenir leur présence physique sur le marché. **Ces nouveaux postes de dépense d'ordre logistique** se font parfois au détriment des politiques de développement immobilier des points de vente.



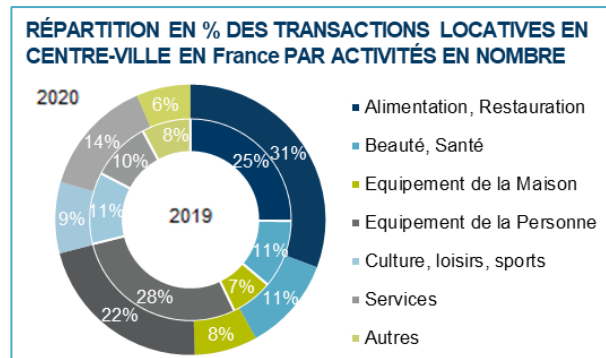
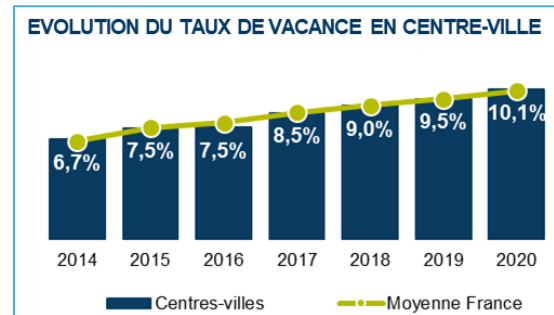
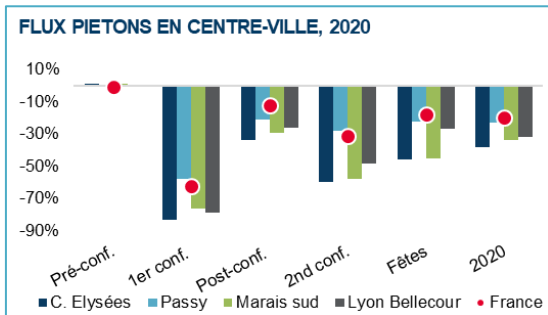
## CENTRES-VILLES : le flux, le flux, le flux

### Des artères de centres-villes inégalement pénalisées par l'absence de flux

- Le choc des confinements successifs a été moins brutal pour les rues positionnées sur une **offre mixte entre commerces de proximité et enseignes nationales et internationales**. Pendant les confinements, ces artères ont bénéficié de l'ouverture permanente des commerces de bouche et de produits de première nécessité générant des flux piétons continus. Ces commerces ont fidélisé une clientèle parfois nouvellement acquise, favorisant ainsi la fréquentation des enseignes nationales voisines dès leur réouverture officielle. Cette offre de proximité joue désormais le rôle de locomotive sur les rues de quartier comme la rue de Passy à Paris (trafic moyen à -23 % sur 2020) ou les artères d'hypercentres de villes de province. Une enquête réalisée pour le 5<sup>ème</sup> baromètre des centres-villes et des commerces va dans ce sens et affirme que **près de 90 % des personnes interrogées privilégient la notion de proximité**, à savoir les centres-villes moins de 100 000 habitants, aux grandes agglomérations et à Paris.
- A l'inverse, les artères fortement **dépendantes du tourisme ou de la fréquentation tertiaire** ont été brusquement privées de leur clientèle durant les confinements et n'ont pas retrouvé leurs niveaux de flux après la réouverture des commerces. C'est le cas à Paris de l'avenue des Champs-Élysées, déjà pénalisée par les mouvements sociaux des années précédentes et par les travaux en cours, mais aussi du quartier du Marais qui a perdu une partie de sa fréquentation touristique internationale. Bien que certaines enseignes, notamment dans le secteur du luxe, tentent de séduire une clientèle plus locale, la problématique de la fréquentation reste toujours très prégnante sur ce type d'artères.

## Inversement de tendances sur le terrain des commercialisations

L'alternance d'ouvertures et de fermetures des commerces a fortement impacté les performances des enseignes en 2020, mettant certaines d'entre elles en péril de manière durable, malgré les mesures d'aides mises en place par l'État. Le taux de vacance relevé en centre-ville poursuit sa hausse depuis 2014 et s'élève en moyenne à plus de 10 % selon CODATA. La poursuite de cette situation de « stop & go » a des répercussions sur les stratégies d'expansion des enseignes qui réduisent leur voilure en privilégiant les emplacements bien ciblés à une multitude de points de vente. L'attention et les ressources des enseignes ont par ailleurs été monopolisées toute cette année par les renégociations portant sur les points de vente existants, freinant pour un temps les politiques de développement et affectant de ce fait le niveau de la demande exprimée. Cet état de fait influe directement sur les commercialisations, un phénomène perceptible à la baisse en équipement de la personne (part de 22 % en 2020 vs 28 % en 2019), et à la hausse en alimentation et restauration (de 25 % en 2019 à 31 % en 2020) et services (de 10 % en 2019 à 14 % en 2020).



## CENTRES-VILLES : la faveur de la proximité

### Une analyse au cas par cas

En opposition aux très grands axes commerciaux parisiens où la pression est à la baisse sur les valeurs locatives, les rues de quartier se montrent plus résilientes, grâce au maintien de leurs flux durant les confinements. Des quartiers comme Passy, Ternes/Poncelet, Levis, Abbesses à Paris ont ainsi conforté leur attractivité, de même que les hypercentres des villes de province.

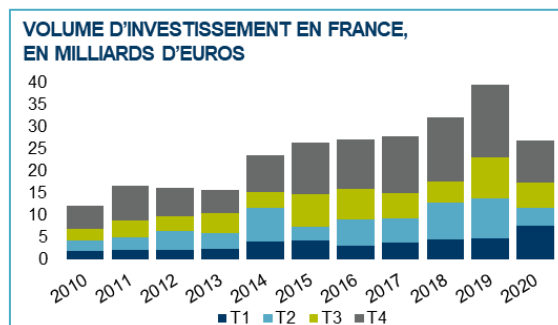
Dans un contexte d'augmentation de l'offre, on constate un certain attentisme de la part des enseignes sur les artères prime, compte tenu du niveau de valeur locative élevé entraînant des investissements plus conséquents, dans une période où plus que jamais les risques doivent être maîtrisés. L'analyse du **taux d'effort** s'avère désormais incontournable dans la détermination de la valeur locative. Les négociations bailleurs / preneurs se poursuivent pour pérenniser d'éventuelles mesures d'accompagnement et déterminer le futur de la valorisation des droits au bail et pas de porte, qui tendent à s'amenuiser dans un contexte où certains preneurs préfèrent donner congé y compris sur de bons emplacements, plutôt que d'envisager une cession à perte.

**Compte tenu de ces éléments et des récentes transactions, on peut désormais constater une baisse des valeurs locatives de l'ordre de 10 à 20 % pour la fin de l'année selon les artères. La reprise de l'activité dépendra de l'évolution des conditions sanitaires dans les mois qui viennent.**

## D. Le marché de l'investissement en France au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020

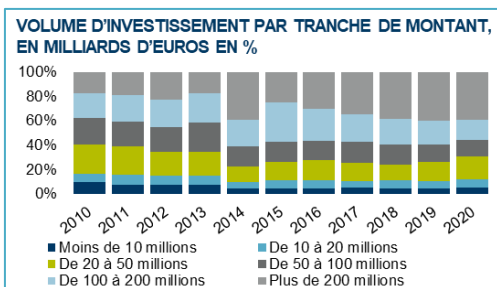
### Accélération du marché au 4<sup>ème</sup> trimestre

La saisonnalité du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise aura une nouvelle fois été vérifiée et ce en dépit du 2<sup>ème</sup> confinement du mois de novembre : plus de 9,4 milliards d'euros d'acquisitions auront ainsi été actés au 4<sup>ème</sup> trimestre portant le volume annuel des investissements à 26,8 milliards d'euros. Le décrochage avec une année 2019 record (39,5 milliards d'euros) est donc significatif (-32 %) mais la comparaison avec une moyenne sur 5 ans (-12 %, 30,6 milliards d'euros) rend mieux compte de la résilience de ce marché par temps de crise économique majeure. Nombre d'opérations en hausse d'un trimestre sur l'autre et valeurs métriques en croissance sur l'ensemble des classes d'actifs ont contribué à la très bonne performance du 4<sup>ème</sup> trimestre, écartant ainsi un scénario d'enlisement du marché qu'avait laissé craindre un 3<sup>ème</sup> trimestre décevant (moins de 6 milliards d'euros investis). Reste maintenant à comprendre quelle sera la couleur de l'année 2021 : près de 4 milliards d'euros d'acquisitions sont d'ores et déjà sous promesse pour des réitérations au cours du 1<sup>er</sup> semestre.



### Statu quo sur les tranches de montant

La répartition du volume d'investissement par tranche de montant unitaire n'a que peu évolué d'une année sur l'autre avec près de 40 % des montants engagés sur des actifs ou portefeuilles valorisés à plus de 200 millions d'euros. Le nombre de ces transactions d'envergure est d'ailleurs quasi stable : 33 recensées en 2019 et 31 en 2020, dont 11 pour le seul 4<sup>ème</sup> trimestre avec comme opération phare l'acquisition par SWISS LIFE du « Campus Harmony » d'ENGIE à La Garenne-Colombes (83 000 m<sup>2</sup> de bureaux) valorisé à plus d'un milliard d'euros. La tranche des engagements compris entre 50 et 200 millions est in fine celle qui aura été la plus impactée par la moindre activité observée en 2020 avec un recul du nombre de transactions de l'ordre de 40 %.



En deçà de 50 millions d'euros, le marché de l'investissement aura conservé en 2020 une certaine fluidité avec près de 620 acquisitions, un nombre quasi équivalent à la moyenne observée sur 5 ans (635 deals).

### Chassé-croisé entre commerce et logistique

Les actifs tertiaires conservent une place centrale dans l'allocation des investisseurs en immobilier d'entreprise ; ils auront concentré 69 % du montant total engagé en 2020 (+1 % en un an) pour un peu moins de 2,6 millions de m<sup>2</sup> ayant changé de mains au cours de l'année. Fait intéressant, la croissance de leurs valeurs métriques moyennes (7 000 €/m<sup>2</sup> et +21 % en un an) a compensé une contraction des surfaces traitées (-40 %). Les reculs homogènes des investissements en commerce (-35 % en un an) et en logistique (-31 %) masquent en fait des réalités très contrastées : l'année 2020 aura été, en partie, sauvée pour le commerce par la confirmation au 1<sup>er</sup> trimestre de la transaction du portefeuille d'UNIBAIL RODAMCO WESTFIELD acquis par la joint - venture CREDIT AGRICOLE ASSURANCES / LA FRANCAISE REIM pour plus d'un milliard d'euros. Dans l'ensemble le marché est resté très actif sur des volumes inférieurs à 20 millions d'euros (162 opérations sur 194). La donne est sensiblement différente pour les entrepôts logistiques qui drainent un intérêt croissant de la part des investisseurs. Après une année 2019 hors normes, cette classe d'actifs consolide sa position avec 3,4 milliards d'euros engagés, essentiellement au travers de cessions de portefeuilles.

**VOLUME D'INVESTISSEMENT PAR TYPOLOGIE, EN MILLIARDS D'EUROS**

	Moy. 5 ans	2019	2020
Bureaux	21,5	26,8	18,5
Commerces	5,2	6,6	4,3
Entrepôts	3,1	4,8	3,4
Locaux d'activité	0,9	1,3	0,7
<b>Total</b>	<b>30,7</b>	<b>39,5</b>	<b>26,8</b>

## Répartition géographique des acquisitions inchangée

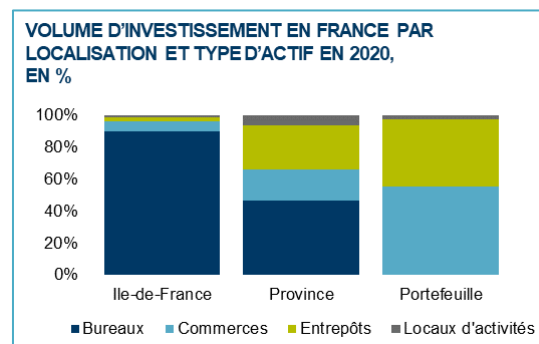
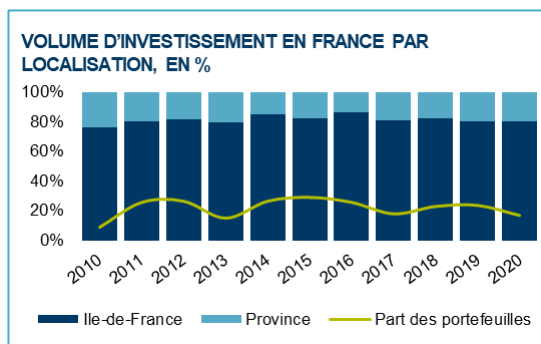
La préférence géographique des investisseurs est restée identique en 2020 : l'Ile-de-France concentre donc toujours la très grande majorité des capitaux engagés, à hauteur de 63 % pour un volume total proche de 17 milliards d'euros. Le recul de 30 % du montant investi dans des opérations franciliennes est comparable à celui observé sur les marchés régionaux qui cumulent 4,2 milliards d'euros de transactions en 2020 (294 opérations portant sur des actifs unitaires).

## Bureaux en Ile-de-France, commerces et logistiques en portefeuille

Le volume d'investissement en Ile-de-France en 2020 est porté à hauteur de 90 % par des actifs tertiaires alors qu'ils ne représentent que les deux tiers des opérations recensées au cours de l'année. Il faut dire que les valeurs métriques de ces acquisitions ont parfois atteint des sommets (29 signatures à plus de 20 000 €/m<sup>2</sup> de prix moyen). En marge de cette classe d'actifs si particulière, les commerces ont dégagé près de 1,3 milliard d'euros en cessions d'actifs unitaires (90), dont seulement 3 pour un montant supérieur à 100 millions d'euros (contre 8 en 2019).

La répartition des montants investis en province en 2020 est plus équilibrée entre les différentes classes d'actifs même si le compartiment bureau reste prédominant mais pas majoritaire. Les grandes opérations d'investissement bureau en régions ont porté sur des actifs aux caractéristiques différentes d'une année sur l'autre, ramenant le volume total de 1 milliard d'euros (1,2 million de m<sup>2</sup> traités) en 2019 si l'on considère des montants supérieurs à 50 millions d'euros, à 760 millions d'euros (772 000 m<sup>2</sup>) en 2020. Actifs commerciaux et entrepôts complètent ce tableau avec pour les premiers une multitude de transactions sur des montants inférieurs à 10 millions d'euros et pour les seconds une consolidation du marché sur des montants unitaires de plus en plus significatifs avec deux signatures (REAL IS sur Mer et UNION INVESTMENT sur Ensisheim) au-delà de 100 millions d'euros.

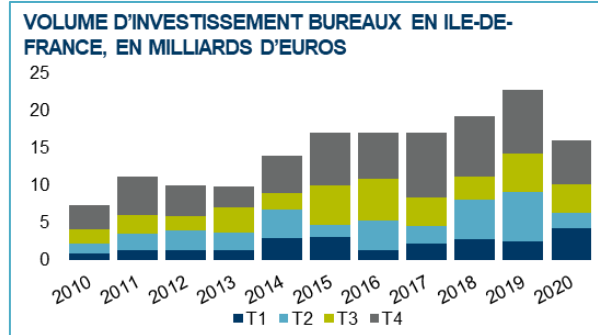
Les cessions de portefeuilles ont, quant à elles, animé le marché à hauteur de 5,7 milliards d'euros, essentiellement sur le créneau des commerces (2,5 milliards d'euros) et des entrepôts logistiques (2,2 milliards d'euros) signalant ainsi l'heure des grandes manœuvres sur ces deux classes d'actifs. Ces opérations d'acquisition multi-actifs en logistique ont été souvent le fait de sale & lease back, permettant aux vendeurs utilisateurs de dégager de la trésorerie pour la poursuite de leurs activités. Côté commerces il s'agit plutôt de cessions classiques entre investisseurs, dont certains ont souhaité se désengager de leurs actifs (hyper et supermarchés principalement).



## Bureaux en Île-de-France

### Un dernier trimestre plus dynamique que prévu

Les actifs tertiaires franciliens ont conservé leur place de choix dans la stratégie des investisseurs au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre avec près de 5,7 milliards d'euros engagés sur 9,4 milliards d'euros toutes classes d'actifs. Sans pouvoir rivaliser avec les performances de 2017 à 2019 (8,4 milliards d'euros en moyenne), ces 3 derniers mois -dont un passé en confinement- ont vu le marché bénéficier d'un regain d'activité avec 85 signatures et plus 633 000 m<sup>2</sup> de surfaces tertiaires ayant changé de mains. L'écart dans les volumes s'est stabilisé d'un trimestre sur l'autre, autour de 30 %, alors même

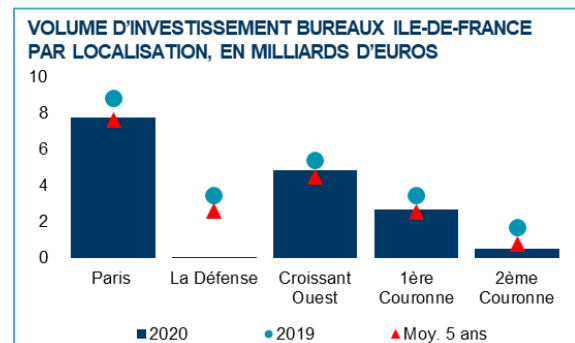
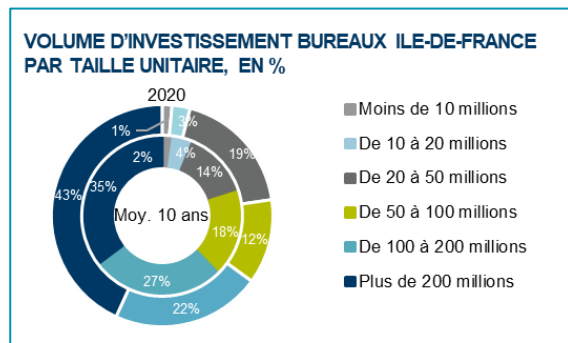


que le 4<sup>ème</sup> trimestre est traditionnellement le plus actif de l'année. Cette bonne performance est assise sur un nombre plus important de transactions mais aussi par la confirmation fin décembre du positionnement de SWISS LIFE REIM sur le futur campus d'ENGIE à La Garenne-Colombes pour un montant supérieur à 1 milliard d'euros. De façon plus globale, le segment des opérations d'un montant supérieur à 200 millions d'euros a été très actif, avec 8 acquisitions pour un total de 2,7 milliards d'euros investis. Dans le même temps, les acquisitions entre 50 et 100 millions d'euros qui avaient sensiblement marqué le pas au 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> trimestre ont, elles aussi, profité d'un redémarrage salutaire sur la fin de l'année.

2020 s'achève donc sur une répartition du montant total des investissements en bureaux en Ile-de-France, encore plus dominée par les montants supérieurs à 200 millions d'euros (proche de 7 milliards d'euros soit 43 % du volume total investi), prouvant ainsi d'une part l'appétit confirmé pour le tertiaire francilien et d'autre part la présence de liquidités importantes sur ce segment de marché.

### Paris qui rit, La Défense qui pleure

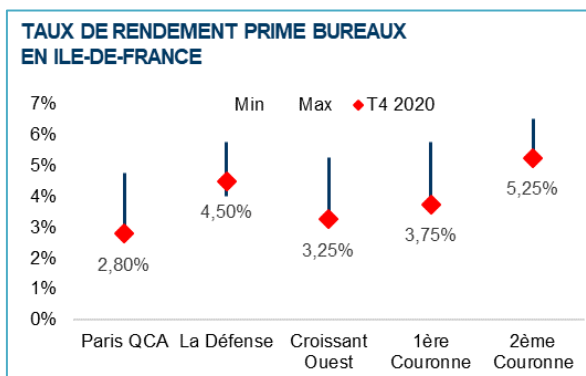
La géographie des opérations d'investissement en Ile-de-France n'a pas fondamentalement changé en 2020 ; un « back to basics » sur fond de dégradation conjoncturelle du marché locatif en 2020 (1,3 million de m<sup>2</sup> placés, en baisse de 45 % en un an) et sans doute structurelle à plus long terme, conforte la place singulière de Paris qui termine l'année 2020 sur près de 7,8 milliards d'euros engagés (49 % du volume total francilien), un chiffre en repli de seulement 12 % en un an. Fait intéressant, les montants engagés à Paris QCA ont été stables d'une année sur l'autre, autour de 3,4 milliards d'euros, une performance qui doit beaucoup à la forte augmentation des valeurs métriques sur ce secteur : elles sont passées en un an de 16 000 €/m<sup>2</sup> à plus de 18 000 €/m<sup>2</sup> avec un trio d'acquisitions ayant franchi la barre des 30 000 €/m<sup>2</sup>. Le Croissant Ouest a également plutôt bien négocié un exercice 2020 rendu compliqué par la crise économique; près de 4,9 milliards d'euros auront ainsi été engagés sur ce territoire dont près de la moitié en Boucle Sud (« Citylights » à Boulogne-Billancourt, ou encore « Aquarel » à Issy-les-Moulineaux). Après une année 2019 très active, la Première Couronne revient à une volumétrie plus classique, proche de 2,7 milliards d'euros, essentiellement sur le Nord et le Sud. Le fait le plus marquant de 2020 est à chercher du côté de La Défense où les opérations ont été rares; rappelons que 3,4 milliards d'euros avaient été investis sur ce territoire en 2019.



## Dichotomie des taux de rendement

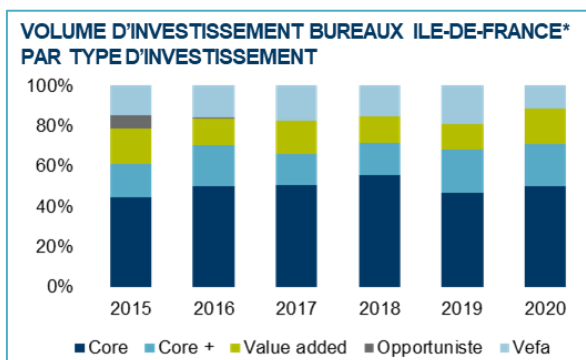
### Taux de rendement : stabilité pour les uns, décompression pour les autres

Le positionnement des taux de rendement prime de bureaux selon les différents secteurs de marché rend d'ores et déjà compte de la dégradation de la conjoncture locative alors que les perspectives 2021 laissent à penser qu'il s'agira d'une année de transition sans rebond massif des commercialisations. Il en ressort donc une stabilité des taux à des niveaux historiquement bas à Paris (2,80 % pour Paris QCA), mais aussi en Première Couronne Est ou encore à Neuilly-Levallois. A l'inverse, les secteurs où la vacance de bureaux atteint des niveaux historiquement élevés, devraient enregistrer un ajustement à la baisse de leurs valeurs locatives, et de facto une décompression de leur taux de rendement prime de 25 à 50 points de base selon les marchés considérés. L'appétit des investisseurs pour les marchés résilients comme Paris QCA pourrait entraîner une nouvelle compression des taux de rendement prime dans le courant de l'année 2021, alors que pour d'autres secteurs plus challengés dans leurs fondamentaux, les taux pourraient, à l'inverse, augmenter.



### Core et Core+ au menu des investisseurs en 2021

Dans cette période de fortes incertitudes, l'aversion au risque limitée des investisseurs les amène à se positionner massivement sur les opérations « Core » dans la plus pure définition de cette stratégie d'investissement (actif de qualité prime, adresse indiscutable, qualité du covenant, valeurs locatives de marché). Ces opérations auront représenté 50 % du volume investi en Ile-de-France, un ratio en hausse d'une année sur l'autre. Le segment Core+ aura vu sa part de marché se stabiliser d'une année sur l'autre, à hauteur de 21 % des engagements totaux en Ile-de-France; le degré d'incertitudes même faible qui caractérise cette stratégie d'investissement rend plus frileux les candidats acquéreurs. Un certain nombre d'opérations sur ce schéma ont du d'ailleurs être retirées du marché à la suite de marketing infructueux. A l'inverse, les actifs Value-Added ont su tirer leur épingle du jeu; ils ont vu leur poids augmenter, passant de 19 % en 2019 à 21 % en 2021, soit près de 2,7 milliards d'euros. Sur ce segment de marché, les rangs des acquéreurs se sont assez sensiblement éclaircis, par raréfaction de la dette, laissant ainsi le champ libre aux investisseurs opérant en « full equity ». Selon leur localisation, la cession de ces actifs Value-Added a pu porter certaines valorisations à des valeurs métriques record (14 000 €/m<sup>2</sup> en moyenne à Paris) ou, à l'inverse entraîner des décotes importantes lorsque la trajectoire locative paraissait trop incertaine.

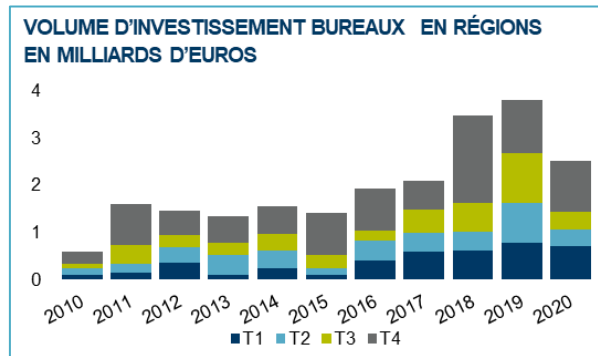




## Bureaux en régions

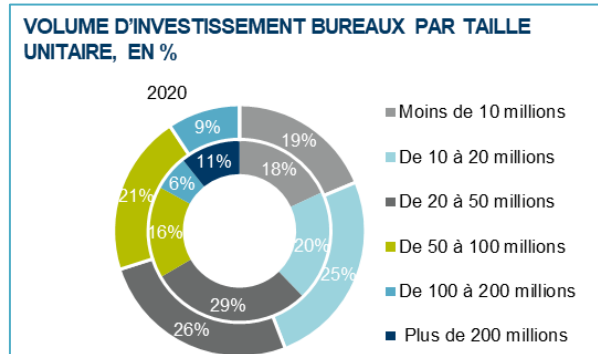
### Finish en fanfare pour le 4<sup>ème</sup> trimestre

Après deux trimestres (2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup>) à bas régime, le marché de l'investissement Bureaux en régions a renoué avec des niveaux d'engagement dépassant le milliard d'euros au 4<sup>ème</sup> trimestre, portant ainsi le volume annuel à 2,5 milliards d'euros. Cette accélération du marché a profité à une grande variété de régions : Lyon en premier lieu avec la cession du « New Age » à NOTAPIERRE pour 110 millions d'euros, EPARGNE PIERRE / MYSHARESCPI avec un sale & lease back des LABORATOIRES PIERRE FABRE à Toulouse pour plus de 71 millions d'euros ou encore « Le Totem » à Marseille acquis par PFO2 (PERIAL) pour un montant approchant. Un peu moins de 60 opérations auront ainsi animé les marchés régionaux au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, confirmant des stratégies de déploiement de capitaux sur ces métropoles, dont certaines ont mieux négocié la traversée de 2020.

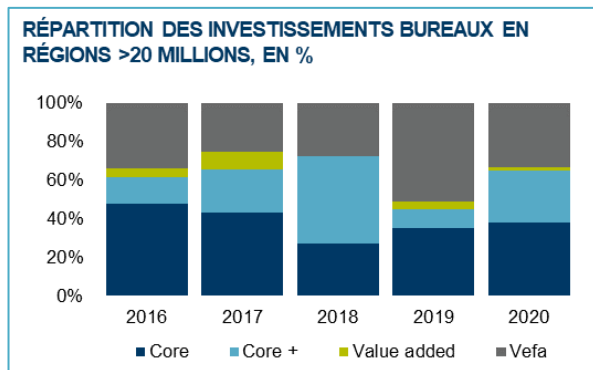


### Recentrage du marché sur le 10 à 50 millions d'euros

La physionomie du marché de l'investissement bureaux hors Ile-de-France a sensiblement évolué d'une année sur l'autre; en 2020 les acquisitions se sont massivement recentrées sur le segment de 10 à 20 millions d'euros (25 % du volume total) et celui de 20 à 50 millions d'euros (26 % du total) laissant une part congrue aux volumes unitaires supérieurs à 100 millions d'euros (9 % du volume total en 2020 contre 17 % en 2019). La recherche d'actifs liquides et sans sujet majeur de vacance locative en cas de relocation, rend à l'évidence plus compliqué le positionnement des investisseurs sur des très grands gabarits de bureaux en régions. Dans ce contexte, les opérations de ce type ont donc été plus rares en 2020, même si les fondamentaux de marché ont été sensiblement différents sur certaines métropoles régionales (progression du volume de la demande placée en 2020 à Marseille-Aix, Strasbourg entre autres...).



### Moins de VEFA, plus de Core +



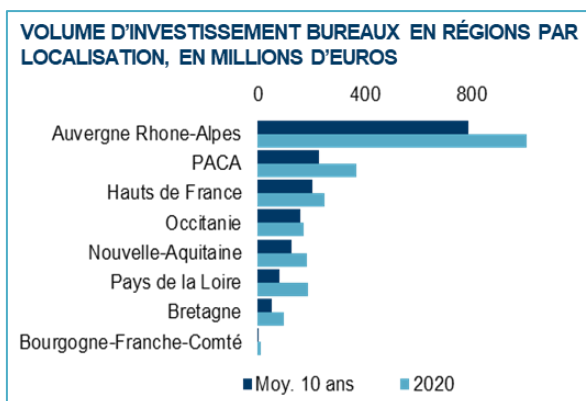
Le fait le plus marquant de 2020 s'agissant de la répartition des investissements bureaux en régions par stratégie d'investissement tient à la forte contraction des volumes des VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement), passées de 1,1 milliard d'euros engagés en 2019 à seulement 445 millions en 2020. Rappelons qu'en 2019 la cession de « To Lyon » à APICIL pour plus de 420 millions d'euros avait fait l'actualité. Un tel volume ne s'est pas répété en 2020. Dans ce contexte, les segments Core et Core + ont représenté respectivement 38 % et 27 % des volumes engagés cette année, suggérant une aversion au risque des acquéreurs

un peu plus grande en régions qu'en Ile-de-France. Il faut dire que l'élasticité des valeurs locatives est plus faible sur ces marchés, les prémunissant contre une correction sévère des loyers si d'aventure le marché locatif continuait à se dégrader.



## Diversité géographique

En dépit d'une contraction du nombre des acquisitions d'une année sur l'autre, la région Auvergne-Rhône-Alpes, portée essentiellement par l'agglomération lyonnaise, conserve son leadership sur le marché de l'investissement en régions : un peu plus de 1 milliard d'euros y auront été engagés en 2020 dans des immeubles tertiaires; c'est certes 37 % de moins qu'en 2019 mais 30 % de plus que le volume moyen enregistré au cours des 10 dernières années. La région PACA prend la 2<sup>ème</sup> place de ce classement au terme d'une année 2020 sensiblement égale dans ses volumes traités par rapport à 2019. Les cessions des immeubles existants d'Euroméditerranée ont animé ce marché.

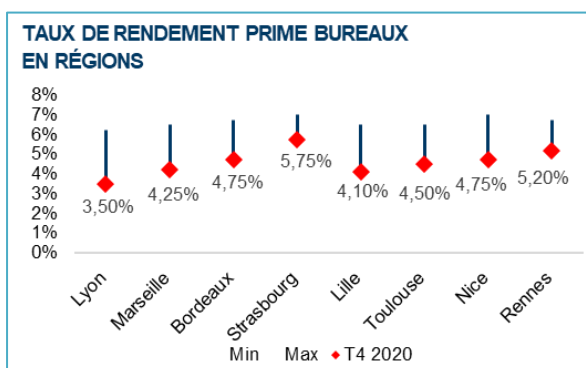


Viennent ensuite les Hauts-de-France, où les engagements en bureau ont été divisés par deux en un an. SCPI et fonds d'investissement se sont partagés les acquisitions de l'année avec comme opération phare l'acquisition par EPARGNE PIERRE du « Campus W » (31 000 m<sup>2</sup>) pour un montant légèrement inférieur à 59 millions d'euros. L'Occitanie pointe à la 4<sup>ème</sup> place, de façon un peu inattendue compte-tenu de la conjoncture économique locale très dépendante d'un secteur aéronautique fortement ébranlé par la crise. L'agglomération toulousaine peut compter sur d'autres industries pour relancer son économie comme la pharmacie avec LES LABORATOIRES PIERRE FABRE qui ont cédé leur campus « Oncopole Santé du Futur » (44 000 m<sup>2</sup>) à une joint venture entre EPARGNE PIERRE et MYSHARESCPI pour plus de 70 millions d'euros. Au total, un peu plus de 170 millions d'euros auront été investis dans le parc tertiaire de cette agglomération. Citons enfin la Nouvelle Aquitaine et Bordeaux avec près de 190 millions d'euros engagés en 2020 au travers d'une vingtaine d'opérations, majoritairement d'un montant inférieur à 10 millions d'euros. La volumétrie observée sur les autres marchés (Pays de la Loire, Bretagne, et Bourgogne-Franche-Comté) est quant à elle plus limitée.

## Stabilité des taux de rendement ... et potentielle compression ciblée

Dans le sillage d'un « fly to quality » sur les immeubles prime des utilisateurs, les investisseurs sont toujours en chasse d'actifs de grande qualité dans des quartiers urbains bien connectés aux transports en commun et disposant d'aménités fortes. Sur ce type d'actif immobilier par définition rare, ils sont capables d'acter des acquisitions à des niveaux de taux de rendement prime encore agressifs, à 3,50 % pour Lyon Part-Dieu, entre 4,10 % et 4,50 % à Lille, Marseille ou Toulouse, et, autour de 4,75 % à Bordeaux et Nice.

La trajectoire de ces taux de rendement prime en 2021 va dépendre de la capacité de chacun de ces marchés à enchaîner un 2<sup>ème</sup> exercice d'érosion des volume de demande placée. Les situations sont assez contrastées selon des métropoles régionales, avec cependant une constante liée à l'absolue nécessité de requalifier une partie du parc tertiaire existant pour répondre aux exigences post Covid des entreprises. Commerces



## Un volume 2020 assuré par des négociations pré-Covid

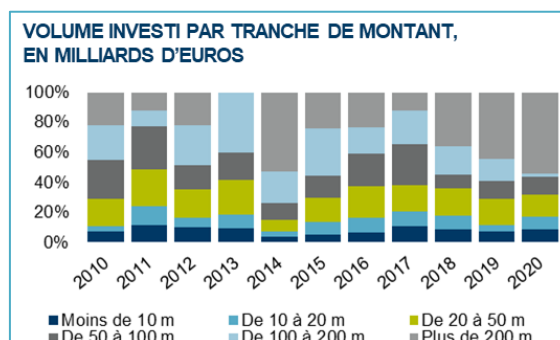
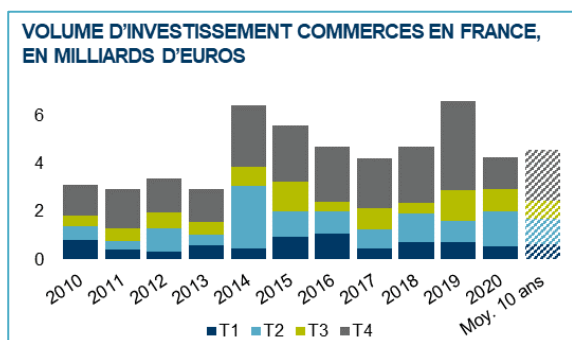
L'année 2020 s'achève sur un total investi en commerces de 4,3 milliards d'euros, à peine en-deçà de la moyenne décennale (-4 %). 2020 faisant suite à une année exceptionnelle, le volume transacté affiche un retrait de 35 % par rapport aux performances de 2019, mais il dépasse cependant les espérances au vu de la crise que nous connaissons. Le niveau des investissements a été soutenu par des transactions significatives initiées avant la crise et concrétisées au 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestres à des conditions « pré-Covid ». L'activité transactionnelle a ainsi bénéficié de l'effet vertueux de report de promesses vers un 2<sup>nd</sup> semestre qui a rassemblé plus de la moitié des montants investis sur l'année.

## Une place du commerce stable... pour l'instant

Le fléchissement des volumes investis en commerce par rapport à 2019 suit peu ou prou la tendance constatée sur l'ensemble du marché de l'investissement de l'immobilier banalisé qui a décroché de -32 % en 2020. Le commerce maintient donc sa part de marché à 16 %, un niveau globalement stable sur les 4 dernières années. Cette part, qui pourrait diminuer dans les mois à venir, conforte néanmoins l'attractivité de certaines typologies d'actifs de commerces auprès des investisseurs, et ce, en dépit des incertitudes liées à l'évolution de la consommation. L'analyse du marché affiche un volume unitaire moyen d'environ 22 millions d'euros, en baisse par rapport aux résultats des meilleures années dont 2019 (30 millions d'euros). Cette performance apparaît d'autant plus faible si l'on exclut la transaction la plus importante de l'année comptant pour plus d'un milliard d'euros (cession de 54,2 % de 5 centres commerciaux détenus par UNIBAIL RODAMCO WESTFIELD). Le montant unitaire retomberait ainsi aux alentours de 16 millions d'euros, un niveau historiquement bas depuis 10 ans.

## Suprématie des très gros montants: 1 transaction pour ¼ du volume annuel

Le nombre de transactions portant sur des volumes supérieurs à 100 millions d'euros a été divisé par 2 en 2020 avec 7 signatures seulement dont 6 au-dessus de 200 millions, une répartition qui s'est littéralement inversée par rapport à la dernière décennie. En plus de la transaction URW, cette enveloppe de montants inclut, entre autres, l'acquisition d'actifs de pied d'immeubles parisiens (6/12 rue du Faubourg Saint-Honoré par INVESCO pour le compte d'une Joint Venture BVK/NAEV, et le 71/73 avenue des Champs-Élysées par BMO REAL ESTATE PARTNERS), de portefeuilles d'actifs à dominante alimentaire (cession de 5 actifs par MERCIALYS) et de moyennes surfaces spécialisées de bricolage (quote-part française du portefeuille européen LEROY MERLIN). Finalisées pour la plupart au 2<sup>ème</sup> semestre, ces opérations totalisent 54% des montants investis sur l'année au dépens de la tranche de 100 à 200 millions représentée par une seule opération: la cession d'un portefeuille de magasins MONOPRIX par NOVAXIA à MATA CAPITAL.



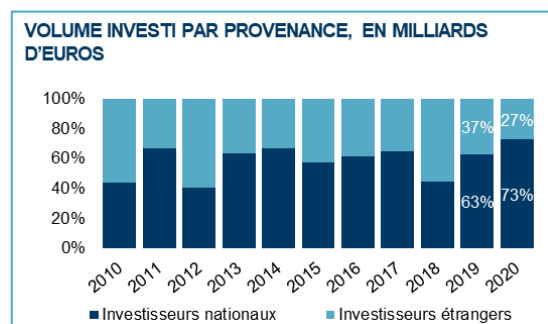
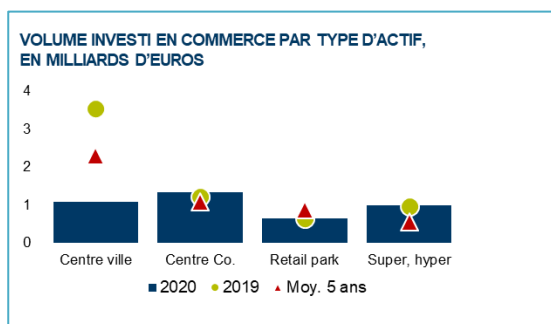
## Un fond de roulement alimenté par les actifs non spécialisés à dominante alimentaire

Les montants investis en 2020 se répartissent de manière relativement équilibrée entre les diverses typologies d'actifs. La poche des centres commerciaux domine le marché (31 % des montants investis) grâce à la cession majeure de l'année à la joint venture composée de CREDIT AGRICOLE ASSURANCE et LA FRANCAISE REIM. Un quart du volume investi concerne la poche des actifs de centre-ville, enrichie en fin d'année par les deux opérations supérieures à 200 millions d'euros réalisées sur des artères emblématiques de la capitale (avenue des Champs-Élysées, rue du Faubourg Saint-Honoré). Cette part reste néanmoins largement en deçà des moyennes historiques relevées sur cette typologie d'actifs (44 %), un repli compensé par une hausse de la part du compartiment à dominante alimentaire des « hypers, super ». Ce segment a concentré 23 % du volume total investi en 2020, bien au-dessus de la moyenne de 10 % relevée ces 5 dernières années. Le marché a été particulièrement dynamique sur cette classe d'actifs, régulièrement approvisionnée par la poursuite de la politique de désinvestissements réalisée depuis plusieurs mois par MERCIALYS et le GROUPE CASINO. Cette typologie d'actifs se distingue par une forte résilience depuis le début de la crise, car faiblement impactée par les restrictions imposées au secteur du commerce, et constitue désormais l'une des cibles privilégiées par les investisseurs.

## Un marché plus que jamais franco-français

La typologie des murs de commerces jouit historiquement d'une forte attractivité auprès des investisseurs français, une tendance qui s'est accentuée cette année par la crise du Covid, les effets sur la

consommation et la fermeture effective des frontières. La part du marché domestique a ainsi gagné 10 points par rapport à 2019 pour concentrer les ¾ des volumes transactés en 2020, soit largement plus que la moyenne décennale (57 %). Cette répartition qui s'est accentuée par l'effet de la conjoncture, s'explique également par la forte concentration d'acquéreurs français dans les transactions les plus volumineuses (supérieures à 200 millions d'euros). On y trouve des assureurs/mutualistes comme CREDIT AGRICOLE ASSURANCES et des fonds d'investissements comme MATA CAPITAL qui ont été particulièrement actifs cette année avec l'acquisition du centre CIFA à Aubervilliers et d'un portefeuille de 4 MONOPRIX en région parisienne pour le compte d'une compagnie d'assurances. Les acquisitions d'origine étrangère sont très majoritairement alimentées par des contributeurs européens qui représentent près d'un quart des volumes investis en 2020 et 90 % des investissements d'origine étrangère. Ces derniers restent particulièrement attirés par des actifs à moindres risques tels que certains commerces de centre-ville parisiens et des magasins non spécialisés à dominante alimentaire.



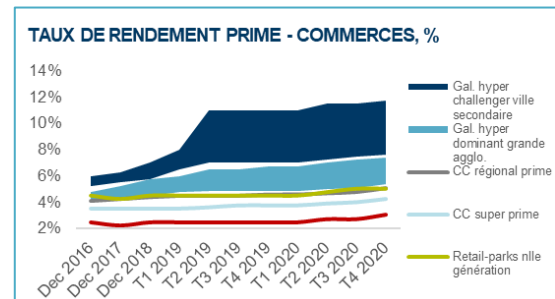
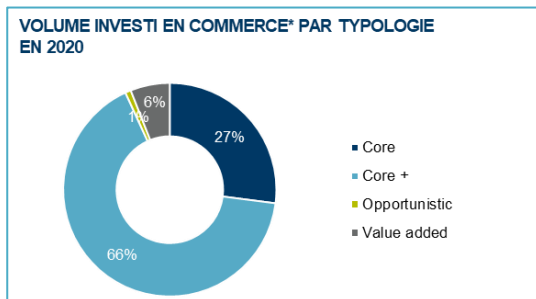
### Recherche sécurité désespérément...

Alors qu'une partie du volume réalisé cette année résulte d'opérations initiées avant la crise à des conditions pré-Covid, le recul de ces derniers mois permet de confirmer deux critères majeurs qui s'imposent dans les stratégies d'investissements à court/moyen terme :

- Le choix des actifs** : il existe encore des liquidités prêtes à être investies en commerces mais pas n'importe où... Dans un tel contexte d'incertitudes, les acquéreurs s'orientent plus que jamais vers les classes d'actifs les moins vulnérables à savoir des actifs solides et dotés de revenus sécurisés de type Core et Core+. Le marché des retail-parks qui ont démontré leur résilience ces derniers mois, devrait reprendre de la vigueur, de même que les actifs à dominante alimentaire dont l'activité a été impactée dans une moindre mesure par les fermetures des commerces imposées lors des confinements. En revanche, les actifs fortement dépendants du tourisme et des activités tertiaires (centres commerciaux, artères parisiennes prime), n'ont toujours pas retrouvé leurs niveaux de fréquentation d'origine, et ne figurent plus dans l'immédiat parmi les cibles privilégiées des investisseurs. L'évolution de la consommation et son impact sur les perspectives de croissance des revenus seront déterminants dans les mois qui viennent afin d'envisager un possible retour en grâce de ces typologies d'actifs.
- Le financement**: cette conjoncture incertaine renforce les exigences de garanties à chaque stade des opérations. D'un côté les acquéreurs s'assurent de la pérennité de leurs futurs revenus à court terme avec la mise en place de garanties locatives par les vendeurs notamment sur les actifs les plus sensibles. De l'autre côté, les banques désireuses de limiter les risques, incitent les investisseurs à recourir au private equity, dans un contexte où les taux d'intérêt restent très faibles. Ces restrictions d'ordre financier réduisent de fait le nombre des acteurs présents sur le marché et ralentissent momentanément l'activité transactionnelle.

## **L'heure de la « dé-pression » a sonné**

L'incertitude manifeste qui règne quant à l'évolution de la consommation réduit les perspectives de croissance locative à court terme sur la majorité des actifs et laisse en suspens la question de la pérennité des aménagements accordés par les bailleurs. Ce cocktail de nébulosités accélère le desserrement des taux de rendement, déjà entamé depuis quelques mois sur l'ensemble des actifs commerciaux. Une remontée des taux de l'ordre de 50 à 70 points de base est ainsi attendue selon les typologies et la vulnérabilité de leurs marchés respectifs.



## **1.4 INFORMATIONS SUR LES TENDANCES ET PERSPECTIVES**

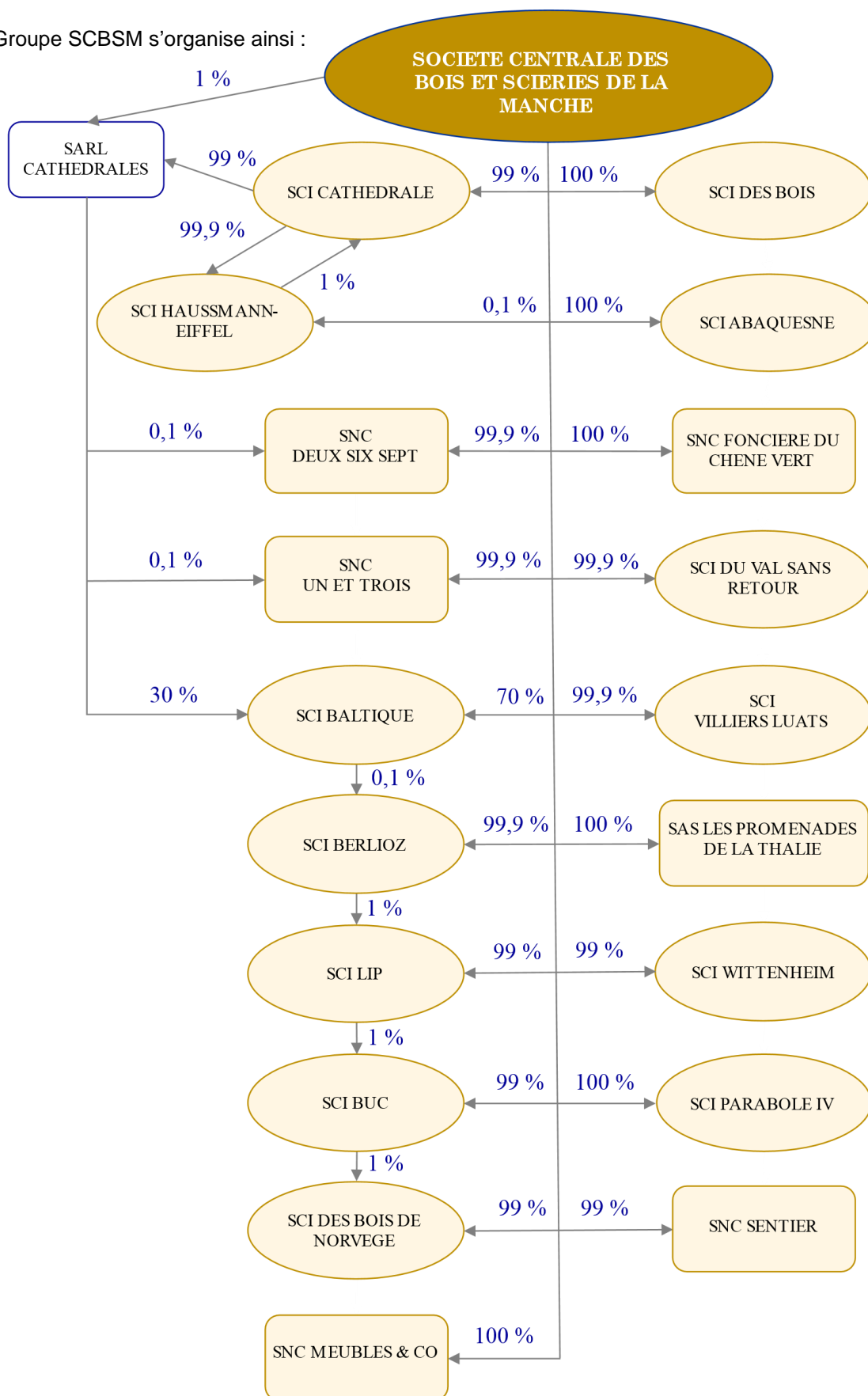
Le portefeuille core parisien constitue pour SCBSM un atout majeur dont la qualité ne cesse de s'accroître par l'effet de son travail ; ainsi, au cours des 12 derniers mois, SCBSM a reloué 61 % des bureaux situés boulevard des Italiens Paris 2<sup>e</sup>.

SCBSM continue ses recherches d'actifs immobiliers parisiens et poursuit l'étude d'opportunités d'arbitrage d'actifs en IDF et province.

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

## 1.5 ORGANIGRAMME AU 30 JUIN 2021

Le Groupe SCBSM s'organise ainsi :



SCBSM détenait également au 30/06/2021 une faible participation (4,22 %) dans la société Foncière Volta, laquelle a été cédée en août 2021.

- **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 cédé sur l'exercice son immeuble à usage de bureaux situé au 35 rue des Renaudes à Paris (17<sup>ème</sup> arrondissement). Elle ne détient plus aucun actif immobilier.

- **SCI Baltique**

Société civile immobilière de droit français au capital de 1.000 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 à Paris (2<sup>ème</sup> arrondissement).

- **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 société détient un immeuble de bureaux situé rue de Ponthieu à Paris (8<sup>ème</sup> arrondissement).

- **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 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<sup>ème</sup> arrondissement) essentiellement à usage de bureaux.

- **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.

- **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 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 deux actifs à usage de commerces et stockage implantés sur les communes de Nîmes et Sillé-le-Guillaume.

- **SNC Deux six sept**

Société en nom collectif de droit français au capital de 1.000 euros, elle a été créée en août 2020. Son siège social est situé 12, rue Godot de Mauroy 75 009 Paris. Elle est détenue à 99,9 % par son associé gérant, SCBSM et 0,1 % par la SARL Cathédrales. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 888 302 858.

La SNC Deux six sept a acquis sur l'exercice plusieurs lots de bureaux au sein d'un immeuble situé boulevard des italiens (Paris 2<sup>e</sup>).

- **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).

- **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 2 actifs situés à La Celle Saint Cloud et Dannemarie sur Crête.

- **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 à Paris (2<sup>ème</sup> arrondissement).

- **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 dans l'Essonne destiné à être vendu.

- **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 Meubles and Co**

Société en nom collectif de droit français au capital de 10.000 euros, elle a été créée le 20 février 2008. Son siège social est situé 3, avenue Hoche 75 008 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 502 703 291.

- **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 à Paris (17<sup>ème</sup> arrondissement).

- **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. 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 ensemble immobilier composé de bureaux et d'appartements situé au 26 rue du Sentier à Paris (2<sup>ème</sup> arrondissement).

- **SNC Un et trois**

Société en nom collectif de droit français au capital de 1.000 euros, elle a été créée en août 2020. Son siège social est situé 12, rue Godot de Mauroy 75 009 Paris. Elle est détenue à 99,9 % par son associé gérant, SCBSM et 0,1 % par la SARL Cathédrales. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 888 303 849.

La SNC Un et trois a acquis sur l'exercice plusieurs lots de bureaux au sein d'un immeuble situé boulevard des italiens (Paris 2<sup>e</sup>).

- **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 Wittenheim**

Société civile immobilière de droit français au capital de 1.000 euros. 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 une cellule commerciale à Wittenheim.

### **1.5.1 PRISES DE PARTICIPATIONS**

Néant.

### **1.5.2 CESSIONS DE PARTICIPATIONS**

Néant.

### **1.5.3 FRANCHISSEMENTS DE SEUILS**

Néant.

## 2 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 d'enregistrement universel, y compris les facteurs de risques et leur gestion tels que décrits ci-dessous.

Ces risques sont, à la date du document d'enregistrement universel, 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.

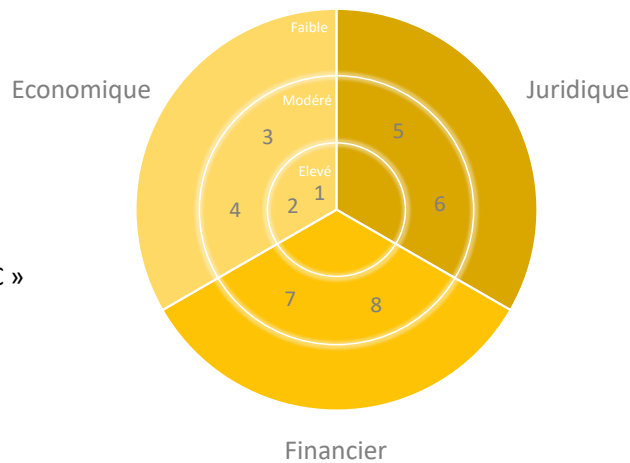
Les dispositifs de maîtrise des risques sont définis par la Direction générale du Groupe et discutés en Conseil d'administration.

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.

La crise sanitaire liée à la Covid-19 a pour effet une crise économique de grande ampleur, qui affecte l'économie mondiale, les marchés financiers et les entreprises. Les effets relatifs à cette crise et ses impacts économiques ont été intégrés dans la présentation des risques.

### 2.1 REPRESENTATION GRAPHIQUE DES PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUE

- 1 Marché de l'immobilier
- 2 Estimation de la valeur des actifs
- 3 Acquisition/Cession
- 4 Restructuration d'actifs
- 5 Evolution réglementaire
- 6 Réglementation fiscale et régime « SIIC »
- 7 Dégradation du taux d'occupation
- 8 Risque de liquidité, de taux



### 2.2 SYNTHESE DES PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES ET DISPOSITIF DE MAÎTRISE

Les principaux risques du Groupe sont présentés par nature et selon une échelle de cotation de trois niveaux :

- Risque élevé
- Risque moyen
- Risque faible

Cette évaluation est établie sur la base de l'impact net potentiel, c'est-à-dire en tenant compte des dispositifs de maîtrise des risques mis en place par le Groupe

## RISQUES ECONOMIQUES

### ● MARCHE DE L'IMMOBILIER

Risque structurel propre au métier de foncière est lié à la cyclicité du marché immobilier dont les principales composantes sont la fluctuation de l'offre et de la demande, la variation des taux d'intérêt et l'état de la conjoncture économique.

La propagation de la Covid-19 et les mesures sanitaires prises pour y répondre ont et pourront continuer à avoir des répercussions importantes sur l'ensemble des secteurs d'activités, notamment le secteur immobilier.

Impacts potentiels : Baisse des loyers ou de la capacité des locataires à assumer leur loyer et charges, dépréciation de l'évaluation du patrimoine du Groupe et impact sur la bonne réalisation des opérations d'investissements ou d'arbitrages.

Dispositifs de maîtrise : Patrimoine immobilier situé à plus de 80 % à Paris QCA (marché plus résilient). Recours à des conseils et études externes.

### ● ESTIMATION DE LA VALEUR DES ACTIFS

Risque lié aux potentielles variations significatives des taux de rendement dans le secteur immobilier.

Les évaluations des immeubles de placement ont été déterminées par les experts dans un contexte de plus grande incertitude du fait de la crise sanitaire lié à la Covid-19 et des difficultés à estimer les perspectives d'évolution des marchés immobiliers compte tenu du caractère récent de cette crise.

Impacts potentiels : Dépréciation de l'évaluation du patrimoine du Groupe, dégradation des ratios financiers et remboursement anticipé potentiel de la dette jusqu'à atteinte des niveaux autorisés par les contrats d'emprunt.

Dispositifs de maîtrise : Patrimoine immobilier situé à plus de 80 % à Paris QCA (marché plus résilient). Analyse de la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation du taux de rendement (voir détail au paragraphe 2.3.1 ci-dessous).

### ● ACQUISITION/CESSION

Risque de surestimer le rendement attendu ou le potentiel d'accroissement de valeur ou de ne pas détecter des défauts cachés de ces actifs.

Impacts potentiels : Dépassement des ressources financières prévues lors de l'acquisition, difficulté à céder un actif.

Dispositifs de maîtrise : Centralisation de la documentation réglementaire et juridique des actifs afin d'organiser les data rooms. Recours à des experts immobiliers. Réalisation de sondages et de chiffrages.

### ● RESTRUCTURATION D'ACTIFS

Risque lié à l'obtention d'autorisations administratives préalablement à la réalisation de travaux d'aménagement ou de construction.

Impacts potentiels : Délais d'obtention allongés ou recours déposés par des tiers entraînant des retards, des surcoûts, voire l'abandon d'opérations.

Dispositifs de maîtrise : Réalisation des dossiers en étroite collaboration avec les collectivités locales et dans le cadre de projets qui améliorent significativement l'environnement immédiat.

## RISQUES JURIDIQUES, REGLEMENTAIRES ET FISCAUX

### ● EVOLUTION REGLEMENTAIRE

Risque lié à la confrontation aux nombreuses réglementations susceptibles d'évoluer (baux, copropriété, urbanisme, protection des personnes et de l'environnement...)

Impacts potentiels : Baisse de l'activité et la rentabilité du Groupe ainsi que des perspectives de développement.

Dispositifs de maîtrise : Des conseillers externes et des cabinets d'avocats fournissent des mises à jour constantes sur les nouvelles lois afin d'anticiper et d'atténuer les éventuelles incidences négatives.

### ● REGLEMENTATION FISCALE ET REGIME « SIIC »

Le Groupe SCBSM a opté pour le régime des « SIIC » à compter du 1<sup>er</sup> 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.

La réglementation applicable en matière de droits de mutation diffère en fonction des travaux de rénovation opérés sur les biens immobiliers et de la durée de détention de ces biens. Cette réglementation est susceptible de faire l'objet d'évolutions qui viendraient ainsi minorer la valeur des biens à la revente.

Impacts potentiels : 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 ou en matière de droits de mutation seraient susceptibles d'affecter l'activité, les résultats du Groupe.

Dispositifs de maîtrise : Contrôle rigoureux des régimes fiscaux par un fiscaliste. Suivi régulier des obligations fiscales.

## RISQUES FINANCIERS

### DEGRADATION DU TAUX D'OCCUPATION

Risque lié au non renouvellement des baux et à l'accroissement de la vacance.

Dans un contexte de crise sanitaire liée à la Covid-19, certains locataires du Groupe pourraient connaître des difficultés dans leur activité.

Impacts potentiels : Réduction de loyers et surcoût de charges opérationnelles liées à une hausse de la vacance, dégradation des résultats du Groupe.

Dispositifs de maîtrise : Suivi budgétaire semestriel du Groupe et suivi régulier des enjeux locatifs : vacance, exploitation, stratégique, état locatif, etc.

### RISQUES DE LIQUIDITE, DE TAUX

Risque lié à l'exposition du Groupe aux variations des taux d'intérêts.

Impacts potentiels : variation des charges financières (limitée par la souscription de contrats de swaps, caps et tunnels).

Dispositifs de maîtrise : Contrôle de la sensibilité aux taux d'intérêt et de l'exposition aux risques de liquidité (voir détail au paragraphe 2.3.2 ci-dessous).

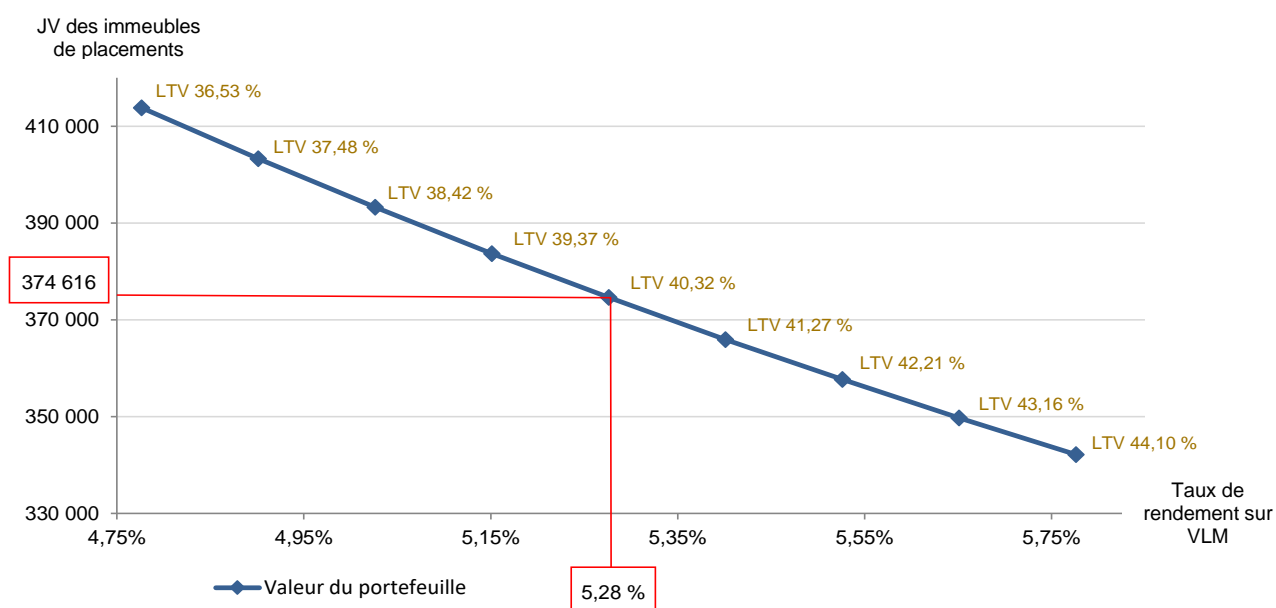
## 2.3 PRECISIONS SUR CERTAINS FACTEURS DE RISQUE

### 2.3.1 RISQUES LIES A L'ESTIMATION DE LA VALEUR DES ACTIFS

Le portefeuille du Groupe est évalué chaque année sous la forme de rapport condensé. Les dernières évaluations, en date du 30 juin 2021, ont été réalisées par les experts indépendants suivants : Cushman & Wakefield Expertise, Catella et Jones Lang Lasalle.

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 rendement :





Le taux de rendement 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 rendement 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.

### 2.3.2 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 3.4.7.10 ci-dessous « Engagements et éventualités » de l'annexe des comptes consolidés en normes IFRS au 30 juin 2021 du présent Document d'enregistrement universel.

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)

	<u>30/06/2021</u>
Valeur d'expertise des actifs	374 616
Droits d'enregistrement	27 134
Juste valeur des titres non consolidés	<u>3 503</u>
	405 252
Dettes Financières	158 883
Dettes Obligataires remboursables en numéraire	12 625
Dettes Obligataires remboursables en actions ou en numéraire (ORNANE 2023)	20 739
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets	<u>-28 854</u>
Endettement financier net	163 393
<b>LTV</b>	<b>40,32 %</b>

#### Etat de la dette

Au 30 juin 2021, l'endettement financier brut du Groupe s'élève à 192 247 K€ dont 35 239 K€ de contrats de locations financements, 123 036 K€ de dettes bancaires, 33 052 K€ de dettes obligataires et 920 K€ d'intérêts courus.

L'endettement global du Groupe est constitué à 13 % de prêts à taux fixe, le reste étant à taux variable et couvert à 66 %.

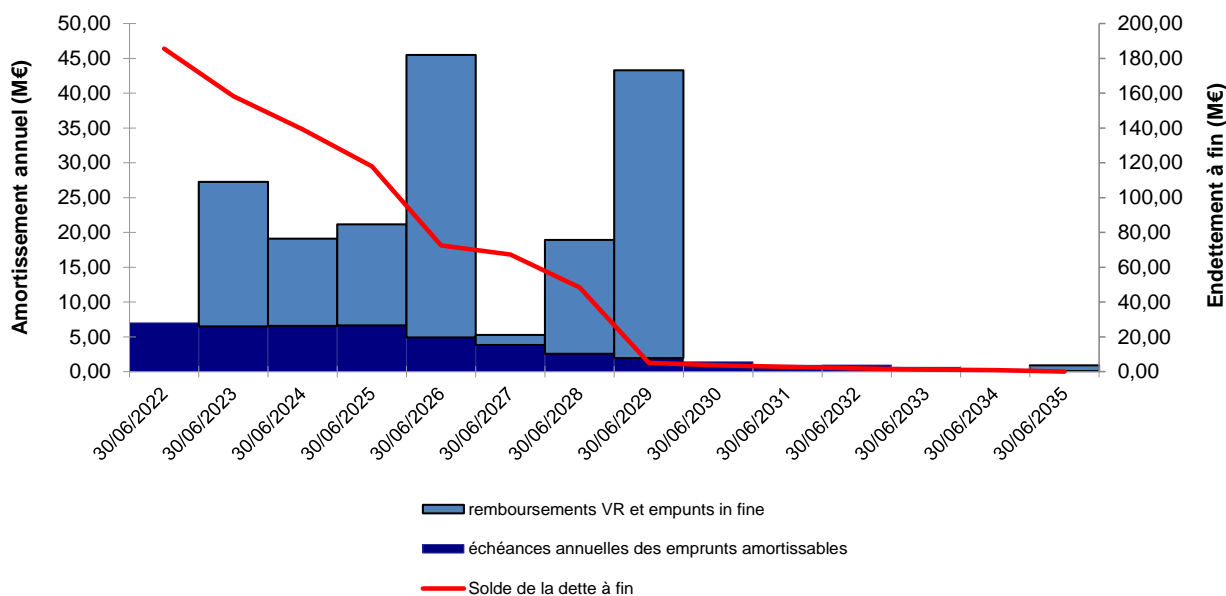
Le coût du financement moyen marge incluse observé sur l'exercice clos au 30 juin 2021 s'élève à 2,49 %.

## 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 bancaire et obligataire est de 4,8 années.

Le graphe ci-contre inclus pour chaque année l'amortissement annuel des dettes long et moyen terme (environ 7 M€ pour 2021-2022) ainsi que les emprunts dont l'échéance tombe en cours d'année.



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

- de l'emprunt obligataire ORNANE émis en mai 2017 pour 20,7 M€ en mai 2023
- de l'emprunt obligataire 3,95 % pour 12,5 M€ à échéance janvier 2024

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.

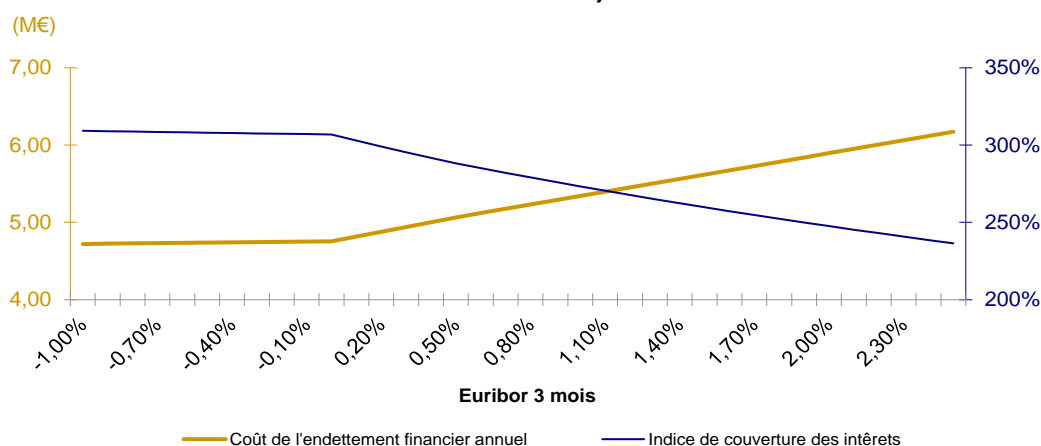
Afin de gérer son risque de liquidité, le Groupe peut être amené à céder certains actifs, refinancer certains actifs et contracter de nouveaux emprunts ou renégocier certains emprunts.

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 112 099 K€ soit 71 % de la dette bancaire au 30 juin 2021.



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 SCBSM et contracté auprès de la Banque Palatine le 29 avril 2015 sur le retail park de Soyaux : Capital restant dû au 30 juin 2021 : 2 902 K€.
  - DSCR : le Ratio DSCR devra être supérieur ou égal à 110 % ;
  - LTV : le Ratio LTV devra être inférieur ou égal à 70 %.
  
- Emprunts porté par SCBSM et contracté auprès de la Banque Palatine le 5 mai 2017 sur le retail park de Saint Malo : Capital restant dû au 30 juin 2021 : 4 038 K€.
  - DSCR : le Ratio DSCR devra être supérieur ou égal à 110 % ;
  - LTV : le Ratio LTV devra être inférieur ou égal à 75 %.
  
- Emprunts porté par la SNC Sentier et contracté auprès d'Arkéa le 15 février 2016 : Capital restant dû au 30 juin 2021 : 2 229 K€.
  - DSCR : le ratio DSCR devra être supérieur à 120 % ;
  - LTV : le ratio TLV devra être inférieur ou égal à 75 %.

➤ Emprunt porté par la SCI Berlioz et contracté auprès de Crédit Mutuel le 18 septembre 2018 : Capital restant dû au 30 juin 2021 : 18 375 K€.

- LTV consolidé Groupe : le ratio LTV devra être inférieur à 60 % ;
- LTV périmètre : le ratio LTV devra être inférieur à 80 % jusqu'au 31 décembre 2022 puis inférieur à 70 % jusqu'à la date d'échéance ;
- DSCR périmètre : le ratio DSCR devra être supérieur à 105 %.

➤ Emprunts portés par les SCI Cathédrale et SCI Haussmann-Eiffel et contractés auprès de Crédit Mutuel le 29 mars 2019 : Capital restant dû au 30 juin 2021 : 48 035 K€.

- LTV consolidé Groupe : le ratio LTV devra être inférieur à 60 % ;
- LTV Périmètre :

Période de test LTV	Ratio LTV
Du 29 mars 2019 au 31 décembre 2022	<62,50 %
Du 01 janvier 2023 au 31 décembre 2025	<57,00 %
Du 01 janvier 2026 au 29 mars 2029	<52,00 %

- DSCR Périmètre : le ratio DSCR devra être supérieur à 110 %.

➤ Emprunt porté par la SCI Parabole IV et contracté auprès de la Banque Palatine le 25 octobre 2019 : Capital restant dû au 30 juin 2021 : 4 296 K€.

- DSCR : le Ratio DSCR devra être supérieur ou égal à 110 % ;
- LTV : le Ratio LTV devra être inférieur ou égal à 50 %.

➤ Emprunt porté par la SNC Un et Trois et contracté auprès d'Arkéa le 28 octobre 2020 : Capital restant dû au 30 juin 2021 : 13 500 K€.

- LTV : le Ratio LTV devra être inférieur ou égal à 80 %.

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

## 2.4 GESTION DES RISQUES

### 2.4.1 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 100.000 euros.

### 2.4.2 PROCEDURES ET CONTRÔLE INTERNE

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 ci-dessus. 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).

#### 2.4.2.1 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.



### **2.4.2.2 Mise en œuvre du contrôle interne**

Le suivi des performances opérationnelles et financières du Groupe se base sur un reporting semestriel. Ce dernier comporte notamment les informations relatives au développement de l'activité, l'analyse de la dette et les données locatives de la période. Les données locatives des actifs multi-locataires résultent des mandataires de gestion ainsi que des indicateurs fournis par l'Asset Manager et sont commentées avec le Président.

Mis en place sur 2006, ce reporting fournit les indicateurs nécessaires aux décisions de gestion ; il comporte également les informations exigées par les organismes bancaires prêteurs. C'est également un outil précieux pour la valorisation du patrimoine. Tout investissement significatif réalisé par le Groupe est préalablement autorisé par le Conseil d'Administration. Ce dernier valide les qualités des projets d'acquisition et l'intérêt pour le Groupe ainsi que le mode de financement envisagé.

Les procédures internes de contrôle en place concernent notamment la trésorerie, les demandes d'achats et la sauvegarde des actifs. Les procédures relatives au quittancement des locataires, suivi des encaissements et répartition des charges locatives sont assurées par les mandataires de gestion. Ces prestataires disposent eux-mêmes d'une organisation interne dédiée à sécuriser la qualité de l'information diffusée et répondent à l'ensemble des obligations définies dans leurs mandats. Des procédures ont été mises en place sur 2007 pour l'intégration des informations issues des mandataires de gestion au système comptable du Groupe.

Les comptabilités individuelles de chaque filiale du Groupe ainsi que celle de la maison-mère sont tenues par les ressources propres du Groupe. La consolidation est réalisée par un cabinet externe (Atriom) après analyse par le Président des informations remontées des filiales. Les Commissaires aux comptes ont de plus effectué leurs diligences afin de vous présenter leurs rapports sur les comptes annuels.

### 3 INFORMATIONS FINANCIERES AU 30 JUIN 2021

Ces informations doivent être lues en parallèle avec les paragraphes « 1.3 PATRIMOINE IMMOBILIER » et « 2 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 2021, 98,4 % du patrimoine a été expertisé 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€	30/06/2021	30/06/2021 Simulation conversion intégrale de l'ORNANE
Capitaux propres	199 433	220 181
Impôts différés actifs nets		
Juste valeur des instruments financiers	8 595	8 595
<b>ANR de liquidation</b>	<b>208 028</b>	<b>228 776</b>
Droits d'enregistrement sur immeubles inscrits au bilan	27 134	27 134
<b>ANR de reconstitution</b>	<b>235 161</b>	<b>255 910</b>
Nb d'actions (hors autocontrôle)	12 242 683	14 968 566
<b>ANR de liquidation / action (€)</b>	<b>16,99</b>	<b>15,68</b>
<b>ANR de reconstitution / action (€)</b>	<b>19,21</b>	<b>17,10</b>

Au 30 juin 2021, SCBSM affiche un Actif Net Réévalué de liquidation par action de 16,99 € et un Actif Net Réévalué de reconstitution par action de 19,21 €.

En cas de conversion intégrale de l'ORNANE émise en mai 2017, l'ANR de liquidation et reconstitution s'élèvent respectivement à 15,68 € et 17,10 €.

## 3.2 COMPTES CONSOLIDES RESUMES AU 30 JUIN 2021

### 3.2.1 ANALYSE ET COMMENTAIRES

Les comptes consolidés au 30 juin 2021 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 2021. 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	30/06/2021 12 mois	30/06/2020 12 mois
Loyers	14 630	13 090
Autres prestations	2 547	2 614
<b>Revenus du patrimoine</b>	<b>17 177</b>	<b>15 704</b>
Autres produits d'exploitation	386	1 743
Charges locatives	-3 645	-3 591
Autres charges liées au patrimoine	-104	-121
Autres charges de structure	-1 304	-1 560
Autres charges et produits opérationnels		59
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-152	-253
<b>Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles</b>	<b>12 357</b>	<b>11 982</b>
Variation de valeur des immeubles de placements et résultat nets de cession	9 710	19 382
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>22 067</b>	<b>31 365</b>
Coût de l'endettement financier net	-5 677	-5 855
Autres produits et charges financiers	-384	-2 361
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>16 005</b>	<b>23 149</b>
Impôts		0
<b>Résultat net des intérêts non contrôlant</b>	<b>16</b>	<b>9</b>
<b>Résultat net</b>	<b>15 990</b>	<b>23 140</b>

Les revenus du patrimoine comptabilisés sur l'exercice s'élèvent à 17,2 M€. Ce poste est constitué de 14,6 M€ de loyers et de 2,6 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 3,6 M€ (et compensées par des produits à hauteur de 2,6 M€), des autres charges liées au patrimoine (expertises, travaux, pertes sur créances...) pour 0,1 M€ et des autres charges d'exploitation notamment les charges de fonctionnement général pour 1,3 M€.

Le résultat opérationnel de l'exercice avant variation de valeur des immeubles s'établit ainsi à 12,4 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 9,7 M€ sur l'exercice clos au 30 juin 2021.

Le coût de l'endettement financier net s'élève à 5,7 M€, il est composé :

- des frais financiers (impact trésorerie) à hauteur de 4,8 M€ ;
- de l'étalement de la charge d'émission d'emprunts pour 0,9 M€.

Les « autres produits et charges financiers » s'élèvent à -0,4 M€ contre -2,4 M€ au 30 juin 2020.

Ce poste comprend la variation de valeur des instruments financiers dérivés parmi lesquels la variation de valeur de l'ORNANE constitue l'essentiel.

Au 30 juin 2021, le cours de bourse varie de manière importante (et dépassé le prix de l'exercice) passant de 7,55 € à 9,5 € ce qui génère un impact (charge financière) de 2 M€ au titre de l'ORNANE.

Le résultat net après impôt se traduit par un profit de 16 M€.

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation sur l'exercice clos au 30 juin 2021 hors actions détenues en propre s'établissant à 12 102 867 actions, le résultat net par action s'élève à 1,32 €.

### 3.2.3 BILAN RESUME

En milliers d'euros	30/06/2021	30/06/2020
Immeubles	374 616	363 850
Titres non consolidés	3 503	3 595
Autres actifs non courant	30	12
Instruments financiers non courant		54
Actifs d'impôts différés		
<b>Total actif non courant</b>	<b>378 149</b>	<b>367 511</b>
Stocks		
Créances clients	1 785	1 425
Autres débiteurs	2 065	3 618
Trésorerie et équivalents	28 854	10 690
Instruments financiers courant		
<b>Total actif courant</b>	<b>32 704</b>	<b>15 733</b>
<b>Total Actif</b>	<b>410 853</b>	<b>383 243</b>

Les immeubles de placement détenus par le Groupe sont comptabilisés pour leur juste valeur dans les comptes consolidés en normes IFRS. Au 30 juin 2021, 98,4 % du patrimoine a été expertisé.

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 2021 à 374,6 M€. Cette augmentation s'explique par l'accroissement net de valeur des actifs du portefeuille.

Les cessions en province et à Paris sont totalement compensées par les acquisitions de bureaux parisiens.

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 1,3 M€ de créances fiscales et des créances diverses pour le solde.

La trésorerie disponible du Groupe s'élève à 28,9 M€.

En milliers d'euros	30/06/2021	30/06/2020
<b>Capitaux propres</b>	<b>199 433</b>	<b>183 565</b>
Emprunts obligataires	33 093	32 459
Part non courante des dettes bancaires	151 444	133 454
Instruments financiers non courant	8 595	8 211
Autres dettes financières non courantes	2 702	3 597
Autres créditeurs	1 092	665
Impôts non courant		
<b>Total passif non courant</b>	<b>196 926</b>	<b>178 386</b>
Emprunts obligataires	271	271
Part courante des dettes bancaires	7 439	14 853
Concours bancaires		
Autres dettes financières	861	
Dettes fournisseurs	914	1 392
Autres créditeurs	5 008	4 775
Impôts exigibles		
<b>Total passif courant</b>	<b>14 493</b>	<b>21 291</b>
<b>Total Passif</b>	<b>410 853</b>	<b>383 243</b>

La variation des capitaux propres entre le 30 juin 2020 et le 30 juin 2021 est principalement liée au résultat de l'exercice pour 16 M€.

L'endettement financier au 30 juin 2021 s'élève à 192 M€ contre 181 M€ au 30 juin 2020. Cette hausse s'explique par les différentes opérations réalisées sur l'exercice :

- émission de nouveaux emprunts bancaires (+35,6 M€),
- étalement des primes de remboursements d'emprunts (+0,2 M€),
- remboursement des emprunts bancaires (-17,8 M€),
- remboursement des crédits baux (-0,4 M€),
- l'amortissement courant de la dette à long terme intérêts courus inclus (-6,6 M€).

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

Les autres créditeurs sont constitués principalement des dettes fiscales et sociales pour 1 M€, des avances et acomptes reçus pour 1,6 M€ et des autres dettes (fournisseurs d'immobilisation et dettes diverses) pour 2,4 M€.

### **3.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2021**

A l'Assemblée Générale de la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche S.A.,

#### **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 2021, 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> juillet 2020 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.

#### **Justification des appréciations - Points clés de l'audit**

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 2021, la valeur comptable des immeubles de placement du Groupe s'élève à 371 525 milliers d'euros au regard d'un montant total de l'actif de 410 853 milliers d'euros.

Comme indiqué dans les notes 5.a et 5.p de l'annexe aux comptes consolidés, les immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur conformément à IAS 40 « Immeubles de placement » et les variations de juste valeur sont comptabilisées au compte de résultat de la période. La juste valeur est calculée hors droits d'enregistrement à chaque clôture par des experts indépendants.

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 de la direction et des experts indépendants. Les experts tiennent notamment 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 les transactions comparables intervenues sur le marché.

Nous avons considéré que l'évaluation des immeubles de placement est un point clé de l'audit en raison des éléments suivants :

- son importance significative dans les comptes consolidés du Groupe ;
- l'utilisation, par l'évaluateur indépendant, de données non observables de niveau 3 telles que définies par la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur », qui déterminent les justes valeurs ;
- la sensibilité de la juste valeur aux hypothèses retenues par l'évaluateur.

### ***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.

Nous avons également réalisé les diligences suivantes :

- apprécier la compétence, l'indépendance et l'intégrité des experts indépendants ;
- analyser les variations de juste valeur significatives des immeubles de placement ;
- réaliser un entretien avec l'expert indépendant, afin de comprendre et d'apprécier la pertinence des estimations, des hypothèses et de la méthodologie d'évaluation appliquées compte tenu du contexte de crise sanitaire liée au Covid-19 ;
- rapprocher les données utilisées par l'expert indépendant avec les données présentes dans les documents probants tels que les états locatifs et le budget des dépenses d'investissement ;
- analyser la cohérence des principales hypothèses de valorisation retenues par l'expert indépendant, notamment les taux de rendement et les valeurs locatives de marché en les comparant aux données de marché disponibles dans un contexte de crise sanitaire lié à la Covid-19 ;
- contrôler que la valeur comptable retenue par la direction correspond à la juste valeur dans l'évaluation indépendante ;
- examiner le caractère approprié des informations données dans l'annexe aux comptes consolidés.

### **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au Groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration.

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

## **Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires**

### ***Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel***

Conformément au III de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF, la direction de votre société nous a informés de sa décision de reporter l'application du format d'information électronique unique tel que défini par le règlement européen délégué n°2019/815 du 17 décembre 2018 aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021. En conséquence, le présent rapport ne comporte pas de conclusion sur le respect de ce format dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier.

### ***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 vos Assemblées Générales du 21 décembre 2005 pour le cabinet KPMG et du 14 décembre 2017 pour le cabinet RSA.

Au 30 juin 2021, le cabinet KPMG était dans la 17<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet RSA dans la 4<sup>ème</sup> 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 qu'il nous appartient de décrire 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 28 octobre 2021

Paris, le 28 octobre 2021

KPMG Audit IS

RSA

Xavier Niffle  
Associé

Jean-Louis Fourcade  
Associé

### 3.4 COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2021

3.4.1	ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE EN NORMES IFRS – SCBSM.....	62
3.4.2	COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE EN NORMES IFRS – SCBSM SA.....	63
3.4.3	ETAT DU RESULTAT GLOBAL EN NORMES IFRS – SCBSM SA.....	64
3.4.4	ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES – SCBSM SA.....	65
3.4.5	TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES – SCBSM SA .....	66
3.4.6	ANNEXES .....	68
3.4.6.1	Informations générales .....	68
3.4.6.2	Evènements caractéristiques de l'exercice .....	68
3.4.6.3	Méthodes comptables .....	69
3.4.6.4	Périmètre de consolidation .....	70
3.4.6.5	Notes détaillées de l'état de la situation financière consolidée .....	70
3.4.6.6	Notes détaillées du Compte de résultat .....	84
3.4.6.7	Information sectorielle .....	85
3.4.6.8	Stock-options .....	87
3.4.6.9	Gestion des risques financiers .....	87
3.4.6.10	Engagements et éventualités .....	88
3.4.6.11	Transactions avec les parties liées .....	90
3.4.6.12	Evènements postérieurs à la clôture .....	90

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

En K€	Note	30/06/2021	30/06/2020
<b>ACTIF</b>			
<b>Actifs non-courants</b>			
Immeubles de placement	5.a	371 525	360 750
Immeubles d'exploitation	5.b	3 091	3 100
Autres immobilisations corporelles	5.b	30	12
Instruments financiers dérivés actifs	5.k		54
Autres actifs financiers (non courants)	5.c	3 503	3 595
Actifs d'impôts différés			
<b>Actifs courants</b>			
Stocks			
Clients	5.d	1 785	1 425
Autres débiteurs	5.d	2 065	3 618
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.e	28 854	10 690
Instruments financiers dérivés actifs	5.k		
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>410 853</b>	<b>383 243</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>			
Capital émis	5.f	31 840	31 840
Réserves	5.f	151 558	128 555
Résultat de l'exercice		15 990	23 140
<b>Capitaux propres part du Groupe</b>		<b>199 387</b>	<b>183 534</b>
Participations ne donnant pas le contrôle		46	30
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>199 433</b>	<b>183 565</b>
<b>Passifs non courants</b>			
Emprunts obligataires convertibles	5.i	20 674	20 081
Emprunts obligataires non convertibles	5.i	12 419	12 378
Emprunts bancaires	5.j	151 444	133 454
Instruments financiers dérivés passifs	5.k	8 595	8 211
Autres dettes financières	5.l	2 702	2 952
Autres créditeurs		1 092	665
<b>Passifs courants</b>			
Emprunts obligataires convertibles	5.i	65	65
Emprunts obligataires non convertibles	5.i	206	206
Part courante des emprunts long terme	5.j	7 439	14 853
Fournisseurs	5.m	914	1 392
Autres créditeurs	5.m	5 008	4 775
Concours bancaires	5.l		
Autres dettes financières	5.l	861	645
Impôts exigibles			
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>211 420</b>	<b>199 678</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>		<b>410 853</b>	<b>383 243</b>



### 3.4.2 COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE EN NORMES IFRS – SCBSM

En K€	Note	30/06/2021 (12 mois)	30/06/2020 (12 mois)
Loyers		14 630	13 090
Autres prestations		2 547	2 614
<b>Revenus du patrimoine</b>	<b>6.a</b>	<b>17 177</b>	<b>15 704</b>
Autres produits d'exploitation		386	1 743
<b>Total Produits des activités ordinaires</b>		<b>17 563</b>	<b>17 447</b>
Charges locatives	6.a	(3 645)	(3 591)
Autres charges liées au patrimoine	6.b	(83)	(121)
Autres charges de structure	6.b	(1 324)	(1 560)
Autres charges et produits opérationnels	6.b		59
Dotations nettes aux amortissements et provisions	6.b	(152)	(253)
<b>Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement</b>		<b>12 357</b>	<b>11 982</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	5.a	9 710	19 382
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>22 067</b>	<b>31 365</b>
Revenus des équivalents de trésorerie		6	13
Intérêts financiers - impact trésorerie		(4 783)	(4 777)
Intérêts financiers - Etalement de la charge d'émission et des primes de remboursement d'emprunts		(900)	(1 091)
Coût de l'endettement financier net	6.c	(5 677)	(5 855)
Actualisation des dettes et créances			
Variation de valeur des instruments financiers dérivés	5.k	(385)	(2 400)
Autres produits financiers		1	45
Autres charges financières			(6)
<b>Autres produits et charges financiers</b>		<b>(384)</b>	<b>(2 361)</b>
<b>Résultat avant impôts des activités poursuivies</b>		<b>16 005</b>	<b>23 149</b>
Impôts			
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>16 005</b>	<b>23 149</b>
<b>Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle</b>		<b>16</b>	<b>9</b>
<b>Résultat net part du Groupe</b>		<b>15 990</b>	<b>23 140</b>
Résultat de base par action (en €)	6.e	1,32	1,93
Résultat dilué par action (en €)	6.e	1,22	1,65

### 3.4.3 ETAT DU RESULTAT GLOBAL EN NORMES IFRS – SCBSM

En K€	30/06/2021 (12 mois)	30/06/2020 (12 mois)
<b>Résultat net</b>	<b>15 990</b>	<b>18 835</b>
<b>Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat</b>		
Réévaluation immobilisations corporelles		
- Gains / (Pertes) générés(es) durant la période	(9)	146
<b>Total des éléments qui ne seront pas reclassés en résultat</b>	<b>(9)</b>	<b>146</b>
<b>Eléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat</b>		
<b>Actifs financiers disponibles à la vente</b>		
- Gains / Pertes générés(es) durant la période	(118)	1 436
- Recyclage en résultat sur la période		
<b>Couverture des flux de trésorerie</b>		
- Gains / Pertes générés(es) durant la période		318
- Recyclage en résultat sur la période		
<b>Total des éléments susceptibles d'être reclassés en résultat</b>	<b>(118)</b>	<b>1 753</b>
<b>Total du résultat global</b>	<b>15 863</b>	<b>25 039</b>

### 3.4.4 ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES – SCBSM

	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	Participations ne donnant pas le contrôle	Total des capitaux propres
<b>Au 30 juin 2019</b>	<b>33 965</b>	<b>17 774</b>	<b>(7 682)</b>	<b>113 083</b>	<b>1 611</b>	<b>83</b>	<b>(165)</b>	<b>158 669</b>	<b>22</b>	<b>158 691</b>
<b>Résultat net consolidé</b>				23 140				23 140	9	23 149
Variation de valeur des actifs financiers disponible à la vente						1 436		1 436		1 436
Variation de valeur des instruments de couverture							318	318		318
Réévaluation immobilisations corporelles					146			146		146
<b>Autres éléments du résultat global</b>	-	-	-	-	146	1 436	318	1 899		1 899
<b>Total du résultat global</b>	-	-	-	23 140	146	1 436	318	25 039	9	25 048
Actions propres			(202)					(202)		(202)
Augmentation de capital	(2 125)		4 546	(2 421)				-		-
Dividendes								-		-
Autres				28				28		28
<b>Au 30 juin 2020</b>	<b>31 840</b>	<b>17 774</b>	<b>(3 338)</b>	<b>133 830</b>	<b>1 757</b>	<b>1 519</b>	<b>152</b>	<b>183 534</b>	<b>30</b>	<b>183 565</b>
<b>Résultat net consolidé</b>				15 990				15 990	16	16 005
Variation de valeur des actifs financiers disponible à la vente						(118)		(118)		(118)
Variation de valeur des instruments de couverture										
Réévaluation immobilisations corporelles					(9)			(9)		(9)
<b>Autres éléments du résultat global</b>	-	-	-	-	(9)	(118)	-	(126)		(126)
<b>Total du résultat global</b>	-	-	-	15 990	(9)	(118)	-	15 863	16	15 879
Actions propres			19					19		19
Augmentation de capital								-		-
Dividendes								-		-
Autres				(30)				(30)		(30)
<b>Au 30 juin 2021</b>	<b>31 840</b>	<b>17 774</b>	<b>(3 319)</b>	<b>149 790</b>	<b>1 749</b>	<b>1 401</b>	<b>152</b>	<b>199 387</b>	<b>46</b>	<b>199 433</b>

### 3.4.5 TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES – SCBSM SA

En K€	Note	30/06/2021 (12 mois)	30/06/2020 (12 mois)
Résultat net		16 005	23 149
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie			
Variation de valeur sur les immeubles	5.a	(9 710)	(19 396)
Plus ou moins-values de cession d'actifs			14
Dépréciations et provisions		430	4
Variation de valeur et résultat de cession des actifs et passifs financiers		386	2 418
Elimination des produits de dividendes			
Autres éléments du résultat sans impact sur la trésorerie			
<b>Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts</b>		<b>7 111</b>	<b>6 189</b>
Coût de l'endettement financier net	6.c	5 677	5 855
Impôts	6.d		
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts</b>		<b>12 789</b>	<b>12 044</b>
Impôt versé			
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		1 233	(3 616)
<b>Flux de trésorerie générés par les activités poursuivies</b>		<b>14 022</b>	<b>8 428</b>
Décaissements liés aux travaux et acquisitions d'immeubles de placement		(41 906)	(5 418)
Produits de cession d'immeubles de placement	5.a	40 504	1 250
Acquisitions et cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles			11
Acquisitions et cessions autres immobilisations financières			
Variation des prêts et avances consentis		(26)	42
Incidence des variations de périmètre			
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>		<b>(1 428)</b>	<b>(4 114)</b>
Produits d'émission des emprunts		35 634	13 250
Frais décaissés à l'émission d'emprunts		(143)	(98)
Remboursements d'emprunts (y compris location-financement)		(25 187)	(38 867)
Intérêts financiers versés (y compris location-financement)		(4 725)	(6 271)
Produit de trésorerie et équivalent de trésorerie		6	13
Vente/achat par la société de ses propres actions		18	(221)
Variation nette des autres flux de financement (C/C d'associés, dépôts de garantie)		(33)	394
Augmentation de capital			
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe			
Dividendes payés aux minoritaires			
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>		<b>5 570</b>	<b>(31 799)</b>
<b>Variation nette de trésorerie et équivalents de trésorerie</b>		<b>18 164</b>	<b>(27 486)</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à l'ouverture	5.e	10 690	38 175
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à la clôture	5.e	28 854	10 690

### 3.4.6 ETAT DE RAPPROCHEMENT DES DETTES DECOULANT DES ACTIVITES DE FINANCEMENT

En K€	30/06/2020	Flux de trésorerie		Variations non-monétaires			30/06/2021
		Produits d'émission des emprunts	Remboursements d'emprunts	Reclassement	Intérêts	Juste valeur	
<b>Passifs non courants</b>							
Emprunts obligataires convertibles	20 081				593		20 674
Emprunts obligataires non convertibles	12 378				41		12 419
Emprunts bancaires	133 454	35 491	(9 011)	(8 704)	214		151 444
Instruments financiers dérivés passifs	8 211					383	8 595
<b>Passifs courants</b>							
Emprunts obligataires convertibles	65						65
Emprunts obligataires non convertibles	206						206
Part courante des emprunts long terme	14 853		(16 176)	8 704	59		7 439
<b>Dettes financières</b>	<b>189 248</b>	<b>35 491</b>	<b>(25 187)</b>		<b>907</b>	<b>383</b>	<b>200 843</b>

### 3.4.7 ANNEXES

#### 3.4.7.1 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 2021 ainsi que les notes annexes y afférentes ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 20 octobre 2021.

#### 3.4.7.2 Evènements caractéristiques de l'exercice

- **Immobilier :**

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

- Un immeuble de bureaux du quartier des Ternes à Paris
- Des locaux d'activités situés sur les communes de Nantes et Bouguenais (44)
- Une cellule commerciale à la Celle Saint Cloud (78)
- Deux ensembles immobiliers à usage de bureaux situés à Habsheim et Mulhouse (68)
- Un terrain nu à Saint Malo (35)
- Trois appartements à Paris

En octobre 2020, l'acquisition de plusieurs lots de bureaux, environ 2 600 m<sup>2</sup> au sein d'un immeuble situé boulevard des italiens (Paris 2e), vient renforcer le patrimoine parisien du Groupe.

- **Financier :**

L'emprunt de la SNC Foncière du Chêne Vert de 5,8 M€ a été remboursé en septembre 2020. Le centre commercial Ellysée Village a été refinancé par un emprunt de 7 M€ sur 12 ans.

Suite aux cessions de l'actif de Renaudes et des appartements de Sentier, les emprunts correspondant ont été intégralement remboursés (10,6 M€).

L'emprunt de la SCI Wittenheim a été remboursé en juin 2021 pour 1,5 M€.

Le Groupe a également souscrit à deux emprunts pour un montant total de 28 M€ pour financer l'acquisition du boulevard des Italiens.

- **Economie :**

Les évènements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont impacté l'économie française et mondiale sur les années 2020 et 2021.

Au niveau de SCBSM, ces évènements pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires.

Au 30 juin 2021, ces risques ont peu d'impacts sur le portefeuille bureaux du Groupe. Ils se concentrent principalement sur le patrimoine de commerces, notamment les 5 salles de sport qui représentent 830 K€ de loyers annuels. L'impact total sur le résultat des comptes de l'exercice est d'environ de 680 K€.



### 3.4.7.3 Méthodes comptables

#### a) Principes de préparation des états financiers consolidés

Les états financiers consolidés du Groupe au 30 juin 2021 ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception des immeubles de placement, terrains et constructions, actifs financiers 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 au 30 juin 2021 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<sup>er</sup> juillet 2020 (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<sup>er</sup> juillet 2020 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Incidence des nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes d'application obligatoire au sein de l'Union Européenne pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2020

Les nouvelles normes, ou amendements de normes et interprétations de normes suivants ont été appliqués aux comptes clos le 30 juin 2021 et sont sans impact significatif :

- Modifications des références au cadre conceptuel dans les normes IFRS.
- Décision de l'IFRIC sur la détermination de la durée de location des contrats (IFRS 16).
- Amendements à IAS 1 et à IAS 8 : modification de la définition du terme « significatif ».
- Amendements limités à IFRS 3 intitulés "Définition d'une entreprise ».
- Amendements aux normes IAS 39, IFRS 7 et IFRS 9 dans le cadre de la réforme des taux d'intérêt de référence (IBOR) – Phase 1.
- IFRS 16 « Amendement final à la norme IFRS 16 sur les allègements de loyers liés au Covid-19 ».

Autres normes et interprétations essentielles, publiés par l'IASB, approuvées ou non encore approuvées par l'Union Européenne au 30 juin 2021 :

Au 30 juin 2021, ces textes ne sont applicables que sur option de la part des groupes, et à condition qu'il s'agisse :

- de textes déjà approuvés au niveau européen ;
  - ou d'interprétations non encore adoptées de textes en vigueur et déjà approuvés par l'Europe, ces interprétations ne devant pas entraîner de contradiction avec ceux-ci.
- 
- Amendements aux normes IFRS 16, IAS 39, IFRS 7 et IFRS 9 dans le cadre de la réforme des taux d'intérêt de référence (IBOR) – Phase 2.
  - Amendements d'IFRS 16 – Allègements de loyers liés à la Covid-19 au-delà du 30 juin 2021.
  - Amendements d'IFRS 3 – Mise à jour des références au cadre conceptuel.
  - Amendements d'IAS 1 – Classement des dettes en courant / non courant.
  - Améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2018-2020 (IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16).
  - Amendements d'IAS 16 – Comptabilisation des produits générés avant la mise en service.
  - Amendements d'IAS 37 – Coûts à prendre en compte pour comptabiliser une provision pour contrat déficitaire.
  - Amendements d'IFRS 10 et d'IAS 28 – Modalités de vente ou d'apport d'actifs entre un investisseur et une entité associée ou une co-entreprise.

#### c) Principes et modalités de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de SCBSM et de ses filiales au 30 juin 2021. 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'influer sur ces rendements au travers de son pouvoir sur ces dernières, sont consolidées 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.

### 3.4.7.4 Périmètre de consolidation

Les sociétés qui composent le Groupe SCBSM au 30 juin 2020 et 30 juin 2021 sont les suivantes :

Sociétés consolidées	SIREN	Date d'entrée dans le Groupe	30/06/2021		30/06/2020	
			Intérêt	Contrôle	Intérêt	Contrôle
<b>Société mère</b>						
SA Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche	775 669 336		-	-	-	-
<b>Sociétés en intégration globale</b>						
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%
SNC Meubles & Co	483 817 193	30/05/2018	100%	100%	100%	100%
SNC Deux Six Sept	888 302 858	25/08/2020	100%	100%	-	-
SNC Un et Trois	888 303 849	25/08/2020	100%	100%	-	-

### 3.4.7.5 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 2021 (IAS 40, §38). Au 30 juin 2021, 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 2021, ont été réalisées par les experts indépendants suivants :

- Cushman & Wakefield
- Catella
- Jones Lang Lasalle

Le Groupe a choisi d'opter pour la méthode de la juste valeur pour l'évaluation des actifs, à l'exception de certains immeubles pour lesquels la direction de la société a reçu des offres fermes inférieures à ces valorisations d'expert.

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 2021, la juste valeur des immeubles de placement déterminée par référence aux valeurs d'expertise s'établit à 371,5 M€.

<b>Solde au 30 juin 2019</b>	<b>341 173</b>
Travaux et dépenses capitalisés	1 491
Acquisition d'immeubles	
Cessions d'immeubles	(1 250)
Variation de périmètre	
Résultat net des ajustements de la juste valeur	19 382
Autres variations	(46)
<b>Solde au 30 juin 2020</b>	<b>360 750</b>
Travaux et dépenses capitalisés	2 633
Acquisition d'immeubles	39 113
Cessions d'immeubles	(40 504)
Variation de périmètre	
Résultat net des ajustements de la juste valeur	9 710
Autres variations	(176)
<b>Solde au 30 juin 2021</b>	<b>371 525</b>

Le poste « Variation de la juste valeur des immeubles et résultat net de cessions » au compte de résultat s'élevant à 9 710 K€ est composé du résultat net des ajustements de la juste valeur des immeubles de

placement qui a évolué favorablement grâce aux actions menées en termes de commercialisation des surfaces et aux travaux réalisés sur les immeubles.

Les 39 113 K€ correspondent aux acquisitions de bureaux dans le deuxième arrondissement de Paris. Les 40 504 K€ de cessions d'immeubles de placement réalisées durant l'exercice correspondent aux cessions d'un immeuble de bureaux parisien rue des Renaudes, des locaux d'activité situés dans la commune de Nantes (48), d'une cellule commerciale à la Celle Saint Cloud (78), de deux bâtiments à usage de bureaux situés dans l'Est de la France (68), d'un terrain nu à Saint Malo (35) et de trois appartements à Paris.

## b) Immobilisations corporelles

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

	30/06/2019	Entrée de périmètre	Augment.	Diminut.	Réévaluation	30/06/2020
<b>Valeurs brutes</b>	<b>3 103</b>			<b>(25)</b>	<b>146</b>	<b>3 225</b>
Immeubles d'exploitation	2 954				146	3 100
Autres immobilisations corporelles	150			(25)		125
<b>Amortissements</b>	<b>(109)</b>		<b>(4)</b>			<b>(113)</b>
Immeubles d'exploitation						
Autres immobilisations corporelles	(109)		(4)			(113)
<b>Valeurs nettes</b>	<b>2 995</b>		<b>(4)</b>	<b>(25)</b>	<b>146</b>	<b>3 112</b>
Immeubles d'exploitation	2 954				146	3 100
Autres immobilisations corporelles	41		(4)	(25)		12

	30/06/2020	Entrée de périmètre	Augment.	Diminut.	Réévaluation	30/06/2021
<b>Valeurs brutes</b>	<b>3 225</b>		<b>22</b>		<b>(9)</b>	<b>3 238</b>
Immeubles d'exploitation	3 100				(9)	3 091
Autres immobilisations corporelles	125		22			147
<b>Amortissements</b>	<b>(113)</b>		<b>(4)</b>			<b>(117)</b>
Immeubles d'exploitation						
Autres immobilisations corporelles	(113)		(4)			(117)
<b>Valeurs nettes</b>	<b>3 112</b>		<b>18</b>		<b>(9)</b>	<b>3 121</b>
Immeubles d'exploitation	3 100				(9)	3 091
Autres immobilisations corporelles	12		18			30

L'immeuble d'exploitation est évalué en Juste Valeur par les OCI conformément à l'option offerte par les paragraphes 36 et 37 de la norme IAS 16.

### c) Autres actifs financiers (non courants)

Ce poste est composé de la participation de 4,22 % (soit 470 694 actions) détenue au sein du capital de Foncière Volta SA, société cotée sur Euronext Paris. Au 30 juin 2021, ces titres sont valorisés 3 347 K€ à la clôture sur la base du dernier cours de bourse.

L'ANR de liquidation de la société Foncière Volta s'élevait au 31 décembre 2020 à 12,38 €/action.

### d) Clients et autres débiteurs

En K€	30/06/2021	30/06/2020
Clients et comptes rattachés	2 539	2 427
Dépréciation	(755)	(1 002)
<b>Total</b>	<b>1 785</b>	<b>1 425</b>
Créances fiscales	1 276	1 132
Autres créances	789	2 486
<b>Total</b>	<b>2 065</b>	<b>3 618</b>
<b>Clients et autres débiteurs</b>	<b>3 849</b>	<b>5 043</b>

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 dépréciation égale à la créance à risque, nette de TVA et du dépôt de garantie reçu du locataire est comptabilisée le cas échéant.

Compte tenu du taux de défaillance très faible des clients, l'application d'un modèle prospectif basé sur les pertes attendues n'a pas eu d'incidence significative sur la dépréciation des clients.

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.

Les autres créances comprenaient au 30 juin 2020 une indemnité d'immobilisation de 1.850 K€ versée lors de la signature de la promesse d'acquisition du boulevard des Italiens.

### e) Trésorerie et équivalents de trésorerie

En K€	30/06/2021	30/06/2020
<b>Comptes bancaires et caisses (Actif)</b>	<b>28 004</b>	<b>5 378</b>
VMP - Equivalents de trésorerie	850	5 300
Intérêts courus non échus s/ VMP	-	12
Dép. valeurs mobilières de placement	-	-
<b>VMP - NET (actif)</b>	<b>850</b>	<b>5 312</b>
<b>Concours bancaires (trésorerie passive)</b>		
<b>Intérêts courus non échus (Passif)</b>		
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie nets</b>	<b>28 854</b>	<b>10 690</b>

Les comptes bancaires et caisses ne sont pas rémunérés.

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

## f) Capital émis et réserves

Catégorie de titres	Valeur nominale	Nombre de titres			
		Au 30 juin 2020	Créés	Annulation	Au 30 juin 2021
Actions ordinaires	€ 2,50	12 735 819			12 735 819

Au 30 juin 2021, le capital social de SCBSM est composé de 12 735 819 actions de 2,50 € de valeur nominale et s'élève ainsi à 31 840 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 2021 s'élevait à 6 933 actions.

Le Groupe détient également hors contrat de liquidité 486 203 actions propres au 30 juin 2021.

## g) Echéances des emprunts bancaires et locations financement

En K€	Solde au 30/06/2021	Part courante	Part non courante	Dont 1 à 2 ans	Dont 2 à 5 ans	Dont + de 5 ans
<b>Dettes financières</b>						
Emprunts bancaires	123 036	4 429	118 607	4 272	42 028	72 307
Contrat location financement	35 239	2 401	32 838	2 078	30 760	
Intérêts courus sur emprunts bancaires	492	492				
Intérêts courus sur contrat location financement	117	117				
<b>Total</b>	<b>158 883</b>	<b>7 439</b>	<b>151 444</b>	<b>6 350</b>	<b>72 788</b>	<b>72 307</b>

Les échéances à venir sont composées uniquement de l'amortissement annuel des dettes long et moyen terme.

## h) Flux de trésorerie contractuels futurs relatifs aux dettes financières

En K€	Flux au 30/06/2021	Part courante	Part non courante	Dont + 1 an à 2 ans	Dont + 2 ans à 5 ans	Dont + de 5 ans
Intérêts hors couverture	2 904	2 797	11 690	2 671	6 273	2 746
Intérêts liés aux couvertures	866	754	2 412	499	1 246	666
<b>Total</b>	<b>3 770</b>	<b>3 551</b>	<b>14 102</b>	<b>3 170</b>	<b>7 519</b>	<b>3 412</b>

Les flux d'intérêts sont évalués sur la base des taux d'intérêt à terme applicable au 30 juin 2021.



### **i) Emprunts obligataires convertibles et non convertibles**

Les intérêts courus des deux emprunts obligataires ont été comptabilisés en court terme pour un montant de 312 K€ au 30 juin 2021.

#### **Emprunt obligataire ORNANE (échéance mai 2023)**

En mai 2017, SCBSM a émis un emprunt obligataire à Option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes par placement privé d'un montant de 20,7 M€, d'une durée de 6 ans.

Cet emprunt est représenté par 2 646 489 obligations, d'une valeur nominale unitaire de 7,84 €, qui porteront intérêt à un taux nominal annuel de 2,5 %.

Les conditions et modalités de cet emprunt obligataire sont détaillées dans le communiqué de presse du 11 mai 2017 disponible sur le site internet de la société ([www.scbsm.fr](http://www.scbsm.fr)) dans la rubrique information réglementée.

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

#### **Emprunt obligataire (échéance janvier 2024)**

SCBSM a émis en décembre 2018 un emprunt obligataire de 12,5 M€ d'une valeur nominale unitaire de 1 000 €.

Cet emprunt a pour échéance le 5 janvier 2024 et porte intérêt au taux nominal annuel de 3,95 %.

## j) Emprunts bancaires courants et non courants

### Nature et détails des emprunts bancaires et contrats de location financement

Société	Nature	Date emprunt	Durée (ans)	Taux	Dettes au 30/06/2021 yc frais accessoires et intérêts courus (K€) (**)
SCBSM SA	CLF	30/11/2007	12	Eur3M+0,85	190
SCBSM SA	EH	23/11/2011	15	Eur3M+1,80	1 379
SCBSM SA	EH	19/09/2019	9	Eur 3M+1,85 (*)	864
SCBSM SA	EH	19/09/2019	9	Eur 3M+1,50 (*)	1 025
SCBSM SA	EH	23/11/2011	15	Eur3M+1,80	789
SCBSM SA	CLF	15/11/2012	7	Eur3M+1,05	95
SCBSM SA	EH	17/07/2013	12	Eur3M+2,60 (*)	972
SCBSM SA	EH	29/04/2015	12	Eur3M+2,10 (*)	2 864
SCBSM SA	EH	15/02/2016	5	Eur3M+1,75 (*)	372
SCBSM SA	EH	05/05/2017	13	Eur3M+2 (*)	4 043
SCI Baltique	CLF	19/12/2013	12	Eur3M+2,35	30 410
SCI Baltique	CLF	19/12/2013	12	Eur3M+2,35 (*)	1 158
SCI Baltique	CLF	17/12/2017	8	Eur3M+1,80 (*)	1 500
SCI Berlioz	EH	18/09/2018	9	1,70 %	18 374
SCI Buc	EH	18/10/2012	10	Eur3M+2,70	450
SCI Cathédrale	EH	29/03/2019	10	Eur3M+1,50 (*)	36 664
SCI des Bois	CLF	05/10/2012	12	Eur3M+2,95	1 778
SCI des Bois de Norvège	CLF	26/07/2007	12	Eur3M+1,05	225
SCI des Bois de Norvège	EH	11/07/2012	15	Eur3M+2,30	826
SNC Deux Six Sept	EH	22/10/2020	5	Eur3M+2 (*)	15 138
SCI Du Val Sans Retour	EH	29/10/2012	15	4,00%	1 514
SNC Foncière du chêne vert	EH	11/07/2018	2	Eur3M+1,65 (*)	6 739
SCI Haussmann-Eiffel	EH	29/03/2019	10	Eur3M+1,50 (*)	11 073
SCI Parabole IV	EH	25/10/2019	15	Eur 3M+1,85 (*)	4 271
SNC Sentier	EH	15/02/2016	10	Eur3M+1,90 (*)	2 224
SNC Un et Trois	EH	28/10/2020	4	Eur3M+2,2 (*)	13 512
SCI Villiers Luats	EH	15/12/2010	15	3,61%	721
<b>Total</b>					<b>158 883</b>

EH : Emprunt hypothécaire

CLF : Contrat de location financement

Part non-courante

Part courante

151 444

7 439

(\*) + Euribor 3M Flooré à 0.

(\*\*) Le montant de la dette présentée dans ce tableau correspond au capital restant dû au 30 juin 2021 retraité de tous les frais accessoires amortis sur la durée du financement, 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
<b>30-juin-19</b>	<b>146 071</b>
Nouveaux emprunts et locations financements	7 367
Remboursements	(5 302)
Autres variations	169
<b>30-juin-20</b>	<b>148 306</b>
Nouveaux emprunts et locations financements	35 491
Remboursements	(25 187)
Autres variations	273
<b>30-juin-21</b>	<b>158 883</b>

Le Groupe a souscrit trois nouveaux emprunts sur l'exercice :

- Refinancement de l'actif commercial de la Celle Saint Cloud pour 7 M€ sur 12 ans.
- Souscription de deux emprunts bancaires, 15 M€ auprès de la BNP et 13,5 M€ auprès d'Arkéa pour financer l'acquisition des bureaux parisiens boulevard des italiens.

Par ailleurs, le Groupe a procédé à plusieurs remboursements :

- Emprunt de la SNC Foncière du Chêne Vert pour 5,8 M€.
- Emprunts liés au site de Renaudes (7,4 M€) et de Sentier (3,2 M€) suite aux cessions.
- Emprunt de la SCI Wittenheim de 1,5 M€.

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,
- 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 SCBSM et contracté auprès de la Banque Palatine le 29 avril 2015 sur le retail park de Soyaux : Capital restant dû au 30 juin 2021 : 2 902 K€.
  - 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 5 mai 2017 dans le cadre du programme de construction du retail park de Saint Malo : Capital restant dû au 30 juin 2021 : 4 038 K€.
  - DSCR : le Ratio DSCR devra être supérieur ou égal à 110 % ;
  - LTV : le Ratio LTV devra être inférieur ou égal à 75 %.

- Emprunt porté par la SNC Sentier et contracté auprès d'Arkéa le 15 février 2016 : Capital restant dû au 30 juin 2021 : 2 229 K€.
  - DSCR : le ratio DSCR devra être supérieur à 120 % ;
  - LTV : le ratio TLV devra être inférieur ou égal à 75 %.
  
- Emprunt porté par la SCI Berlioz et contracté auprès de Crédit Mutuel le 18 septembre 2018 : Capital restant dû au 30 juin 2021 : 18 375 K€.
  - LTV consolidé Groupe : le ratio LTV devra être inférieur à 60 % ;
  - LTV périmètre : le ratio LTV devra être inférieur à 80 % jusqu'au 31 décembre 2022 puis inférieur à 70 % jusqu'à la date d'échéance ;
  - DSCR périmètre : le ratio DSCR devra être supérieur à 105 %.
  
- Emprunts portés par les SCI Cathédrale et SCI Haussmann-Eiffel et contractés auprès de Crédit Mutuel le 29 mars 2019 : Capital restant dû au 30 juin 2021 : 48 035 K€.
  - LTV consolidé Groupe : le ratio LTV devra être inférieur à 60 % ;
  - LTV Périmètre :

<b>Période de test LTV</b>	<b>Ratio LTV</b>
Du 29 mars 2019 au 31 décembre 2022	< 62,50 %
Du 01 janvier 2023 au 31 décembre 2025	< 57,00 %
Du 01 janvier 2026 au 29 mars 2029	< 52,00 %

- DSCR périmètre : le ratio DSCR devra être supérieur à 110 %.
  
- Emprunt porté par la SCI Parabole IV et contracté auprès de la Banque Palatine le 25 octobre 2019 : Capital restant dû au 30 juin 2021 : 4 296 K€.
  - DSCR : le Ratio DSCR devra être supérieur ou égal à 110 % ;
  - LTV : le Ratio LTV devra être inférieur ou égal à 50 %.
  
- Emprunt porté par la SNC Un et Trois et contracté auprès d'Arkéa le 28 octobre 2020 : Capital restant dû au 30 juin 2021 : 13 500 K€.
  - LTV : le Ratio LTV devra être inférieur ou égal à 80 %.

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 non éligibles à la comptabilité dérogatoire de couverture

Société / Emprunt / Prêteur / Contrepartie Couverture	Solde dette couverte (000€)	Date début contrat	Durée (ans)	Échéance	Valeur Juin 2020 Actif	Valeur Juin 2020 Passif	Valeur Juin 2021 Actif	Valeur Juin 2021 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
<b>SCI Abaquesne / Société Générale / Société Générale</b> CAP : La Banque paie Max [0 ; Eur 3M - 0,5 %]		01/18	5	01/23	54				(2)					
<b>SCI Baltique / Poissonnière / Société Générale</b> SWAP : le Groupe reçoit Eur 3M et paie 1.19 % si Euribor 3M < ou = à 1.19 %	30 410	10/15	7	07/22		1 586		1 047	538		214		834	
<b>SCI Baltique / Poissonnière / Crédit Mutuel Arkea</b> SWAP : le Groupe reçoit Eur 3M et paie 1.35 % si Euribor 3M < ou = à 1.35 %		10/15	10	12/25										
<b>SCI Cathédrale / La Madeleine / BECM BNP / BNP CM-CIC</b> BNP Swap taux fixe : Le Groupe reçoit Eur 3M et paie 0,58 % Floor à 0 % jusqu'en 04/2022 CM-CIC Swap taux fixe : Le Groupe reçoit Eur 3M et paie 0,56 % Floor à 0 % jusqu'en 04/2022	36 664	03/19	10	03/29		2 444		1 714	731		(101)			1 814
<b>SCI des Bois de Norvège / Nîmes / BNP Paribas / BNP Paribas</b> Swap taux fixe : le Groupe reçoit Eur 3M et paie 1,69 %	826	07/12	12	07/24		68		48	20				48	
<b>SCI Haussmann / Réaumur / BECM BNP / BNP CM-CIC</b> BNP Swap taux fixe : Le Groupe reçoit Eur 3M et paie 0,58 % Floor à 0 % jusqu'en 04/2022 CM-CIC Swap taux fixe : Le Groupe reçoit Eur 3M et paie 0,56 % Floor à 0 % jusqu'en 04/2022	11 073	03/19	10	03/29		735		518	216		(30)			549
<b>SCI Parabole IV / Banque Palatine / Banque Palatine</b> CAP : La Banque paie Max [0 ; Eur 3M - 0,50 %]	4 271	10/19	5	10/24										
<b>Sentier / Arkéa / Arkéa</b> CAP : Le Groupe reçoit Eur 3M et paie 0,095 %	2 229	02/16	6	02/22		20		8	11		8			
<b>SCBSM / Nantes / Calyon / Calyon</b> Tunnel participatif indexé sur Eur 12M, cap à 4,3 %, floor à 3,65 % activé à 2,5 %, prime trimestrielle 0,1		03/06	15	03/21		4			4					
<b>SCBSM / Ris-Orangis / BNP Paribas / BNP Paribas</b> SWAP : le Groupe reçoit Eur 3M et paie 1.68 % si Eur 3M < = à 1,68 %		11/13	8	07/21		99		19	80		19			
<b>SCBSM / Arkéa / Arkéa</b> CAP : Le Groupe reçoit Eur 3M et paie -0,0575 %	94	02/16	5	02/21		0			0					
<b>SCBSM / Saint-Malo Travaux / Banque Palatine / Banque Palatine</b> CAP : La banque paie Max [0 ; Eur 3M - 2 %]	4 034	05/17	5	05/22										
<b>SCBSM Buchelay Travaux / Banque Palatine / Banque Palatine</b> CAP : Le Banque paie Max [0 ; Eur 3M - 0,50 %]	1 889	12/19	5	09/24										
<b>TOTAL</b>	<b>91 490</b>				<b>54</b>	<b>4 956</b>		<b>3 355</b>	<b>1 600</b>		<b>110</b>		<b>882</b>	<b>2 363</b>

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 bénéfice de 1 600 K€ sur l'exercice.

### Total des instruments financiers dérivés

	Solde dette couverte (000€)	Valeur Juin 2020 Actif	Valeur Juin 2020 Passif	Valeur Juin 2021 Actif	Valeur Juin 2021 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
<b>Instruments financiers non éligibles à la comptabilité de couverture</b>	91 490	54	4 956		3 355	1 600		110		882	2 363
<b>Dérivé incorporé adossé à l'ORNANE</b>			3 255		5 240	(1 985)					
<b>TOTAL</b>	<b>91 490</b>	<b>54</b>	<b>8 211</b>		<b>8 595</b>	<b>(385)</b>		<b>110</b>		<b>882</b>	<b>2 363</b>

L'effet net des couvertures de taux sur l'exercice représente un profit de 734 K€, qui se décompose ainsi :

- Variation de valeur des instruments financiers dérivés non éligibles à la comptabilité de couverture : profit de 1 600 K€,
- Charges d'intérêts de l'exercice pour 866 K€.

Le solde de la dette exposé aux effets de fluctuation des taux d'intérêts de marché s'établit à 46 784 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 (158 883 K€) - dettes couvertes (91 490 K€) - dettes à taux fixe (20 609 K€) = 46 784 K€) soit 29 % de la dette bancaire au 30 juin 2021.

### l) Autres dettes financières

En K€	30/06/2021	30/06/2020
<b>Autres dettes financières non courantes</b>	<b>2 702</b>	<b>2 952</b>
Dépôts de garantie	2702	2 952
<b>Autres dettes financières courantes</b>	<b>861</b>	<b>645</b>
Concours bancaires		
Dépôts de garantie	861	645
Comptes créditeurs d'associés	1	
<b>Autres dettes financières</b>	<b>3 564</b>	<b>3 597</b>

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

### m) Fournisseurs et autres créditeurs (courant)

En K€	30/06/2021	30/06/2020
Fournisseurs et comptes rattachés	914	1 392
Dettes fiscales et sociales	1 006	961
Avances et acomptes reçus	1 603	1 644
Produits constatés d'avance	735	224
Autres dettes	1 665	1 946
<b>Fournisseurs et autres créditeurs</b>	<b>5 922</b>	<b>6 167</b>

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

Les avances reçues correspondent aux loyers du troisième trimestre de l'année 2021 déjà encaissés au 30 juin 2021.

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

#### n) Impôts

SCBSM SA a opté depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2007 pour le régime fiscal visé à l'article 208 C du Code général des impôts applicables aux Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées (SIIC).

Du fait de l'option pour ce régime, aucun impôt sur les sociétés n'est dû au titre de l'activité de location d'immeubles, directement ou indirectement à travers les produits reçus des filiales et aucun impôt différé n'est constaté au 30 juin 2021.

De même, les plus-values de cession des immeubles ou des titres des filiales soumises au même régime sont exonérées.

#### o) Comptabilisation des actifs et passifs financiers

Au 30 juin 2020

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
Actifs financiers disponibles à la vente	3 465		3 465	
Prêts, cautionnements et autres créances	130	130		
Instruments financiers dérivés actifs				
<b>Total Autres actifs financiers (non courants)</b>	<b>3 595</b>	<b>130</b>	<b>3 465</b>	
Clients (1)	1 425	1 425		
Equivalents de trésorerie	5 312	5 312		
Disponibilités	5 378	5 378		
Instruments financiers dérivés actifs	54			54
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>15 763</b>	<b>12 245</b>	<b>3 465</b>	<b>54</b>
Emprunts obligataires convertibles	20 146	20 146		
Emprunts obligataires non convertibles	12 584	12 584		
Dettes financières	148 306	148 306		
<b>Total Emprunts &amp; obligations convertibles</b>	<b>181 037</b>	<b>181 037</b>		
Instruments financiers dérivés passifs (2)	8 211		2 200	6 011
Dépôts de garantie	3 597	3 597		
Effet de l'actualisation des dépôts de garantie				
Fournisseurs	1 392	1 392		
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>194 237</b>	<b>186 026</b>	<b>2 200</b>	<b>6 011</b>

(1) Hors franchises

(2) Hors TIE



## Au 30 juin 2021

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
Actifs financiers disponibles à la vente	3 347		3 347	
Prêts, cautionnements et autres créances	157	157		
Instruments financiers dérivés actifs				
<b>Total Autres actifs financiers (non courants)</b>	<b>3 503</b>	<b>157</b>	<b>3 347</b>	
Clients (1)	1 785	1 785		
Equivalents de trésorerie	850	850		
Disponibilités	28 004	28 004		
Instruments financiers dérivés actifs				
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>34 142</b>	<b>30 795</b>	<b>3 347</b>	
Emprunts obligataires convertibles	20 740	20 740		
Emprunts obligataires non convertibles	12 625	12 625		
Dettes financières	158 883	158 883		
<b>Total Emprunts &amp; obligations convertibles</b>	<b>192 248</b>	<b>192 248</b>		
Instruments financiers dérivés passifs (2)	8 595			8 595
Dépôts de garantie	3 564	3 564		
Effet de l'actualisation des dépôts de garantie				
Fournisseurs	914	914		
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>205 320</b>	<b>196 725</b>		<b>8 595</b>

(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<sup>er</sup> 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 rendement sont utilisées par les experts pour déterminer les justes valeurs des actifs du Groupe SCBSM.

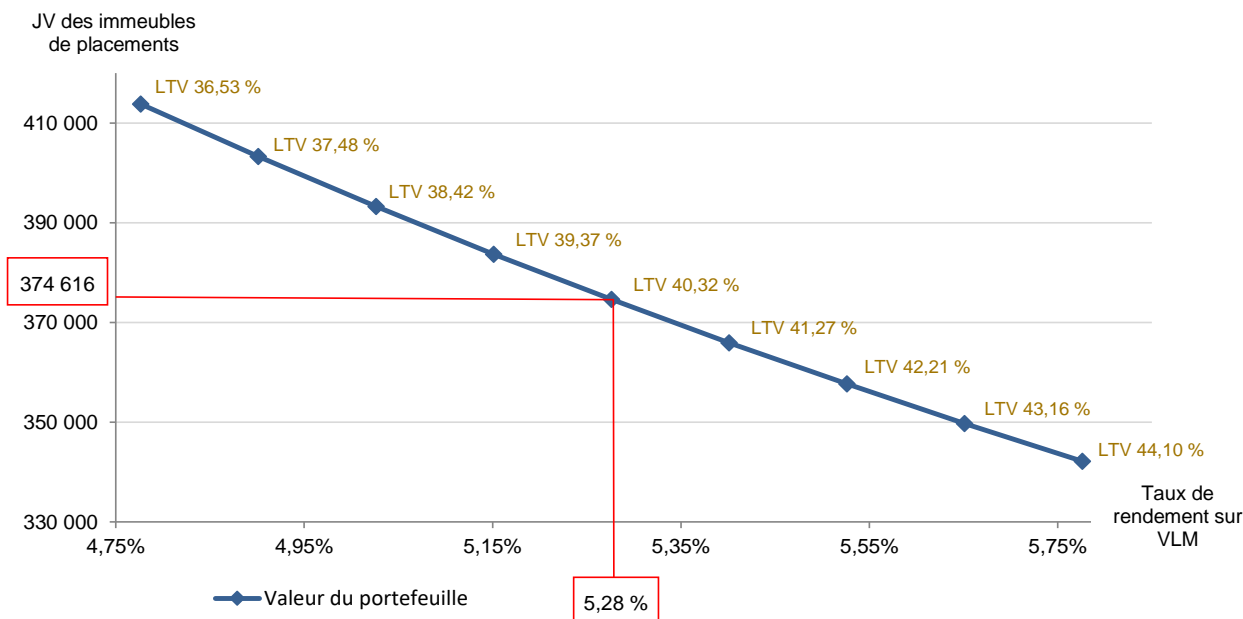
Le tableau suivant présente un certain nombre d'éléments quantitatifs utilisés pour évaluer la juste valeur des immeubles de placement détenus par le Groupe, sur base des immeubles expertisés au 30 juin 2021 :

30/06/21		Méthode des DCF					Méthode du rendement		Méthode de comparaison directe
		Base capitalisée en € par m <sup>2</sup>	Taux d'actualisation des loyers	Taux d'actualisation de sortie	Taux de rendement de revente	Taux de croissance annuelle moyenne des loyers nets	Taux de rendement	Durée de la période de recommandation en mois	Prix moyen en € par m <sup>2</sup>
Paris - Quartier Central des Affaires	Max	673,29	4,75%	4,75%	4,00%	4,50%	4,00%	12	12 500
	Min	487,66	4,25%	4,25%	3,40%	1,06%	2,80%	0	5 500
Périphérie	Max	150,05	9,25%	9,25%	8,25%	6,14%	8,00%	-	-
	Min	91,17	6,75%	6,75%	7,75%	1,18%	6,25%	-	-
Province	Max	163,76	7,50%	9,50%	8,50%	1,35%	7,00%	-	-
	Min	105,76	6,75%	7,00%	6,75%	0,91%	6,75%	-	-

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 2021. Leurs justes valeurs ont été déterminées sur la base des évaluations transmises par les partenaires financiers du Groupe.

Les titres de participation classés en « Instruments de capitaux propres » et présentés au bilan en « Autres actifs financiers non courants » sont classés en niveau 1. La détermination de leur juste valeur s'est effectuée grâce aux cours de marché observés à la clôture.

#### q) Sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation du taux de rendement



Le taux de rendement sur VLM est défini comme le taux faisant référence à un rapport direct entre la valeur vénale droit inclus et la valeur locative de marché.

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 rendement 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.

### 3.4.7.6 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€	30/06/2021 12 mois	30/06/2020 12 mois
Loyers	14 630	13 090
Autres prestations	2 547	2 614
Charges locatives	(3 645)	(3 591)
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>13 532</b>	<b>12 113</b>

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€	30/06/2021 12 mois	30/06/2020 12 mois
Autres charges liées au patrimoine	(83)	(121)
Autres charges de structure	(1 324)	(1 560)
Autres charges et produits opérationnels		59
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(152)	(253)
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>(1 590)</b>	<b>(1 874)</b>

L'effectif au 30 juin 2021 s'élève à 4 personnes, les charges de personnel contribuent aux charges d'exploitation pour un montant de 337 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€	30/06/2021	30/06/2020
	12 mois	12 mois
Intérêts financiers des emprunts	(2 225)	(1 963)
Intérêts financiers des crédits-baux	(680)	(779)
Intérêts financiers des instruments de couverture	(866)	(934)
Intérêts des emprunts obligataires (coupons)	(1 013)	(1 101)
Intérêts financiers - Etalement de la charge d'émission d'emprunts et des primes de remboursement d'emprunts	(900)	(1 091)
<b>Intérêts et charges assimilées</b>	<b>(5 683)</b>	<b>(5 868)</b>
Produits financiers des instruments de couverture		
Revenus des équivalents de trésorerie	6	13
<b>Produits/charges de trésorerie et équivalents</b>	<b>6</b>	<b>13</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(5 677)</b>	<b>(5 855)</b>

### d) Impôts

Néant.

### e) Résultat par action

En K€	30/06/2021	30/06/2020
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>15 990</b>	<b>23 140</b>
Frais financiers sur ORNANE	2 027	1 045
<b>Résultat net part du Groupe corrigé</b>	<b>18 017</b>	<b>24 185</b>
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	12 102 867	11 967 752
Nombre moyen d'options de souscription		
Nombre moyen d'obligations convertibles (ORNANE) (*)	2 646 489	2 646 489
Nb moyen pondéré d'actions corrigé des actions potentielles	14 828 750	14 614 241
<b>Résultat de base par action (en €)</b>	<b>1,32</b>	<b>1,93</b>
<b>Résultat dilué par action (en €)</b>	<b>1,21</b>	<b>1,65</b>

\* Au 30 juin 2021, les obligations convertibles (ORNANE) sont dilutives.

### 3.4.7.7 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 :

- **Paris**
- **Ile de France**
- **Province**
- **Structure** : qui présente les éléments non rattachés à l'activité des immeubles de placement.

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

## Au 30 juin 2020

En K€	Paris	Ile de France	Province	Structure	Total
Loyers	9 154	2 407	1 529		13 090
Autres prestations	1 496	769	349		2 614
<b>Revenus du patrimoine</b>	<b>10 650</b>	<b>3 175</b>	<b>1 878</b>		<b>15 704</b>
Autres produits d'exploitation	1	1 662	5	75	1 743
<b>Total Produits des activités ordinaires</b>	<b>10 651</b>	<b>4 837</b>	<b>1 883</b>	<b>75</b>	<b>17 447</b>
Charges locatives	(1 621)	(1 387)	(583)		(3 591)
Autres charges liées au patrimoine	(55)	16	(81)		(121)
Autres charges de structure				(1 560)	(1 560)
Autres charges et produits opérationnels				59	59
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(181)	(82)	15	(4)	(253)
<b>Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>8 794</b>	<b>3 385</b>	<b>1 233</b>	<b>(1 430)</b>	<b>11 982</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	27 613	(4 082)	(4 149)		19 382
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>36 407</b>	<b>(697)</b>	<b>(2 915)</b>	<b>(1 430)</b>	<b>31 365</b>

En K€	Paris	Ile de France	Province	Total
Immeubles de placement détenus en pleine propriété	158 586	46 296	25 860	<b>230 742</b>
Immeubles de placement détenus en crédit-bail	117 200	5 007	7 801	<b>130 008</b>
Immeuble d'exploitation	3 100			<b>3 100</b>
Clients	948	301	176	<b>1 425</b>
<b>Total</b>	<b>279 833</b>	<b>51 604</b>	<b>33 837</b>	<b>365 274</b>

## Au 30 juin 2021

En K€	Paris	Ile de France	Province	Structure	Total
Loyers	10 826	2 200	1 604	1	14 630
Autres prestations	1 520	680	347		2 547
<b>Revenus du patrimoine</b>	<b>12 346</b>	<b>2 880</b>	<b>1 951</b>	<b>1</b>	<b>17 177</b>
Autres produits d'exploitation		299		87	386
<b>Total Produits des activités ordinaires</b>	<b>12 346</b>	<b>3 178</b>	<b>1 951</b>	<b>87</b>	<b>17 563</b>
Charges locatives	(1 854)	(1 084)	(708)		(3 645)
Autres charges liées au patrimoine	(59)	14	(39)		(83)
Autres charges de structure				(1 324)	(1 324)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(143)	11	(17)	(4)	(152)
<b>Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>10 290</b>	<b>2 121</b>	<b>1 187</b>	<b>(1 240)</b>	<b>12 357</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	11 130	(1 583)	163		9 710
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>21 420</b>	<b>537</b>	<b>1 350</b>	<b>(1 240)</b>	<b>22 067</b>

En K€	Paris	Ile de France	Province	Total
Immeubles de placement détenus en pleine propriété	189 841	36 793	25 220	<b>251 854</b>
Immeubles de placement détenus en crédit-bail	112 027	1 000	6 644	<b>119 671</b>
Immeuble d'exploitation	3 091			<b>3 091</b>
Clients	1 476	163	146	<b>1 785</b>
<b>Total</b>	<b>306 435</b>	<b>37 956</b>	<b>32 010</b>	<b>376 401</b>

### 3.4.7.8 Stock-options

Néant.

### 3.4.7.9 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 4,8 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 moyen observé sur l'exercice s'élève à 2,49 % contre 2,64 % au 30 juin 2020.

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.

#### 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 2021, aucun locataire ne représente plus de 14 % des loyers.

Les 12 principaux locataires représentent environ 53 % 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).

### 3.4.7.10 Engagements et éventualités

#### a) Litiges

Il n'existe aucun litige significatif susceptible d'impacter défavorablement la situation du Groupe.

#### b) 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 10 ans. Les loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont les suivants au 30 juin 2021 sans prise en compte d'indexation future :

En K€	30/06/2021
Moins d'un an	13 639
De un à deux ans	9 856
De deux à cinq ans	17 068
Plus de cinq ans	15 939
<b>Total des engagements reçus sur contrats de location simple</b>	<b>56 502</b>

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

Néant.

#### d) 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 30/06/2021 y compris frais accessoires et intérêts courus (K€)	Valeur de l'actif hypothéqué au 30/06/2021	Description des garanties et engagements
SA SCBSM	BNP Lease	2021	190		Cession Dailly des loyers
SA SCBSM	BNP Lease	2021	95		Cession Dailly des loyers et du contrat de couverture de taux
SA SCBSM	Palatine	2026	2 169	17 500	Hypothèque, cession Dailly des loyers
SA SCBSM	Palatine	2025	972	11 400	Hypothèque, cession Dailly des loyers
SA SCBSM	Palatine	2027	2 864	8 200	Hypothèque conventionnelle de 2 <sup>ème</sup> rang, cession Dailly des loyers
SA SCBSM	Arkéa	2021	94	11 110	Hypothèque, cession Dailly des créances au titre du prêt intragroupe



SA SCBSM	Palatine	2030	4 034	11 400	Hypothèque en 2 <sup>nd</sup> 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 %.
SA SCBSM	Palatine	2028	1 889	9 300	Hypothèque conventionnelle, cession Dailly des loyers
SCI Baltique	Genefim	2025	33 067		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 Berlioz	BECM	2027	18 375	27 400	Hypothèque, privilège de prêteurs de deniers, nantissement du compte de fonctionnement et des parts sociales, cession Dailly
SCI Buc	Palatine	2022	450	3 750	Hypothèque, cession Dailly des loyers
SCI Cathédrale	BECM	2029	36 664	72 053	Hypothèques de 1 <sup>er</sup> rang et sans concurrence, Hypothèque conventionnelle complémentaire de 2 <sup>ème</sup> rang sur les contrats de couverture Nantissement des parts sociales, des comptes bancaires et des prêts subordonnés, cession Dailly et Nantissement des créances au titre des couvertures de taux, cession Dailly des créances de loyers et d'assurance, Délégation légale d'assurance, Caution solidaire SCBSM
SCI Des Bois	Genefim	2024	1 778		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	2022	225		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	2027	826	3 380	Privilège de prêteur de deniers de 1 <sup>er</sup> rang sur le bien et hypothèque conventionnelle complémentaire de 2 <sup>ème</sup> 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 <sup>ème</sup> rang au titre du contrat de couverture de taux
SNC Deux Six Sept	BNP	2025	15 138	26 500	Privilège de prêteur de deniers de 1 <sup>er</sup> rang sans concurrence, cession Dailly de créances de loyers commerciaux, constitution d'une garantie sur espèces à hauteur de 300 000 € et engagement de maintien de l'actionariat
SCI Du Val Sans Retour	Caisse d'épargne	2027	1 514	5 800	Hypothèque, caution solidaire SCBSM et délégation des loyers
SNC Foncière du Chêne Vert	BECM	2032	6 739	15 950	Hypothèques, nantissement des créances de couverture, cession Dailly des créances locatives et d'assurance
SCI Haussmann-Eiffel	BECM	2029	11 073	24 000	Hypothèques de 1 <sup>er</sup> rang et sans concurrence, Hypothèque conventionnelle complémentaire de 2 <sup>ème</sup> rang sur les contrats de couverture Nantissement des parts sociales, des comptes bancaires et des prêts subordonnés, cession Dailly et Nantissement des créances au titre des couvertures de taux, cession Dailly des créances de loyers et d'assurance, Délégation légale d'assurance, Caution solidaire SCBSM
SCI Parabole IV	Palatine	2034	4 271	11 931	Hypothèque, cession Dailly des loyers et nantissement des créances
SNC Sentier	Arkéa	2026	2 224	11 110	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
SNC Un et Trois	Arkéa	2024	13 512	17 000	Privilège de prêteur de deniers de 1 <sup>er</sup> rang sans concurrence, engagement de maintien de l'actionariat, cession Dailly des revenus locatifs et constitution du cash deposit à hauteur de 250 000 €
SCI Villiers Luats	Crédit Mutuel	2025	721	1 850	Hypothèque

#### e) Autres engagements donnés ou reçus

Néant.

#### **f) Rémunération des mandataires sociaux**

Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2021, aucune rémunération, sous quelque forme que ce soit, ni avantage en nature n'a été perçue 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 au titre des missions d'assistance qu'il effectue chez SCBSM au travers de CFB (voir ci-dessous).

#### **3.4.7.11 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 trimestriel 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 1,5 % et 3,75 % 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 941 K€.

#### **3.4.7.12 Evènements postérieurs à la clôture**

Néant.

## 3.5 COMPTES INDIVIDUELS RESUMES AU 30 JUIN 2021

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	30/06/2021	30/06/2020
Chiffres d'affaires	3 477	3 013
Autres produits d'exploitation	14	45
Charges d'exploitation	-4 616	-4 212
<b>Résultat exploitation</b>	<b>-1 125</b>	<b>-1 155</b>
Résultat financier	2 635	9 077
Résultat exceptionnel	4 940	-32
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>6 450</b>	<b>7 890</b>
Impôts	0	0
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>6 450</b>	<b>7 890</b>

Le chiffre d'affaires comptabilisé sur l'exercice s'élève à 3 477 M€. Ce poste est constitué de 1 785 K€ de loyers bruts, de 356 K€ de charges et taxes refacturées aux locataires, de 1 272 K€ de refacturation intragroupe et 64 K€ de revenus divers.

Les charges d'exploitation de l'exercice sont constituées des charges liées au fonctionnement des immeubles de placement pour 622 K€ (partiellement refacturées aux locataires en fonction des surfaces louées et des caractéristiques des baux), des dotations nettes aux amortissements et provisions pour 1 512 K€ et des autres charges d'exploitation (crédit-bail immobilier, frais généraux liés à l'immeuble d'exploitation, honoraires juridiques et autres) pour le solde soit 2 482 K€.

Les autres produits d'exploitation sont constitués principalement de reprises de provision.

Le résultat d'exploitation s'établit ainsi à -1 125 K€.

Le résultat financier ressort à 2 635 K€. Il comprend 594 K€ de dividendes reçus des filiales du Groupe, 171 K€ de produits financiers divers, -1 636 K€ d'intérêts et charges assimilées et 3 506 K€ de reprises nettes essentiellement liées à la reprise de la provision sur les titres de la SNC Foncière du Chêne Vert (5,4 M€) résultant de la plus-value comptable générée par la cession d'un de ses actifs immobiliers. Le résultat exceptionnel s'établit à 4,9 K€, essentiellement lié à la cession des immeubles.

Le résultat net constitue ainsi un bénéfice de 6 450 K€ au 30 juin 2021.

#### 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	30/06/2021	30/06/2020
Immobilisations corporelles et incorporelles	14 035	16 100
Immobilisations financières	49 681	44 471
Créances et charges constatées d'avance	31 543	22 887
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	7 638	9 907
Primes de remboursement des emprunts	324	497
<b>Total actif</b>	<b>103 221</b>	<b>93 863</b>
Capitaux propres	29 562	23 113
ORNANE	21 851	21 851
Emprunts obligataires	12 757	12 757
Dettes financières	37 984	35 094
Autres dettes et produits constatés d'avance	1 067	1 048
<b>Total passif</b>	<b>103 221</b>	<b>93 863</b>

Les immobilisations corporelles sont constituées essentiellement des immeubles détenus en direct par la Société à des fins locatives :

- Trois ensembles commerciaux, situés à Buchelay, Soyaux et Saint Malo ;
- 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 pour 30 406 K€ de créances intragroupe, le solde étant le fait de créances locataires et de créances fiscales et diverses.

Les valeurs mobilières de placement sont composées d'actions propres pour 3 369 K€ et des placements de trésorerie pour le solde.

Les capitaux propres au 30 juin 2021 s'élèvent à 29 562 K€, la variation de l'exercice étant essentiellement liée au bénéfice constaté sur la période.

Le poste dettes financières correspond aux dettes auprès des établissements de crédit intérêts courus inclus pour 12 157 K€, aux dettes intragroupe pour 25 453 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 3T2021 déjà perçus).

#### **Affectation du résultat**

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 6 450 K€ au compte "Report à nouveau".

#### **Rappel des dividendes distribués**

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'il n'a pas été procédé à une distribution au titre de l'exercice clos le 30 juin 2021.



## RESULTAT DE LA SOCIETE AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

(Décret n° 67-236 du 23-03-1967)

En €	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	33 081 118	33 494 248	33 964 548	31 839 548	31 839 548
Nombre d'actions ordinaires	13 232 447	13 397 699	13 585 819	12 735 819	12 735 819
Nombre d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote					
Nombre maximum d'actions à créer:					
- par conversion d'obligations	2 646 489	2 646 489	2 646 489	2 646 489	2 646 489
- par droit de souscription	0	0	0	0	0
<b>Opérations et Résultats</b>					
Chiffre d'Affaires (H.T)	3 407 903	3 926 183	3 200 603	3 012 529	3 476 777
Résultats av. impôts, participations, dotations aux amort. & provisions	-2 910 332	2 615 666	-2 806 769	13 843 230	4 445 710
Impôts sur les bénéfices	265 702	7 665 950	0	0	0
Participation des salariés					
Résultats ap. impôts, participations, dotations aux amort. & provisions	-4 195 160	-8 202 891	-4 112 234	7 889 807	6 449 847
Résultat distribué					
<b>Résultat par action</b>					
Résultat après impôts, participation, avant dotations aux amort.& provisions	-0,2	-0,4	-0,2	1,1	0,3
Résultat après impôts, participation, dotations aux amort. & provisions	-0,32	-0,61	-0,30	0,62	0,51
Dividende distribué					
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés	5,0	5,0	5,0	5,0	4,0
Montant de la masse salariale	192 096	234 528	238 588	243 258	233 675
Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales)	99 481	89 348	95 860	78 570	103 067

## **3.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 30 JUIN 2021**

A l'Assemblée Générale de la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche S.A.,

### **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 2021 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> juillet 2020 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.

### **Justification des appréciations - Points clés de l'audit**

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 du patrimoine immobilier**

#### ***Risque identifié***

Au 30 juin 2021, les immobilisations corporelles de la société s'élèvent à 13 430 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. Des expertises indépendantes, des évaluations de la Direction et des promesses/offres/mandats servent de référence pour évaluer la valeur de marché de ces actifs immobiliers.

Les rapports des experts prennent notamment en considération des informations spécifiques telles que la nature de chaque bien, son emplacement, ses revenus locatifs, ses taux de rendement, des 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 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***

Nous avons examiné le bien-fondé de la méthode d'évaluation du patrimoine immobilier sur la base des informations qui nous ont été communiquées.

Nos travaux ont également consisté à :

- apprécier la compétence, l'indépendance et l'intégrité des experts indépendants ;
- analyser les variations de juste valeur significatives des immeubles de placement ;
- réaliser un entretien avec l'expert indépendant, afin de comprendre et d'apprécier la pertinence des estimations, des hypothèses et de la méthodologie d'évaluation appliquées compte tenu du contexte de crise sanitaire liée au Covid-19 ;
- rapprocher les données utilisées par l'expert indépendant avec les données présentes dans les documents probants tels que les états locatifs et le budget des dépenses d'investissement ;
- analyser la cohérence des principales hypothèses de valorisation retenues par l'expert indépendant, notamment les taux de rendement et les valeurs locatives de marché en les comparant aux données de marché disponibles dans un contexte de crise sanitaire lié à la Covid-19 ;
- vérifier que la note « Règles et méthodes comptables – Immobilisations corporelles » de l'annexe donne une information appropriée.

## **Evaluation des titres de participation**

### ***Risque identifié***

Au 30 juin 2021, les titres de participation figurent au bilan pour un montant net de 49 681 milliers d'euros. Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité si celle-ci est inférieure.

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 est déterminée sur la base de la quote-part de situation nette corrigée des plus-values latentes sur les éléments incorporels et corporels, de la rentabilité de l'entité et de ses perspectives d'avenir, et pour les sociétés cotées de l'actif net réévalué (ANR) ou du cours de bourse. L'estimation des plus ou moins-values latentes éventuelles repose sur les rapports des experts immobiliers.

L'évaluation des titres de participation est considérée comme un point clé de l'audit en raison de sa sensibilité aux hypothèses retenues par les experts immobiliers, pour les entités détenant des immeubles, et à leur part importante dans les comptes annuels de la société.

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

Nous avons examiné le bien-fondé de la méthode d'évaluation utilisée pour les titres de participation sur la base des informations qui nous ont été communiquées.

Nos travaux ont également consisté à :

- examiner le bien-fondé de la méthode d'évaluation utilisée pour les titres de participation sur la base des informations qui nous ont été communiquées ;
- vérifier le cours de bourse retenu pour les titres cotés, et pour les titres non cotés, comparer la valeur des capitaux propres retenus dans la détermination des valeurs d'utilité avec la valeur des capitaux propres dans les comptes des entités concernées ;
- apprécier les plus ou moins-values latentes éventuelles déterminées sur la base d'évaluations immobilières indépendantes pour lesquelles nous avons réalisé les diligences suivantes :
  - apprécier la compétence et l'indépendance des experts indépendants ;
  - analyser les variations de juste valeur significatives des immeubles de placement ;
  - réaliser un entretien avec l'expert indépendant, afin de comprendre et d'apprécier la pertinence des estimations, des hypothèses et de la méthodologie d'évaluation appliquées compte tenu du contexte de la Covid-19 ;
  - rapprocher les données utilisées par l'expert indépendant avec les données présentes dans les documents probants tels que les états locatifs et le budget des dépenses d'investissement ;
  - analyser la cohérence des principales hypothèses de valorisation retenues par l'expert indépendant, notamment les taux de rendement et les valeurs locatives de marché en les comparant aux données de marché disponibles dans un contexte de crise sanitaire lié à la Covid-19 ;
- apprécier la comptabilisation d'une dépréciation des titres de participation et comptes courants dans les cas où la valeur d'utilité est inférieure à la valeur nette comptable ;
- apprécier 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 donne une information appropriée.

### **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

### ***Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Actionnaires***

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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du code de commerce.

### ***Informations relatives au gouvernement d'entreprise***

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués 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 entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

## **Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires**

### ***Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel***

Conformément au III de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF, la direction de votre société nous a informés de sa décision de reporter l'application du format d'information électronique unique tel que défini par le règlement européen délégué n°2019/815 du 17 décembre 2018 aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021. En conséquence, le présent rapport ne comporte pas de conclusion sur le respect de ce format dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier.

### ***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 vos Assemblées Générales du 21 décembre 2005 pour le cabinet KPMG et du 14 décembre 2017 pour le cabinet RSA.

Au 30 juin 2021, le cabinet KPMG était dans la 17<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet RSA dans la 4<sup>ème</sup> 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, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également 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 28 octobre 2021

KPMG Audit IS

Xavier Niffle  
Associé

Paris, le 28 octobre 2021

RSA

Jean-Louis Fourcade  
Associé

## 3.7 COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 30 JUIN 2021

### 3.7.1 BILAN

En Milliers d'euros	30/06/2021			30/06/2020
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val. Similaires	605		605	605
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	3 438		3 438	3 854
Constructions	18 222	8 364	9 858	11 261
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	146	117	29	11
Immobilisations corporelles en cours	105		105	370
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations	50 430	749	49 681	44 471
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
	<b>72 946</b>	<b>9 230</b>	<b>63 716</b>	<b>60 572</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks et en-cours</b>				
<b>Avances et Acomptes versés sur commandes</b>	5		5	1
<b>Créances</b>				
Clients et comptes rattachés	884	75	809	173
Autres créances	37 040	6 364	30 676	22 666
Capital souscrit-appelé, non versé				
<b>Valeur Mobilière de Placement</b>				
Actions propres	3 369		3 369	3 387
Autres titres				5 300
Instruments de Trésorerie				
<b>Disponibilités</b>	4 269		4 269	1 220
Charges constatées d'avance	53		53	47
	<b>45 620</b>	<b>6 439</b>	<b>39 181</b>	<b>32 794</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts	324		324	497
Ecart de conversion Actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>118 890</b>	<b>15 669</b>	<b>103 221</b>	<b>93 863</b>

En Milliers d'euros	30/06/2021	30/06/2020
	Net	Net
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	31 840	31 840
Primes d'émission, de fusion, d'apport	17 774	17 774
Ecart de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves;		
- Réserve légale	2	2
- Réserves statutaires ou contractuelles		
- Réserves réglementées		
- Autres réserves	-4 127	-4 127
Report à nouveau	-22 377	-30 266
<b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>	6 450	7 890
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
	<b>29 562</b>	<b>23 113</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES &amp; CHARGES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>DETTES (1)</b>		
Emprunts obligataires convertibles	21 851	21 851
Autres emprunts obligataires	12 757	12 757
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)	12 157	13 982
Emprunts et dettes financières (3)	25 827	21 112
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	127	97
Fournisseurs et comptes rattachés	400	414
Dettes fiscales et sociales	372	259
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	143	168
Autres dettes	16	109
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	9	1
	<b>73 659</b>	<b>70 750</b>
Ecart de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>103 221</b>	<b>93 863</b>

(1) Dont à plus d'un an

70 111

67 252

(1) Dont à moins d'un an

3 224

3 499

(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque

(3) Dont emprunts participatifs

### 3.7.2 COMPTE DE RESULTAT

En Milliers d'euros			30/06/2021	30/06/2020
	France	Export.	Total 12 mois	Total 12 mois
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>				
Ventes de marchandises				11
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	3 477		3 477	3 002
<b>Chiffre d'affaires Net</b>	<b>3 477</b>		<b>3 477</b>	<b>3 013</b>
Reprises sur provisions et transfert de charges			13	37
Autres produits			1	8
			<b>14</b>	<b>45</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION (2)</b>				
Achats de marchandises				
Variation de stocks				
Achat de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks				25
Autres achats et charges externes (a)			2 384	1 934
Impôts, Taxes et Versements assimilés			371	472
Salaires et Traitements			234	243
Charges sociales			103	79
Dotations aux amortissements et provisions:				
- Sur immobilisations: dotations aux amortissements			1 448	1 395
- Sur immobilisations: dotations aux provisions				
- Sur actif circulant: dotations aux provisions			64	21
- Pour risques et charges: dotations aux provisions				13
Autres charges			13	31
			<b>4 616</b>	<b>4 213</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>-1 125</b>	<b>-1 155</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opé. faites en commun</b>				
<b>Produits financiers</b>				
De participations (3)			594	15 369
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			6	14
Autres intérêts et produits assimilés (3)			165	84
Reprises sur provisions et transfert de charges			6 322	1 851
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
			<b>7 088</b>	<b>17 315</b>
<b>Charges financières</b>				
Dotations aux amortissements et aux provisions			2 817	6 410
Intérêts et charges assimilées (4)			1 636	1 828
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
			<b>4 453</b>	<b>8 238</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>2 635</b>	<b>9 077</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>			<b>1 510</b>	<b>7 922</b>



	30/06/2021	30/06/2020
	Total	Total
	12 mois	12 mois
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion	32	51
Sur opérations en capital	5 858	19
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	<b>5 890</b>	<b>70</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion	137	101
Sur opérations en capital	813	1
Dotations aux amortissements et aux provisions		
	<b>950</b>	<b>102</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>4 940</b>	<b>-32</b>
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices		
<b>Total des produits</b>	16 469	20 442
<b>Total des charges</b>	10 019	12 552
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>6 450</b>	<b>7 890</b>
Nombre d'actions en circulation	12 735 819	12 735 819
Nombre d'actions potentielles	12 735 819	12 735 819
<b>Résultat par action (€)</b>	<b>0,51</b>	<b>0,62</b>
<b>Résultat dilué par action (€)</b>	<b>0,51</b>	<b>0,62</b>

(a) Y compris

- Redevances de crédit-bail mobilier

- Redevances de crédit-bail immobilier

635 759

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

(3) Dont produits concernant les entités liées

1 541 15 450

(4) Dont intérêts concernant les entités liées

290 329

### **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 2021 met en évidence un total de 103 221 KEuros et le compte de résultat de l'exercice dégage un bénéfice de 6 450 KEuros au titre de ce même exercice.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/07/2020 au 30/06/2021.

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 2021.

Les comptes consolidés du Groupe SCBSM sont également consolidés selon la méthode de la mise en équivalence dans les comptes de la société Crosswood SA, dont le siège est 8 rue de Sèze, 75009 PARIS, France.

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

#### **3.7.3.1 Faits caractéristiques de l'exercice.**

Au cours de l'exercice, SCBSM a cédé différents actifs immobiliers : deux ensembles immobiliers à usage de bureaux situés à Habsheim et Mulhouse (68), des locaux d'activités situés sur les communes de Nantes et Bouguenais (44) et un terrain nu à Saint Malo (35).

Les évènements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont impacté l'économie française et mondiale sur les années 2020 et 2021.

Au niveau de SCBSM, ces évènements pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires.

Au 30 juin 2021, ces risques ont peu d'impacts sur le portefeuille de la société. Ils se concentrent principalement sur le patrimoine de commerces. L'impact total sur le résultat des comptes de l'exercice est d'environ de 140 K€.

#### **3.7.3.2 Evénements significatifs 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.

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 2021, ont été réalisées par les experts indépendants suivants :

- Cushman & Wakefield
- Catella
- Jones Lang Lasalle

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.

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

#### **b) Participations 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 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) basées sur les évaluations d'experts indépendants, et des perspectives de résultats de la société concernée.

Pour les titres de sociétés cotées sur un marché actif, la valeur d'inventaire retenue est l'actif net réévalué (ANR) ou le cours de clôture. Une 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 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 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) Provisions 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	Reclassement	Valeur Brute Fin d'exercice
<b>Immobilisations Incorporelles</b>					
Frais d'établissement, de R&D Autres postes d'immobilisations incorporelles	605				605
<b>Total I</b>	<b>605</b>				<b>605</b>
<b>Immobilisations Corporelles</b>					
Terrains	3 854			416	3 438
Constructions sur sol propre	16 234		118	164	16 188
Constructions sur sol d'autrui					
Inst. Gral, Agencemt & Aménagement des constructions	2 184			150	2 034
Inst. Gral, Agencmt & Aménagmt divers	88				88
Matériel de transport					
Matériel de bureau et informatique, mobilier	37	22			59
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations corporelles en cours	370		-118	147	105
Avances et acomptes					
<b>Total II</b>	<b>22 767</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>877</b>	<b>21 912</b>
<b>Immobilisations financières</b>					
Participations évaluées par mise en équivalence					
Autres participations	50 427	2			50 430
Autres titres immobilisés					
Prêts et autres immobilisations financières					
<b>Total III</b>	<b>50 427</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50 430</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>	<b>73 799</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>877</b>	<b>72 946</b>

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
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement, de R&D				
Autres immobilisations incorporelles				
<b>Total I</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
Constructions sur sol propre	6 014	1 297	156	7 155
Constructions sur sol d'autrui				
Inst. Gral, Agencmt & Aménagmt des constructions	1 143	147	81	1 209
Inst. Gral, Agencmt & Aménagmt divers	78	1		79
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	36	3		39
Emballages récupérables et divers				
<b>Total II</b>	<b>7 271</b>	<b>1 448</b>	<b>237</b>	<b>8 481</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II)</b>	<b>7 271</b>	<b>1 448</b>	<b>237</b>	<b>8 481</b>

c) Dépréciations et provisions

En milliers d'euros	Montant au début de l'exercice	Augmentations:		Diminutions: Reprises exercice	Montant à la fin de l'exercice
		Dotations exercice	TUP		
<b>Provisions réglementées</b>					
<b>Total I</b>					
<b>Provisions pour risques et charges</b>					
Provisions pour litiges					
Provisions pour renouvellement des immobilisations					
Provisions pour grosses réparations					
Autres provisions pour risques et charges					
<b>Total II</b>					
<b>Dépréciations</b>					
Sur immobilisations incorporelles					
Sur immobilisations corporelles					
Sur titres mis en équivalence					
Sur titres de participation	5 956	191		5 399	748
Sur autres immobilisations financières					
Sur comptes clients	24	64		13	75
Sur autres créances	4 834	2 453		923	6 364
<b>Total III</b>	<b>10 814</b>	<b>2 708</b>		<b>6 335</b>	<b>7 187</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>	<b>10 814</b>	<b>2 708</b>		<b>6 335</b>	<b>7 187</b>

*Dont dotations et reprises*

- d'exploitation	24	64		13	75
- financières	10 790	2 644		6 322	7 112
- exceptionnelles					

La reprise de dépréciation de 5 399 K€ porte sur les titres de la SNC Foncière du Chêne Vert et résulte de la plus-value comptable générée par la cession d'un de ses actifs immobiliers.

Par ailleurs, le complément de dépréciation comptabilisé sur les autres créances 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
<b>De l'actif immobilisé</b>			
Créances rattachées à des participations			
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières			
<b>De l'actif circulant</b>			
Avances et Acomptes versés sur commandes	5	5	
Clients douteux et litigieux			
Autres créances clients	884	884	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	3	3	
Créances fiscales			
Taxe sur la valeur ajoutée	85	85	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupe et associés (2)	36 845		36 845
Débiteurs divers	107	107	
Charges constatées d'avance	53	53	
<b>Total</b>	<b>37 982</b>	<b>1 137</b>	<b>36 845</b>

(1) Dont prêts accordés en cours d'exercice

(1) Dont remboursements obtenus en cours d'exercice

(2) Prêts et avances consenties aux associés

36 845

#### e) Produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	30/06/2021	30/06/2020
En K€		
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	35	46
Autres créances	5	1
Valeurs mobilières de placement		12
Disponibilités		
<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>60</b>



#### f) Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance de 53 K€ sont composées 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 comptes à terme et d'actions propres. Aucune plus-value latente n'existe à la clôture.

Au 30 juin 2021, la société détenait 493 136 actions propres pour 3 369 K€.

Détail des mouvements intervenus sur l'exercice clos au 30 juin 2021 :

	Flux bruts cumulés		
	Achats	Ventes	Annulation / Conversion
Nombre de titres	40 195	45 041	
Cours moyen de la transaction	7,78 €	8,13 €	
Montants	312 838	366 406	

#### h) Emprunts obligataires

##### Emprunt obligataire ORNANE (échéance mai 2023)

En mai 2017, SCBSM a émis un emprunt obligataire à Option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes par placement privé d'un montant de 20,7 M€, d'une durée de 6 ans.

Cet emprunt est représenté par 2 646 489 obligations, d'une valeur nominale unitaire de 7,84 €, qui porteront intérêt à un taux nominal annuel de 2,5 %.

Les conditions et modalités de cet emprunt obligataire sont détaillées dans le Prospectus relatif à l'opération disponible sur le site internet de la société ([www.scbsm.fr](http://www.scbsm.fr)).

##### Emprunt obligataire (échéance janvier 2024)

SCBSM a émis au cours de l'exercice un emprunt obligataire de 12,5 M€ d'une valeur nominale unitaire de 1 000 €.

Cet emprunt a pour échéance le 5 janvier 2024 et porte intérêt au taux nominal annuel de 3,95 %.

#### i) 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	12 735 819				12 735 819

Les actions ordinaires sont entièrement libérées et de même catégorie.

### Tableau de variation des capitaux propres

En K€	30/06/20	Augmentation de capital	Réduction de capital	Affectation du résultat N-1	Distribution	Résultat de l'exercice	30/06/21
Capital social	31 840						31 840
Prime d'émission	17 774						17 774
Réserve légale	2						2
Autres réserves	-4 127						-4 127
Report à nouveau	-30 266			7 890			-22 377
Résultat	7 890			-7 890		6 450	6 450
<b>Total</b>	<b>23 113</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 450</b>	<b>29 562</b>

### j) Etat des dettes

#### Emprunts bancaires :

Montant maximum (K€)	Date emprunt	Durée (ans)	Taux	Dettes au 30/06/2021 et intérêts courus (K€)		Contrat de couverture
5 468	nov-11	15	Eur3M+1,8	2 175	-	
1 750	juill-13	12	Eur3M+2,6 + Floor à 0	979	-	
4 500	avr-15	12	Eur3M+2,1 + Floor à 0	2 912	-	
1 800	fev-16	5	Eur3M+1,75 + Floor à 0	94	-	
5 400	mai-17	13	Eur3M+2 + Floor à 0	4 051		Cap à 2 %, prime
990	sept-19	9	Eur3M+1,85 + Floor à 0	909		Cap à 0,5 %, prime
1 750	sept-19	9	Eur3M+1,5 + Floor à 0	1 025		Cap à 0,5 %, prime

#### Contrats de location financement :

Montant maximum (K€)	Date emprunt	Durée (ans)	Taux	Dettes au 30/06/2021 et intérêts courus (K€)		Contrat de couverture
3 780	nov-07	14	Eur3M+0,85	190		-
1 950	nov-12	9	Eur3M+1,050	98		-

**Tableau redevances / amortissement en K€**

	Valeur d'origine des Biens	Redevances crédit Bail 2020/2021	Redevances cumulées au 30/06/2021	Dotations Amort. 2020/2021 si bien en propriété	Amort. cumulés au 30/06/2021
Actifs Fortis Lease	3 780	380	2 639	179	2 439
Actifs Fortis Lease acquis en 2011/2012	1 950	196	1 362	93	1 258
<b>Total</b>	<b>5 730</b>	<b>576</b>	<b>4 001</b>	<b>272</b>	<b>3 697</b>

**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	190	190			
Actifs Fortis Lease acquis en 2011/2012	98	98			
<b>Total</b>	<b>288</b>	<b>288</b>			

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

	Valeur d'origine des Biens	Amortissements cumulés 30/06/2021 suite aux redevances payées	Valeur résiduelle
Actifs Fortis Lease	3 780	3 590	190
Actifs Fortis Lease acquis en 2011/2012	1 950	1 852	98
<b>Total</b>	<b>5 730</b>	<b>5 442</b>	<b>288</b>

## k) 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)	21 851	65	21 786	
Autres emprunts obligataires (1)	12 757	247	12 510	
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit: (1)				
- à un an maximum à l'origine				
- à plus d'un an à l'origine	12 157	1 675	6 930	3 552
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)	374	170	204	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	127	127		
Fournisseurs et comptes rattachés	400	400		
Personnel et comptes rattachés	21	21		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	47	47		
Impôts sur les bénéfices Exit tax				
Taxe sur la valeur ajoutée	164	164		
Autres impôts, taxes et versements assimilés	140	140		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	143	143		
Groupe et associés (2)	25 453			25 453
Autres dettes	16	16		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	9	9		
<b>Total</b>	<b>73 659</b>	<b>3 224</b>	<b>41 430</b>	<b>29 005</b>

(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice

(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice 1 819

(2) Emprunts, dettes contractés auprès des associés 25 453

## l) Charges à payer

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	30/06/2021	30/06/2020
Emprunts obligataires convertibles	65	65
Autres emprunts obligataires	247	247
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	43	49
Emprunts et dettes financières divers		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	208	179
Dettes fiscales et sociales	164	215
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	112	115
Autres dettes	12	27
Avoir à établir	64	60
<b>Total</b>	<b>916</b>	<b>957</b>

m) **Eléments concernant les entreprises liées et les participations**

Poste	Montant brut 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	
<b>Immobilisations incorporelles</b>			
Avances et acomptes			
<b>Immobilisations Corporelles</b>			
Avances et acomptes			
<b>Immobilisations financières</b>			
Participations		47 547	
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
<b>Total immobilisations</b>		<b>47 547</b>	
Avances et acomptes versés sur commandes			
<b>Créances</b>			
Créances clients et comptes rattachés		587	
Autres créances		36 845	
Capital souscrit appelé non versé			
<b>Total Créances</b>		<b>37 432</b>	
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
<b>Dettes</b>			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers		25 453	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
<b>Total Dettes</b>		<b>25 453</b>	
<b>Charges et produits financiers</b>			
Produits de participation		594	
Autres produits financiers		165	
Charges financières		290	

#### n) Ventilation du chiffre d'affaires

En K€	30/06/2021			30/06/2020
	France	Etranger	Total	Total
Revenus locatifs	1 785		1 785	1 686
Prestations de services	846		846	386
Autres	846		846	940
<b>Chiffre d'affaires Net</b>	<b>3 477</b>		<b>3 477</b>	<b>3 013</b>

#### o) Détail du résultat exceptionnel

	30/06/2021	30/06/2020
Sur opération de gestion	32	51
Sur opération en capital	5 858	19
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>5 890</b>	<b>70</b>
Sur opération de gestion	137	101
Sur opération en capital	813	1
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>950</b>	<b>102</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>4 940</b>	<b>-32</b>

Le résultat exceptionnel s'élève à 4 940 K€, essentiellement lié à la cession des immeubles.

### 3.7.3.5 Autres informations

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

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

#### b) Tableau des effectifs

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition de l'entreprise
Cadres	2	
Agents de maîtrise et techniciens	2	
Apprentis en contrat en alternance		
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>0</b>

#### c) Rémunérations versées aux mandataires sociaux

Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2021, 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€ pour l'ensemble du Groupe SCBSM au titre de l'exercice clos le 30 juin 2021.

#### d) Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes s'élèvent à 116 K€ annuel répartis de la façon suivante :

- 75 K€ pour KPMG Audit IS
- 41 K€ pour RSA

#### e) Engagements hors bilan

- 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 10 ans. Les loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont les suivants au 30 juin 2021 :

<i>En K€</i>	<b>30/06/2021</b>
Moins d'un an	1 947
De un à deux ans	1 653
De deux à cinq ans	2 170
Plus de cinq ans	2 066
Total des engagements reçus sur contrats de location simple	7 836

- 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 30/06/2021 yc frais accessoires et intérêts courus (K€)	Valeur de l'actif hypothéqué au 30/06/2021	Description des garanties et engagements
SA SCBSM	BNP Lease	2021	190		Cession Dailly des loyers
SA SCBSM	BNP Lease	2021	95		Cession Dailly des loyers et du contrat de couverture de taux
SA SCBSM	Palatine	2026	2 169	17 500	Hypothèque, cession Dailly des loyers
SA SCBSM	Palatine	2025	972	11 400	Hypothèque, cession Dailly des loyers
SA SCBSM	Palatine	2027	2 864	8 200	Hypothèque conventionnelle de 2 <sup>ème</sup> rang, cession Dailly des loyers
SA SCBSM	Arkéa	2021	94	11 110	Hypothèque, cession Dailly des créances au titre du prêt intragroupe
SA SCBSM	Palatine	2030	4 043	11 400	Hypothèque en 3 <sup>ème</sup> 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 %, cession Dailly
SA SCBSM	Palatine	2028	1 889	9 300	Hypothèque conventionnelle, cession Dailly des loyers
SCI Baltique	Genefim	2025	33 067		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 Berlioz	BECM	2027	18 374	27 400	Hypothèque, privilège de prêteurs de deniers, nantissement du compte de fonctionnement et des parts sociales, cession Dailly
SCI Buc	Palatine	2022	450	3 750	Hypothèque, cession Dailly des loyers
SCI Cathédrale	BECM	2029	36 664	72 053	Hypothèques de 1 <sup>er</sup> rang et sans concurrence, Hypothèque conventionnelle complémentaire de 2 <sup>ème</sup> rang sur les contrats de couverture Nantissement des parts sociales, des comptes bancaires et des prêts subordonnés, cession Dailly et Nantissement des créances au titre des couvertures de taux, cession Dailly des créances de loyers et d'assurance, Délégation légale d'assurance, Caution solidaire SCBSM
SCI Des Bois	Genefim	2024	1 778		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	2022	225		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	2027	826	3 380	Privilège de prêteur de deniers de 1 <sup>ier</sup> rang sur le bien et hypothèque conventionnelle complémentaire de 2 <sup>ème</sup> 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 <sup>ème</sup> rang au titre du contrat de couverture de taux
SNC Deux Six Sept	BNP	2025	15 138	26 500	Privilège de prêteur de deniers de 1 <sup>er</sup> rang sans concurrence, cession Dailly de créances de loyers commerciaux, constitution d'une garantie sur espèces à hauteur de 300 000 € et engagement de maintien de l'actionariat
SCI Val sans retour	Caisse d'épargne	2027	1 514	5 800	Hypothèque, Caution solidaire SCBSM et délégation des loyers
SNC Foncière du Chêne Vert	BECM	2032	6 739	15 950	Hypothèques, nantissement des parts sociales, cession Dailly des créances locatives et d'assurance
SCI Hausmann-Eiffel	BECM	2029	11 073	24 000	Hypothèques de 1 <sup>er</sup> rang et sans concurrence, Hypothèque conventionnelle complémentaire de 2 <sup>ème</sup> rang sur les contrats de couverture Nantissement des parts sociales, des comptes bancaires et des prêts subordonnés, cession Dailly et Nantissement des créances au titre des couvertures de taux, cession Dailly des créances de loyers et d'assurance, Délégation légale d'assurance, Caution solidaire SCBSM
SCI Parabole IV	Palatine	2034	4 271	11 931	Hypothèque, cession Dailly des loyers et nantissement des créances.
SNC Sentier	Arkéa	2026	2 224	11 110	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
SNC Un et Trois	Arkéa	2024	13 512	17 000	Hypothèque, cession Dailly des créances, nantissement des loyers d'habitation, constitution d'une réserve de liquidité si le ratio ICR est inférieur à 115 %
SCI Villiers luats	Crédit Mutuel	2025	721	1 850	Hypothèque

- Autres engagement donnés ou reçus

Néant.

### 3.7.3.6 Tableau de financement

EMPLOIS	30/06/21	30/06/20	RESSOURCES	30/06/21	30/06/20
Distributions mises en paiement au cours de l'exercice			Capacité d'autofinancement de l'exercice	- 1 012	13 283
Acquisitions d'éléments actifs immobilisés			Cessions ou réductions éléments actif immobilisé		
- Immobilisations Incorporelles			- Cession d'immobilisations :		
- Immobilisations corporelles	22	84	- incorporelles		
- Immobilisations financières	2		- corporelles	877	
Charges à répartir sur plusieurs exercices			- Cession ou réductions immobilisations financières		
Réduction Capitaux propres (réduction de capital, retraits)		4 546	Augmentation Capitaux propres :		
			- Augmentation de capital ou apport		
			- Augmentation des autres capitaux propres		
Remboursements dettes financières	2 450	30 493	Augmentation dettes financières		2 015
Remboursements Comptes courants	16 360	13 766	Augmentation Comptes courants	9 704	22 479
	18 834	48 889		9 569	37 777
<b>Variation du fonds de roulement net global (ressource nette)</b>	-	-	<b>Variation du fonds de roulement net global (emploi net)</b>	9 264	11 112

### 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 31/12/20.

	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 au 30/06/21 (K€)	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				
<b>A - RENSEIGNEMENTS DETAILLES CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS</b>									
<b>1- Filiales (plus de 50 % du capital détenu)</b>									
SCI ABAQUESNE	1	100	-963	1	1	3 075	728	481	-
SCI BALTIQUE	1	70	-4 555	1	1	-672	3 402	-1 210	-
SCI BERLIOZ	1	99.9	-1 432	1 176	1 176	6 078	810	-1 750	-
SCI BUC	0	99	302	2 581	2 581	671	0	-269	-
SCI CATHEDRALE	1	99	-388	4 607	4 607	-14 143	3 368	1 048	594
SCI DES BOIS	2	100	-783	844	844	1 232	0	-158	-
SCI des BOIS DE NORVEGE	1	99	0	1	1	669	263	7	-
SNC DEUX SIX SEPT	1	100	0	1	1	7 520	167	-1 270	-
SCI DU VAL SANS RETOUR	1	99.9	-179	2 848	2 848	-1 105	582	138	-
SNC FONCIERE DU CHENE VERT	7 000	99.9999	2 903	32 241	32 241	-8 492	1 343	5 795	-
SAS LES PROMENADES DE LA THALIE	400	100	-718	557	0	383	0	-7	-
SCI LIP	0	99	-9	0	0	81	8	-10	-
SNC MEUBLES & CO	10	100	-1 652	0	0	1 705	1	-23	-
SCI PARABOLE IV	0	100	-1 183	2 355	2 355	1 073	408	-108	-
SNC SENTIER	1	99	-1 752	1	1	4 349	599	151	-
SNC UN ET TROIS	1	99.900	0	1	1	3 777	119	-835	-
SCI VILLIERS LUATS	1	99.9	-1 038	331	140	946	178	30	-
SCI WITTENHEIM	1	99	-3 218	1	1	5 275	148	-92	-
<b>2 - Participations (de 10 % à 50 % du capital détenu)</b>									
<b>B - RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES AUTRES FILIALES ET PARTICIPATIONS</b>									
<b>1 - Filiales non reprises en A:</b>									
<b>a) françaises</b>									
<b>b) étrangères</b>									
<b>2 - Participations non reprises en A:</b>									
<b>a) françaises</b>									
<b>b) étrangères</b>									

## **4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE**

---

### **4.1 DIRECTION GENERALE ET CONSEIL D'ADMINISTRATION**

#### **4.1.1 DIRECTION GENERALE**

##### **a) 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 17 décembre 2019 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 2023.

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.

##### **b) Restriction 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.

#### **4.1.2 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 2021, 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 17 décembre 2019)	AG statuant sur les comptes clos le 30 juin 2023
Hoche Partners représenté par Mr Jean-Daniel Cohen	Administrateur Indépendant	3 octobre 2005 (renouvelé le 16 décembre 2020)	AG statuant sur les comptes clos le 30 juin 2024
Hailaust et Gutzeit représentée par Melle Pauline Attinault	Administrateur	18 octobre 2013 (renouvelé le 17 décembre 2019)	AG statuant sur les comptes clos le 30 juin 2023
Crosswood représentée par Mme Sophie Erre	Administrateur	8 décembre 2008 (renouvelé le 17 décembre 2018)	AG statuant sur les comptes clos le 30 juin 2022
Sara Weinstein	Administrateur	17 décembre 2019	AG statuant sur les comptes clos le 30 juin 2023

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	17 décembre 2019
Date d'échéance du mandat	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2023
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	16 décembre 2020
Date d'échéance du mandat	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2024
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 Hoche Partners International Gérant de Hoche Partners Gérant de HP Promotion Président de Hoche Partners Energies Président de Ulysse Investissements Administrateur de Lusic Gérant d'Antarem Conseil Trustee Inovalis REIT Chairman Realia Properties Inc Président de Foncière Volta
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

➤ **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	17 décembre 2019
Date d'échéance du mandat	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2023
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 2018
Date d'échéance du mandat	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2022
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	Gérante de la SCI Mathale
Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin – Crosswood	Néant
Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin – Sophie Erre	Néant



➤ **Sara Weinstein**

Mandat actuel	Administrateur
Adresse professionnelle	17 Hagivha St Savion - Israel
Date de première nomination	17 décembre 2019
Date de renouvellement	
Date d'échéance du mandat	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2023
Autres mandats et fonctions exercés dans le Groupe	Néant
Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe	Avocate
Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin	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. 60 % des membres du Conseil d'Administration sont des femmes.

➤ **Jacques Lacroix**

Diplômé d'HEC, Jacques Lacroix, 53 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 a développé en 2001 une activité de 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 constituer 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 transférée dans la foulée sur Eurolist.

➤ **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 59 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.

➤ **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, 43 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.

➤ **Sara Weinstein**

Madame Sara Weinstein, 40 ans, est diplômé de l'université de droit de Bor llan et est inscrit au barreau israélien depuis 2005.

**d) 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.

#### **4.1.3 FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**a) Règlement intérieur du Conseil d'Administration**

Le Conseil d'Administration a adopté son règlement intérieur lors de sa séance du 17 novembre 2005.

Le règlement intérieur décrit le mode de fonctionnement, les pouvoirs et les attributions du Conseil d'Administration ainsi que les conditions de ses réunions et délibérations. Il précise également les règles de déontologie applicables aux membres du Conseil d'Administration.

Le texte du règlement intérieur actuellement en vigueur est reproduit ci-dessous :

##### **ARTICLE 1 – Mission du Conseil d'Administration**

Le Conseil d'Administration se prononce sur l'ensemble des décisions relatives aux orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre par la direction générale.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Lorsque le conseil considère qu'il y a lieu d'effectuer un tel contrôle ou vérification, il en définit précisément l'objet et les modalités dans une délibération et y procède lui-même ou en confie l'exécution à l'un de ses comités, à l'un de ses membres ou à un tiers.

Lorsque le Conseil d'Administration décide que le contrôle ou la vérification sera effectué par l'un de ses membres ou par un tiers, la mission est définie dans les conditions fixées par l'article 2 ci-après.

Le Président fixe les conditions d'exécution du contrôle ou de la vérification. Il veille à ce que les informations utiles au contrôle ou à la vérification soient fournies à celui qui le réalise.

Il est fait rapport au Conseil d'Administration à l'issue du contrôle ou de la vérification. Celui-ci arrête les suites à donner à ses conclusions.

## **ARTICLE 2 – Possibilité de conférer une mission à un administrateur**

Conformément aux dispositions du Code de Commerce, le Conseil d'Administration peut conférer à un ou plusieurs de ses membres ou à des tiers, actionnaires ou non, une mission dont il arrêtera les principales caractéristiques. Lorsque le ou les titulaires de la mission sont membres du Conseil d'Administration, ils ne prennent pas part au vote.

Sur la base de cette délibération, il est établi à l'initiative du Président un projet de lettre de mission, qui :

- définit l'objet précis de la mission ;
- fixe la forme que devra prendre le rapport de mission ;
- arrête la durée de la mission ;
- détermine, le cas échéant, la rémunération due au titulaire de la mission ainsi que les modalités de paiement des sommes dues à l'intéressé ;
- prévoit, le cas échéant, un plafond de remboursement des frais de voyage et de déplacement ainsi que des dépenses engagées par l'intéressé et liées à la réalisation de la mission.

Le rapport de mission est communiqué par le Président aux administrateurs de la société. Le Conseil d'Administration délibère sur les suites à donner au rapport de mission.

## **ARTICLE 3 – Comités du Conseil d'Administration**

Afin de préparer ses travaux, le Conseil d'Administration peut décider, conformément aux dispositions du Code de Commerce, la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet, pour avis, à leur examen.

Le Conseil d'Administration fixera par le présent Règlement le domaine de compétence de chaque comité. Dans son domaine de compétence, chaque comité formule des propositions, des recommandations ou des avis selon le cas. A ces fins, il peut décider de faire procéder à toute étude susceptible d'éclairer les délibérations du conseil.

Le Conseil d'Administration désigne les membres et le Président de chaque comité. Les membres des comités participent personnellement à leurs réunions, le cas échéant par des moyens de visioconférence ou de téléconférence.

Les réunions des comités se tiennent au siège social ou en tout autre lieu fixé par son Président.

Le Président de chaque comité établit l'ordre du jour de ses réunions et le communique au Président.

Le Président de chaque comité peut décider d'inviter à certaines de ses réunions tout ou partie des membres du Conseil d'Administration et, en tant que de besoin, toute personne de son choix à ses réunions. Il fait connaître au Président du Conseil d'Administration les membres de la direction qu'il souhaite voir participer à une séance.

Les conditions de saisine de chaque comité sont les suivantes :

- il se saisit de toute question entrant dans le domaine de compétence qui peut lui être impartie par le présent règlement et fixe son programme annuel,
- il peut être saisi par le Président du Conseil d'Administration de toute question figurant ou devant figurer à l'ordre du jour du Conseil d'Administration,
- le Conseil d'Administration et son Président peuvent également le saisir à tout moment d'autres questions 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) 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.

### c) 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 3 fois au cours de l'exercice 2020/2021, le taux de participation moyen des administrateurs s'élève à 93 %.

Dates	Thèmes débattus	Taux de participation des administrateurs
15 octobre 2020	Arrêté des comptes sociaux et consolidés du 30 juin 2020 Renouvellement des mandats des administrateurs Convocation à l'AGM des actionnaires	100 %
30 mars 2021	Arrêté des comptes semestriels consolidés du 31 décembre 2020	80 %
14 juin 2021	Approbation de la cession de l'actif des Renaudes Autorisation de la convention réglementée avec Brocéliande Patrimoine	100 %

Aucune réunion ne s'est tenue sans la présence du Président Directeur Général.

### d) 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.

#### **e) 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.

#### **f) Relation du conseil avec les tiers**

Le Conseil d'Administration veille à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'au marché.

### **4.1.4 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.

### **4.1.5 CONFLITS D'INTERÊTS AU NIVEAU DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Les conventions libres et réglementées sont exposées aux paragraphes 4.3.2 et 4.5 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.

### **4.1.6 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 ;
- d'une faillite, mise sous séquestre ou liquidation, en tant que dirigeant ou mandataire social, au cours des cinq dernières années ;
- d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires au cours des cinq dernières années.

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.

## 4.2 REMUNERATION ET AVANTAGES

### 4.2.1 REMUNERATION GLOBALE DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION NON DIRIGEANTS

Hoche Partners SARL	Exercice 30 juin 2021		Exercice 30 juin 2020	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Autres Rémunérations	-	-	-	-
Jetons de présence	2 000	-	-	2 000
<b>TOTAL</b>	<b>2 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 000</b>

Hailaust & Gutzeit SAS	Exercice 30 juin 2021		Exercice 30 juin 2020	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Autres Rémunérations	-	-	-	-
Jetons de présence	2 000	-	-	2 000
<b>TOTAL</b>	<b>2 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 000</b>

Crosswood SA	Exercice 30 juin 2021		Exercice 30 juin 2020	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Autres Rémunérations	-	-	-	-
Jetons de présence	2 000	-	-	2 000
<b>TOTAL</b>	<b>2 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 000</b>

Sara Weinstein	Exercice 30 juin 2021		Exercice 30 juin 2020	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Autres Rémunérations	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	2 000	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 000</b>	<b>-</b>

### 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 2021	Exercice 2020
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	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>291 600</b>	<b>291 600</b>



Le détail sur les rémunérations dues et versées au titre des exercices clos en 2020 et 2021 est le suivant :

Jacques Lacroix Président-Directeur Général	Exercice 30 juin 2021		Exercice 30 juin 2020	
	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	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2 000</b>	<b>291 600</b>	<b>-</b>	<b>293 600</b>

(\*) Honoraires versés à CFB, détenue à 100 % par Monsieur Jacques Lacroix (Cf. paragraphe « 3.4.7.11 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 d'enregistrement universel, 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 2017 à 2021.

#### **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 2017 à 2021.

#### **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.

#### **4.2.7 PRINCIPES ET REGLES ARRETES PAR LE CONSEIL POUR DETERMINER LES RENUMERATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE ACCORDES 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 2020/2021 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 « 3.4.7.11 Transactions avec les parties liées »).

Aucune mission exceptionnelle n'a été confiée à un administrateur.

### **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 « 4.1.2 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<sup>er</sup> 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 SARL, 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 trimestriel 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 941 K€ a été comptabilisé au titre de l'exercice clos au 30 juin 2021.

### 4.3.3 CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

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

Ce code Middledenext est disponible sur le site internet de Middledenext ([www.middledenext.com](http://www.middledenext.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.225-37-4 du Code de commerce, le présent rapport précise les dispositions du Code de référence qui ont été écartées et les raisons de ce choix sont les suivantes ;

- Recommandation R11 – Evaluation du conseil d'administration (cf. 4.3.3.2).
- Recommandation R3 – Composition du conseil – Présence de deux membres indépendants (cf. 4.1.2).

#### 4.3.3.1 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 2020/2021. 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 efficacité 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.

#### 4.3.3.2 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.

#### 4.3.3.3 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.

#### 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	Acquisition	8,61	412 382
SA Crosswood – Mandataire social	Actions	Acquisition	9,07	100 896
SA Crosswood – Mandataire social	Actions	Cession	8,72	294 470

#### 4.4 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

En milliers d'euros	30/06/2021		30/06/2020	
	KPMG	RSA	KPMG	MBV & Associés
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés				
Société mère	75	41	75	40
Filiales			-	-
Missions accessoires			-	-
Sous-total	75	41	75	40
Autres prestations	-	-	-	-
Sous-total	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>75</b>	<b>41</b>	<b>75</b>	<b>40</b>

## **4.5 OPERATION AVEC DES APPARENTES : RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES – EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2021**

### **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 2021

A l'assemblée générale de la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche S.A.,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes 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. 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 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 déjà approuvées par l'Assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées 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 SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

##### **Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue 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 DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

##### **Conventions approuvées 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 suivantes, déjà approuvées 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 :**

Monsieur Jacques Lacroix, Président de la société Brocéliande Patrimoine S.A.R.L. et Président du Conseil d'Administration de la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche S.A. (ci-après SCBSM S.A.)

**Nature et objet :**

Cette convention porte sur la refacturation de frais de fonctionnement.

**Modalités :**

Cette convention a été conclue avec la société Brocéliande Patrimoine S.A.R.L.. Le montant des honoraires facturés par votre société au cours de l'exercice clos le 30 juin 2021 au titre de frais de fonctionnement supportés par SCBSM S.A., s'est élevée à 38 K€ hors taxes.

Le Conseil d'Administration a réexaminé et décidé de maintenir cette convention lors de sa séance du 20 octobre 2021.

- **Convention de refacturation de charges de personnel et de prestations comptables et financières**

**Personne concernée :**

Monsieur Jacques Lacroix, Président du conseil d'administration de la société Crosswood S.A. et Président du Conseil d'Administration de SCBSM S.A..

**Nature et objet :**

Cette convention porte sur la refacturation de charges de personnel mis à disposition de la Société, et de prestations comptables et financières.

**Modalités :**

Cette convention a été conclue avec la société Crosswood S.A.. Le montant des honoraires facturés par votre société au cours de l'exercice clos le 30 juin 2021 au titre de la mise à disposition de personnel et au titre des prestations comptables et financières, s'est élevé à 23 K€ hors taxes.

Le Conseil d'administration a réexaminé et décidé de maintenir cette convention lors de sa séance du 20 octobre 2021.

- **Convention de prestations de services**

**Personne concernée :**

Monsieur Jacques Lacroix, Président de la société Compagnie Financière de Brocéliande S.A.S. et Président du Conseil d'Administration de SCBSM S.A..

**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 Compagnie Financière de Brocéliande S.A.S. à 24,3 K€ hors taxes par mois.

Au cours de l'exercice clos au 30 juin 2021, le montant total des honoraires facturés au groupe SCBSM au titre de cette convention s'est élevé à 291,6 K€ hors taxes dont 87,5 K€ hors taxes supportés par la société SCBSM S.A..

Le Conseil d'administration a réexaminé et décidé de maintenir cette convention lors de sa séance du 20 octobre 2021.

- **Convention de centralisation de trésorerie**

**Nature et objet :**

Une convention de centralisation de trésorerie a été conclue entre la Société et ses filiales S.C.I. Buc, S.C.I. Lip, SCI Berlioz, S.C.I. Baltique, S.C.I. Parabole IV, S.C.I. Des Bois, S.C.I. Bois de Norvège, S.C.I. Cathédrale, S.C.I. Abaquesne, S.C.I. Wittenheim, S.C.I. du Val Sans Retour, S.C.I. Villiers Luats, SNC Sentier, S.C.I. Hausmann Eiffel, Les Promandes de la Thalie S.A.S., S.A.R.L Cathédrales, S.N.C. Foncière du Chêne Vert, S.N.C. Meubles & Co, SNC Un et Trois et la SNC Deux Six Sept.

**Modalités:**

Les sommes prêtées et avances données sont rémunérées au taux d'intérêt maximum fiscalement déductible, à l'exception des comptes débiteurs (chez SCBSM S.A.) de centralisation de trésorerie des sociétés civiles immobilières qui ne sont pas rémunérées. Au 30 juin 2021, le montant des comptes courants créditeurs relatifs à cette convention s'élève à 25 453 K€. Le montant des comptes courants débiteurs s'élève à 36 845 K€.

Au titre de l'exercice clos le 30 juin 2021, le montant des charges financières sur les comptes courants créditeurs relatifs à cette convention s'élève à 290 K€. Le montant des produits financiers sur les comptes courants débiteurs s'élève à 165 K€.

Le Conseil d'administration a réexaminé et décidé de maintenir cette convention lors de sa séance du 20 octobre 2021.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 28 octobre 2021

KPMG Audit IS

Xavier Niffle  
Associé

Paris, le 28 octobre 2021

RSA

Jean-Louis Fourcade  
Associé



## 5 INFORMATIONS GENERALES CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL

### 5.1 ACTIONNARIAT

A la date du 15 octobre 2021, l'actionariat de SCBSM se présente comme suit :

Actionnaires	Nombre d'actions	Nombre de droits de vote	% d'intérêt	% droits de vote	% droits de vote théorique
Crosswood et Hailaust & Gutzeit	4 732 334	4 732 334	37,16 %	39,80 %	37,16 %
CFB	1 628 103	1 628 103	12,78 %	13,69 %	12,78 %
Jacques Lacroix	250 415	250 415	1,97 %	2,11 %	1,97 %
<b>Sous Total J.Lacroix direct et indirect</b>	<b>6 610 852</b>	<b>6 610 852</b>	<b>33,91 %</b>	<b>55,60 %</b>	<b>51,91 %</b>
Groupe Foncière Volta*	2 632 794	2 632 794	20,67 %	22,14 %	20,67 %
Autres actionnaires et public	2 646 007	2 646 007	20,78 %	22,25 %	20,78 %
Auto - détention	846 166	0	6,64 %	0,00 %	6,64 %
<b>Total</b>	<b>12 735 819</b>	<b>12 889 653</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

\* Source : Rapport financier annuel publié le 30 avril 2021

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.
- Foncière Volta est une société cotée sur le compartiment C de Nyse Euronext Paris.

Le fonctionnement régulier des organes de gouvernance de l'entreprise permet d'assurer l'entreprise contre tout exercice abusif du contrôle de la société.

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

L'article 17.8 des statuts de la société SCBSM prévoit l'acquisition d'un droit de vote double : « Un droit de vote double est attribué à toutes les actions entièrement libérées et justifiant d'une inscription nominative, depuis deux ans au moins, au nom du même actionnaire. ».

Au 30 juin 2021, il n'existe aucun droit de vote double.

## 5.1.2 PACTE D'ACTIONNAIRES

Néant.

## 5.1.3 HISTORIQUE DE L'EVOLUTION DU POURCENTAGE DE CONTROLE AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

Le tableau ci-dessous récapitule les modifications intervenues dans le pourcentage de contrôle de la Société au cours des trois dernières années :

	Oct-21	Oct-20	Oct-19
<b>Sous-total J.Lacroix direct et indirect</b>	<b>51,91%</b>	<b>51,66%</b>	<b>48,09%</b>
Foncière Volta & WGS	20,67%	22,80%	19,87%
Autres actionnaires et public	20,78%	21,59%	22,12%
Auto - détention	6,64%	3,95%	9,92%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## 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 2020/2021

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 16 décembre 2020.

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 1 273 582 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 15,67 euros.

#### 5.2.1.3 Plafond global

Le montant global que la Société pourra consacrer au rachat de ses propres actions ne pourra excéder 19.957.028 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 16 décembre 2020.

### **5.2.2 RACHAT D' ACTIONS REALISES PAR SCBSM AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2021**

#### **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<sup>er</sup> juillet 2020 jusqu'au 30 juin 2021, Invest Securities a acheté pour le compte de SCBSM 40 195 actions au prix moyen de 7,78 euros, soit un coût total de 312 838 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**

Néant.

#### **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 2021

#### 5.2.3.1 Cessions 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<sup>er</sup> juillet 2020 jusqu'au 30 juin 2021, Invest Securities a cédé pour le compte de SCBSM 40 002 actions au prix moyen de 8,09 euros, soit un coût total de 323 605 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 5 039 actions au prix moyen de 8,49 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

Néant.

### 5.2.6 TABLEAU DE DECLARATION SYNTHETIQUE

	Flux bruts cumules			Positions ouvertes au 30 juin 2021	
	Achats	Ventes	Annulation / Conversion	Positions ouvertes à l'achat	Positions ouvertes à la vente
Nombre de titres	40 195	45 041			
Echéance maximale moyenne					
Cours moyen de la transaction	7,78 €	8,13 €			
Prix moyen d'exercice					
Montants	312 838	366 406			

## 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
- Parité d'exercice initiale : 1 action par obligation

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 varie en fonction des modalités de conversion. Les conditions et modalités de cet emprunt obligataire sont détaillées dans le Prospectus relatif à l'opération disponible sur le site internet de la société ([www.scbsm.fr](http://www.scbsm.fr)).

### 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 2021, 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	16/12/2020	16/06/2022	10 % du capital	-	-	10 % du capital
Emission de BSA au profit d'une catégorie de personnes	16/12/2020	16/06/2022	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 (**)	17/12/2019	17/02/2022	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 (**)	17/12/2019	17/02/2022	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.	17/12/2019	17/02/2022	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	17/12/2019	17/02/2022	10 % du capital/an (1)	-	-	-

Augmentation du capital social par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	17/12/2019	17/02/2022	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	16/12/2020	16/06/2022	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	17/12/2019	17/02/2022	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	17/12/2019	17/02/2022	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	17/12/2018	17/02/2022	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	17/12/2019	17/02/2022	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	16/12/2020	16/06/2022	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 TROIS 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
14/02/2019	Distribution					33 494 248		-1 339 770	13 397 699	17 162 767
14/02/2019	Souscription de 188 120 actions issues de la distribution de la prime d'émission	188 120	2,50	5,75	470	33 964 548	611 390	611 390	13 585 819	17 774 157
09/06/2020	Annulation de 850 000 actions auto-détenues	-850 000	2,5		-2 125	31 839 548			12 735 819	17 774 157

## 5.6 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

La SCBSM a opté à compter du 1<sup>er</sup> 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 70 % 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.

## 5.7 SALARIES

Le Groupe emploie 4 personnes à temps plein :

	Cadres	Agents de maîtrise et techniciens	Apprentis Contrat en Alternance	Total
Hommes	0	0	0	0
Femmes	2	2	0	4
Effectif	2	2	0	4

Le total des charges de rémunération charges sociales incluses supporté par la SCBSM pour l'exercice clos au 30 juin 2021 s'est élevé à 337 K€.

## 5.8 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LA SOCIETE

### 5.8.1 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-plaqué 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.

## **5.8.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION**

### **5.8.2.1 (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.

## **5.8.2.2 (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.

### **5.8.3 DROITS, PRIVILEGES ET RESTRICTIONS ATTACHEES AUX ACTIONS**

#### **5.8.3.1 (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.

#### **5.8.3.2 (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.

#### **5.8.3.3 (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.

#### **5.8.3.4 (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.

#### **5.8.3.5 (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.

#### **5.8.4 MODIFICATION DES DROITS DES ACTIONNAIRES**

Les droits des actionnaires ne peuvent être modifiés que par une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire de SCBSM.

#### **5.8.5 ASSEMBLEES GENERALES**

##### **5.8.5.1 (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.

##### **5.8.5.2 (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**

Faisant application des dispositions de l'article L.225-123 du Code de commerce, un droit de vote double est attribué à toutes les actions entièrement libérées et justifiant d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire.

Le droit de vote double est réservé aux actionnaires de nationalité française ou ressortissant d'un Etat membre de la Communauté économique européenne.

En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, le droit de vote double sera accordé, dès leur émission, aux actions nouvelles attribuées à un actionnaire à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie déjà de ce droit.

Les personnes morales actionnaires bénéficiant de ce droit de vote double le conserveront si elles font l'objet d'une fusion-absorption ou d'une scission emportant transfert de leurs actions.

## **5.8.5.3 (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.

#### **5.8.5.4 (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.

#### **5.8.5.5 (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.

#### **5.8.6 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.

#### **5.8.7 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.

#### **5.8.8 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, le Groupe 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 et Catella en qualité d'expert aux fins de procéder à une évaluation de ses actifs immobiliers au cours de l'exercice 2020/2021.

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 2021.

### 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 30 décembre 2020, de procéder à l'estimation de la juste valeur au 31 décembre 2020 de 8 actifs de la foncière « SCBSM » et, par contrat d'expertise en date du 19 mai 2021, de procéder à l'estimation de la juste valeur au 31 mai 2021 d'un actif de la foncière « SCBSM » et par contrat d'expertise en date du 5 juillet 2021, de procéder à l'estimation de la juste valeur au 30 juin 2021 de 9 actifs de la foncière SCBSM.

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.

##### Missions actuelles

Nos missions ont porté sur l'évaluation de la juste valeur de 18 actifs faisant partie du portefeuille de la foncière « SCBSM ».

Pour ces missions, la société SCBSM nous a demandé de réaliser des actualisations de la juste valeur sur pièces pour 16 actifs.

Pour les 2 actifs du 30 Gramont, la société SCBSM nous a demandé de réaliser une première expertise en juste valeur, avec visite.

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

Les 18 actifs sont situés sur le territoire national.

N°	Actif	Ville	Zone	Date d'évaluation
1	Cathédrale	Paris	Paris	31/12/2020
2	Réaumur	Paris	Paris	31/12/2020
3	PBM Soyaux	Soyaux	Province	31/12/2020
4	PBM Buchelay	Buchelay	IDF	31/12/2020
5	PBM Sillé	Sillé le Guillaume	Province	31/12/2020
6	G Hirn	Mulhouse	Province	31/12/2020
7	Epernay	Epernay	Province	31/12/2020
8	Graham Bell	Metz	Province	31/12/2020
9	Poissonnière	Paris	Paris	31/05/2021
10	47 Ponthieu	Paris	Paris	30/06/2021
11	St Malo	St Malo	Province	30/06/2021
12	Nîmes	Nîmes	Province	30/06/2021
13	Ravinelle	Nancy	Province	30/06/2021
14	Massy	Massy	IDF	30/06/2021
15	Luats	Villiers-sur-Marne	IDF	30/06/2021
16	Retail Mall	La Celle Saint Cloud	IDF	30/06/2021
17	30 Gramont – SNC 1&3	Paris	Paris	30/06/2021
18	30 Gramont – SNC 2-6-7	Paris	Paris	30/06/2021

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 5<sup>ème</sup> édition de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (mars 2017),
- La 9<sup>ème</sup> 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 5<sup>ème</sup> 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 :

Répartition géographique	Hypothèses de valorisation		
	VLM * €/m <sup>2</sup> /an HT HC	Vacance en mois	Taux de capitalisation
Paris	€ 503 à € 699	6 à 12	2,50 % à 7,00 %
IDF	€ 89 à € 154	6 à 15	6,25 % à 9,25 %
Province	€ 25 à € 164	9 à 24	5,75 % à 11,00 %

\* VLM : Valeur Locative de Marché

## **C. Juste Valeur globale**

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif (au 31 décembre 2020, 31 mai 2021 ou au 30 juin 2021).

Répartition géographique	Valorisation € HD HT HFA	Nombre d'actifs
Paris	286 200 000	6
IDF	32 900 000	4
Province	28 795 000	8
<b>Total</b>	<b>347 895 000</b>	<b>18</b>



## 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 2020 et au 30 juin 2021.

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 au 31 décembre 2020 des immeubles en l'état actuel d'entretien et d'occupation suivants, sis :

- Zone du Kaligone - rue Jean Monnet - 68270 Wittenheim

Cet immeuble est à usage de commerces pour une surface utile globale de 3.526 m<sup>2</sup>

- 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 1.624 m<sup>2</sup>.

Actualisation sur pièces de la valeur vénale au 30 juin 2021 d'un ensemble immobilier en l'état actuel d'entretien et d'occupation, sis :

- 23-25 rue de Prony et 4 rue Jadin - 75017 PARIS

Cet immeuble est à usage de bureaux et d'habitation et comporte deux bâtiments d'une surface utile globale de 1 086 m<sup>2</sup>.

## **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

### Valeur vénale globale au 31 décembre 2020

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif. Les valeurs sont définies Frais et Droits de mutation inclus.

Valeur vénale expertisée par la société Catella Valuation	
Valeur vénale en 100 %	18.891.750 € FDI
Valeur vénale en quotes-parts de détention	18.891.750 € FDI

### Valeur vénale globale au 30 juin 2021

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif. Les valeurs sont définies Frais et Droits de mutation inclus.

Valeur vénale expertisée par la société Catella Valuation	
Valeur vénale en 100 %	13.518.050 € FDI
Valeur vénale en quotes-parts de détention	13.518.050 € FDI

## D. Observations générales

Ces valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise.

## 8 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

---

Des exemplaires du présent document d'enregistrement universel sont disponibles sans frais auprès de la SCBSM, 12 rue Godot de Mauroy, 75009 Paris ainsi que sur le site Internet de l'Autorité des Marchés Financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et celui de la société ([www.scbsm.fr](http://www.scbsm.fr)).

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 d'enregistrement universel,
- les informations financières historiques de la Société et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédant la publication du document d'enregistrement universel.

## **9 RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES**

---

### **9.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL ET ATTESTATION**

#### **9.1.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL**

Monsieur Jacques LACROIX, Président Directeur Général

#### **9.1.2 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL**

« J'atteste, que les informations contenues dans le présent document d'enregistrement universel 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 et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées. ».

Monsieur Jacques LACROIX, Président du Conseil d'Administration  
Le 28 octobre 2021

## **9.2 RESPONSABLE DU CONTROLE DU PROSPECTUS**

### **9.2.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES**

- KPMG SA, représentée par Monsieur Xavier Niffle, 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.
- RSA, représentée par Monsieur Jean Louis Fourcade dont le siège est sis 11 avenue de Friedland, 75 008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 381 199 215, nommée lors de l'Assemblée Générale Mixte en date du 14 décembre 2017 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 2023.

### **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.

## 10 TABLE DE CONCORDANCE

Le présent sommaire est conforme au règlement (UE) n°2017/1129.

	Correspondance	
	§	page
<b>1. PERSONNES RESPONSABLES</b>	9.1	168
1.1 Responsable du document d'enregistrement universel	9.1.1	168
1.2 Attestation du Responsable du document d'enregistrement universel	9.1.2	168
<b>2. RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES</b>	9.2	169
2.1 Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes de la Société	9.2.1 et 9.2.2	169
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	169
<b>3. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES</b>	1.2 et 1.3	7 et 11
3.1 Informations financières historiques sélectionnées	1.2 et 1.3	7 et 11
3.2 Informations financières sélectionnées pour des périodes intermédiaires	1.2 et 1.3	7 et 11
<b>4. RISQUES</b>	2	43
<b>5. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR</b>	1	5
5.1 Histoire et Evolution de la Société	1.1.6	5
5.2 Investissements réalisés par l'émetteur au cours des trois derniers exercices	1.3.4	17
<b>6. APERCU DES ACTIVITES DU GROUPE</b>	1.3	11
6.1 Principales Activités	1.3	11
6.2 Le marché	1.3.7	19
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	N/A	N/A
<b>7. ORGANIGRAMME</b>	1.5	39
7.1 Description du Groupe et de la place occupée par la Société	1.5	39
7.2 Liste des filiales importantes de la Société	1.5	39
<b>8. PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS</b>	1.3.1 à 1.3.3	13 à 16
8.1 Immobilisation corporelle importante existante ou planifiée	1.3.5	17
8.2 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation faite par le Groupe de ses immobilisations corporelles	N/A	N/A
<b>9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT</b>	3.2 et 3.5	53 et 91
9.1 Situation financière	3.2 et 3.5	53 et 91
9.2 Résultat d'exploitation	3.2 et 3.5	53 et 91
<b>10. TRESORERIE ET CAPITAUX</b>	3.4 et 3.7	61 et 100
10.1. Capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme)	3.4 et 3.7	61 et 100
10.2. Source et montant des flux de trésorerie de la Société et description de ces flux de trésorerie	3.4.5	66
10.3. Conditions d'emprunt et structure de financement de l'émetteur	2.3.2	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	2.3.2	46
<b>11. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES</b>	N/A	N/A
<b>12. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES ET PERSPECTIVES</b>	1.4	38

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, incertitudes ou engagements ou événements raisonnables susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives de la Société, au moins pour l'exercice en cours	N/A	N/A
<b>13. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE</b>	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
<b>14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION, ET DE SURVEILLANCE ET DE DIRECTION GENERALE</b>	4	120
14.1 Conseil d'Administration	4.1	120
14.2 Conflits d'intérêts au niveau des membres du Conseil d'Administration	4.1.5	130
<b>15. REMUNERATION ET AVANTAGES</b>	4.2	131
15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature octroyés par la société SCBSM et ses filiales.	4.2	131
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	132
<b>16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION</b>	4.3	133
16.1 Date d'expiration des mandats des membres des organes d'administration et de contrôle	4.3.1	133
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	133
16.3 Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération de la société	4.3.3.1	134
16.4 Conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France	4.3.3	134
<b>17. SALARIES</b>	5.7	147
17.1 Effectifs	5.7	147
17.2 Participation et stock-options	5.3.2	144
17.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de la Société	N/A	N/A
<b>18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES</b>	5.1	140
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	140
18.2 Droits de vote différents, ou déclaration négative appropriée	5.1.1	140
18.3 Détention ou contrôle, directe ou indirecte, de la Société	5.1	140
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	141
<b>19. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES</b>	4.5	137
<b>20. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR</b>	3.4 et 3.7	61 et 100
20.1 Informations financières historiques	3.4 et 3.7	61 et 100
20.2 Informations financières pro forma	N/A	N/A



20.3 Etats financiers	3.4 et 3.7	61 et 100
20.4 Vérification des informations historiques	3.3 et 3.6	56 et 95
20.5 Date des dernières informations financières	3.3 et 3.6	56 et 95
20.6 Informations financières intermédiaires	N/A	N/A
20.7 Politique de distribution de dividendes	0	147
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage	N/A	N/A
20.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	N/A	N/A
<b>21. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES</b>	5	140
21.1 Renseignements de caractère général concernant le capital de la Société	5	140
21.2 Acte constitutif et statuts	5.7	147
<b>22. CONTRATS IMPORTANTS</b>	6	159
<b>23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS</b>	7	160
<b>24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC</b>	8	167
<b>25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS</b>	1.5	39

## Incorporation par référence

En application du règlement (UE) n°2017/1129, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document d'enregistrement universel :

- Le rapport de gestion, les comptes consolidés en norme IFRS et les comptes sociaux de l'exercice clos le 30 juin 2020 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 29 octobre 2020 sous le numéro D 20-0907.
- Le rapport de gestion, les comptes consolidés en norme IFRS et les comptes sociaux de l'exercice clos le 30 juin 2019 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 2019 sous le numéro D 19-0922.







Société Centrale des Bois  
et Scieries de la Manche

12 rue Godot de Mauroy,  
75009 Paris