



SCBSM

Décembre 2016
Rapport financier semestriel



SCBSM : Plus fort bénéfice net semestriel depuis 5 ans

Résultats au 31 décembre 2016

Paris, le 30 mars 2017 – SCBSM, foncière cotée sur Euronext Paris, présente ses résultats semestriels au 31 décembre 2016 (exercice 2016-2017) arrêtés le 29 mars 2017 par le Conseil d'administration.

Normes IFRS – données auditées	31 déc. 15 (6 mois)	30 juin 16 (6 mois)	31 déc. 16 ¹ (6 mois)
Revenus du patrimoine	9,3 M€	8,8 M€	8,9 M€
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	5,9 M€	5,8 M€	6,0 M€
Variation de juste valeur et résultats de cessions	4,0 M€	4,1 M€	3,1 M€
Résultat opérationnel	9,9 M€	9,8 M€	9,1 M€
Coût de l'endettement financier net	-4,0 M€	-3,8 M€	-3,4 M€
Autres produits et charges financiers	-0,6 M€	-0,4 M€	0,1 M€
Impôts sur les bénéfices	-	-0,7 M€	-0,1 M€
Résultat net	5,2 M€	5,1 M€	5,7 M€

Au 31 décembre 2016, SCBSM affiche un bénéfice net semestriel de 5,7 M€, à son plus haut depuis 10 semestres. Cette performance est le fruit d'une dynamique continue de création de valeur pour les actionnaires caractérisée par :

- Un **résultat opérationnel solide** de 6,0 M€, avant variation de la juste valeur des immeubles de placement, en progression régulière grâce à la montée en puissance des revenus issus des *retail parks* de Perpignan-Rivesaltes (19.000 m² dont 15.000 livrés) et d'Angoulême-Soyaux (8.000 m²) ;
- Une **variation de juste valeur et résultats de cessions** de +3,1 M€, dans la droite ligne des semestres précédents, portée par l'accroissement de valeur des actifs parisiens et du *retail park* de Rivesaltes ;
- Une **baisse continue du coût de l'endettement financier net** et des autres charges financières.

Le résultat récurrent² du semestre s'élève à 2,5 M€, en progression de +39% par rapport au 1^{er} semestre de l'exercice précédent dans un contexte de stabilité des loyers à périmètre constant.

La valeur de son patrimoine immobilier atteint 322,3 M€ à fin décembre 2016, en hausse de 3,4 M€ par rapport au 30 juin 2016 et de 7,4 M€ par rapport au 31 décembre 2015.

Augmentation de l'ANR et baisse de l'endettement

Cette création de valeur se traduit également dans l'Actif Net Réévalué (ANR) par action³ qui progresse à nouveau de 3% sur le semestre à 11,91 €.

Dans le même temps, SCBSM a poursuivi la réduction de son endettement financier net qui s'établit à 185,2 M€ en décembre 2016 contre 188,8 M€ en juin 2016. La société a notamment remboursé, le 1^{er} juillet 2016, le solde des Océanes en circulation (4,7 M€).

Le ratio d'endettement (LTV) ressort ainsi à 53,95%, en très nette amélioration de 1,4 point en 6 mois et de 3 points en 1 an.

¹ Les comptes consolidés semestriels ont fait l'objet d'un examen limité et le rapport des commissaires aux comptes est en cours d'émission

² Résultat Récurrent = Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement - Coût de l'endettement financier net

³ ANR de reconstitution, droits inclus





Cette situation financière solide a permis de distribuer, en février dernier, 0,10 € / action.

Perspectives

Après ce bon 1^{er} semestre, SCBSM confirme son double objectif d'un nouvel accroissement de l'ANR et de baisse du ratio d'endettement LTV pour l'exercice en cours.

Cette dynamique sera entretenue par le plan d'action engagé sur l'exercice qui prévoit notamment :

- La finalisation de la commercialisation de la phase 1 d'Angoulême-Soyaux (environ 65% à ce jour) et le démarrage de la phase 2 (3.500 m²). Le site a d'ores et déjà accueilli des enseignes nationales de 1^{er} plan dont Norauto, JouéClub et L'Incroyable ;
- La réalisation de la phase 2 du site de Perpignan-Rivesaltes (4.000 m²) après la réussite de la phase 1 ;
- Le lancement d'un nouveau programme de *retail park* dont les travaux de gros œuvre ont été engagés ;
- L'analyse des opportunités d'arbitrages d'actifs matures dans un contexte de marché favorable aux cessions. Cette analyse a déjà conduit à la cession de locaux d'activité en province et d'appartements à Paris.

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 2016, à plus de 320 M€ dont 50 % environ à Paris QCA. SCBSM dispose du statut SIIC et fait partie des indices IEIF Foncières et IEIF Immobilier France. Plus d'informations sur www.scbsm.fr.

Contacts ACTUS finance & communication :

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

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





Annexes

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

31 décembre 2016

Valeur d'expertise des actifs	322 301
Droits d'enregistrement	18 019
Juste valeur des titres non consolidés	2 985
Valeur des actifs	343 304
Dettes Financières	163 911
Dettes Obligataires remboursables en numéraire	25 930
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets	-4 641
Endettement financier net	185 200
LTV	53,95%

Actif Net Réévalué (ANR) :

31 décembre 2016

Capitaux propres	123 650
Juste valeur des instruments financiers	5 464
ANR de liquidation	129 114
Droits d'enregistrement sur immeubles inscrits au bilan (hors immeubles destinés à la vente)	18 019
ANR de reconstitution	147 133
Nb d'actions (hors autocontrôle)	12 356 850
ANR de liquidation/action (€)	10,45
ANR de reconstitution/action (€)	11,91



SOMMAIRE

1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DU SEMESTRE	5
1.1 PATRIMOINE IMMOBILIER	5
1.2 ENDETTEMENT BANCAIRE ET OBLIGATAIRE	7
1.3 ACTIF NET REEVALUE (ANR)	8
1.4 CHIFFRES CLES - SYNTHESE	11
1.5 PERSPECTIVES	12
2. COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 31 DECEMBRE 2016	13
2.1 COMMENTAIRES	13
2.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AU COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 31 DECEMBRE 2016	16
2.3 DETAIL DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2016 ...	17
3. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	43

1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DU SEMESTRE

1.1 PATRIMOINE IMMOBILIER

Le patrimoine immobilier du Groupe hors projets en développement est valorisé au 31 décembre 2016 à 322,3 M€.

Cette valeur représente un accroissement net de 3,4 M€ par rapport au 30 juin 2016 et ce malgré les cessions nettes réalisées sur le semestre (1,9 M€).

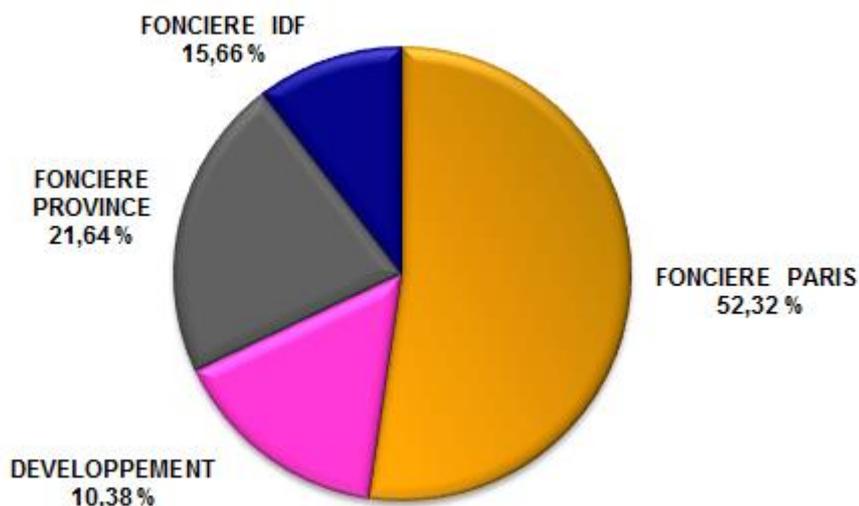
Le patrimoine du Groupe SCBSM se définit comme suit :

- **322,3 M€ de patrimoine dont 52,3 % à Paris intra-muros**
- **177 500 m²**
- **Loyers bruts annuels au 31 décembre 2016 : 15,6 M€**
- **Valeur locative de marché (VLM) : 21,6 M€** soit un potentiel d'accroissement de 38 %.

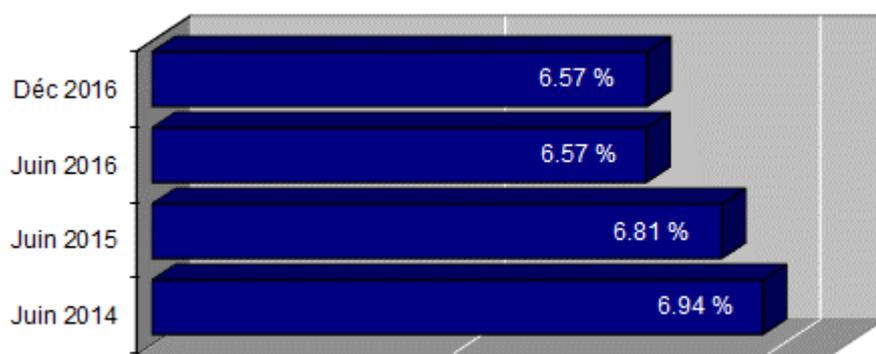
Compte tenu des critères d'investissement retenus par le Groupe et de la stratégie de création de valeur sur ses actifs, les immeubles en portefeuille peuvent être segmentés en deux catégories :

Actifs de Foncière dits « stabilisés » : 90 % du Patrimoine. Ils sont essentiellement situés à Paris (58 %) et région parisienne (17 %) 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 » : 10 % du Patrimoine. Ils nécessitent la mise en œuvre d'une stratégie de création de valeur : commercialisation des espaces vacants, repositionnement des immeubles, rénovations, etc. ; il est à noter que tous ces actifs sont essentiellement des commerces.



Taux de capitalisation du Patrimoine



Echéances des baux

Groupe SCBSM	Loyers à recevoir sur période ferme en K€			
	< 1 AN	1 à 2 ANS	2 à 5 ANS	> 5 ANS
	13 459	11 156	15 116	9 192

Groupe SCBSM	Loyers à recevoir jusqu'à échéance du bail en K€			
	< 1 AN	1 à 2 ANS	1 à 5 ANS	> 5 ANS
	13 846	12 419	30 018	28 137

1.2 ENDETTEMENT BANCAIRE ET OBLIGATAIRE

Etat de la dette

Au 31 décembre 2016, l'endettement financier du Groupe s'élève à 189 841 K€ dont 41 578 K€ de contrats de locations financements, 121 920 K€ de dettes bancaires, 25 320 K€ de dettes obligataires et 1 023 K€ d'intérêts courus.

L'endettement global du Groupe, essentiellement à taux variable est couvert par des contrats de couverture de taux. Le coût du financement bancaire et obligataire moyen marge incluse observé sur la période close au 31 décembre 2016 s'élève à 3,30 % contre 3,44 % au 30 juin 2016.

Ratio LTV en K€ (Loan To Value : Endettement financier net / Valeur des actifs)

	31/12/2016
Valeur d'expertise des actifs	322 301
Droits d'enregistrement (*)	18 019
Immeuble destiné à la vente	0
Juste valeur des titres non consolidés	2 985
	<hr/> 343 304
Dettes Financières	163 911
Dettes Obligataires remboursables en numéraire	25 930
Passifs liés aux actifs destinés à la vente	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets	-4 641
Endettement financier net	<hr/> 185 200
LTV	53,95 %

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

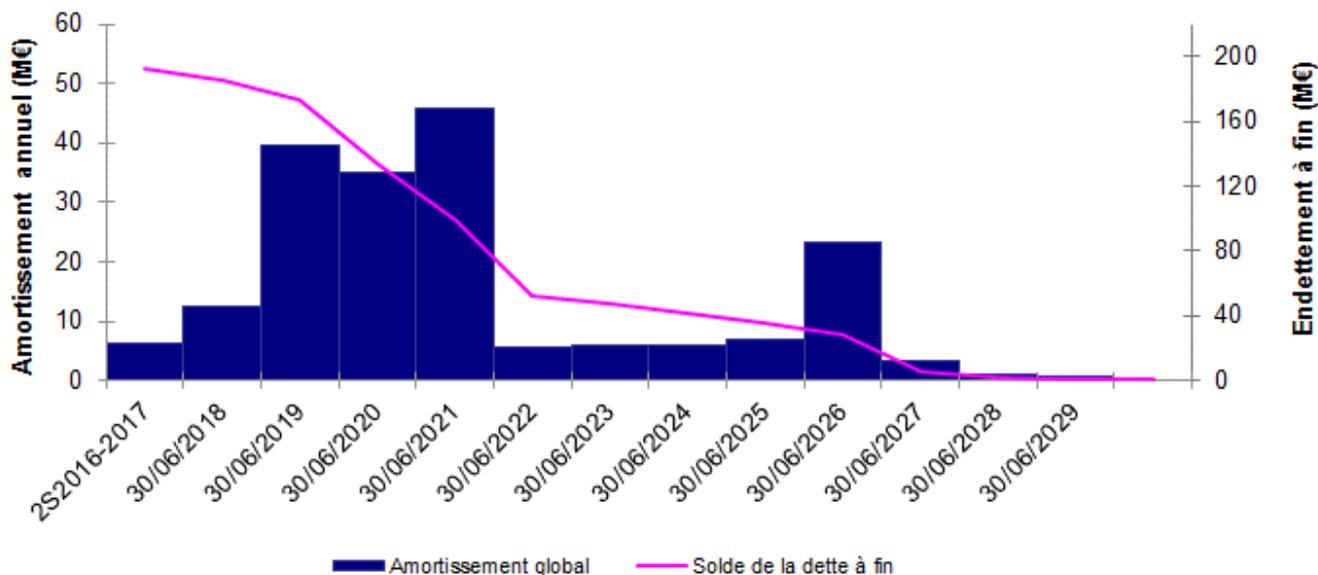
Au 31 décembre 2016, le LTV bancaire ressort à 53,95 % contre 55,34 % au 30 juin 2016.

Maturité de la dette

La dette du Groupe présente des durées résiduelles comprises entre 1 et 13 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 bancaire et obligataire du Groupe est de 4,2 années.

Le graphe ci-contre incluant pour chaque année l'amortissement annuel des dettes long et moyen terme (environ 8 M€ pour 2017) ainsi que les emprunts dont l'échéance tombe en cours d'année.



Source : SCBSM

L'échéance 2019 est principalement liée à l'emprunt de la SNC Foncière du Chêne Vert (27 M€) et à l'emprunt de la SNC Sentier au titre des appartements parisiens pour 6 M€ qui ont vocation à être remboursés pour partie par des cessions d'actifs et pour partie par des refinancements.

L'échéance 2020 correspond à hauteur de 26 M€ à l'emprunt obligataire.

L'échéance 2021 se compose essentiellement des emprunts sur les immeubles parisiens portés par les sociétés Cathédrale (32 M€) et Haussmann-Eiffel (8 M€).

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 2016, il a été évalué pour 99,5 % de sa valeur, par des experts indépendants : 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.

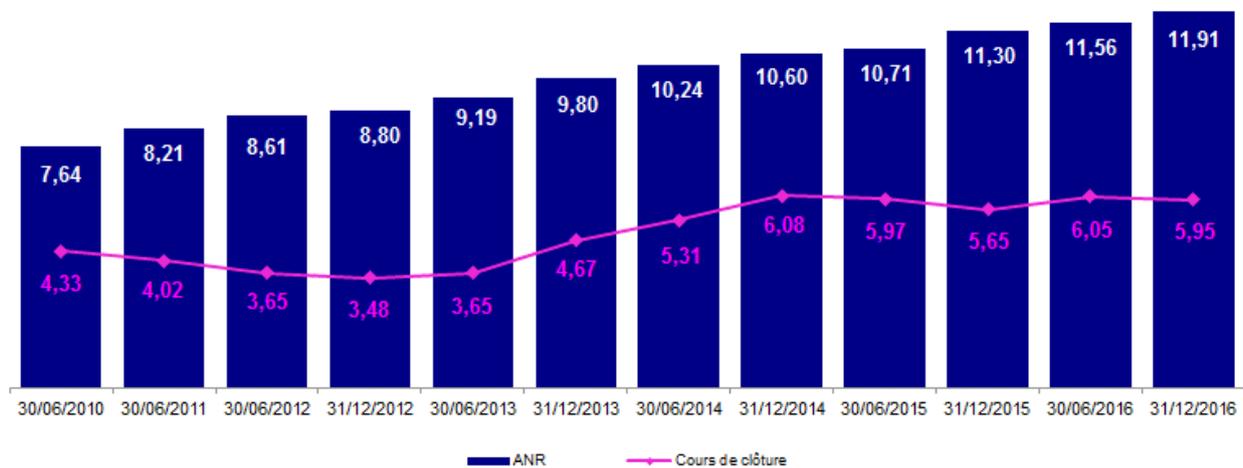
Par ailleurs, en respect avec les principes de détermination de l'ANR énoncés par l'EPRA (European Real Estate Association) visant à une meilleure comparabilité des données entre les foncières, les capitaux propres du Groupe sont retraités des impôts différés ainsi que de la valeur des instruments financiers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

Actif Net Réévalué (ANR)

	31/12/2016
Capitaux propres	123 650
Impôts différés actifs nets	
Juste valeur des instruments financiers	5 464
ANR de liquidation	129 114
Droits d'enregistrement sur immeubles inscrits au bilan (*)	18 019
ANR de reconstitution	147 133
Nb d'actions (hors autocontrôle)	12 356 850
ANR de liquidation/action (€)	10.45
ANR de reconstitution/action (€)*	11.91

* le calcul tient compte de l'évolution des taux des droits d'enregistrements depuis le 31 décembre 2015

Comparaison ANR* / Cours de Bourse



* Reconstitution

Source : SCBSM

L'ANR au 31 décembre 2016 s'établit à 11,91 € pour un cours de bourse de 5,95 €.

La décote sur ANR reste encore très élevée (50 %) surtout si l'on tient compte du fait que :

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

1.4 CHIFFRES CLES - SYNTHÈSE

	31 décembre 2016 (6 mois)	30 juin 2016 (12 mois)	31 décembre 2015 (6 mois)
Valeur d'expertise des actifs	322,3 M€	318,9 M€	314,8 M€
Valeur locative de marché	21,6 M€	20,9 M€	21,3 M€
Actif net réévalué de reconstitution par action	11,91 €	11,56 €	11,30 €
ANR de liquidation par action	10,45 €	10,02 €	9,62 €
Trésorerie nette	4,6 M€	12,2 M€	9,1 M€
Endettement bancaire et obligataire remboursable en numéraire	189,8 M€	201,0 M€	201,9 M€
Ratio LTV (Endettement financier net / Juste valeur des actifs immobiliers DI)	53,95 %	55,34 %	57,02 %
Taux moyen de la dette bancaire et obligataire marge incluse	3,30 %	3,44 %	3,49 %
Ratio RCI (Loyers nets/Frais financiers versés sur la période)	209 %	194 %	199 %
Revenus locatifs nets	6,6 M€	13,8 M€	7,3 M€
Résultat opérationnel avant variation de valeur des immeubles	6,0 M€	11,6 M€	5,9 M€
Résultat opérationnel après variation de valeur des immeubles et résultat de cession	9,1 M€	19,7 M€	9,9 M€
Résultat net	5,7 M€	10,3 M€	5,2 M€
Résultat net par action dilué	0,46 €	0,82 €	0,41 €

Indicateurs

Données comptables consolidées

1.5 PERSPECTIVES

Le Groupe va s'attacher au cours des prochains semestres à réduire l'écart entre la situation locative actuelle et l'ERV par la commercialisation des projets neufs en cours (1,4 M€) et de la vacance sur le patrimoine historique.

2. COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 31 DECEMBRE 2016

2.1 COMMENTAIRES

Les comptes consolidés au 31 décembre 2016 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 2016.

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	31/12/2016 6 mois	31/12/2015 6 mois
Loyers	7 498	7 757
Autres prestations	1 424	1 522
Revenus du patrimoine	8 922	9 279
Autres produits d'exploitation	33	61
Charges locatives	-2 277	-1 924
Autres charges liées au patrimoine	-326	-152
Autres charges de structure	-822	-741
Autres charges et produits opérationnels		
Dotations nettes aux amortissements et provisions	449	-664
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles	5 979	5 859
Variation de valeur des immeubles de placements et résultat nets de cession	3 107	4 013
Résultat opérationnel	9 086	9 872
Coût de l'endettement financier net	-3 434	-4 033
Autres produits et charges financiers	88	-631
Résultat avant impôts	5 740	5 209
Impôts différés	-64	
Résultat net des intérêts non contrôlant	17	4
Résultat net	5 659	5 204

Les revenus du patrimoine comptabilisés sur la période s'élèvent à 8,9 M€. Ce poste est constitué de 7,5 M€ de loyers et de 1,4 M€ d'autres produits composés essentiellement de charges refacturées aux locataires.

Les charges de l'exercice sont essentiellement constituées des charges opérationnelles liées aux immeubles de placement à hauteur de 2,3 M€ (et compensées par des produits à hauteur de 1,4 M€), des autres charges liées au patrimoine (expertises, travaux, pertes sur créances...) pour 0,3 M€ et des autres charges d'exploitation notamment les charges de fonctionnement général pour 0,8 M€.

Le résultat opérationnel de l'exercice avant variation de valeur des immeubles s'établit ainsi à 6,0 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 3,1 M€ sur la période.

Le coût de l'endettement financier net s'élève à 3,4 M€ contre 4,0 M€ au 31 décembre 2015.

Cette diminution résulte de la baisse de l'endettement et du taux moyen.

Le résultat net après impôt se traduit par un profit de 5,7 M€.

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation sur l'exercice clos au 31 décembre 2016 hors actions détenues en propre s'établissant à 12 357 776 actions, le résultat net par action s'élève à 0,46 €.

Bilan résumé

En milliers d'euros	31/12/2016	30/06/2016
Immeubles	322 300	318 938
Titres non consolidés	1 885	3 201
Autres actifs non courant	28	18
Actifs d'impôts différés		
Total actif non courant	324 213	322 157
Stocks		
Créances clients	2 060	1 798
Titres non consolidés	1 100	
Autres débiteurs	2 259	2 093
Trésorerie et équivalents	6 073	12 677
Total actif courant	11 492	16 568
Total Actif	335 704	338 725

Les immeubles de placement détenus par le Groupe sont comptabilisés pour leur juste valeur dans les comptes consolidés en normes IFRS. Cette valeur résulte d'expertises immobilières indépendantes réalisées sur l'année 2016 pour 99,5 % du portefeuille. Toutefois certaines revalorisations ont été limitées par prudence pour tenir compte de risques locatifs spécifiques ou de la réalisation de travaux significatifs en cours.

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

Le patrimoine immobilier du Groupe hors projets en développement s'élève au 31 décembre 2016 à 322,3 M€. L'augmentation par rapport au 30 juin 2016, malgré 1,9 M€ de cession, résulte des travaux réalisés sur la période à hauteur de 2 M€ et de la variation de valeur des immeubles pour 3,1 M€ dont essentiellement les immeubles parisiens et le retail park de Rivesaltes.

Les titres de participation non consolidés courants et non courants sont principalement constitués de la participation de 6,82 % au sein du capital de Foncière Volta, société immobilière cotée sur Nyse d'Euronext.

Les autres débiteurs comprennent 1,8 M€ de créances fiscales et des charges constatées d'avance et 0,5 M€ de créances diverses.

La trésorerie disponible du Groupe s'élève à 4,6 M€.

En milliers d'euros	31/12/2016	30/06/2016
Capitaux propres	123 650	117 001
Emprunts obligataires	25 930	27 711
Part non courante des dettes bancaires	154 987	153 029
Instruments financiers non courant	5 464	6 906
Autres dettes financières non courantes	3 769	3 388
Impôts non courant		
Total passif non courant	190 150	191 034
Emprunts obligataires	1 100	4 743
Part courante des dettes bancaires	8 924	16 584
Concours bancaires	1 432	477
Autres dettes financières	1	1
Dettes fournisseurs	2 997	1 512
Autres créditeurs	7 387	7 373
Impôts exigibles	64	
Total passif courant	21 905	30 690
Total Passif	335 704	338 725

Les principales variations des capitaux propres entre le 30 juin 2016 et le 31 décembre 2016 sont essentiellement liées au résultat de l'exercice (5,7 M€) et aux variations de valeur des instruments de couverture (1,1 M€).

L'endettement financier au 31 décembre 2016 s'élève à 189,8 M€ contre 201,0 M€ au 30 juin 2016. Cette baisse s'explique par les cessions réalisées sur la période à hauteur de 2 M€, par le remboursement des obligations Océanes pour un montant de 4,7 M€ ainsi que par l'amortissement courant de la dette long terme (4,5 M€).

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 principalement des dettes fiscales et sociales pour 0,8 M€, des avances et acomptes reçus pour 1,0 M€ et des autres dettes (fournisseurs d'immobilisation et dettes diverses) pour 5,6 M€.

2.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AU COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 31 DECEMBRE 2016

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle au 31 décembre 2016

Période du 1er juillet 2016 au 31 décembre 2016

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 1er juillet 2016 au 31 décembre 2016, 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 31 mars 2017

Paris, le 31 mars 2017

KPMG Audit IS

Membre de RSM International

Eric Lefebvre
Associé

Martine Leconte
Associée

2.3 DETAIL DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2016

2.3.1 ETAT FINANCIER

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

En K€	Note	31/12/2016	30/06/2016
ACTIFS			
Actifs non-courants			
Immeubles de placement	6.a	319 846	316 608
Immeubles d'exploitation	6.b	2 454	2 330
Autres immobilisations corporelles	6.b	26	16
Instruments financiers dérivés actifs	6.k	2	2
Autres actifs financiers (non courants)	6.c	1 885	3 201
Actifs d'impôts différés	6.n		
Actifs courants			
Stocks			
Clients	6.d	2 060	1 798
Indemnités d'immobilisation	6.d	0	40
Autres actifs financiers (courants)	6.c	1 100	
Autres débiteurs	6.d	2 259	2 053
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.e	6 073	12 677
TOTAL ACTIFS		335 704	338 725
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de l'entité mère			
Capital émis	6.f	32 612	32 612
Réserves	6.f	85 362	74 123
Résultat de l'exercice		5 676	10 265
TOTAL CAPITAUX PROPRES		123 650	117 001
Passifs non courants			
Emprunts obligataires convertibles	6.i		
Emprunts obligataires non convertibles	6.i	25 930	27 711
Emprunts bancaires	6.j	154 987	153 029
Instruments financiers dérivés passifs	6.k	5 464	6 906
Autres dettes financières	6.l	3 769	3 388
Impôts différés non courants	6.n		
Autres créditeurs	6.n		
Passifs courants			
Emprunts obligataires convertibles		0	4 743
Emprunts obligataires non convertibles		1 100	0
Part courante des emprunts long termes	6.j	8 924	16 584
Fournisseurs	6.m	2 997	1 512
Autres créditeurs	6.m	7 387	7 373
Concours bancaires	6.l	1 432	477
Autres dettes financières	6.l	1	1
Impôts exigibles		64	0
TOTAL PASSIFS		212 054	221 724
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		335 704	338 725

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE EN NORMES IFRS – SCBSM SA

En K€	Note	31/12/2016 (6 mois)	30/06/2016 (12 mois)	31/12/2015 (6 mois)
Loyers		7 498	15 194	7 757
Autres prestations		1 424	2 862	1 522
Revenus du patrimoine	7.a	8 922	18 055	9 279
Autres produits d'exploitation		33	76	61
Total Produits des activités ordinaires		8 955	18 132	9 341
Charges locatives	7.a	(2 277)	(4 211)	(1 924)
Autres charges liées au patrimoine	7.b	(326)	(372)	(152)
Autres charges de structure	7.b	(822)	(1 543)	(741)
Autres charges et produits opérationnels	7.b			
Dotations nettes aux amortissements et provisions	7.b	449	(379)	(664)
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement		5 979	11 627	5 860
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	6.a	3 107	8 093	4 013
Résultat opérationnel		9 086	19 720	9 872
Revenus des équivalents de trésorerie		37	78	40
Intérêts financiers - impact trésorerie		(3 180)	(7 140)	(3 700)
Intérêts financiers - Etalement de la charge d'émission d'emprunts (IAS 39)		(291)	(746)	(372)
Coût de l'endettement financier net	7.c	(3 434)	(7 808)	(4 033)
Actualisation des dettes et créances		10	(22)	(7)
Variation de valeur des instruments financiers dérivés	6.k	358	(607)	(354)
Variation de valeur et résultat de cession des placements financiers				
Autres produits financiers		5	413	305
Autres charges financières		(286)	(776)	(574)
Autres produits et charges financiers		88	(992)	(631)
Résultat avant impôts des activités poursuivies		5 740	10 921	5 209
Impôts		(64)	(655)	
Résultat net de l'ensemble consolidé		5 676	10 265	5 209
Résultat net des intérêts non contrôlant		17	2	4
Résultat net part du Groupe		5 659	10 264	5 204
Résultat de base par action (en €)	7.e	0,46	0,83	0,42
Résultat dilué par action (en €)	7.e	0,46	0,82	0,41

ETAT DU RESULTAT GLOBAL EN NORMES IFRS – SCBSM SA

En K€	31/12/2016 (6 mois)	30/06/2016 (12 mois)	31/12/2015 (6 mois)
Résultat net	5 659	10 264	5 204
Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat			
Réévaluation immobilisations corporelles			
- Gain / (Pertes) générés(es) durant la période	124	124	124
Total des éléments qui ne seront pas reclassés en résultat	124	124	124
Eléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat			
Actifs financiers disponibles à la vente			
- Gain / (Pertes) générés(es) durant la période	(216)	812	243
- Recyclage en résultat sur la période		(28)	
Couverture des flux de trésorerie			
- Gain / (Pertes) générés(es) durant la période	1 094	(2 033)	(330)
- Recyclage en résultat sur la période			
Total des éléments susceptibles d'être reclassés en résultat	878	(1 249)	(86)
Total du résultat global	6 661	9 138	5 242

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES – SCBSM SA

	Capital social	Réserves liées au capital	Actions propres	Réserves et résultat consolidé	Réévaluation immobilisations corporelles	Actifs financiers disponible à la vente	Instruments de couverture	Total des capitaux propres - Part du Groupe	Part des minoritaires	Total des capitaux propres
Au 30 Juin 2015	37 535	19 353	(6 412)	62 097	863	(985)	(3 417)	109 033	3	109 035
Résultat net consolidé				5 204				5 204	4	5 209
Variation de valeur des actifs financiers disponible à la vente						243		243		243
Variation de valeur des instruments de couverture							(330)	(330)		(330)
Réévaluation immobilisations corporelles					124			124		124
Sous total Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	124	243	(330)	38	-	38
Total du résultat global	-	-	-	5 204	124	243	(330)	5 242	4	5 247
Composante capitaux propres OCEANE				(8)				(8)		(8)
Incidences des variations de périmètre								-		-
Actions propres			(659)					(659)	(7)	(666)
Augmentation de capital								6		6
Autres reclassements				6						
Au 31 décembre 2015	37 535	19 353	(7 071)	67 299	987	(742)	(3 746)	113 615	0	113 615
Résultat net consolidé				5 059				5 059	(3)	5 057
Variation de valeur des actifs financiers disponible à la vente						540		540		(540)
Variation de valeur des instruments de couverture							(1 705)	(1 705)		(1 705)
Réévaluation immobilisations corporelles								-		-
Sous total Autres éléments du résultat global	-	-	-	5 059	-	540	(1 705)	3 895	-	3 892
Total du résultat global	-	-	-	5 059	-	540	(1 705)	3 895	(3)	3 892
Composante capitaux propres OCEANE				(56)				(56)		(56)
Actions propres			(21)					(21)	(7)	(14)
Augmentation de capital	555							555		555
Dividendes				(980)				(980)		(980)
QP résultats SCI										
Autres reclassements				(11)				(11)		(11)
Au 30 juin 2016	38 090	19 353	(7 092)	71 311	987	(203)	(5 450)	116 996	4	117 001
Résultat net consolidé				5 659				5 659	17	5 676
Variation de valeur des actifs financiers disponible à la vente						(216)		(216)		(216)
Variation de valeur des instruments de couverture							1 094	1 094		1 094
Réévaluation immobilisations corporelles					124			124		124
Sous total Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	124	(216)	1 094	1 002		1 002
Total du résultat global	-	-	-	5 659	124	(216)	1 094	6 661	17	6 677
Composante capitaux propres OCEANE										
Incidences des variations de périmètre										
Actions propres			(28)					(28)		(28)
Augmentation de capital										
QP résultats SCI										
Autres reclassements										
Au 31 décembre 2016	38 090	19 353	(7 121)	76 970	1 111	(419)	(4 357)	123 628	21	123 649

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES – SCBSM SA

En K€	Note	31/12/2016 (6 mois)	30/06/2016 (12 mois)	31/12/2015 (6 mois)
Résultat net		5 676	10 265	5 209
Variation de valeur sur les immeubles	6.a	(3 107)	(8 093)	(4 013)
Plus ou moins values de cession d'actifs				77
Dépréciations et provisions		(496)	(953)	84
Variation de valeur et résultat de cession des actifs et passifs financiers		(353)	1 335	482
Elimination des produits des autres immobilisations financières		(5)		
Autres éléments du résultat sans impact sur la trésorerie		70	22	7
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		1 784	2 575	1 846
Coût de l'endettement financier net	7.c	3 434	7 806	4 031
Impôts	7.d	64	655	
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		5 282	11 037	5 878
Impôt versé				
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		(382)	628	(2 668)
Flux de trésorerie générés par les activités poursuivies		4 900	11 665	3 210
Décaissements liés aux travaux et acquisitions d'immeubles de placement		(635)	(5 744)	(1 828)
Produit de cession d'immeubles de placement	6.a	1 904	7 013	3 701
Acquisition et cession d'immobilisations corporelles et incorporelles		460	460	
Acquisition et cession autres immobilisations financières			670	527
Produits des autres immobilisations financières		5		
Variation des prêts et avances consentis			24	24
Incidence des variations de périmètre				
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		1 734	2 423	2 424
Produits d'émission des emprunts		197	9 303	2 783
Frais décaissés à l'émission d'emprunts			(25)	
Remboursements d'emprunts (y compris location-financement)		(10 743)	(15 960)	(7 283)
Intérêts financiers versés (y compris location-financement)		(4 041)	(7 057)	(4 310)
Produit de trésorerie et équivalent de trésorerie		37	78	40
Vente/achats par la société de ses propres actions		(34)	(685)	(665)
Variation nette des autres flux de financement (C/C d'associés, dépôts de garantie)		391	(53)	(40)
Augmentation de capital				
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe			(429)	
Dividendes payés aux minoritaires				
Autres flux liés aux opérations de financement				
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(14 193)	(14 828)	(9 476)
Variation nette de trésorerie et équivalents de trésorerie		(7 560)	(740)	(3 843)
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à l'ouverture	6.e	12 200	12 940	12 940
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à la clôture	6.e	4 641	12 200	9 097

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 2016 ainsi que les notes annexes y afférentes ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 29 mars 2017.

2.3.3 EVENEMENTS CARACTERISTIQUES DU SEMESTRE

- **Immobilier :**

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

- 1 local commercial et des bureaux à l'étage à proximité du centre commercial Carrefour de l'Ecole Valentin
- 3 appartements à Paris.

Et à l'avancement de ses projets en cours :

- La phase 1 (8 061 m2) du Retail Park de Soyaux (Angoulême) a été livrée et louée notamment aux enseignes nationales suivantes : Norauto, JouéClub, L'Incroyable.

- **Financier :**

Aucun événement majeur d'ordre financier n'est intervenu au cours du semestre, hormis la décision lors de l'Assemblée Générale de procéder à la distribution d'un dividende de 0,10 centimes avec faculté de paiement en actions.

2.3.4 METHODES COMPTABLES

a) Principes de préparation des états financiers consolidés

Les états financiers consolidés semestriels du Groupe au 31 décembre 2016 ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception des immeubles de placement, immeubles d'exploitation, 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 2016 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 2016 (publication au Journal Officiel de l'Union Européenne). Les normes et interprétations adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées par l'Union Européenne pour les exercices ouverts avant le 1er juillet 2016 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Les comptes consolidés semestriels résumés au 31 décembre 2016 ont été préparés conformément aux dispositions de la norme « IAS 34 Information financière intermédiaire ». Ces derniers ne comprennent pas

l'intégralité des informations requises pour des états financiers consolidés annuels et doivent être lus conjointement avec les états financiers du Groupe pour l'exercice clos au 30 juin 2016.

Les principes comptables appliqués par le Groupe sont identiques à ceux appliqués dans les comptes consolidés au 30 juin 2016.

Les normes, amendements et interprétations d'application obligatoire à compter du 1er juillet 2016 ne sont pas applicables ou n'ont pas d'incidence significative.

Sur la base d'une première analyse, la nouvelle norme IFRS 15 relative à la reconnaissance du chiffre d'affaires ne devrait pas avoir d'effet significatif sur les principes comptables actuels du Groupe.

Principes et modalités de consolidation

Les états financiers consolidés semestriels résumés comprennent les états financiers de SCBSM et de ses filiales au 31 décembre 2016. Les états financiers des filiales ont été retraités selon le référentiel IFRS. Les opérations réciproques ont été éliminées.

Toutes les entités dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle, à savoir celles dans lesquelles il est exposé ou dispose de droits à des rendements variables résultant de son implication auprès desdites entités et qu'il dispose de la capacité d'influer sur ces rendements au travers de son pouvoir sur ces dernières, sont consolidées par intégration globale.

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

Conversion en monnaie étrangère

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

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

2.3.5 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les sociétés qui composent le Groupe SCBSM aux 30 juin 2016 et 31 décembre 2016 sont les suivantes :

Sociétés consolidées	SIREN	Date d'entrée dans le Groupe	31/12/2016		30/06/2016		
			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%	
SCI Baltique	488 859 695	31/03/2006	100%	100%	100%	100%	
SCI Abaquesne	490 232 345	15/03/2006	100%	100%	100%	100%	
SCI des Bois de Norvège	491 104 519	04/07/2006	100%	100%	100%	100%	
SAS Les Promenades de la Thalie	494 166 747	26/07/2006	100%	100%	100%	100%	
SNC Foncière du Chêne Vert	481 597 631	27/01/2007	100%	100%	100%	100%	
SCI Wittenheim	530 194 562	27/12/2010	99%	99%	99%	99%	
SCI du Val sans Retour	480 703 681	29/06/2012	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%	
SCI Villiers Luats	489 377 390	28/06/2013	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%	
SCI Haussmann-Eiffel	794 032 128	03/07/2013	100%	100%	100%	100%	
SARL Cathédrales	797 899 143	15/10/2013	100%	100%	100%	100%	
SNC Sentier	797 955 531	17/10/2013	99%	99%	99%	99%	

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 2016 (IAS 40, §38). Au 31 décembre 2016, l'ensemble des immeubles de placement a été classé en niveau 3 selon IFRS 13 (voir note « p. Evaluation de la juste valeur »).

Les immeubles de placement sont ainsi comptabilisés à leur juste valeur, celle-ci étant déterminée par référence à des expertises indépendantes. Toutefois certaines revalorisations ont été limitées pour tenir compte de risques locatifs spécifiques ou de la réalisation de travaux significatifs en cours.

Au 31 décembre 2016, la juste valeur des immeubles de placement a évolué favorablement grâce aux actions menées en termes de commercialisation des surfaces et aux travaux réalisés sur les immeubles.

Solde au 31 décembre 2015	312 424
Travaux et dépenses capitalisés	11 032
Acquisition d'immeubles	300
Cessions / Transferts	(7 013)
Résultat net des ajustements de la juste valeur	8 093
Autres variations	2
Solde au 30 juin 2016	316 608
Travaux et dépenses capitalisés	2 035
Acquisition d'immeubles	
Cessions / Transferts	(1 904)
Résultat net des ajustements de la juste valeur	3 107
Autres variations	
Solde au 31 décembre 2016	319 846

Le poste « Variation de la juste valeur des immeubles et résultat net de cessions » au compte de résultat s'élevant à 3 107 K€ se décompose ainsi :

- Résultat net des ajustements de la juste valeur : 3 107 K€

Les cessions d'immeubles de placement réalisées durant le semestre pour un montant de 1 904 K€ comprennent notamment les ventes intervenues au sein des sociétés suivantes :

- SA SCBSM,
- SNC Sentier.

b) Immobilisations corporelles

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

	30/06/2016	Augment.	Diminut.	Reclassement	Réévaluation	31/12/2016
Valeur brute	2 434	14			124	2 572
Immeuble d'exploitation	2 329				124	2 454
Autres immobilisations corporelles	105	14				119
Amortissement	(89)	(4)				(93)
Immeuble d'exploitation	0					0
Autres immobilisations corporelles	(89)	(4)				(93)
Valeur nette	2 345	10			124	2 480
Immeuble d'exploitation	2 330				124	2 454
Autres immobilisations corporelles	16	10				26

c) Autres actifs financiers (courants et non courants)

Les titres de participation non consolidés concernent la participation de 6,82 % (soit 699 794 actions) détenue au sein du capital de Foncière Volta SA, société cotée sur d'Euronext Paris. Au 31 décembre 2016, ces titres ont été valorisés à 3,89 Euros, correspondant au cours de bourse.

d) Clients et autres débiteurs

En K€	31/12/2016	30/06/2016
Clients et comptes rattachés	2 842	2 533
Dépréciation	(782)	(734)
Total	2 060	1 798
Indemnités d'immobilisation		540
Dépréciation		(500)
Total		40
Créances fiscales	1 775	1 382
Autres créances	459	671
Total	2 235	2 053
Clients et autres débiteurs	4 294	3 891

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

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

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

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

e) Trésorerie et équivalents de trésorerie

En K€	31/12/2016	30/06/2016
Comptes bancaires et caisses (Actif)	3 823	8 352
VMP - Equivalents de trésorerie	2 250	4 446
Intérêts courus non échus s/ VMP	-	(120)
VMP - NET (actif)	2 250	4 325
Concours bancaire (trésorerie passive)	(1 432)	(477)
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets	4 641	12 200

Les comptes bancaires et caisses ne sont pas rémunérés.

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

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

f) Capital émis et réserves

Catégorie de titre	Valeur nominale	Nombre de titres			Au 31 décembre 2016
		Au 30 juin 2016	Créés	Annulation	
Actions ordinaires	€ 2,50	13 044 984			13 044 984

Au 31 décembre 2016, le capital social de SCBSM est composé de 13 044 984 actions de 2,50 € de valeur nominale et s'élève ainsi à 32 612 milliers d'euros.

Variation des capitaux propres

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

Actions propres

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

Le nombre de titres auto détenus dans ce contexte au 31 décembre 2016 s'élevait à 13 085 actions.

Le Groupe détient également hors contrat de liquidité 410 631 actions propres au 31 décembre 2016.

Le nombre de titres lié au programme de rachat au 31 décembre 2016 est de 264 418 actions.

g) Echéances des emprunts bancaires et locations financement

En K€	Solde au 31/12/2016	Part courante	Part non courante	Dont 1 à 2 ans	Dont 2 à 5 ans	Dont + de 5 ans
Dettes financières						
Emprunt bancaires	121 920	5 999	115 921	41 606	51 659	22 655
Contrat location financement	41 578	2 512	39 067	2 640	9 486	26 941
Intérêts courus sur emprunts bancaires	285	285				
Intérêts courus sur contrats location financement	128	128				
Total	163 911	8 924	154 987	44 247	61 145	49 596

La part de 1 à 2 ans est essentiellement liée à l'emprunt de Foncière du Chêne Vert à échéance fin 2018 (27 M€), ainsi qu'à l'emprunt au titre des appartements parisiens détenus par la société SNC Sentier (6 M€).

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

h) Flux de trésorerie contractuels futurs relatifs aux dettes financières

En K€	Flux au 31/12/2016	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	1 839	3 268	11 717	3 054	5 007	3 656
Intérêts liés aux couvertures	676	1 473	5 219	1 412	2 988	819
Total	2 515	4 742	16 936	4 466	7 995	4 475

Les flux d'intérêts sont évalués sur la base des taux d'intérêt à terme applicable au 31 décembre 2016.

i) Emprunts obligataire convertible et non convertible

Les intérêts courus des deux emprunts obligataires ont été comptabilisés pour un montant de 610 K€ au 31 décembre 2016.

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

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	Dettes au 31/12/2016 y compris frais accessoires et intérêts courus (K€) (*)
SCBSM SA	EH	3 000	3 000	13/03/2006	15	Linéaire trim.	Eur3M+1	1 061
SCBSM SA	CLF	8 020	8 020	30/11/2007	12	Variable	Eur3M+0,85	2 880
SCBSM SA	EH	1 750	1 750	17/07/2013	12	Linéaire trim.	Eur3M+2,6 + Floor à 0	1 471
SCBSM SA	EH	1 776	1 758	23/11/2011	15	Linéaire trim.	Eur3M+1,8	1 233
SCBSM SA	EH	3 446	3 432	23/11/2011	15	Linéaire trim.	Eur3M+1,8	2 407
SCBSM SA	EH	2 002	1 982	23/11/2011	15	Linéaire trim.	Eur3M+1,8	1 390
SCBSM SA	EH	4 500	4 500	29/04/2015	12	Linéaire trim.	Eur3M+2,1 + Floor à 0	4 413
SCBSM SA	EH	800	800	29/04/2015	12	Linéaire trim.	Eur3M+2,1 + Floor à 0	701
SCBSM SA	EH	8 250	8 250	30/07/2013	12	Variable	Eur3M+1,63	6 203
SCBSM SA	CLF	2 926	2 926	15/11/2012	7	Variable	Eur3M+1,05	1 288
SCBSM SA	EH	1 800	1 800	15/02/2016	5	Variable	Eur3M+1,75 + Floor à 0	1 536
SCI Wittenheim	EH	17 000	17 000	14/03/2011	7	In fine	Eur3M+3,50 + Floor à 0	3 389
SCI Wittenheim	EH	7 000	7 000	08/12/2014	15	Variable	Eur3M+2,40 + Floor à 0	6 171
SCI Wittenheim	EH	3 000	3 000	31/12/2014	15	Variable	Eur1M+2,40 + Floor à 0	2 665
SCI Cathédrale	EH	1 000	1 000	07/11/2008	9	In fine	Eur3M+1,70	250
SCI Cathédrale	EH	33 520	33 520	14/11/2013	7	Variable	Eur3M+1,80	32 045
SCI des Bois	CLF	3 400	3 400	05/10/2012	12	Variable	Eur3M+2,95	2 689
SNC Foncière du chêne vert	EH	30 750	30 750	26/11/2014	4	Variable	Eur3M+2,2 + Floor à 0	28 143
SCI des Bois de N.	CLF	1 501	1 501	26/07/2007	12	Linéaire trim.	Eur3M+1	848
SCI des Bois de N.	EH	1 700	1 700	11/07/2012	15	Variable	Eur3M+2,30	1 300
SCI des Bois de N.	CLF	547	547	06/11/2008	12	Linéaire trim.	Eur3M+1	361
SCI des Bois de N.	CLF	1 183	1 183	06/11/2008	12	Linéaire trim.	Eur3M+1	760
SCI Du Val Sans Retour	EH	3 000	3 000	29/10/2012	15	Linéaire trim.	4,0%	2 352
SCI Parabole IV	EH	3 800	3 800	29/06/2012	15	Variable	Eur3M+2,71	3 125
SCI Parabole IV	EH	1 200	1 200	29/06/2012	3	In fine	Eur3M+3 + Floor à 0	1 206
SCI Buc	EH	2 700	2 700	18/10/2012	10	Variable	Eur3M+2,7	1 703
SCI Villiers Luats	EH	2 000	2 000	15/12/2010	15	Fixe	3,61%	1 334
SNC Sentier	EH	15 000	15 000	19/12/2013	5	In fine	Eur3M+3,75 + Floor à 0	6 730
SNC Sentier	EH	3 200	3 200	15/02/2016	10	Linéaire trim.	Eur3M+1,9 + Floor à 0	3 044
SCI Haussmann	EH	8 650	8 650	14/11/2013	7	Variable	Eur3M+1,8	8 335
SCI Baltique	CLF	35 000	35 000	19/12/2013	12	Variable	Eur3M+2,35	32 879
Total		213 421	213 369					163 911

EH : Emprunt hypothécaire

CLF : Contrat de location financement

Part non-courante

Part courante

154 987

8 924

(*) Le montant de la dette présenté dans ce tableau correspond au capital restant dû au 31 décembre 2016 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-14	183 508
Nouveaux emprunts et locations financements	41 550
Remboursements	(50 749)
Autres variations	(225)
30-juin-15	174 083
Nouveaux emprunts et locations financements	12 881
Remboursements	(18 047)
Autres variations	695
30-juin-16	169 613
Nouveaux emprunts et locations financements	524
Remboursements	(6 566)
Autres variations	340
31-décembre-16	163 911

La SNC Sentier a prorogé son emprunt au titre des appartements parisiens jusqu'en décembre 2018.

Les autres variations correspondent aux variations liées aux activations des amortissements des coûts accessoires.

Covenants sur contrats d'emprunt

Lors de la signature des contrats d'emprunts, le Groupe s'est engagé à respecter 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 SNC Foncière du Chêne Vert et contracté auprès de Crédit Mutuel le 26 novembre 2014 : Capital restant dû au 31 décembre 2016 : 28 374 K€.

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

Période de test LTV	Ratio LTV Senior
Du 01 janvier 2016 au 31 décembre 2016	<47,5 %
Du 01 janvier 2017 au 26 novembre 2018	<40,0 %

- DSCR périmètre FCV :

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

➤ Emprunts portés par les SCI Cathédrale et SCI Haussmann-Eiffel et contractés auprès de la banque Berlin Hyp le 14 novembre 2013 : Capital restant dû au 31 décembre 2016 : 40 799 K€.

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

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

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

Instruments financiers dérivés éligibles à la comptabilité dérogatoire de couverture

Société / Emprunt / Prêteur / Contre partie Couverture	Solde dette couverte (000€)	Date début contrat	Durée (ans)	Échéance	Valeur Juin 2016 Actif	Valeur Juin 2016 Passif	Valeur Dec 2016 Actif	Valeur Dec 2016 Passif	Var. de valeur - Imp. Résultat	Var. de valeur - Imp. Cap. propres	<1 AN	DE 1 A 2 ANS	DE 2 A 5 ANS	>5 ANS
SCI Baltique / Poissonnière / Société Générale SWAP : le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 1.19 % si Euribor 3M < ou = à 1.19 %	32 879	10/15	7	07/22		2 705		2 118	79	509				2 117
SCI Baltique / Poissonnière / Crédit Mutuel Arkea SWAP : le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 1.35 % si Euribor 3M < ou = à 1.35 %		10/15	10	12/25										
SCI Cathédrale / La Madeleine / Berlin Hyp / LBB SWAP : le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 1.46 % si Euribor 3M < ou = à 1.46 %	32 045	11/13	7	11/20		2 510		2 045		465			2 045	
SCI Haussmann / Réaumur / Berlin Hyp / LBB SWAP : le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 1.46 % si Euribor 3M < ou = à 1.46 %	8 335	11/13	7	11/20		648		528		120			528	
TOTAL	73 259					5 863		4 690	79	1 094			2 572	2 117

Ces instruments financiers dérivés sont éligibles à la comptabilité dérogatoire de couverture. Par conséquent la part efficace est comptabilisée en capitaux propres sur l'exercice pour 1 094 K€. La part inefficace est comptabilisée directement en compte de résultat, représentant un produit de 79 K€ au 31 décembre 2016.

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 2016 Actif	Valeur Juin 2016 Passif	Valeur Dec 2016 Actif	Valeur Dec 2016 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	1 061	03/06	15	03/21		122		96	26				96	
SCBSM / Pacé / Banque Palatine / Banque Palatine CAP : Le Groupe paye Euribor 3 mois si Euribor 3M > 3,5 %	1 233	11/11	5	11/16										
Etalement de la prime d'émission du CAP (25 K€)						(3)								
SCBSM / Buchelay / Banque Palatine / Banque Palatine CAP : Le Groupe paye Euribor 3 mois si Euribor 3M > 3,5 %	2 411	11/11	5	11/16										
Etalement de la prime d'émission du CAP (52 K€)						(5)								
SCBSM / Soyaux / Banque Palatine / Banque Palatine CAP : Le Groupe paye Euribor 3 mois si Euribor 3M > 3,5 %	1 390	11/11	5	11/16										
Etalement de la prime d'émission du CAP (28 K€)						(3)								
SCBSM / Saint- Malo / Banque Palatine / Banque Palatine CAP : Le Groupe paye Euribor 3 mois si Euribor 3M > 3,5 %	1 466	07/13	5	07/18		16		10	6			10		
SCBSM / Ris-Orangis / BNP / BNP SWAP : le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 1.68 % si Euribor 3M < = à 1.68 %	6 203	11/13	8	07/21		512		413	100				413	
SCBSM / Soyaux terrain et travaux / Banque Palatine / Banque Palatine CAP : Le Groupe paye Euribor 3M si Euribor 3M > 0,5 %	701	04/15	5	04/20		59		7	52				7	
SCI des Bois de Norvège / Nîmes / BNP Paribas / BNP Paribas Swap taux fixe : le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 1,69 %	1 300	07/12	12	07/24		139		112	27					112
SCI Des Bois / Société Générale / Société Générale Swap taux fixe : le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 1,22 %	2 689	10/12	7	12/19		138		107	31				107	
Parabole IV / Prony / Banque Palatine / Banque Palatine CAP : Le Groupe paye Euribor 3 mois si Euribor 3M > 2 %	3 125	06/12	5	07/17										
Foncière Chêne Vert / FCV/ Banque Crédit Mutuel CAP : Le Groupe paye Euribor 3 mois si Euribor 3M > 0,5 %	28 143	11/14	4	11/18	2		2		(1)			(2)		
Sentier / Arkéa / Arkéa CAP : Le Groupe paye Euribor 3 mois si Euribor 3M > 1,8 %	3 044	02/16	10	02/26		56		23	33					23
SCBSM / Arkéa / Arkéa CAP : Le Groupe paye Euribor 3 mois si Euribor 3M > 1,8 %	1 536	02/16	5	02/21		12		6	6				6	
TOTAL	54 302				2	1 043	2	773	280			8	628	136

Ces instruments financiers dérivés n'étant pas éligibles à la comptabilité dérogatoire de couverture, la variation de leur juste valeur est comptabilisée en compte de résultat, représentant un produit de 280 K€ sur le semestre.

Total des instruments financiers dérivés

	Solde dette couverte (000€)	Valeur Juin 2016 Actif	Valeur Juin 2016 Passif	Valeur Dec 2016 Actif	Valeur Dec 2016 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	54 302	2	1 043	2	773	280			8	628	136
Instruments financiers éligibles à la comptabilité de couverture	73 259		5 863		4 690	79	1 094			2 572	2 117
TOTAL	127 561	2	6 906	2	5 464	358	1 094		8	3 200	2 253

L'effet net des couvertures de taux sur le semestre représente une charge de (1 350 K€), qui se décompose ainsi :

- Variation de valeur des instruments financiers dérivés éligibles à la comptabilité de couverture par les capitaux propres : charge de (330 K€),
- Variation de valeur des instruments financiers dérivés éligibles à la comptabilité de couverture par le résultat : charge de (207 K€),
- Variation de valeur des instruments financiers dérivés non éligibles à la comptabilité de couverture : charge de (148 K€),
- Charges d'intérêts du semestre : (665 K€).

Le solde de la dette exposé aux effets de fluctuation des taux d'intérêts de marché s'établit à 37 698 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 (163 911 K€) - dettes couvertes (122 527 K€) - dettes à taux fixe (3 686 K€) = 37 698 K€) soit 23,0 % de la dette bancaire au 31 décembre 2016.

I) Autres dettes financières

En K€	31/12/2016	30/06/2016
Autres dettes financières non courantes	3 769	3 388
Dépôts de garantie	3 769	3 388
Autres dettes financières courantes	1 432	478
Concours bancaires	1 432	477
Comptes créditeurs d'associés	1	1
Autres dettes financières	5 202	3 866

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

m) Fournisseurs et autres crédeurs (courant)

En K€	31/12/2016	30/06/2016
Fournisseurs et comptes rattachés	2 997	1 512
Dettes fiscales et sociales	797	1 473
Avances et acomptes reçus	1 003	1 659
Produits constatés d'avance	17	187
Autres dettes	5 570	4 055
Fournisseurs et autres crédeurs	10 384	8 885

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

Les avances reçues se rattachent généralement aux loyers du premier semestre de l'année 2017.

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

n) Impôts

Une provision de 64 K€ a été comptabilisée dans le cadre d'une réclamation de l'administration fiscale. Bien que provisionnée, celle-ci est contestée par le Groupe.

o) Comptabilisation des actifs et passifs financiers

Poste concerné dans l'état de la situation financière	Net (En K€)	Au coût amorti	A la juste valeur par le biais des capitaux propres	A la juste valeur par le biais du compte de résultat	Juste valeur (En K€)
Actifs financiers disponible à la vente	2 936		2 936		2 936
Prêts, cautionnements et autres créances	49	49			49
Total Autres actifs financiers (non courants)	2 985				2 985
Clients (1)	2 060	2 060			2 060
Instruments financiers dérivés actifs	2			2	2
Equivalents de trésorerie	2 250	2 250			2 250
Disponibilités	3 823	3 823			3 823
Total Actifs financiers	11 119				11 119
Dettes financières	190 941	190 941			190 941
Total Emprunts & obligations convertibles	190 941				190 941
Instruments financiers dérivés passifs (2)	5 464		940	4 524	5 464
Dépôts de garantie	3 772	3 772			3 772
Effet de l'actualisation des dépôts de garantie	(3)			(3)	(3)
Fournisseurs	2 997	2 997			2 997
Total Passifs Financiers	203 171				203 171

(1) Hors franchises

(2) Hors TIE

p) Evaluation de la juste valeur

Le Groupe SCBSM se conforme à la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur » depuis le 1^{er} juillet 2013. Compte-tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations les états locatifs du Groupe, SCBSM a considéré la classification en niveau 3 de ses actifs comme la mieux adaptée. 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 2016 :

		Méthode des DCF					Méthode du rendement		Méthode de comparaison directe
		Base capitalisée en € par m ²	Taux d'actualisation des loyers	Taux d'actualisation de sortie	Taux de rendement de revente	Taux de croissance annuelle moyen des loyers nets	Taux de rendement	Durée de la période de recommercialisation en mois	Prix moyen en € par m ²
Foncière - 31/12/16									
Paris - Quartier Central des Affaires	Max	486,00	6,00 %	6,00 %	4,75 %	2,08 %	5,00 %	12	13 000
	Min	156,00	4,50 %	4,50 %	4,25 %	1,50 %	2,25 %	3	3 000
Province et périphérie	Max	200,00	10,00 %	10,50 %	10,47 %	26,70 %	10,50 %	-	-
	Min	29,50	4,50 %	6,00 %	7,00 %	0,18 %	5,50 %	-	-
Développement - 31/12/16		Méthode des DCF					Méthode du rendement		Méthode de comparaison directe
		Base capitalisée en € par m ²	Taux d'actualisation des loyers	Taux d'actualisation de sortie	Taux de rendement de revente	Taux de croissance annuelle moyen des loyers nets	Taux de rendement	Durée de la période de recommercialisation en mois	Prix moyen en € par m ²
Province et périphérie	Max	174,00	11,00 %	11,00 %	11,50 %	8,30 %	11,50 %	12	2 000
	Min	30,00	6,00 %	6,00 %	6,75 %	0,33 %	4,75 %	9	1 200

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 décembre 2016. Leurs justes valeurs ont été déterminées sur la base des évaluations transmises par les partenaires financiers du Groupe.

Les actifs financiers disponibles à la vente constitués des titres de participation au sein de la foncière Volta sont classés en niveau 1. La détermination de 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€	31/12/2016 (6 mois)	30/06/2016 (12 mois)	31/12/2015 (6 mois)
Loyers	7 498	15 194	7 757
Autres prestations	1 424	2 862	1 522
Charges locatives	(2 277)	(4 211)	(1 924)
Revenus du patrimoine nets	6 645	13 845	7 355

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€	31/12/2016 (6 mois)	30/06/2016 (12 mois)	31/12/2015 (6 mois)
Autres charges liées au patrimoine	(326)	(372)	(152)
Autres charges de structure	(822)	(1 543)	(741)
Autres charges et produits opérationnels			
Dotations nettes aux amortissements et provisions	449	(379)	(664)
Total charges d'exploitation	(700)	(2 294)	(1 557)

L'effectif au 31 décembre 2016 s'élève à 5 personnes, les charges de personnel contribuent aux charges d'exploitation pour un montant de 143 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€	31/12/2016 (6 mois)	30/06/2016 (12 mois)	31/12/2015 (6 mois)
Intérêts financiers des emprunts	(1 403)	(3 101)	(1 546)
Intérêts financiers des crédits-bails	(435)	(969)	(512)
Intérêts financiers des instruments de couverture	(676)	(1 228)	(665)
Intérêts des emprunts obligataires (coupons)	(666)	(1 842)	(977)
Intérêts financiers - Etalement de la charge d'émission d'emprunts (IAS 39)	(291)	(746)	(372)
Intérêts et charges assimilées	(3 471)	(7 886)	(4 072)
Produits financiers des instruments de couverture			
Revenus des équivalents de trésorerie	37	78	40
Produits/charges de trésorerie et équivalents	37	78	40
Coût de l'endettement financier net	(3 434)	(7 808)	(4 033)

d) Impôts

Le poste impôts comprend les impôts exigibles sur le semestre.

e) Résultat par action

En K€	31/12/2016	30/06/2016	31/12/2015
Frais financiers sur OCEANE		424	213
Résultat net part du Groupe corrigé	5 659	10 688	5 418
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	12 357 776	12 313 890	12 502 455
Nombre moyen d'options de souscription			
Nombre moyen d'obligations convertibles (OCEANE) (*)		698 593	702 312
Nb moyen pondéré d'actions corrigé des actions potentielles	12 357 776	13 012 483	13 204 767
Résultat de base par action (en €)	0,46	0,83	0,42
Résultat dilué par action (en €)	0,46	0,82	0,41

(*) Les obligations convertibles (OCEANE) ont été remboursées le 1^{er} juillet 2016.

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.

Au 31 décembre 2016

En K€	Foncière	Développement	Structure	Total
Loyers	7 000	498		7 498
Autres prestations	1 350	73		1 424
Revenus du patrimoine	8 350	572		8 922
Autres produits d'exploitation	0		33	33
Total Produits des activités ordinaires	8 350	572	33	8 955
Charge locatives	(2 067)	(210)		(2 277)
Autres charges liées au patrimoine	(230)	(96)		(326)
Autres charges de structure			(822)	(822)
Autres charges et produits opérationnels				
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(47)	500	(4)	449
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	6 005	766	(793)	5 979
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	3 257	(151)		3 107
Résultat opérationnel	9 263	616	(793)	9 086
Résultat opérationnel courant				9 154
Autres produits et charges opérationnels				(68)
Résultat opérationnel au P&L consolidé				9 086

En K€	Foncière	Développement	Structure	Total
Immeubles de placement détenus en pleine propriété	204 207	30 168		234 374
Immeubles de placement détenus en crédit Bail	82 197	3 275		85 472
Immeuble d'exploitation			2 454	2 454
Clients	1 772	288		2 060
Total	288 176	33 730	2 454	324 360

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 4,2 années.

Les profils d'amortissements sont variables et comprennent généralement une quote-part significative remboursable in fine afin de préserver des cash-flows attractifs. L'endettement est essentiellement à taux variable et couvert par des contrats de couverture de taux, le coût du financement bancaire moyen observé sur le semestre s'élève à 3,30 % contre 3,44 % au 30 juin 2016.

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

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

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

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

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 2016, aucun locataire ne représente plus de 13 % des loyers.

Les 12 principaux locataires représentent environ 48 % 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

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

Après analyse de la problématique fiscale par la société Bois et Manche avec ses conseils en concertation avec SCBSM, il a été décidé de faire une réclamation contentieuse en date du 31 août 2015 et a été demandé le dégrèvement intégral des impositions litigieuses. Le Groupe a considéré qu'il n'y avait pas lieu de provisionner un quelconque risque au titre de la garantie de passif.

b) Litiges

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

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

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

Les contrats de location non résiliables engagés sur ces immeubles ont des durées résiduelles généralement comprises entre 1 et 9 ans. Les loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont les suivants au 31 décembre 2016 sans prise en compte d'indexation future :

En K€	31/12/2016
Moins d'un an	13 459
De un à deux ans	11 156
De deux à cinq ans	15 116
Plus de cinq ans	9 192
Total des engagements reçus sur contrats de location simple	48 923

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

Néant.

e) Nantissements et hypothèques

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

Ces engagements couvrent les dettes bancaires présentées en 5.j :

Société	Prêteur	Échéance	Dettes au 31/12/2016 y compris frais accessoires et intérêts courus (K€)	Valeur de l'actif hypothéqué au 31/12/2016	Description des garanties et engagements
SA SCBSM	Calyon	2021	1 061	3 900	Hypothèque, nantissement et affectation en gage du solde de la ligne de crédit non utilisée, délégation imparfaite des loyers, délégation légale des assureurs couvrant l'immeuble, délégation imparfaite du contrat de couverture de taux
SA SCBSM	BNP Lease	2019	2 880		Cession Dailly des loyers et du contrat de couverture de taux
SA SCBSM	BNP Lease	2019	1 288		Cession Dailly des loyers et du contrat de couverture de taux
SA SCBSM	Palatine	2025	1 471	3 100	Hypothèque, cession Dailly des loyers
SA SCBSM	Palatine	2026	5 030	18 723	Hypothèque, cession Dailly des loyers
SA SCBSM	Palatine	2027	701	1 500	Privilège de prêteurs de deniers
SA SCBSM	Palatine	2027	4 413	11 700	Hypothèque conventionnelle de 2 ^{ème} rang, cession Dailly des loyers
SA SCBSM	BNP	2025	6 203	6 193	Hypothèque conventionnelle, cession Dailly des loyers et des créances issues du contrat de couverture de taux, nantissement des créances au titre du contrat de couverture de taux et engagement de domiciliation des loyers
SA SCBSM	Arkéa	2021	1 536	8 630	Hypothèque, cession Dailly des créances au titre du prêt intragroupe
SCI Parabole IV	Palatine	2027 2018	3 125 1 206	9 017	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	32 045	57 200	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	8 335	16 670	Privilège de prêteurs de deniers, Hypothèque conventionnelle, cession Dailly des loyers et des créances issues du contrat de couverture de taux, Nantissement des titres, des comptes bancaires et des prêts subordonnés, Cautionnement solidaire SCI Cathédrale
SNC Sentier	BESV	2018	6 730	7 660	Privilège de prêteur de deniers de 1 ^{er} rang sur le bien Cession Dailly et délégation imparfaite des loyers
SNC Sentier	Arkéa	2026	3 044	8 630	Hypothèque, cession Dailly des indemnités cessibles d'assurances « perte de loyer » et « perte d'exploitation », cession Dailly des créances locatives, engagement de ne pas contracter de nouveaux emprunts sans l'accord du prêteur, nantissement des comptes de l'opération
SCI Baltique	Genefim	2025	32 879	69 450	Nantissement de l'avance preneur Cession Dailly du produit de couverture et des créances Promesse de nantissement de compte titres Cautionnement solidaire de SCBSM et nantissement des parts sociales de la SCI
SCI Wittenheim	BESV	2018	3 389	3 202	Cession Dailly des loyers, Hypothèque sur les biens détenus, Délégation des bénéfices du contrat d'assurance contre l'incendie
SCI Wittenheim	Caisse d'épargne	2 029	6 171	16 700	Hypothèque conventionnelle en premier rang pari passu avec BPI France Fiancement, Cession Dailly des loyers, Caution solidaire SCBSM à hauteur de 20 % du crédit
SCI Wittenheim	BPI	2 029	2 665	16 700	Hypothèque conventionnelle en premier rang pari passu avec Caisse d'Épargne, Caution solidaire à hauteur de 20 % du crédit
SCI Buc	Palatine	2022	1 703	4 987	Hypothèque, cession Dailly des loyers
SCI Des Bois	Genefim	2024	2 689		Cession Dailly du produit de couverture, nantissement des parts sociales de la filiale concernée, caution solidaire de la SCBSM, Cession Dailly des loyers
SCI Des Bois de Norvège	BNP Lease	2019	848		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	1 121		Cession Dailly des loyers et du contrat de couverture de taux
SCI Des Bois de Norvège	BNP	2027	1 300	3 400	Privilège de prêteur de deniers de 1 ^{er} rang sur le bien et hypothèque conventionnelle complémentaire de 2 ^{ème} rang sur le prêt non garantie par le privilège de prêteur de deniers Cession Dailly des loyers et nantissements des parts de la filiale concernée Délégation imparfaite des créances et hypothèque de 3 ^{ème} rang au titre du contrat de couverture de taux
SNC Foncière du Chêne Vert	BECM	2018	28 143	67 004	Hypothèques, nantissement des créances de couverture, cession Dailly des créances locatives et d'assurance
SCI Val sans retour	Caisse d'épargne	2027	2 352	5 600	Hypothèque, Caution solidaire SCBSM et délégation des loyers
SCI Villiers luats	Crédit Mutuel	2025	1 334	2 300	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 avant le 31 décembre 2016 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. Les parties communes ont été expropriées en date du 15 décembre 2014, le syndicat des copropriétaires a engagé une procédure relative à la fixation de l'indemnité d'expropriation.

g) Rémunération des mandataires sociaux

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, 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 1 K€ au 31 décembre 2016. Les comptes courants d'associés sont rémunérés au taux maximal fiscalement déductible soit 2,03 % au 31 décembre 2016 ;
- 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 146 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 445 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 31 mars 2017.

Jacques Lacroix
Président du Conseil d'administration



Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche

12 rue Godot de Mauroy,
75009 Paris