



SCBSM

Décembre 2013

Rapport financier semestriel



SCBSM : Résultats semestriels au 31 décembre 2013

Doublment du bénéfice net et métamorphose réussie du patrimoine

Paris, le 28 février 2014 - SCBSM, société immobilière cotée sur Euronext à Paris, présente ses données financières semestrielles au 31 décembre 2013 (exercice 2013-2014). Les comptes audités ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 28 février 2014.

Les comptes à fin décembre 2013 témoignent de la profonde métamorphose de la société en seulement 3 ans et révèlent un tout nouveau profil :

- Un patrimoine immobilier de 295,7 M€, composé à 46,5% d'actifs Prime (Paris QCA) ;
- Un bénéfice net semestriel de 3,6 M€, multiplié par 2 en un an ;
- Des fonds propres de 96,9 M€ et un ANR de 9,80 € par action.

Des arbitrages fidèles à la stratégie originale

SCBSM développe un modèle économique original associant la création de valeur (restructurations, extensions) sur des actifs à fort potentiel et le réinvestissement des profits dans des actifs parisiens. Cette stratégie s'est accélérée au cours du semestre avec la cession d'actifs à Marseille et Rouen, deux opérations dont le produit net a été investi dans deux immeubles de très grande qualité dans le quartier des Grands boulevards à Paris (2^{ème} arrondissement).

Ces opérations, ainsi que l'appréciation de la valeur des immeubles en portefeuille ont permis de porter la valeur globale du patrimoine à 295,7 M€ au 31 décembre 2013. Cette valorisation ne tient pas compte des projets en développement.

Après avoir lancé en 2013 le programme de restructuration et d'extension du Retail Park « Cap Roussillon » à Rivesaltes (66), SCBSM prévoit de démarrer fin 2014 le programme de Retail Park de Soyaux dans l'agglomération d'Angoulême (16). Ces deux opérations ont vocation à faire croître la valeur du patrimoine au cours des prochains semestres.

100 M€ de financements mis en place au cours du semestre

Sur ce semestre, SCBSM a mis en place plus de 100 M€ de crédits bancaires (incluant le financement de l'acquisition des immeubles parisiens et des refinancements), soit plus de 50% des financements du Groupe. Ces opérations ont permis d'allonger l'échéance moyenne de la dette (5,3 ans) et de réduire le coût moyen de la dette bancaire à 4,07% sur le semestre ; l'effet de la réduction va s'accélérer au cours du prochain semestre. La société continue à étudier en permanence les possibilités d'optimisation de sa structure financière.

Au 31 décembre 2013, la trésorerie de SCBSM, malgré les importants investissements réalisés, s'élève à 11,0 M€ et le ratio d'endettement (LTV) ressort à 56,8%, soit un niveau inférieur aux tendances anticipées après l'acquisition de l'ensemble parisien. SCBSM confirme par ailleurs son objectif de revenir rapidement à un niveau de 50%.

Hausse du résultat opérationnel et baisse des charges financières

Le compte de résultats du 1^{er} semestre illustre la capacité de SCBSM à générer du résultat tant par les cash-flows de ses immeubles que par leur revalorisation régulière (fruit de la qualité intrinsèque des actifs et de la création de valeur réalisée). Le résultat opérationnel atteint ainsi 8,6 M€ à l'issue du semestre contre 7,0 M€ un an plus tôt (+23%).





Dans le même temps, SCBSM réduit régulièrement sa charge financière (impact trésorerie) mais doit encore supporter des éléments comptables IFRS, sans impact sur la trésorerie ni sur les fonds propres, liés notamment à la comptabilité d'instruments de couverture (1,3 M€).

Au final, le bénéfice net du 1^{er} semestre s'élève à 3,6 M€, contre 1,8 M€ au 1^{er} semestre de l'exercice précédent. Retraité des charges financières non cash, le résultat net du semestre serait de 4,9 M€.

Normes IFRS – données auditées	31 déc. 12	31 déc. 13
Revenus locatifs	8,5 M€	9,0 M€
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	4,9 M€	5,5 M€
Résultat opérationnel	7,0 M€	8,6 M€
Charges financières nettes	-4,4 M€	-3,6 M€
Autres charges financières nettes	-0,8 M€	-1,3 M€
Résultat net	1,8 M€	3,6 M€

L'acquisition des immeubles parisiens étant intervenue en décembre, elle n'a pas d'impact sur les revenus locatifs du semestre. Ceci laisse présager une nouvelle amélioration des performances opérationnelles au cours des prochains semestres.

Nouveau record de l'ANR par action

Au 31 décembre 2013, SCBSM dispose de 96,9 M€ de fonds propres et d'un Actif Net Réévalué (ANR) par action de 9,80 €.

A propos de SCBSM :

SCBSM est une foncière cotée sur Euronext à Paris (FR0006239109- CBSM) depuis novembre 2006. Le patrimoine immobilier du Groupe, hors projets en développement et participations minoritaires, s'élève au 31 décembre 2013 à plus de 295 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



SOMMAIRE

1. EVENEMENTS SIGNIFICATIF DU SEMESTRE	5
1.1 PATRIMOINE IMMOBILIER	5
1.2 ENDETTEMENT BANCAIRE	7
1.3 ACTIF NET REEVALUE (ANR)	9
1.4 CHIFFRES CLES - SYNTHESE	11
1.5 PERSPECTIVES	12
2. COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 31 DECEMBRE 2013	13
2.1 COMMENTAIRES	13
2.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AU COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 31 DECEMBRE 2013	16
2.3 DETAIL DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2013 ...	17
3. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	45

1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DU SEMESTRE

1.1 PATRIMOINE IMMOBILIER

Le patrimoine immobilier du Groupe hors projets en développement s'élève au 31 décembre 2013 à 295,7 M€. Le patrimoine immobilier (immeubles de placement et valeur d'expertise de l'immeuble d'exploitation) augmente d'environ 51 M€. Cette forte augmentation provient essentiellement de l'acquisition de deux immeubles de grande qualité dans le quartier des Grands boulevards à Paris. Cette acquisition est toutefois légèrement compensée par les cessions de deux pieds d'immeuble à Marseille et d'un immeuble de bureau à Rouen.

Le patrimoine du groupe SCBSM se définit comme suit :

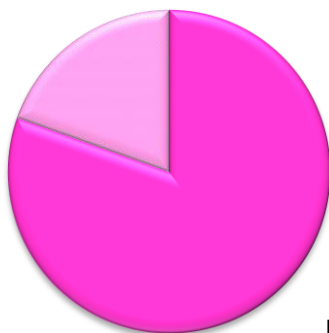
- **296 M€ de patrimoine**
- **+ de 193 500 m²**
- **Loyers bruts annuels au 31 décembre 2013 : 16,4 M€**
- **Valeur locative de marché (VLM) : 21,4 M€** soit un potentiel d'accroissement de 30,5 %

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

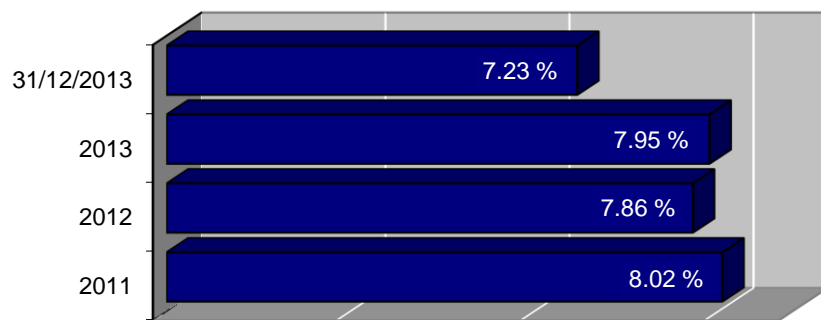
Actifs de Développement dits « value added », qui nécessitent la mise en œuvre d'une stratégie de création de valeur : commercialisation des espaces vacants, repositionnement des immeubles, rénovations, etc. il est à noter que tous ces actifs sont des commerces.

Développement
20 %



Foncière
80 %

Avec des taux de capitalisation qui s'améliorent



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

Des échéances de baux sécurisées

	Loyers à recevoir sur période ferme en K€			
	< 1 AN	1 à 2 ANS	2 à 5 ANS	> 5 ANS
Groupe SCBSM	15 041	11 990	14 877	10 494

	Loyers à recevoir jusqu'à échéance du bail en K€			
	< 1 AN	1 à 2 ANS	1 à 5 ANS	> 5 ANS
Groupe SCBSM	15 251	14 357	28 295	20 906

1.2 ENDETTEMENT BANCAIRE

Etat de la dette

Au 31 décembre 2013, l'endettement bancaire du Groupe s'élève à 191 715 K€ dont 48 654 K€ de contrats de locations financements, 142 531 K€ de dettes bancaires et 529 K€ d'intérêts courus.

L'endettement bancaire du Groupe est essentiellement à taux variable et couvert par des contrats de couverture de taux. Le coût du financement bancaire moyen marge incluse observé sur la période close au 31 décembre 2013 s'élève à 4,07 % contre 4,53 % au 30 juin 2013. Ce taux va continuer à se réduire au cours du prochain semestre.

Ratio LTV en K€ (Loan to value, Endettement bancaire net / Valeur des actifs)

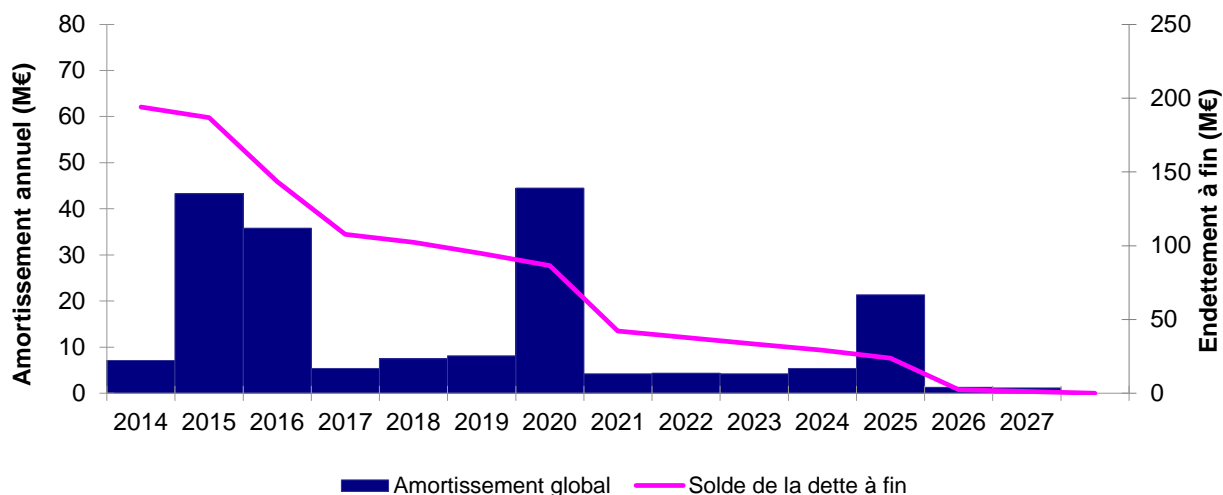
	<u>31/12/2013</u>
Valeur d'expertise des actifs	295 663
Droits d'enregistrement 6.20 %	18 331
Immeuble destiné à la vente	0
Juste valeur des titres non consolidés	<u>4 179</u>
	318 173
Dettes Bancaires	191 715
Passifs liés aux actifs destinés à la vente	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets	<u>-10 897</u>
Endettement financier net	180 818
LTV	56.83 %

L'acquisition des immeubles parisiens réalisée sur le semestre entraîne une augmentation du LTV qui est à relativiser compte tenu de l'accroissement de la qualité du patrimoine. L'objectif du Groupe est de réduire rapidement le LTV sous les 50 %.

Maturité de la dette

La dette du Groupe présente des durées résiduelles comprises entre 1 et 14 ans. Les profils d'amortissement sont variables et comprennent généralement une quote-part significative remboursable in fine afin de préserver des cash flows attractifs.

Compte tenu des profils d'amortissement des emprunts, la maturité moyenne de la dette Groupe (hors dette obligataire et refinancements en cours) est de 5,3 années.



Source : SCBSM

Au cours du semestre, le Groupe a mis en place 102,2 M€ de financement soit 53 % de l'encours total, comprenant 52,2 M€ de refinancement long terme (>7 ans) et 50 M€ de financement d'acquisitions.

L'échéance 2015 correspond au solde de l'emprunt de Foncière du Chêne Vert (37 M€) d'un montant initial de 116 M€ qui a vocation à être remboursé pour partie par des cessions d'actifs et pour partie par des refinancements.

L'échéance 2016 correspond à l'emprunt relatif au Retail Park de Wittenheim et à l'emprunt relatif à l'immeuble de la rue Sentier (appartements).

1.3 ACTIF NET REEVALUE (ANR)

Méthode de calcul

Evaluation des immeubles

Le patrimoine immobilier détenu par le Groupe fait l'objet d'expertises sur une base semestrielle. Sur l'année 2013, il a été évalué pour 99,4 % de sa valeur, par des experts indépendants : DTZ Eurexi, Catella, Jones Lang Lasalle et Cushman & Wakefield Expertise.

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

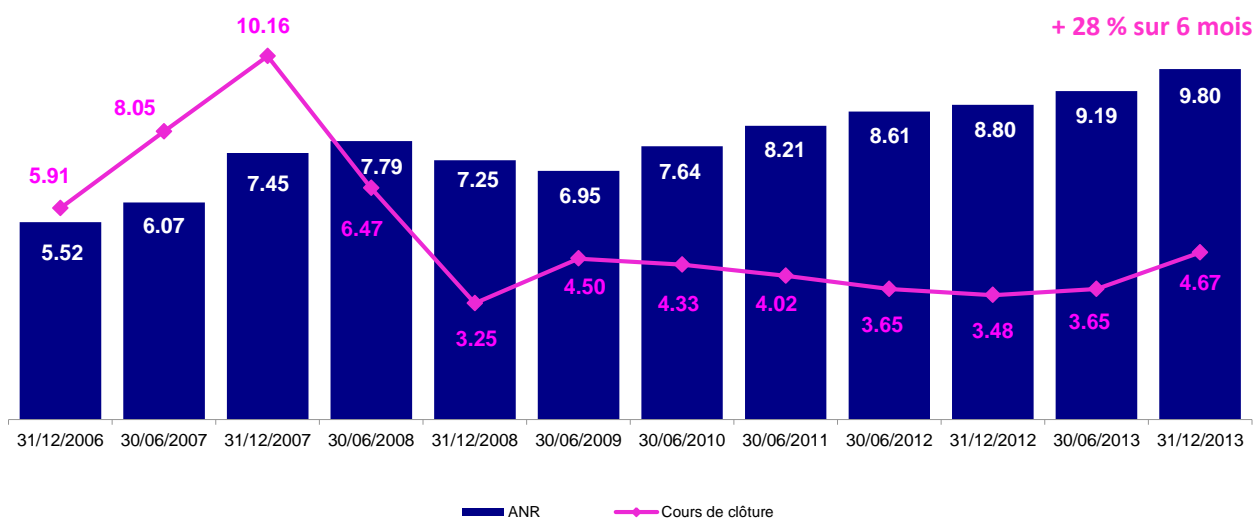
Ces valeurs ont ensuite été majorées du montant des droits évalués forfaitairement à 6.2 %.

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.

Actif Net Réévalué (ANR)

	31/12/2013
Capitaux propres	96 905
Retraitement Q/P immeuble exploitation	752
Impôts différés actifs nets	-656
Juste valeur des instruments financiers	2 261
ANR de liquidation	99 262
Droits d'enregistrement sur immeubles inscrits au bilan	18 331
ANR de reconstitution	117 593
Nb d'actions	12 000 552
ANR de liquidation/action (€)	8.27
ANR de reconstitution/action (€)	9.80

Comparaison ANR / Cours de Bourse



Source : SCBSM

Le renforcement de la part parisienne (46,5 %) du portefeuille a entraîné une forte progression du cours de bourse durant ce semestre (+28 %) néanmoins la décote sur ANR reste encore très élevée (52 %) surtout si l'on tient compte du fait que :

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

1.4 CHIFFRES CLES - SYNTHÈSE

	31 décembre 2013 (6 mois)	30 juin 2013 (12 mois)	31 décembre 2012 (6 mois)	
	Valeur d'expertise des actifs	295,7 M€	244,6 M€	244,2 M€
	Valeur locative de marché	21,4 M€	19,4 M€	19,5 M€
	Actif net réévalué de reconstitution par action	9,80 €	9,19 €	8,62 €
	ANR de liquidation par action	8,27 €	7,93 €	7,44 €
Indicateurs	Trésorerie nette	10,9 M€	10,4 M€	12,2 M€
	Endettement bancaire	191,7 M€	143,6 M€	147,2 M€
	Ratio LTV (Endettement bancaire net/Juste valeur des actifs immobiliers DI)	56,83 %	50,48 %	51,31 %
	Taux moyen de la dette bancaire marge incluse	4,07 %	4,53 %	4,85 %
	Ratio RCI (Loyers nets/Frais financiers versés sur la période)	182 %	149 %	139 %
	Revenus locatifs nets y compris garanties locatives	6,5 M€	12,3 M€	6,1 M€
Données comptables consolidées	Résultat opérationnel avant variation de valeur des immeubles	5,5 M€	10,0 M€	4,9 M€
	Résultat opérationnel après variation de valeur des immeubles et résultat de cession	8,6 M€	12,5 M€	7,0 M€
	Résultat avant impôt des activités poursuivies	3,7 M€	3,1 M€	1,8 M€
	Résultat net	3,7 M€	3,1 M€	1,8 M€
	Résultat net par action dilué	0,30	0,28	0,18 €

1.5 PERSPECTIVES

SCBSM au cours des prochains mois va poursuivre la restructuration-extension du site de Rivesaltes dont les travaux sont en cours.

Les loyers du site ont d'ores et déjà progressé de 350 K€ et le potentiel résiduel s'élève à 940 K€.

Le Groupe va continuer sa stratégie d'arbitrage d'actifs matures et d'accroissement de la qualité de son portefeuille.

2. COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 31 DECEMBRE 2013

2.1 COMMENTAIRES

Les comptes consolidés au 31 décembre 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 31 décembre 2013.

Compte de résultat résumé

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	31/12/2013 6 mois	31/12/2012 6 mois
Loyers	6 780	6 724
Autres prestations	2 179	1 772
Revenus du patrimoine	8 959	8 495
Autres produits d'exploitation	91	77
Charges locatives	-2 414	-2 390
Autres charges liées au patrimoine	-246	-261
Autres charges de structure	-883	-773
Autres charges et produits opérationnels	-66	
Dotations nettes aux amortissements et provisions	79	-225
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles	5 519	4 923
Variation de valeur des immeubles de placements et résultat nets de cession	3 036	2 061
Résultat opérationnel	8 555	6 984
Coût de l'endettement financier net	-4 288	-4 760
Autres produits et charges financiers	-609	-435
Résultat avant impôts	3 658	1 789
Impôts différés	-18	
Résultat net des intérêts non contrôlant	-4	-55
Résultat net	3 644	1 843

Les revenus du patrimoine comptabilisés sur la période s'élèvent à 9 M€. Ce poste est constitué de 6,8 M€ de loyers et de 2,2 M€ d'autres produits composés essentiellement de charges refacturées aux locataires. Les loyers significatifs des acquisitions de la période (3,9 M€), légèrement compensés par les loyers sur les cessions (1,5 M€) n'ont pas encore de véritable effet sur les loyers au 31 décembre 2013 du fait de leur intervention en fin de période (décembre 2013). Les loyers bruts annuels sont passés de 14,3 M€ au 31 décembre 2012 à 16,4 M€ au 31 décembre 2013, ce qui représente une augmentation de près de 15 %.

Les charges de l'exercice sont essentiellement constituées des charges opérationnelles liées aux immeubles de placement à hauteur de 2,4 M€ (et compensées par des produits à hauteur de 2,2 M€), des autres charges liées au patrimoine (expertises, travaux, pertes sur créances...) pour 0,2 M€, des autres charges d'exploitation notamment les charges de fonctionnement général pour 0,9 M€, ainsi que des dotations nettes sur amortissements et provisions.

Le résultat opérationnel de l'exercice avant variation de valeur des immeubles s'établit ainsi à 5,5 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 3 M€ sur la période.

Les frais financiers nets versés au cours du semestre s'élèvent à 3,6 M€ contre 4,4 M€ au 31 décembre 2012.

La baisse des frais financiers va se poursuivre au cours des prochains mois du fait des nombreux instruments de couverture qui arrivent à échéance en 2014 et des financements mis en place au cours du semestre à hauteur de 102,2 M€ à des conditions plus avantageuses.

Le résultat net se traduit par un profit de 3,6 M€, il ne comprend aucun effet lié à l'impôt.

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation sur l'exercice clos au 31 décembre 2013 hors actions détenues en propre s'établissant à 12 000 552 actions, le résultat net par action (corrige des frais financiers OCEANE de 291 K€) s'élève à 0,30 €.

Bilan résumé

En milliers d'euros	31/12/2013	30/06/2013
Immeubles de placement	293 567	242 476
Autres immobilisations (immeuble d'exploitation)	1 343	1 343
Titres non consolidés	4 179	4 019
Autres actifs non courant	182	64
Actifs d'impôts différés	1010	1081
Total actif non courant	300 281	248 983
Stocks	677	677
Créances clients	2 392	2 952
Autres débiteurs	3 270	2 808
Trésorerie et équivalents	11 044	11 345
Total actif courant	17 383	17 782
Total Actif	317 664	266 765

Les immeubles de placement détenus par le Groupe sont comptabilisés pour leur juste valeur dans les comptes consolidés en normes IFRS. Cette valeur résulte d'expertises immobilières indépendantes réalisées sur l'année 2013 pour 99,4 % 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 31 décembre 2013 à 294,9 M€ (hors revalorisation de l'immeuble d'exploitation de 752 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 ainsi que de 944 444 actions Foncière Vindi souscrit au cours de la période lors de l'augmentation de capital de la Foncière.

Les autres débiteurs comprennent 1,4 M€ d'indemnités d'immobilisation (montants versés à la signature de promesses d'acquisition) et 1,1 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 M€.

En milliers d'euros	31/12/2013	30/06/2013
Capitaux propres	96 905	92 268
Emprunts obligataires	16 546	16 485
Part non courante des dettes bancaires	184 464	120 663
Instruments financiers non courant	2 398	3 384
Autres dettes financières non courantes	3 529	3 453
Impôts non courant	354	425
Total passif non courant	207 291	144 410
Part courante des dettes bancaires	7 251	22 918
Concours bancaires	147	897
Autres dettes financières	184	182
Dettes fournisseurs	1 275	2 143
Autres créditeurs	4 611	3 947
Passifs classés comme détenus en vue de la vente		
Total passif courant	13 468	30 087
Total Passif	317 664	266 765

Hormis le résultat de l'exercice, les principales variations des capitaux propres entre le 30 juin 2013 et le 31 décembre 2013 sont liées à la variation positive de la valeur des instruments de couverture pour 1,3 M€ et au rachat d'actions propres pour - 0,3M€.

L'endettement bancaire net au 31 décembre 2013 s'élève à 180,8 M€. La hausse par rapport au 30 juin 2013 (133,1 M€) est due aux acquisitions de la période.

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

Les autres créditeurs sont constitués des dettes fiscales et sociales pour 2,3 M€, des avances et acomptes reçus pour 0,9 M€ 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€.

2.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AU COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 31 DECEMBRE 2013

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle au 31 décembre 2013

Période du 1er juillet 2013 au 31 décembre 2013

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la Société Centrale des Bois et des Scieries de la Manche S.A., relatifs à la période du 1^{er} juillet 2013 au 31 décembre 2013, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité de votre Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I - Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 - norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

II – Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Paris La Défense, le 28 février 2014

Paris, le 28 février 2014

KPMG Audit IS

MBV & Associés
Membre du réseau RSM International

Stéphanie Ortega
Associée

Martine Leconte
Associée

2.3 DETAIL DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2013

2.3.1 ETAT FINANCIER

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

En K€	Note	31/12/2013	30/06/2013
ACTIFS			
Actifs non-courants			
Immeubles de placement	2.3.6.a	293 567	242 476
Immeubles d'exploitation	2.3.6.b	1 343	1 343
Autres immobilisations corporelles	2.3.6.b	45	45
Instruments financiers dérivés actifs	2.3.6.k	137	19
Autres actifs financiers (non courants)	2.3.6.c	4 179	4 019
Actifs d'impôts différés	2.3.6.n	1 010	1 081
Actifs courants			
Stocks		677	677
Clients	2.3.6.d	2 392	2 952
Indemnités d'immobilisation	2.3.6.d	1 350	1 350
Autres débiteurs	2.3.6.d	1 920	1 458
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.3.6.e	11 044	11 345
TOTAL ACTIFS		317 664	266 765
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de l'entité mère			
Capital émis	2.3.6.f	32 206	32 206
Réserves	2.3.6.f	61 059	56 972
Résultat de l'exercice		3 640	3 091
TOTAL CAPITAUX PROPRES		96 905	92 268
Passifs non courants			
Emprunts obligataires convertibles	2.3.6.i	6 096	6 013
Emprunts obligataires non convertibles	2.3.6.i	10 450	10 472
Emprunts bancaires	2.3.6.j	184 464	120 663
Instruments financiers dérivés passifs	2.3.6.k	2 398	3 384
Autres dettes financières	2.3.6.l	3 529	3 453
Impôts différés non courants	2.3.6.n	354	425
Passifs courants			
Fournisseurs	2.3.6.m	1 275	2 143
Autres créditeurs	2.3.6.m	4 611	3 947
Concours bancaires	2.3.6.l	147	897
Part courante des emprunts long termes	2.3.6.j	7 251	22 918
Autres dettes financières	2.3.6.l	184	182
TOTAL PASSIFS		220 759	174 496
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		317 664	266 765

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE EN NORMES IFRS – SCBSM SA

En K€	Note	31/12/2013 (6 mois)	30/06/2013 (12 mois)	31/12/2012 (6 mois)
Loyers		6 780	13 568	6 724
Autres prestations		2 179	3 460	1 772
Revenus du patrimoine	2.3.7.a	8 959	17 028	8 495
Autres produits d'exploitation		91	105	77
Total Produits des activités ordinaires		9 049	17 133	8 572
Charges locatives	2.3.7.a	(2 414)	(4 709)	(2 390)
Autres charges liées au patrimoine	2.3.7.b	(246)	(479)	(261)
Autres charges de structure	2.3.7.b	(883)	(1 610)	(773)
Autres charges et produits opérationnels	2.3.7.b	(66)		
Dotations nettes aux amortissements et provisions	2.3.7.b	79	(322)	(225)
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement		5 519	10 012	4 923
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	2.3.6.a	3 036	2 471	2 061
Résultat opérationnel		8 555	12 484	6 984
Revenus des équivalents de trésorerie		92	84	47
Intérêts financiers - impact trésorerie		(3 596)	(8 292)	(4 368)
Intérêts financiers - Etalement de la charge d'émission d'emprunts (IAS 39)		(784)	(784)	(439)
Coût de l'endettement financier net	2.3.7.c	(4 288)	(8 992)	(4 760)
Actualisation des dettes et créances		9	(5)	(33)
Variation de valeur des instruments financiers dérivés	2.3.6.k	(104)	(109)	(85)
Variation de valeur et résultat de cession des placements financiers				
Autres produits financiers		39	138	108
Autres charges financières		(553)	(425)	(425)
<i>Dont débouclage des instruments dérivés éligible à la comptabilité de couverture</i>			(425)	(425)
Autres produits et charges financiers		(609)	(401)	(435)
Résultat avant impôts des activités poursuivies		3 658	3 091	1 789
Impôts		(18)	0	0
Résultat net de l'ensemble consolidé		3 640	3 091	1 789
Résultat net des intérêts non contrôlant		(4)	(57)	(55)
Résultat net part du Groupe		3 644	3 147	1 843
Résultat de base par action (en €)	2.3.7.e	0,30	0,28	0,18
Résultat dilué par action (en €)	2.3.7.e	0,30	0,28	0,18

ETAT DU RESULTAT GLOBAL EN NORMES IFRS – SCBSM SA

En K€	31/12/2013 (6 mois)	30/06/2013 (12 mois)	31/12/2012 (6 mois)
Résultat net	3 644	3 147	1 843
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	15	273	
- Recyclage en résultat sur la période			
Couverture des flux de trésorerie			
- Gain / Perte généré durant la période			
- Recyclage en résultat sur la période	1 280	3 417	1 571
Total des éléments susceptibles d’être reclassés en résultat	1 295	3 691	1 571
Total du résultat global	4 939	6 838	3 414

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 mino-ritaires	Total des capitaux propres
Au 30 Juin 2012	32 206	19 353	(424)	44 617	(405)	(7 412)	87 935	35	87 970
Résultat net consolidé				1 843			1 843	(55)	1 789
Variation de valeur des actifs financiers disponible à la vente							-		-
Variation de valeur des instruments de couverture						1 571	1 571		1 571
Sous total Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	-	1 571	1 571		1 571
Total du résultat global	-	-	-	1 843	-	1 571	3 414	(55)	3 360
Composante capitaux propres OCEANE							-		-
Actions propres			(706)				(706)		(706)
Reclassements				(29)			(29)		(29)
Au 31 décembre 2012	32 206	19 353	(1 130)	46 432	(405)	(5 841)	90 614	(20)	90 594
Résultat net consolidé				1 304			1 304	(2)	1 302
Variation de valeur des actifs financiers disponible à la vente					273		273		273
Variation de valeur des instruments de couverture						1 846	1 846		1 846
Sous total Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	273	1 846	2 120		2 120
Total du résultat global	-	-	-	1 304	273	1 846	3 424	(2)	3 422
Composante capitaux propres OCEANE							-		-
Actions propres			(1 749)				(1 749)		(1 749)
Augmentation de capital							-		-
Reclassements			153	(153)			-		-
Au 30 juin 2013	32 206	19 353	(2 726)	47 583	(131)	(3 994)	92 289	(22)	92 268
Résultat net consolidé				3 644			3 644	(4)	3 640
Variation de valeur des actifs financiers disponible à la vente					15		15		15
Variation de valeur des instruments de couverture						1 280	1 280		1 280
Sous total Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	15	1 280	1 295		1 295
Total du résultat global	-	-	-	3 644	15	1 280	4 939	(4)	4 935
Composante capitaux propres OCEANE							-		-
Actions propres			(298)				(298)		(298)
Au 31 décembre 2013	32 206	19 353	(3 025)	51 227	(116)	(2 714)	96 930	(25)	96 905

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES – SCBSM SA

<i>En K€</i>	<i>Note</i>	31/12/2013 (6 mois)	30/06/2013 (12 mois)	31/12/2012 (6 mois)
Résultat net		3 640	3 091	1 789
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie				
Variation de valeur sur les immeubles	2.3.6.a	(3 348)	(2 658)	(2 007)
Plus ou moins values de cession d'actifs		312	1	(158)
Dépréciations et provisions				(82)
Variation de valeur et résultat de cession des actifs et passifs financiers		104	(1 365)	(1 389)
Elimination des produits de dividendes		(12)	(2)	
Autres éléments du résultat sans impact sur la trésorerie		(9)	5	115
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		687	(929)	(1 733)
Coût de l'endettement financier net	2.3.7.c	4 288	8 992	4 760
Impôts	2.3.7.d	18		
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		4 993	8 063	3 027
Impôt versé		(18)		
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		(303)	516	(439)
Flux de trésorerie générés par les activités poursuivies		4 672	8 579	2 588
Décaissements liés aux travaux et acquisitions d'immeubles de placement		(20 100)	(5 672)	(4 871)
Produit de cession d'immeubles de placement	2.3.6.a	10 679	14 515	10 955
Acquisition et cession d'immobilisations corporelles et incorporelles		(90)	(63)	(557)
Acquisition et cession autres immobilisations financières		(328)	(329)	
Variation des prêts et avances consentis		170	(148)	(148)
Incidence des variations de périmètre			4	
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(9 668)	8 307	5 379
Produits d'émission des emprunts		48 260	13 936	13 917
Frais décaissés à l'émission d'emprunts		(1 308)	(98)	(98)
Remboursements d'emprunts (y compris location-financement)		(36 608)	(21 010)	(15 815)
Intérêts financiers versés (y compris location-financement)		(4 779)	(8 605)	(4 578)
Produit de trésorerie et équivalent de trésorerie		92	106	56
Vente/achats par la société de ses propres actions		(299)	(2 455)	(706)
Variation nette des autres flux de financement (C/C d'associés, dépôts de garantie)		88	109	(84)
Augmentation de capital				
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		5 446	(18 017)	(7 308)
Variation nette de trésorerie et équivalents de trésorerie		449	(1 132)	660
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à l'ouverture	2.3.6.e	10 448	11 580	11 580
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à la clôture	2.3.6.e	10 897	10 448	12 240

2.3.2 INFORMATIONS GENERALES

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 semestriels de l'exercice clos au 31 décembre 2013 ainsi que les notes annexes y afférentes ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 28 février 2014.

2.3.3 EVENEMENTS CARACTERISTIQUES DU SEMESTRE

- **Immobilier :**

Au cours du semestre, le groupe a procédé à la cession de différents actifs immobiliers :

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

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

- **Financier :**

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

2.3.4 METHODES COMPTABLES

a) Principes de préparation des états financiers consolidés

Les états financiers consolidés semestriels du groupe au 31 décembre 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 semestriels 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 semestriels résumés au 31 décembre 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 1^{er} juillet 2013 (publication au Journal Officiel de l'Union Européenne). Les normes et interprétations adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées par l'Union Européenne pour les exercices ouverts avant le 1^{er} juillet 2013 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Les comptes consolidés semestriels résumés au 31 décembre 2013 ont été préparés conformément aux dispositions de la norme IAS 34 « information financière intermédiaire ». Ces comptes consolidés semestriels résumés au 31 décembre 2013 doivent être lus conjointement avec les comptes consolidés au 30 juin 2013.

Les principes comptables appliqués par le groupe sont identiques à ceux appliqués dans les comptes consolidés au 30 juin 2013.

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

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

Ainsi, au 31/12/13 :

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

Principes et modalités de consolidation

Les états financiers consolidés semestriels résumés comprennent les états financiers de SCBSM et de ses filiales au 31 décembre 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.

Conversion en monnaie étrangère

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

2.3.5 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les sociétés qui composent le groupe SCBSM aux 30 juin 2013 et 31 décembre 2013 sont les suivantes :

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

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

2.3.6 NOTES DETAILLEES DE L'ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

a) Immeubles de placement

La juste valeur des immeubles a été déterminée conformément à IAS 40 en fonction des conditions économiques et de marché existantes au 31 décembre 2013 (IAS 40, §38). Comme indiqué préalablement, au 31 décembre 2013, l'ensemble des immeubles de placement a été classé en niveau 3 selon IFRS 13 (voir note « p. Evaluation de la juste valeur »).

Au 31 décembre 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 2012	236 565
Travaux et dépenses capitalisés	1 704
Acquisition d'immeubles	4 071
Cessions / Transferts	(4 915)
Variation de périmètre	2 496
Résultat net des ajustements de la juste valeur	2 555
Solde au 30 juin 2013	242 476
Travaux et dépenses capitalisés	1 938
Acquisition d'immeubles	63 893
Cessions / Transferts	(18 088)
Résultat net des ajustements de la juste valeur	3 348
Solde au 31 décembre 2013	293 567

Le poste « Variation de la juste valeur des immeubles et résultat net de cessions » au compte de résultat s'élevant à 3 036 K€ se décompose ainsi :

- Résultat net des ajustements de la juste valeur : 3 348 K€
- Résultat net de cession : -312 K€

Les cessions d'immeubles de placement réalisées durant le semestre pour un montant de 18 088 K€ comprennent les ventes :

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

b) Immobilisations corporelles

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

	30/06/2013	Augment.	Diminut.	Reclassement en immeuble de placement	Restructuration	31/12/2013
Valeur brute	1 478					1 478
Immeuble d'exploitation	1 343					1 343
Immobilisations en cours						
Autres immobilisations corporelles	136					136
Amortissement	(91)					(91)
Immeuble d'exploitation						
Immobilisations en cours						
Autres immobilisations corporelles	(91)					(91)
Valeur nette	1 388					1 388
Immeuble d'exploitation	1 343					1 343
Immobilisations en cours						
Autres immobilisations corporelles	45					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 du semestre, le Groupe n'a pas réalisé d'opérations concernant ces titres.

Au 31 décembre 2013, ces titres ont été valorisés à 4,34 Euros, correspondant au cours de bourse.

Les titres de participation non consolidés comprennent également 944 444 actions de la Foncière Vindi souscrites par le Groupe en juillet 2013 lors de l'augmentation de capital de la Foncière. Au 31 décembre 2013, ces actions ont été valorisées à 0,56 Euros correspondant au cours de bourse.

d) Clients et autres débiteurs

En K€	31/12/2013	30/06/2013
Clients et comptes rattachés	3 605	4 686
Dépréciation	(1 212)	(1 733)
Clients	2 392	2 952
Indemnités d'immobilisation	1 350	1 350
Créances fiscales	1 090	600
Autres créances	830	858
Autres Débiteurs	1 920	1 458
Clients et autres débiteurs	5 662	5 760

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

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

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

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

e) Trésorerie et équivalents de trésorerie

En K€	31/12/2013	30/06/2013
Comptes bancaires et caisses (Actif)	1 982	3 695
VMP - Equivalents de trésorerie	9 062	7 650
Intérêts courus non échus s/ VMP	-	-
Dép. valeurs mobilières de placement	-	-
VMP - NET (actif)	9 062	7 650
Concours bancaire (trésorerie passive)	(147)	(897)
Intérêts courus non échus (Passif)	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets	10 897	10 448

Les comptes bancaires et caisses ne sont pas rémunérés.

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

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

f) Capital émis et réserves

Catégorie de titre	Valeur nominale	Nombre de titres			Au 31 décembre 2013
		Au 30 juin 2013	Créés	Remboursés	
Actions ordinaires	€ 2,50	12 882 402			12 882 402

Au 31 décembre 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 31 décembre 2013 s'élevait à 14 194 actions.

Le Groupe détient également hors contrat de liquidité 867 656 actions propres au 31 décembre 2013.

Composante capitaux propres de l'OCEANE

En application de la norme IAS 32, la quote-part de l'emprunt obligataire convertible (OCEANE), émis en novembre 2009 correspondant à la valeur de l'option de conversion ou d'échanges en actions nouvelles ou existantes a été comptabilisée dans les capitaux propres. Cette option s'élève à 537 K€ au 31 décembre 2013 et est incluse dans le poste « réserves liées au capital » des capitaux propres.

Montant de l'émission	€ 7 000 000
Partie comptabilisée en dette	€ 6 462 122
Partie comptabilisée en capitaux propres	€ 537 878
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'options auto-détenues	77 654
Nombre d'actions à créer en cas de conversion	959 383
Prix d'exercice	€ 6,75

g) Echéances des emprunts bancaires et locations financement

En K€	Solde au 31/12/2013	Part courante	Part non courante	Dont 1 à 2 ans	Dont 2 à 5 ans	Dont + de 5 ans
Dettes financières						
Emprunt bancaires	142 531	4 572	137 960	56 208	23 294	58 458
Contrat location financement	48 654	2 150	46 504	2 314	8 313	35 877
Intérêts courus sur emprunts bancaires	512	512				
Intérêts courus sur contrats location financement	17	17				
Total	191 715	7 251	184 464	58 522	31 607	94 335

L'échéance 2015 correspond au solde de l'emprunt de Foncière du Chêne Vert qui a vocation à être remboursé pour partie par des cessions d'actifs et pour partie par des refinancements.

L'échéance 2016 correspond à l'emprunt relatif au Retail Park de Wittenheim et à l'emprunt relatif à l'immeuble de la rue du Sentier (appartements).

h) Flux de trésorerie contractuels futurs relatifs aux dettes financières

En K€	Flux 6 mois au 31/12/2013	Flux futurs - Part courante	Flux futurs - Part non courante	Dont + 1 an à 2 ans	Dont + 2 an à 5 ans	Dont plus de 5 ans
Intérêts hors couverture	1 570	4 434	20 272	3 969	8 015	8 288
Intérêts liés aux couvertures	1 326	2 841	5 953	1 439	3 038	1 477
Total	2 896	7 275	26 226	5 407	11 053	9 765

Les flux d'intérêts sont évalués sur la base des taux d'intérêt à terme applicable au 31 décembre 2013.

i) Emprunts obligataire convertible et non convertible

Le Groupe n'a pas émis de nouvel emprunt obligataire au cours du semestre.

Les intérêts courus des trois emprunts obligataires ont été comptabilisés pour un montant de 322 K€ au 31 décembre 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 31/12/2013 yc frais accessoires et intérêts courus (K€) (*)
SCBSM SA	EH	3 000	3 000	13/03/2006	15	Linéaire trimestriel	Eur3M+1	1 696
SCBSM SA	CLF	8 020	8 020	30/11/2007	12	Variable	Eur3M+0,85	4 217
SCBSM SA	EH	1 750	1 750	17/07/2013	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+2,6	1 719
SCBSM SA	EH	1 776	1 758	23/11/2011	15	Linéaire trimestriel	Eur3M+1,8	1 562
SCBSM SA	EH	3 446	3 432	23/11/2011	15	Linéaire trimestriel	Eur3M+1,8	3 056
SCBSM SA	EH	2 002	1 982	23/11/2011	15	Linéaire trimestriel	Eur3M+1,8	1 760
SCBSM SA	EH	8 250	8 250	30/07/2013	12	Variable	Eur3M+1,63	7 072
SCBSM SA	CLF	2 926	2 926	15/11/2012	7	Variable	Eur3M+1,050	2 637
SCI Wittenheim	EH	17 000	17 000	14/03/2011	5	In fine	Eur3M+3,50	15 737
SCI Cathédrale	EH	1 000	1 000	07/11/2008	9	In fine	Eur3M+1,70	1 000
SCI Cathédrale	EH	33 520	33 520	14/11/2013	7	Variable	Eur3M+2,35	32 752
SCI des Bois	CLF	3 400	3 400	05/10/2012	12	Variable	Eur3M+2,95	3 206
SAS Foncière du chêne vert	EH	109 224	109 224	26/01/2007	8	Variable	Eur3M+0,85	36 875
SAS Foncière du chêne vert	EH	6 676	6 676	26/01/2007	8	Variable	Eur3M+2	2 358
SCI des Bois de Norvège	CLF	1 618	918	28/11/2006	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+0,90	1 196
SCI des Bois de Norvège	CLF	408	408	07/12/2006	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+0,90	261
SCI des Bois de Norvège	CLF	1 501	1 501	26/07/2007	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+1	1 110
SCI des Bois de Norvège	EH	1 700	1 700	11/07/2012	15	Variable	Eur3M+0,512	1 557
SCI des Bois de Norvège	CLF	547	547	06/11/2008	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+1	446
SCI des Bois de Norvège	CLF	1 183	1 183	06/11/2008	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+1	959
SCI Berlioz	EH	660	660	30/05/2011	3	In fine	Eur3M + 2,1	661
SCI Du Val Sans Retour	EH	3 000	3 000	29/10/2012	15	Linéaire trimestriel	4,0%	2 831
Parabole IV	EH	3 800	3 800	29/06/2012	15	Variable	Eur 3M + 2,71	3 555
Parabole IV	EH	1 200	1 200	29/06/2012	3	In fine	Eur3M+3	1 190
SCI Buc	EH	2 700	2 700	18/10/2012	10	Variable	Eur3M+2,7	2 459
SCI Villiers Luats	EH	2 000	2 000	15/12/2010	15	Fixe	3,61%	1 691
SNC Sentier	EH	15 000	15 000	19/12/2013	3	In fine	Eur 3M + 3,75	14 944
SCI Haussmann	EH	8 650	8 650	14/11/2013	7	Variable	Eur3M+1,8	8 569
SCI Baltique	CLF	35 000	35 000	19/12/2013	12	Variable	Eur3M+2,35	34 640
Total		280 957	280 205					191 715

EH : Emprunt hypothécaire

CLF : Contrat de location financement

(*) Le montant de la dette présenté dans ce tableau correspond au capital restant dû au 31 décembre 2013 retraité de tous les frais accessoires amortis sur la durée du financement (IAS39), des intérêts courus et des avances preneurs.

Tableau de variation des emprunts bancaires et contrats de location financement

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

En K€	Total
30-juin-12	(*) 148 819
Nouveaux emprunts et locations financements	13 936
Remboursements	(21 010)
Variation de périmètre	1 801
Autres variations	35
30-juin-13	143 580
Nouveaux emprunts et locations financements	102 170
Remboursements	(52 209)
Autres variations	(1 827)
31-décembre-13	191 715

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les autres variations correspondent aux variations des intérêts courus non échus ainsi qu'aux variations liées à l'amortissement des coûts accessoires.

Covenants sur contrats d'emprunt

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

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 31 décembre 2013 : 39 045 K€.

K€	Capital restant dû au 31/12/2013	Intérêts courus et frais accessoires amortis	Dette au 31/12/2013 - §5.j
Tranche A	36 796	79	36 875
Tranche B	2 249	109	2 358
Total	39 045	188	39 233

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

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

- Emprunts portés par les SCI Cathédrale et SCI Haussmann-Eiffel et contractés auprès de la banque Berlin Hyp le 14 novembre 2013 : Capital restant dû au 31 décembre 2013 : 42 065 K€.

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

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

k) Instruments financiers dérivés

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

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)	Échéance	Valeur Juin 2013 Actif	Valeur Juin 2013 Passif	Valeur Dec 2013 Actif	Valeur Dec 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		372		120	252		120			
Recyclage par résultat de la part comptabilisée en capitaux propres									(287)	287				
Foncière Chêne Vert / FCV / RBS / RBS 36,9% swap à 4,21% et 58,1% swap à 3,95% si Eur 3 mois <5%, 4,3% sinon	36 875	01/07	8	01/15	2 555			1 845	710			1 845		
Recyclage par résultat de la part comptabilisée en capitaux propres									(993)	993				
TOTAL	36 875					2 927		1 964	(317)	1 280	120	1 845		
Sous-total variation de juste valeur (produit)									962					
Sous-total variation des montants accumulés en capitaux propres et désormais amortis en résultat (charge)									(1 280)					

L'ensemble des instruments financiers dérivés initialement éligibles à la comptabilité de couverture a été déclassé au 30 juin 2013 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 semestre sont désormais comptabilisées en résultat.

Instruments financiers dérivés non éligibles à la comptabilité dérogatoire de couverture

Société / Emprunt / Prêteur / Contre-partie Couverture	Solde dette couverte (000€)	Date début contrat	Durée (ans)	Échéance	Valeur Juin 2013 Actif	Valeur Juin 2013 Passif	Valeur Dec 2013 Actif	Valeur Dec 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 / 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	1 696	03/06	15	03/21		197		178	20					178
SCBSM / CBI Fortis Lease 50% / Fortis Lease / Fortis Tunnel bonifié : le Groupe reçoit Eur3M et paie 4.25% si Eur3M < ou = à 3.20%, Eur3M - 0.10% si 3.20% < Eur3M < 5.10%, 5.00% si Eur3M > ou = 5.10%	4 217	03/08	6	03/14		89		28	60		28			
SCBSM / CBI Fortis Lease 50% / Fortis Lease / Fortis Swap taux fixe : le Groupe paie Euribor 4.11% et reçoit Eur3M		03/08	6	03/14		86		27	58		27			
SCBSM / Pacé / Banque Palatine / Banque Palatine CAP : Le groupe paye Euribor 3 mois si Euribor 3M > 3,5 % Étalement de la prime d'émission du CAP (25 K€)	1 562	11/11	5	11/16			1		1					1
SCBSM / Buchelay / Banque Palatine / Banque Palatine CAP : Le groupe paye Euribor 3 mois si Euribor 3M > 3,5 % Étalement de la prime d'émission du CAP (52 K€)	3 049	11/11	5	11/16			1		1					1
SCBSM / Soyaux / Banque Palatine / Banque Palatine CAP : Le groupe paye Euribor 3 mois si Euribor 3M > 3,5 % Étalement de la prime d'émission du CAP (28 K€)	1 760	11/11	5	11/16			1		1					1

Société / Emprunt / Prêteur / Contrepartie Couverture	Solde dette couverte (000€)	Date début contrat	Durée (ans)	Échéance	Valeur Juin 2013 Actif	Valeur Juin 2013 Passif	Valeur Dec 2013 Actif	Valeur Dec 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 / Saint- Malo / Banque Palatine / Banque Palatine CAP : Le groupe paye Euribor 3 mois si Euribor 3M > 3,5 %	1 719	07/13	5	07/18				14	(14)				(14)	
SCBSM / Marseille / Société Générale / Société Générale CAP : Le Groupe paye Euribor 3M si Euribor 3M > 3,5 %		11/11	5	11/16	12		5		(7)				5	
Etalement de la prime d'émission du CAP (88 K€)						(62)								
SCBSM / Ris-Orangis / BNP / BNP SWAP : le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 1.68% si Euribor 3M < = à 1.68%	7 071	11/13	8	07/21				146	(146)					146
SCI Baltique / Poissonnière / Crédit Mutuel Arkea / Société Générale SWAP : le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 1.23% si Euribor 3M < = à 1.23%	34 640	12/13	6	01/20			69		69					69
SCI des Bois de Norvège / Biarritz / CA Leasing / Fortis Tunnel bonifié : le Grpe reçoit Eur3M et paie 4.25% si Eur3M < = à 3.20%, Eur3M - 0.10% si 3.20% < Eur3M < 5.10%, 5.00% si Eur3M > = 5.10%	1 196	03/08	6	05/14		50		25	25		25			
SCI des Bois de Norvège / St Sauveur / CA Leasing / Fortis Tunnel bonifié : le Grpe reçoit Eur3M et paie 4.25% si Eur3M < = à 3.20%, Eur3M - 0.10% si 3.20% < Eur3M < 5.10%, 5.00% si Eur3M > = 5.10%	261	03/08	6	03/14		8		3	6		3			
SCI des Bois de Norvège / Sillé le Guillaume / Fortis Lease / Fortis Tunnel bonifié : le Grpe reçoit Euribor 3M et paie 4.25% si Eur3M < = à 3.20%, Eur3M - 0.10% si 3.20% < Eur3M < 5.10%, 5.00% si Eur3M > = 5.10%, Eur3M - 0.10% si 3.20% < Eur3M < 5.10%, 5.00% si Eur3M > = 5.10%	1 110	03/08	6	03/14		79		25	54		25			
SCI des Bois de Norvège / Pouget / CBI Fortis Lease / Fortis Swap participatif à prime nulle : le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 3,95% si Eur3M < ou = 2,60%, Eur3M si 2,60% < Eur3M < ou = 5%, 5,00% si Eur3M > 5%	446	11/08	6	12/14		24		16	8		16			
SCI des Bois de Norvège / Combourg / CBI Fortis Lease / Fortis Swap participatif à prime nulle : le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 3,95% si Eur3M < ou = 2,60%, Eur3M si 2,60% < Eur3M < ou = 5%, 5,00% si Eur3M > 5%	959	11/08	6	12/14		52		35	17		35			
SCI des Bois de Norvège / Nîmes / BNP Paribas / BNP Paribas Swap taux fixe : le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 1,69 %	1 555	07/12	12	07/24		8	0		8					0
SCI BUC / Buc / Banque Palatine / Banque Palatine CAP : Le Groupe paye Euribor 3 mois si Euribor 3M > 1,2 %	2 459	10/12	3	10/15				1	1			1		
SCI Cathédrale / La Madeleine / Berlin Hyp / LBB SWAP : le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 1.46% si Euribor 3M < = à 1.46%	31 773	11/13	7	11/20				37	37					37
SCI Des Bois / Société Générale / Société Générale Swap taux fixe : le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 1,22%	3 205	10/12	7	12/19	8		1		(7)					1
SCI Haussmann / Réaumur / Berlin Hyp / LBB SWAP : le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 1.46% si Euribor 3M < = à 1.46%	8 569	11/13	7	11/20				10	10					10
Parabole IV / Prony / Banque Palatine / Banque Palatine CAP : Le Groupe paye Euribor 3 mois si Euribor 3M > 2 %	3 555	06/12	5	07/17				12	12				12	
TOTAL	111 781				19	457	137	434	213		138	(20)	(16)	440

Ces instruments financiers dérivés n'étant pas éligible à la comptabilité dérogatoire de couverture, la variation de leur juste valeur est comptabilisée en compte de résultat, représentant un profit de 213 K€ sur le semestre.

L'arrêt de SWAP ou tunnels en 2014 va participer à la réduction des frais financiers du Groupe au cours des prochains mois.

Total des instruments financiers dérivés

	Solde dette couverte (000€)	Valeur Juin 2013 Actif	Valeur Juin 2013 Passif	Valeur Dec 2013 Actif	Valeur Dec 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
Instruments financiers non éligibles à la comptabilité de couverture	111 781	19	457	137	434	213		138	(20)	(16)	440
Instruments financiers éligibles à la comptabilité de couverture	36 875		2 927		1 964	(317)	1 280	120	1 845		
TOTAL	148 655	19	3 384	137	2 398	(104)	1 280	258	1 824	(16)	440

L'effet net des couvertures de taux sur le semestre représente une charge de (1 431 K€), qui se décompose ainsi :

- Variation de valeur des instruments financiers dérivés anciennement éligibles à la comptabilité de couverture par le résultat hors amortissements des montants accumulés en capitaux propres : profit de 962 K€,
- Amortissements dans le compte de résultat des montants accumulés en capitaux propres : charge de (1 280 K€),
- Variation de valeur des instruments financiers dérivés non éligibles à la comptabilité de couverture : profit de 213 K€,
- Charges d'intérêts du semestre : (1 326 K€).

Le solde de la dette exposé aux effets de fluctuation des taux d'intérêts de marché s'établit à 38 538 K€ (encours restant dû sur les emprunts à taux variable ne faisant pas l'objet d'un contrat de garantie de taux d'intérêts : total dettes bancaires (191 715) - dettes couvertes (148 655) - dettes à taux fixe (4 522) = 38 538) soit 20.10 % de la dette bancaire au 31 décembre 2013.

I) Autres dettes financières

En K€	31/12/2013	30/06/2013
Autres dettes financières non courantes	3 529	3 453
Dépôts de garantie	3 529	3 453
Autres	0	0
Autres dettes financières courantes	331	1 079
Concours bancaires	147	897
Comptes créditeurs d'associés	184	182
Autres dettes financières	3 860	4 532

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

m) Fournisseurs et autres créditeurs (courant)

En K€	31/12/2013	30/06/2013
Fournisseurs et comptes rattachés	1 275	2 143
Dettes fiscales et sociales	2 315	1 777
Avances et acomptes reçus	857	723
Produits constatés d'avance	38	199
Autres dettes	1 401	1 248
Fournisseurs et autres créditeurs	5 886	6 090

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

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

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

n) Impôts

En K€	31/12/2013 (6 mois)	30/06/2013 (12 mois)
Exit Tax – Des Bois	354	425
Passifs bruts d'impôts différés	354	425
Pertes reportables sur bénéfices fiscaux futurs	1 010	1 081
Actifs bruts d'impôts différés	1 010	1 081

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

o) Comptabilisation des actifs et passifs financiers

Poste concerné dans l'état de la situation financière	Net (En K€)	Au coût amorti	A la juste valeur par le biais des capitaux propres	A la juste valeur par le biais du compte de résultat	Juste valeur (En K€)
Actifs financiers disponible à la vente	4 130	5	4 125		4 130
Prêts, cautionnements et autres créances	49	49			49
Total Autres actifs financiers (non courants)	4 179				4 179
Clients (1)	2 021	2 021			2 021
Instruments financiers dérivés actifs	137			137	137
Equivalents de trésorerie	9 062	9 062			9 062
Total Actifs financiers	15 399				15 399
Emprunts obligataires convertibles	6 096	6 096			6 096
Dettes financières (Hors OCEANE)	202 165	202 165			202 165
Total Emprunts & obligations convertibles	208 261				208 261
Instruments financiers dérivés passifs	2 398			2 398	2 398
Dépôts de garantie	3 538	3 538			3 538
Effet de l'actualisation des dépôts de garantie	(9)			(9)	(9)
Fournisseurs	1 275	1 275			1 275
Total Passifs Financiers	215 462				215 462

p) Evaluation de la juste valeur

Comme indiqué dans les principes comptables en partie 3, SCBSM se conforme à la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur » depuis le 1^{er} juillet 2013. Compte-tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations les états locatifs du Groupe, SCBSM a considéré la classification en niveau 3 de ses actifs comme la mieux adaptée. De plus, des données non observables publiquement comme les hypothèses de taux de croissance de loyers ou les taux de capitalisation sont utilisées par les experts pour déterminer les justes valeurs des actifs du Groupe SCBSM.

Les tableaux suivants présentent un certain nombre d'éléments quantitatifs utilisés pour évaluer la juste valeur des immeubles de placement détenus par le Groupe, sur base des immeubles expertisés au 31 décembre 2013 :

Foncière - 31/12/13		Méthode des DCF					Méthode du rendement		Méthode de comparaison directe
		Base capitalisée en € par m2	Taux d'actualisation des loyers	Taux d'actualisation de sortie	Taux de rendement de revente	Taux de croissance annuelle moyen des loyers nets	Taux de rendement	Durée de la période de recommandation en mois	Prix moyen en € par m2
Paris - Quartier Central des Affaires	Max	499,00	5,50%	5,50%	5,50%	2,50%	5,40%	12	12 500
	Min	329,46	5,50%	5,50%	5,50%	2,50%	2,75%	3	3 000
Province et périphérie	Max	-	-	-	-	-	10,50%	-	-
	Min	31,05	7,00%	7,50%	7,00%	-2,68%	6,00%	-	-

Développement - 31/12/13		Méthode des DCF					Méthode du rendement		Méthode de comparaison directe
		Base capitalisée en € par m2	Taux d'actualisation des loyers	Taux d'actualisation de sortie	Taux de rendement de revente	Taux de croissance annuelle moyen des loyers nets	Taux de rendement	Durée de la période de recommandation en mois	Prix moyen en € par m2
Province et périphérie	Max	173,00	7,00%	7,00%	7,50%	2,50%	100,00%	12	1 700
	Min	30,00	7,00%	7,00%	7,50%	1,12%	6,00%	12	1 100

Dans le cadre de ses financements, le Groupe a souscrit plusieurs contrats de couverture. Ces instruments financiers dérivés ont été classés en niveau 2 au 31/12/13. Leurs justes valeurs ont été déterminées sur la base des évaluations transmises par les partenaires financiers du Groupe.

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

2.3.7 NOTES DETAILLEES COMPTE DE RESULTAT

a) Revenus locatifs

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

En K€	31/12/2013 (6 mois)	30/06/2013 (12 mois)	31/12/2012 (6 mois)
Loyers	6 780	13 568	6 724
Autres prestations	2 179	3 460	1 772
Charges locatives	(2 414)	(4 709)	(2 390)
Revenus du patrimoine nets	6 544	12 319	6 106

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€	31/12/2013 (6 mois)	30/06/2013 (12 mois)	31/12/2012 (6 mois)
Autres charges liées au patrimoine	(246)	(479)	(261)
Autres charges de structure	(883)	(1 610)	(773)
Autres charges et produits opérationnels	(66)		
Dotations nettes aux amortissements et provisions	79	(322)	(225)
Total charges d'exploitation	(1 116)	(2 412)	(1 259)

L'effectif au 31 décembre 2013 s'élève à 5 personnes, les charges de personnel contribuent aux charges d'exploitation pour un montant de 152 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€	31/12/2013 (6 mois)	30/06/2013 (12 mois)	31/12/2012 (6 mois)
Intérêts financiers des emprunts	(1 253)	(2 633)	(1 392)
Intérêts financiers des crédits-bails	(317)	(582)	(305)
Intérêts financiers des instruments de couverture	(1 326)	(3 698)	(1 960)
Intérêts des emprunts obligataires (coupons)	(699)	(1 399)	(721)
Intérêts financiers - Etalement de la charge d'émission d'emprunts (IAS 39)	(784)	(784)	(439)
Intérêts et charges assimilées	(4 380)	(9 096)	(4 818)
Produits financiers des instruments de couverture		20	10
Revenus des équivalents de trésorerie	92	84	47
Produits/charges de trésorerie et équivalents	92	104	58
Coût de l'endettement financier net	(4 288)	(8 992)	(4 760)

d) Impôts

Le poste impôts comprend la variation des impôts différés sur le semestre, nulle, ainsi qu'une charge d'impôts de 18 K€ correspondant au dénouement du contrôle fiscal débuté en avril 2008 sur la SCI Mina (liquidée par voie de transmission universelle de patrimoine dans la SCI Mentelé le 31 mai 2012).

e) Résultat par action

En K€	31/12/2013	30/06/2013	31/12/2012
Frais financiers sur OCEANE	291	382	389
Résultat net part du groupe corrigé	3 935	3 529	2 232
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	12 054 777	12 569 214	12 611 254
Nombre moyen d'options de souscription	0	0	0
Nombre moyen d'obligations convertibles (OCEANE) (*)	0	0	0
Nb moyen pondéré d'actions corrigé des actions potentielles	12 054 777	12 569 214	12 611 254
Résultat de base par action (en €)	0,30	0,28	0,18
Résultat dilué par action (en €)	0,30	0,28	0,18

(*) Au 31 décembre 2013, les obligations convertibles (OCEANE) ne sont pas dilutives.

Ajustement rétrospectif

Nb moyen pondéré d'actions corrigé des actions potentielles	12 054 777	12 054 777	12 054 777
Résultat de base par action (en €)	0,30	0,29	0,19
Résultat dilué par action (en €)	0,30	0,29	0,19

2.3.8 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 »**, nécessitant la mise en œuvre d'une stratégie de création de valeur : commercialisation des espaces vacants, repositionnement des immeubles, rénovations, etc. Il est à noter que tous ces actifs sont des commerces.
- **Secteur structure** : qui présente les éléments non rattachés à l'activité des immeubles de placement.

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

En K€	Foncière	Développement	Structure	Total
Loyers	5 734	1 046		6 780
Autres prestations	1 936	243		2 179
Revenus du patrimoine	7 670	1 289		8 959
Autres produits d'exploitation	21	40	30	91
Total Produits des activités ordinaires	7 691	1 329	30	9 049
Charge locatives	(1 958)	(457)		(2 414)
Autres charges liées au patrimoine	(111)	(135)		(246)
Autres charges de structure	(23)		(859)	(883)
Autres charges et produits opérationnels			(66)	(66)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	58	75	(54)	79
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	5 656	812	(949)	5 519
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	3 071	20	(55)	3 036
Résultat opérationnel	8 727	832	(1 004)	8 555

En K€	Foncière	Développement	Structure	Total
Immeubles de placement détenus en pleine propriété	166 049	57 850		223 900
Immeubles de placement détenus en crédit Bail	69 667			69 667
Immeuble d'exploitation			1 343	1 343
Clients	1 696	520	176	2 392
Total	237 413	58 371	1 518	297 302

2.3.9 STOCK-OPTIONS

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

2.3.10 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

a) Risques de liquidité, risques de taux

Le Groupe SCBSM finance ses investissements par des crédits bancaires amortissables ou des crédits baux. La maturité moyenne de la dette Groupe est de 5,3 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 le semestre s'élève à 4,07 % contre 4,53% au 30 juin 2013.

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

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

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

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

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 31 décembre 2013, aucun locataire ne représente plus de 13 % des loyers.

Les 12 principaux locataires représentent environ 49 % 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).

2.3.11 ENGAGEMENTS ET EVENTUALITES

a) Contrôles fiscaux

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

Il est précisé que FCV 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 31 décembre 2013 sans prise en compte d'indexation future :

En K€	31/12/2013
Moins d'un an	15 041
De un à deux ans	11 990
De deux à cinq ans	14 877
Plus de cinq ans	10 494
Total des engagements reçus sur contrats de location simple	52 403

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

Parcelle d'environ 25ha comprise dans la Zone d'Aménagement Concerté Les Portes du Grand Chalon : 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 participation des filiales concernées. En sus des garanties présentées ci-dessous, des engagements de remboursement anticipé en cas de changement de contrôle sont fréquemment présents dans les contrats d'emprunts.

Ces engagements couvrent les dettes bancaires présentées en 2.3.6.j :

Société	Prêteur	Échéance	Dettes au 31/12/2013 yc frais accessoires et intérêts courus (K€)	Valeur de l'actif hypothéqué au 31/12/2013	Description des garanties et engagements
SA SCBSM	Calyon	2021	1 696	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
SA SCBSM	BNP Lease	2019	4 217		Cession Dailly des loyers et du contrat de couverture de taux
SA SCBSM	BNP Lease	2019	2 637		Cession Dailly des loyers et du contrat de couverture de taux
SA SCBSM	Palatine	2025	1 719	2 798	Hypothèque, cession Dailly des loyers
SA SCBSM	Palatine	2026	6 378	11 019	Hypothèque, cession Dailly des loyers
SA SCBSM	BNP	2025	7 072	9 600	Hypothèque conventionnelle, cession Dailly des loyers et des créances issues du contrat de couverture de taux, nantissement des créances au titre du contrat de couverture de taux et engagement de domiciliation des loyers
SCI Parabole IV	Palatine	2027 2015	3 555 1 190	9 100	Hypothèque conventionnelle en second rang et sans concurrence à hauteur de la somme principale. Cession Dailly des loyers commerciaux. Nantissement des créances de loyers habitation.
SCI Cathédrale	Berlin Hyp	2020	32 752	48 850	Privilège de prêteurs de deniers, Hypothèque conventionnelle, cession Dailly des loyers et des créances issues du contrat de couverture de taux, Nantissement des titres, des comptes bancaires et des prêts subordonnés
SCI Haussmann-Eiffel	Berlin Hyp	2020	8 569	12 570	Privilège de prêteurs de deniers, Hypothèque conventionnelle, cession Dailly des loyers et des créances issues du contrat de couverture de taux, Nantissement des titres, des comptes bancaires et des prêts subordonnés, Cautionnement solidaire SCI Cathédrale
SNC Sentier	BESV	2016	14 944	17 500	Privilège de prêteur de deniers de 1 ^{er} rang sur le bien Cession Dailly et délégation imparfaite des loyers
SCI Baltique	Genefim	2025	34 640		Nantissement de l'avance preneur Cession Dailly du produit de couverture et des créances Promesse de nantissement de compte titres Cautionnement solidaire de SCBSM et nantissement des parts sociales de la SCI
SCI Wittenheim	BESV	2016	15 737	22 300	Cession Dailly des loyers, Hypothèque sur les biens détenus, Délégation des bénéficiaires du contrat d'assurance contre l'incendie
SCI Buc	Palatine	2022	2 459	6 550	Hypothèque, cession Dailly des loyers
SCI Des Bois	Genefim	2024	3 206		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	1 457		Engagement de non cession des parts, délégation des loyers
SCI Des Bois de Norvège	BNP Lease	2019	1 110		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	1 405		Cession Dailly des loyers et du contrat de couverture de taux
SCI Des Bois de Norvège	BNP	2027	1 557	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 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	39 233	67 602	Hypothèques, nantissement des créances de couverture, cession Dailly des créances locatives et d'assurance
SCI Berlioz	Palatine	2013	661	1 030	Cession Dailly des loyers, Caution solidaire de SCBSM, Hypothèque
SCI Val sans retour	Caisse d'épargne	2027	2 831	5 000	Hypothèque, Caution solidaire SCBSM et délégation des loyers
SCI Villiers luats	Crédit Mutuel	2025	1 691	2 450	Hypothèque

f) Autres engagement donnés ou reçus

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

g) Rémunération des mandataires sociaux

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 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).

2.3.12 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

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

- les opérations sur les comptes courants d'associés qui constituent une dette de 184 K€ au 31 décembre 2013. Les comptes courants d'associés sont rémunérés au taux maximal fiscalement déductible soit 2,79 % au 31 décembre 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 86 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 le semestre est de 375 K€.

2.3.13 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

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

3. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés résumés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de SCBSM et de l'ensemble des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation, et que le rapport semestriel d'activité exposé en première partie présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »

Fait à Paris le 28 février 2014.

Jacques Lacroix
Président du Conseil d'administration



Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche

12 rue Godot de Mauroy,
75009 Paris