



SCBSM

Juin 2013

Document de référence



SCBSM : Résultats annuels au 30 juin 2013

L'aboutissement d'une stratégie de développement axée sur la solidité

Paris, le 13 septembre 2013 - SCBSM, foncière cotée sur NYSE Euronext, présente ses données financières annuelles au 30 juin 2013 (exercice 2012-2013). Les comptes audités ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 10 septembre 2013.

L'exercice 2012-2013 marque l'aboutissement d'un cycle de 3 exercices privilégiant l'accroissement de la valeur et de la qualité du patrimoine plutôt qu'une stratégie de croissance débridée et incontrôlée. Cette politique a été mise en œuvre au travers notamment d'une accélération des arbitrages au profit d'actifs « Prime » liquides et d'un important désendettement.

Normes IFRS – données auditées	30 juin 11	30 juin 12	30 juin 13
Actif Net Réévalué par action ¹	8,21 €	8,61 €	9,19 €
Ratio d'endettement (LTV)	58%	52%	50%
Valeur du patrimoine immobilier	272 M€	248 M€	245 M€
Part des actifs Prime (Paris OCA)	16%	26%	28%
Produit de cession d'immeubles	4 M€	55 M€	15 M€
Investissements immobiliers	4 M€	18 M€	6 M€

ANR par action à un niveau record

Cette politique porte ses fruits et se traduit par une nouvelle progression de l'Actif Net Réévalué (ANR) par action qui, au 30 juin 2013, s'élève à 9,19 €.

Nouvelle amélioration du LTV

En parallèle, SCBSM continue d'optimiser sa situation financière afin de soutenir ses projets de développement. Au 30 juin 2013, le ratio d'endettement (LTV) est ramené à 50,48%.

L'exercice a également été consacré à la mise en place de plusieurs refinancements, pour un montant cumulé de 13,9 M€, dont l'essentiel pour des maturités comprises entre 10 et 15 ans.

Le coût moyen de la dette bancaire a également été réduit de 46 points de base à 4,53%. Cette politique, associée au débouclage progressif des instruments de couverture, permet une réduction importante des frais financiers qui devrait se poursuivre au cours des deux prochains exercices.

Au 30 juin 2013, la trésorerie de SCBSM s'élève à 10,4 M€.

Activité désormais organisée en 2 pôles

Au 30 juin 2013, la valeur globale du patrimoine (hors participation minoritaire dans la société Foncière Volta), s'élève à 245 M€, l'appréciation de la valeur des immeubles et l'acquisition d'actifs en région parisienne et dans l'Est de la France compensant en grande partie les cessions.

Afin de mieux appréhender l'activité de la société et sa stratégie, SCBSM présente désormais ses données financières en 2 catégories :

- Activité de Foncière (77% du patrimoine), regroupant les actifs stabilisés, dont la valeur et les revenus locatifs sont proches des données de marché ;

¹ Calculé hors autocontrôle





- Activité de Développement (23% du patrimoine), regroupant les projets à effet de levier (restructuration, promotion, repositionnement, etc.).

Dans le même temps, SCBSM a réalisé des cessions d'actifs matures (commerces en région parisienne) ou permettant une externalisation de la création de valeur réalisée au cours des derniers exercices (commerces de pieds d'immeuble à Marseille).

3 programmes de développement pilotés au cours de l'exercice 2012-2013

SCBSM a également accéléré le déploiement des programmes « value added » de sa branche Développement. Le site de Nîmes (30), regroupant Auchan Drive et McDonald's, ainsi que le Carrefour Drive de La Croix Blanche (91) sont désormais ouverts et contribueront à l'amélioration des revenus locatifs et de la valeur du patrimoine lors des prochains exercices.

En parallèle, SCBSM a annoncé en mai le lancement du programme Cap Roussillon à Rivesaltes (66), un projet majeur au sein de l'un des 2 principaux pôles commerciaux du département. Cap Roussillon s'inscrit au cœur du pôle commercial de Clairia-Rivesaltes, dont l'attractivité est renforcée par les programmes récents développés par Klépierre et Carrefour Property.

Hausse annuelle de +4% des loyers à périmètre constant

Normes IFRS – données auditées	30 juin 12	30 juin 13
Revenus locatifs	19,4 M€	17,0 €
Charges financières nettes	12,1 M€	9,4 M€

L'aboutissement de la politique d'arbitrage a permis d'améliorer la valeur intrinsèque de la société, en renforçant significativement la part des loyers issue de Paris QCA, et de réduire fortement les charges financières.

Ainsi, sur l'exercice, les revenus locatifs s'élèvent à 17,0 M€ (intégrant une hausse de +4% des loyers à périmètre constant) avec une rentabilité opérationnelle élevée (10,0 M€ soit 59% des revenus).

Après prise en compte de la nouvelle hausse annuelle de 2,5 M€ de la valeur du patrimoine (après +6,4 M€ lors de l'exercice précédent) et de l'amélioration de 2,7 M€ du résultat financier (-9,4 M€ contre -12,1 M€), le résultat net atteint 3,1 M€. La société n'a pas comptabilisé d'impôt différé sur l'exercice (1,8 M€ lors de l'exercice précédent).

A propos de SCBSM :

SCBSM est une foncière cotée sur NYSE Euronext à Paris (FR0006239109- CBSM) depuis novembre 2006. Le patrimoine immobilier du Groupe, hors projets en développement et participations minoritaires, s'élève au 30 juin 2013 à près de 245 M€. SCBSM dispose du statut SIIC. Plus d'informations sur www.scbsm.fr.

Contacts ACTUS finance & communication :

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

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





DOCUMENT DE REFERENCE 30 JUIN 2013

SOCIETE CENTRALE DES BOIS ET SCIERIES DE LA MANCHE

Société anonyme au capital de 32 206 005 euros
12, rue Godot de Mauroy – 75009 Paris
RCS Paris 775 669 336



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 13 septembre 2013, conformément à l'article 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

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

- Les comptes consolidés, les rapports de gestion et les rapports d'audit tels que présentés dans le document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 26 novembre 2012 sous le numéro D 12-1006 ;
- Les comptes consolidés, les rapports de gestion et les rapports d'audit tels que présentés dans le document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 04 novembre 2011 sous le numéro D 11-0991 et son rectificatif déposé le 10 novembre 2011 sous le numéro D 11-0991-R01 ;

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

SOMMAIRE

1	PRESENTATION DU GROUPE SCBSM	7
1.1	GENERALITES	7
1.2	CHIFFRES CLES	9
1.3	PATRIMOINE IMMOBILIER	12
1.4	INFORMATIONS SUR LES TENDANCES ET PERSPECTIVES	33
1.5	ORGANIGRAMME	34
2	FACTEURS DE RISQUES	38
2.1	RISQUES LIES AU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER	38
2.2	RISQUES LIES A L'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	39
2.3	RISQUES JURIDIQUES, RÉGLEMENTAIRES ET FISCAUX	41
2.4	RISQUES FINANCIERS	42
2.5	AUTRES RISQUES	46
3	INFORMATIONS FINANCIÈRES AU 30 JUIN 2013	48
3.1	ACTIF NET REEVALUÉ (ANR)	48
3.2	COMPTES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2013	49
3.3	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2013	52
3.4	COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2013	54
3.5	COMPTES INDIVIDUELS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2013	91
3.6	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 30 JUIN 2013	94
3.7	COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 30 JUIN 2013	96
4	GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET CONTRÔLE INTERNE	115
4.1	CONSEIL D'ADMINISTRATION	115
4.2	REMUNÉRATION ET AVANTAGES	116
4.3	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	118

4.4	RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET SUR LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2013	120
4.5	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	135
4.6	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	137
4.7	OPERATION AVEC DES APPARENTES : RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES – EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2013.....	138
5	INFORMATIONS GENERALES CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL ...	142
5.1	ACTIONNARIAT	142
5.2	AUTOCONTROLE - PROGRAMME DE RACHAT 2012/2013.....	143
5.3	CAPITAL POTENTIEL.....	146
5.4	AUTORISATIONS D'AUGMENTATIONS ET DE REDUCTIONS DE CAPITAL	149
5.5	TABLEAU D'EVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES DERNIERES ANNEES	151
5.6	POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES.....	151
5.7	RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LA SOCIETE	152
6	CONTRATS IMPORTANTS.....	163
7	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERT ET DECLARATIONS D'INTERETS	164
7.1	DTZ EUREXI	164
7.2	CATELLA	167
7.3	CUSHMAN & WAKEFIELD	169
8	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....	172
9	RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES	173
9.1	RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE ET ATTESTATION.....	173
9.2	RESPONSABLE DU CONTROLE DU PROSPECTUS	174
10	TABLE DE CONCORDANCE.....	178

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 775 669 336 000 98. Le code NAF est 741J.

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

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

1.1.4 Siège social, forme juridique

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

contact@scbsm.fr

Fax : 01 58 36 14 57

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

1.1.5 Exercice social (Article 21 des statuts)

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

1.1.6 Historique

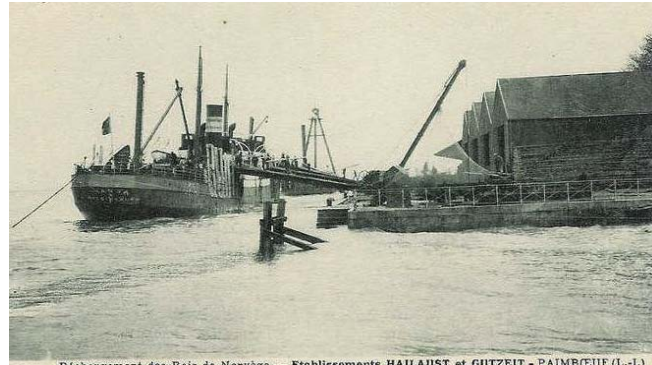
La Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche créée en 1921 avait pour activité initiale l'import/export de bois exotiques au travers de ses principales filiales : Hailaust et Gutzeit SA, Granvillaise des Bois et Société des Bois du Nord. Après une période d'apogée dans la période d'après-guerre,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

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

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

Depuis cette date, le portefeuille compte tenu des arbitrages et des nouvelles acquisitions a légèrement diminué et s'élève à 244,6 M€ à fin juin 2013.

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

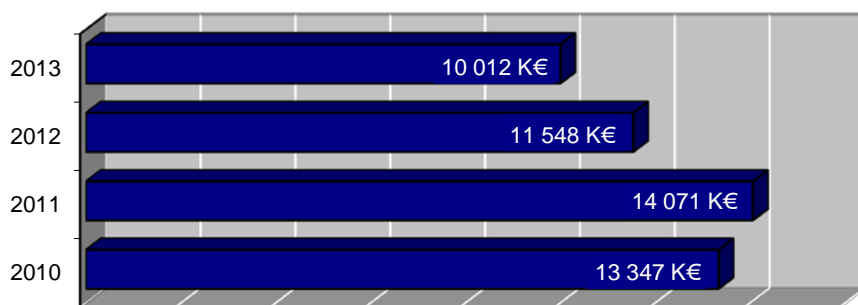
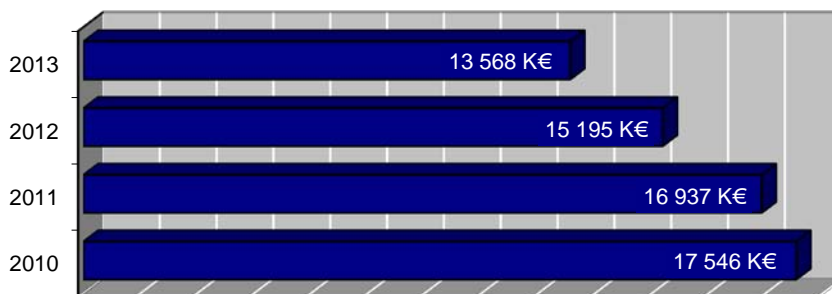


1.2 CHIFFRES CLES

Principales données financières en normes IFRS au 30 juin 2013 : compte de résultat, bilan.

Loyer bruts : 13,6 M€

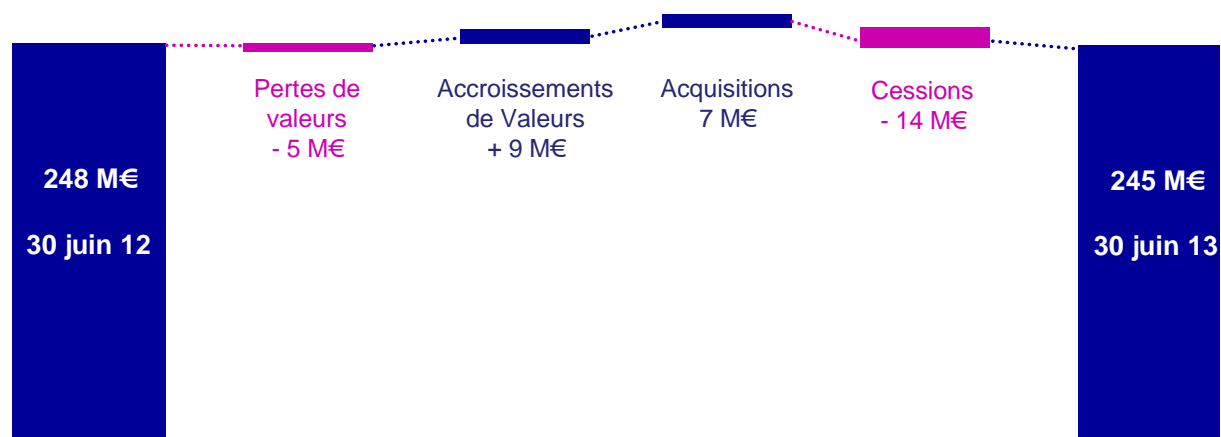
Les loyers bruts enregistrent une diminution de 10,7 % liée exclusivement aux arbitrages effectués sur la période (A périmètre constant les loyers progressent de plus de 4 %). Les loyers bruts annuels du périmètre locatif au 30 juin 2013 atteignent 14,0 M€.



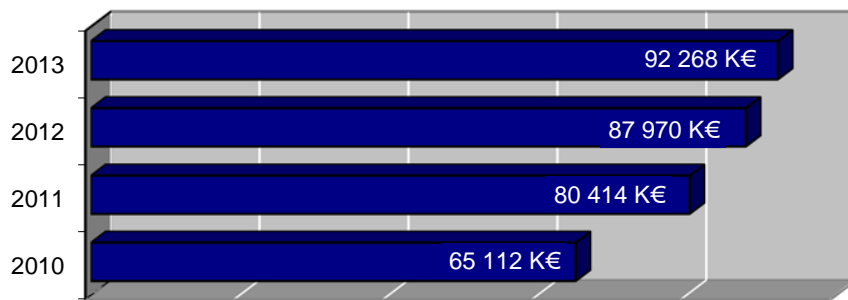
Résultat opérationnel avant variation de la valeur des immeubles de placement : **10,0 M€**

Le résultat opérationnel diminue d'environ 13,3%.

PATRIMOINE : 245 M€



Variation des postes immeubles de placement et d'exploitation : - 3 M€.



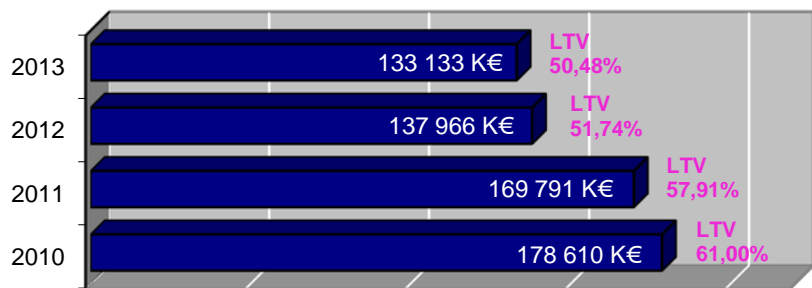
Capitaux propres consolidés : 92 M€

La variation des capitaux propres au 30 juin 2013 résulte essentiellement du bénéfice de l'exercice pour 3,1M€, de la variation positive de la juste valeur des instruments de couvertures pour 3,4M€ et du rachat d'actions propres pour -2,5M€.

Endettement financier net : 133 M€

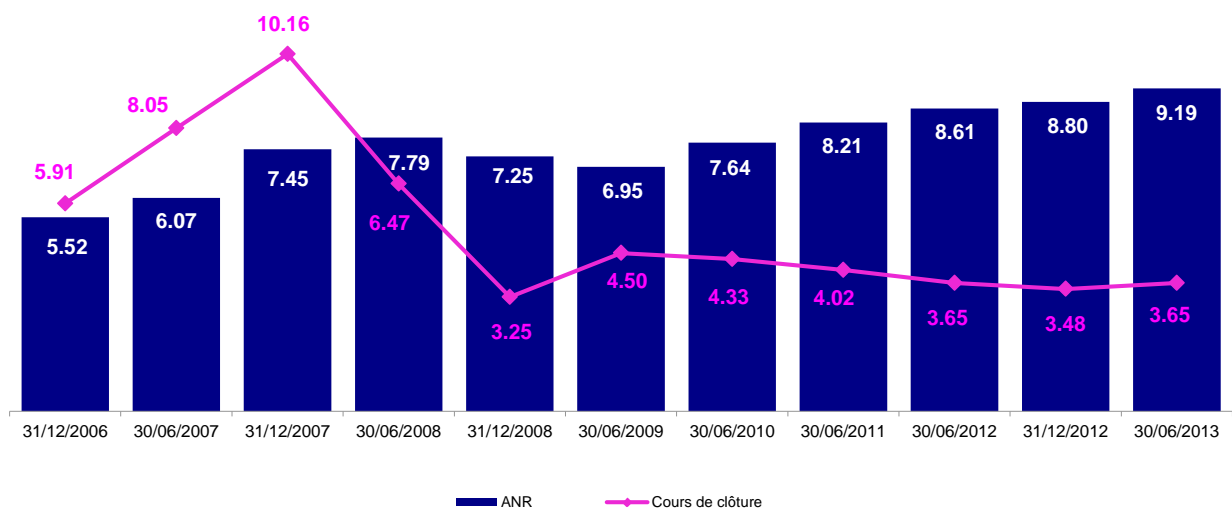
Ratio Loan To Value (LTV) : 50,48 %

Le Groupe poursuit sa politique de diminution d'endettement financier pour renforcer sa structure financière.



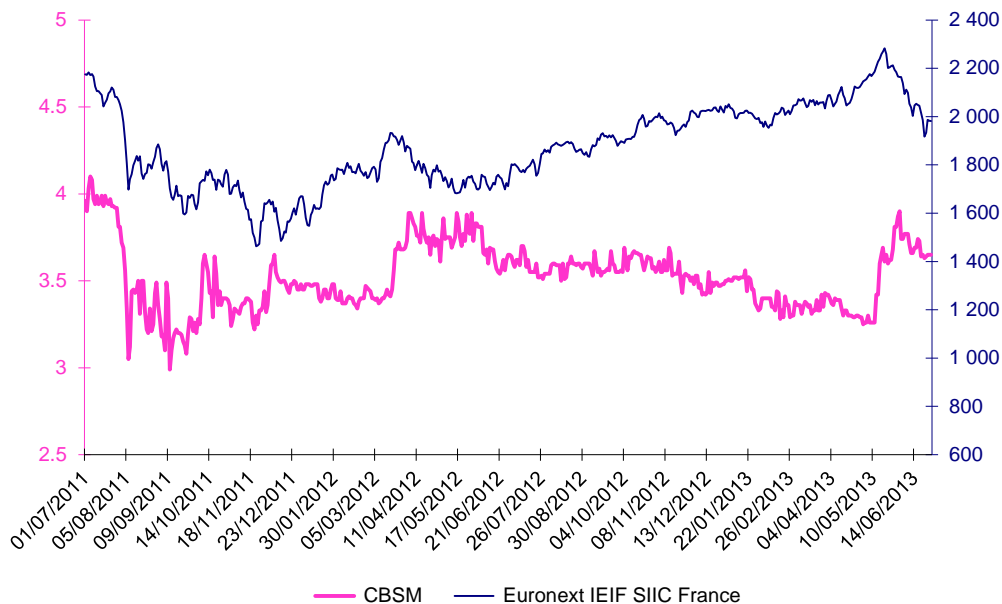
Actif net réévalué de reconstitution : 9,19 €/ action

L'ANR au 30 juin 2013 s'établit à 9,19 € pour un cours de bourse à la clôture de l'exercice de 3,65 €



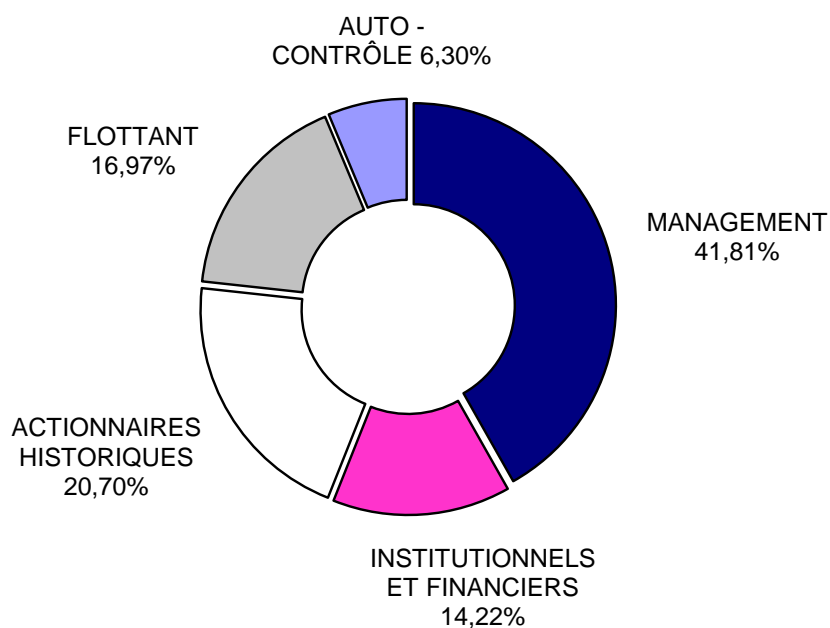
Evolution du cours de bourse depuis 2 ans :

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



Répartition de l'actionariat au 30 juin 2013 :

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



1.3 PATRIMOINE IMMOBILIER

Le patrimoine immobilier du Groupe hors projets en développement s'élève au 30 juin 2013 à près de 245 M€. Le patrimoine immobilier (immeubles de placement, valeur d'expertise de l'immeuble d'exploitation et immeubles destinés à la vente) diminue d'environ 3,7 M€ du fait des cessions du centre commercial de Gif-sur-Yvette, d'un bâtiment vacant à Wittenheim et de deux pieds d'immeuble à Marseille. Ces cessions effectuées pour plus de 14 M€ ont été partiellement compensées par l'acquisition d'immeubles de bureaux situés dans l'Est de la France et en région parisienne ainsi que par l'accroissement de valeur du solde du patrimoine détenu.

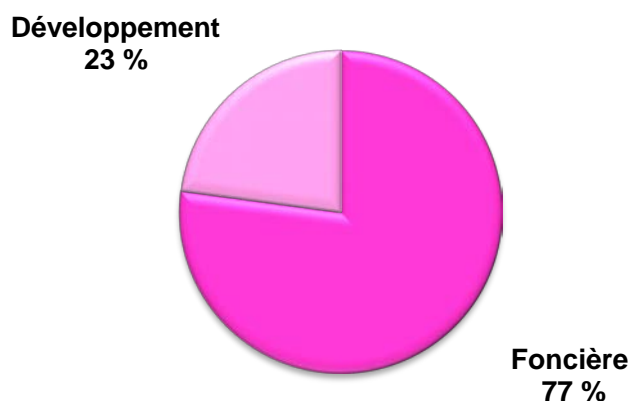
Le patrimoine du Groupe SCBSM se définit comme suit :

- **245 M€ d'actifs**
- **197 000 m² environ**
- **Loyers bruts annuels du périmètre locatif au 30 juin 2013 : 14,0 M€**
- **Valeur locative de marché (VLM) : 19,4 M€** soit un potentiel d'accroissement de 38,6 %.

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

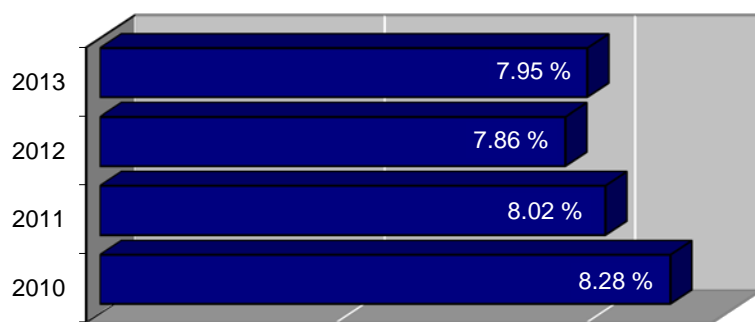
Actifs de Foncière dits « stabilisés », (Y compris l'immeuble d'exploitation) qui présentent un revenu locatif proche de la valeur locative de marché et offrent au Groupe un cash-flow récurrent sécurisé ; et

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



Avec des taux de capitalisation qui remontent légèrement

Cette variation est essentiellement due à l'évolution du marché immobilier.



Des échéances de baux sécurisées

	Loyers à recevoir sur période ferme			
	< 1 AN	1 à 2 ANS	2 à 5 ANS	> 5 ANS
Groupe SCBSM	12 666	9 931	13 018	9 446

	Loyers à recevoir jusqu'à échéance du bail			
	< 1 AN	1 à 2 ANS	2 à 5 ANS	> 5 ANS
Groupe SCBSM	12 954	12 264	27 811	22 782

1.3.1 COMMENTAIRE GENERAL SUR LE MARCHE (source DTZ)

A. Le contexte économique

La zone Euro empêtrée dans la récession

En recul de 0,2% au 1^{er} trimestre 2013, le PIB de la zone Euro se contracte pour le 6^{ème} trimestre consécutif, installant la zone dans la période de récession la plus longue jamais observée depuis son avènement en 1999.

Si le premier épisode de la crise (2008-2009) a été plus violent, le recul de l'activité n'avait pas excédé 4 trimestres consécutifs.

Les pays du Sud de l'Europe, plombés par des mesures d'austérité toujours plus drastiques, des niveaux de chômage records – plus d'un actif sur quatre est sans emploi en Espagne ou en Grèce – et des conditions de financement toujours difficiles, voient leur PIB se contracter trimestre après trimestre depuis bientôt deux ans.

Seule l'Allemagne parvient à tirer son épingle du jeu, en maintenant son activité (+0,1%) au 1^{er} trimestre 2013.

La France entre en récession

La France, deuxième économie de la zone, est elle aussi entrée en récession au 1^{er} trimestre 2013 avec un recul de 0,2% de son PIB, une baisse similaire à celle enregistrée au 4^{ème} trimestre 2012. Tous les moteurs économiques sont aujourd'hui à l'arrêt. Les exportations ont fortement reculé (-0,5% après -0,7% au 4^{ème} trimestre 2012), l'investissement des entreprises se résorbe pour le 5^{ème} trimestre consécutif, obéré par un taux de marge à son plus bas niveau depuis 1986.

Dans une économie européenne en berne, la difficile équation entre retour à l'équilibre budgétaire et maintien de la croissance semble, aujourd'hui, insoluble. La prévision de croissance du gouvernement pour 2013, initialement de 0,8% au début de l'année et ramenée depuis à 0,1%, est fortement compromise.

Hausse record du nombre de chômeurs

Avec 3,2 millions de demandeurs d'emploi au mois d'avril 2013, le triste record de 1997 est battu. Alors que le nombre de chômeurs a augmenté de façon continue mois après mois depuis maintenant deux ans, l'atonie de l'activité économique ne laisse pas présager d'inversement immédiat de cette tendance. L'Unedic table sur une hausse continue du nombre de demandeurs d'emploi jusqu'à la fin de l'année 2014 avec un rythme qui devrait être moins soutenu.

La consommation des ménages en berne

La consommation des ménages, dernier pilier de l'économie française s'est, à son tour, affaissée et affiche un recul de 0,1% sur l'année 2012. En augmentation moyenne de 2% par an entre 1998 et 2008 la consommation des ménages ne progressait depuis lors qu'au ralenti (+0,2% par an), avant de connaître sa première baisse depuis 1993, et seulement la deuxième après-guerre.

Si l'ensemble des secteurs est touché par le fort ralentissement de la consommation, l'habillement et les produits d'équipement du logement sont particulièrement concernés avec des reculs en un an de 5,2% et 2,8% au 1^{er} trimestre 2013 respectivement.

Leur pouvoir d'achat en baisse

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

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

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

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

Les commerçants en pleine zone de turbulences

Malgré une légère embellie au mois d'avril, l'activité du commerce spécialisé a décroché en 2013, selon la fédération PROCOS, avec un recul de 2,4% sur le cumul des 4 premiers mois de l'année, après un début d'année 2012 déjà morose (-0,5% sur la même période).

Les annonces de liquidation se sont multipliées ces six derniers mois dans des secteurs qui, en plus d'une consommation atone, doivent faire face à la progression constante du commerce en ligne. VIRGIN, CHAPITRE, SFR, THE PHONE HOUSE, GAME sont venus s'ajouter à la liste des chaînes qui ferment boutique.

B. Les enseignes

Textile – Habillement

En baisse de 3,1% sur l'ensemble de l'année 2012, les dépenses des ménages français en textile et habillement sont en recul pour la cinquième année consécutive. Aucune amélioration n'est attendue pour 2013, avec même un décrochage du marché, au 1^{er} trimestre. Tous les formats de magasins sont touchés par le ralentissement de l'activité, avec un bilan particulièrement lourd pour les chaînes d'hypermarché.

Malgré ce contexte difficile, les grandes chaînes spécialisées parient toujours sur la France et plus particulièrement Paris, et poursuivent leurs programmes d'expansion à marche forcée. Les leaders du marché mènent la danse. Ainsi, H&M, malgré des résultats en baisse, ouvre régulièrement de nouvelles boutiques sur l'ensemble du territoire et sur tous les types de format. Pas moins de 6 nouvelles ouvertures devraient intervenir dans le courant de l'été à Paris, Epinay-sur-Seine ou encore à Clermont-Ferrand.

Autre mastodonte du marché, l'espagnol INDITEX n'est pas en reste avec l'ouverture d'un nouveau *flagship* ZARA sur les Champs-Élysées fin 2012, ou encore plus récemment de nouvelles boutiques à Toulouse, ou Limoges. Fuyant un marché domestique en berne et à la recherche de nouveaux relais de croissance, les enseignes de mode espagnoles ont pris le relais des marques américaines qui avaient déferlé sur la capitale ces deux dernières années. Ainsi, DESIGUAL, arrivé il y a à peine 3 ans en France, atteint déjà la barre des 50 boutiques et vise une cinquantaine d'ouvertures sur les 5 ans à venir. MANGO anticipe pour sa part une quinzaine d'ouvertures dès cette année, et d'autres nouveaux arrivants se présentent déjà. Ainsi SUITEBLANCO ou encore NICE THINGS sont les derniers arrivés de cette vague.

Santé - Beauté

Malgré les inévitables arbitrages opérés par les ménages en temps de crise, le chiffre d'affaires des spécialistes en cosmétique a bien résisté en 2012.

Les produits Bio et les cosmétiques pour homme offrent des relais de croissance intéressants en période de ralentissement du marché.

Les principales chaînes ont lancé, tour à tour, de vastes programmes de développement de leur offre commerciale.

MARIONNAUD, au bord de la faillite en 2005, poursuit ainsi le processus de rénovation totale de ses 545 boutiques. Plus de 200 ont déjà été rénovées, les autres devraient l'être à horizon 2015. L'enseigne, dont le parc de boutiques trop hétérogène était une des faiblesses, veut ainsi contrer l'offensive de NOCIBE qui lorgne sur la place de numéro 2 français, derrière SEPHORA. Ainsi, fin

2012, NOCIBE rachetait un ensemble de 9 boutiques d'indépendant dans le sud de la France, portant à une vingtaine le nombre d'inaugurations de boutiques sur l'ensemble de l'année.

Pour faire face à la concurrence d'internet et au ralentissement du marché, les enseignes transforment leurs boutiques. De simples points de vente, elles doivent devenir des centres de services et de conseils.

SEPHORA généralise ainsi ses « bars à maquillage » dans ses points de vente, tandis que la marque de produits cosmétiques BOURJOIS a ouvert sa première boutique à Paris, dans le Passage du Havre, début mars 2013.

Surfant sur cette tendance, BODY' MINUTE a lancé cette année sa chaîne d'onglerie NAIL MINUTE. Deux boutiques ont déjà vu le jour, une quinzaine sont programmée en 2013 puis une trentaine en 2014.

Equipement de la maison

Avec un chiffre d'affaires en baisse de 3,1% sur l'ensemble de l'année 2012, le marché de l'équipement électronique de la maison ne parvient pas à refaire surface. En recul depuis des années, ce secteur doit faire face à plusieurs obstacles structurels tels que la dématérialisation des contenus ou la progression, toujours soutenue, du e-commerce.

Dernier îlot de résistance avec 21% de croissance en 2012, les télécoms ont profité à plein de l'effet FREE. Si le dernier arrivé a déjà ouvert 17 boutiques et annoncé viser la barre des 100 points de vente à terme, l'effet a été inverse sur ses concurrents. La baisse des prix et la forte progression des offres « SIM Only », généralement souscrites par internet et dont la part de marché est passée en un an de 18 à 36%, ont fortement impacté les acteurs historiques. Ainsi, ORANGE a prévu la fermeture de 150 boutiques en 3 ans, et SFR veut suivre un tableau de marche encore plus rapide avec le même nombre de fermetures mais à horizon 2014.

Enfin, THE PHONE HOUSE, principal réseau indépendant, a annoncé la fin de son activité en France et la fermeture de ses 325 boutiques.

Le secteur culture-loisir n'est pas en reste avec, après les fermetures de SURCOUF, de VIRGIN ou de GAME, la mise sur le marché de 9 librairies CHAPITRE et de 15 boutiques HARMONIA MUNDI. Seule éclaircie dans ce ciel chargé, l'expansion de la chaîne de librairies LE FURET DU NORD qui investit aujourd'hui les centres commerciaux franciliens avec deux ouvertures programmées à Carré Sénart et Aéroville, avant une troisième inauguration à Beauvais attendue pour 2014, toujours en centre commercial.

Culture - Loisirs

Le marché de l'électronique pour la maison, en baisse continue depuis 4 ans (-3,7 % en 2011), ne devrait pas se redresser, avec une baisse annuelle de 3 % par an anticipée par XERFI sur la période 2012-2015. Les acteurs du secteur font face à une baisse structurelle des volumes, mais également des prix, avec des baisses de plus de 10 % sur les appareils photos ou les écrans plats en quelques mois. Devant faire face à la fois à cet effondrement des ventes et à la progression toujours aussi solide du e-commerce (+28 % de CA sur le 1^{er} semestre 2012), les acteurs historiques du secteur de la culture et du loisir voient leur existence même menacée.

Ainsi, SURCOUF, qui exploitait encore 6 magasins, a été placé en liquidation judiciaire début octobre. Le groupe de distribution de produits culturels VIRGIN, qui compte 26 magasins en France et un millier de salariés, a déposé le bilan début janvier. Contrôlée depuis 2008 par le fonds d'investissement français Butler Capital Partners, l'entreprise n'est pas parvenue à redresser son chiffre d'affaires, victime de l'effondrement du marché des CD et des DVD.

La FNAC, également en difficulté, a annoncé la fermeture de son magasin du « Millénaire » (93), inauguré au printemps 2011. L'enseigne change de modèle et a ouvert en octobre son premier magasin sous forme de franchise à la Roche-sur-Yon. L'enseigne vise une quarantaine d'ouverture sous cette forme d'ici à 2015, en France, sur des surfaces allant de 300 à 2 000 m², en ciblant principalement les villes de 40 à 100 000 habitants.

Restauration-Alimentation

Résiliente en 2011, la filière restauration a subi de plein fouet en 2012 les arbitrages opérés par les ménages. En baisse continue sur l'ensemble de l'année 2012, le chiffre d'affaires des restaurateurs poursuit son inexorable descente en ce début d'année 2013.

La baisse de fréquentation a été marquée (-2% en 2012 d'après les données NPD) et a concerné l'ensemble des professionnels, même ceux de la restauration rapide, qui avaient, jusqu'ici, su tirer leur épingle du jeu malgré la crise.

Malgré le retournement du marché, les projets d'expansion ou de rénovation des points de vente restent nombreux. Ainsi, MC DONALD'S a annoncé un plan d'investissement à 3 ans de l'ordre de 200 millions d'euros à la fois destinés à la rénovation des points de vente les plus anciens, mais également à l'ouverture de 40 nouveaux restaurants.

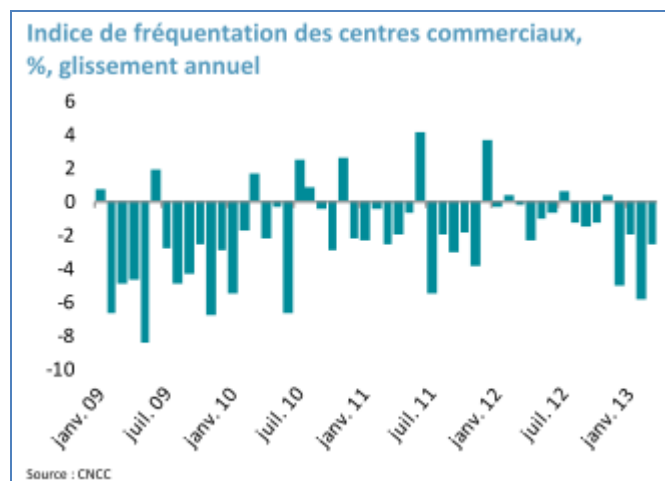
Fin 2012, COSTA COFFEE, chaîne de cafés leader au Royaume-Uni, inaugurerait son premier point de vente français dans la gare de Lyon à Paris. Dix nouveaux points de ventes devraient suivre en 2013 pour concurrencer STARBUCK. Ce dernier devrait répliquer avec pas moins de 7 ouvertures prévues d'ici à la rentrée de septembre.

Ce secteur, en pleine effervescence avec la poursuite du développement des chaînes ILLY ou COLOMBUS CAFE, attire également de nouveaux entrants à l'image du chocolatier belge LEONIDAS, qui veut lancer une chaîne de cafés, ou de l'américain BRUEGGER'S, dont les deux premiers points de vente français vont ouvrir à Rennes et à Paris d'ici au mois d'octobre.

C. Les résultats en matière de commerce

Centres commerciaux

Les indices de fréquentation des centres commerciaux restent mois après mois sous la ligne de flottaison. Ainsi, sur les quinze derniers mois, seuls trois ont été légèrement positifs. Après une fin d'année 2012 déjà difficile (5% de recul en décembre), le début d'année 2013 enregistre encore des baisses marquées de fréquentation, malgré une base de comparaison très favorable.



De nombreux projets ont été décalés dans le temps, autant pour des considérations administratives qu'économiques. Pour autant, le rythme des livraisons de surfaces de centres commerciaux est resté à peu près stable entre 2011 et 2012, avec environ 300 000 m² inaugurés.

Déjà importantes ces deux dernières années, les opérations d'extension et/ou rénovation ont représenté une très large part des 130 000 m² de surfaces ouvertes au public sur les 5 premiers mois de l'année 2013.

Parmi les inaugurations emblématiques de ce début d'année, on citera les « Rives de l'Orne », centre de 28 700 m² inauguré à Caen au mois de mai. Ce centre de 75 boutiques vise les 4,5 millions de visiteurs par an.

Les autres programmes ont concerné des opérations d'extension et/ou rénovation à l'image des centres « Eleis » à Cherbourg (50), « Salanca de Claira » à Perpignan (66), ou encore « Les Rives d'Arcins » à Bègles (33).

En perte de vitesse dans un environnement bouleversé par de nouvelles habitudes de consommation, mais aussi par une crise économique sans précédent, l'industrie des centres commerciaux a dû totalement se réinventer. Paradoxalement, alors que la consommation des ménages est en berne, et les indices de fréquentation et de performance en territoire négatif, le rythme des livraisons de surface va s'accélérer sur les 18 prochains mois, avec 1,1 million de m² aujourd'hui en chantier.

Le parc français, l'un des plus anciens en Europe, est aujourd'hui en phase de restructuration à grande échelle avec près de 375 000 m² aujourd'hui en chantier sur des opérations d'extension et/ou de rénovation.

La rénovation et l'extension de la « Toison d'Or » à Dijon (21), ou du « Centre Bourse » à Marseille (13) sont emblématiques de cette nouvelle tendance. Ces centres en perte de vitesse se repositionnent sur le marché en engageant une restructuration lourde.

Les régions parisienne et marseillaise concentrent, à elles-deux, plus de la moitié des surfaces aujourd'hui en chantier à l'échelle nationale. Si « Aéroville » et ses 80 000 m², précommercialisés à 90%, est le projet le plus important actuellement en chantier, les centres de cœur de ville sont nombreux avec, entre autres, les ouvertures à venir des centres « Beaugrenelle » et du « Forum des Halles » à Paris.

Retail-parks

L'ensemble des commerçants ont vu leurs chiffres d'affaires se dégrader en 2012 et ceux installés en retail-park ont particulièrement souffert avec une baisse de leur activité de 1,4% en un an.

Le début d'année 2013 ne laisse pas entrevoir d'amélioration, avec même un décrochage de l'activité de quasiment 6% sur le 1^{er} trimestre 2013 par rapport à la même période en 2012.

Si les parcs les plus anciens souffrent, les programmes livrés récemment trouvent quant à eux leur public. Ainsi, « l'Atoll » a déjà accueilli 6,5 millions de consommateurs après une année d'exploitation, un volume 2 à 3 fois plus élevé que les prévisions initiales.

Ainsi, malgré le fort ralentissement économique, le rythme des livraisons de nouveaux retail-parks est resté soutenu ces derniers mois. Plus de 420 000 m² de surfaces de retail-parks sont venues alimenter le marché en 2012. Ce volume record s'explique par les inaugurations de mega projets sur des surfaces jusqu'ici inhabituelles pour ce type de commerce. Ainsi, « l'Atoll » inauguré en avril 2012, s'étend sur plus de 70 000 m². Les programmes de 30 000 m² se sont multipliés avec les ouvertures successives des parcs de « L'Escapade » à la Chapelle-St-Luc (10), des « Vergers d'Aquitaine » à Ste Eulalie (33) ou encore des « Costières Sud » à Nîmes.

Le rythme des livraisons devrait inévitablement ralentir après une année 2012 record ; les projets restent cependant nombreux avec près de 300 000 m² aujourd'hui en chantier et livrables au cours des deux prochaines années.

A plus long terme, plus de 600 000 m² de retail-parks ont reçu leur agrément CDAC/CNAC et sont en attente de mise en chantier.

A l'inverse des centres commerciaux, où les projets d'extension et/ou de rénovation représentent plus de la moitié des surfaces en chantier, les retail-parks actuellement en cours de construction sont essentiellement des projets neufs. De nombreux projets viennent en soutien de centres commerciaux déjà établis, dont ils complètent l'offre. Ainsi, le parc « Les Vergers d'Aquitaine » se situe à proximité immédiate du centre « Grand Tour », « Val St Clair » est relié au centre commercial « St Clair » et le « Family Village Costières Sud » est mitoyen des centres commerciaux « Cap Costières » et « Carré Sud ». Le projet « Mondevillage », l'un des plus importants en cours de chantier suit le même schéma, en support du centre « Mondeville 2 ».

A l'inverse des projets de centres commerciaux, concentrés sur les agglomérations les plus importantes, les projets de retail-parks se répartissent assez équitablement sur l'ensemble du territoire

(graphique 19). Les départements de la Seine-et-Marne, de l'Ille-et-Vilaine et de la Seine-Maritime concentrent chacun 2 projets actuellement en chantier.

D. Le marché locatif

Centres commerciaux

L'émergence d'un marché à deux vitesses est aujourd'hui actée, avec une dichotomie marquée dans les évolutions des valeurs locatives.

Les loyers restent relativement stables sur les centres *prime* malgré des négociations rendues plus difficiles par un contexte économique défavorable. On observe une généralisation des loyers 100% variables, indexés sur le chiffre d'affaires des commerçants, surtout pour les moyennes surfaces.

Concernant les centres secondaires, les valeurs locatives sont attaquées. Avec des indices de fréquentation et de chiffres d'affaires en recul depuis plusieurs trimestres, le taux d'effort devient un enjeu central poussant certains propriétaires à consentir certains allègements. Les négociations deviennent particulièrement difficiles sur les renouvellements de baux et beaucoup de propriétaires n'hésitent plus à abaisser fortement leurs attentes sur les locaux vacants.

€/m ² /an	T1 2013	CC prime	CC secondaire
Centres super régionaux	1 400 – 1 600	→	↘
Centres régionaux	900 – 1 100	→	↘
Grands centres	600 – 800	→	↘
Petits centres	400 – 600	→	↘

Source: DTZ
200 m²

*Sur la base d'une cellule d'une surface comprise entre 150 et 200 m²

Retail-Park

Les valeurs locatives restent relativement stables sur les nouveaux ensembles, souvent entièrement précommercialisés au moment de leur livraison. A l'inverse, les centres secondaires, localisés dans des zones de chalandise moins importantes, souffrent à la fois au niveau de la commercialisation des cellules mais également sur le maintien des valeurs locatives.

Tranche de surface	T1 2013	Tendance
300 – 400 m ²	180 – 200	→
500 – 750 m ²	160 – 180	→
800 – 1 500 m ²	130 – 150	→
Plus de 1 500 m ²	110 – 140	→

Source: DTZ Research

E. Le marché de l'investissement commerce

Une performance qui double d'une année sur l'autre

Le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise a démarré l'année 2013 sur une note encourageante avec un volume d'investissement de **2,9 milliards d'euros au 1^{er} trimestre 2013**, sa meilleure performance depuis 2009.



Avec 651 millions d'euros investis depuis le début de l'année, soit le double du volume enregistré au 1^{er} trimestre 2012, les actifs commerciaux ont participé à hauteur de 23% à cette performance. Les investisseurs confirment ainsi, en cette période de crise, leur intérêt pour ces actifs « défensifs », dont la part de marché a plus que doublé depuis 2009.

Peu de grandes transactions

2 transactions supérieures à 100 millions d'euros ont, à elles seules, représenté près de la moitié des investissements au 1^{er} trimestre 2013. Si les transactions d'envergure concernaient davantage les centres commerciaux depuis le début de la crise, elles se sont concentrées essentiellement sur des commerces de pied d'immeuble en 2012. Cette tendance se confirme au 1^{er} trimestre 2013, avec l'acquisition par PRAMERICA du 118 avenue des Champs Elysées pour un prix estimé à 135 millions d'euros. On notera également l'acquisition par VIVERIS REIM, pour le compte d'un investisseur institutionnel, de 3 galeries marchandes et 4 moyennes surfaces de retail-parks en France pour un montant de plus de 160 millions d'euros auprès d'IMMOCHAN. Via cette opération, ce dernier financera ses projets de création de centres commerciaux et d'extension de galeries commerciales.

En parallèle de ces opérations, les transactions d'un montant inférieur à 100 millions ont conservé un poids similaire à celui observé en 2012. Les opérations d'un montant compris entre 20 et 100 millions d'euros ont ainsi concentré près de 40 % des engagements au 1^{er} trimestre 2013, soit 250 millions d'euros.

La taille moyenne de transaction, positionnée à 20 300 € en 2012, est en légère progression et atteint 22 500 € au 1^{er} trimestre 2013.

Plusieurs transactions d'envergure devraient animer le marché sur la seconde partie de l'année avec les ventes attendues « d'Odysseum » à Montpellier et de « Beaugrenelle » à Paris.

Répartition géographique homogène des investissements

Avec près de 340 millions d'euros investis, l'Ile-de-France a concentré plus de la moitié des engagements sur des actifs commerciaux au 1^{er} trimestre 2013, exclusivement via des opérations sur des commerces de pied d'immeuble. Si quelques transactions ont lieu en périphérie, c'est à Paris que s'est concentré l'essentiel des investissements (308 millions d'euros). Deux transactions enregistrées sur les Champs-Elysées, l'acquisition par PRAMERICA du 118 et celle du flagship de LEVI'S par l'OPCI IMMO NATION (83 millions d'euros) ont fortement participé à cette performance.



Les régions ont, quant à elles, recueilli 292 millions d'euros via 13 opérations. Outre les cessions de portefeuilles, l'essentiel de l'activité a consisté en des opérations d'un montant inférieur à 10 millions d'euros.

L'attrait du commerce de centre-ville se confirme

L'intérêt pour le commerce de pied d'immeuble observé en 2012 se confirme en ce début d'année 2013. Avec près de 290 millions d'euros engagés, ce dernier aura ainsi capté 44% des engagements du trimestre.

Grâce aux cessions de plusieurs portefeuilles, dont l'externalisation par IMMOCHAN de 7 actifs, les retail-parks ont capté près de 215 millions d'euros d'investissement au 1^{er} trimestre 2013, soit un tiers des engagements, une part de marché jamais atteinte par ce type d'actif.

Faute d'opportunités, les centres commerciaux sont, en revanche, peu présents dans les investissements commerciaux depuis 2 ans.

Retour en force des institutionnels français

Alors que leur participation baissait d'année en année depuis le début de la crise, les investisseurs français se sont taillé la part du lion au 1^{er} trimestre 2013 avec 462 millions d'euros investis, soit une part de marché de 70% et déjà plus d'un tiers du volume investi sur l'ensemble de l'année 2012.



A l'inverse, si la transaction la plus importante du 1^{er} trimestre a été le fait de l'américain PRAMERICA sur les Champs-Élysées, les acteurs étrangers, qui avaient atteint une part record en 2012, avec plus de 60% des investissements réalisés en immobilier commercial, ont été plus discrets en ce début d'année.

La constance des OPCI/SCPI

Toujours à la recherche d'actifs sécurisés, les véhicules réglementés, OPCI/SCPI ou Fonds Ouverts Allemands restent toujours parmi les plus actifs sur le marché de l'investissement en commerce. Ils ont quasiment été les seuls à animer le marché au 1^{er} trimestre.

Avec 405 millions d'euros investis sur le seul 1^{er} trimestre, les OPCI/SCPI ont déjà investi l'équivalent de deux tiers de leurs engagements de l'année 2012 en commerce.

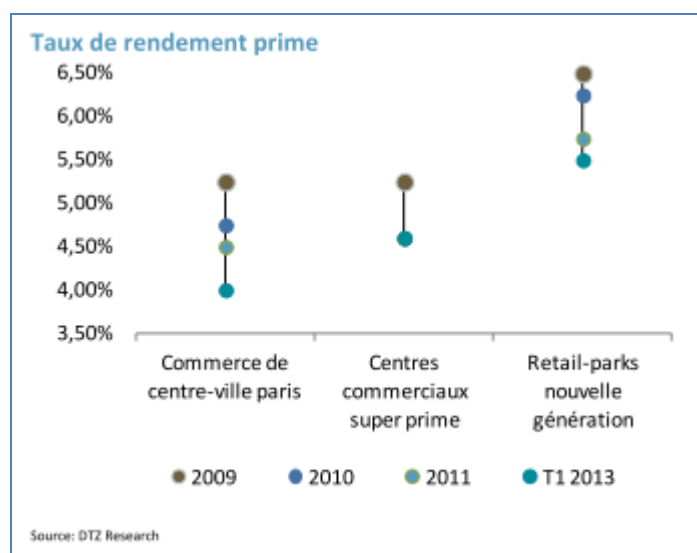
Les fonds ouverts allemands, absents du marché en 2012, ont également fait leur retour sur le marché français avec l'acquisition en état futur d'achèvement par DEKA de 13 cellules situées au pied du futur immeuble T8 dans le 13^{ème} arrondissement de Paris.

Si les OPCI et les SCPI investissent sur un large éventail d'actifs, les autres animateurs du marché, institutionnels de la banque et de l'assurance et fonds souverains, se sont largement concentrés sur des boutiques de centre-ville au cours des 15 derniers mois, à l'image de la QATAR INVESTMENT AUTHORITY qui avait animé le marché en 2012 avec deux acquisitions de plusieurs centaines de millions d'euros sur les Champs-Élysées.

Evolution des taux de rendement

Les taux de rendement restent stables pour les meilleurs actifs, de 4,00% pour les boutiques en pied d'immeuble à Paris à 5,50% pour les retail-parks de dernière génération. L'appétit des investisseurs pour les actifs prime ne se dément pas. La conjonction d'une demande toujours soutenue, d'une offre limitée et d'un coût de la dette au plus bas ne laisse pas envisager de décompression des taux à court ou moyen terme.

A l'inverse, les opérations sont plus difficiles sur les actifs secondaires, plus durement impactés par le ralentissement économique. La décote croissante entre prime et secondaire n'a pas encore été totalement intégrée. Certains actifs mis en vente récemment ne trouvent pas preneur du fait d'un écart encore trop important entre acheteurs et vendeurs.



F. Le marché locatif tertiaire en France en 2012

Demande placée

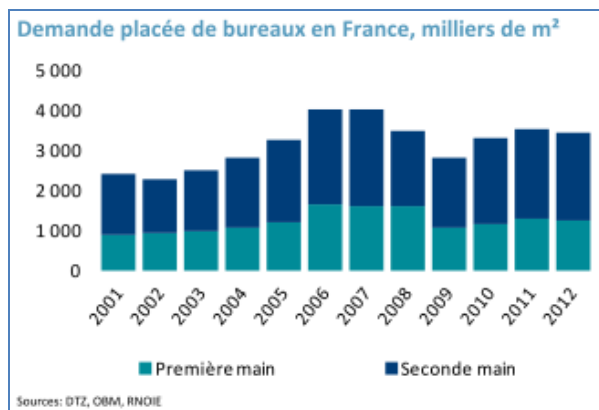
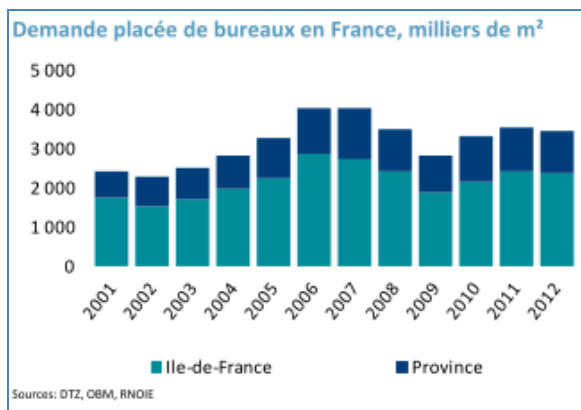
Avec 3,4 millions de m² de bureaux commercialisés en 2012, le marché français enregistre un volume de demande placée équivalent à celui de 2011. Après un premier semestre atone, avec à peine 1,4 million de m² transactés, les commercialisations ont connu un net redressement sur la seconde partie de l'année.

Hors Ile-de-France, les volumes de demande placée sont restés équivalents d'une année sur l'autre, avec environ 1,1 million de m² commercialisés en 2012, mais les moteurs du marché sont aujourd'hui différents. Privés d'une demande publique dont la réorganisation immobilière arrive aujourd'hui à son terme, certains marchés ont vu en 2012 leur volume de commercialisations baisser significativement. C'est le cas sur les marchés de Lyon, Nice ou encore Saint-Etienne, avec des reculs compris entre -30 et -60%.

Le marché francilien, stable d'une année sur l'autre avec 2,4 millions de m² commercialisés, obéit à une logique inverse, avec en 2012 de nombreuses transactions d'envergure – 1,1 million de m² commercialisés sur le segment des surfaces supérieures à 5 000 m², soit un volume record – et une demande record de la part des entités publiques ou parapubliques avec, parmi les plus actives, la SNCF et les ministères d'Etat ; Justice, Développement et en point d'orgue la transaction du MINISTERE DE LA DEFENSE sur 135 000 m² sur le futur Pentagone français.

De son côté, Marseille tire son épingle du jeu avec 93 900 m² transactés, soit une progression annuelle de 68% en un an. Sur ce marché, jusqu'ici étouffé par un manque d'offre de qualité, les nouveaux projets ont rencontré un succès indéniable avec plus de 50 000 m² commercialisés sur des surfaces de première main, soit un niveau équivalent à l'ensemble de la demande placée en 2011.

Enfin, Toulouse et Rennes se sont montrés particulièrement dynamiques en 2012 avec respectivement 147 000 m² et 104 000 m² de demande placée. Ici encore, les transactions d'envergure ont fait la différence avec respectivement 4 et 3 transactions supérieures à 5 000 m² dont 14 000 m² pour CAP GEMINI à Toulouse et 15 000 m² pour la BPO à Rennes.

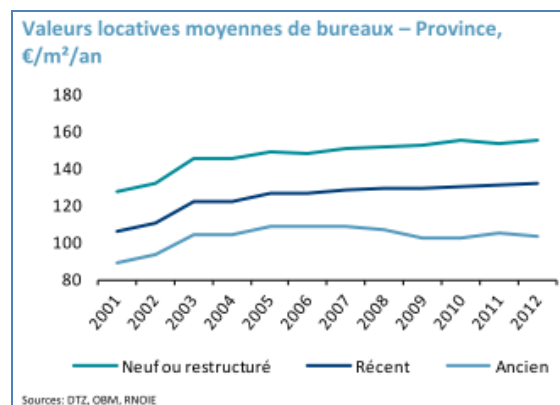


Valeurs locatives

Les valeurs locatives sont dans l'ensemble restées stables sur les marchés de bureaux régionaux, tant sur les surfaces de première main que de seconde main.

Le loyer moyen de première main s'établit aujourd'hui à 156 €/m²/an sur les marchés régionaux étudiés. L'amplitude des valeurs reste importante entre, d'un côté, les marchés du sud-est où le manque d'offre neuve tire les valeurs des bureaux neufs à plus de 180 €/m²/an, comme Sophia-Antipolis, Nice ou Toulon et, de l'autre côté, des marchés au nord-est où les surfaces neuves livrées ces dernières années et toujours vacantes pèsent sur les valeurs, aujourd'hui inférieures à 165 €/m²/an, à l'image de Reims, Besançon ou Dijon.

Les valeurs de seconde main sont, elles aussi, stables depuis plusieurs années, se distribuant entre 90 €/m²/an sur les marchés les plus modestes à l'image de Nîmes, Besançon, St-Etienne et 145 €/m²/an sur les marchés en pénurie d'offre à l'instar de Toulon et Nice.



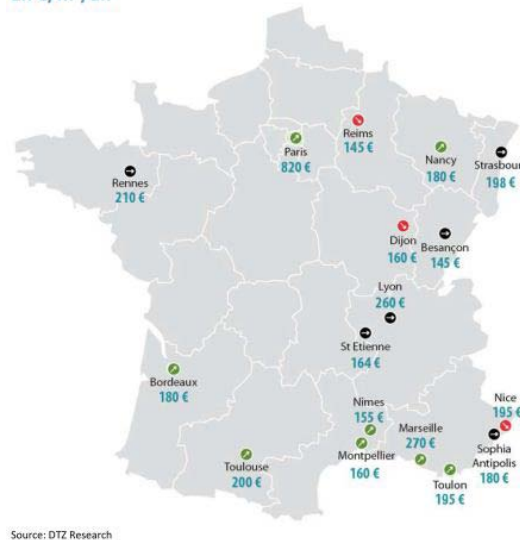
Le manque d'offre de qualité et l'obsolescence galopante d'une partie du parc, notamment en termes d'accès pour les personnes à mobilité réduite (PMR), préservent d'une éventuelle baisse les surfaces de seconde main mais répondant aux derniers standards.

Si les valeurs prime restent stables dans l'ensemble, Paris et Marseille apparaissent comme deux exceptions avec des valeurs qui ne cessent de progresser. La valeur prime atteint ainsi 820 €/m²/an à Paris QCA, dépassant les niveaux records du début d'année 2008. Ici l'absence d'offre neuve de grand gabarit exerce une pression à la hausse sur les valeurs top de la capitale.

Le constat est identique à Marseille - en manque structurel d'offre de qualité - qui voit sa valeur prime s'établir à 270 €/m²/an fin 2012, à la faveur de plusieurs transactions observées sur le « Balthazar », 1^{er} immeuble BBC en front de mer à Euroméditerranée.

On notera également une hausse significative des valeurs prime à Toulouse et Nîmes, où la demande importante rencontre des livraisons de surfaces certifiées HQE et ou BREEAM. Toulouse rejoint ainsi Strasbourg, Rennes et Nice dans le cercle des villes dont le loyer prime atteint la barre des 200€/m²/an.

Loyers prime de bureaux en France, fin décembre 2012
En €/m²/an



Source: DTZ Research

Offre immédiate

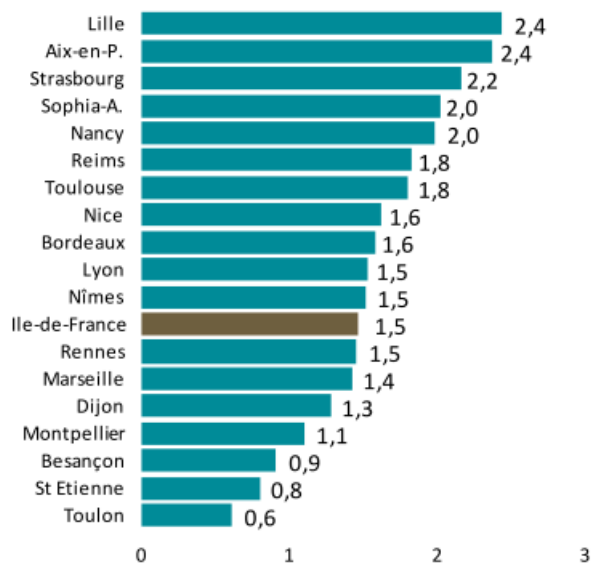
Le stock d'offre immédiate reste rigoureusement stable depuis maintenant 4 ans, tant en Ile-de-France que sur les marchés régionaux et s'établit à 5,3 millions de m² de bureaux disponibles à l'échelle nationale fin 2012.

Le marché francilien concentre à lui seul 3,6 millions de m² d'offre immédiate fin 2012, soit trois quarts des disponibilités de bureaux à l'échelle nationale. Le taux de vacance du marché francilien reste limité à 6,9%, un niveau bien inférieur à ceux observés dans d'autres capitales européennes. Les immeubles de seconde main représentent près des trois quarts de l'offre immédiatement disponible en Ile-de-France.

En régions, les évolutions sont similaires avec une offre relativement stable d'une année sur l'autre, autour de 1,7 million de m² disponibles fin 2012, dont environ 1/3 de surfaces de première main.

A l'échelle nationale, l'offre immédiatement disponible fin 2012 représente 1 an et demi de commercialisation. Ce ratio est rigoureusement identique en Ile-de-France et en Province. Si Lille, Aix-en-Provence, Strasbourg et Sophia-Antipolis ont une offre immédiate deux fois supérieure à leurs rythmes annuels de commercialisation respectifs, ces marchés souffrent en réalité du poids important d'une offre de seconde main en décalage croissant avec les attentes des utilisateurs.

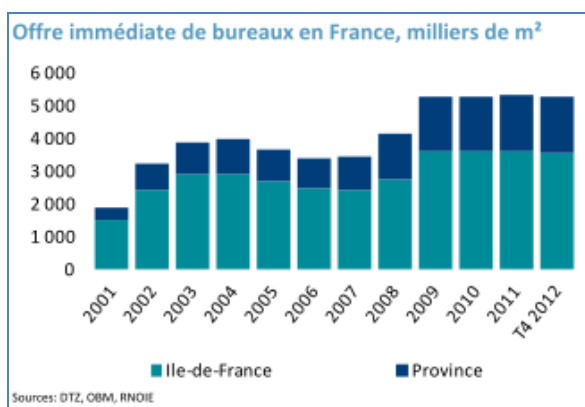
Délais d'écoulement théorique de l'offre immédiate, en années



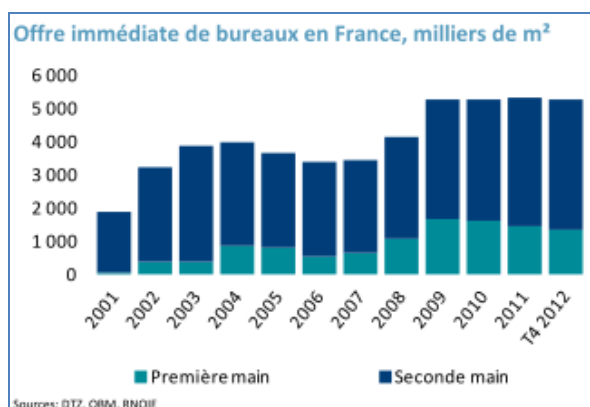
Sources: DTZ, OBM, RNOIE

A l'inverse, de nombreux marchés souffrent d'un manque d'offre immédiate et les taux de vacance sont généralement compris entre 2% et 6%. Reims fait figure d'exception avec des livraisons de nouvelles surfaces qui ont alimenté le marché. Cependant la majorité des marchés régionaux doivent aujourd'hui faire face à la question du renouvellement de leur offre.

Les nouveaux programmes développés à Marseille, Aix-en-Provence ou Toulon ont d'ailleurs rencontré un vif succès, preuve supplémentaire de la situation tendue sur ces marchés.



Sources: DTZ, OBM, RNOIE



Sources: DTZ, OBM, RNOIE

Offre future

Après avoir progressé de 40% en 2011 avec 4 millions de m² lancés à l'échelle nationale, les mises en chantier de bureaux ont ralenti en 2012, avec environ 3,5 millions de m² de chantiers ouverts.

A peine 420 000 m² ont été livrés en Ile-de-France sur l'ensemble de l'année 2012, un niveau historiquement faible ; ces livraisons correspondent aux creux des mises en chantier observés en 2009-2010.

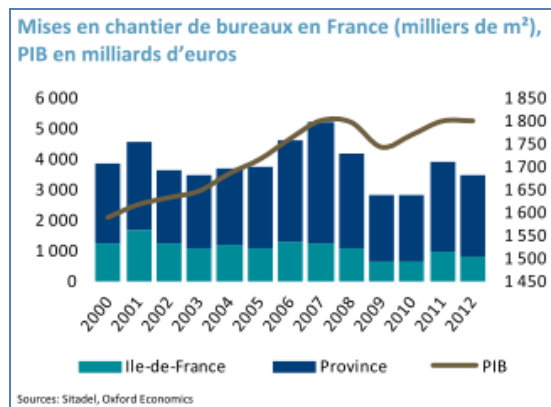
Malgré une croissance économique atone, la production neuve de bureau reprendra de façon significative en 2013 avec près de 900 000 m² en chantier, dont 500 000 m² encore disponibles.

En Province, les projets prêts à être lancés sont nombreux, mais leur mise en chantier reste le plus souvent conditionnée à leur précommercialisation en tout ou partie. Les opérations en compte-propre ou clé-en-main, principal moteur du marché des bureaux en régions en 2011, ont été bien moins nombreuses en 2012. La livraison en blanc, au 1^{er} semestre, du programme « Polygone » de 13 000 m² à Reims reste une exception sur un marché où les développements spéculatifs sont rares.

Néanmoins, plusieurs facteurs indiquent que les livraisons de bureaux pourraient rebondir dans les années à venir sur l'ensemble du territoire et ce malgré des perspectives économiques en berne.

D'abord, les mises en service de lignes de tramway, comme à Reims ou Dijon pour les plus récentes, devraient favoriser le développement de nouveaux pôles tertiaires. Ensuite, la multiplication des normes réglementaires quant à l'utilisation des immeubles de bureaux a accéléré de facto l'obsolescence du parc, encourageant par la même occasion son renouvellement.

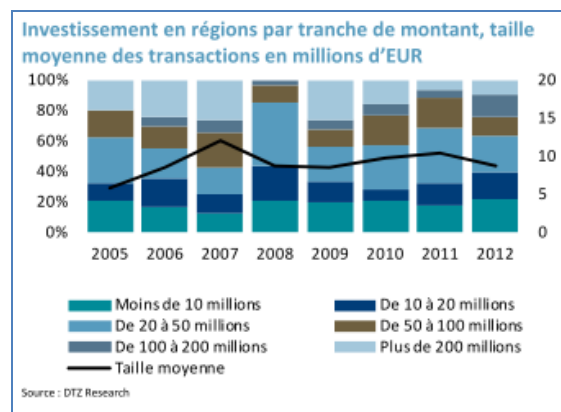
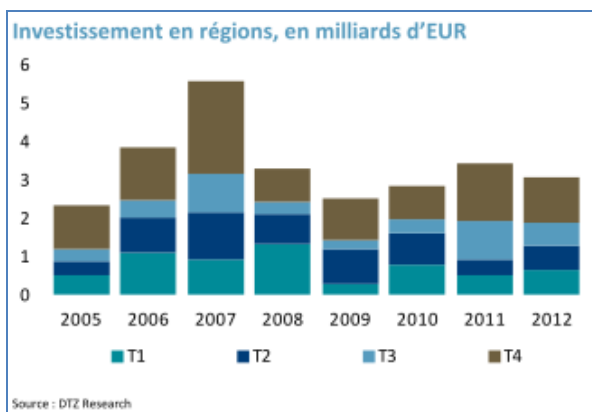
Enfin, la demande des entreprises pour des locaux plus efficaces devient une constante sur l'ensemble des marchés, même les moins matures.



G. Le marché de l'investissement en régions

Près d'1,2 milliard d'euros auront été investis en régions au 4^{ème} trimestre 2012, portant le montant annuel à plus de 3 milliards d'euros. Le marché de l'investissement en régions est en repli de 10% d'une année sur l'autre, mais reste dans sa moyenne annuelle depuis 2009.

La répartition des montants investis en régions par type d'actif est beaucoup plus équilibrée qu'en Ile-de-France. Les bureaux et les commerces concentrent l'essentiel des investissements, avec respectivement 43% et 42% des montants investis.



Le manque d'opérations d'envergure et la multiplication des opérations de petite taille font fléchir le volume moyen des transactions.

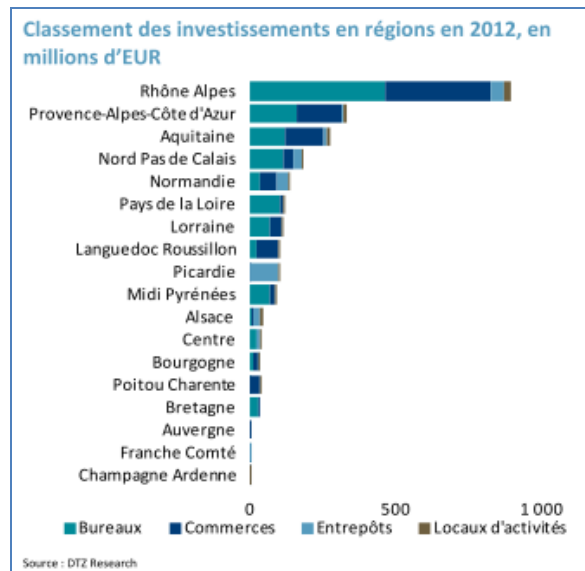
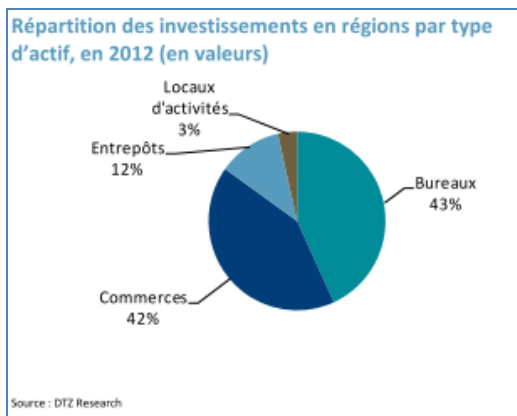
Bien que le nombre de transactions ait augmenté d'une année sur l'autre (352 opérations en 2012 contre 333 en 2011), les montants investis sont en repli. La taille moyenne des transactions a donc diminué pour se positionner à 8,7 millions d'euros en 2012 contre 9,1 millions d'euros en moyenne annuelle sur la période 2005-2011.

Les SCPI/OPCI et les fonds d'investissement dominant le marché en régions.

En 2012, les SCPI/OPCI/OEGF (1,3 milliard d'euros), les fonds d'investissement (environ 615 millions d'euros) et les institutionnels (près de 365 millions d'euros) ont été les acteurs les plus actifs sur les marchés régionaux. Ils concentrent, à eux trois, les ¾ des montants investis.

Les investisseurs français dominent le marché en régions, les investisseurs étrangers sont absents.

Sur l'ensemble de l'année 2012, le marché de l'investissement en régions a été largement dominé par les investisseurs français qui concentrent les ¾ des montants investis, soit près de 2,5 milliards d'euros engagés. Les investissements étrangers sont en net recul avec moins de 600 millions d'euros en 2012, contre près d'1 milliard d'euros en 2011.

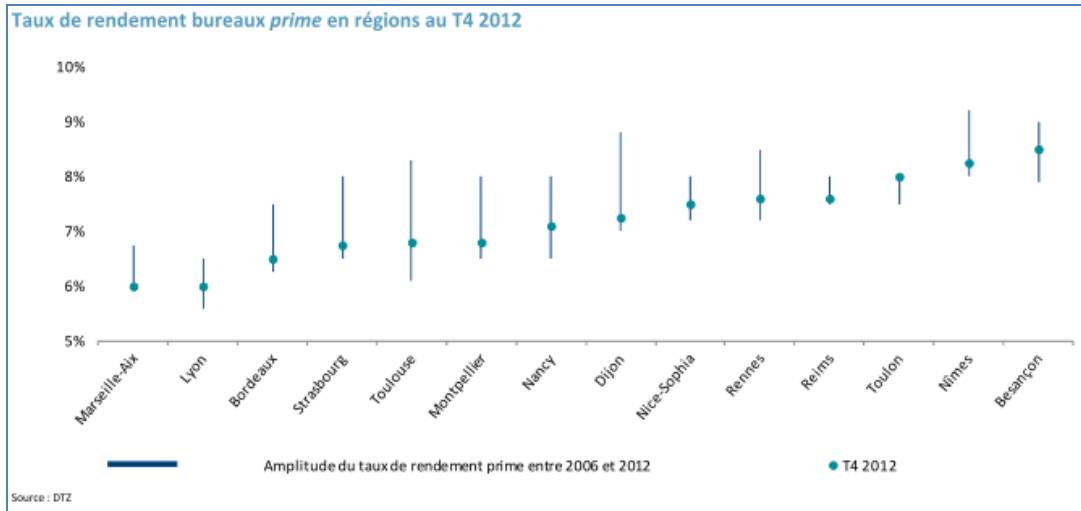


L'intérêt des investisseurs s'est polarisé sur les régions aux fondamentaux économiques forts. La région Rhône-Alpes arrive en 1^{ère} position en termes d'acquisitions réalisées avec un peu moins d'1 milliard d'euros investis en 2012, dont 130 millions d'euros pour la cession de la « Tour Oxygène ». Le commerce enregistre une très bonne performance (40% des montants investis) en raison de la vente ce trimestre par ANF d'un portefeuille constitué majoritairement d'actifs commerciaux à GROSVENOR pour 309 millions d'euros.

La région PACA arrive en 2^{ème} position avec 332 millions d'euros d'investissement, principalement sur des actifs de bureaux et de commerce. La transaction emblématique du trimestre aura été l'achat par THOR EQUITIES auprès de KAN AM de 2 300 m² de commerces abritant des enseignes de luxe (BURBERRY, YVES SAINT LAURENT, JIMMY CHOO, BALENCIAGA ou encore BOTTEGA VENETA) dans le « 65 Croisette » à Cannes pour 90 millions d'euros.

Stabilité des taux de rendement au 4^{ème} trimestre 2012 en régions.

Les taux prime bureaux sont restés stables sur les principaux marchés régionaux d'un trimestre à l'autre. Ils s'établissent entre 6,00% et 6,50% pour les marchés les plus établis (Lyon, Marseille et Bordeaux). La stabilité des taux devrait se maintenir en 2013 en régions. Les investisseurs pourront trouver des taux de rendement supérieurs à 7,00% sur les marchés secondaires disposant de fondamentaux également sains.



1.3.2 PORTEFEUILLE DE BUREAUX

Immeuble	Adresse	Nature	Surface m ²
La Madeleine	12 Rue Godot de Mauroy / 7 Rue Caumartin / 8 Rue de Sèze, Paris IX	Actifs stabilisés	3 796
Prony	23/25 Rue de Prony, Paris XVII	Actifs stabilisés	813
Réaumur	91 rue Réaumur, Paris II	Actifs stabilisés	1 768
Abaquesne	Bvd Europe, Rouen (76)	Actifs stabilisés	5 725
Divers lots de bureaux Portefeuille Est	Divers immeubles de bureaux situés à Mulhouse, Nancy et environs, Metz (57), Strasbourg (67), Ecole Valentin (25), Besançon (25), Vienne (38)	Actifs stabilisés	10 381
Buc	106 Rue du Fourny, Buc (78)	Actifs stabilisés	7 445
Ris Orangis	Z.I du Bois de l'épine, 11 Avenue Joliot - Curie, Ris Orangis (91)	Actifs stabilisés	15 874
Les Sporades	Allée des Terrier, Antibes (06)	Actifs stabilisés	1 498
Elysées Village	Centre commercial Rte de la Jonchère La Celle St Cloud	Actifs stabilisés	796
Nantes	SCBSM est propriétaire d'un terrain loué en bail à construction à échéance 2016	Value added	19 115
ZAC Des Luats	1 rue Paul Gauguin (94)	Actifs stabilisés	1 619



La Madeleine, Paris IX



Réaumur, Paris II



Prony, Paris XVII

	Surface (m ²)	Loyers 30/06/13 (K€)	Loyers/Surfaces Vacantes	VLM (K€)	Vacance financière (% loyers réels)	Valeur (K€) HD	Taux de rendement VLM
Actifs stabilisés	49 715	5 735	1 216	6 603	17%	93 883	7.0%
Value added (*)	19 115	160	0	693	0%	6 000	11.6%
BUREAUX	68 830	5 895	1 216	7 296	17%	99 883	7.3%

(*) L'écart significatif entre la valeur locative de marché et le cumul des loyers et loyers sur surfaces vacantes provient du bail à construction du site de Nantes qui arrivera à échéance en 2016. A cette date SCBSM deviendra propriétaire en sus du foncier de l'ensemble des constructions.

1.3.3 COMMERCES

Immeuble	Adresse	Nature	Surface m ²
La Madeleine	12 rue Godot de Mauroy / 7 rue Caumartin, Paris IX	Actifs stabilisés	2 206
Réaumur	91 rue Réaumur, Paris II	Actifs stabilisés	365
Les Sporades	Allée des Terriers, Antibes (06)	Actifs stabilisés	1 357
Grigny	Centre commercial Grigny 2 (91)	Value added	1 097
Pacé	Magasin Gifi à Pacé (35)	Actifs stabilisés	1 572
Bois de Norvège	Nîmes	Actifs stabilisés	2 827
Bois de Norvège	Biarritz/ Sillé Le Guillaume / Saint Sauveur/ Le Pouget/ Combourg	Actifs stabilisés	12 083
PBM St Malo	Rue de la Grassinai, St Malo (35)	Value added	4 190
PBM Angoulême	Avenue du Général de Gaulle, Soyaux (16)	Value added	3 600
PBM Mantes	ZI des Closeaux, Buchelay (78)	Actifs stabilisés	9 636
Wittenheim	Retail Park, Rue de Sultz, Wittenheim (68)	Value added	17 207
Cap Roussillon	Retail Park, Rivesaltes (66)	Value added	18 573
Elysée Village	Centre commercial Route de la Jonchère, La Celle Saint Cloud (78)	Actifs stabilisés	10 948
Le Chêne Vert	Retail Park, Plérin (22)	Actifs stabilisés	13 520
Besançon	Ensemble immobilier à usage mixte, Dannemarie sur Crête (25)	Value added	13 506
Les Franciades	2 Place de France, Massy (91)	Actifs stabilisés	4 792
Trianum	Pied d'immeuble neuf à proximité Gare St Charles, Marseille	Actifs stabilisés	1 513
Berlioz	Commerce de pied d'immeuble Sainte Geneviève des Bois (91)	Actifs stabilisés	417
Des Bois	3 Avenue de la résistance, Ste Geneviève des Bois (91)	Actifs stabilisés	5 500
Gemo	Bourg en Bresse (01)	Actifs stabilisés	900
Ecomarché	Richardmenil (54)	Actifs stabilisés	650
Local commercial	Epernay (51)	Actifs stabilisés	696



2010 : ouverture de 4200m2 de Moyennes Surfaces à Wittenheim (68)



Août 2010 : ouverture Franprix à GIF (91)



Avril/Juin 2013 ouverture McDonald's et Chronodrive à Nîmes

	Surface (m ²)	Loyers 30/06/13 (K€)	Loyers/Surfaces vacantes	VLM (K€)	Vacance financière (% loyers réels)	Valeur (K€ HD)	Taux de rendement VLM
Actifs stabilisés	68 982	5 966	710	7 115	11%	87 511	8.1%
Value added	58 173	1 974	2 764	4 755	58%	49 968	9.5%
COMMERCES	127 155	7 940	3 474	11 870	30%	137 479	8.6%

1.3.4 HABITATIONS

La part d'habitations dans le patrimoine immobilier du Groupe est peu significative et ne nécessite pas de développement spécifique.

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

Acquisition de deux immeubles de standing en plein cœur de Paris

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

Acquisition parts SCI Du Val sans retour

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

Acquisition parts SCI Villiers Luats

Au cours de l'exercice, SCBSM a racheté les parts de la SCI Villiers Luats, société propriétaire d'un immeuble de bureau à Villiers sur Marne (94).

1.3.6 INVESTISSEMENTS POTENTIELS A COURT ET MOYEN TERME

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

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

- Conduire la restructuration-extension du centre commercial Cap-Roussillon à Rivesaltes.
En date du 26 mai 2011 la CDAC de Perpignan a octroyé au Groupe SCBSM une autorisation de création de 10 641 m² commerciaux sur le site de Cap Roussillon (à proximité immédiate du Centre Commercial Carrefour-Claira, Leroy Merlin etc). Le Groupe a obtenu un permis de construire en novembre 2011 ; les autorisations sont purgées de recours. Les travaux ont été lancés au second trimestre 2013. Cette opération entraîne la création de surfaces complémentaires au site existant qui va être entièrement repensé.
L'impact de cette opération sur la réduction de la vacance financière du Groupe et donc à terme sur le cash flow devrait être très significatif.
- Achever la réhabilitation d'un immeuble de commerces à Wittenheim (3 000m²) et lancer la réhabilitation d'un immeuble de 3 500m²
- Achever la commercialisation du retail park de Plerin

Les projets de développement menés par le Groupe concernent :

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



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

Immeuble d'activité mixte à Villebon-sur-Yvette

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

Immeuble de bureaux à Roubaix

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

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

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

Ventes de galeries marchandes

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

Au cours de l'exercice, le Groupe a cédé un centre commercial situé à Gif-sur-Yvette (91).

Commerces à Wittenheim (68)

Au cours de l'exercice, le Groupe a arbitré un bâtiment vacant d'environ 1 200m² sur les 18 400m² environ détenus sur la commune de Wittenheim.

Cession de pieds d'immeubles à Marseille

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

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

1.4 INFORMATIONS SUR LES TENDANCES ET PERSPECTIVES

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

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

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

Les axes prioritaires de création de valeur du Groupe sont :

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

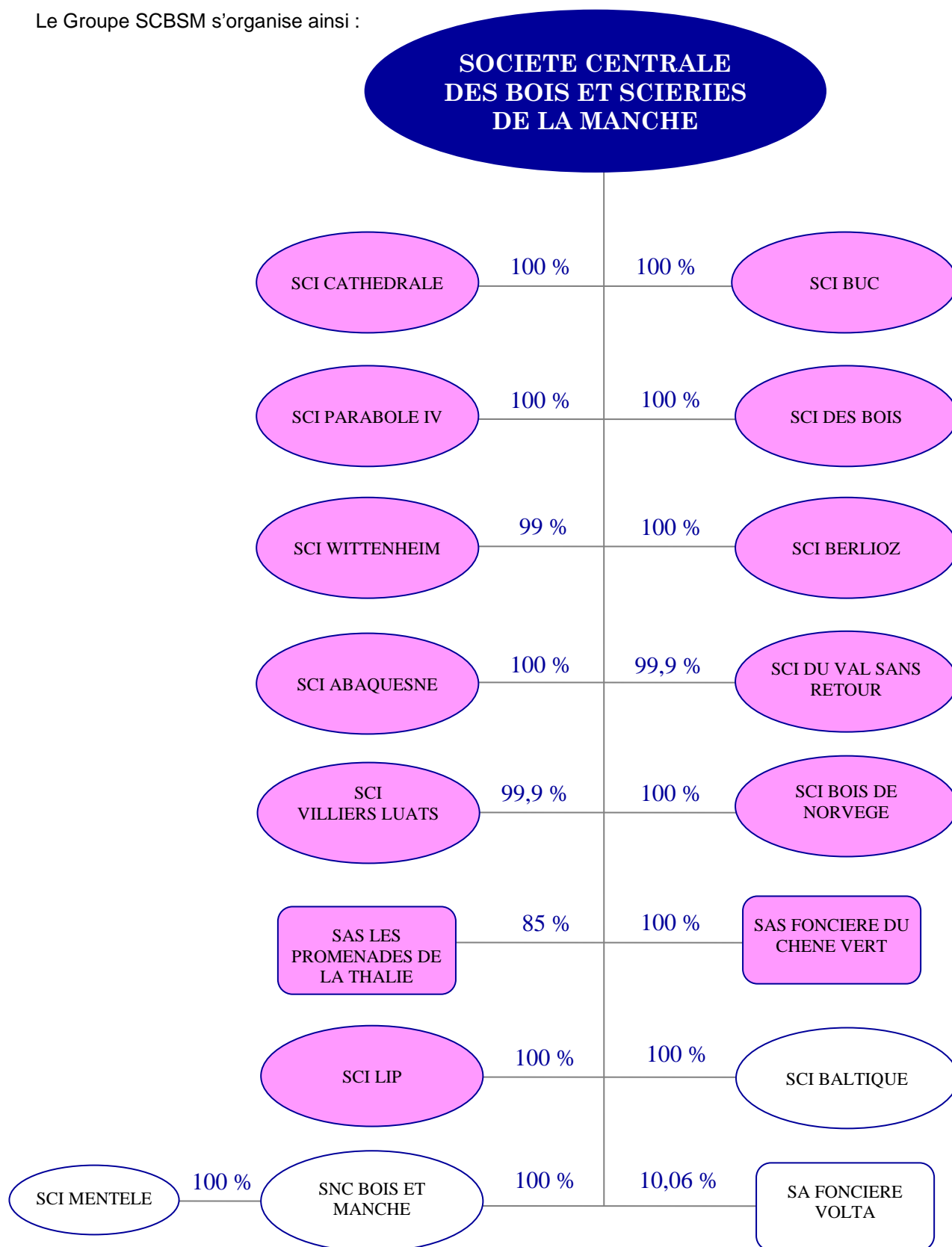
Le Groupe SCBSM ne réalise pas de prévision ou d'estimation de bénéfice.



Restructuration de Cap Roussillon

1.5 ORGANIGRAMME

Le Groupe SCBSM s'organise ainsi :



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

- **SCI Cathédrale**

Société civile immobilière de droit français au capital de 1 000 euros, elle a été créée le 9 avril 2004. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75009 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 453 055 287.

Cette SCI est crédit-preneuse d'un ensemble immobilier dans le quartier de la Madeleine à Paris (9ème arrondissement) essentiellement à usage de bureaux.

- **SCI Lip**

Société civile immobilière de droit français au capital de 100 euros, elle a été créée le 11 août 2004. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75009 Paris. Elle est détenue à 99,99% par son associé gérant, la SCBSM et à 0,01% par la SCI Berlioz. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 478 294 416. A ce jour, cette structure ne détient plus que 1 appartement destiné à être vendu.

- **SCI Berlioz**

Société civile immobilière de droit français au capital de 1 000 euros, elle a été créée le 21 décembre 2004. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75009 Paris. Elle est détenue à 99,99% par son associé gérant, la SCBSM et à 0,01% par la SCI Baltique. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 480 044 635.

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

- **SCI Parabole IV**

Société civile immobilière de droit français au capital de 111 euros, elle a été créée le 25 mars 2004. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75009 Paris. Elle est détenue à 100% par son associé gérant, la SCBSM. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 452 779 325.

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

- **SCI des Bois**

Société civile immobilière de droit français au capital de 1 525 euros, elle a été créée le 26 juillet 2001. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75009 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-preneur d'un ensemble immobilier à usage mixte bureaux et entrepôts dans l'Essonne.

- **SCI Buc**

Société civile immobilière de droit français au capital de 153 euros, elle a été créée le 17 octobre 2005. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75009 Paris. Elle est détenue à 99,99% par son associé gérant, la SCBSM et à 0,01% par la SCI LIP. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 438 922 148.

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

- **SCI Baltique**

Société civile immobilière de droit français au capital de 1000 euros, elle a été créée le 2 mars 2006. Son siège social est situé 38, rue de Berri 75008 Paris. Elle est détenue à 99,99% par son associé gérant, la SCBSM et à hauteur de 0,01% par la SCI Buc. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 488 859 695.

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

- **SNC Bois et Manche**

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

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

- **SCI Mentele**

Société civile immobilière de droit français au capital de 62 504,10 euros, elle a été créée le 12 décembre 1994. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75009 Paris. Elle est détenue à 100% par son associé gérant, la SNC Bois et Manche. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 946 150 901.

- **SCI Abaquesne**

Société civile immobilière de droit français au capital de 1.000 euros, elle a été créée le 23 mai 2006. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75009 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 SCI Abaquesne est crédit-preneuse d'un immeuble de bureaux neuf situé boulevard de l'Europe à Rouen (Seine-Maritime).

- **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 75009 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 six actifs à usage de commerces et stockage implantés sur plusieurs sites en province.

- **SAS Les Promenades de la Thalie**

Société par actions simplifiées de droit français au capital de 40.000 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, 75009 Paris. Elle est détenue à 85% par SCBSM, les 15% restant constituant une participation hors Groupe.

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

- **SAS Foncière du Chêne Vert**

Société par actions simplifiées de droit français au capital de 7.000.000 euros acquise par la SCBSM le 26 janvier 2007. La société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 481 597 631. Son siège social est situé au 12 rue Godot de Mauroy, 75009 Paris. Cette société est détenue à 100% par SCBSM. La société possède 5 actifs situés à Rivesaltes, Antibes, La Celle Saint Cloud, Plérin et Grigny.

- **SCI Wittenheim**

Société civile immobilière de droit français au capital de 1.000 €. Son siège social est situé au 12 Rue Godot de Mauroy, 75008 Paris. Elle est détenue par SCBSM à 99% et qui en est également gérant. Elle est enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 530 194 562. Elle détient les immeubles de Wittenheim suite à une cession intragroupe intervenue en mars 2011.

- **SCI Du Val sans retour**

Société civile immobilière de droit français au capital de 1 000 euros. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75009 Paris. Elle est détenue à 99,9% par son associé gérant, SCBSM. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 480 703 651 RCS Paris. Cette SCI est propriétaire d'un local commercial sis à Massy (91).

- **SCI Villiers Luats**

Société civile immobilière de droit français au capital de 1 000 euros. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75009 Paris. Elle est détenue à 99,99 % 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).

- **SA Foncière Volta**

Société anonyme de droit français au capital de 16.481 530 euros. Son siège social est situé 3 avenue Hoche, 75008 Paris. Cette foncière cotée sur Nyse Euronext Paris présente un actif immobilier évalué à 150,6 M€ environ. Elle est détenue à 10,06 % par SCBSM. L'objectif de SCBSM est de conserver ce niveau de part supérieur à 10 % en vue d'une cession en bloc.

1.5.1 PRISES DE PARTICIPATIONS

Au cours de l'exercice, le Groupe SCBSM a racheté la société SCI Villiers Luats (Actif de bureaux à Villiers sur Marne).

1.5.2 CESSIONS DE PARTICIPATIONS

Néant.

1.5.3 FRANCHISSEMENTS DE SEUILS

Néant

2 FACTEURS DE RISQUES

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

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

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

2.1 RISQUES LIES AU MARCHE DE L'IMMOBILIER

2.1.1 RISQUES LIES A LA CONJONCTURE ECONOMIQUE

Le Groupe SCBSM possède notamment des actifs de bureaux et de commerces (cf. paragraphes 1.3.2 et 1.3.3) qui peuvent être sensibles à la conjoncture économique. En effet, cette dernière a une influence sur la demande des actifs (et donc leur prix) mais aussi sur la capacité des locataires à assumer leurs loyers ainsi que les charges locatives.

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

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

2.1.2 RISQUES LIES AU NIVEAU DES TAUX D'INTERÊT

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

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

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

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

2.1.3 RISQUES LIES A L'ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL

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

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

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

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

2.1.4 RISQUES LIES A L'EVOLUTION REGLEMENTAIRE

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

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

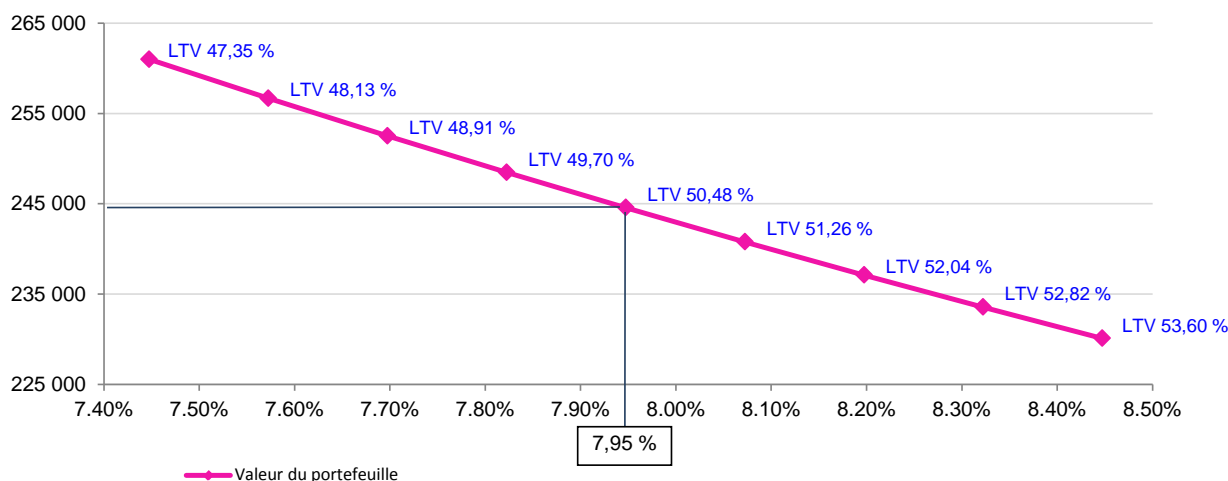
2.2 RISQUES LIES A L'EXPLOITATION DE LA SOCIETE

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

Le portefeuille du Groupe est évalué chaque semestre sous la forme de rapport condensé. Les dernières évaluations, en date du 30 juin 2013, ont été réalisées par les experts indépendants suivants : DTZ Eurexi, Catella, et Cushman & Wakefield Expertise.

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

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



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

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

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

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

2.2.2 RISQUES D'ACQUISITION

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

2.2.3 RISQUES DE CESSION

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

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

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

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

2.2.5 RISQUES DE DEPENDANCE VIS-A-VIS DES LOCATAIRES

De par la nature des actifs à ce jour en portefeuille dans le Groupe SCBSM, le risque de dépendance vis-à-vis des locataires est limité. En effet, sur la base des états locatifs au 30 juin 2013, aucun locataire ne représente plus de 4,75 % des loyers.

De manière consolidée, le Groupe Wolseley représente 10,03 % des loyers et les 12 principaux locataires environ 45,88 % des loyers.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.7 RISQUES LIES A LA SOUS-TRAITANCE DE CERTAINES PRESTATIONS

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

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

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

2.3 RISQUES JURIDIQUES, REGLEMENTAIRES ET FISCAUX

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

2.3.1 RISQUES LIES A LA REGLEMENTATION IMMOBILIERE

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

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

2.3.2 RISQUES LIES AU REGIME « SIIC »

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

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

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

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

2.3.3 RISQUES FISCAUX

La SAS Foncière du Chêne Vert fait actuellement l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices clos en 2008, 2009 et 2010. Les seuls points soulevés à ce jour par l'administration fiscale concernent la Taxe professionnelle et la CVAE et se traduisent par un risque maximum de 265 K€.

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

2.4 RISQUES FINANCIERS

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

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

2.4.2 RISQUES DE LIQUIDITE, RISQUES DE TAUX

Le Groupe finance ses investissements par des crédits bancaires amortissables ou des crédits baux ainsi que des emprunts obligataires. Il est à noter que certains financements sont assortis sur leur durée de sûretés hypothécaires ainsi que des nantissements d'actions. Ces sûretés sont décrites au paragraphe 3.4.6.11 ci-dessous « Engagements et éventualités » de l'annexe des comptes consolidés en normes IFRS au 30 juin 2013 du présent Document de référence.

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

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

	30/06/2013
Valeur d'expertise des actifs	244 561
Droits d'enregistrement 6.20%	15 163
Immeuble destiné à la vente	0
Juste valeur des titres non consolidés	4 019
	<u>263 743</u>
Dettes Bancaires	143 581
Passifs liés aux actifs destinés à la vente	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets	-10 448
Endettement financier net	<u>133 133</u>
LTV	50.48%

Etat de la dette

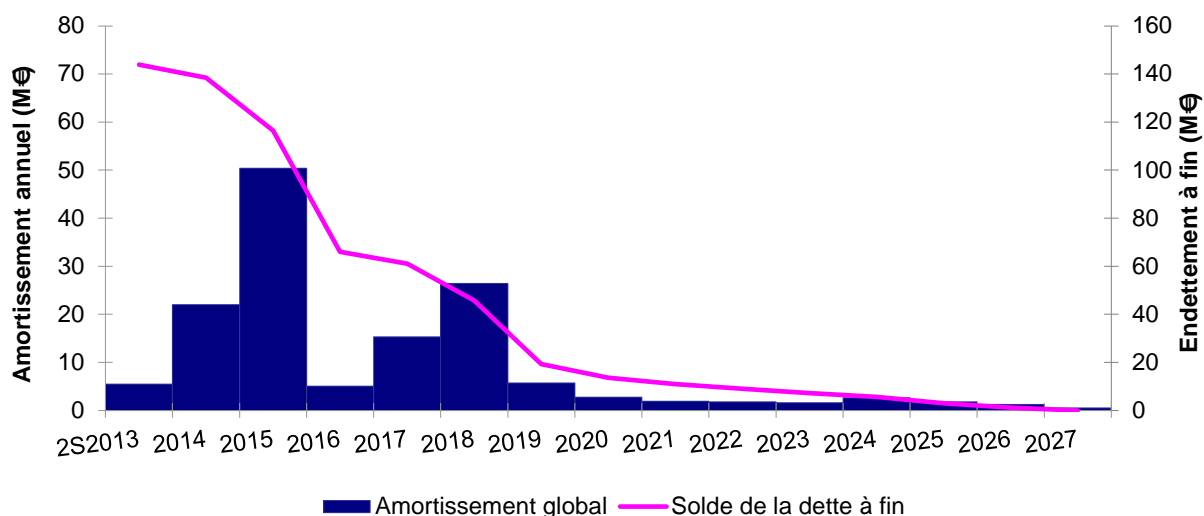
Au 30 juin 2013, l'endettement bancaire du Groupe s'élève à 143 581 K€ dont 41 522 K€ de contrats de locations financements, 101 392 K€ de dettes bancaires et 667 K€ d'intérêts courus.

L'endettement du Groupe est essentiellement à taux variable et couvert par des contrats de couverture de taux. Le coût du financement moyen marge incluse observé sur l'exercice clos au 30 juin 2013 s'élève à 4,53% contre 4,99% un an auparavant. Cette diminution des coûts financiers devrait se poursuivre dans les prochains mois.

Maturité de la dette, risque de liquidité

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

Compte tenu des profils d'amortissement des emprunts, la maturité moyenne de la dette Groupe (hors dette obligataire et refinancements en cours) est de 3,6 années.



Les échéances 2014 et 2015 correspondent essentiellement aux financements de Foncière du Chêne Vert et de Wittenheim ; pour ce dernier financement une négociation de sa prorogation est d'ores et déjà en cours. En ce qui concerne le financement du portefeuille FCV son échéance sera assurée par des cessions et des refinancements par actif.

Echéancier des passifs financiers et décaissements

En K€	Solde au 30/06/2013	< à 1 an		1 à 2 ans		2 à 5 ans		> à 5 ans	
		Nominal	Intérêts	Nominal	Intérêts	Nominal	Intérêts	Nominal	Intérêts
Emprunts obligataires	16 486		1 648		1 668	16 486	2 439		
Emprunts bancaires	101 392	19 643	2 762	48 102	2 167	16 344	3 584	17 303	2 314
Dettes de location-financement	41 522	2 611	2 402	2 826	1 900	14 659	794	21 426	345
Banques créditrices	897	897							
Intérêts courus sur emprunts bancaires	665	665							
Instruments dérivés	3 384	272		2 972				139	
Total passifs financiers	164 344	24 087	6 812	53 899	5 734	47 489	6 816	38 869	2 660

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

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

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

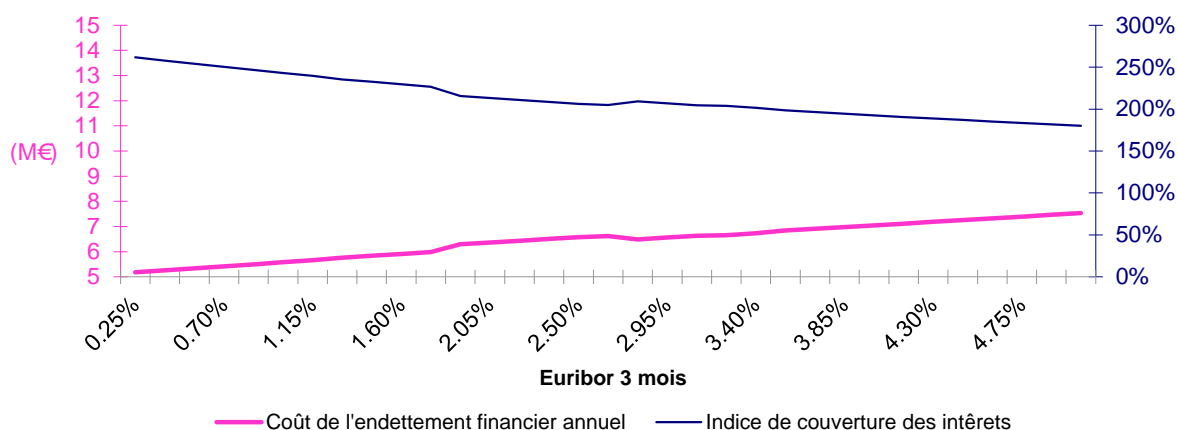
Afin de gérer son risque de liquidité, le groupe peut être amené à céder certains actifs, refinancer certains actifs et contracter de nouveaux emprunts ou renégocier certains emprunts.

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

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

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

Ainsi, compte tenu de ces contrats et de la dette à taux fixe, la dette couverte contre le risque de taux s'élève à 76 916 K€ soit 53,6 % de la dette au 30 juin 2013.



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

Covenants sur contrats d'emprunt

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

- Emprunt porté par la SAS Foncière du Chêne Vert et contracté auprès de The Royal Bank of Scotland le 26 janvier 2007 : Capital restant dû au 30 juin 2013 de 39 950 K€
 - RCI : le ratio de RCI devra être supérieur à 195% entre le 26 janvier 2012 et le 26 janvier 2015 ;
 - LTV :

Période de test LTV	Ratio LTV
Du 26 janvier 2012 au 25 janvier 2013	< 73%
Du 26 janvier 2013 au 25 janvier 2014	< 70%
Du 26 janvier 2014 au 25 janvier 2015	< 66%

- Le refinancement d'emprunt porté par SCBSM et contracté auprès de la Société Générale le 22 novembre 2011 : Capital restant dû au 30 juin 2013 : 3 435 K€
 - DSCR : le ratio DSCR de l'opération devra être supérieur à 110 %
 - LTV : le ratio LTV du Groupe devra être inférieur à 70 %

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

2.4.3 RISQUES ACTIONS

Au 30 juin 2013, la SCBSM détenait 811 710 actions propres représentant une valeur comptable de 2 726 K€ environ.

Par ailleurs, la société détient également environ 10,06 % du capital de la société Foncière Volta, société foncière cotée sur Euronext dont les titres présentent une valeur de 3 771 K€ dans les livres de SCBSM au 30 juin 2013 (4,55 € par action) ;

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

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

2.4.4 RISQUES DE CHANGE

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

2.5 AUTRES RISQUES

2.5.1 RISQUES SOCIAUX

Le Groupe emploie 4 personnes à temps plein :

	Cadres	Agents de maîtrise	Employés	Total
Hommes	0	0	0	0
Femmes	1	2	1	4
Effectif	1	2	1	4

Le total des charges de rémunération charges sociales incluses supporté par la SCBSM pour l'exercice clos au 30 juin 2013 s'est élevé à 270 K€.

Aucun litige social n'existe à ce jour.

Aucun contrôle URSSAF n'a eu lieu récemment.

La SAS Foncière du Chêne Vert fait actuellement l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices clos en 2008, 2009 et 2010 (voir paragraphe « 2.3.3 RISQUES FISCAUX »).

2.5.2 RISQUES INDUSTRIELS ET LIES A L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

2.5.3 RISQUES TECHNOLOGIQUES

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

2.5.4 RISQUES LIES AUX SYSTEMES D'INFORMATION

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

2.5.5 ASSURANCES

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

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

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

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

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

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

3 INFORMATIONS FINANCIERES AU 30 JUIN 2013

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

3.1 ACTIF NET REEVALUE (ANR)

3.1.1 METHODE DE CALCUL

Evaluation des immeubles

Le patrimoine immobilier détenu par le Groupe fait l'objet d'expertises sur une base semestrielle. Au 30 juin 2013, il a été évalué sur l'exercice, pour 99,7 % de sa valeur, par des experts indépendants : DTZ Eurexi, Catella, et Cushman & Wakefield Expertise.

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

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

Ces valeurs ont ensuite été majorées du montant des droits évalués forfaitairement à 6.2%.

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

3.1.2 ACTIF NET REEVALUE (ANR)

En K€	30/06/2013
Capitaux propres	92 268
Retraitement Q/P immeuble exploitation	741
Impôts différés actifs nets	-656
Juste valeur des instruments financiers	3 365
ANR de liquidation	95 718
Droits d'enregistrement sur immeubles inscrits au bilan (hors immeubles destinés à la vente)	15 163
ANR de reconstitution	110 881
Nb d'actions (hors autocontrôle)	12 070 692
ANR de liquidation / action (€)	7.93
ANR de reconstitution / action (€)	9.19

3.2 COMPTES CONSOLIDES RESUMES AU 30 JUIN 2013

3.2.1 ANALYSE ET COMMENTAIRES

Les comptes consolidés au 30 juin 2013 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 2013. Le périmètre de consolidation comprend ainsi les filiales directes de SCBSM SA présentées au paragraphe « 1.5 ORGANIGRAMME » ainsi que la société civile immobilière Mentele filiale à 100% de la SNC Bois et Manche.

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	30/06/2013	30/06/2012
	12 mois	12 mois
Loyers	13 568	15 195
Autres prestations	3 460	4 224
Revenus locatifs	17 028	19 419
Autres produits d'exploitation	105	404
Charges locatives	-4 709	-5 622
Autres charges liées au patrimoine	-479	-703
Autres charges d'exploitation	-1 610	-1 502
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-322	-448
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles	10 012	11 548
Variation de valeur des immeubles	2 471	6 415
Résultat opérationnel	12 484	17 963
Coût de l'endettement financier net	-8 992	-10 151
Autres produits et charges financiers	-401	-1 962
Résultat avant impôts	3 091	5 850
Impôts différés	0	1 752
Résultat net des intérêts non contrôlant	-57	8
Résultat net	3 147	7 609

Les revenus locatifs comptabilisés sur l'exercice s'élèvent à 17,0 M€. Ce poste est constitué de 13,6 M€ de loyers et de 3,5 M€ des charges refacturées aux locataires. La baisse par rapport à l'exercice précédent s'explique uniquement par les variations de périmètre. A périmètre constant les loyers progressent de plus de 4 %.

Les états locatifs au 30 juin 2013 font apparaître des loyers bruts annuels de 14,0 M€.

Les charges de l'exercice sont constituées des charges opérationnelles liées aux immeubles de placement à hauteur de 4,7 M€ (et refacturés aux locataires pour 3,5 M€), des autres charges liées au patrimoine (expertises, travaux, pertes sur créances...) pour 0,5 M€, des autres charges d'exploitation

notamment les charges de fonctionnement général pour 1,6 M€ ainsi que des dotations nettes sur amortissements et provisions pour 0,3 M€.

Le résultat opérationnel de l'exercice avant variations de valeur des immeubles s'établit ainsi à 10,0 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 2,5 M€ sur l'exercice clos au 30 juin 2013.

La variation nette de juste valeur constatée sur l'exercice représente un accroissement annuel de 1 % par rapport à la valeur du portefeuille au 30 juin 2012.

Les frais financiers versés au cours du semestre s'élèvent à 8,3 M€ contre 9,5 M€ au 30 juin 2012.

Il est à noter que le résultat financier intègre une importante charge (4,1 M€) liée aux instruments de couverture dont les principaux sont soit arrivés à échéance au cours de l'exercice soit à échéance à court terme (S1 2014 et S1 2015) ce qui devrait entraîner un allègement significatif des frais financiers au cours des prochains semestres.

Le résultat net après impôt se traduit par un profit de 3,1 M€.

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation sur l'exercice clos au 30 juin 2013 hors actions détenues en propre s'établissant à 12 569 214 actions, le résultat net par action (corrige des frais financiers OCEANE de 382 K€) s'élève à 0,28 €.

3.2.3 BILAN RESUME

En milliers d'euros	30/06/2013	30/06/2012
Immeubles de placement	242 476	236 565
Autres immobilisations (immeuble d'exploitation)	1 343	1 343
Titres non consolidés	4 019	3 597
Autres actifs non courant	64	229
Actifs d'impôts différés	1 081	1 223
Total actif non courant	248 983	242 957
Stocks	677	969
Créances clients	2 952	2 642
Autres débiteurs	2 808	3 541
Trésorerie et équivalents	11 345	14 506
Total actif courant	17 782	21 658
Actifs destinés à la vente		9 600
Total Actif	266 765	274 214

Les immeubles de placement détenus par le Groupe sont comptabilisés pour leur juste valeur dans les comptes consolidés en normes IFRS. Cette valeur résulte d'expertises immobilières indépendantes réalisées sur l'exercice pour 99,7 % du portefeuille.

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

Le patrimoine immobilier du Groupe hors projets en développement s'élève au 30 juin 2013 à 243,8 M€ (hors revalorisation de l'immeuble d'exploitation de 741 K€).

Les titres de participation non consolidés sont constitués de la participation de 10,06 % au sein du capital de Foncière Volta, société immobilière cotée sur Nyse d'Euronext. La variation de ce poste provient uniquement de la revalorisation de ces titres (4,55 €/action au 30 juin 2013 contre 4,22 €/action au 30 juin 2012).

Les autres débiteurs comprennent 1,4 M€ d'indemnités d'immobilisation (montants versés à la signature de promesses d'acquisition), 0,6 M€ de créances fiscales, le solde étant constitué de charges constatées d'avance et de créances diverses.

La trésorerie disponible du Groupe s'élève à 11,3 M€.

En milliers d'euros	30/06/2013	30/06/2012
Capitaux propres	92 268	87 970
Emprunts obligataires	16 485	16 149
Part non courante des dettes bancaires	120 663	133 876
Instruments financiers non courant	3 384	7 771
Autres dettes financières non courantes	3 453	2 969
Impôts non courant	425	567
Total passif non courant	144 410	161 332
Part courante des dettes bancaires	22 918	8 974
Concours bancaires	897	2 926
Autres dettes financières	182	175
Dettes fournisseurs	2 143	2 278
Autres créditeurs	3 947	3 861
Passifs classés comme détenus en vue de la vente		6 696
Total passif courant	30 087	24 910
Total Passif	266 765	274 214

Hormis le résultat de l'exercice, les principales variations des capitaux propres entre le 30 juin 2012 et le 30 juin 2013 sont liées à la variation positive de la valeur des instruments de couverture pour + 3,4 M€ et au rachat d'actions propres pour - 2,5M€.

L'endettement bancaire net au 30 juin 2013 s'élève à 133,1 M€. La hausse par rapport au 30 juin 2012 (131,3 M€) est due aux acquisitions de la période.

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

Les autres créditeurs sont constitués des dettes fiscales et sociales pour 1 777 K€, des avances et acomptes reçus pour 723 K€ et des autres dettes et produits constatés d'avance pour le solde.

Le poste Impôts non courant est constitué des impôts différés pour 0,4 M€.

3.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2013

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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

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

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

1. Opinion sur les comptes consolidés

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

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

2. Justification des appréciations

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

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

financiers dérivés sont ainsi comptabilisés à leur juste valeur, celle-ci étant déterminée par des établissements bancaires à la date de clôture. Nos travaux ont consisté à nous assurer que la juste valeur des instruments financiers dérivés a été déterminée par référence aux valeurs des établissements bancaires obtenues. Nous avons également vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans les notes 4j, 4h et 6k de l'annexe.

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

3. Vérification spécifique

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

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

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 31 octobre 2012

Paris, le 13 septembre 2013

KPMG Audit IS

MBV & Associés
Membre du réseau RSM International

Stéphanie Ortega
Associée

Martine Leconte
Associée

3.4 COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2013

3.4.1	ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE EN NORMES IFRS – SCBSM.....	55
3.4.2	COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE EN NORMES IFRS – SCBSM SA.....	56
3.4.3	ETAT DU RESULTAT GLOBAL EN NORMES IFRS – SCBSM SA.....	57
3.4.4	ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES – SCBSM SA.....	58
3.4.5	TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES – SCBSM SA	59
3.4.6	ANNEXES	60
3.4.6.1	Informations générales	60
3.4.6.2	Evènements caractéristiques de l'exercice	60
3.4.6.3	Méthodes comptables	60
3.4.6.4	Méthodes d'évaluation.....	62
3.4.6.5	Périmètre de consolidation	69
3.4.6.6	Notes détaillées Bilan	70
3.4.6.7	Notes détaillées Compte de résultat	82
3.4.6.8	Information sectorielle	85
3.4.6.9	Stock-options	86
3.4.6.10	Gestion des risques financiers	86
3.4.6.11	Engagements et éventualités	87
3.4.6.12	Transactions avec les parties liées	90
3.4.6.13	Evènements postérieurs à la clôture	90

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

En K€	Note	30/06/2013	30/06/2012
ACTIFS			
Actifs non-courants			
Immobilisations incorporelles			
Immeubles de placement	6.a	242 476	236 565
Immeubles d'exploitation	6.b	1 343	1 343
Autres immobilisations corporelles	6.b	45	21
Instruments financiers dérivés actifs	6.k	19	208
Autres actifs financiers (non courant)	6.c	4 019	3 597
Actifs d'impôts différés	6.n	1 081	1 223
Actifs courants			
Stocks		677	969
Clients	6.d	2 952	2 642
Indemnités d'immobilisation	6.d	1 350	1 350
Autres débiteurs	6.d	1 458	2 191
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.e	11 345	14 506
Actifs classé comme détenus en vue de la vente			9 600
TOTAL ACTIFS		266 765	274 214
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de l'entité mère			
Capital émis	6.f	32 206	32 206
Réserves	6.f	56 972	48 162
Résultat de l'exercice		3 091	7 602
TOTAL CAPITAUX PROPRES		92 268	87 970
Passifs non courants			
Emprunts obligataire convertible	6.i	6 013	5 764
Emprunts obligataires non convertible	6.i	10 472	10 385
Emprunts bancaires	6.j	120 663	133 876
Instruments financiers dérivés passifs	6.k	3 384	7 771
Autres dettes financières	6.l	3 453	2 969
Impôts différés non courants	6.n	425	567
Passifs courants			
Fournisseurs	6.m	2 143	2 278
Autres créditeurs		3 947	3 861
Concours bancaires	6.l	897	2 926
Part courante des emprunts long terme	6.j	22 918	8 974
Autres dettes financières	6.l	182	175
Passifs classés comme détenus en vue de la vente			6 696
TOTAL PASSIFS		174 496	186 244
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		266 765	274 214

3.4.2 COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE EN NORMES IFRS – SCBSM SA

En K€	Note	30/06/2013 (12 mois)	30/06/2012 (12 mois)
Loyers		13 568	15 195
Autres prestations		3 460	4 224
Revenus locatifs	7.a	17 028	19 419
Autres produits d'exploitation		105	404
Total Produits des activités ordinaires		17 133	19 823
Charge locatives	7.a	(4 709)	(5 622)
Autres charges liées au patrimoine	7.b	(479)	(703)
Autres charges d'exploitation (de structure)	7.b	(1 610)	(1 502)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	7.b	(322)	(448)
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement		10 012	11 548
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	6.a	2 471	6 415
Résultat opérationnel		12 484	17 963
Revenus des équivalents de trésorerie		84	
Intérêts financiers - impact trésorerie		(8 292)	(9 477)
Intérêts financiers - Etalement de la charge d'émission d'emprunts (IAS 39)		(784)	(674)
Coût de l'endettement financier net	7.c	(8 992)	(10 151)
Actualisation des dettes et créances		(5)	81
Variation de valeur des instruments financiers dérivés	6.k	(109)	(472)
Variation de valeur et résultat de cession des placements financiers			
Autres produits financiers		138	362
Autres charges financières		(425)	(1 934)
<i>Dont débouclage des instruments dérivés précédemment éligibles à la comptabilité de couverture</i>		(425)	(1 474)
Autres produits et charges financiers		(401)	(1 962)
Résultat avant impôts des activités poursuivies		3 091	5 850
Impôts	7.d	0	1 752
Résultat net de l'ensemble consolidé		3 091	7 602
Résultat net des intérêts non contrôlant		(57)	(8)
Résultat net part du Groupe		3 147	7 609
Résultat de base par action (en €)	7.e	0,28	0,64
Résultat dilué par action (en €)	7.e	0,28	0,58

3.4.3 ETAT DU RESULTAT GLOBAL EN NORMES IFRS – SCBSM SA

En K€	30/06/2013 (12 mois)	30/06/2012 (12 mois)
Résultat net	3 147	7 609
Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat		
Total des éléments qui ne seront pas reclassés en résultat	-	-
Eléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat		
Actifs financiers disponibles à la vente		
- Gain / Perte généré durant la période	273	(405)
- Recyclage en résultat sur la période		
Couverture des flux de trésorerie		
- Gain / Perte généré durant la période		(2 509)
- Recyclage en résultat sur la période	3 417	2 897
Total des éléments susceptibles d'être reclassés en résultat	3 691	(16)
Total du résultat global	6 838	7 593

3.4.4 ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES – SCBSM SA

	Capital social	Réserves liées au capital	Actions propres	Réserves et résultat consolidé	Actifs financiers disponible à la vente	Instruments de couverture	Total des capitaux propres - Part du Groupe	Part des minoritaires	Total des capitaux propres
Au 30 Juin 2011	32 206	19 353	(324)	38 056	-	(8 898)	80 393	21	80 414
Résultat net consolidé				7 609			7 609	(8)	7 601
Variation de valeur des actifs financiers disponible à la vente					(405)		(405)		(405)
Variation de valeur des instruments de couverture						389	389		389
Sous total Autres éléments du résultat global		-	-	-	(405)	389	(16)		(16)
Total du résultat global	-	-	-	7 609	(405)	389	7 593	(8)	7 585
Composante capitaux propres OCEANE							-		-
Actions propres			(103)				(103)		(103)
Augmentation de capital								22	22
Reclassements			3	(1 048)		1 097	52		52
Au 30 Juin 2012	32 206	19 353	(424)	44 617	(405)	(7 412)	87 935	35	87 970
Résultat net consolidé				3 147			3 147	(57)	3 091
Variation de valeur des actifs financiers disponible à la vente					273		273		273
Variation de valeur des instruments de couverture						3 417	3 417		3 417
Sous total Autres éléments du résultat global		-	-	-	273	3 417	3 691		3 691
Total du résultat global	-	-	-	3 147	273	3 417	6 838	(57)	6 782
Composante capitaux propres OCEANE							-		-
Actions propres			(2 455)				(2 455)		(2 455)
Augmentation de capital							-		-
Reclassements			153	(182)			(29)		(29)
Au 30 juin 2013	32 206	19 353	(2 726)	47 583	(131)	(3 994)	92 289	(22)	92 268

3.4.5 TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES – SCBSM SA

En K€	Note	30/06/2013 12 mois	30/06/2012 12 mois
Résultat net		3 091	7 602
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie			
Variation de valeur sur les immeubles	6.a	(2 658)	(7 186)
Plus ou moins values de cession d'actifs		1	734
Dépréciations et provisions			34
Variation de valeur et résultat de cession des actifs et passifs financiers		(1 365)	1 940
Elimination des produits de dividendes		(2)	(14)
Autres éléments du résultat sans impact sur la trésorerie		5	(338)
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		(929)	2 773
Coût de l'endettement financier net	7.c	8 992	10 151
Impôts	7.d		(1 752)
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		8 063	11 172
Impôt versé			(1 015)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		516	8
Flux de trésorerie générés par les activités poursuivies		8 579	10 165
Décaissements liés aux travaux et acquisitions d'immeubles de placement		(5 672)	(18 260)
Produit de cession d'immeubles de placement	6.a	14 515	55 400
Acquisition et cession d'immobilisations corporelles et incorporelles		(63)	(197)
Acquisition et cession autres immobilisations financières		(329)	(2 685)
Variation des prêts et avances consentis		(148)	34
Incidence des variations de périmètre		4	7
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		8 307	34 298
Produits d'émission des emprunts	6.j	13 936	27 074
Frais décaissés à l'émission d'emprunts		(98)	(450)
Remboursements d'emprunts (y compris location-financement)	6.j	(21 010)	(53 570)
Intérêts financiers versés (y compris location-financement)		(8 605)	(9 661)
Produit de trésorerie et équivalent de trésorerie		106	192
Vente/achat par la société de ses propres actions		(2 455)	(93)
Variation nette des autres flux de financement (C/C d'associés, dépôts de garantie)		109	(706)
Augmentation de capital			22
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(18 017)	(37 192)
Variation nette de trésorerie et équivalents de trésorerie		(1 132)	7 271
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à l'ouverture	6.e	11 580	4 309
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à la clôture	6.e	10 448	11 580

3.4.6 ANNEXES

3.4.6.1 Informations générales

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

Les comptes consolidés de l'exercice clos au 30 juin 2013 ainsi que les notes annexes y afférentes ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 10 septembre 2013.

3.4.6.2 Evènements caractéristiques de l'exercice

- **Immobilier :**

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

- Un centre commercial à Gif-sur-Yvette,
- Dix appartements et places de parking en Essonne,
- Un bâtiment vacant à Wittenheim,
- Deux pieds d'immeubles entièrement loués à Marseille.

Suite au travail de commercialisation et de négociation de contrats réalisé par les équipes de SCBSM, le Groupe a bénéficié sur l'exercice de compléments de prix prévus dans les actes de ventes de Gif-sur-Yvette et Arcueil (cédés sur l'exercice précédent).

Par ailleurs, le Groupe a également acquis des actifs immobiliers :

- 8 immeubles de bureaux et commerces situés dans l'Est de la France,
- Un immeuble de bureaux à Villiers sur Marne par l'acquisition de l'entité Villiers Luats.

Le Groupe a lancé en avril 2013 les travaux de restructuration-extension sur le site de Rivesaltes.

Le Groupe a également poursuivi la commercialisation de son patrimoine et de ses autres projets de développement de zones commerciales.

- **Financier :**

Au cours de l'exercice, le Groupe a effectué des refinancements à long terme (>10 ans) à hauteur de 12,6 millions d'euros.

3.4.6.3 Méthodes comptables

a) Principes de préparation des états financiers consolidés

Les états financiers consolidés du Groupe au 30 juin 2013 ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception des immeubles de placement, terrains et constructions, actifs financiers disponibles à la vente et dérivés qui sont évalués à leur juste valeur.

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

b) Conformité aux normes comptables

Les comptes consolidés clos au 30 juin 2013 sont établis en conformité avec les principes de comptabilisation et d'évaluation des normes comptables internationales. Ces normes comptables internationales sont constituées des IFRS (International Financial Reporting Standards), des IAS (International Accounting Standards), ainsi que de leurs interprétations, qui ont été adoptées par l'Union Européenne pour les exercices ouverts au 1er juillet 2012 (publication au Journal Officiel de l'Union Européenne). Les normes et interprétations adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées par l'Union Européenne pour les exercices ouverts avant le 1er juillet 2013 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne pour les exercices ouverts au 1^{er} juillet 2012 :

- Amélioration à la norme IAS 1 « Présentation des états financiers : Présentation des autres éléments du résultat global (OCI) ».

Cet amendement est sans impact dans les états financiers du Groupe.

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

Le Groupe SCBSM n'a pas anticipé dans ses états financiers annuels les normes et interprétations suivantes dont l'application n'est pas obligatoire pour les exercices annuels ouverts au 1er juillet 2012 (leur impact sur les états financiers du Groupe est jugé non significatif) :

- IFRS 10 « Etats financiers consolidés » et l'amendement IAS 27 « Etats financiers séparés » qui remplaceront l'actuelle norme IAS 27 « Etats financiers consolidés et individuels » et l'interprétation SIC 12 « Consolidation - entités ad hoc. »
- IFRS 11 « Partenariats » et l'amendement IAS 28 « Participation dans des entreprises associées et des entreprises conjointes » qui remplaceront les normes IAS 31 « Participation dans des coentreprises » et IAS 28 « Participation dans des entreprises associées », ainsi que l'interprétation SIC 13 « Entités contrôlées en commun – apport non monétaires par des coentrepreneurs ».
- IFRS 12 « Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités ».
- Amendement IAS 32 « Compensations d'actifs et de passifs financiers ».

c) Principes et modalités de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de SCBSM et de ses filiales au 30 juin 2013. Les états financiers des filiales ont été retraités selon le référentiel IFRS. Les opérations réciproques ont été éliminées.

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

d) Conversion en monnaie étrangère

La monnaie fonctionnelle et de présentation de SCBSM et de ses filiales est l'Euro. Les opérations en monnaie étrangère sont initialement enregistrées dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de transaction. À la date de clôture, les actifs et les passifs monétaires libellés en monnaie étrangère sont convertis dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de clôture. Tous les écarts sont enregistrés dans le compte de résultat. Aucune opération en monnaies étrangères n'a été réalisée au cours de la période.

3.4.6.4 Méthodes d'évaluation

a) Immeubles de placement

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

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

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

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

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

La quasi intégralité du portefeuille (99,7 %) a fait l'objet d'évaluations par des experts indépendants sur l'exercice.

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

b) Immeubles d'exploitation

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

Les immeubles d'exploitation sont comptabilisés au coût diminué du cumul des pertes de valeur, conformément à l'IAS 16 et IAS 36.

c) Immobilisations corporelles

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

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

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

d) Contrats de location

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

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

- **Côté preneur**

- **Location-financement**

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

- **Location simple**

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

- **Côté bailleur**

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

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

e) Actifs financiers non courants

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

Les titres de participation non consolidés entrent dans la catégorie des titres « disponibles à la vente » (IAS 39 § 9). Les variations de juste valeur des titres non consolidés sont enregistrées en capitaux propres (IAS 39 § 55). En cas de baisse significative ou prolongée de la juste valeur en deçà du coût d'acquisition, la perte est comptabilisée en compte de résultat. Cette perte est irréversible (IAS 39, § 67, 68, 69). Cependant, en l'absence de marché actif et d'une estimation fiable de la juste valeur, l'investissement reste enregistré au coût (IAS 39 § 46c, AG 80 et 81).

f) Créances locataires et clients

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

g) Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

Les variations de juste valeur sont comptabilisées en résultat.

h) Capitaux propres

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

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

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

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

Des stock-options ont été accordées aux salariés et à des prestataires externes. En application d'IFRS 2, paiement en actions, les avantages accordés au titre de ces émissions sont évalués à la juste valeur au moment de leur attribution. La charge qui résulte de cette évaluation est comptabilisée sur la période d'acquisition des droits, en « Autres Charges » avec pour contrepartie les capitaux propres. La période d'acquisition des droits s'est achevée au 31 décembre 2011.

L'effet dilutif des options en circulation est retraité dans le calcul du résultat dilué par action.

A compter du 1er juillet 2008, le Groupe a pu désigner trois instruments financiers dérivés comme instruments de couverture des variations de flux de trésorerie d'une transaction prévue hautement probable. La part efficace du profit ou de la perte sur l'instrument financier dérivé est enregistrée en capitaux propres et transférée au compte de résultat quand l'élément couvert impacte lui-même le résultat ; la part inefficace est immédiatement comptabilisée en résultat. A compter du 1er juillet 2012, ces instruments dérivés ont été déqualifiés de la comptabilité de couverture, car ne répondant plus aux règles d'éligibilité. Le solde de la part efficace comptabilisée en capitaux propres est recyclée en compte de résultat linéairement sur la durée résiduelle d'emprunt comme l'autorise la norme. L'impact dans le résultat consolidé de SCBSM au 30 juin 2013 est de 940 K€.

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

i) Provisions

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

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

j) Passifs financiers

Dépôts de garantie

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

Emprunts bancaires et emprunts obligataires non convertibles

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

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

Instruments financiers dérivés

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

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

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

Instruments hybrides : OCEANE

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

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

k) Impôts différés

Régime SIIC

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

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

En contrepartie, les SIIC sont tenus de distribuer :

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

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

Le Groupe a levé son option sur le contrat de location financement de l'immeuble détenu par la société SCI Des Bois pendant l'exercice, cette opération a conduit à la constatation d'une dette d'exit tax, imputée sur les déficits.

Impôts différés

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

l) Actifs et passifs classés comme destinés à être cédés

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

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

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

Au 30 juin 2013, aucun actif ou passif n'est classé comme destiné à être cédés.

m) Revenus locatifs

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

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

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

n) Résultat par action

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

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

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

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

o) Secteurs opérationnels

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

p) Recours à des estimations

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

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

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

Valeur de marché des immeubles de placement : § a

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

Dépréciation des créances clients :

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

Comptabilisation d'actifs d'impôts différés : § k

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

Valeur de marché des instruments dérivés : § j et e

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

Autres estimations : § e

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

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

3.4.6.5 Périmètre de consolidation

Les sociétés qui composent le Groupe SCBSM au 30 juin 2012 et 30 juin 2013 sont les suivantes :

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

Au cours de l'exercice, le Groupe a acquis l'entité Villiers Luats, ne générant pas d'écart d'acquisition, l'actif net réévalué étant égal au prix d'acquisition.

3.4.6.6 Notes détaillées Bilan

a) Immeubles de placement

La juste valeur des immeubles a été déterminée conformément à IAS 40 en fonction des conditions économiques et de marché existant au 30 juin 2013 (IAS 40, §38).

Au 30 juin 2013, la juste valeur des immeubles de placement a évolué favorablement grâce aux acquisitions réalisées, aux actions menées en termes de commercialisation des surfaces et aux travaux réalisés sur les immeubles.

Solde au 30 juin 2011	264 118
Travaux et dépenses capitalisées	2 246
Acquisition d'immeubles	16 014
Cessions / Transfert	(48 525)
Résultat net des ajustements de la juste valeur	5 128
Actifs détenus en vue de la vente	(9 600)
Résultat net des ajustements de la juste valeur	7 186
Autres variations	(3)
Solde au 30 juin 2012	236 565
Travaux et dépenses capitalisées	1 704
Acquisition d'immeubles	4 071
Cessions / Transfert	(4 915)
Variation de périmètre	2 496
Actifs détenus en vue de la vente	
Résultat net des ajustements de la juste valeur	2 555
Autres variations	
Solde au 30 juin 2013	242 476

Le poste « Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultat net de cessions » au compte de résultat s'élève à 2 471 K€ se décompose comme suit :

- Résultat net des ajustements de la juste valeur : 2 555 K€
- Résultat net de cession : -84 K€

Au cours de l'exercice, le Groupe SCBSM a racheté au Groupe Crosswood un ensemble d'immeubles financé par location financement pour un montant de 4 071 K€.

Les cessions d'immeubles de placement réalisées durant l'exercice pour un montant 4 915 K€ se décomposent comme suit :

- Vente d'un lot de l'immeuble à Wittenheim : 1 275 K€
- Vente d'appartements à Ris-Orangis : 240 K€
- Vente de pieds d'immeubles à Marseille : 3 400 K€

Par ailleurs, l'actif détenu à Chevy classé lors du dernier arrêté comme détenu en vue de la vente a été cédé sur l'exercice pour un montant de 9 600 K€.

b) Immobilisations corporelles

Ce poste est essentiellement constitué des bureaux occupés par le Groupe.

	30/06/2012	Augment.	Diminut.	Reclassement en immeuble de placement	Restructuration	30/06/2013
Valeur brute	1 454	24				1 478
Immeuble d'exploitation	1 343					1 343
Immobilisations en cours						
Autres immobilisations corporelles	111	24				136
Amortissement	(91)					(91)
Immeuble d'exploitation						
Immobilisations en cours						
Autres immobilisations corporelles	(91)					(91)
Valeur nette	1 363	24				1 388
Immeuble d'exploitation	1 343					1 343
Immobilisations en cours						
Autres immobilisations corporelles	21	24				45

c) Autres actifs financiers (non courants)

Les titres de participation non consolidés concernent la participation de 10,06 % (soit 828 692 titres) détenue au sein du capital de Foncière Volta SA, société cotée sur NYSE d'Euronext Paris. Au cours de l'exercice, le Groupe n'a pas réalisé d'opérations.

La cotation des titres Foncière Volta se caractérise par un faible volume de titres échangés. Par conséquent, au 30 juin 2013, ces titres ont été valorisés à 4,55 euros, correspondant au cours de bourse observé autour de la clôture.

d) Clients et autres débiteurs

	30/06/2013	30/06/2012
Clients et comptes rattachés	4 686	4 444
Dépréciation	(1 733)	(1 802)
Clients	2 952	2 642
Indemnités d'immobilisation	1 350	1 350
Créances fiscales	600	768
Autres créances	858	1 423
Autres Débiteurs	1 458	2 541
Clients et autres débiteurs	5 760	6 183

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

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

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

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

e) Trésorerie et équivalents de trésorerie

	30/06/2013	30/06/2012
Comptes bancaires et caisses (Actif)	3 695	12 379
VMP - Equivalents de trésorerie	7 650	2 209
Intérêts courus non échus s/ VMP	-	-
Dép. valeurs mobilières de placement	-	(82)
VMP - NET (actif)	7 650	2 127
Concours bancaire (trésorerie passive)	(897)	(2 926)
Intérêts courus non échus (Passif)		
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets	10 448	11 580

Les comptes bancaires et caisses ne sont pas rémunérés.

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

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

f) Capital émis et réserves

Catégorie de titre	Valeur nominale	Nombre de titres			
		Au 30 juin 2012	Créés	Remboursés	Au 30 juin 2013
Actions ordinaires	€ 2,50	12 882 402			12 882 402

Au 30 juin 2013, le capital social s'élève à 32 206 milliers d'euros divisé en 12 882 402 actions de nominal 2,5€.

Variation des capitaux propres

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

Actions propres

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

Le nombre de titres auto détenus dans ce contexte au 30 juin 2013 s'élevait à 17 479 actions.

Le Groupe détient également hors contrat de liquidité 794 231 actions propres au 30 juin 2013.

Composante capitaux propres de l'OCEANE

En application de la norme IAS 32, la quote-part de l'emprunt obligataire convertible ou échangeable en actions nouvelles ou existantes (OCEANE), émis en novembre 2009 correspondant à la valeur de l'option de conversion ou d'échanges en actions nouvelles ou existantes a été comptabilisée dans les capitaux propres. Cette option s'élève à 607 K€ et est incluse dans le poste « réserves liées au capital » des capitaux propres.

Montant de l'émission	€ 7 000 000
Partie comptabilisée en dette	€ 6 392 597
Partie comptabilisée en capitaux propres	€ 607 403
Nombre d'options émises	1 037 037
Nominal	€ 6,75
Prix d'émission	€ 6,75
Coupon de l'OC	9,00%
Prix de remboursement	100%
Prix de conversion	€ 6,75
Durée	7 ans in fine
Nombre d'actions à créer en cas de conversion	948 278
Prix d'exercice	€ 6,75

g) Echéances des emprunts bancaires, locations financement

En K€	Solde au 30/06/2013	Part courante	Part non courante	Dont 1 à 2 ans	Dont 2 à 5 ans	Dont + de 5 ans
Dettes financières						
Emprunt bancaires	101 392	19 643	81 749	48 102	16 344	17 303
Contrat location financement	41 522	2 611	38 912	2 826	14 659	21 426
Intérêts courus sur emprunts bancaires	586	586				
Intérêts courus sur contrats location financement	81	81				
Total	143 580	22 920	120 660	50 927	31 003	38 730

Les échéances 2014 et 2015 correspondent essentiellement aux financements de Foncière du Chêne Vert et de Wittenheim ; pour ce dernier financement une négociation de sa prorogation est d'ores et déjà en cours. En ce qui concerne le financement du portefeuille FCV son échéance sera assurée par des cessions et des refinancements par actif.

h) Flux de trésorerie contractuels futurs relatifs aux dettes financières

<i>En K€</i>	Flux 12 mois au 30/06/2013	Flux futurs - Part courante	Flux futurs - Part non courante	Dont 1 à 2 ans	Dont 2 à 5 ans	Dont + de 5 ans
Intérêts hors couverture	3 215	2 762	8 065	2 167	3 584	2 314
Intérêts liés aux couvertures	3 698	2 402	3 039	1 900	794	345
Total	6 913	5 165	11 103	4 067	4 377	2 660

Ces flux ont été déterminés à partir d'une hypothèse d'Euribor 3 mois correspondant à la moyenne de l'exercice.

i) Emprunts obligataires convertibles et non convertibles

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

Les intérêts courus des trois emprunts obligataires ont été comptabilisés pour un montant de 383 K€ au 30 juin 2013.

j) Emprunts bancaires courants et non courants

Nature et détails des emprunts bancaires et contrats de location financement

Société	Nature	Montant maximum (K€)	Montant emprunté hors frais accessoires (K€)	Date emprunt	Durée (ans)	Profil	Taux	Dette au 30/06/2013 yc frais accessoires et intérêts courus (K€ (*)
SCBSM SA	EH	3 000	3 000	13/03/2006	15	Linéaire trimestriel	Eur3M+1	1 795
SCBSM SA	EH	6 130	6 130	22/11/2011	7	In fine	Eur3M+1,9	3 383
SCBSM SA	CLF	8 020	8 020	30/11/2007	12	Variable	Eur3M+0.85	4 912
SCBSM SA	EH	1 750	1 750	17/07/2013 (**)	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+2,6	1 890
SCBSM SA	EH	1 776	1 758	23/11/2011	15	Linéaire trimestriel	Eur3M+1,8	1 614
SCBSM SA	EH	3 446	3 432	23/11/2011	15	Linéaire trimestriel	Eur3M+1,8	3 150
SCBSM SA	EH	2 002	1 982	23/11/2011	15	Linéaire trimestriel	Eur3M+1,8	1 819
SCBSM SA	DS	7 200	7 200	17/02/2012	3	In fine	Eur3M+3	7 187
SCBSM SA	CLF	2 926	2 926	15/11/2012	7	Variable	Eur3M+1,050	2 756
SCI Wittenheim	EH	17 000	17 000	14/03/2011	3	In fine	Eur3M+3,50	15 704
SCI Cathédrale	CLF	24 500	24 000	08/12/2006	12	Variable	Eur3M+0,85	19 029
SCI Cathédrale	EH	10 000	10 000	01/07/2005	12	In fine	4%	10 067
SCI Cathédrale	EH	1 000	1 000	07/11/2008	9	In fine	Eur3M+1,70	1 000
SCI des Bois	CLF	3 400	3 400	05/10/2012	12	Variable	Eur3M+2,95	3 285
SCI Abaquesne	CLF	9 615	9 615	01/06/2006	12	Variable	Eur3M+0,90	7 485
SAS Foncière du chêne vert	EH	109 224	109 224	26/01/2007	8	Variable	Eur3M+0,85	37 696
SAS Foncière du chêne vert	EH	6 676	6 676	26/01/2007	8	Variable	Eur3M+2	2 378
SCI des Bois de Norvège	CLF	1 618	918	28/11/2006	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+0,90	1 230
SCI des Bois de Norvège	CLF	408	408	07/12/2006	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+0,90	275
SCI des Bois de Norvège	CLF	1 501	1 501	26/07/2007	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+1	1 188
SCI des Bois de Norvège	EH	1 700	1 700	11/07/2012	15	Variable	Eur3M+0,512	1 594
SCI des Bois de Norvège	CLF	547	547	06/11/2008	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+1	458
SCI des Bois de Norvège	CLF	1 183	1 183	06/11/2008	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+1	985
SCI Berlioz	EH	660	660	30/05/2011	2	In fine	Eur3M + 2,1	662
SCI Du Val Sans Retour	EH	3 000	3 000	29/10/2012	15	Linéaire trimestriel	4,0%	2 906
Parabole IV	EH	3 800	3 800	29/06/2012	15	Variable	Eur 3M + 2,71	3 619
Parabole IV	EH	1 200	1 200	29/06/2012	3	In fine	Eur3M+3	1 187
SCI BUC	EH	2 700	2 700	18/10/2012	10	Variable	Eur3M+2,7	2 575
SCI Villiers Luats	EH	2 000	2 000	15/12/2010	15	Fixe	3,61%	1 747
Total		238 116	236 864					143 580

EH : Emprunt hypothécaire

CLF : Contrat de location financement

DS : Découvert en compte

(*) Le montant de la dette présenté dans ce tableau correspond au capital restant dû au 30 juin 2013 retraité de tous les frais accessoires amortis sur la durée du financement (IAS39), des intérêts courus et des avances preneurs.

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

Tableau de variation des emprunts bancaires et contrats de location financement

Le montant des nouveaux emprunts et contrats de location financement est présenté net des frais accessoires à la mise en place desdits emprunts.

En K€	Total
30-juin-11	170 853
Nouveaux emprunts et locations financements	25 574
Remboursements	(49 326)
Variation de périmètre	1 496
Autres variations	222
30-juin-12	(*) 148 819
Nouveaux emprunts et locations financements	13 936
Remboursements	(21 010)
Variation de périmètre	1 801
Autres variations	35
30-juin-13	143 580

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

Au cours de l'exercice, le Groupe a effectué des refinancements à long terme.

La SCI Bois de Norvège a refinancé au cours du second semestre de l'exercice l'immeuble de Nîmes antérieurement en location financement et désormais acquis par la SCI au travers d'un emprunt bancaire. Le remboursement de la dette de location financement s'élève à 1 547 K€. Le nouvel emprunt a été souscrit pour une durée de 15 ans et s'élève à 1 700 K€.

Un emprunt a été souscrit auprès de la Banque Palatine par la société Buc pour un montant de 2 700 K€ sur une durée de 10 ans pour refinancer l'emprunt initialement porté par SCBSM.

La société Val sans Retour a également refinancé sa dette. L'emprunt auprès de la banque Palatine a été remboursé pour 1 446 K€ et un nouvel emprunt auprès de la Caisse d'épargne a été souscrit pour un montant de 3 000 K€ sur une durée de 15 ans.

La SCI Des Bois a refinancé l'immeuble détenu en location financement, en remboursant 149 K€ et en souscrivant un nouveau contrat auprès de l'établissement Genefim pour 3 400 K€ sur une durée de 12 ans.

Par ailleurs, suite à la cession de l'immeuble de Chevy, la société Foncière du Chêne Vert a procédé au remboursement anticipé de 5 984 K€ sur l'emprunt souscrit auprès de l'établissement Royal Bank of Scotland. Ce remboursement anticipé s'est accompagné du paiement d'une soulte d'un montant de 425 K€.

La société Wittenheim a effectué un remboursement partiel pour un montant de 1 271 K€ de son prêt contracté auprès de la Banque Espirito Santo et de la Venetie consécutivement à la cession d'un bâtiment.

La société SCBSM a effectué un remboursement partiel pour un montant de 2 579 K€ de son prêt contracté auprès de la Société Générale suite à la vente de deux pieds d'immeubles à Marseille. SCBSM a également refinancé son emprunt Saint-Malo auprès de la banque Palatine pour 1 750 K€.

Enfin, la SCI Villiers Luats, nouvelle acquisition du Groupe lors de l'exercice, est porteuse d'un emprunt auprès de la banque Crédit Mutuel pour 1 801 K€.

Les autres variations correspondent aux variations des intérêts courus non échus ainsi qu'aux variations liées à l'amortissement des coûts accessoires sur la durée des emprunts selon IAS 39.

Covenants sur contrats d'emprunt

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

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

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

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

- Emprunt porté par la SAS Foncière du Chêne Vert et contracté auprès de The Royal Bank of Scotland le 26 janvier 2007 : Capital restant dû au 30 juin 2013 : 39 950 K€

K€	Capital restant dû au 30 juin 2013	Intérêts courus et frais accessoires amortis	Dette au 30/06/2013 - §6.j
Tranche A	37 649	47	37 696
Tranche B	2 301	77	2 378
Total	39 950	124	40 074

- RCI : le ratio de RCI Senior devra être supérieur à 195% entre le 26 janvier 2012 et le 26 janvier 2015 ;

- LTV :

Période de test LTV	Ratio LTV Senior
Du 26 janvier 2012 au 25 janvier 2013	73,0%
Du 26 janvier 2013 au 25 janvier 2014	70,0%
Du 26 janvier 2014 au 25 janvier 2015	66,0%

- Le refinancement d'emprunt porté par SCBSM et contracté auprès de la Société Générale le 22 novembre 2011 : Capital restant dû au 30 juin 2013 : 3 435 K€
 - DSCR ou ratio de couverture du service de la dette (Excédent brut d'exploitation / Capital + intérêts + annuités de crédit-bail) : le ratio DSCR devra être supérieur à 110 %
 - LTV ou Loan-to-value (endettement bancaire net / valeur des actifs) : le ratio LTV devra être inférieur à 70 %

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

k) Instruments financiers dérivés

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

Instruments financiers dérivés anciennement éligibles à la comptabilité dérogatoire de couverture

Société / Emprunt / Prêteur / Contre partie Couverture	Solde dette couverte (000€)	Date début contrat	Durée (ans)	Éché- ance	Valeur Juin 2012 Actif	Valeur Juin 2012 Passif	Valeur Juin 2013 Actif	Valeur Juin 2013 Passif	Var. de valeur - Imp. Résultat	Var. de valeur - Imp. Cap. propres	<1 AN	DE 1 A 2 ANS	DE 2 A 5 ANS	>5 ANS
SCBSM / Refi corporate Senior/ RBS / RBS Le Groupe paie 3,8 % et reçoit euribor 3m		03/06	8	03/14		815		372	443		372			
Recyclage par résultat de la part comptabilisée en capitaux propres									(563)	563				
Cathédrale / Madeleine / Fortis Lease / Fortis Swap participatif : le Groupe paie 4.96% si Eur3mois<3.29%, Eur 3 mois - 0.08% si 3.29%<Eur 3 mois<5.04% et 4.96% si Eur 3 mois > 5.04%		01/07	12	03/13		663			663					
Recyclage par résultat de la part comptabilisée en capitaux propres									(587)	587				
Fonciere Chene Vert / FCV / RBS / RBS 36,9% swap à 4,21% et 58,1% swap à 3,95% si Eur 3 mois <5%, 4,3% sinon	37 696	01/07	8	01/15		5805 *		2 555	3 250			2 555		
Recyclage par résultat de la part comptabilisée en capitaux propres									(2 268)	2 268				
TOTAL	37 696					7 283		2 927	939	3 417	372	2 555		

* Dont 544 K€ comptabilisé comme passif destiné à être cédé

**Sous-total variation de juste valeur
(produit) 4 356**

**Sous-total variation des montants
accumulés en capitaux propres et
désormais amortis en résultat (charge)
(3 417)**

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

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

Suite à plusieurs remboursements anticipés, le Groupe SCBSM a dû payer deux soultes pour déboucler une partie de l'instrument de couverture mis en place sur la société Foncière du Chenevert.

L'effet net des couvertures de taux sur la période représente une charge de (4 658 K€), qui se décompose ainsi :

- Variation de valeur des instruments financiers dérivés par le résultat hors amortissements des montants accumulés en capitaux propres : profit de 4 356 K€,
- Amortissements dans le compte de résultat des montants cumulés en capitaux propres : charge de (3 417 K€),
- Paiement de deux soultes sur l'exercice : (1 474 K€) (provisionnée dans le compte de résultat au 30 juin 2012) et (425 K€),
- Charges d'intérêts de l'exercice : (3 698 K€).

Instruments financiers dérivés non éligibles à la comptabilité dérogatoire de couverture

Société / Emprunt / Prêteur / Contre partie Couverture	Solde dette couverte (000€)	Date début contrat	Durée (ans)	Échéance	Valeur Juin 2012 Actif	Valeur Juin 2012 Passif	Valeur Juin 2013 Actif	Valeur Juin 2013 Passif	Var. de valeur - Imp. Résultat	Var. de valeur - Imp. Cap. propres	<1 AN	De 1 A 2 ANS	DE 2 A 5 ANS	> 5 ANS
Descriptif du contrat de couverture														
SCBSM / Nantes / Calyon / Calyon Tunnel participatif indexé sur euribor 12m, cap à 4,3%, floor à 3,65% activé à 2,5%, prime trimestrielle 0,1	1 795	03/06	15	03/21		231		197	34					197
SCBSM / CBI Fortis Lease 50% / Fortis lease / Fortis Tunnel bonifié : le Groupe reçoit euribor 3m et paie 4.25% si euribor3M < ou = à 3.20%, Euribor3M - 0.10% si 3.20%<euribor3M< 5.10%, 5.00% si euribor3M> ou = 5.10%	4 912	03/08	6	03/14		199		89	110		89			
SCBSM / CBI Fortis Lease 50% / Fortis lease / Fortis Swap taux fixe : le Groupe paie euribor 4.11% et reçoit euribor 3m	4 912	03/08	6	03/14		191		86	106		86			
SCBSM / Pacé / Banque Palatine / Banque Palatine CAP : Le groupe paye Euribor 3 mois si Euribor 3M > 3,5 %	1 614	11/11	5	11/16	3				(3)					
Etalement de la prime d'émission du CAP (25 K€)					23			(18)			(5)	(5)	(8)	
SCBSM / Buchelay / Banque Palatine / Banque Palatine CAP : Le groupe paye Euribor 3 mois si Euribor 3M > 3,5 %	3 150	11/11	5	11/16	6				(6)					
Etalement de la prime d'émission du CAP (52 K€)					47			(36)			(10)	(10)	(16)	
SCBSM / Soyaux / Banque Palatine / Banque Palatine CAP : Le groupe paye Euribor 3 mois si Euribor 3M > 3,5 %	1 819	11/11	5	11/16	4				(4)					
Etalement de la prime d'émission du CAP (28 K€)					26			(20)			(6)	(6)	(9)	
SCBSM / Marseille / Société Générale / Société Générale CAP : Le groupe paye Euribor 3 mois si Euribor 3M > 3,5 %	3 383	11/11	5	11/16	21		12		(9)				12	
Etalement de la prime d'émission du CAP (88 K€)					79			(62)			(18)	(18)	(26)	
SCI des Bois de Norvège / Biarritz / CALeasing / Fortis Tunnel bonifié : le Groupe reçoit euribor 3m et paie 4.25% si euribor3M < ou = à 3.20%, Euribor3M - 0.10% si 3.20%<euribor3M< 5.10%, 5.00% si euribor3M> ou = 5.10%	1 230	03/08	6	05/14		96		50	46		50			
SCI des Bois de Norvège / StSauveur / CALeasing / Fortis Tunnel bonifié : le Groupe reçoit euribor 3m et paie 4.25% si euribor3M < ou = à 3.20%, - Euribor3M - 0.10% si 3.20%<euribor3M< 5.10% , 5.00% si euribor3M> ou = 5.10%	275	03/08	6	03/14		19		8	10		8			

SCI des Bois de Norvège / Nîmes / Fortis Lease / Fortis Tunnel bonifié : le Groupe reçoit euribor 3m et paie 4.25% si euribor3M < ou = à 3.20%, - Euribor3M - 0.10% si 3.20%<euribor3M< 5.10% , 5.00% si euribor3M> ou = 5.10%, Euribor3M - 0.10% si 3.20%<euribor3M< 5.10%, 5.00% si euribor3M> ou = 5.10%		03/08	6	03/14		175		79	96		79			
SCI des Bois de Norvège/Pouget/CBI Fortis Lease Swap participatif à prime nulle : le Groupe reçoit Euribor3M et paie 3,95% si Eur3mois< ou =2,60%, Euribor3M - si 2,60%<euribor3M< ou = 5% 5,00% si Euribor3M > 5%	458	03/08	6	12/14		39		24	15			24		
SCI des Bois de Norvège/Combours/CBI Fortis Lease Swap participatif à prime nulle : le Groupe reçoit Euribor3M et paie 3,95% si Eur3mois< ou =2,60%, Euribor3M - si 2,60%<euribor3M< ou = 5% 5,00% si Euribor3M > 5%	985	03/08	6	12/14		83		52	31			52		
SCI des Bois de Norvège / Nîmes / BNP Paribas Swap taux fixe : le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 1,69 %	1 594	07/12	12	07/24				8	(8)					8
SCI Des Bois / Société Générale Swap taux fixe : le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 1,22%	3 285	10/12	7	12/19			8		8					8
TOTAL	24 500				208	1 033	19	457	426		272	38	(47)	213

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 profit de 426 K€ sur l'exercice.

Total des instruments financiers dérivés

	Solde dette couverte (000€)	Date début contrat	Durée (ans)	Échéance	Valeur Juin 2011 Actif	Valeur Juin 2011 Passif	Valeur Juin 2012 Actif	Valeur Juin 2012 Passif	Var. de valeur - Imp. Résultat	Var. de valeur - Imp. Cap. propres	<1 AN	DE 1 A 2 ANS	DE 2 A 5 ANS	>5 ANS
Instruments financiers non éligibles à la comptabilité de couverture	24 500				208	1 033	19	457	426		272	38	(47)	213
Instruments financiers éligibles à la comptabilité de couverture	37 696					6 739		2 927	939	3 417	372		2 555	
TOTAL	62 196				208	7 771	19	3 384	1 365	3 417	644	38	2 508	213

Le solde de la dette exposée aux effets de fluctuation des taux d'intérêts de marché s'établit à 66 664 K€ (encours restant dû sur les emprunts à taux variables ne faisant pas l'objet d'un contrat de garantie de taux d'intérêts : total dettes bancaires (143 580) - dettes couvertes (62 196) - dettes à taux fixe (14 720) = 66 664) soit 46.43 % de la dette bancaire au 30 juin 2013.

l) Autres dettes financières

	30/06/2013	30/06/2012
Autres dettes financières non courantes	3 453	2 969
Dépôts de garantie	3 453	2 969
Autres	0	0
Autres dettes financières courantes	1 079	3 102
Concours bancaires	897	2 926
Comptes créditeurs d'associés	182	175
Autres dettes financières	4 532	6 070

Les dépôts de garantie des locataires représentent en général 3 mois de loyers.

m) Fournisseurs et autres créditeurs (courant)

	30/06/2013	30/06/2012
Fournisseurs et comptes rattachés	2 143	2 278
Dettes fiscales et sociales	1 777	1 326
Avances et acomptes reçus	723	1 403
Produits constatés d'avance	199	178
Autres dettes	1 248	954
Fournisseurs et autres créditeurs	6 090	6 139

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

Les avances reçues se rattachent aux loyers du premier trimestre de l'année 2013.

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

n) Impôts

En K€	30/06/2013 12 mois	30/06/2012 12 mois
Retraitement de crédit-bail et juste valeur des immeubles de placement - Des Bois	-	567
Exit Tax - Des Bois	425	
Passifs bruts d'impôts différés	425	567
Pertes reportables sur bénéfices fiscaux futurs	1 081	1 223
Actifs bruts d'impôts différés	1 081	1 223

Le Groupe a levé son option sur le contrat de location financement de l'immeuble détenu par la société SCI Des Bois sur l'exercice. Cette opération doit conduire à la constatation d'une dette d'exit tax étalée sur 4 années qui sera imputée sur les déficits fiscaux antérieurs. A ce titre, le Groupe a maintenu en position d'impôt différé passif la dette relative et la reprendra sur la durée légale. Les déficits fiscaux activés seront repris à dû concurrence.

o) Comptabilisation des actifs et passifs financiers

Poste concerné dans l'état de la situation financière	Net (En K€)	Au coût amorti	A la juste valeur par le biais des capitaux propres	A la juste valeur par le biais du compte de résultat	Juste valeur (En K€)
Titres de participation	3 502	3 502			3 502
Actifs financiers disponible à la vente	273		273		273
Prêts, cautionnements et autres créances	243	243			243
Total Autres actifs financiers (non courants)	4 019				4 019
Clients (1)	2 548	2 548			2 548
Instruments financiers dérivés actifs	19			19	19
Equivalents de trésorerie	7 650	7 650			7 650
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	14 236				14 236
Emprunts obligataires convertibles	6 013	6 013			6 013
Dettes financières (Hors OCEANE)	154 053	154 053			154 053
Total Emprunts & obligations convertibles	160 066				160 066
Instruments financiers dérivés passifs	3 364			3 364	3 364
Dépôts de garantie	3 290	3 290			3 290
Effet de l'actualisation des dépôts de garantie	162	162			162
Fournisseurs	2 143	2 143			2 143
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	169 026				169 026

3.4.6.7 Notes détaillées Compte de résultat

a) Revenus locatifs

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

En K€	30/06/2013 12 mois	30/06/2012 12 mois
Loyers	13 568	15 195
Autres prestations	3 460	4 224
Charge locatives	(4 709)	(5 622)
Revenus locatifs nets	12 319	13 797

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€	30/06/2013 12 mois	30/06/2012 12 mois
Autres charges liées au patrimoine	479	703
Autres charges d'exploitation (de structure)	1 610	1 502
Dotations nettes aux amortissements et provisions	322	448
Total charges d'exploitation	2 412	2 653

L'effectif au 30 juin 2013 s'élève à 4 personnes, les charges de personnel contribuent aux charges d'exploitation pour un montant de 270 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€	30/06/2013 12 mois	30/06/2012 12 mois
Intérêts financiers des emprunts	(2 633)	(3 568)
Intérêts financiers des crédits-bails	(582)	(1 009)
Intérêts financiers des instruments de couverture	(3 698)	(3 662)
Intérêts des emprunts obligataires (coupons)	(1 399)	(1 430)
Intérêts financiers - Etalement de la charge d'émission d'emprunts (IAS 39)	(784)	(674)
Intérêts et charges assimilées	(9 096)	(10 343)
Produits financiers des instruments de couverture	20	192
Revenus des équivalents de trésorerie	84	
Produits/charges de trésorerie et équivalents	104	192
Coût de l'endettement financier net	(8 992)	(10 151)

d) Impôts

Le poste impôts comprend en totalité la variation des impôts différés sur la période. Il n'y a pas eu d'impôts exigibles sur la période.

Les principales variations d'impôts différés sont les suivantes :

- Variation des impôts différés liés à l'immeuble de la SCI Des Bois - 142 K€
 - Variation des activations de déficits + 142 K€
- Total 0 K€**

Preuve d'impôt

En K€	30/06/2013
Résultat avant impôt	3 091
Taux d'imposition normal applicable en France (%)	33,33%
(Charge) produit d'impôt théorique	(1 030)
Incidence des :	
- Résultats réalisés par des sociétés ayant optés pour le régime SIIC	1 086
- Exit tax Des Bois imputée sur les déficits	(142)
- Résultats non SIIC de la période imputés sur des déficits non précédemment activés	12
- Déficités générés sur la période non activés	(68)
- Reprise de déficits activés antérieurement	142
(Charge) produit d'impôt effectivement constaté	0
Taux d'impôt effectif (%)	0,0 %

e) Résultat par action

Le résultat par action est calculé selon les modalités précisées au paragraphe 4.n.

Le tableau ci-dessous indique le rapprochement entre le résultat net par action et le résultat net par action dilué.

En K€	30/06/2013	30/06/2012
Frais financiers sur OCEANE	382	411
Résultat net part du Groupe corrigé	3 529	8 020
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	12 569 214	12 794 095
Nombre moyen d'options de souscription	0	0
Nombre moyen d'obligations convertibles (OCEANE)	0*	1 037 037
Nb moyen pondéré d'actions corrigé des actions potentielles	12 569 214	13 831 132
Résultat de base par action (en €)	0,28	0,63
Résultat dilué par action (en €)	0,28	0,58

* Au 30 juin 2013, les obligations convertibles (OCEANE) ne sont pas dilutives.

Ajustement rétrospectif

Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	12 569 214	12 569 214
Résultat de base par action (en €)	0,28	0,64
Résultat dilué par action (en €)	0,28	0,59

3.4.6.8 Information sectorielle

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

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

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

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

Au 30 juin 2012

En K€	Foncière	Développement	Structure	Total
Loyers	12 925	2 270		15 195
Autres prestations	3 752	472		4 224
Revenus locatifs	16 677	2 742		19 419
Autres produits d'exploitation	39	152	213	404
Total Produits des activités ordinaires	16 716	2 894	213	19 823
Charge locatives	(4 769)	(853)		(5 622)
Autres charges liées au patrimoine	(431)	(272)		(703)
Autres charges d'exploitation (de structure)			(1 502)	(1 502)
Dotations nettes aux amortissements et provisions			(448)	(448)
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	11 516	1 769	(1 737)	11 548
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	3 592	2 860	(37)	6 415
Résultat opérationnel	15 108	4 629	(1 774)	17 963

En K€	Foncière	Développement	Structure	Total
Immeubles de placement détenus en pleine propriété	105 998	54 338		160 336
Immeubles de placement détenus en crédit Bail	69 439	6 790		76 229
Immeuble d'exploitation			1 343	1 343
Clients	1 345	802	495	2 642
Total	176 782	61 930	1 838	240 550

Au 30 juin 2013

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

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

3.4.6.9 Stock-options

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

3.4.6.10 Gestion des risques financiers

a) Risques de liquidité, risques de taux

Le Groupe SCBSM finance ses investissements par des crédits bancaires amortissables ou des crédits baux. La maturité moyenne de la dette Groupe est de 3,6 années.

Les profils d'amortissements sont variables et comprennent généralement une quote-part significative remboursable in fine afin de préserver des cash-flows attractifs. L'endettement est essentiellement à taux variable et couvert par des contrats de couverture de taux, le coût du financement bancaire moyen observé sur l'exercice clos au 30 juin 2013 s'élève à 4,53 % contre 4,99 % au 30 juin 2012.

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

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

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

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

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

b) Risques de change

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

c) Risques de crédit

De par la nature des actifs et des baux à ce jour en portefeuille dans le Groupe SCBSM, le risque de crédit est limité. En effet, sur la base des états locatifs au 30 juin 2013, aucun locataire ne représente plus de 4,75 % des loyers.

De manière consolidée, le Groupe Wolseley représente 10,03 % des loyers et les 12 principaux locataires environ 45,88 % des loyers.

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

3.4.6.11 Engagements et éventualités

a) Contrôles fiscaux

La SAS Foncière du Chêne Vert fait actuellement l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices clos en 2008, 2009 et 2010. Les seuls points soulevés à ce jour par l'administration fiscale concernent la Taxe professionnelle et la CVAE et se traduisent par un risque maximum de 265 K€.

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

b) Litiges

Néant.

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

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

Les contrats de location non résiliables engagés sur ces immeubles ont des durées résiduelles généralement comprises entre 1 et 9 ans. Tous les contrats de location comportent une clause permettant, sur une base annuelle, une révision à la hausse des loyers basée sur les conditions courantes de marché. Les loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont les suivants au 30 juin 2013 sans prise en compte d'indexation future :

	30/06/2013
Moins d'un an	12 666
De un à deux ans	9 931
De deux à cinq ans	13 018
Plus de cinq ans	9 446
Total des engagements reçus sur contrats de location simple	45 061

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

Parcelle d'environ 25ha comprise dans la Zone d'Aménagement Concerté Les Portes du Grand Chalons : Compromis de vente sous plusieurs conditions suspensives pour un montant total de 12 M€ dont 1,350 M€ versés à la signature de la promesse.

e) Nantissements et hypothèques

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

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

Société	Prêteur	Échéance	Dettes au 30/06/2013 y compris frais accessoires et intérêts courus (K€)	Valeur de l'actif hypothéqué au 30/06/2013	Description des garanties et engagements
SCBSM	Calyon	2021	1 795	6 000	Hypothèque, nantissement et affectation en gage du solde de la ligne de crédit non utilisée, délégation imparfaite des loyers, délégation légale des assureurs couvrant l'immeuble, délégation imparfaite du contrat de couverture de taux
SCBSM	BNP Lease	2019	4 912		Cession Dailly des loyers et du contrat de couverture de taux
SCBSM	BNP Lease	2019	2 756		Cession Dailly des loyers et du contrat de couverture de taux
SCBSM	Palatine	2025	1 890	2 798	Hypothèque, cession Dailly des loyers
SCBSM	Palatine	2026	6 583	10 540	Hypothèque, cession Dailly des loyers
SCBSM	Société Générale	2018	3 383	7 076	Hypothèque, cession Dailly des loyers et des créances issues du contrat de couverture

SCBSM	BPVF	2015	7 187	12 540	Hypothèque
SCI Parabole IV	Palatine	2027 2015	3 619 1 187	7 892	Hypothèque conventionnelle en second rang et sans concurrence à hauteur de la somme principale. Cession Dailly des loyers commerciaux. Nantissement des créances de loyers habitation.
SCI Cathédrale	BNP Lease	2018	19 029		Nantissement des parts sociales de la filiale concernée, Engagement de non cession des parts, délégations des loyers sur un compte ouvert auprès de la banque prêteuse
SCI Cathédrale	BNP	2017	10 067	48 580	Hypothèque
SCI Abaquesne	Cicobail	2018	7 485		Nantissement des parts sociales de la filiale concernée, Caution solidaire de la SCBSM, Délégation des loyers de sous-location, Nantissement du contrat de crédit bail
SCI Wittenheim	BESV	2014	15 704	22 500	Cession Dailly des loyers, Hypothèque sur les biens détenus, Délégation des bénéfices du contrat d'assurance contre l'incendie
SCI Buc	Palatine	2022	2 575	6 550	Hypothèque, cession Dailly des loyers
SCI Des Bois	Genefim	2024	3 285		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	CA Leasing	2018	1 505		Engagement de non cession des parts, délégation des loyers
SCI Des Bois de Norvège	BNP Lease	2019	1 188		Nantissement des parts sociales, cession Dailly des loyers et des créances issues du contrat de couverture, engagement de domiciliation des loyers et nantissement du compte bancaire
SCI Des Bois de Norvège	BNP Lease	2020	1 443		Cession Dailly des loyers et du contrat de couverture de taux
SCI Des Bois de Norvège	BNP	2027	1 594	3 420	Privilège de prêteur de deniers de 1 ^{er} rang sur le bien et hypothèque conventionnelle complémentaire de 2 ^{ème} rang sur le prêt non garanti par le privilège de prêteur de deniers Cession Dailly des loyers, gage espèce de 170 K€ et nantissements des parts de la filiale concernée Délégation imparfaite des créances et hypothèque de 3 ^{ème} rang au titre du contrat de couverture de taux
SAS Foncière du Chêne Vert	RBS	2015	40 074	66 070	Hypothèques, nantissement des créances de couverture, cession Dailly des créances locatives et d'assurance
SCI Berlioz	Palatine	2013	662	1 030	Cession Dailly des loyers, Caution solidaire de SCBSM, Hypothèque
SCI Val sans retour	Caisse d'épargne	2027	2 906	5 000	Hypothèque, Caution solidaire SCBSM et délégation des loyers
SCI Villiers luats	Crédit Mutuel	2025	1 747	2 450	Hypothèque

f) Autres engagement donnés ou reçus

Engagement de conservation jusqu'en décembre 2013 de commerces sis à Angoulême acquis dans le cadre de l'article 210 E du CGI.

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

g) Rémunération des mandataires sociaux

Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2013, aucune rémunération, sous quelque forme que ce soit, ni avantage en nature n'a été perçue par les mandataires sociaux du Groupe SCBSM, hormis le remboursement de frais.

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

3.4.6.12 Transactions avec les parties liées

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

- les opérations sur les comptes courants d'associés qui constituent une dette de 182 K€ au 30 juin 2013. Les comptes courants d'associés sont rémunérés au taux maximal fiscalement déductible soit 2,90 % au 30 juin 2013 ;
- les honoraires versés à CFB, détenue à 100 % par Monsieur Jacques Lacroix, Président de SCBSM, au titre du contrat de prestations d'assistance en matière notamment de développement, de participation aux décisions d'investissement, recherche et structuration de financements et mise en œuvre de la stratégie de développement pour 172 K€ ;
- les honoraires versés à Brocéliande Patrimoine, filiale à 100% de CFB, au titre du mandat de gestion conclu avec plusieurs filiales du Groupe. Ce contrat recouvre les prestations suivantes sur l'ensemble des actifs immobiliers portés par la société ;
 - Gestion locative (administrative et comptable) : suivi de la correcte exécution des baux, renouvellement, avenant, émission du quittancement, recouvrement des loyers, établissement d'un rapport trimestrielle de gestion ;
 - Suivi technique : maintenance et entretien des biens immobiliers, suivi permanent et ponctuel dans le cadre de gros travaux et/ou grosses réparations, élaboration d'un budget annuel ou pluriannuel de dépenses ;
 - Commercialisation.

La rémunération perçue au titre du contrat au titre de la gestion locative varie entre 2 % et 5 % des loyers facturés selon la typologie des baux. Le montant total des honoraires facturés par Brocéliande Patrimoine au Groupe SCBSM sur la période est de 645 K€.

Durant l'exercice clos au 30 juin 2013, le Groupe SCBSM a racheté au Groupe Crosswood un ensemble d'immeubles financé par location financement pour un montant de 4 071 K€ en immeuble de placement et 2 926 K€ en dettes financières

SCBSM a par ailleurs acheté au Groupe Crosswood, actionnaire à hauteur de 32,16% au 30 juin 2013 du Groupe, la société Villiers Luats pour un montant de 331 K€ payés en numéraire. Cette opération n'a pas généré d'écart d'acquisition et n'a pas nécessité d'augmentation de capital du Groupe.

Le Groupe détient également une créance de 353 K€ vis-à-vis de Foncière Vindi.

3.4.6.13 Evènements postérieurs à la clôture

SCBSM a refinancé fin juillet 2013 l'emprunt associé à l'immeuble de Ris Orangis pour 8,25 M€ sur une durée de 12 ans.

3.5 COMPTES INDIVIDUELS RESUMES AU 30 JUIN 2013

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	30/06/2013	30/06/2012
Chiffre d'affaires	4 859	4 769
Autres produits d'exploitation	1 012	3 168
Charges d'exploitation	-5 745	-8 884
Résultat exploitation	126	-947
Résultat financier	5 158	3 802
Résultat exceptionnel	1 934	-97
Résultat avant impôts	7 218	2 759
Impôts		
Résultat net de l'exercice	7 218	2 759

Le chiffre d'affaires est constitué à hauteur de 3 648 K€ de loyers bruts, 859 K€ de charges et taxes refacturées aux locataires, de 253 K€ d'honoraires facturés aux filiales et de 99 K€ d'autres revenus.

Les charges d'exploitation qui s'élèvent à 5 745 K€ sont constituées des charges liées au fonctionnement des immeubles de placement pour 1 260 K€ (partiellement refacturées aux locataires en fonction des surfaces louées et des caractéristiques des baux), des dotations aux amortissements et provisions pour 1 956 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 2 529 K€.

Le résultat d'exploitation s'établit ainsi à 126 K€.

Après prise en compte d'un résultat financier de 5 158 K€ comprenant essentiellement des dividendes reçues de filiales du Groupe à hauteur de 8,9 M€ et d'un résultat exceptionnel de 1 934 K€, le résultat net du 30 juin 2013 constitue un bénéfice de 7 218 K€.

Dépenses non déductibles fiscalement

Les comptes de l'exercice écoulé ne comprennent aucune dépense 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	30/06/2013	30/06/2012
Immobilisations corporelles et incorporelles	33 830	35 152
Immobilisations financières	50 302	52 231
Créances et charges constatées d'avance	14 407	20 285
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	10 167	5 729
Total actif	108 707	113 395
Capitaux propres	43 094	35 876
OCEANE	7 000	7 000
Emprunts obligataires	10 648	10 648
Dettes financières	45 557	58 211
Autres dettes et produits constatés d'avance	2 407	1 660
Total passif	108 707	113 395

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

- Un terrain donné en bail à construction à échéance 2016, situé sur la commune de Nantes. Ce bien immobilier comprend un ensemble de bâtiments de commerces, de bureaux et d'activités dont la SCBSM deviendra propriétaire à l'issue du bail.
- Un ensemble immobilier à usage de bureaux et d'entrepôts à Ris Orangis, dans l'Essonne
- Quatre ensembles commerciaux
- Environ 1 500m² de commerces à Marseille
- Un immeuble de bureau et commerce dans le 2^{ème} arrondissement de Paris

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

Les créances sont essentiellement constituées de 1 350 K€ d'indemnités d'immobilisation (montants versés dans le cadre de promesses d'acquisition), 14 296 K€ de créances intragroupe, le solde étant le fait de créances fiscales, créances clients et créances diverses.

Les capitaux propres au 30 juin 2013 s'élèvent à 43 094 K€, la variation de l'exercice étant exclusivement liée au bénéfice constatée sur la période.

Le poste Dettes financières correspond aux dettes auprès des établissements de crédit intérêts courus inclus pour 21 932 K€, aux dettes intragroupe pour 22 929 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 3T2013 déjà perçus).

Affectation du résultat

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 7 218 K€ au compte "Report à nouveau".

Rappel des dividendes distribués

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

Information sur les délais de paiement des fournisseurs

Au 30 juin 2013, la dette fournisseurs se compose de 718 K€ de dettes fournisseurs de biens et services dont 90 K€ de factures non parvenues et de 221 K€ de dettes fournisseurs d'immobilisations.

Echéancier des dettes fournisseurs en K€

En milliers d'euros	30/06/2013	30/06/2012
Non échues	384	471
1-30 jours	69	3
30-60 jours	33	75
60-90 jours	47	60
90-180 jours	42	187
180-360 jours	271	18
+ 360 jours	3	0
Total dettes fournisseurs	849	814

RESULTAT DE LA SOCIETE AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

(Décret n° 67-236 du 23-03-1967)

En €	30/06/2009	30/06/2010	30/06/2011	30/06/2012	30/06/2013
Capital en fin d'exercice					
Capital social	32 205 873	32 205 998	32 206 005	32 206 005	32 206 005
Nombre d'actions ordinaires	12 882 362	12 882 399	12 822 402	12 882 402	12 882 402
Nombre d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote					
Nombre maximum d'actions à créer:					
- par conversion d'obligations		1 037 037	1 037 037	1 037 037	1 037 037
- par droit de souscription	2 111 517	1 748 304	1 808 301	1 685 240	1 610 240
Opérations et Résultats					
Chiffre d'Affaires (H.T)	3 076 411	4 453 900	4 061 819	4 768 694	4 858 518
Résultats av. impôts, participations, dotations aux amort. & provisions	3 578 248	-2 595 399	-1 084 446	4 666 538	8 267 639
Impôts sur les bénéfécies	0	0	498 385	0	0
Participation des salariés					
Résultats ap. impôts, participations, dotations aux amort. & provisions	-7 312 316	-2 478 661	-3 542 977	2 758 571	7 217 789
Résultat distribué					
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation, avant dotations aux amort.& provisions	-0,4	-0,2	-0,2	0,4	0,6
Résultat après impôts, participation, dotations aux amort. & provisions	-0,6	-0,2	-0,3	0,2	0,6
Dividende distribué					
Personnel					
Effectif moyen des salariés	4,2	5,8	4,2	5,0	4,0
Montant de la masse salariale	292 411	485 210	195 764	257 042	214 252
Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales)	127 359	173 494	83 661	82 358	55 354

3.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 30 JUIN 2013

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

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

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

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

1. Opinion sur les comptes annuels

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

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

2. Justification des appréciations

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

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

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

3. Vérifications et informations spécifiques

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

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

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

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

Paris La Défense et Paris, le 13 septembre 2013.

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit IS

MBV & Associés
Membre du réseau RSM International

Stéphanie Ortega
Associée

Martine Leconte
Associée

3.7 COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 30 JUIN 2013

3.7.1 BILAN

En Milliers d'euros	30/06/2013		30/06/2012	
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val. Similaires	1 145		1 145	
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains	7 868	557	7 312	7 262
Constructions	34 155	8 909	25 246	27 838
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	102	70	31	17
Immobilisations corporelles en cours	543	447	96	35
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations	52 229	1 928	50 302	49 518
Créances rattachées à des participations				2 707
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				6
	96 042	11 910	84 132	87 382
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Avances et Acomptes versés sur commandes				
Créances				
Clients et comptes rattachés	1 089		1 089	664
Autres créances	15 972	2 795	13 177	19 530
Capital souscrit-appelé, non versé				
Valeur Mobilière de Placement				
Actions propres	2 726		2 726	271
Autres titres	5 191		5 191	2 132
Instruments de Trésorerie				
Disponibilité	2 250		2 250	3 326
Charges constatées d'avance	141		141	91
	27 370	2 795	24 575	26 013
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion Actif				
TOTAL GENERAL	123 412	14 705	108 707	113 395

En Milliers d'euros	30/06/2013	30/06/2012
	Net	Net
CAPITAUX PROPRES		
Capital	32 206	32 206
Primes d'émission, de fusion, d'apport	18 298	18 298
Ecart de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves;		
- Réserve légale	2	2
- Réserves statutaires ou contractuelles		
- Réserves réglementées		
- Autres réserves		
Report à nouveau	-14 630	-17 388
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	7 218	2 759
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
	43 094	35 876
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
	0	0
PROVISIONS POUR RISQUES & CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
	0	0
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles	7 000	7 000
Autres emprunts obligataires	10 648	10 648
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)	21 932	30 185
Emprunts et dettes financières (3)	23 625	28 026
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	255	210
Fournisseurs et comptes rattachés	718	664
Dettes fiscales et sociales	1 117	427
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	221	188
Autres dettes	70	142
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	26	29
	65 613	77 518
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	108 707	113 395

(1) Dont à plus d'un an	61 048	51 452
(1) Dont à moins d'un an	4 565	26 066
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque	488	2 920
(3) Dont emprunts participatifs		

3.7.2 COMPTE DE RESULTAT

<i>En Milliers d'euros</i>			30/06/2013	30/06/2012
	France	Export.	Total 12 mois	Total 12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	4 859		4 859	4 769
Chiffre d'affaires Net	4 859	0	4 859	4 769
Reprises sur provisions et transfert de charges			1 009	3 204
Autres produits			4	-35
			1 012	3 168
CHARGES D'EXPLOITATION (2)				
Achats de marchandises			36	
Variation de stocks				
Achat de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks				
Autres achats et charges externes (a)			2 896	3 477
Impôts, Taxes et Versements assimilés			587	599
Salaires et Traitements			214	257
Charges sociales			55	82
Dotations aux amortissements et provisions:				
- Sur immobilisations: dotations aux amortissements			1 956	1 685
- Sur immobilisations: dotations aux provisions				2 612
- Sur actif circulant: dotations aux provisions				148
- Pour risques et charges: dotations aux provisions				
Autres charges			0	22
			5 745	8 884
RESULTAT D'EXPLOITATION			126	-947
Quotes-parts de résultat sur opé. faites en commun				
Produits financiers				
De participations (3)			8 921	8 181
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			48	161
Autres intérêts et produits assimilés (3)			223	
Reprises sur provisions et transfert de charges			564	49
Différences positives de change			0	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			189	1 401
			9 946	9 791
Charges financières				
Dotations aux amortissements et aux provisions			667	715
Intérêts et charges assimilées (4)			3 930	3 808
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			191	1 467
			4 788	5 989
RESULTAT FINANCIER			5 158	3 802
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS			5 284	2 856

	30/06/2013	30/06/2012
	Total	Total
	12 mois	12 mois
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		0
Sur opérations en capital	3 400	
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	3 400	0
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	1 466	97
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements et aux provisions		
	1 466	97
RESULTAT EXCEPTIONNEL	1 934	-97
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices		
Total des produits	19 217	17 729
Total des charges	11 999	14 970
BENEFICE OU PERTE	7 218	2 759
Nombre d'actions en circulation	12 882 402	12 882 402
Nombre d'actions potentielles	14 492 642	14 567 642
Résultat par action (€)	0.56	0.21
Résultat dilué par action (€)	0.50	0.19

(a) Y compris

- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier	664	493
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées	9 060	8 170
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	823	679

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 2013 met en évidence un total de 108 707 KEuros et le compte de résultat de l'exercice dégage un bénéfice de 7 218 KEuros au titre de ce même exercice.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/07/2012 au 30/06/2013.

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

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

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

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

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

La société SCBSM SA est la société mère du groupe SCBSM ; des comptes consolidés du groupe ont été établis au 30 juin 2013.

3.7.3.1 Faits caractéristiques de l'exercice.

- **Acquisitions d'immeubles :**

En novembre 2012, SCBSM a racheté un ensemble de 8 immeubles de bureaux et commerces situés dans l'Est de la France et financé par location financement.

- **Cessions d'immeubles**

En juin 2013, SCBSM a procédé à la cession de deux pieds d'immeubles entièrement loués sis à Marseille et au remboursement de la quote part de l'emprunt associé.

- **Acquisition parts Villiers Luats :**

Au cours de l'exercice, SCBSM a racheté les parts de la SCI Villiers Luats, société propriétaire d'un immeuble de bureau à Villiers sur Marne (94).

3.7.3.2 Evénements postérieurs à la clôture

SCBSM a refinancé, fin juillet 2013, l'emprunt associé à l'immeuble de Ris Orangis pour 8,25 M€ sur une durée de 12 ans.

3.7.3.3 Règles et méthodes comptables

a) Immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

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

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

b) Participation et autres titres immobilisés

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

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

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

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

c) Valeurs mobilières de placement

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

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

d) Créances

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

e) Frais d'émission d'emprunt

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

f) Provision pour risques et charges

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

g) Changement de méthode

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

3.7.3.4 Notes sur le bilan et le compte de résultat

a) Tableau de variation des immobilisations

En Milliers d'euros	Valeur brute Début d'exercice	Acquisitions	Cession	Valeur Brute Fin d'exercice
Immobilisations Incorporelles				
Frais d'établissement, de R&D				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	4	1 145	4	1 145
Total I	4	1 145	4	1 145
Immobilisations Corporelles				
Terrains	7 868			7 868
Constructions sur sol propre	31 683	15	1 756	29 942
Constructions sur sol d'autrui				
Inst. Gral, Agencmt & Aménagement des constructions	4 370		157	4 213
Inst. Gral, Agencmt & Aménagmt divers	71			71
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	5	24		30
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	482	61		543
Avances et acomptes				
Total II	44 479	101	1 913	42 668
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	51 899	330		52 229
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières	2 712		2 712	0
Total III	54 611	330	2 712	52 229
TOTAL GENERAL (I + II + III)	99 095	1 576	4 629	96 042

b) Tableau de variation des amortissements

En Milliers d'euros	SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	Valeur en début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Sorties/Reprises	Valeur en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement, de R&D				
Autres immobilisations incorporelles	4		4	0
Total I	4	0	4	0
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre	5 368	1 685	395	6 659
Constructions sur sol d'autrui				
Inst. Gral, Agencmt & Aménagmt des constructions	1 288	260	47	1 501
Inst. Gral, Agencmt & Aménagmt divers	56	5		62
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	3	5		8
Emballages récupérables et divers				
Total II	6 716	1 956	442	8 230
TOTAL GENERAL (I + II)	6 720	1 956	446	8 230

c) Dépréciations et provisions

En milliers d'euros	Montant au début de l'exercice	Augmentations: Dotations exercice	Diminutions: Reprises exercice	Montant à la fin de l'exercice
Provisions réglementées				
Total I				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour litiges				
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour grosses réparations				
Autres provisions pour risques et charges				
Total II				
Provisions pour dépréciations				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles(1)	2 612		860	1 752
Sur titres mis en équivalence				
Sur titres de participation (2)	2 381	25	478	1 928
Sur autres immobilisations financières				
Sur comptes clients	148		148	0
Autres provisions pour dépréciations (3)	2 239	642	86	2 795
Total III	7 380	667	1 573	6 474
TOTAL GENERAL (I + II + III)	7 380	667	1 573	6 474

Dont dotations et reprises

- d'exploitation 2 760 0 1 009 1 751

- financières 4 620 667 564 4 722

- exceptionnelles

Les reprises de dépréciations constatées sur l'exercice correspondent à :

- Pour les immobilisations corporelles : la différence entre la valeur nette comptable d'un actif immobilier et sa juste valeur au 30 juin 2013 ;
- Pour les titres de participation : notamment l'actualisation du cours de bourse de clôture d'une des filiales détenues par SCBSM.

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

d) Etat des créances

En K€	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations			
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières			
De l'actif circulant			
Clients douteux et litigieux			
Autres créances clients	1 089	1 089	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	18	18	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	2	2	
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	175	175	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupe et associés (2)	14 296		14 296
Débiteurs divers	1 480	1 480	
Charges constatées d'avance	141	141	
Total	17 202	2 906	14 296

(1) Dont prêts accordés en cours d'exercice

(1) Dont remboursements obtenus en cours d'exercice

(2) Prêts et avances consenties aux associés

Les débiteurs divers sont constitués essentiellement d'indemnités d'immobilisation versées à la signature de promesses d'acquisition (1 350 K€).

e) Produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	30/06/2013	30/06/2012
En K€		
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	491	68
Autres créances	34	15
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités	19	
Total	544	83

f) Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance de 141 K€ ne sont composées que de charges ordinaires dont la répercussion sur le résultat est reportée à un exercice ultérieur.

g) Valeurs mobilières de placements et actions propres

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

Au 30 juin 2013 la société détenait 811 710 actions propres pour 2 726 K€.

Détail des mouvements intervenus sur l'exercice clos au 30 juin 2013 :

	Flux bruts cumulés	
	Achats	Ventes
Nombre de titres	766 716	27 236
Cours moyen de la transaction	3.33 €	3.54 €
Montants	2 556 448	96 342

h) Capitaux propres

Composition du capital social

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

Tableau de variation des capitaux propres

En K€	30/06/12	Augmentation de capital	Affectation du résultat N-1	Résultat de l'exercice	30/06/13
Capital social	32 206				32 206
Prime d'émission	18 298				18 298
Réserve légale	2				2
Autres réserves					
Report à nouveau	-17 388		2 759		-14 630
Résultat	2 759		-2 759	7 218	7 218
Total	35 876	0	0	7 218	43 094

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

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

Bons de souscription d'actions :

	BSA 2
Date d'assemblée	27/06/08
Date du Conseil d'Administration	10/07/08
Nombre de BSA émis	16 102 930
Prix d'émission unitaire	-
Nombre total d'actions pouvant être rachetées ou souscrites	1 610 293
Point de départ de l'exercice des BSA	02/01/09
Date d'expiration	30/06/14
Prix de souscription ou d'achat	5.80 €
BSA exercés au 30 juin 2013	530
BSA restant au 30 juin 2013	16 102 400

i) Etat des dettes

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

Montant maximum (K€)	Date emprunt	Durée (ans)	Profil	Taux	Dette au 30/06/2013 et intérêts courus (K€)	Descriptif du contrat de couverture
3 000	mars-06	15	Linéaire trimestriel	Eur3M+1	1 795	Tunnel participatif indexé sur Euribor 12m, cap à 4,3%, floor à 3,65% activé à 2,5%, prime trimestrielle 0,1
6 130	nov-11	7	In fine	Eur3M+1,9	3 448	Cap à 3,50%
1 750	juill-13 (**)	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+2,6	1 890	N/A
1 776	nov-11	15	Linéaire trimestriel	Eur3M+1,8	1 629	Cap à 3,50%
3 446	nov-11	15	Linéaire trimestriel	Eur3M+1,8	3 181	Cap à 3,50%
2 002	nov-11	15	Linéaire trimestriel	Eur3M+1,8	1 837	Cap à 3,50%
7 200	fév-12	2	In fine	Eur3M+3	7 247	N/A

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

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

Montant maximum (K€)	Date emprunt	Durée (ans)	Profil	Taux	Dette au 30/06/2013 et intérêts courus (K€)	Descriptif du contrat de couverture
						50 % : Swap taux fixe : SCBSM paie Euribor 4.11% et reçoit Euribor 3M
8 020	nov-07	12	Variable	Eur3M+0,85	4 912	50 % : Tunnel bonifié : le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 4.25% si Euribor 3M < ou = à 3.20%, Euribor 3M – 0.10% si 3.20% < euribor3M < 5.10%, 5.00% si Euribor3M > ou = 5.10%
2 926	nov-12	7	Variable	Eur3M+1,050	2 756	-

Tableau redevances / amortissement en K€

	Valeur d'origine des Biens	Redevances crédit Bail 2012/2013	Redevances crédit Bail avant Transfert de propriété *	Redevances cumulées au 30/06/2013	Dotations Amort. 2012/2013 si bien en propriété	Amort. cumulés au 30/06/2013
Actifs Fortis Lease	6 760	467	-	2 769	321	1 793
Actifs Fortis Lease acquis sur la période*	3 775	198	1 370	1 568	179	1 001
Total	10 535	665	1 370	4 337	500	2 794

*Cf. faits marquants de la période

Amortissements restant à payer en K€

	Total	Moins d'un an	Entre 1 et 2 ans	Entre 2 et 5 ans	A plus de cinq ans
Actifs Fortis Lease	4 922	440	479	1 699	2 304
Actifs Fortis Lease acquis sur la période	2 756	245	268	953	1 291
Total	7 678	685	747	2 652	3 595

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

	Valeur d'origine des Biens	Amortissements cumulés 30/06/2013 suite aux redevances payées	Valeur résiduelle
Actifs Fortis Lease	6 760	1 838	4 922
Actifs Fortis Lease acquis sur la période	3 775	1 019	2 756
Total	10 535	2 857	7 678

j) Echancier des dettes

En K€	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)	7 000		7 000	
Autres emprunts obligataires (1)	10 648		10 648	
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit: (1)				
- à un an maximum à l'origine				
- à plus d'un an à l'origine	21 932	2 024	11 140	8 768
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	696	133	563	
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)	255	255		
Fournisseurs et comptes rattachés	718	718		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	87	87		
Impôts sur les bénéfices Exit tax				
Taxe sur la valeur ajoutée	837	837		
Autres impôts, taxes et versements assimilés	193	193		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	221	221		
Groupe et associés (2)	22 929			22 929
Autres dettes	70	70		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	26	26		
Total	65 613	4 565	29 351	31 697

(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice 0

(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice 5 894

(2) Emprunt, dettes contractés auprès des associés 22 929

Covenants sur contrats d'emprunt

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

➤ Le refinancement d'emprunt porté par SCBSM et contracté auprès de la Société Générale le 22 novembre 2011 : Capital restant dû au 30 juin 2013 : 3 435 K€

- DSCR ou ratio de couverture du service de la dette (Excédent brut d'exploitation / Capital + intérêts + annuités de crédit-bail) : le ratio DSCR devra être supérieur à 110 %
- LTV ou Loan-to-value (endettement bancaire net / valeur des actifs) : le ratio LTV devra être inférieur à 70 %

L'ensemble des covenants et ratios indicatifs est respecté par le Groupe.

k) Charges à payer

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	30/06/2013	30/06/2012
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	511	484
Emprunts et dettes financières divers		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	90	38
Dettes fiscales et sociales	242	289
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	67	6
Avoir à établir	10	47
Total	919	864

l) Eléments concernant les entreprises liées et les participations

Poste	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou des créances représentées par des effets de commerce
	Liées	Avec lesquelles la société a un lien de participation	
Immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes			
Immobilisations Corporelles			
Avances et acomptes			
Immobilisations financières			
Participations		52 224	
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Total immobilisations	0	52 224	
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances			
Créances clients et comptes rattachés	477	299	
Autres créances	31	14 296	
Capital souscrit appelé non versé			
Total Créances	509	14 595	
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
Dettes			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers		22 929	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Total Dettes			
Charges et produits financiers			
Produits de participation		8 926	
Autres produits financiers	19	139	
Charges financières	88	323	

m) Ventilation du chiffre d'affaires

	30/06/13			30/06/12
	France	Etranger	Total	dont entreprises liées
Revenus locatifs	4 506		4 506	3 625
Prestations de services	352		352	1 144
Autres				
Chiffre d'affaires Net	4 859		4 859	0

n) Détail du résultat exceptionnel

	30/06/2013	30/06/2012
Sur opération de gestion	0	0
Sur opération en capital	3 400	0
Produits exceptionnels	3 400	0
Sur opération de gestion	0	97
Sur opération en capital	1 466	0
Charges exceptionnelles	1 466	97
Résultat exceptionnel	1 934	-97

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	1	
Agents de maîtrise et techniciens	3	
Total	4	0

c) Droit Individuel à la Formation (DIF)

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

d) Rémunérations versés aux mandataires sociaux

Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2013, aucune rémunération, sous quelque forme que ce soit, ni avantage en nature n'a été perçu par les mandataires sociaux du Groupe SCBSM, hormis les éventuels remboursements de frais et les jetons de présence.

Monsieur Jacques LACROIX perçoit néanmoins une rémunération indirecte à travers la société Compagnie Financière Brocéliande SAS au titre des missions d'assistance en matière notamment de développement, de participation aux décisions d'investissement, recherche et structuration de financements et mise en œuvre de la stratégie de développement d'assistance. Les honoraires relatifs à cette prestation se sont élevés à 172 K€ au titre de l'exercice clos le 30 juin 2013.

e) Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes s'élèvent à 100 K€ annuel répartis de la façon suivante :

- 70 K€ pour KPMG Audit IS
- 30 K€ pour MBV & Associés

f) Engagements hors bilan

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

Société	Prêteur	Échéance	Dettes au 30/06/2013 yc frais accessoires et intérêts courus (K€)	Valeur de l'actif hypothéqué au 30/06/2013	Description des garanties et engagements
SCBSM	Calyon	2021	1 795	6 000	Hypothèque, nantissement et affectation en gage du solde de la ligne de crédit non utilisée, délégation imparfaite des loyers, délégation légale des assureurs couvrant l'immeuble, délégation imparfaite du contrat de couverture de taux
SCBSM	BNP Lease	2019	4 912		Cession Dailly des loyers et du contrat de couverture de taux
SCBSM	BNP Lease	2019	2 756		Cession Dailly des loyers et du contrat de couverture de taux
SCBSM	Palatine	2025	1 890	2 798	Hypothèque, cession Dailly des loyers
SCBSM	Palatine	2026	6 583	10 540	Hypothèque, cession Dailly des loyers
SCBSM	Société Générale	2018	3 383	7 076	Hypothèque, cession Dailly des loyers et des créances issues du contrat de couverture
SCBSM	BPVF	2015	7 187	12 540	Hypothèque
SCI Parabole IV	Palatine	2027 2015	3 619 1 187	7 892	Hypothèque conventionnelle en second rang et sans concurrence à hauteur de la somme principale. Cession Dailly des loyers commerciaux. Nantissement des créances de loyers habitation.
SCI Cathédrale	BNP Lease	2018	19 029		Nantissement des parts sociales de la filiale concernée, Engagement de non cession des parts, délégations des loyers sur un compte ouvert auprès de la banque prêteuse
SCI Cathédrale	BNP	2017	10 067	48 580	Hypothèque
SCI Abaquesne	Cicobail	2018	7 485		Nantissement des parts sociales de la filiale concernée, Caution solidaire de la SCBSM, Délégation des loyers de sous-location, Nantissement du contrat de crédit bail
SCI Wittenheim	BESV	2014	15 704	22 500	Cession Dailly des loyers, Hypothèque sur les biens détenus, Délégation des bénéfices du contrat d'assurance contre l'incendie
SCI Buc	Palatine	2022	2 575	6 550	Hypothèque, cession Dailly des loyers
SCI Des Bois	Genefim	2024	3 285		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	CA Leasing	2018	1 505		Engagement de non cession des parts, délégation des loyers
SCI Des Bois de Norvège	BNP Lease	2019	1 188		Nantissement des parts sociales, cession Dailly des loyers et des créances issues du contrat de couverture, engagement de domiciliation des loyers et nantissement du compte bancaire
SCI Des Bois de Norvège	BNP Lease	2020	1 443		Cession Dailly des loyers et du contrat de couverture de taux
SCI Des Bois de Norvège	BNP	2027	1 594	3 420	Privilège de prêteur de deniers de 1 ^{er} rang sur le bien et hypothèque conventionnelle complémentaire de 2 ^{ème} rang sur le prêt non garanti par le privilège de prêteur de deniers Cession Dailly des loyers, gage espèce de 170 K€ et nantissements des parts de la filiale concernée Délégation imparfaite des créances et hypothèque de 3 ^{ème} rang au titre du contrat de couverture de taux
SAS Foncière du Chêne Vert	RBS	2015	40 074	66 070	Hypothèques, nantissement des créances de couverture, cession Dailly des créances locatives et d'assurance
SCI Berlioz	Palatine	2013	662	1 030	Cession Dailly des loyers, Caution solidaire de SCBSM, Hypothèque
SCI Val sans retour	Caisse d'épargne	2027	2 906	5 000	Hypothèque, Caution solidaire SCBSM et délégation des loyers
SCI Villiers luats	Crédit Mutuel	2025	1 747	2 450	Hypothèque

- Engagements donnés et reçus dans le cadre de promesses d'acquisition :
 - Parcelle d'environ 25ha comprise dans la Zone d'Aménagement Concerté Les Portes du Grand Chalon : compromis de vente sous plusieurs conditions suspensives pour un montant total de 12 M€ dont 1,35 M€ versé dans le cadre de la promesse d'acquisition.
- Loyers à recevoir : SCBSM est engagé dans l'activité de location immobilière de son portefeuille d'immeubles constitué de bureaux, commerces et immeubles à usage mixte bureaux/activité. Les contrats de location non résiliables engagés sur ces immeubles ont des durées résiduelles généralement comprises entre 1 et 9 ans. Tous les contrats de location comportent une clause permettant, sur une base annuelle, une révision à la hausse des loyers basée sur les conditions courantes de marché. Les loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont les suivants au 30 juin 2013 :

En K€	30/06/2013
Moins d'un an	3 230
De un à deux ans	2 461
De deux à cinq ans	3 634
Plus de cinq ans	861
Total des engagements reçus sur contrats de location simple	10 186

- Autres engagement donnés ou reçus
 - Engagement de conservation jusqu'en décembre 2013 de commerces sis à Angoulême acquis dans le cadre de l'article 210 E du CGI.
 - Complément de prix potentiel sur l'acquisition de parts de la SCI Du Val Sans Retour en cas d'expropriation de parties communes liée au projet Nexity à Massy. Celui-ci serait alors égal à l'indemnité d'éviction qui pourrait être versée par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble à la SCI Du Val Sans Retour au titre des parties communes expropriées. Cette option court jusqu'au 31 décembre 2016.

3.7.3.6 Tableau de financement

EMPLOIS	30/06/13	30/06/12	RESSOURCES	30/06/13	30/06/12
Distributions mises en paiement au cours de l'exercice			Capacité d'autofinancement de l'exercice	5 888	4 666
Acquisitions d'éléments actifs immobilisés			Cessions ou réductions éléments actif immobilisé		
- Immobilisations Incorporelles			- Cession d'immobilisations :		
- Immobilisations corporelles	101	10 574	- incorporelles		
- Immobilisations financières	330	3 211	- corporelles	1 913	737
Charges à répartir sur plusieurs exercices			- Cession ou réductions immobilisations financières	2 712	5 023
Réduction Capitaux propres (réduction de capital, retraits)			Augmentation Capitaux propres :		
			- Augmentation de capital ou apport		
			- Augmentation des autres capitaux propres		
Remboursements dettes financières	6 467	18 906	Augmentation dettes financières	0	14 874
Remboursements Comptes courants	4 879	34 950	Augmentation Comptes courants	6 264	36 606
	11 777	67 642		16 777	61 906
Variation du fonds de roulement net global (ressource nette)	5 001	0	Variation du fonds de roulement net global (emploi net)	0	5 736

3.7.3.7 Liste des filiales et participations

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

	Capital K€	Quote- part du capital détenue en %	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (K€)	Valeurs comptables des titres détenus (K€)		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés (K€) au 30/06/13	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé (K€)	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos) (K€)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette				
A - RENSEIGNEMENTS DETAILLES CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS									
1- Filiales (plus de 50% du capital détenu)									
SCI CATHEDRALE	1	100	-2 123	4 607	4 607	-10 199	2 942	371	-
SCI DES BOIS	2	100	-1 179	844	844	467	345	3 013	-
SCI BUC	0	99	-	2 581	2 581	-1 289	740	267	2
SCI BERLIOZ	1	99.9	-	1 176	715	-372	91	31	3
SCI PARABOLE IV	0	100	-	2 355	2 355	1 977	462	-105	-
SCI LIP	0	99	-	0	0	9	31	292	3
SCI BALTIQUE	1	99.9	-	1	1	572	1	55	-
SNC BOIS ET MANCHE	1	100	-3 002	1	1	3 087	-	879	-
SCI ABAQUESNE	1	100	-	1	1	121	1 361	320	-
SCI des BOIS DE NORVEGE	1	99	-174	1	1	661	498	-240	-
SAS LES PROMENADES DE LA THALIE	40	85	-1	157	0	365	-	-292	-
SAS FONCIERE DU CHENE VERT	7 000	100	-5 522	32 241	32 241	-11 067	4 454	2 279	-
SCI WITTENHEIM	1	99	-1 063	1	1	6 080	1 187	-714	-
SCI DU VAL SANS RETOUR	1	99.9	-1 141	2 848	2 848	955	518	33	-
SCI VILLIERS LUATS	1	99.9	-733	331	331	-	212	-114	-
2 - Participations (de 10% à 50% du capital détenu)									
SA Foncière Volta	16 482	10.06	44 323	5 080	3 771	-	26 832	1 576	-
B - RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES AUTRES FILIALES ET PARTICIPATIONS									
1 - Filiales non reprises en A:									
a) françaises									
b) étrangères									
2 - Participations non reprises en A:									
a) françaises									
b) étrangères									

4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET CONTROLE INTERNE

4.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

4.1.1 COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

4.1.2 AUTRES MEMBRES DE LA DIRECTION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 REMUNERATION ET AVANTAGES

4.2.1 REMUNERATION GLOBALE DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Jacques Lacroix Président-Directeur Général	Exercice 30 juin 2012		Exercice 30 juin 2013	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération*	-	171 600	-	171 600
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	-	171 600	-	171 600

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

Foncière Vindi SAS	Exercice 30 juin 2012		Exercice 30 juin 2013	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

Hoche Partners SCS	Exercice 30 juin 2012		Exercice 30 juin 2013	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

Hailaust & Gutzeit SAS	Exercice 30 juin 2012		Exercice 30 juin 2013	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

Crosswood SA	Exercice 30 juin 2012		Exercice 30 juin 2013	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

4.2.2 REMUNERATION GLOBALE DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX

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

Jacques Lacroix Président-Directeur Général	Exercice 2012	Exercice 2013
Rémunérations dues au titre de l'exercice	171 600	171 600
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
TOTAL	171 600	171 600

Le détail sur les rémunérations dues et versées au titre des exercices clos en 2012 et 2013 est le suivant :

Jacques Lacroix Président-Directeur Général	Exercice 30 juin 2012		Exercice 30 juin 2013	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe	-	171 600	-	171 600
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	-	171 600	-	171 600

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

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

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

Aucune option de souscription ou d'achat d'action n'a été attribuée ou levée durant les exercices 2010 à 2013.

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

Aucune action de performance n'a été attribuée aux dirigeants mandataires sociaux durant les exercices 2010 à 2013.

4.2.6 AUTRES ELEMENTS DE REMUNERATIONS

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

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

Enfin aucun mandataire social ne bénéficie de contrat de travail.

4.3 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

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

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

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

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

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

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

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

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

La rémunération associée à ce contrat est fonction du revenu locatif par immeuble pour les missions courantes et la commercialisation et forfaitaire selon l'importance des travaux pour le suivi technique. Un montant de 645 K€ a été comptabilisé au titre de l'exercice clos au 30 juin 2013.

Par ailleurs, les avances en comptes courants d'associés qui s'élèvent au 30 juin 2013 à 182 K€ sont rémunérées au taux maximum fiscalement déductible soit 2,90 %.

4.3.3 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISES

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

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

Déclarant	Instrument financier	Nature de l'opération	Date de l'opération	Lieu de l'opération	Prix unitaire (en €)	Montant de l'opération (en €)
Jacques Lacroix	Actions	Acquisition	17/05/2013	Euronext Paris	3.15	500 000
Compagnie Financière de Brocéliande	Actions	Acquisition	21/08/2013	Euronext Paris	3.64	5 460

4.4 RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET SUR LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2013

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.1 PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

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

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

4.4.1.1 Composition du conseil d'administration

a) Composition

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

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

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

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

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

Au 30 juin 2013, votre Conseil d'administration est composé de cinq membres.

Nom	Fonction	Date de nomination - renouvellement	Date d'expiration du mandat
Jacques Lacroix	Président	3 octobre 2005 (renouvelé le 23 décembre 2009)	AG statuant sur les comptes clos le 30 juin 2015
Hoche Partners représenté par Mr Jean-Daniel Cohen	Administrateur	3 octobre 2005 (renouvelé le 20 décembre 2012)	AG statuant sur les comptes clos le 30 juin 2016
SAS Foncière Vindi représentée par Mme Sandrine CHOUKROUN	Administrateur	21 décembre 2005 (renouvelé le 31 décembre 2010)	AG statuant sur les comptes clos le 30 juin 2016
Hailaust et Gutzeit représenté par Mr Jérémy Morel	Administrateur	30 juin 2006 (renouvelé le 23 décembre 2009)	AG statuant sur les comptes clos le 30 juin 2015
Crosswood représentée par Mme Sophie Erre	Administrateur	8 décembre 2008	AG statuant sur les comptes clos le 30 juin 2014

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

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

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

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

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

b) Liste des mandats des administrateurs

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

➤ **Jacques Lacroix**

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

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

Mandat actuel	Administrateur
Adresse professionnelle	3 avenue Hoche – 75 008 Paris
Date de première nomination	3 octobre 2005
Date de renouvellement	20 décembre 2012
Date d'échéance du mandat	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2016
Autres mandats et fonctions exercés dans le Groupe	Néant
Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe – Hoche Partners	Néant
Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe – Jean-Daniel Cohen	Président de Sofon Immobilier Président de Hoche Partners Administrateur de Lucis Gérant de Sofon Investissement Gérant de Sofon Gestion Gérant de Sofon Immobilier Gérant d'Antarem Conseil Gérant d'Hercapar Co-gérant de HCPG Administrateur de Crosswood
Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin – Hoche Partners	Néant
Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin – Jean-Daniel Cohen	Directeur général d'Aurel Leven Administrateur de Louis Dreyfus Finance

➤ **SAS Foncière Vindi, représentée par Madame Sandrine CHOUKROUN**

Mandat actuel	Administrateur
Adresse professionnelle	3 avenue Hoche – 75 008 Paris
Date de première nomination	21 décembre 2005
Date de renouvellement	31 décembre 2010
Date d'échéance du mandat	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2016
Autres mandats et fonctions exercés dans le Groupe	Néant
Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe – Foncière Vindi	Gérant de MTG Gérant de SCI des Prés Gérant de YMG Gérant de SCI de la Forêt Gérant de SCI Paris 16 Gérant de SCI de la Tour Gérant de SCI Sénart Gérant de SCI Michelet Gérant de SCI Anatole Gérant de SCI Louise Michel Gérant de SCI Bonnefonds Gérant de SCV Villiers
Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe – Sandrine CHOUKROUN	Président de SA Foncière Vindi, Gérant SNC I Transactions
Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin – Foncière Vindi	Gérant des SCI Charonne Gérant Kléber Cimarosa
Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin – Sandrine Choukroun	Néant

➤ **Hailaust et Gutzeit, représentée par Monsieur Jérémy Morel**

Mandat actuel	Administrateur
Adresse professionnelle	7 rue Caumartin – 75 009 Paris
Date de première nomination	30 juin 2006
Date de renouvellement	23 décembre 2009
Date d'échéance du mandat	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2015
Autres mandats et fonctions exercés dans le Groupe – Jérémy Morel	Responsable d'exploitation de la société Brocéliande Patrimoine.
Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe – Hailaust et Gutzeit	Néant
Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe – Jérémy Morel	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 – Jérémy Morel	Néant

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

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

c) Profil des administrateurs

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

➤ **Jacques Lacroix**

Diplômé d'HEC et titulaire du DECF et du DESCF, Jacques Lacroix, 45 ans, a débuté sa carrière comme consultant en audit puis en conseil. Après plusieurs expériences de management dans des secteurs variés notamment les nouvelles technologies, il s'est associé à Jean-Daniel COHEN pour développer un pôle « refinancement immobilier » et montage d'opérations d'investisseurs.

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

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

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

Monsieur Jean-Daniel Cohen : Centralien de 50 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.

➤ **SAS Foncière Vindi, représentée par Madame Sandrine CHOUKROUN**

FONCIERE VINDI est une société par actions simplifiée créée en 2010. L'activité de la SAS FONCIERE VINDI consiste en la gestion d'actifs immobiliers et la réalisation d'opérations immobilières patrimoniales ou en tant que marchand de biens.

Madame Sandrine CHOUKROUN, 42 ans, est diplômée d'une double maîtrise à Paris I Sorbonne de droit des affaires et droit international et d'un Dess droit bancaire en 1995 et de l'IEJ 1996. Elle a été inscrite au barreau de PARIS de 1997 à 2001 et 3ème concours de l'ENA en 2004.

➤ **Hailaust et Gutzeit, représentée par Monsieur Jérémy Morel**

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

Monsieur Jérémy Morel, 39 ans, est responsable d'exploitation de la société Brocéliande Patrimoine. Il a exercé précédemment des fonctions de responsable d'exploitation chez European Retail Development Corporation, ainsi que de directeur de centre commercial et responsable de site au sein de la société Concepts et Distribution.

➤ **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, 35 ans, occupe le poste de Directrice du Patrimoine au sein du Groupe SCBSM qu'elle a rejoint fin 2006 après une expérience de Directrice de centres commerciaux.

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

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

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

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

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun lien familial entre les membres du Conseil d'administration.

f) Conflit d'intérêts

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

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

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

4.4.1.2 Modalité d'exercice de la direction générale

En application des dispositions de l'article L.225-51-1 du Code de commerce, la direction générale de la SCBSM est assumée, soit par le président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique portant le titre de directeur général.

Dans sa séance du 3 octobre 2005, le Conseil d'administration a confié la présidence et la direction générale de la Société à Monsieur Jacques LACROIX pour la durée de son mandat d'administrateur.

Eu égard, à la taille de la société la dissociation entre les fonctions de direction générale et de président du conseil d'administration ne se justifiait pas.

4.4.1.3 Fonctionnement du conseil d'administration

a) Missions du Conseil d'Administration

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

b) Délibération du conseil d'Administration

Le conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. Il est convoqué par le président à son initiative et, s'il n'assume pas la direction générale, sur demande du directeur général ou encore, si le conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, sur demande du tiers au moins des administrateurs. Hors ces cas où il est fixé par le ou les demandeurs, l'ordre du jour est arrêté par le président. Les réunions doivent se tenir au siège social. Elles peuvent toutefois se tenir en tout autre lieu indiqué dans la convocation, mais sous réserve du consentement de la moitié au moins des administrateurs en exercice.

Le conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente. Le règlement intérieur peut prévoir que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les administrateurs qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence dans les limites et sous les conditions fixées par la législation et la réglementation en vigueur.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque administrateur présent ou représenté disposant d'une voix et chaque administrateur présent ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir. En cas de partage, la voix du président de séance est prépondérante.

Un administrateur peut donner, par écrit, mandat à un autre administrateur de le représenter à une séance du conseil d'Administration. Chaque administrateur ne peut disposer, au cours d'une même séance, que d'une seule des procurations reçues.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux établis et signés sur un registre spécial ou sur des feuilles mobiles dans les conditions fixées par les dispositions en vigueur.

Les réunions du conseil d'administration se déroulent normalement au siège social.

Le conseil d'administration s'est réuni 3 fois au cours de l'exercice 2012/2013, le taux de participation des administrateurs s'élève à 73 %.

Dates	Thèmes débattus	Taux de participation des administrateurs
31 octobre 2012	Arrêté des comptes sociaux 30/06/2012 Arrêté des comptes consolidés 30/06/2012 Autorisation d'acquisition de droits sur Crédit bail immobilier Autorisation d'acquisition de parts	80%
27 mars 2013	Examen et arrêté des comptes semestriels consolidés	80%
26 avril 2013	Approbation d'un nouveau prêt	60%

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

c) Convocations des administrateurs et des commissaires aux comptes

En application de l'article 12.3 des statuts, les administrateurs ont été convoqués verbalement ou par e-mail.

Conformément à l'article L.225-238 du Code de commerce, les Commissaires aux comptes ont été convoqués aux réunions du Conseil qui ont examiné et arrêté les comptes semestriels et annuels de la société et du Groupe SCBSM.

d) Information des administrateurs

Conformément à l'article L.225-35 du Code de commerce et à l'article 4 du règlement intérieur du Conseil, le Président a communiqué à chaque administrateur tous les documents et informations relatifs aux questions inscrites à l'ordre du jour et nécessaires à l'accomplissement de sa mission au moins 48 heures avant la réunion du Conseil, sauf urgence.

e) Relation du conseil avec les tiers

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

4.4.1.4 Restrictions apportées aux pouvoirs du Directeur Général

Nous vous rappelons que lors du conseil d'administration du 3 octobre 2005, il a été décidé que le président du conseil d'administration cumulerait ses fonctions avec celles de Directeur Général pour la durée de son mandat d'administrateur.

Ainsi, la fonction de Directeur Général est assumée par le Président du Conseil d'Administration qui est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration. Il représente la société dans ses rapports avec les tiers.

Le Conseil d'Administration n'a pas souhaité limiter les pouvoirs du Directeur Général au-delà de ce qu'autorise la loi.

4.4.1.5 Gouvernement d'entreprise

a) Règlement intérieur du Conseil d'administration

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

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

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

ARTICLE 1 – Mission du Conseil d'Administration

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

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

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

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

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

ARTICLE 2 – Possibilité de conférer une mission à un administrateur

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

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

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

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

ARTICLE 3 – Comités du Conseil d'Administration

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

Le Conseil d'administration fixera par le présent Règlement le domaine de compétence de chaque comité. Dans son domaine de compétence, chaque comité formule des propositions, des

recommandations ou des avis selon le cas. A ces fins, il peut décider de faire procéder à toute étude susceptible d'éclairer les délibérations du Conseil.

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

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

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

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

Les conditions de saisine de chaque comité sont les suivantes :

- il se saisit de toute question entrant dans le domaine de compétence qui peut lui être 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) Evaluation du Conseil d'Administration

La société, compte tenu de sa taille modeste et de l'implication de son dirigeant, n'applique pas pour le moment les recommandations du rapport Bouton relatives au gouvernement d'entreprise en matière d'évaluation du fonctionnement du Conseil d'Administration.

Conformément au Code de référence, la société a privilégié l'autocontrôle par les administrateurs s'agissant de leur capacité à évaluer la pertinence du fonctionnement du Conseil d'administration, et les administrateurs sont régulièrement invités à s'exprimer sur le fonctionnement du conseil et sur la préparation de ses travaux.

La Société considère que le mode de fonctionnement du Conseil est satisfaisant et qu'il n'est pas nécessaire de prévoir un système spécifique d'évaluation de ses travaux.

c) Code de déontologie

Il n'y a pas à l'heure actuelle de code de déontologie pour les organes de Direction de la Société. Les administrateurs n'ont aucune limitation d'intervention.

Chaque administrateur est tenu d'être propriétaire d'un nombre d'actions fixé à 1 action. Le nombre d'actions maximum devant être détenu par un administrateur n'est pas réglementé.

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

En l'absence de règlement adopté par le conseil d'administration, les administrateurs ont pris l'engagement de s'interdire d'intervenir sur des opérations portant sur les titres de la société lorsqu'ils disposent d'informations non encore rendues publiques.

d) Comités spécialisés

Compte tenu du fait que le faible nombre d'administrateurs (cinq) n'a pas évolué, les comités spécialisés (audit, rémunérations, nominations, stratégie,) n'ont pas encore été mis en place en 2012/2013. 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.

La fonction d'audit interne du Groupe est assurée par le Conseil d'administration assistée par la direction générale.

Dans le respect des dispositions du Code de référence et conformément à l'article L 823-19 du Code de commerce et le Conseil d'Administration de SCBSM s'identifie dans les conditions définies par les textes comme l'organe chargé de remplir les fonctions du comité d'audit mentionné par la loi.

Conformément aux missions dévolues au comité d'audit, le Conseil d'administration assure ainsi le suivi :

- du processus d'élaboration de l'information financière
- de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques
- du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés par les commissaires aux comptes ;
- de l'indépendance des commissaires aux comptes

4.4.1.6 Principes et règles arrêtés par le conseil d'Administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux

La rémunération des mandataires sociaux est fixée par le conseil d'administration de la Société.

Les rémunérations versées au titre de l'exercice 2012/2013 sont mentionnées aux paragraphes « 4.2.1 REMUNERATION GLOBALE DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION » et « 4.2.2 REMUNERATION GLOBALE DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX ».

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-45 du Code de commerce, le Conseil d'administration a décidé de répartir le montant global des jetons de présence équitablement entre ses membres.

Les dirigeants mandataires sociaux :

- ne bénéficient pas de contrat de travail,
- n'ont jamais été attributaires d'indemnités de départ au-delà du cadre légal,
- ne jouissent pas d'un régime de retraite supplémentaire,
- n'ont pas été, sur l'exercice, attributaires d'options d'achat ou d'actions gratuites.
- ne bénéficient pas d'avantage en nature

Aucun engagement ni rémunération différée n'ont été accordés aux mandataires sociaux.

A l'exception des jetons de présence, les mandataires sociaux ne perçoivent aucune rémunération.

Aucun jeton de présence n'a été versé au titre de l'exercice 2011/2012 ni au cours de l'exercice 2012/2013.

Monsieur Jacques Lacroix perçoit par ailleurs une rémunération indirecte au titre des missions permanentes à travers CFB (Cf. paragraphe « 3.4.6.12 Transactions avec les parties liées »).

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

4.4.1.7 Modalités particulières de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale

Les différentes modalités relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale de SCBSM sont indiquées à l'article 17 des statuts (Cf. paragraphe 5.7.5.2 ci-dessous).

4.4.1.8 Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Il n'existe pas de mesures anti-OPA.

4.4.2 PROCEDURES GESTION DES RISQUES ET DE CONTRÔLE INTERNE MISES EN PLACE PAR LA SOCIETE

Notre société a mis au point des procédures de contrôle interne, en vue d'assurer, dans la mesure du possible, une gestion financière rigoureuse et la maîtrise des risques, en vue d'élaborer de manière fiable les informations données aux actionnaires sur la situation financière et les comptes et de préserver le patrimoine de la société.

La gestion des risques concerne notamment les immeubles et leur financement tel que décrit aux paragraphes « 2 FACTEURS DE RISQUES », « 2.2 RISQUES LIES A L'EXPLOITATION DE LA SOCIETE » et « 2.4 RISQUES FINANCIERS » (plus spécifiquement). La société procède en particulier à une analyse fine des risques portant sur l'immeuble lors de chaque acquisition (ou redéploiement, travaux...) et sur son financement en s'assurant que les loyers futurs permettront de couvrir les charges de gestion et les charges financières. Les risques liés aux locataires sont également analysés lors de la signature d'un nouveau bail ou de son renouvellement et des garanties demandées (dépôts de garantie, cautions bancaires).

4.4.2.1 Organisation générale du contrôle interne

Les procédures de contrôle interne sont effectuées par le Président, les autres membres du Conseil d'Administration, la Direction financière et l'Asset Management sous l'autorité du Président.

Suite au départ de la Directrice financière au cours de l'exercice 2010, M. Lacroix a assuré par interim la fonction.

Mlle Pauline Attinault, suite à une promotion interne, a été nommée Responsable Financière en mars 2012 sous la supervision de Mr Lacroix.

La Direction financière peut s'appuyer également sur des ressources externes (expert-comptable) qui opèrent sous sa supervision.

La fonction d'Asset management a été internalisée fin 2006 via le recrutement d'une salariée dédiée. Parmi les rôles de la Directrice du Patrimoine figurent notamment l'interface avec les prestataires externes de gestion locative, l'interface avec les locataires et la valorisation du patrimoine.

4.4.2.2 Mise en œuvre du contrôle interne

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

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

Les procédures internes de contrôle en place concernent notamment la trésorerie, les demandes d'achats et la sauvegarde des actifs. Les procédures relatives au quittancement des locataires, suivi

des encaissements et répartition des charges locatives sont assurées par les mandataires de gestion. Ces prestataires disposent eux-mêmes d'une organisation interne dédiée à sécuriser la qualité de l'information diffusée et répondent à l'ensemble des obligations définies dans leurs mandats. Des procédures ont été mises en place sur 2007 pour l'intégration des informations issues des mandataires de gestion au système comptable du Groupe.

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

4.4.2.3 Evolutions prévues et plan d'actions

La production des comptes annuels et consolidés est à présent bien organisée. Le Groupe a pour objectif de regrouper par filiale et/ou par immeuble les données relatives aux charges hors immeubles et les données relatives aux locataires afin de renforcer les analyses de gestion du patrimoine et de rentabilité.

Fait à PARIS,

Le 10 septembre 2013

Monsieur Jacques LACROIX
Président Directeur Général

4.5 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la Société Centrale des Bois et des Scieries de la Manche S.A. et en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 30 juin 2013.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que ce rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil d'administration établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce.

Nous attestons que le rapport du président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L.225-37 du Code de commerce.

Paris La Défense et Paris, le 13 septembre 2013.

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit IS

MBV & Associés
Membre du réseau RSM International

Stéphanie Ortega
Associée

Martine Leconte
Associée

4.6 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

En milliers d'euros	30/06/2013		30/06/2012	
	KPMG	MBV & Associés	KPMG	MBV & Associés
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés				
Société mère	70	30	70	30
Filiales	20		20	
Missions accessoires	-	-	-	-
Sous-total	90	30	90	30
Autres prestations	-	-	-	-
Sous-total	-	-	-	-
TOTAL	90	30	90	30

4.7 OPERATION AVEC DES APPARENTES : RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES – EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2013

L'article 8 du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration adopté le 17 octobre 2005 précise le devoir d'indépendance des administrateurs.

« Art 8 : Devoir d'indépendance des administrateurs

Dans l'exercice du mandat qui lui est confié, chaque administrateur doit se déterminer indépendamment de tout intérêt autre que l'intérêt social de l'entreprise.

Chaque administrateur est tenu d'informer le Président de toute situation le concernant susceptible de créer un conflit d'intérêts avec la Société ou une des sociétés du Groupe. »

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Exercice clos le 30 juin 2013

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisées ou que nous aurions découverts au cours de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

- **Convention d'acquisition de crédit bail immobilier Fortis Lease à la société Crosswood**

Personne concernée :

M. Lacroix en tant que Président des conseils d'administration des sociétés Crosswood et Société Centrale des Bois et des Scieries de la Manche S.A.

Nature et objet :

Le 31 octobre 2012, le conseil d'administration a autorisé l'acquisition à la société « Crosswood » du contrat de crédit bail consenti le 30 novembre 2007 par la société « Fortis Lease » à la société « Foncière Narvik ». La société « Crosswood » est devenue crédit-preneur au titre du contrat de crédit bail par suite de la dissolution sans liquidation de la société « Foncière Narvik ».

Modalités :

Le prix d'acquisition de 1 145 K€ a été calculé sur la base des dernières expertises disponibles, et diminué de l'encours résiduel du financement et d'un abattement forfaitaire de 200 K€.

- **Convention d'acquisition de 999 parts sociales de la SCI Villiers Luats à la société Crosswood**

Personne concernée :

M. Lacroix en tant que Président des conseils d'administration des sociétés Crosswood et SCBSM.

Nature et objet :

Le 31 octobre 2012, le conseil d'administration a autorisé l'acquisition à la société « Crosswood » de 999 des 1 000 parts sociales composant le capital social de la SCI Villiers Luats.

Modalités :

Le prix d'acquisition des parts sociales a été déterminé sur la base d'une valorisation des biens immobiliers correspondant à l'Actif Net Réévalué conformément à la dernière expertise immobilière. Ce prix d'acquisition s'élève à 331 K€ hors taxes.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

En application de l'article R.225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- **Convention de refacturation de frais de fonctionnement**

Personne concernée :

M. Jacques Lacroix, Président de la société SARL Brocéliande Patrimoine et Président du conseil d'administration de SCBSM.

Nature et objet :

Cette convention porte sur la refacturation de mise à disposition des locaux et charges, d'un serveur informatique et d'un copieur.

Modalités :

Cette convention a été conclue avec la société SARL Brocéliande Patrimoine. Le montant des honoraires facturés par votre société au cours de l'exercice clos le 30 juin 2013 au titre de la mise à disposition des locaux et charges, d'un serveur informatique et d'un copieur s'est élevé à 34 K€ hors taxes.

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

Nature et objet :

Cette convention porte sur la refacturation de mise à disposition de personnel et sur la refacturation des prestations comptables et financières.

Modalités :

Cette convention a été conclue avec la société Crosswood. Le montant des honoraires facturés par votre société au cours de l'exercice clos le 30 juin 2013 au titre de la mise à disposition de personnel et au titre des prestations comptables et financières s'est élevé à 21 K€ hors taxes.

- **Convention de prestation de services**

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:

Le montant des honoraires de la société Compagnie Financière de Brocéliande S.A.S. facturés au titre de cette convention au cours de l'exercice clos le 30 juin 2013 s'est élevé à 172 K€ hors taxes.

- **Convention d'Asset management et de refacturation de prestations comptables et financières**

Nature et objet :

Cette convention porte sur l'Asset management des actifs immobiliers de la SAS Foncière du Chêne Vert et sur la refacturation des prestations comptables et financières.

Modalités :

Cette convention avec la SAS Foncière du Chêne Vert a donné lieu à facturation d'honoraires forfaitaires par votre société d'un montant de 250 K€ hors taxes au titre de l'exercice clos le 30 juin 2013.

- **Convention de centralisation de trésorerie**

Nature et objet :

Une convention de centralisation de trésorerie a été conclue entre votre Société et les filiales SCI Buc, SCI Lip, SCI Berlioz, SCI Baltique, SCI Parabole IV, SCI des Bois, SCI Bois de Norvège, SCI Cathédrale, SCI Abaquesne, SCI Wittenheim et la SCI du Val Sans Retour.

Modalités:

Les comptes courants débiteurs de centralisation de trésorerie ne sont pas rémunérés. En revanche, les comptes courants créditeurs de centralisation de trésorerie sont rémunérés au taux d'intérêt maximum déductible. Au 30 juin 2013, le montant des comptes courants créditeurs relatifs à cette convention s'élève à 1 860 K€. Le montant des comptes courants débiteurs s'élève à 10 843 K€.

Le montant total des charges financières sur les comptes courants créditeurs comptabilisés au titre de cette convention s'élève à 39 K€ au 30 juin 2013.

Paris La Défense et Paris, le 13 septembre 2013.

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit IS

MBV & Associés
Membre du réseau RSM International

Stéphanie Ortega
Associée

Martine Leconte
Associée

5 INFORMATIONS GENERALES CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL

5.1 ACTIONNARIAT

A la date du présent document, l'actionnariat de SCBSM se présente comme suit :

Actionnaires	Nombre d'actions	Nombre de droits de vote	% capital	% droits de vote	% droits de vote théorique
Hailaust & Gutzeit	3 472 811	3 472 811	26.96%	28.77%	26.96%
Crosswood	669 946	669 946	5.20%	5.55%	5.20%
CFB	968 714	968 714	7.52%	8.03%	7.52%
Jacques Lacroix	239 425	239 425	1.86%	1.98%	1.86%
Sophie Erre	35 000	35 000	0.27%	0.29%	0.27%
Sous Total Management	5 385 896	5 385 896	41.81%	44.62%	41.81%
Théodor Capital	1 832 240	1 832 240	14.22%	15.18%	14.22%
Financière HG	1 304 659	1 304 659	10.13%	10.81%	10.13%
W.G.S	1 264 267	1 264 267	9.81%	10.47%	9.81%
Foncière Vindi	97 091	97 091	0.75%	0.80%	0.75%
Flottant	2 186 539	2 186 539	16.97%	18.11%	16.97%
Auto - détention	811 710	0	6.30%	0.00%	6.30%
Total	12 882 402	12 070 692	100.00%	100.00%	100.00%

Actionnaires détenant plus de 5 % du capital :

- Crosswood SA est une société cotée sur le compartiment C de Nyse Euronext Paris (FR0000050395) qui a pour Président Jacques LACROIX.
- HAILAUST et GUTZEIT est une société anonyme simplifiée contrôlée majoritairement par CROSSWOOD SA qui en assure la présidence. Elle a pour objet principal la prise de participations et le conseil dans le secteur immobilier.
- Compagnie Financière de Brocéliande (CFB), société par actions simplifiée, a pour objet la prise de participations et les prestations de conseil. Elle est représentée et détenue à 100% par M. Jacques LACROIX et est actionnaire à 51% de Crosswood.
- Théodor Capital est un Fond d'investissement israélien dirigé par Madame Sara WEINSTEIN.
- SAS WGS, société par actions simplifiée, a pour objet principal la détention d'actifs immobiliers ou de titres de sociétés immobilières. Elle est détenue à 100% par Foncière Volta, foncière cotée sur le compartiment C de Nyse Euronext Paris.
- Financière HG, société holding de droit belge détenue par Monsieur Hervé GIAOUI.

La Société n'a mis en place aucune mesure particulière en vue d'assurer que le contrôle de Monsieur Jacques Lacroix ne soit pas exercé de manière abusive. Néanmoins, le fonctionnement régulier des

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

Aucun actionnaire n'a déclaré à l'AMF agir de concert.

A la connaissance de la Société, il n'existe pas d'autres actionnaires détenant directement, indirectement ou de concert, 5 % ou plus du capital ou des droits de votes de la Société.

5.1.1 DROITS DE VOTE DOUBLE

Les statuts de la SCBSM ne prévoient pas de droits de vote double.

5.1.2 PACTE D'ACTIONNAIRES

Néant.

5.1.3 HISTORIQUE DE L'EVOLUTION DE LA REPARTITION DU CAPITAL AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

Le tableau ci-dessous récapitule les modifications intervenues dans la répartition du capital de la Société au cours des trois dernières années :

	30-juin-13	30-juin-12	30-juin-11
Sous-total management	41,81%	40,54%	39,50%
Caisse dépôts placements Québec	-	-	14,22%
Théodor Capital	14,22%	14,22%	-
Foncière Vindi	0,75%	0,75%	2,96%
SAS WGS	9,81%	9,81%	5,93%
Asset Value Investors ltd	-	6,31%	7,48%
Financière HG	10,13%	10,19%	10,00%
Flottant	16,97%	17,60%	19,40%
Auto - détention	6,30%	0,56%	0,50%
Total	100%	100%	100%

5.1.4 ACCORDS SUSCEPTIBLES D'ENTRAINER UN CHANGEMENT DE CONTROLE

A la connaissance de la Société SCBSM, il n'existe pas à ce jour d'accord susceptible d'entraîner un changement de contrôle du Groupe.

5.2 AUTOCONTROLE - PROGRAMME DE RACHAT 2012/2013

Le programme de rachat d'actions propres actuellement en œuvre a été validé par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 31 décembre 2010. L'autorisation a été renouvelée lors de l'Assemblée Générale du 20 décembre 2012.

Les opérations de rachat ont été réalisées par Invest Securities dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la Charte de déontologie établie par l'A.F.E.I ou par la société SCBSM en direct.

5.2.1 RESUME DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROGRAMME

5.2.1.1 Part maximale du capital

Le nombre d'actions que la Société aura la faculté d'acquérir au cours du programme est limité à 10% du nombre d'actions composant le capital social à la date de réalisation des achats soit 1 288 240 actions au maximum.

5.2.1.2 Prix maximum

Sur décision de l'Assemblée générale, le prix d'achat maximum par action est fixé à 10 euros.

5.2.1.3 Plafond global

Le montant global que la Société pourra consacrer au rachat de ses propres actions ne pourra excéder 9.017.680 euros.

5.2.1.4 Objectifs du programme de rachat d'actions

Les acquisitions pourront être effectuées en vue, par ordre de priorité de :

- animer le marché ou la liquidité de l'action par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement, agissant de manière indépendante, dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers;
- conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations d'acquisition ou de croissance externe ;
- remettre les actions de la Société, lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la Société par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ;
- disposer d'actions pouvant être remises à ses dirigeants, salariés ou mandataires sociaux, ainsi qu'à ceux des sociétés qui lui sont liées, dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment par attribution d'options d'achat, d'opérations d'attribution gratuite d'actions existantes, de plans d'épargne d'entreprise ou au titre de la participation aux résultats de l'entreprise ;
- mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des Marchés Financiers ;
- procéder à l'annulation éventuelle des actions ainsi acquises afin d'optimiser le résultat par action ;

5.2.1.5 Durée du programme de rachat

Le programme de rachat est valable pour une durée de dix-huit mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 20 décembre 2012.

5.2.2 RACHAT D' ACTIONS REALISEES PAR SCBSM AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2013

5.2.2.1 Rachats d'actions effectués en vue de l'animation du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité

Au cours de la période du 1er juillet 2012 jusqu'au 30 juin 2013, Invest Securities a acheté pour le compte de SCBSM 20 665 actions au prix moyen de 3,52 euros, soit un coût total de 72 667 euros.

5.2.2.2 Rachats d'actions effectués en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure dans le cadre d'opérations de croissance externe

Au cours de la période du 1er juillet 2012 jusqu'au 30 juin 2013, la SCBSM a acheté 746 051 actions sur le marché pour une valeur totale de 2 483 781 euros soit au prix moyen de 3,33 par actions.

5.2.2.3 Rachats d'actions effectués en vue de leur remise en échange d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la Société par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière

Néant.

5.2.2.4 Rachats d'actions effectués en vue de leur attribution au profit de salariés et de mandataires sociaux

Néant.

5.2.2.5 Rachats d'actions effectués en vue de leur annulation

Néant

5.2.3 CESSIONS D' ACTIONS REALISEES AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2013

5.2.3.1 Cessions d'actions effectués en vue de l'animation du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité

Sur l'exercice, Invest Securities a cédé pour le compte de SCBSM dans le cadre d'un contrat de liquidité, en vue de l'animation du marché, 21 236 actions au prix moyen de 3,55 euros par action, soit un revenu total de 75 342 euros.

5.2.3.2 Cessions d'actions effectués hors contrat de liquidité

Sur l'exercice, SCBSM a cédé 6 000 actions au prix moyen de 3,50 euros par action.

5.2.4 MODALITES DES RACHATS D' ACTIONS

Au cours de l'exercice 2012/2013, SCBSM a racheté des actions par achats directs sur le marché pour un total de 746 051 actions au prix moyen de 3,33 euros.

La société n'a pas utilisé de produits dérivés dans le cadre de ce programme.

5.2.5 ANNULATION D' ACTIONS PAR SCBSM

SCBSM n'a pas procédé à l'annulation d'actions entre le 1er juillet 2012 et jusqu'à la date d'émission du présent document.

5.2.6 TABLEAU DE DECLARATION SYNTHETIQUE

	Flux bruts cumulés		Positions ouvertes au 30 juin 2012	
	Achats	Ventes	Positions ouvertes à l'achat	Positions ouvertes à la vente
Nombre de titres	766 716	27 236		
Echéance maximale moyenne				
Cours moyen de la transaction	3.33 €	3.54 €		
Prix moyen d'exercice				
Montants	2 556 448	96 342		

5.3 CAPITAL POTENTIEL

5.3.1 VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL

5.3.1.1 Bons de souscription d'actions juin 2008

Le 27 juin 2008, 16 102 930 bons de souscription d'action (« BSA juin 2008 ») ont été créés. Ces BSA sont attachés aux actions nouvelles issues de l'augmentation de capital réalisée à la même date à raison de 10 BSA par action nouvelle.

Ils présentent les caractéristiques suivantes :

- Nombre total de BSA : 16 102 930
- Date d'émission : 27 juin 2008
- Période d'exercice ; du 2 janvier 2009 au 30 juin 2014 inclus
- Prix d'émission : Néant
- Droit attaché aux BSA : 10 BSA donnent le droit de souscrire une action SCBSM
- Prix d'exercice des BSA : 5,80 euros par action nouvelle
- Nombre total de BSA restant en circulation au 30 juin 2013 : 16 102 400

Les BSA juin 2008 sont négociables sur le marché Euronext Paris de NYSE Euronext du 1^{er} juillet 2008 au 30 juin 2014 inclus sous le code ISIN FR0010622241.

Effet potentiel sur la répartition du capital

L'exercice de 100% des bons de souscription décrits précédemment entraînerait la création de 1 610 240 actions nouvelles au nominal de 2,50 euros. Ainsi un actionnaire qui détenait 1% du capital et des droits de vote (soit 128 824 actions au nominal de 2,50 euros) avant exercice des valeurs mobilières potentielles ne détiendrait plus que 0,89%.

5.3.1.2 OCEANES Novembre 2009

En novembre 2009, SCBSM a émis 7M€ d'OCEANES dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- Nombre total d'OCEANE émises: 1.037.037
- Date d'émission : 3 novembre 2009
- Nominal : 6,75 €
- Prix d'émission : au pair
- Coupon annuel : 9%
- Paiement : semestriel
- Amortissement : 01/07/2016
- Conversion 1 pour 1

Les OCEANES sont négociables sur le marché Euronext Paris de NYSE Euronext sous le code ISIN FR0010820209.

5.3.2 PLAN D'OPTIONS

L'Assemblée Générale du 22 juin 2007 a approuvé dans sa 17e résolution le texte suivant :

" L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, autorise le conseil d'administration, dans le cadre des articles L.225-177 et suivants du Code de commerce, à consentir au bénéfice de ceux qu'il désignera parmi les membres du personnel salarié et parmi les mandataires sociaux de la Société, en une ou plusieurs fois, des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la Société à émettre à titre d'augmentation de capital ou à l'achat d'actions existantes de la Société provenant de rachats préalablement effectués dans les conditions prévues par les dispositions légales, dans la limite d'un nombre total d'actions ne pouvant excéder 1.5% du capital social totalement dilué au jour de la décision du conseil d'administration.

Le nombre total des options consenties et non encore levées sera limité au plafond fixé par la législation en vigueur au jour où les options seront consenties.

Le prix de souscription ou d'achat des actions déterminé conformément aux dispositions des articles L.225-177 alinéa 4 et L.225-179 du Code de commerce, ne pourra être inférieur à 80 % de la moyenne des cours cotés au vingt séances de bourse précédant le jour où l'option est consentie, de plus, aucune option ne pourra être consentie moins de vingt séances de bourse après le détachement des actions d'un coupon donnant droit à un dividende ou à une augmentation de capital.

Le délai d'exercice des options ne devra pas excéder trois 3 ans.

Tous pouvoirs sont donnés au conseil d'administration dans les limites précisées ci-dessus pour déterminer toutes les conditions et modalités de l'opération, notamment :

- arrêter la liste des bénéficiaires,
- fixer les conditions dans lesquelles les options seront souscrites et/ou achetées, ainsi que leur nombre pour chaque bénéficiaire,
- décider des conditions dans lesquelles le prix ou le nombre des actions à souscrire et/ou à acheter pourront être ajusté dans les divers cas prévus par l'article L.225-181 du Code de commerce.

- constater, le cas échéant, la ou les augmentations de capital résultant de la levée des options, accomplir ou faire accomplir tous actes et formalités et modifier les statuts en conséquence et généralement faire le nécessaire.

L'assemblée prend acte de ce que la présente autorisation comporte, au profit des bénéficiaires des options, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui pourront être émises en application de la présente résolution.

La délégation ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de trente-huit mois à compter de la présente assemblée générale.

La présente délégation prive d'effet, pour la partie non utilisée et pour la période non écoulée, la délégation accordée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 21 décembre 2005 dans sa 33ème résolution. "

Le plan de stock-options en vigueur au 30 juin 2013 a expiré le 21 juillet 2013 sans avoir donné lieu à des souscriptions.

5.4 AUTORISATIONS D'AUGMENTATIONS ET DE REDUCTIONS DE CAPITAL

Le tableau ci-dessous récapitule pour l'exercice clos le 30 juin 2013, l'ensemble des délégations de compétences et de pouvoirs consenties au conseil d'administration en cours de validité et leur utilisation.

Délégations de compétences	Date de l'AG	Date d'expiration de la délégation	Plafond nominal €	Utilisation au cours des exercices précédents	Utilisation au cours de l'exercice	Montant résiduel au jour du présent tableau €
Réduction du capital social par annulation des actions auto-détenues	20/12/2012	22/06/2014	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 (**)	22/12/2011	22/02/2014	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 (**)	22/12/2011	22/02/2014	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.	22/12/2011	22/02/2014	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	22/12/2011	22/02/2014	10% du capital/an (1)	-	-	-
Augmentation du capital social par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	22/12/2011	22/02/2014	35 000 000	-	-	35 000 000

Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires	22/12/2011	22/02/2014	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	22/12/2011	22/02/2014	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	22/12/2011	22/02/2015	10% du capital	-	-	10% du capital
Consentir des options de souscription et/ou d'achat d'action au bénéfice du personnel salarié et/ou des mandataires sociaux de la société ou de ses filiales	22/12/2011	22/02/2014	10% du capital	-	-	10% du capital

(1) Le prix d'émission des actions sera au moins égal (i) au prix moyen pondéré par le volume de l'action des 20 séances de bourse précédant la fixation du prix d'émission ou (ii) au prix moyen pondéré par le volume de l'action des 10 séances de bourse précédant la fixation du prix d'émission, ou (iii) au prix moyen pondéré par le volume de l'action de la séance de bourse précédant la fixation du prix d'émission, dans tous les cas éventuellement diminué d'une décote maximale de 40% et sous la limite que les sommes à percevoir pour chaque action soient au moins égales à la valeur nominale.

5.5 TABLEAU D'EVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES DERNIERES ANNEES

DATE	NATURE OPERATION	Nb actions émises	Valeur nominale (€)	Prix émission (€/action)	Augmentation de capital (€)	Capital après opération (€)	Prime émission brute	Prime émission nette	Nb actions cumulé	Prime émission nette cumulée
27/06/2008	Augmentation de capital par appel public à l'épargne par attribution de BS-ABSA	1 610 293	3	7	4 025 733	32 205 873	6 698 819	6 470 587	12 882 349	18 297 377
31/05/2009	Exercice de 130 bons de souscription d'actions issus de l'augmentation de capital de juin 2008	13	3	6	33	32 205 905	43	27	12 882 362	18 297 403
01/07/2009	Exercice de 320 de bons de souscription d'actions issus de l'augmentation de capital de juin 2008	32	3	6	80	32 205 985	106	106	12 882 394	18 297 509
07/05/2010	Exercice de 50 bons de souscription d'actions issus de l'augmentation de capital de juin 2008	5	3	6	13	32 205 998	17	17	12 882 399	18 297 525
04/01/2011	Exercice de 30 bons de souscription d'actions issus de l'augmentation de capital de juin 2008	3	3	6	7	32 206 005	10	10	12 882 402	18 297 535

5.6 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

Aucun dividende n'a été distribué au cours des trois derniers exercices.

L'affectation du résultat qui sera proposée à l'Assemblée Générale des actionnaires et détaillée dans le projet des résolutions ne prévoit pas de distribution au titre de l'exercice clos le 30 juin 2013 ; le Groupe préférant allouer en priorité ses ressources financières aux projets en cours fortement créateurs de valeur pour les actionnaires.

La SCBSM a opté à compter du 1er juillet 2007 pour le régime des SIIC. Ce statut exige qu'un minimum de 85 % 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 50 % 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 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LA SOCIETE

5.7.1 OBJET SOCIAL (Art 2 des statuts)

La société a pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location et la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés ayant cette même activité, ainsi que, à titre accessoire, en France et à l'étranger, toutes opérations commerciales, industrielles ou financières, mobilières ou immobilières se rapportant à :

- La prise de participation ou d'intérêts dans toutes sociétés constituées ou à constituer,
- La mise en œuvre de la politique générale du Groupe et l'animation des sociétés qu'elle contrôle exclusivement ou conjointement ou sur lesquelles elle exerce une influence notable en participant activement à la définition de leurs objectifs et de leur politique économique,
- L'assistance financière, administrative et comptable et plus généralement le soutien en matière de gestion à toutes entreprises par tous moyens techniques existants et à venir et notamment :
 1. Mise à disposition de tout personnel administratif et comptable,
 2. Mise à disposition de tout matériel,
 3. Gestion et location de tous immeubles,
 4. Formation et information de tout personnel,
 5. Négociation de tous contrats.
- L'exploitation de toutes industries et tous commerces concernant les bois quels qu'ils soient, de toutes essences et de toutes provenances, les dérivés du bois de toutes espèces, les panneaux de fibre de toute nature, les panneaux de contre-plaquéés ou autres, généralement quelconques,
- L'achat en vue de la revente de tous biens et droits immobiliers,
- La création, l'acquisition, la location, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, usines, ateliers se rapportant à l'une ou à l'autre des activités spécifiées,
- La prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets ou marques de fabrique concernant ces activités,
- La participation directe ou indirecte de la société dans toutes opérations commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de commandite, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance ou d'association en participation ou autrement.

Et généralement toutes opérations financières, commerciales, industrielles, civiles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets spécifiés ou à tout autre objet similaire ou connexe.

5.7.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION

5.7.2.1 (Art 12 des statuts) – CONSEIL D'ADMINISTRATION

a) Composition du Conseil d'administration

1 - La société est administrée par un Conseil d'administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve des dérogations prévues par la loi.

Les administrateurs sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Toutefois en cas de fusion ou de scission, la nomination peut être faite par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

2 - Les administrateurs doivent être chacun propriétaire d'une action de la société.

Les administrateurs peuvent ne pas être actionnaires au moment de leur nomination, mais doivent le devenir dans le délai de trois mois, à défaut de quoi ils seront réputés démissionnaires d'office.

3 - La durée de leurs fonctions est de six années maximum. Elle prend fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit administrateur.

Tout administrateur sortant est rééligible. Les administrateurs peuvent être révoqués et remplacés à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire.

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

5 - Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales ; ces dernières doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était administrateur en son propre nom, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Le mandat du représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente. Si la personne morale révoque le mandat de son représentant, elle est tenue de notifier à la société, sans délai, par lettre recommandée, cette révocation ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès, démission ou empêchement prolongé du représentant permanent.

6 - En cas de vacance, par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateurs, le Conseil d'administration peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Les nominations effectuées par le Conseil d'administration sont soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

L'Administrateur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

7 - Si le nombre des Administrateurs est devenu inférieur à trois, les administrateurs restant doivent convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires en vue de compléter l'effectif du Conseil.

b) Président du Conseil d'administration

Le Conseil d'Administration élit, parmi ses membres personnes physiques, un Président dont il fixe la durée des fonctions sans qu'elle puisse excéder la durée de son mandat d'administrateur. Le Conseil d'administration détermine sa rémunération.

Pour l'exercice de ses fonctions, le Président du Conseil d'administration doit être âgé de moins de 65 ans. Lorsque cette limite est atteinte, le Président cesse d'exercer ses fonctions à l'issue de la plus prochaine réunion du Conseil d'administration.

Le Président du Conseil d'administration est nommé pour une durée qui ne peut pas excéder celle de son mandat d'administrateur. Il est rééligible. Le Conseil d'administration peut le révoquer à tout moment. En cas d'empêchement temporaire ou de décès du Président, le Conseil d'administration peut déléguer un administrateur dans les fonctions de président.

Le Président du Conseil d'administration représente le Conseil d'administration. Il organise et dirige les travaux de celui-ci dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

c) Délibérations du Conseil d'administration

1 - Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation de son Président. Si le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le Directeur Général ou des administrateurs constituant le tiers au moins des membres du Conseil peut demander au Président de le convoquer sur un ordre du jour précis.

Les convocations sont faites par tous moyens et même verbalement.

La réunion a lieu au siège social ou en tout autre endroit de la même ville. Il peut se réunir en tout autre endroit avec l'accord de la majorité des administrateurs.

2 - Il est tenu un registre de présence qui est signé par les administrateurs participant à la séance du Conseil d'administration.

Le règlement intérieur établi par le Conseil d'administration détermine, conformément aux dispositions légales et réglementaires, les conditions d'organisation des réunions du Conseil qui peuvent intervenir, conformément à la loi, par des moyens de télétransmission.

3 - Pour la validité des délibérations, la présence effective de la moitié au moins des administrateurs est nécessaire. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque administrateur disposant d'une voix. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

Conformément aux dispositions du règlement intérieur du Conseil d'administration, sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent aux réunions du Conseil par des moyens de télétransmission.

4 - Un administrateur peut donner, par écrit, mandat à un autre administrateur de le représenter à une séance du Conseil d'administration. Chaque administrateur ne peut disposer, au cours d'une même séance, que d'une seule des procurations reçues par application de ce qui précède. Ces dispositions sont applicables au représentant permanent d'une personne morale administrateur.

5 - les délibérations du Conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux établis conformément aux dispositions légales en vigueur et signés par le Président de la séance et par un administrateur ou, en cas d'empêchement du Président, par deux administrateurs.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le Président du Conseil d'administration, un directeur général, l'administrateur délégué temporairement dans les fonctions du Président ou un fondé de pouvoirs habilité à cet effet.

La justification du nombre des administrateurs en exercice et de leur nomination résulte valablement, vis-à-vis des tiers, de la seule énonciation dans le procès-verbal de chaque réunion des noms des administrateurs présents, représentés ou absents.

d) Pouvoirs du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre.

Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du Conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Chaque administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.

e) Rémunération des administrateurs

L'Assemblée Générale peut allouer aux administrateurs, en rémunération de leur activité, à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle, que cette assemblée déterminera sans être liée par les décisions antérieures.

Le Conseil d'administration répartit librement entre ses membres les sommes globales allouées aux administrateurs sous forme de jetons de présence ; il peut notamment allouer aux administrateurs, membres d'éventuels comités d'étude, une part supérieure à celle des autres administrateurs.

5.7.2.2 (Art 13 des statuts)– DIRECTION GENERALE DE LA SOCIETE

a) Modalité d'exercice de la direction générale

La direction générale de la société est assumée sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur Général.

Le choix entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale est effectué par le Conseil d'administration qui doit en informer les actionnaires et les tiers dans les conditions réglementaires. La délibération du Conseil d'administration relative au choix de la modalité d'exercice de la direction générale est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés.

L'option retenue par le Conseil d'administration ne peut être remise en cause que lors du renouvellement ou du remplacement du Président du Conseil d'administration, ou à l'expiration du mandat du Directeur Général.

b) Nomination – Révocation du Directeur Général

En fonction du choix du mode de la direction générale exercé par le Conseil d'administration, celui-ci nomme le Directeur Général choisi parmi les administrateurs ou en dehors d'eux, ou investit son président du statut de directeur général.

La décision du Conseil d'administration précise la durée des fonctions du Directeur Général et détermine sa rémunération. Le Directeur Général ne peut pas être âgé de plus de 65 ans révolus ; si le Directeur Général vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire lors de la première réunion du Conseil d'administration tenue après la date de cet anniversaire.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'administration.

c) Pouvoirs du Directeur Général

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration.

Il représente la société dans ses rapports avec les tiers. Les dispositions des statuts ou les décisions du Conseil d'administration limitant les pouvoirs du Directeur Général sont inopposables aux tiers.

d) Directeurs Généraux Délégués

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'administration peut nommer un à cinq Directeurs Généraux Délégués, personnes physiques, chargés d'assister le Directeur Général.

Le Conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs Généraux Délégués dont la limite d'âge est fixée à 65 ans. Les Directeurs Généraux Délégués disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

Le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués peuvent désigner tous mandataires spéciaux.

5.7.3 DROITS, PRIVILEGES ET RESTRICTIONS ATTACHEES AUX ACTIONS

5.7.3.1 (Art 9 des statuts) - FORME DES ACTIONS

Les actions sont obligatoirement nominatives.

Les actions donnent lieu à inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Ces comptes individuels peuvent être des comptes « nominatifs purs » ou des comptes « nominatifs administrés » au choix de l'actionnaire.

5.7.3.2 (Art 10 des statuts) – FRANCHISSEMENTS DE SEUILS

Tout actionnaire agissant seul ou de concert, venant à détenir, directement ou indirectement, 2% au moins du capital ou des droits de vote de la société, est tenu d'informer celle-ci dans le délai de quinze jours à compter du franchissement, dans l'un ou l'autre sens, de ce seuil et d'indiquer également lors de cette déclaration, le nombre de titres qu'il détient donnant accès à terme au capital.

Le non-respect de cette obligation, un ou plusieurs actionnaires détenant une fraction du capital ou des droits de vote de la société au moins égale à 2% pourront demander que les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée, soient privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification. La demande est consignée au procès-verbal de l'assemblée générale.

Tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir directement ou indirectement au moins 10 % du capital de la société (ou détenant) sera présumé être (ou demeurer) un Actionnaire à Prélèvement (tel que défini à l'article 23) jusqu'à ce qu'il produise à la société des justificatifs établissant que sa situation fiscale ne rend pas (ou ne rend plus) la société redevable du Prélèvement (tel que défini à l'article 23) au titre des distributions faites à cet actionnaire.

5.7.3.3 (Art 11 des statuts) – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX ACTIONS

Chaque action donne droit, dans les bénéfices et dans l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente, notamment au règlement de la même somme nette, pour toute répartition ou tout remboursement fait au cours de la société ou lors de la liquidation. En conséquence, toutes mesures devront être prises pour que chaque action bénéficie, comme toutes les autres, de toutes exonérations fiscales ou de toute prise en charge par la société d'impositions auxquelles les répartitions ou remboursements susvisés pourraient donner lieu.

En outre, chaque action donne droit de participer aux Assemblées Générales et au vote des résolutions, dans les conditions légales et statutaires, ainsi qu'à la communication des comptes et documents prévus par la loi.

Les actionnaires ne sont responsables du passif social qu'à concurrence du montant nominal des actions qu'ils possèdent.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la société et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Les héritiers, les créanciers, ayants droit ou autres représentants d'un actionnaire ne peuvent requérir l'apposition des scellés sur les biens de la société, ni en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer dans les actes de son administration ; ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution de titres, ou en conséquence d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autre opération sociale, les propriétaires de titres isolés, ou en nombre inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ces droits qu'à condition de faire leur affaire personnelle du regroupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente de titres nécessaires.

5.7.3.4 (Art 11 des statuts) – INDIVISIBILITÉ DES ACTIONS

Les actions sont indivisibles à l'égard de la société.

En conséquence, les propriétaires indivis d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux ou par un mandataire unique.

5.7.3.5 (Art 23 des statuts) – AFFECTATION ET RÉPARTITION DU RÉSULTAT

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est effectué un prélèvement d'un vingtième au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une raison quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve en application de la loi et des statuts, et augmenté du report à nouveau.

En outre, l'assemblée générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Le solde, s'il en existe, est réparti entre tous les actionnaires proportionnellement au nombre d'actions appartenant à chacun d'eux.

Tout actionnaire autre qu'une personne physique détenant directement ou indirectement au moins 10% du capital et dont la situation fiscale rend la société redevable du prélèvement de 20% visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (le « Prélèvement ») (un tel Actionnaire étant ci-après dénommé un « Actionnaire à prélèvement »), verra le montant de toute distribution lui revenant diminuée dudit prélèvement dû par la société au titre de ladite distribution. En cas de pluralité de tels actionnaires, chacun d'entre eux supportera la quote-part du prélèvement total dû par la société en application de l'article 208 C II ter du Code général des impôts, que sa participation aura générée. La situation des actionnaires au regard de l'article 208 C II ter du Code général des impôts s'appréciera à la date de mise en paiement de la distribution.

Hors le cas de réduction de capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont, ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

Lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un commissaire aux comptes fait apparaître que la société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures, ainsi que des sommes à porter en réserve, en application de la loi ou des statuts et compte tenu du report bénéficiaire, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué des acomptes sur dividendes avant l'approbation des comptes de l'exercice. Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice défini au présent article.

Les modalités de mise en paiement des dividendes sont fixées par l'assemblée générale ordinaire annuelle, ou à défaut, par le conseil d'administration. La mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par ordonnance du président du tribunal de commerce statuant sur requête à la demande du Conseil d'administration.

L'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividende, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende en numéraire ou en actions. Le dispositif décrit à l'alinéa 6 du présent article s'appliquera à toute distribution de dividende payé en action, l'actionnaire concerné recevra un nombre d'actions réduit à hauteur du montant du prélèvement dû par la société en application de l'article 208 C II ter du Code général des impôts que sa participation aura générée, étant précisé qu'il ne sera pas créé de rompus, l'actionnaire concerné recevra une somme en espèce correspondant à la valeur des rompus.

La demande de paiement du dividende en actions doit intervenir dans un délai fixé par l'assemblée générale, sans qu'il puisse être supérieur à trois mois à compter de la date de ladite assemblée générale.

Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes par l'assemblée générale, inscrite à un compte spécial, pour être imputée sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

5.7.4 MODIFICATION DES DROITS DES ACTIONNAIRES

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

5.7.5 ASSEMBLEES GENERALES

5.7.5.1 (Art 16 des statuts) – FORME DES ASSEMBLÉES

Les décisions collectives des actionnaires sont prises en Assemblée Générales, lesquelles sont qualifiées d'Ordinaires, d'Extraordinaires ou de Spéciales selon la nature des décisions qu'elles sont appelées à prendre.

Les Assemblées Spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée pour statuer sur toute modification des droits des actions de cette catégorie. Ces assemblées sont convoquées et délibèrent dans les mêmes conditions que les Assemblées Générales Extraordinaires. Toutes Assemblées Générales obligent tous les actionnaires, même absents, dissidents ou incapables.

5.7.5.2 (Art 17 des statuts) – DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ASSEMBLÉES

a) Convocation des Assemblées Générales

L'Assemblée Générale est convoquée par le Conseil d'administration, ou, à défaut, par le ou les Commissaires aux comptes, ou par toute personne habilitée à cet effet.

Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

La convocation est faite, quinze jours avant la date de l'Assemblée soit par un avis inséré dans un journal d'annonces légales du département du lieu du siège social, contenant les indications prescrites par la loi, soit par lettre simple ou recommandée contenant les mêmes indications. Dans le premier cas, chacun des actionnaires doit être également convoqué par lettre ordinaire ou, sur demande et à ses frais, par lettre recommandée.

Lorsque l'assemblée n'a pu délibérer faute de réunir le quorum requis, la deuxième assemblée et, le cas échéant, la deuxième assemblée prorogée, sont convoquées six jours au moins à l'avance dans les mêmes formes que la première. Les lettres de convocation de cette deuxième assemblée reproduisent la date et l'ordre du jour de la première. En cas d'ajournement de l'assemblée par décision de justice, le juge peut fixer un délai différent.

b) Ordre du jour

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs actionnaires, représentant au moins la quotité du capital social fixée par la loi et agissant dans les conditions et délais légaux, ont la faculté de requérir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions.

L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation. Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs administrateurs et procéder à leur remplacement.

c) Admission aux Assemblées

Tout actionnaire dont les actions, quel qu'en soit le nombre, sont enregistrées dans les conditions et à une date fixée par décret, a le droit de participer aux assemblées sur justification de sa qualité et de son identité.

Les actionnaires peuvent, lorsque la convocation le prévoit et dans les conditions qu'elle fixe, participer aux assemblées générales par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.

d) Représentation des actionnaires – Vote par correspondance

Tout actionnaire peut, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment l'article L.225-106 du Code de commerce, soit assister personnellement à l'Assemblée, soit voter à distance, soit s'y faire représenter par un autre actionnaire, par son conjoint ou par le partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité. Il peut en outre se faire représenter par toute autre personne physique ou morale de son choix.

e) Feuille de présence

A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence contenant les indications prescrites par la loi et les règlements.

Cette feuille de présence, dûment émargée par les actionnaires présents et les mandataires, à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire, et le cas échéant les formulaires de vote par correspondance, est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.

f) Bureau de l'Assemblée

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'administration ou, en son absence, par le Directeur Général ou par un Directeur Délégué ou un administrateur spécialement délégué à cet effet par le Conseil. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son président.

En cas de convocation par le ou les Commissaires aux comptes, par un mandataire de justice ou par les liquidateurs, l'Assemblée est présidée par l'un de ceux qui l'ont convoquée.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires, présents et acceptant, disposant tant par eux-mêmes que comme mandataires, du plus grand nombre de voix.

Le bureau ainsi composé désigne un secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires.

Les membres du bureau ont pour mission de vérifier, certifier et signer la feuille de présence, de veiller à la bonne tenue des débats, de régler les incidents de séance, de contrôler les votes émis, d'en assurer la régularité, et de veiller à l'établissement du procès-verbal.

g) Procès-verbaux des délibérations

Les délibérations des Assemblées sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social dans les conditions réglementaires. Ces procès-verbaux sont signés par les membres du bureau.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés par le Président du Conseil d'administration ou par un administrateur exerçant les fonctions de Directeur Général. Ils peuvent également être certifiés par le secrétaire de l'Assemblée.

h) Droit de vote

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent, et chaque action donne droit à une voix.

La société ne peut valablement voter avec des actions par elle souscrites, acquises ou prises en gage ; il n'est pas tenu compte de ces actions pour le calcul du quorum.

5.7.5.3 (Art 18 des statuts) – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRES

a) Compétence

L'Assemblée Générale Ordinaire prend toutes les décisions autres que celles qui sont réservées à la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire par la loi et les présents statuts.

Elle est réunie au moins une fois l'an, dans les délais légaux et réglementaires en vigueur, pour statuer sur les comptes de l'exercice social précédent.

Elle exerce les pouvoirs qui lui sont attribués par la loi et notamment :

- approuver, modifier ou rejeter les comptes qui lui sont soumis ;
- statuer sur la répartition et l'affectation du résultat en se conformant aux dispositions statutaires ;
- donner ou refuser quitus de leur gestion aux administrateurs ;
- nommer ou révoquer les administrateurs ;
- nommer le ou les Commissaires aux comptes titulaires et suppléants ;
- approuver ou rejeter les nominations d'administrateurs faites à titre provisoire par le Conseil d'administration ;
- fixer le montant des jetons de présence alloués au Conseil d'administration ;

- statuer sur le rapport spécial des Commissaires aux comptes concernant les conventions soumises à l'autorisation préalable du Conseil d'administration ;
- ratifier le transfert du siège social décidé par le Conseil d'administration.

b) Quorum et majorité

L'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement, sur première convocation, que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins le cinquième des actions ayant droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.

5.7.5.4 (Art 19 de statuts) – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES EXTRAORDINAIRES

a) Compétence

L'Assemblée Générale Extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions. Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un échange ou d'un regroupement d'actions régulièrement décidé et effectué. L'Assemblée Générale Extraordinaire peut notamment décider ou autoriser, sans que l'énumération ci-après ait un caractère limitatif :

- la modification de l'objet social ;
- le changement de dénomination sociale de la société ;
- le transfert du siège social en dehors du département du lieu du siège social ou d'un département limitrophe ;
- la prorogation ou la dissolution anticipée de la société ;
- la division ou le regroupement des actions ;
- l'augmentation ou la réduction du capital social ;
- la modification des modalités d'affectation et de répartition des bénéfices ;
- la fusion ou la scission de la société.

b) Quorum et majorité

L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le quart et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.

5.7.5.5 (Art 20 des statuts) – ASSEMBLÉES SPÉCIALES

S'il existe plusieurs catégories d'actions, aucune modification ne peut être faite aux droits des actions d'une de ces catégories, sans vote conforme d'une Assemblée Générale Extraordinaire ouverte à tous les actionnaires et, en outre, sans vote également conforme d'une Assemblée Générale ouverte aux seuls propriétaires des actions de la catégorie intéressée.

Les Assemblées Spéciales sont convoquées et délibèrent dans les mêmes conditions que l'Assemblée Générale Extraordinaire, sous réserve des dispositions particulières applicables aux assemblées des titulaires d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote.

5.7.6 CLAUSES SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE SUR LE CONTROLE DE LA SCBSM

Les statuts de la SCBSM ne contiennent aucun dispositif susceptible de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle de la société.

5.7.7 DECLARATIONS DE FRANCHISSEMENT DE SEUIL STATUTAIRES

Tout actionnaire agissant seul ou de concert, venant à détenir, directement ou indirectement, 2% au moins du capital ou des droits de vote de la société, est tenu d'informer celle-ci dans le délai de quinze jours à compter du franchissement, dans l'un ou l'autre sens, de ce seuil et d'indiquer également lors de cette déclaration, le nombre de titres qu'il détient donnant accès à terme au capital.

Le non-respect de cette obligation, un ou plusieurs actionnaires détenant une fraction du capital ou des droits de vote de la société au moins égale à 2% pourront demander que les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée, soient privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification. La demande est consignée au procès-verbal de l'assemblée générale.

Tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir directement ou indirectement au moins 10% du capital de la société (ou détenant) sera présumé être (ou demeurer) un Actionnaire à Prélèvement (tel que défini à l'article 23) jusqu'à ce qu'il produise à la société des justificatifs établissant que sa situation fiscale ne rend pas (ou ne rend plus) la société redevable du Prélèvement (tel que défini à l'article 23) au titre des distributions faites à cet actionnaire.

5.7.8 STIPULATIONS PARTICULIERES REGISSANT LES MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

Il n'existe aucune stipulation particulière dans les statuts de la SCBSM régissant les modifications de son capital.

6 CONTRATS IMPORTANTS

L'ensemble des contrats conclus par le Groupe SCBSM relève de la gestion courante. Il s'agit notamment des contrats de location, des contrats de gestion pour le « property management » des immeubles, de contrats de commercialisation, d'assurance et d'emprunts bancaires et crédit baux.

Hormis les contrats de financement, au cours des 24 derniers mois, la SCBSM n'a conclu aucun autre contrat significatif, autre que les contrats conclus dans le cadre de la gestion « courante ».

7 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERT ET DECLARATIONS D'INTERETS

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

Le Groupe SCBSM a nommé les sociétés DTZ Eurexi, Catella et Cushman & Wakefield en qualité d'expert aux fins de procéder à une évaluation de ses actifs immobiliers au 30 juin 2013.

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 2013.

7.1 DTZ EUREXI

A. Contexte général de la mission

Cadre général

La société SCBSM nous a demandé, par contrat d'expertise en date du 4 juillet 2013, de procéder à l'estimation de la valeur vénale des actifs de la foncière « SCBSM ». Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine.

Notre mission est réalisée en toute indépendance.

La société DTZ Eurexi n'a aucun lien capitalistique avec la société SCBSM.

La société DTZ Eurexi confirme que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés tant au niveau de leurs formations que de leurs expériences professionnelles sur les différents types d'actifs et leurs situations géographiques.

Nos honoraires annuels facturés à la société SCBSM représentent moins de 5% du chiffre d'affaires de DTZ Eurexi réalisé durant l'année comptable précédente.

La rotation des experts est organisée par la société SCBSM (rotation de patrimoine).

Nous n'avons pas identifié de conflit d'intérêts sur cette mission.

La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

Mission actuelle

Notre mission a porté sur l'évaluation de la valeur vénale d'actifs composant les portefeuilles Bureaux/Activités, Commerces et Chêne VERT de la foncière « SCBSM ». Pour cette mission, la société SCBSM nous a demandé de réaliser une nouvelle expertise avec visite concernant l'actif de Nantes Bouguenais ainsi que des actualisations de la valeur vénale sur pièces des actifs ayant fait l'objet d'une visite les semestres précédents lors d'une expertise initiale et de ne pas procéder à des visites à cette campagne pour ces derniers. A noter que plusieurs actifs (Luats à Villiers-sur-Marne, Ecole Valentin, Palente, Graham Bell, Richardmenil) ont été transférés entre les foncières Crosswood et SCBSM à cette campagne ou la précédente.

Notre mission a porté sur l'estimation de la valeur vénale en l'état d'occupation annoncé au 30 juin 2013.

Les 26 actifs du portefeuille sont situés sur le territoire national. Il s'agit pour 25 d'entre eux d'actifs de placement généralement détenus en pleine propriété par SCBSM, soit dans le cadre d'un bail à construction (Antibes durée restante de plus de 70 ans et Nîmes durée de 39 ans) soit détenus en copropriété (Massy, Elysée Village, Plérin, Rivesaltes et Grigny). Ces actifs sont à usage de bureaux, commerces et activités et font l'objet principalement de baux commerciaux pourvus ou non de périodes fermes de 3, 6, 9 ou 12 ans, parfois de baux professionnels ou dérogatoires. Le seul actif en développement Rivesaltes est un retail park d'environ 19 000 m² en rénovation et extension jusqu'en 2014 avec un budget travaux communiqué de € 4 450 000 HT.

Il est rappelé ici que lorsque le mandant est preneur aux termes d'un contrat de crédit bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous jacents au contrat et non le contrat de crédit bail. De la même façon, lorsqu'un bien immobilier est détenu par une société ad hoc, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous jacent et non pas celle de la société.

B. Conditions de réalisation

Eléments d'étude

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

Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- Les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
- La 4^{ème} édition de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière,
- La 8^{ème} édition du « Red Book »,
- Principes posés par le code de déontologie des SIIC.

Méthodologie retenue

S'agissant de biens d'investissement, nous avons retenu la méthode par Discounted Cash Flow ainsi que la méthode par le rendement.

S'agissant des biens en développement, nous avons retenu la méthode du bilan promoteur ainsi que par la méthode par Discounted Cash Flow.

Les valeurs obtenues ont été in fine recoupées par comparaison.

Définitions des taux de rendement et taux de capitalisation

Nous avons repris les définitions de la 4^{ème} édition de la charte de l'expertise en évaluation immobilière :

- Le taux de capitalisation traduit le rendement (généralement brut) du point de vue du propriétaire et se place généralement dans l'optique d'un exercice courant de gestion. Le taux de capitalisation exprime en pourcentage le rapport existant entre le loyer annuel de l'immeuble et sa valeur vénale

hors frais d'acquisition. Il est dit brut ou net selon que l'on retient au numérateur le loyer brut ou le loyer net de l'immeuble. Il est employé de plus en plus rarement pour l'habitation.

- Le taux de rendement immobilier, qui est le concept le plus utilisé, exprime le rapport existant entre le revenu de l'immeuble et le capital engagé par l'acquéreur. Ce capital correspond à la fois au prix d'acquisition qui est versé au vendeur, ainsi qu'aux frais d'acquisition représentés par les droits de mutation, les honoraires de notaire et les frais annexes. Le taux de rendement concerne donc une valeur vénale dite « acte en main ». Le qualificatif de brut ou net recouvre la même définition que pour le taux de capitalisation, c'est-à-dire en fonction de l'assiette considérée : loyer brut ou loyer net.

Hypothèses de valorisation

Nous avons retenu les paramètres globaux suivants :

Type d'actifs	Hypothèses de valorisation		
	VLM * €/m ² /an HT HC	Vacance en mois	Taux de capitalisation
Bureaux en régions	€ 85 à € 150	6 à 15	7% à 9,75%
Bureaux en IDF	€ 84 à € 160	18	8,85%
Commerces IDF	€ 70 à € 350	6 à 12	5,85% à 9%
Commerces en régions	€ 30 à € 130	6 à 12	6,85% à 9,75%
Locaux d'activités en IDF	€ 36	24 à 30	9,5% à 10,25%
Locaux d'activités en régions	€ 30	18	11,50%

* VLM : Valeur Locative de Marché

C. Valeur vénale globale

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

Répartition géographique	Valorisation € HD HT HFA	Nombre d'actifs
IDF	56 270 000	8
Province	65 298 400	18
Total	121 568 400	26

Valeur vénale en 100% placement : **€105 568 400 hors Frais et Droits de mutation**

Valeur vénale en 100% développement de Rivesaltes : **€16 000 000 hors Taxes hors droits et hors frais et droits de mutation.**

D. Observations

Le semestre précédent, notre mission d'expertise portait sur l'évaluation de la valeur vénale de 19 actifs. Parmi ces 19, seuls 7 actifs sont encore dans le périmètre d'actualisation pour ce semestre, les 12 autres sont hors périmètre et un actif (Nantes) a été ajouté ce semestre.

Les actifs du portefeuille ont bénéficié à ce semestre de l'indexation.

Parmi les éléments ayant contribué à la hausse, nous pouvons citer l'effet d'indexation de plus entre 0,1% et 4% sur les quatre derniers trimestres ainsi que la commercialisation de cellules vacantes et la

valorisation de constructibilités résiduelles majorées et/ou confirmées par un accord formel (acquisition d'un pavillon à Champigny et accord de la CNAC à St Malo, permis de construire obtenu sur le site de Soyaux).

Parmi les éléments ayant contribué à la baisse, nous pouvons citer la perte de durée résiduelle et le départ de locataires sur certains sites, ainsi que le budget travaux communiqué.

Ces actifs évoluent dans un marché de l'investissement globalement « stable ».

7.2 CATELLA

A. Contexte général de la mission d'expertise

Cadre général

La Société SCBSM, a approché Catella Valuation FCC afin d'obtenir l'actualisation de la valeur d'une partie de son patrimoine d'actifs immobiliers (détenus depuis plus d'un an).

Catella Valuation FCC (CVA FCC), 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 FCC 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 FCC 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 FCC, 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 FCC sont réalisés conformément aux normes édictées par la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, qui implique le respect des règles de déontologie, méthodologie et confidentialité de la profession d'Expert.



Conformément aux instructions de SCBSM, les experts immobiliers ont rédigé les rapports d'expertise et déterminé les valeurs demandées, valeur objective au 30 juin 2013.

Il n'a été relevé aucun conflit d'intérêt.

Cette mission représente moins de 1 % du C.A. annuel de l'expert immobilier.

La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées, publiée le 8 février 2010.

Mission actuelle

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

Zone du Kaligone - Rue de Soultz - Rue des Mines Anna - 68270 Wittenheim
et ce, à la date du 30 juin 2013.

Cet immeuble est à usage de commerces et comporte 4 bâtiments (2/3/4/6), en 2 ensembles distincts pour une surface utile globale de 16.471 m².

B. Conditions de réalisation

Eléments d'étude

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

Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- au plan national :
 - les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
 - la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière,
 - principes posés par le code de déontologie des SIIC.
- au plan international, standards reconnus alternativement ou cumulativement :
 - les normes d'expertise européennes de Tegova (The European Group of Valuers' Association) publiées dans son guide bleu «European valuation standards».
 - ainsi que les standards du Red Book de la Royale Institution of Chartered Surveyors (RICS) publiés dans son « Appraisal and valuation manual ».

Méthodologie retenue

La valeur vénale des biens a été estimée, selon les cas, par les méthodes suivantes :

- Méthode par le revenu
- Méthode par les Discounted Cash Flow (DCF)
- Méthode par comparaison

Ces méthodes d'expertise sont détaillées par chaque Expert dans les documents d'expertise remis à la foncière SCBSM.

Les méthodes de valorisation retenues pour obtenir une valeur vénale sont, pour les bureaux, essentiellement des méthodes dites « par le revenu ». Elles s'appliquent aux immeubles loués ou susceptibles de l'être et consistent à appliquer au loyer annuel réel ou potentiel, brut ou net, un taux de rendement intégrant la fiscalité et fixé par analogie au marché de l'investissement.

Elles intègrent au besoin une optimisation des flux par la méthode des « CFA » ; (cash flow actualisés) en tenant compte des loyers quittancés ou prévus, des taux de vacance, ainsi que des charges, travaux, taxes et frais de toutes natures.

Pour les immeubles d'habitation, l'approche de la valeur vénale par la méthode du revenu est généralement pondérée par une approche par la méthode dite « par comparaison » ou « par analogie », qui consiste à définir une valeur par référence aux transactions récentes intervenues dans l'environnement proche et pour des locaux comparables, en tenant compte des conditions d'occupation et d'un coefficient de décote pour vente en bloc.

Ces approches aboutissent toutes à la détermination de valeurs vénales hors frais et droits. Le résultat obtenu, correspondant au prix auquel un immeuble pourrait être vendu de manière raisonnable de gré à gré ne se confond pas nécessairement avec le prix débattu entre les parties qui peut intégrer des facteurs spécifiques à toute négociation.

C. Valeur vénale globale à la date du 30 juin 2013

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 FCC

Valeur vénale en 100 %	23.031.651 € FDI
Valeur vénale en quotes-parts de détention	23.031.651 € FDI

D. Observations générales

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

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

7.3 CUSHMAN & WAKEFIELD

A. Contexte général de la mission

Cadre général

La société SCBSM nous a demandé, par contrat d'expertise en date du 4 juillet 2013, de procéder à l'estimation de la valeur vénale de 3 actifs de la foncière « SCBSM ». Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine.

Notre mission est réalisée en toute indépendance.

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

La société Cushman & Wakefield Expertise 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.

Les honoraires annuels facturés à la société SCBSM représentent moins de 5% du chiffre d'affaires de Cushman & Wakefield Expertise réalisé durant l'année comptable précédente.

La rotation des experts est organisée par la société SCBSM (rotation de patrimoine).

Nous n'avons pas identifié de conflit d'intérêts sur cette mission.

La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

Mission actuelle

Notre mission a porté sur l'évaluation de la valeur vénale de 3 actifs faisant partie du patrimoine de la foncière « SCBSM ». Pour cette mission, la société SCBSM nous a demandé de réaliser des visites de chaque actif.

Notre mission a porté sur l'estimation de la valeur vénale en l'état d'occupation communiqué au 30 juin 2013.

Les 3 actifs concernés sont situés sur Paris. Il s'agit d'actifs de placement généralement détenus en pleine propriété par SCBSM. Ces actifs sont à usage de bureaux, commerces, stockage ou résidentiel et font l'objet principalement de baux commerciaux pourvus ou non de périodes fermes de 3, 6, 9 ou 12 ans, ou encore de baux professionnels, d'habitations ou dérogatoires.

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 jacent au contrat et non le contrat de crédit bail. De la même façon, lorsqu'un bien immobilier est détenu par une société ad hoc, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous jacent et non pas celle de la société.

B. Conditions de réalisation

Eléments d'étude

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

Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- Les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
- La 4^{ème} édition de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière en date d'octobre 2012,
- La 8^{ème} édition du « Red Book »,
- Principes posés par le code de déontologie des SIIC.

Méthodologie retenue

S'agissant de biens d'investissement, nous avons retenu la méthode par l'approche par le rendement selon la méthode « Hardcore et Top Slice » (Argus calculations) recoupée par la méthode par comparaison directe.

Définitions des taux de rendement et taux de capitalisation

Nous avons repris les définitions de la 4^{ème} édition de la charte de l'expertise en évaluation immobilière :

- Le taux de capitalisation traduit le rendement (généralement brut) du point de vue du propriétaire et se place généralement dans l'optique d'un exercice courant de gestion. Le taux de capitalisation exprime en pourcentage le rapport existant entre le loyer annuel de l'immeuble et sa valeur vénale 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 valeur vénale dite « acte en main ». Le qualificatif de brut ou net recouvre la même définition que pour le taux de capitalisation, c'est-à-dire en fonction de l'assiette considérée loyer brut ou loyer net.

Hypothèses de valorisation

Nous avons retenu les paramètres globaux suivants :

Type d'actifs	VLM* €/m²/an HTHC	Vacance en mois	Taux de capitalisation
Résidentiel à Paris	€200 à €450	3 à 6	2,50% à 4,00%
Bureaux à Paris	€300 à €550	9 à 18	4,75% à 6,00%
Commerces à Paris	€400 à €650	6 à 12	4,50% à 5,50%

* VLM Valeur Locative de Marché

C. Valeur vénale globale

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

Répartition géographique	Valorisation €HD HT HFA	Nombre d'actifs
Paris	69 012 000	3
Total	69 012 000	3

Valeur vénale en 100% placement : €69 012 000 hors Frais et Droits de mutation

D. Observations

Les 3 actifs situés à Paris ont une très bonne localisation et sont quasiment pleins. Ce sont des biens à usage mixte assez liquides sur le marché de l'investissement compte tenu de la localisation, de leur valeur unitaire ainsi que de leur stabilité locative. Les biens sont aussi en bon état général même si nous avons pris en compte quelques Capex.

8 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais auprès de la SCBSM, 12 rue Godot de Mauroy, 75 009 Paris ainsi que sur le site Internet de l'Autorité des Marchés Financiers (www.amf-france.org) et celui de la société (www.bois-scieries.com).

Les documents suivants peuvent être, le cas échéant, consultés dans les locaux de la Société :

- l'acte constitutif et les statuts de la Société,
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'émetteur, dont une partie est incluse ou visée dans le présent document de référence,
- les informations financières historiques de la Société et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédant la publication du document de référence.

9 RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES

9.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE ET ATTESTATION

9.1.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE

Monsieur Jacques LACROIX, Président Directeur Général

9.1.2 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et le rapport de gestion figurant aux chapitres 1 à 5 présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Le rapport des contrôleurs légaux relatifs aux comptes consolidés du Groupe au 30 juin 2011 émis sans réserve ne présente pas d'observation.

Le rapport des contrôleurs légaux relatifs aux comptes consolidés du Groupe au 30 juin 2012 émis sans réserve ne présente pas d'observation.

Le rapport des contrôleurs légaux relatifs aux comptes consolidés du Groupe au 30 juin 2013 émis sans réserve ne présente pas d'observation.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document. »

Fait à PARIS,

Le 13 septembre 2013

Monsieur Jacques LACROIX, Président du Conseil d'Administration

9.2 RESPONSABLE DU CONTROLE DU PROSPECTUS

9.2.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

- KPMG AUDIT IS, représentée par Madame Stéphanie Ortega, domiciliée Immeuble Palatin, 3 cours du Triangle, 92 939 La Défense, renouvelé lors de l'Assemblée Générale Mixte en date du 23 décembre 2009 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2015.
- MBV ET ASSOCIES, SA, au capital de 551 800 € dont le siège est sis 39 avenue de Friedland, 75 008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B 388 305 443, représentée par Madame Martine LÉCONTE née le 3 avril 1972 à Rognac (13), nommée lors de l'Assemblée Générale Mixte en date du 22 décembre 2011 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2017.

9.2.2 COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLEANTS

- KPMG Audit ID, domiciliée Immeuble Palatin, 3 cours du Triangle, 92 939 La Défense, renouvelé lors de l'Assemblée Générale Mixte en date du 23 décembre 2009 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2015.

Monsieur Régis BIZIEN, né le 30 mai 1959 à Chatou et demeurant 41 rue Yves Kermen – 92 100 Boulogne Billancourt nommé lors de l'Assemblée Générale Mixte en date du 22 décembre 2011 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2017.

10 RESPONSABILITE SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES (RSE)

Le groupe est engagé dans une politique de développement de l'immobilier durable et à notamment été précurseur en matière de responsabilité environnementale en initiant un processus de notation auprès d'une agence de notation extra-financière dès 2012 (Champlain Research). Cette société a développé une méthodologie pour la notation extra-financière des entreprises afin d'étudier en profondeur leur « empreinte » sociale, sociétale et environnementale... Elle met l'accent sur l'importance du terrain et la dimension qualitative de l'analyse.

A la suite de l'introduction de la loi Grenelle II (article R.225-105-1 du Code de Commerce), un processus d'analyse a été engagé afin de déterminer les indicateurs à inclure dans le présent rapport.

Au regard de la nature des activités ou de l'organisation de la société, seuls certains des 42 indicateurs Grenelle ont été à ce stade considérés comme pertinents.

10.1 INFORMATIONS SOCIALES

Les conditions de travail au sein de SCBSM sont encadrées par la convention collective du secteur de l'immobilier.

Le groupe s'organise autour d'une maison mère et de filiales & participations sous forme de SCI (Société Civile Immobilière) et se compose de plusieurs services clés dont :

- La Direction du Patrimoine qui vise à la commercialisation des locaux disponibles auprès d'enseignes commerciales et à la valorisation des actifs du groupe.
- La Direction Technique qui vise la conception des projets de rénovation en partenariat avec les architectes et les enseignes, le suivi des chantiers et les contrôles techniques lors des phases d'exploitation.
- La Gestion locative. Bien que de nombreuses foncières fassent le choix inverse, le groupe a internalisé cette activité, via Brocéliande Patrimoine. Ce business model permet au Groupe d'avoir la main mise sur la rédaction des baux commerciaux, le recouvrement des loyers, des travaux d'entretien de son patrimoine et, in fine, sur l'évolution de son chiffre d'affaires.

Conformément au secteur d'activité du Groupe, SCBSM dispose d'une faible intensité en capital humain (masse salariale/coût total d'exploitation). Le Groupe se classe parmi les entreprises à taille humaine et dispose d'un effectif relativement jeune qu'il souhaite conserver et fidéliser. La cohésion des équipes y est encouragée ainsi que l'autonomie des salariés.

La société se démarque avec une part importante de femmes dans ses effectifs.

Pour faciliter l'équilibre entre vie professionnelle et personnelle, la direction a implanté au rez-de-chaussée de son immeuble une crèche privée. Dans l'ensemble, les collaborateurs proviennent d'horizons diverses comme en atteste la variété de leurs diplômes. En ciblant de jeunes salariés aux profils complémentaires, la société mise sur des candidats pouvant faire preuve d'une rapide adaptation et autonomie.

10.2 INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

10.2.1 LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LE SECTEUR IMMOBILIER

Le secteur immobilier et notamment du bâtiment, représente plus de 45 % des consommations d'énergie, plus de 20 % des émissions de gaz à effet de serre et plus de 40 % des déchets, avec une croissance anticipée de 30 % sur les dix prochaines années.

La gestion environnementale du bâtiment est dès lors aujourd'hui unanimement reconnue comme un enjeu capital du secteur. Les thèmes de l'énergie et du développement durable ont notamment été débattus initialement dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, qui a imposé en matière de constructions neuves, la détermination d'un seuil de consommation d'énergie primaire à 50 KWh/m² annuels en moyenne après 2012, et pour le parc existant, un objectif de réduction de la consommation de 38 % d'ici à 2020, objectif consacré par la loi Grenelle I du 3 août 2009. La réglementation thermique et le Diagnostic de Performance Energétique ont notamment été les mesures mises en place pour réduire les impacts environnementaux du secteur immobilier, aux termes du Grenelle de l'Environnement.

La loi n°2010-788 du 12 dite « Grenelle II » en date du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement, a consolidé les objectifs posés aux termes de la loi Grenelle I, et organise notamment la réglementation thermique et l'objectif pour 2012 (la Réglementation Thermique 2012) : décret n°2010 – 1269 du 26 octobre 2010 et l'arrêté du même jour fixent un plafond de consommation est modulé en fonction de trois coefficients (zone géographique, altitude et nature de l'occupation). La Réglementation Thermique 2012 sera applicable à tous les permis de construire déposés :

- à partir du 28 octobre 2011, pour les bâtiments neufs du secteur tertiaire, public et les bâtiments à usage d'habitation construits en zone ANRU ;
- à partir du 1er janvier 2013, pour tous les autres types de bâtiments neufs, notamment les logements individuels et collectifs.

L'immobilier locatif tertiaire est concerné de la même façon par ces mesures.

En outre, d'autres problématiques environnementales doivent être prises en compte : la réduction des consommations d'eau, la biodiversité, l'utilisation des sols, le choix de matériaux propres, le transport, la gestion des déchets, la lutte contre le bruit, le respect de standards de plus en plus exigeant en matière de sécurité.

10.2.2 LES ENGAGEMENTS DE SCBSM DANS LE CADRE DE SA DÉMARCHE DÉVELOPPEMENT DURABLE

SCBSM porte une attention toute particulière à la qualité des constructions sélectionnées, et se fonde notamment, dans le cadre de ses projets d'acquisition, sur les meilleurs standards actuels.

La gestion du patrimoine existant intègre à tout moment les enjeux du développement durable.

SCBSM a formalisé sa politique de développement durable avec les objectifs suivants :

- Optimiser la performance énergétique et réduire l'empreinte carbone des immeubles, en maîtrisant les consommations d'énergie (chauffage, climatisation, énergie, eau chaude, sanitaire, éclairage...);
- Contribuer à la réduction des consommations énergétiques ;
- Contribuer au tri sélectif des déchets et au recyclage en encourageant les entreprises innovantes, en matière de tri et en améliorant les équipements et les installations ;
- Améliorer le confort des utilisateurs, en matière de conditions qualitatives de travail, en matière d'acoustique, de luminosité, de conditions sanitaires et techniques ;
- Garantir la qualité sanitaire et la sécurité des bâtiments en s'interdisant d'utiliser des matériaux et des produits nocifs pour la santé et en poursuivant sa politique de prévention au regard des risques ;

- Faciliter l'accès des bâtiments à tout type de handicap en augmentant le nombre de bâtiments accessibles ;
- Prendre en compte les nuisances sonores et toute autre forme de pollution que peuvent engendrer les travaux sur le voisinage en aménageant des périodes et honoraires dédiés.

SCBSM a notamment été précurseur en matière de responsabilité environnementale en initiant un processus de notation auprès d'une agence de notation extra-financière dès 2012 (Champlain Research).

10.3 INFORMATIONS RELATIVES AUX ENGAGEMENTS SOCIÉTAUX EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

10.3.1 IMPACT TERRITORIAL, ÉCONOMIQUE ET SOCIAL DE L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

De manière générale, les communes accueillant les projets du Groupe bénéficient d'un développement économique indéniable. Les principaux facteurs y contribuant sont l'emploi de la main d'œuvre locale tout au long du projet. En effet, le Groupe sollicite, autant que possible, les sous traitants locaux lors des phases de rénovation. Par la suite, les projets arrivés à terme, c'est-à-dire en phases d'exploitation, font apparaître de nouvelles enseignes contribuant in fine à diversifier l'offre commerciale locale et à créer de l'emploi.

10.3.2 ENGAGEMENTS AUPRÈS DES PARTIES PRENANTES

SCBSM veille à respecter l'intégration du bâtiment dans son environnement local et prend en compte lors d'un développement ou d'une rénovation les intérêts des collectivités. Les autres informations en matière de Responsabilité Sociale et Environnementale, à savoir notamment les relations avec les associations, les œuvres sociales, le mécénat, sont peu représentatives.

10.3.3 SOUS-TRAITANCE ET FOURNISSEURS

SCBSM privilégie les fournisseurs qui ont entrepris une démarche et obtenu une certification dans deux principaux domaines :

- la Qualité (certification ISO 9001)
- l'environnement (certification IOS 14001)

11 TABLE DE CONCORDANCE

Afin de faciliter la lecture du présent document concernant la présentation de SCBSM., le tableau ci-dessous présente dans sa partie gauche les rubriques de l'annexe 1 du règlement Européen numéro 809/2004 du 29 avril 2004 de la Commission Européenne et renvoie dans sa colonne de droite aux pages du présent document correspondant.

	Correspondance	
	§	page
1. PERSONNES RESPONSABLES	9.1	173
1.1 Responsable du document de référence	9.1.1	173
1.2 Attestation du Responsable du document de référence	9.1.2	173
2. RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES	9.2	174
2.1 Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes de la Société	9.2.1 et 9.2.2	174
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	174
3. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES	1.2 et 1.3	9 et 12
3.1 Informations financières historiques sélectionnées	1.2 et 1.3	9 et 12
3.2 Informations financières sélectionnées pour des périodes intermédiaires	1.2 et 1.3	9 et 12
4. FACTEURS DE RISQUES	2	38
5. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR	1	7
5.1 Histoire et Evolution de la Société	1.1.6	7
5.2 Investissements réalisés par l'émetteur au cours des trois derniers exercices	1.3.4	32
6. APERCU DES ACTIVITES DU GROUPE	1.3	12
6.1 Principales Activités	1.3	12
6.2 Le marché	1.3.1	14
6.3 Événements exceptionnels ayant influencé les renseignements fournis conformément aux points 6.1 et 6.2	N/A	N/A
6.4 Dépendance à l'égard de brevets, licences, contrats industriels, commerciaux ou nouveaux procédés de fabrication	N/A	N/A
6.4 Environnement concurrentiel	2.1.3	38
7. ORGANIGRAMME	1.5	34
7.1 Description du Groupe et de la place occupée par la Société	1.5	34
7.2 Liste des filiales importantes de la Société	1.5	34
8. PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS	1.3.2 et 0	29 et 30
8.1 Immobilisation corporelle importante existante ou planifiée	1.3.6	31
8.2 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation faite par le Groupe de ses immobilisations corporelles	2.5.2	46
9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT	3.2 et 3.5	49 et 91
9.1 Situation financière	3.2 et 3.5	49 et 91
9.2 Résultat d'exploitation	3.2 et 3.5	49 et 91
10. TRESORERIE ET CAPITAUX	3.4 et 3.7	56 et 96
10.1. Capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme)	3.4 et 3.7	56 et 96
10.2. Source et montant des flux de trésorerie de la Société et description de ces flux de trésorerie	3.4.5	59
10.3. Conditions d'emprunt et structure de financement de l'émetteur	2.4.1	42

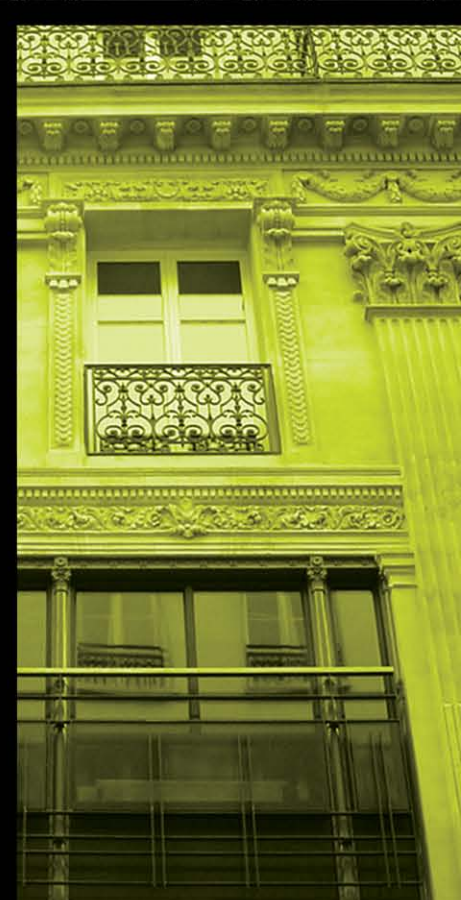
10.4. Restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur	N/A	N/A
10.5. Sources de financement attendues	2.4.1	42
11. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	N/A	N/A
12. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES ET PERSPECTIVES	1.4	33
12.1 Principales tendances ayant affectés la production, les ventes et les stocks, les coûts et les prix de la vente depuis la fin du dernier exercice jusqu'à la date du document d'enregistrement	N/A	N/A
12.2 Tendances connues, incertitude ou demande ou engagement ou événement raisonnable susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de la Société, au moins pour l'exercice en cours	N/A	N/A
13. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE	N/A	N/A
13.1 Déclaration énonçant les principales hypothèses sur lesquelles la Société a fondé sa prévision ou son estimation	N/A	N/A
13.2 Rapport élaboré par des comptables ou des contrôleurs légaux indépendants	N/A	N/A
13.3 Prévision ou estimation du bénéfice élaboré sur une base comparable aux informations financières historiques	N/A	N/A
13.4 Déclaration indiquant si la prévision du bénéfice est, ou non, encore valable à la date du document d'enregistrement et, le cas échéant, expliquant pourquoi elle ne l'est plus	N/A	N/A
14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION, ET DE SURVEILLANCE ET DE DIRECTION GENERALE	4	115
14.1 Conseil d'Administration	4.1	115
14.2 Conflits d'intérêts au niveau des membres du conseil d'administration	4.1.3	115
15. REMUNERATION ET AVANTAGES	4.2	116
15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature octroyés par la société SCBSM et ses filiales.	4.2	116
15.2 Montant total des sommes provisionnées ou constatées par la Société SCBSM et ses filiales aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.	4.2.3	117
16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	4.3	118
16.1 Date d'expiration des mandats des membres des organes d'administration et de contrôle	4.3.1	118
16.2 Informations sur les contrats de service liant les membres du Conseil d'Administration à la Société ou à l'une de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages	4.3.2	118
16.3 Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération de la société	0	131
16.4 Conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France	4.3.3	119
17. SALARIES	2.5.1	46
17.1 Effectifs	2.5.1	46
17.2 Participation et stock options	5.3.2	147
17.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de la Société	N/A	N/A
18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	5.1	142
18.1 Nom de toute personne non-membre d'un organe d'administration ou de direction détenant, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits de vote de la Société devant être notifié en vertu de la législation	5.1	142
18.2 Droits de vote différents, ou déclaration négative appropriée	5.1.1	143
18.3 Détention ou contrôle, directe ou indirecte, de la Société	5.1	142
18.4 Accord connu de la Société, dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure entraîner un changement de son contrôle	5.1.4	143

19. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES	4.7	138
20. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR	3.4 et 3.7	56 et 96
20.1 Informations financières historiques	3.4 et 3.7	56 et 96
20.2 Informations financières pro forma	N/A	N/A
20.3 Etats financiers	3.4 et 3.7	56 et 96
20.4 Vérification des informations historiques	3.3 et 3.6	52 et 94
20.5 Date des dernières informations financières	3.3 et 3.6	52 et 94
20.6 Informations financières intermédiaires	N/A	N/A
20.7 Politique de distribution de dividendes	0	151
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage	2.3	41
20.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	N/A	N/A
21. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	5	142
21.1 Renseignements de caractère général concernant le capital de la Société	5	142
21.2 Acte constitutif et statuts	5.7	152
22. CONTRATS IMPORTANTS	6	163
23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS	7	164
24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	8	172
25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	1.5	34

Incorporation par référence

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

- Le rapport de gestion, les comptes consolidés en norme IFRS et les comptes sociaux de l'exercice clos le 30 juin 2012 et les rapports des commissaires aux comptes associés tels que présentés dans le Document De Référence déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 26 novembre 2012 sous le numéro D 12-1006.
- Le rapport de gestion, les comptes consolidés en norme IFRS et les comptes sociaux de l'exercice clos le 30 juin 2011 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 4 novembre 2011 sous le numéro le numéro D 11-0991 et son rectificatif déposé le 10 novembre 2011 sous le numéro D 11-0991-R01 ;



Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche

12 rue Godot de Mauroy,
75009 Paris