



SCBSM

Décembre 2017

Rapport financier semestriel



SCBSM : Un patrimoine désormais constitué à 60 % d'actifs Paris QCA

Résultats semestriels 2017-2018

Paris, le 29 mars 2018 – SCBSM, foncière cotée sur Euronext Paris, présente ses comptes semestriels 2017-2018 (période du 1^{er} juillet au 31 décembre 2017) arrêtés ce jour par le Conseil d'administration. Le rapport financier semestriel sera mis à la disposition du public et déposé sur le site de l'AMF ce vendredi 30 mars 2018.

60 % du patrimoine à Paris

SCBSM a accéléré la dynamique d'arbitrages de son patrimoine qui permet de matérialiser la création de valeur réalisée sur des actifs matures pour renforcer la part d'actifs de bureaux situés dans le Quartier Central des Affaires (QCA) à Paris.

Sur le semestre, cette politique s'est traduite par la cession de près de 20 000 m² de surfaces commerciales situées dans des *retail parks* à Plérin (Côtes-d'Armor) et Wittenheim (Alsace) pour environ 25 M€. Depuis 2007, SCBSM aura cédé pour un montant total de plus de 220 M€, soit un taux de rotation en 10 ans supérieur à 70 % permettant d'associer création de valeur (hausse continue de l'ANR) et désendettement.

La valeur totale du patrimoine ressort ainsi à 304 M€ au 31 décembre 2017 contre 324 M€ au 30 juin 2017, le montant des cessions étant partiellement compensé par l'accroissement de valeur sur le reste du patrimoine (+4 M€). La part d'actifs de bureaux situés dans le Quartier Central des Affaires (QCA) à Paris, au cœur de la stratégie du Groupe, s'élève à 60 % du patrimoine au 31 décembre 2017 contre 54 % au 30 juin 2017.

Moins de 50 % de ratio d'endettement

Les fonds libérés ont ainsi permis de poursuivre le désendettement avec un ratio LTV qui passe sous la barre symbolique des 50 % (49,6 % contre 51,5 % au 30 juin 2017). A noter que ce calcul du LTV considère intégralement l'obligation remboursable en actions ou en numéraire (ORNANE 2023) comme une dette.

A contrario, en considérant un remboursement intégral de l'ORNANE 2023 en actions auto détenues (1 193 634 titres, soit 9,0 % du capital, au 31 décembre 2017) et/ou nouvelles, le ratio LTV ressortirait à 43,8 %.

Investissement continu dans le patrimoine

Tout en menant cette politique continue de désendettement, SCBSM a prouvé sa capacité à investir dans son patrimoine. Au cours du semestre, SCBSM aura en effet :

- Achevé la construction d'un bâtiment neuf de 2 100 m² à Perpignan-Rivesaltes et pour y installer un magasin Cultura en novembre 2017 ;
- Accueilli un magasin Stokomani (août 2017) et un magasin La Foir'Fouille (septembre 2017) sur plus de 4 000 m² au sein de son tout nouveau retail park de St Malo ;
- Poursuivi l'embellissement de ses actifs parisiens avec notamment la rénovation des façades de style Eiffel rue Réaumur et le hall d'accueil rue Poissonnière.





Stabilité du résultat récurrent avant impôt

Le résultat récurrent avant impôt¹ ressort à 2,8 M€ pour le 1^{er} semestre 2017-2018, stable par rapport au 1^{er} semestre de l'exercice précédent. Le Groupe a maintenu un solide niveau de résultat opérationnel, les frais financiers (impact trésorerie) étant restés stables.

Le bénéfice net ressort à 5,1 M€ contre 5,7 M€ au 1^{er} semestre 2016-2017. Il est impacté par le traitement comptable des frais d'émission d'emprunts (IAS 39), en augmentation de 0,4 M€ sur un an, et par une charge d'impôts de 0,8 M€.

Normes IFRS – données auditées – en M€	S1 2016-2017	S1 2017-2018
Loyers	7,5	7,5
Revenus du patrimoine	8,9	9,2
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	6,0	6,0
Variation de juste valeur et résultats de cessions	3,1	3,9
Résultat opérationnel	9,1	9,9
Coût de l'endettement financier net	-3,4	-3,8
dont impact IAS 39	-0,3	-0,7
Autres produits et charges financiers	0,1	-0,1
Impôts sur les bénéfices	-0,1	-0,8
Résultat net	5,7	5,1

Au 31 décembre 2017, l'Actif Net Réévalué (ANR) par action² atteint 12,92 € contre 12,32 € au 30 juin 2017, en croissance de 5 % sur le semestre. Bien qu'en recul sur un an, la décote sur ANR reste encore très élevée à ce jour (43 %).

Nouvelle acquisition d'un immeuble de bureaux à Paris



Façade 1911 du 35 rue Renaudes

SCBSM a annoncé, en janvier dernier, l'acquisition d'un nouvel immeuble de bureaux dans le quartier des Ternes à Paris. L'ensemble immobilier, situé dans le 17^{ème} arrondissement, jouit d'une localisation de qualité, entre l'avenue des Ternes et le parc Monceau.

Immédiatement après l'acquisition et fort des études réalisées en amont, le Groupe a engagé les travaux lourds de restructuration (8 à 12 mois) et d'extension de l'actif qui totalisera plus de 1 000 m² de surfaces utiles à usage de bureaux.

L'immeuble offrira des prestations très adaptées aux nouveaux modes de travail (grands espaces ouverts, modularité maximale, terrasses aménagées, climatisation, faux planchers techniques, grandes baies vitrées, etc.) en associant un aménagement très contemporain à une façade à l'architecture centenaire emblématique.




¹ Résultat Net Récurrent = Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement - coût de l'endettement financier net hors impact de la norme comptable IAS 39

² ANR de reconstitution, droits inclus





SCBSM



Cette acquisition illustre la capacité de SCBSM à poursuivre sa politique d'investissements dans Paris, tout en maintenant des critères de sélection exigeants, et à renforcer ainsi l'attractivité à long terme de son portefeuille.

A propos de SCBSM :



SCBSM est une foncière cotée sur Euronext à Paris (FR0006239109- CBSM) depuis novembre 2006. Le patrimoine immobilier du Groupe s'élève à plus de 300 M€, dont plus de 60 % 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 déc. 17
Valeur d'expertise des actifs	304 389
Droits d'enregistrement	17 781
Juste valeur des titres non consolidés	1 998
Valeur des actifs	324 168
<hr/>	
Dettes Bancaires	136 066
Dettes Obligataires remboursables en numéraire	28 406
Dettes Obligataires remboursables en actions ou en numéraire (ORNANE 2023)	18 664
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets	-22 514
Endettement financier net	160 622
<hr/>	
LTV	49,55%

Actif Net Réévalué (ANR) :

	31 déc. 17
Capitaux propres	131 923
Juste valeur des instruments financiers	5 811
ANR de liquidation	137 734
Droits d'enregistrement sur immeubles inscrits au bilan (hors immeubles destinés à la vente)	17 781
ANR de reconstitution	155 515
<hr/>	
Nb d'actions (hors autocontrôle) ³	12 038 813
<hr/>	
ANR de liquidation/action (€)	11,44
ANR de reconstitution/action (€)	12,92

Résultat récurrent avant impôt :

	31 déc. 17
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	6,0
- coût de l'endettement financier net	-3,8
+ retraitement de l'impact IAS 39	-0,7
Résultat récurrent avant impôt	2,8

³ Au 31/12/2017



SOMMAIRE

1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DU SEMESTRE	7
1.1 PATRIMOINE IMMOBILIER	7
1.2 ENDETTEMENT BANCAIRE ET OBLIGATAIRE	9
1.3 ACTIF NET REEVALUE (ANR)	11
1.4 CHIFFRES CLES - SYNTHESE	13
1.5 PERSPECTIVES	14
2. COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 31 DECEMBRE 2017	15
2.1 COMMENTAIRES	15
2.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AU COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 31 DECEMBRE 2017	18
2.3 DETAIL DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2017 ...	18
3. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	46

1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DU SEMESTRE

1.1 PATRIMOINE IMMOBILIER

Le patrimoine immobilier du Groupe hors projets en développement est valorisé au 31 décembre 2017 à 304,4 M€. La variation par rapport au 30 juin 2017 provient des cessions de cellules commerciales réalisées sur le semestre.

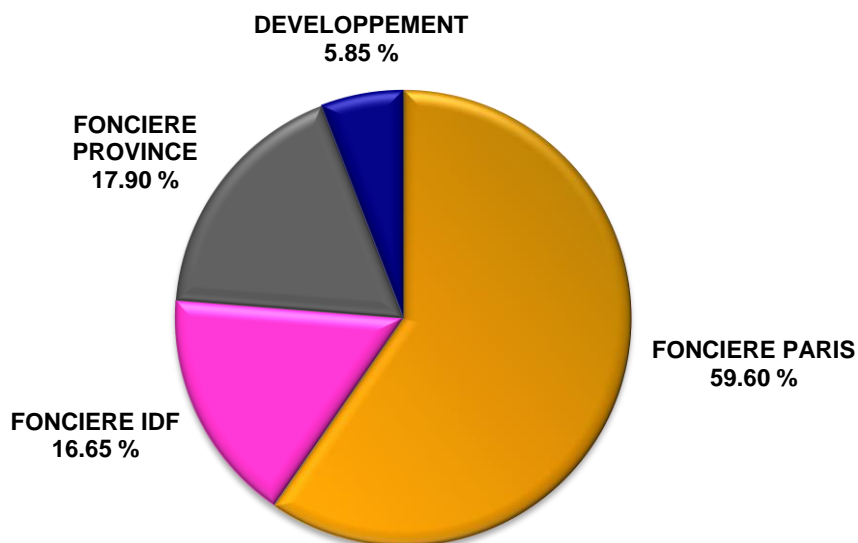
Le patrimoine du Groupe SCBSM se définit comme suit :

- **304,4 M€ d'actifs dont 59,6 % à Paris intra-muros**
- **150 000 m² environ**
- **Loyers bruts annuels du périmètre locatif au 31 décembre 2017 : 13,9 M€**
- **Valeur locative de marché (VLM) : 18,7 M€** soit un potentiel d'accroissement de 34 %.

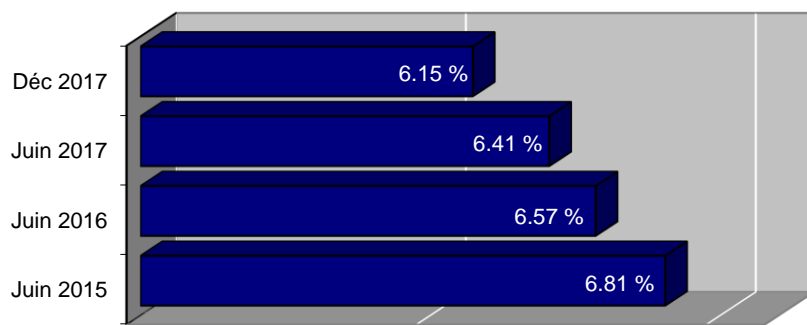
Compte tenu des critères d'investissement retenus par le Groupe et de la stratégie de création de valeur sur ses actifs, les immeubles en portefeuille peuvent être segmentés en deux catégories :

Actifs de Foncière dits « stabilisés » : 94 % du Patrimoine. Ils sont essentiellement situés à Paris (63 %) et région parisienne (18 %) qui présentent un revenu locatif proche de la valeur locative de marché et offrent au Groupe un cash-flow récurrent sécurisé ; et

Actifs de Développement dits « value added » : 6 % 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
	11 970	8 661	8 503	8 308

Groupe SCBSM	Loyers à recevoir jusqu'à échéance du bail en K€			
	< 1 AN	1 à 2 ANS	1 à 5 ANS	> 5 ANS
	12 329	11 125	28 657	27 580

1.2 ENDETTEMENT BANCAIRE ET OBLIGATAIRE

Etat de la dette

Au 31 décembre 2017, l'endettement financier du Groupe en baisse de 17,5 M€ (8,7%) s'élève à 183 136 K€ dont 39 076 K€ de contrats de locations financements, 96 592 K€ de dettes bancaires, 46 348 K€ de dettes obligataires et 1 120 K€ d'intérêts courus.

L'endettement global du Groupe, essentiellement à taux variable est couvert par des contrats de couverture de taux.

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

	<u>31/12/2017</u>
Valeur d'expertise des actifs	304 389
Droits d'enregistrement	17 781
Juste valeur des titres non consolidés	<u>1 998</u>
	324 168
Dettes Financières	136 066
Dettes Obligataires remboursables en numéraire	28 406
Dettes Obligataires remboursables en actions ou en numéraire (ORNANE 2023)	18 664
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets	<u>-22 514</u>
Endettement financier net	160 622
LTV	49,55 %

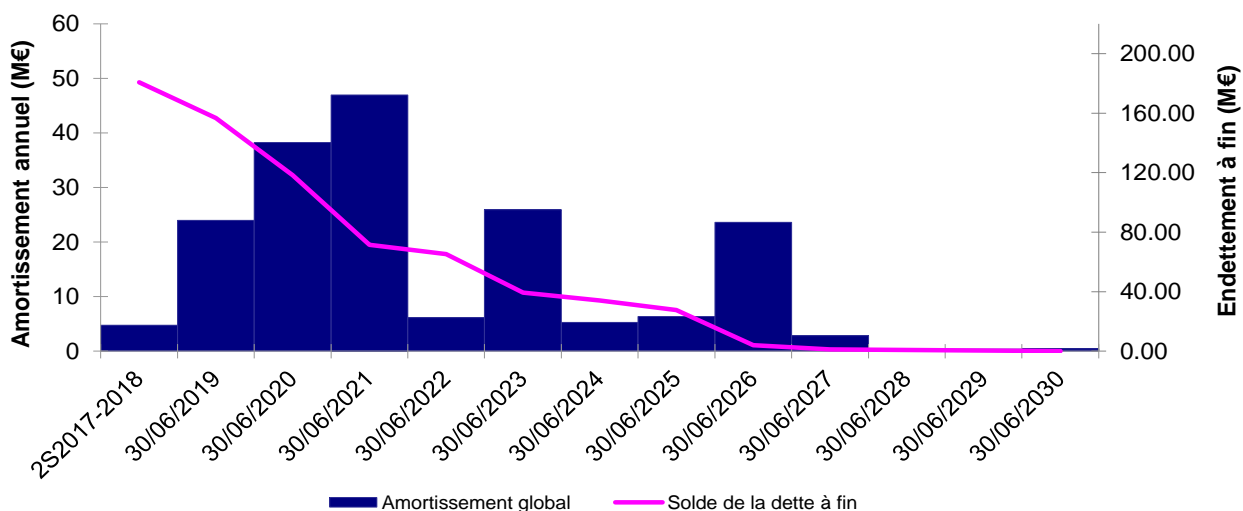
Au 31 décembre 2017, le LTV bancaire ressort à 49,55 % contre 51,52 % au 30 juin 2017.

Maturité de la dette

La dette du Groupe présente des durées résiduelles comprises entre 1 et 12 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 3,8 années.

Le graphe ci-dessous inclus pour chaque année l'amortissement annuel des dettes long et moyen terme (environ 6,6 M€ pour l'exercice 2018-2019) ainsi que les emprunts dont l'échéance tombe en cours d'année.



Source : SCBSM

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

- du solde net de la SNC Foncière du Chêne Vert pour 14 M€ en novembre 2018
- de l'emprunt obligataire 5,25 % émis en juillet 2014 pour 28 M€ en juillet 2019
- des emprunts sur les immeubles parisiens portés par les sociétés Cathédrale (32M€) et Haussmann-Eiffel (8 M€) en novembre 2020.

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 2017, il a été évalué pour 99,7 % de sa valeur, par des experts indépendants : Cushman & Wakefield Expertise, Catella et Jones Lang Lasalle.

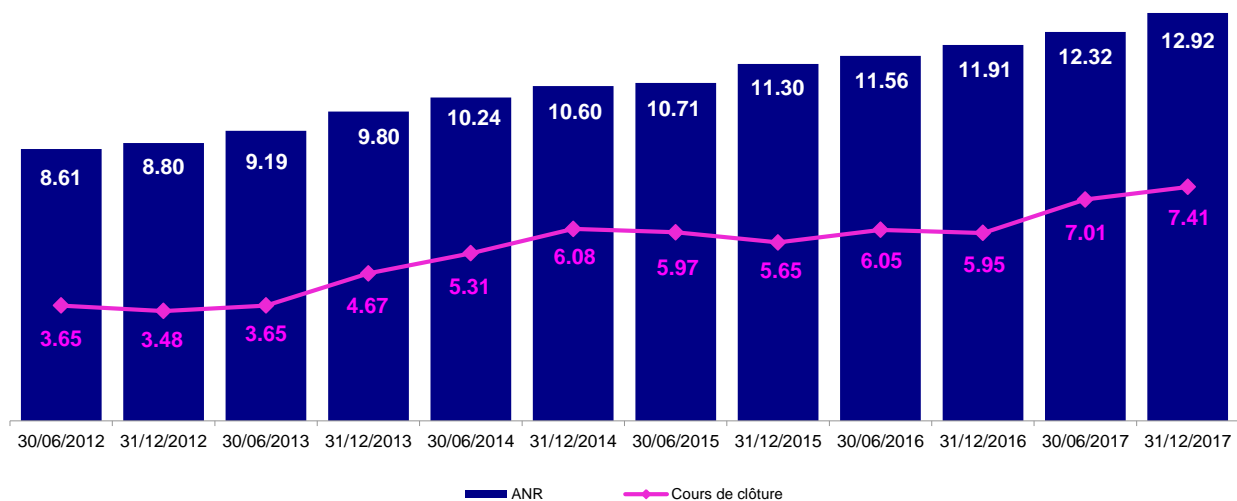
Les experts ont choisi d'opter pour la méthode de la juste valeur pour l'évaluation des actifs.

Par ailleurs, en respect avec les principes de détermination de l'ANR appliqués par la majeure partie des foncières à l'échelle européenne visant à une meilleure comparabilité des données, les capitaux propres du Groupe sont retraités des impôts différés ainsi que de la valeur des instruments financiers dérivés.

Actif Net Réévalué (ANR)

	31/12/2017
Capitaux propres	131 923
Impôts différés actifs nets	
Juste valeur des instruments financiers	5 811
ANR de liquidation	137 734
Droits d'enregistrement sur immeubles inscrits au bilan	17 781
ANR de reconstitution	155 515
Nb d'actions (hors autocontrôle)	12 038 813
ANR de liquidation/action (€)	11.44
ANR de reconstitution/action (€)	12.92

Comparaison ANR* / Cours de Bourse



* Reconstitution

Source : SCBSM

L'ANR au 31 décembre 2017 s'établit à 12,92 € pour un cours de bourse de 7,41 €.

La décote sur ANR reste encore très élevée (43 %) surtout si l'on tient compte du fait que :

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

1.4 CHIFFRES CLES - SYNTHÈSE

	31 décembre 2017 (6 mois)	30 juin 2017 (12 mois)	31 décembre 2016 (6 mois)
Valeur d'expertise des actifs	304,4 M€	323,6 M€	322,3 M€
Valeur locative de marché	18,7 M€	20,7 M€	21,6 M€
Actif net réévalué de reconstitution par action	12,92 €	12,32 €	11,91 €
ANR de liquidation par action	11,44 €	10,88 €	10,45 €
Trésorerie nette	22,5 M€	23,6 M€	4,6 M€
Endettement bancaire et obligataire remboursable en numéraire ou en actions	183,1 M€	200,6 M€	189,8 M€
Ratio LTV (Endettement financier net / Juste valeur des actifs immobiliers DI)	49,55 %	51,52 %	53,95 %
Taux moyen de la dette bancaire et obligataire marge incluse	3,34 %	3,24 %	3,30 %
Ratio RCI (Loyers nets/Frais financiers versés sur la période)	218 %	206 %	209 %
Revenus locatifs nets	7,0 M€	13,3 M€	6,6 M€
Résultat opérationnel avant variation de valeur des immeubles	6,0 M€	11,1 M€	6,0 M€
Résultat opérationnel après variation de valeur des immeubles et résultat de cession	9,9 M€	19,8 M€	9,1 M€
Résultat net	5,1 M€	10,6 M€	5,7 M€
Résultat net par action dilué	0,36 €	0,71 €	0,46 €

Indicateurs

Données comptables consolidées

1.5 PERSPECTIVES

Le Groupe a acquis en janvier 2018 un immeuble de bureaux à restructurer et surélever dans le quartier des Ternes à Paris

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 et de la vacance sur le patrimoine historique.

2. COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 31 DECEMBRE 2017

2.1 COMMENTAIRES

Les comptes consolidés au 31 décembre 2017 sont établis en conformité avec les principes de comptabilisation et d'évaluation des normes comptables internationales IFRS. Ils comprennent les états financiers de SCBSM et de ses filiales au 31 décembre 2017.

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	31/12/2017 6 mois	31/12/2016 6 mois
Loyers	7 469	7 498
Autres prestations	1 739	1 424
Revenus du patrimoine	9 207	8 922
Autres produits d'exploitation	37	33
Charges locatives	-2 206	-2 277
Autres charges liées au patrimoine	-252	-326
Autres charges de structure	-814	-822
Dotations nettes aux amortissements et provisions	20	449
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles	5 991	5 979
Variation de valeur des immeubles de placements et résultat nets de cession	3 872	3 107
Résultat opérationnel	9 863	9 086
Coût de l'endettement financier net	-3 837	-3 434
Autres produits et charges financiers	-141	88
Résultat avant impôts	5 885	5 740
Impôts	-777	-64
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	-10	17
Résultat net part du Groupe	5 118	5 659

Les revenus du patrimoine comptabilisés sur la période s'élèvent à 9,2 M€. Ce poste est constitué de 7,5 M€ de loyers et de 1,7 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 2,2 M€ (et compensées par des produits à hauteur de 1,7 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 3,9 M€ sur la période.

Le coût de l'endettement financier net s'élève à 3,8 M€, il est composé :

- des frais financiers (impact trésorerie) à hauteur de 3,1 M€ (stable par rapport au 31 décembre 2016) ;
- de l'étalement de la charge d'émission d'emprunts pour 0,7 M€ (-0,3 M€ un an plus tôt).

Le résultat net après impôt se traduit par un profit de 5,1 M€.

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation sur l'exercice clos au 31 décembre 2017 hors actions détenues en propre s'établissant à 12 133 324 actions, le résultat net par action s'élève à 0,42 €.

Bilan résumé

En milliers d'euros	31/12/2017	30/06/2017
Immeubles	304 389	323 575
Titres non consolidés	1 998	1 952
Autres actifs non courant	25	23
Total Actif non courant	306 412	325 550
Créances clients	1 351	1 898
Autres débiteurs	3 883	4 128
Trésorerie et équivalents	22 534	24 228
Total Actif courant	27 768	30 254
Total Actif	334 181	355 804

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 2017 pour 99,7 % du portefeuille.

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

Le patrimoine immobilier du Groupe hors projets en développement s'élève au 31 décembre 2017 à 304,4 M€. La baisse par rapport au 30 juin 2017 résulte des cessions de cellules commerciales réalisées sur le semestre, partiellement compensées par l'accroissement de valeur des immeubles Parisiens.

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

Les autres débiteurs comprennent 1,9 M€ de créances fiscales et des créances diverses pour le solde.

La trésorerie disponible du Groupe s'élève à 22,5 M€.

En milliers d'euros	31/12/2017	30/06/2017
Capitaux propres	131 923	128 509
Emprunts obligataires	46 348	47 359
Part non courante des dettes bancaires	111 776	141 146
Instruments financiers non courant	5 811	6 306
Autres dettes financières non courantes	3 349	3 796
Autres créditeurs	65	65
Total Passif non courant	167 349	198 672
Emprunts obligataires	722	
Part courante des dettes bancaires	24 290	12 067
Concours bancaires	20	568
Dettes fournisseurs	1 899	1 823
Autres créditeurs	7 707	13 900
Impôts exigibles	271	266
Total Passif courant	34 909	28 623
Total Passif	334 181	355 804

Les variations des capitaux propres entre le 30 juin 2017 et le 31 décembre 2017 sont essentiellement liées au résultat de l'exercice pour 5,1 M€, à la variation de valeur des instruments de couverture (0,6 M€) et à l'annulation automatique des rachats d'actions propres (-2,4 M€).

L'endettement financier au 31 décembre 2017 s'élève à 183,1 M€ contre 200,6 M€ au 30 juin 2017. Cette diminution s'explique par les différentes opérations réalisées sur la période :

- débloqué de ligne de crédit travaux (2,5 M€),
- remboursement d'emprunt suite à des cessions (-16,2 M€)
- l'amortissement courant de la dette à long terme (-3,7 M€)

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

Les autres créditeurs sont constitués principalement des dettes fiscales et sociales pour 0,6 M€, des avances et acomptes reçus pour 1,3 M€ et des autres dettes (fournisseurs d'immobilisation et dettes diverses) pour 5,8 M€.

2.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AU COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 31 DECEMBRE 2017

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle au 31 décembre 2017

Période du 1er juillet 2017 au 31 décembre 2017

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 Scieries de la Manche S.A., relatifs à la période du 1^{er} juillet 2017 au 31 décembre 2017, 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 30 mars 2018

Paris, le 30 mars 2018

KPMG Audit IS

Rsa

Eric Lefebvre
Associé

Jean-Louis Fourcade
Associé

2.3 DETAIL DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2017

2.3.1 ETATS FINANCIERS

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

En K€	Note	31/12/2017	30/06/2017
ACTIF			
Actifs non-courants			
Immeubles de placement	6.a	301 821	321 161
Immeubles d'exploitation	6.b	2 568	2 414
Autres immobilisations corporelles	6.b	25	23
Instruments financiers dérivés actifs	6.k		
Autres actifs financiers (non courants)	6.c	1 998	1 952
Actifs d'impôts différés	6.n		
Actifs courants			
Stocks			
Clients	6.d	1 351	1 898
Indemnités d'immobilisation			
Autres actifs financiers (courants)			
Autres débiteurs	6.d	3 883	4 128
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.e	22 534	24 228
TOTAL ACTIF		334 181	355 804
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF			
Capital émis	6.f	33 081	33 081
Réserves	6.f	93 712	84 782
Résultat net part du Groupe		5 118	10 624
Capitaux propres part du Groupe		131 910	128 488
Participations ne donnant pas le contrôle		12	22
TOTAL CAPITAUX PROPRES		131 923	128 509
Passifs non courants			
Emprunts obligataires convertibles	6.i	18 599	18 292
Emprunts obligataires non convertibles	6.i	27 749	29 067
Emprunts bancaires	6.j	111 776	141 146
Instruments financiers dérivés passifs	6.k	5 811	6 306
Autres dettes financières	6.l	3 349	3 796
Autres créditeurs		65	65
Passifs courants			
Emprunts obligataires convertibles	6.i	65	
Emprunts obligataires non convertibles	6.i	656	
Part courante des emprunts long terme	6.j	24 290	12 067
Fournisseurs	6.m	1 899	1 823
Autres créditeurs	6.m	7 707	13 900
Concours bancaires	6.l	20	568
Autres dettes financières	6.l		
Impôts exigibles		271	266
TOTAL PASSIF		202 258	227 295
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		334 181	355 804

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE EN NORMES IFRS – SCBSM SA

En K€	Note	31/12/2017 (6 mois)	30/06/2017 (12 mois)	31/12/2016 (6 mois)
Loyers		7 469	15 019	7 498
Autres prestations		1 739	2 842	1 424
Revenus du patrimoine	<i>7.a</i>	9 207	17 861	8 922
Autres produits d'exploitation		37	67	33
Total Produits des activités ordinaires		9 244	17 928	8 955
Charges locatives	<i>7.a</i>	(2 206)	(4 606)	(2 277)
Autres charges liées au patrimoine	<i>7.b</i>	(252)	(400)	(326)
Autres charges de structure	<i>7.b</i>	(814)	(1 643)	(822)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	<i>7.b</i>	20	(171)	449
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement		5 991	11 108	5 979
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	<i>6.a</i>	3 872	8 738	3 107
Résultat opérationnel		9 863	19 846	9 086
Revenus des équivalents de trésorerie		50	76	37
Intérêts financiers - impact trésorerie		(3 205)	(6 436)	(3 180)
Intérêts financiers - Etalement de la charge d'émission d'emprunts (IAS 39)		(682)	(563)	(291)
Coût de l'endettement financier net	<i>7.c</i>	(3 837)	(6 923)	(3 434)
Actualisation des dettes et créances		(1)	14	10
Variation de valeur des instruments financiers dérivés	<i>6.k</i>	(145)	671	358
Variation de valeur et résultat de cession des placements financiers				
Autres produits financiers		5	103	5
Autres charges financières			(803)	(286)
Autres produits et charges financiers		(141)	(15)	88
Résultat avant impôts des activités poursuivies		5 885	12 907	5 740
Impôts		(777)	(2 266)	(64)
Résultat net de l'ensemble consolidé		5 108	10 642	5 676
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle		(10)	17	17
Résultat net part du Groupe		5 118	10 624	5 659
Résultat de base par action (en €)	<i>7.e</i>	0,42	0,86	0,46
Résultat dilué par action (en €)	<i>7.e</i>	0,36	0,71	0,46

ETAT DU RESULTAT GLOBAL EN NORMES IFRS – SCBSM SA

En K€	31/12/2017 (6 mois)	30/06/2017 (12 mois)	31/12/2016 (6 mois)
Résultat net	5 118	10 624	5 659
Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat			
Réévaluation immobilisations corporelles			
- Gain / (Pertes) générés(es) durant la période	154	84	124
Total des éléments qui ne seront pas reclassés en résultat	154	84	124
Eléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat			
Actifs financiers disponibles à la vente			
- Gain / (Pertes) générés(es) durant la période	(24)	177	(216)
- Recyclage en résultat sur la période			
Couverture des flux de trésorerie			
- Gain / (Pertes) générés(es) durant la période	639	1 919	1 094
- Recyclage en résultat sur la période			
Total des éléments susceptibles d'être reclassés en résultat	615	2 096	878
Total du résultat global	5 887	12 804	6 661

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	Participations ne donnant pas le contrôle	Total des capitaux propres
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
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
Actions propres			(28)					(28)		(28)
Augmentation de capital										
Dividendes										
Autres reclassements										
Au 31 décembre 2016	38 090	19 353	(7 121)	76 970	1 111	(419)	(4 357)	123 629	21	123 650
Résultat net consolidé				4 965				4 965	1	4 966
Variation de valeur des actifs financiers disponible à la vente						393		393		393
Variation de valeur des instruments de couverture							825	825		825
Réévaluation immobilisations corporelles					(41)			(41)		(41)
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	(41)	393	825	1 178	-	1 178
Total du résultat global	-	-	-	4 965	(41)	393	825	6 143	1	6 144
Actions propres			(1 053)	75				(978)		(978)
Augmentation de capital	469	529						997		997
Dividendes		(1 304)						(1 304)		(1 304)
Autres reclassements	(5 478)	600	3 859	1 022			(2)	0		0
Au 30 juin 2017	33 081	19 176	(4 314)	83 033	1 071	(25)	(3 533)	128 488	22	128 509
Résultat net consolidé				5 118				5 118	(10)	5 108
Variation de valeur des actifs financiers disponible à la vente						(24)		(24)		(24)
Variation de valeur des instruments de couverture							639	639		639
Réévaluation immobilisations corporelles					154			154		154
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	154	(24)	639	770		770
Total du résultat global	-	-	-	5 118	154	(24)	639	5 887	(10)	5 878
Actions propres			(2 465)					(2 465)		(2 465)
Augmentation de capital								-		-
Dividendes								-		-
Autres reclassements								-		-
Au 31 décembre 2017	33 081	19 176	(6 780)	88 150	1 225	(49)	(2 894)	131 910	12	131 923

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES – SCBSM SA

<i>En K€</i>	<i>Note</i>	31/12/2017 <i>(6 mois)</i>	30/06/2017 <i>(12 mois)</i>
Résultat net		5 108	10 642
Variation de valeur sur les immeubles	6.a	(3 872)	(8 738)
Plus ou moins values de cession d'actifs			
Dépréciations et provisions		3	(427)
Variation de valeur et résultat de cession des actifs et passifs financiers		149	(355)
Elimination des produits de dividendes			
Autres éléments du résultat sans impact sur la trésorerie		1	66
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		1 389	1 188
Coût de l'endettement financier net	7.c	3 837	6 923
Impôts	7.d	777	2 266
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		6 003	10 377
Impôt versé		(772)	(2 000)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		551	(1 647)
Flux de trésorerie générés par les activités poursuivies		5 783	6 730
Décaissements liés aux travaux et acquisitions d'immeubles de placement		(5 832)	(2 870)
Produits de cession d'immeubles de placement	6.a	24 164	13 350
Acquisitions et cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles			460
Acquisitions et cessions autres immobilisations financières			
Variation des prêts et avances consentis		(69)	17
Incidence des variations de périmètre			
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		18 262	10 957
Produits d'émission des emprunts		1 507	26 691
Frais décaissés à l'émission d'emprunts			(599)
Remboursements d'emprunts (y compris location-financement)		(19 914)	(25 091)
Intérêts financiers versés (y compris location-financement)		(3 916)	(6 405)
Produit de trésorerie et équivalent de trésorerie		50	76
Vente/achats par la société de ses propres actions		(2 469)	(1 082)
Variation nette des autres flux de financement (C/C d'associés, dépôts de garantie)		(448)	420
Augmentation de capital			997
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe			(1 236)
Dividendes payés aux minoritaires			
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(25 191)	(6 229)
Variation nette de trésorerie et équivalents de trésorerie		(1 146)	11 459
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à l'ouverture	6.e	23 660	12 200
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à la clôture	6.e	22 514	23 660

ETAT DE RAPPROCHEMENT DES DETTES DECOULANT DES ACTIVITES DE FINANCEMENT

En K€	30/06/2017	Flux de trésorerie		Variations non-monétaires			31/12/2017
		Produits d'émission des emprunts	Remboursements d'emprunts	Reclassement	Intérêts	Juste valeur	
Passifs non courants							
Emprunts obligataires convertibles	18 292			(19)	326		18 599
Emprunts obligataires non convertibles	29 067			(1 431)	114		27 749
Emprunts bancaires	141 146	1 507	(17 312)	(13 710)	147		111 776
Instruments financiers dérivés passifs	6 306					(494)	5 811
Passifs courants							
Emprunts obligataires convertibles	0			65			65
Emprunts obligataires non convertibles	0			656			656
Part courante des emprunts long terme	12 067		(2 602)	15 440	(615)		24 290
Dettes financières	206 876	1 507	(19 914)	1 001	(29)	(494)	188 947

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 semestriels consolidés au 31 décembre 2017 ainsi que les notes annexes y afférentes ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'administration et arrêtés lors de sa réunion du 29 mars 2018.

2.3.3 EVENEMENTS CARACTERISTIQUES DU SEMESTRE

- **Immobilier :**

Au cours du semestre, le Groupe a procédé à la cession de près de 20 000 m² de surfaces commerciales situées dans des retail parks au sein des communes de Wittenheim et Plérin.

Le Groupe a également poursuivi des projets de création de valeur :

- Construction, dans le cadre de la phase 2 du retail park de Perpignan-Rivesaltes, d'un bâtiment de 2 100 m² loué à l'enseigne Cultura dont le magasin a ouvert le 11 novembre 2017.
- Achèvement des travaux de construction du retail park de Saint-Malo qui a accueilli un magasin Stokomani et un magasin La Foir'Fouille qui ont ouvert respectivement en août et septembre 2017.

- **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 exceptionnelle de prime d'émission de 0,10 euro 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 2017 ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception des immeubles de placement, terrains et constructions actifs financiers disponibles à la vente et dérivés qui sont évalués à leur juste valeur.

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

La société mère SCBSM clôture son exercice social au 30 juin de chaque année.

Hormis la société Foncière du Chêne Vert qui clôture également au 30 juin, les filiales du Groupe ont une date de clôture au 31 décembre et préparent pour le besoin de la consolidation des informations financières supplémentaire en date des états financiers de la société mère.

b) Conformité aux normes comptables

Les comptes consolidés semestriels résumés au 31 décembre 2017 sont établis en conformité avec les principes de comptabilisation et d'évaluation des normes comptables internationales. Ces normes comptables internationales sont constituées des IFRS (International Financial Reporting Standards), des IAS (International Accounting Standards), ainsi que de leurs interprétations, qui ont été adoptées par l'Union Européenne pour les exercices ouverts au 1er juillet 2017 (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 2017 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Les comptes consolidés semestriels résumés au 31 décembre 2017 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 2017.

Les principes comptables appliqués par le Groupe sont identiques à ceux appliqués dans les comptes consolidés au 30 juin 2017.

Les normes, amendements et interprétations d'application obligatoire à compter du 1er juillet 2017 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'impact significatif sur les principes comptables 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 2017. Les états financiers des filiales ont été retraités selon le référentiel IFRS. Les opérations réciproques ont été éliminées.

Toutes les entités dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle, à savoir celles dans lesquelles il est exposé ou dispose de droits à des rendements variables résultant de son implication auprès desdites entités et qu'il dispose de la capacité d'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 du semestre.

2.3.5 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les sociétés qui composent le Groupe SCBSM au 30 juin 2017 et 31 décembre 2017 sont les suivantes :

Sociétés consolidées	SIREN	Date d'entrée dans le Groupe	31/12/2017		30/06/2017	
			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 2017 (IAS 40, §38). Au 31 décembre 2017, l'ensemble des immeubles de placement a été classé en niveau 3 selon IFRS 13 (voir note « p. Evaluation de la juste valeur »).

Le portefeuille du Groupe est évalué chaque année sous la forme de rapport condensé. Les évaluations, intervenues au cours du semestre, ont été réalisées par les experts indépendants suivants :

- Cushman & Wakefield
- Catella
- Jones Lang Lasalle

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

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

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

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

Au 31 décembre 2017, la juste valeur des immeubles de placement déterminée par référence aux valeurs d'expertise s'établit à 301,8 M€.

Solde au 31 décembre 2016	319 846
Travaux et dépenses capitalisés	7 130
Acquisition d'immeubles	
Cessions d'immeubles	(11 446)
Résultat net des ajustements de la juste valeur	5 631
Autres variations	
Solde au 30 juin 2017	321 161
Travaux et dépenses capitalisés	936
Acquisition d'immeubles	
Cessions d'immeubles	(24 164)
Résultat net des ajustements de la juste valeur	3 872
Autres variations	16
Solde au 31 décembre 2017	301 821

Le poste « Variation de la juste valeur des immeubles et résultat net de cessions » au compte de résultat s'élevant à 3 872 K€ est composé du résultat net des ajustements de la juste valeur des immeubles de placement qui a évolué favorablement grâce aux actions menées en termes de commercialisation des surfaces et aux travaux réalisés sur les immeubles.

Les cessions d'immeubles de placement réalisées durant le semestre pour un montant de 24 164 K€ net des frais de cessions comprennent notamment les ventes intervenues au sein des sociétés suivantes :

- SCI Wittenheim (cession partielle des actifs commerciaux),
- SNC Foncière du Chêne Vert (cession du Retail Park de Plérin).

99,7 % de la valeur du patrimoine immobilier a été expertisé au cours de l'année 2017. Les valeurs retenues par le Management des immeubles de placement dans les comptes consolidés au 31 décembre 2017 sont inférieures de 4,8 M€ aux valeurs expertisées par des experts indépendants :

- Montant des droits d'enregistrement retenus pour 2,5 M€ (pour tenir compte de la volonté du Groupe de conservation à long terme d'immeubles fiscalement neufs)
- Investissements et frais additionnels pour 0,6 M€
- Autres retraitements pour 1,6 M€

b) Immobilisations corporelles

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

	30/06/2017	Augment.	Diminut.	Réévaluation	31/12/2017
Valeurs brutes	2 533	5		154	2 693
Immeubles d'exploitation	2 413			154	2 568
Autres immobilisations corporelles	120	5			125
Amortissements	(97)	(3)			(100)
Immeubles d'exploitation	0				0
Autres immobilisations corporelles	(97)	(3)			(100)
Valeurs nettes	2 437	1		154	2 593
Immeubles d'exploitation	2 414			154	2 568
Autres immobilisations corporelles	23	1			25

c) Autres actifs financiers (non courants)

Ce poste est composé de la participation de 4,22 % (soit 470 694 actions) détenue au sein du capital de Foncière Volta SA, société cotée sur d'Euronext Paris. Au 31 décembre 2017, ces titres ont été valorisés à 4,02 Euros correspondant au cours de bourse.

L'ANR de liquidation de la société Foncière Volta s'élevait au 30 juin 2017 à 7,70 €/action.

d) Clients et autres débiteurs

En K€	31/12/2017	30/06/2017
Clients et comptes rattachés	2 210	3 113
Dépréciation	(859)	(1 215)
Total	1 351	1 898
Créances fiscales	1 974	2 942
Autres créances	1 909	1 186
Total	3 883	4 128
Clients et autres débiteurs	5 235	6 026

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 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€	31/12/2017	30/06/2017
Comptes bancaires et caisses (Actif)	8 637	9 732
VMP - Equivalents de trésorerie	13 897	14 496
Intérêts courus non échus s/ VMP	-	-
Dép. valeurs mobilières de placement	-	-
VMP - NET (actif)	13 897	14 496
Concours bancaires (trésorerie passive)	(20)	(568)
Intérêts courus non échus (Passif)		
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets	22 514	23 660

Les comptes bancaires et caisses ne sont pas rémunérés.

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

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

f) Capital émis et réserves

Catégorie de titres	Valeur nominale	Nombre de titres			Au 31 décembre 2017
		Au 30 juin 2017	Créés	Annulation	
Actions ordinaires	€ 2,50	13 232 447			13 232 447

Au 31 décembre 2017, le capital social de SCBSM est composé de 13 232 447 actions de 2,50 € de valeur nominale et s'élève ainsi à 33 081 milliers d'euros.

Variation des capitaux propres

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

Actions propres

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

Le nombre de titres auto détenus dans ce contexte au 31 décembre 2017 s'élevait à 11 579 actions.

Le Groupe détient également hors contrat de liquidité 429 221 actions propres au 31 décembre 2017.

Le nombre de titres lié au programme de rachat au 31 décembre 2017 est de 752 834 actions.

g) Echéances des emprunts bancaires et locations financement

En K€	Solde au 31/12/2017	Part courante	Part non courante	Dont 1 à 2 ans	Dont 2 à 5 ans	Dont + de 5 ans
Dettes financières						
Emprunts bancaires	96 592	21 368	75 223	4 892	54 458	15 873
Contrat location financement	39 076	2 523	36 553	4 705	5 890	25 958
Intérêts courus sur emprunts bancaires	273	273				
Intérêts courus sur contrat location financement	125	125				
Total	136 066	24 290	111 776	9 598	60 348	41 831

La part courante est essentiellement liée à l'emprunt de Foncière du Chêne Vert à échéance fin 2018 (15 M€).

A noter que les financements de Foncière du Chêne Vert s'élevaient à l'origine (janvier 2007) à 124 M€ et que ceux-ci ont été considérablement amortis du fait des cessions intervenues. A ce jour le LTV du financement est inférieur à 28 %.

Le Groupe sollicitera avant le 30 juin 2018 une prorogation de deux ans de ce financement.

La part de 2 à 5 ans se compose principalement des emprunts des sociétés Cathédrale (31 M€) et Haussmann-Eiffel (8 M€) à échéance 2020.

h) Flux de trésorerie contractuels futurs relatifs aux dettes financières

En K€	Flux au 31/12/2017	Part courante	Part non courante	Dont + 1 an à 2 ans	Dont + 2 ans à 5 ans	Dont plus de 5 ans
Intérêts hors couverture	1 454	(2 509)	(8 412)	(2 036)	(3 885)	(2 491)
Intérêts liés aux couvertures	751	(1 432)	(3 858)	(1 365)	(1 968)	(525)
Total	2 205	(3 941)	(12 270)	(3 401)	(5 853)	(3 016)

Les flux d'intérêts sont évalués sur la base des taux d'intérêt à terme applicable au 31 décembre 2017.

i) Emprunts obligataires convertibles et non convertibles

Les intérêts courus des deux emprunts obligataires ont été comptabilisés en court terme pour un montant de 722 K€ au 31 décembre 2017.

Emprunt obligataire (juillet 2019)

Le montant nominal de l'emprunt d'élève à 28 M€ représenté par 2 800 obligations d'une valeur nominale unitaire de 10 000 €.

Cet emprunt a pour échéance le 21 juillet 2019 et porte intérêt au taux nominal annuel de 5,25 %.

Les conditions et modalités de cet emprunt obligataire sont détaillées dans le Prospectus relatif à l'opération ayant obtenu le visa de l'AMF n°14-406 en date du 15 juillet 2014.

Emprunt obligataire ORNANE (mai 2023)

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

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

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

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

j) Emprunts bancaires courants et non courants

Nature et détails des emprunts bancaires et contrats de location financement

Société	Nature	Date emprunt	Durée (ans)	Profil	Taux	Dettes au 31/12/2017 yc frais accessoires et intérêts courus (K€) (*)
SCBSM SA	EH	13/03/2006	15	Linéaire trim.	Eur3M+1	829
SCBSM SA	CLF	30/11/2007	12	Variable	Eur3M+0,85	2 354
SCBSM SA	EH	23/11/2011	15	Linéaire trim.	Eur3M+1,8	2 182
SCBSM SA	EH	23/11/2011	15	Linéaire trim.	Eur3M+1,8	1 260
SCBSM SA	CLF	15/11/2012	7	Variable	Eur3M+1,05	758
SCBSM SA	EH	17/07/2013	12	Linéaire trim.	Eur3M+2,6 + Floor à 0	1 371
SCBSM SA	EH	30/07/2013	12	Variable	Eur3M+1,63	5 726
SCBSM SA	EH	29/04/2015	12	Linéaire trim.	Eur3M+2,1 + Floor à 0	4 148
SCBSM SA	EH	29/04/2015	12	Linéaire trim.	Eur3M+2,1 + Floor à 0	662
SCBSM SA	EH	15/02/2016	5	Variable	Eur3M+1,75 + Floor à 0	1 185
SCBSM SA	EH	05/05/2017	13	Linéaire trim.	Eur3M+2 + Floor à 0	3 166
SCI Baltique	CLF	19/12/2013	12	Variable	Eur3M+2,35	30 112
SCI Baltique	CLF	19/12/2013	12	Variable	Eur3M+1,80 + Floor à 0	1 417
SCI Baltique	CLF	17/12/2017	8	In fine	Eur3M+1,80 + Floor à 0	1 001
SCI Buc	EH	18/10/2012	10	Variable	Eur3M+2,7	1 436
SCI Cathédrale	EH	14/11/2013	7	Variable	Eur3M+1,80	31 809
SCI Des Bois	CLF	05/10/2012	12	Variable	Eur3M+2,95	2 501
SCI Des Bois de N.	CLF	26/07/2007	12	Linéaire trim.	Eur3M+1,05	735
SCI Des Bois de N.	CLF	06/11/2008	12	Linéaire trim.	Eur3M+1,05	324
SCI Des Bois de N.	EH	11/07/2012	15	Variable	Eur3M+2,3	1 204
SCI Du Val Sans Retour	EH	29/10/2012	15	Linéaire trim.	4,0 %	2 179
SNC Foncière du chêne vert	EH	26/11/2014	4	Variable	Eur3M+2,2 + Floor à 0	15 543
SCI Haussmann	EH	14/11/2013	7	Variable	Eur3M+1,8	8 257
SCI Parabole IV	EH	29/06/2012	15	Variable	Eur3M+2,71	3 004
SCI Parabole IV	EH	29/06/2012	6	In fine	Eur3M+3 + Floor à 0	1 074
SNC Sentier	EH	15/02/2016	10	Linéaire trim.	Eur3M+1,9 + Floor à 0	2 844
SNC Sentier	EH	19/06/2017	5	Variable	Eur3M+2,1 + Floor à 0	4 390
SCI Villiers Luats	EH	15/12/2010	15	Fixe	3,61 %	1 206
SCI Wittenheim	EH	14/03/2011	9	In fine	Eur3M+3 + Floor à 0	3 389
Total						136 066

EH : Emprunt hypothécaire

Part non-courante

111 776

CLF : Contrat de location financement

Part courante

24 290

(*) Le montant de la dette présentée dans ce tableau correspond au capital restant dû au 31 décembre 2017 retraité de tous les frais accessoires amortis sur la durée du financement (IAS39), des intérêts courus et des avances preneurs.

Tableau de variation des emprunts bancaires et contrats de location financement

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

En K€	Total
30-juin-15	174 083
Nouveaux emprunts et locations financements	12 881
Remboursements	(18 047)
Autres variations	695
30-juin-16	169 613
Nouveaux emprunts et locations financements	6 439
Remboursements	(23 486)
Autres variations	646
30-juin-17	153 212
Nouveaux emprunts et locations financements	2 905
Remboursements	(20 294)
Autres variations	242
31-décembre-17	136 066

Au cours du semestre, SCBSM a débloqué 1,5 M€ sur la ligne de crédit travaux du programme de construction de ST Malo.

Une tranche d'investissement complémentaire a été signée avec la Société Générale pour financer des travaux de rénovation du RDC de l'immeuble Poissonnière.

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 les ratios suivants.

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

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

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

- Emprunt porté par la SNC Foncière du Chêne Vert et contracté auprès de Crédit Mutuel le 26 novembre 2014 : Capital restant dû au 31 décembre 2017 : 15 645 K€.
 - LTV consolidé Groupe : le ratio LTV devra être inférieur à 65 % ;
 - LTV périmètre FCV : le ratio LTV devra être inférieur à 40 % ;
 - DSCR périmètre FCV : le ratio DSCR devra être supérieur à 150 %.
- 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 2017 : 40 378 K€.
 - DSCR : chaque Ratio DSCR devra être supérieur ou égal à 125 % ;
 - LTV : chaque Ratio LTV devra être inférieur ou égal à 75 %.

- Emprunt porté par SCBSM et contracté auprès de la Banque Palatine le 29 avril 2015 dans le cadre du programme de construction du futur retail park à Soyaux.
 - DSCR : le Ratio DSCR devra être supérieur ou égal à 110 % ;
 - LTV : le Ratio LTV devra être inférieur ou égal à 70 %.

- Emprunt porté par SCBSM et contracté auprès de la Banque Palatine le 05 mai 2017 dans le cadre du programme de construction du futur retail park à Saint Malo.
 - DSCR : le Ratio DSCR devra être supérieur ou égal à 110 % ;
 - LTV : le Ratio LTV devra être inférieur ou égal à 75 %.

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

- Emprunt porté par la SNC Sentier et contracté auprès de la Société Générale le 19 juin 2017 : Capital restant dû au 31 décembre 2017 : 4 386 K€
 - ICR : le Ratio ICR devra être supérieur ou égal à 115 %.

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

k) Instruments financiers dérivés

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

Instruments financiers dérivés éligibles à la comptabilité dérogatoire de couverture

Société / Emprunt / Prêteur / Contre partie Couverture	Solde dette couverte (000€)	Date début contrat	Durée (ans)	Échéance	Valeur Juin 2017 Actif	Valeur Juin 2017 Passif	Valeur Dec 2017 Actif	Valeur Dec 2017 Passif	Var. de valeur - Imp. Résultat	Var. de valeur - Imp. Cap. propres	<1 AN	DE 1 A 2 ANS	DE 2 A 5 ANS	>5 ANS
SCI Baltique / Poissonnière / Société Générale SWAP : le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 1.19 % si Euribor 3M < ou = à 1.19 %	30 112	10/15	7	07/22		1 628		1 482	(220)	366			651	831
SCI Baltique / Poissonnière / Crédit Mutuel Arkea SWAP : le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 1.35 % si Euribor 3M < ou = à 1.35 %		10/15	10	12/25										
SCI Cathédrale / La Madeleine / Berlin Hyp / LBB SWAP : le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 1.46 % si Euribor 3M < ou = à 1.46 %	31 809	11/13	7	11/20	1 644		1 427			217			1 427	
SCI Haussmann / Réaumur / Berlin Hyp / LBB SWAP : le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 1.46 % si Euribor 3M < ou = à 1.46 %	8 257	11/13	7	11/20	424		368			56			368	
TOTAL	70 178					3 696		3 277	(220)	639			2 446	831

Ces instruments financiers dérivés sont éligibles à la comptabilité dérogatoire de couverture. Par conséquent la part efficace est comptabilisée en capitaux propres soit 639 K€ sur le semestre. La part inefficace est comptabilisée directement en compte de résultat, représentant une charge de 220 K€ au 31 décembre 2017.

Instruments financiers dérivés non éligibles à la comptabilité dérogatoire de couverture

Société / Emprunt / Prêteur / Contre-partie Couverture Descriptif du contrat de couverture	Solde dette couverte (000€)	Date début contrat	Durée (ans)	Échéance	Valeur Juin 2017 Actif	Valeur Juin 2017 Passif	Valeur Dec 2017 Actif	Valeur Dec 2017 Passif	Var. de valeur - Imp. Résultat	Var. de valeur - Imp. Cap. propres	<1 AN	DE 1 A 2 ANS	DE 2 A 5 ANS	>5 ANS
SCBSM / Nantes / Calyon / Calyon Tunnel participatif indexé sur Eur 12m, cap à 4,3 %, floor à 3,65 % activé à 2,5 %, prime trimestrielle 0,1	829	03/06	15	03/21		74		59	15				59	
SCBSM / Saint- Malo / Banque Palatine / Banque Palatine CAP : La banque paie Max [0 ; Eur 3M - 1,2 %]	1 371	07/13	5	07/18		8		5	2		5			
SCBSM / Saint- Malo Travaux / Banque Palatine CAP : La banque paie Max [0 ; Eur 3M - 2 %]	3 166	05/17	5	05/22										
SCBSM / Ris-Orangis / BNP / BNP SWAP : le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 1,68 % si Euribor 3M < = à 1,68 %	5 726	11/13	8	07/21		329		300	29				300	
SCBSM / Soyaux terrain et travaux / Banque Palatine / Banque Palatine CAP : La banque paie Max [0 ; Eur 3M - 0,5 %]	4 811	04/15	5	04/20		36		34	2				34	
SCI des Bois de Norvège / Nîmes / BNP Paribas / BNP Paribas Swap taux fixe : le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 1,69 %	1 204	07/12	12	07/24		95		86	9					86
SCI Des Bois / Société Générale / Société Générale Swap taux fixe : le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 1,22 %	2 501	10/12	7	12/19		83		68	15			68		
Foncière Chêne Vert / FCV/ Banque Crédit Mutuel CAP : La banque paie Max [0 ; Eur 3M - 0,5 %]	15 543	11/14	4	11/18										
Foncière Chêne Vert / FCV/ Banque BNP CAP : La banque paie Max [0 ; Eur 3M - 0,5 %]		11/14	4	11/18	0				(0)					
Sentier / Arkéa / Arkéa CAP : Le Groupe reçoit Eur 3M et paie 0,095 %	2 844	02/16	10	02/22		2		1	0				(1)	
SCBSM / Arkéa / Arkéa CAP : Le Groupe reçoit Eur 3M et paie -0,0575 %	1 185	02/16	5	02/21		2		0	2				0	
TOTAL	39 180				0	629		553	75		5	68	392	86

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 75 K€ sur le semestre.

Total des instruments financiers dérivés

	Solde dette couverte (000€)	Valeur Juin 2017 Actif	Valeur Juin 2017 Passif	Valeur Dec 2017 Actif	Valeur Dec 2017 Passif	Var. de valeur - Imp. Résultat	Var. de valeur - Imp. Cap. propres	<1 AN	DE 1 A 2 ANS	DE 2 A 5 ANS	>5 ANS
Instruments financiers non éligibles à la comptabilité de couverture	39 180	0	629		553	75		5	68	392	86
Instruments financiers éligibles à la comptabilité de couverture	70 178		3 696		3 277	(220)	639			(2 446)	(831)
Dérivé incorporé à l'ORNANE			1 981		1 981						
TOTAL	109 358	0	6 306		5 812	(145)	639	5	68	(2 054)	(746)

L'effet net des couvertures de taux sur le semestre représente une charge de 257 K€, qui se décompose ainsi :

- Variation de valeur des instruments financiers dérivés éligibles à la comptabilité de couverture par les capitaux propres : produit de 639 K€,
- Variation de valeur des instruments financiers dérivés éligibles à la comptabilité de couverture par le résultat : charge de 220 K€,
- Variation de valeur des instruments financiers dérivés non éligibles à la comptabilité de couverture : produit de 75 K€,
- Charges d'intérêts du semestre : (751 K€).

Le solde de la dette exposé aux effets de fluctuation des taux d'intérêts de marché s'établit à 23 323 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 (136 066 K€) - dettes couvertes (109 358 K€) - dettes à taux fixe (3 385 K€) = 23 323 K€) soit 17 % de la dette bancaire au 31 décembre 2017.

I) Autres dettes financières

En K€	31/12/2017	30/06/2017
Autres dettes financières non courantes	3 349	3 796
Dépôts de garantie	3 349	3 796
Autres dettes financières courantes	20	568
Concours bancaires	20	568
Comptes créditeurs d'associés	0	0
Autres dettes financières	3 369	4 364

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

m) Fournisseurs et autres créditeurs (courant)

En K€	31/12/2017	30/06/2017
Fournisseurs et comptes rattachés	1 899	1 823
Dettes fiscales et sociales	643	1 223
Avances et acomptes reçus	1 270	1 965
Produits constatés d'avance	36	228
Autres dettes	5 759	10 484
Fournisseurs et autres créditeurs	9 606	15 723

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

Les avances reçues se rattachent aux loyers du premier semestre de l'année 2018.

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

n) Impôts

Un montant de 271 K€ a été comptabilisée dans le cadre d'une réclamation de l'administration fiscale au titre des exercices clos en juin 2013,2014 et 2015. Ce montant a été payé par le Groupe sur le 1T2018.

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 disponibles à la vente	1 897		1 897		1 897
Prêts, cautionnements et autres créances	101	101			101
Total Autres actifs financiers (non courants)	1 998				1 998
Clients (1)	1 351	1 351			1 351
Instruments financiers dérivés actifs	0			0	0
Equivalents de trésorerie	13 897	13 897			13 897
Disponibilités	8 637	8 637			8 637
Total Actifs financiers	25 884				25 884
Emprunts obligataires convertibles	18 664	18 664			18 664
Emprunts obligataires non convertibles	28 406	28 406			28 406
Dettes financières	136 066	136 066			136 066
Total Emprunts & obligations convertibles	183 136				183 136
Instruments financiers dérivés passifs (2)	5 811		639	5 172	5 811
Dépôts de garantie	3 349	3 349			3 349
Effet de l'actualisation des dépôts de garantie					
Fournisseurs	1 899	1 899			1 899
Total Passifs Financiers	194 194				194 194

(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 2017 :

Foncière - 31/12/17		Méthode des DCF					Méthode du rendement		Méthode de comparaison directe
		Base capitalisée en € par m2	Taux d'actualisation des loyers	Taux d'actualisation de sortie	Taux de rendement de revente	Taux de croissance annuelle moyen des loyers nets	Taux de rendement	Durée de la période de recommercialisation en mois	Prix moyen en € par m2
Paris - Quartier Central des Affaires	Max	410,71	5,00 %	5,00 %	4,15 %	1,06 %	6,00 %	-	9 300
	Min	156,00	4,50 %	4,50 %	3,90 %	0,98 %	2,25 %	-	7 200
Province et périphérie	Max	0,10	9,75 %	9,75 %	9,75 %	5,00 %	10,25 %	-	-
	Min	0,05	4,50 %	6,00 %	6,00 %	0,52 %	5,50 %	-	-

Développement - 31/12/17		Méthode des DCF					Méthode du rendement		Méthode de comparaison directe
		Base capitalisée en € par m2	Taux d'actualisation des loyers	Taux d'actualisation de sortie	Taux de rendement de revente	Taux de croissance annuelle moyen des loyers nets	Taux de rendement	Durée de la période de recommercialisation en mois	Prix moyen en € par m2
Province et périphérie	Max	152,66	9,75 %	9,75 %	9,75 %	5,96 %	9,75 %	12	1 100
	Min	48,00	6,50 %	6,50 %	6,75 %	0,33 %	4,75 %	12	700

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 2017. Leurs justes valeurs ont été déterminées sur la base des évaluations transmises par les partenaires financiers du Groupe.

Les actifs financiers disponibles à la vente constituée des titres de participation au sein de la foncière Volta sont classés en niveau 1. La détermination de leur juste valeur s'est effectuée grâce aux cours de marché observés à la clôture.

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€	31/12/2017 (6 mois)	30/06/2017 (12 mois)	31/12/2016 (6 mois)
Loyers	7 469	15 019	7 498
Autres prestations	1 739	2 842	1 424
Charges locatives	(2 206)	(4 606)	(2 277)
Revenus locatifs nets	7 001	13 255	6 645

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€	31/12/2017 (6 mois)	30/06/2017 (12 mois)	31/12/2016 (6 mois)
Autres charges liées au patrimoine	(252)	(400)	(326)
Autres charges de structure	(814)	(1 643)	(822)
Autres charges et produits opérationnels			
Dotations nettes aux amortissements et provisions	20	(171)	449
Total charges d'exploitation	(1 047)	(2 214)	(700)

L'effectif au 31 décembre 2017 s'élève à 5 personnes, les charges de personnel contribuent aux charges d'exploitation pour un montant de 150 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€	31/12/2017 (6 mois)	30/06/2017 (12 mois)	31/12/2016 (6 mois)
Intérêts financiers des emprunts	(1 054)	(2 565)	(1 403)
Intérêts financiers des crédits-bails	(400)	(842)	(435)
Intérêts financiers des instruments de couverture	(751)	(1 550)	(676)
Intérêts des emprunts obligataires (coupons)	(1 000)	(1 478)	(666)
Intérêts financiers - Etalement de la charge d'émission d'emprunts (IAS 39)	(682)	(563)	(291)
Intérêts et charges assimilées	(3 887)	(6 999)	(3 471)
Produits financiers des instruments de couverture			
Revenus des équivalents de trésorerie	50	76	37
Produits/charges de trésorerie et équivalents	50	76	37
Coût de l'endettement financier net	(3 837)	(6 923)	(3 434)

d) Impôts

Cf. « 2.3.11 a) ».

e) Résultat par action

En K€	31/12/2017	30/06/2017	31/12/2016
Résultat net part du Groupe	5 118	10 624	5 659
Frais financiers sur ORNANE	259	65	
Résultat net part du Groupe corrigé	5 377	10 690	5 659
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	12 133 324	12 345 758	12 357 776
Nombre moyen d'options de souscription			
Nombre moyen d'obligations convertibles (ORNANE) (*)	2 646 489	2 646 489	
Nb moyen pondéré d'actions corrigé des actions potentielles	14 779 813	14 992 247	12 357 776
Résultat de base par action (en €)	0,42	0,86	0,46
Résultat dilué par action (en €)	0,36	0,71	0,46

(*) Au 31 décembre 2017, les obligations convertibles (ORNANE) sont dilutives.

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 2017

En K€	Foncière	Développement	Structure	Total
Loyers	7 263	205		7 469
Autres prestations	1 709	30		1 739
Revenus du patrimoine	8 972	235		9 207
Autres produits d'exploitation	6		31	37
Total Produits des activités ordinaires	8 978	235	31	9 244
Charges locatives	(1 979)	(228)		(2 206)
Autres charges liées au patrimoine	(242)	(11)		(252)
Autres charges de structure			(814)	(814)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	23		(3)	20
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	6 781	(3)	(787)	5 991
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	3 790	82		3 872
Résultat opérationnel	10 571	79	(787)	9 863
Résultat opérationnel courant				9 802
Autres produits et charges opérationnels				61
Résultat opérationnel au P&L consolidé				9 863

En K€	Foncière	Développement	Structure	Total
Immeubles de placement détenus en pleine propriété	196 913	14 534		211 447
Immeubles de placement détenus en crédit bail	87 099	3 275		90 374
Immeuble d'exploitation			2 568	2 568
Clients	1 096	256		1 351
Total	285 108	18 065	2 568	305 741

2.3.9 STOCK-OPTIONS

Néant.

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 3,8 années.

Les profils d'amortissements sont variables et comprennent généralement une quote-part significative remboursable in fine afin de préserver des cash-flows attractifs. L'endettement est essentiellement à taux variable et couvert par des contrats de couverture de taux, le coût du financement moyen observé sur le semestre s'élève à 3,34 % contre 3,24 % au 30 juin 2017.

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 2017, aucun locataire ne représente plus de 15 % des loyers.

Les 12 principaux locataires représentent environ 52 % 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, sur lesquels 2,8 M€ ont été payés et comptabilisés.

Après analyse de la problématique fiscale par la société Bois & Manche avec les conseils en concertation avec SCBSM, il a été décidé de faire une requête devant la Cour Administrative d'Appel de Paris en date du 9 mai 2017 et a été demandé le dégrèvement intégral des impositions litigieuses.

b) Litiges

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

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 2017 sans prise en compte d'indexation future :

En K€	31/12/2017
Moins d'un an	11 970
De un à deux ans	8 661
De deux à cinq ans	8 503
Plus de cinq ans	8 308
Total des engagements reçus sur contrats de location simple	37 442

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

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

e) Nantissements et hypothèques

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

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

Société	Prêteur	Échéance	Dettes au 31/12/2017 y compris frais accessoires et intérêts courus (K€)	Valeur de l'actif hypothéqué au 31/12/2017	Description des garanties et engagements
SA SCBSM	Calyon	2021	829	3 400	Hypothèque, nantissement et affectation en gage du solde de la ligne de crédit non utilisée, délégation imparfaite des loyers, délégation légale des assureurs couvrant l'immeuble, délégation imparfaite du contrat de couverture de taux
SA SCBSM	BNP Lease	2019	2 354		Cession Dailly des loyers
SA SCBSM	Palatine	2026	3 442	17 200	Hypothèque, cession Dailly des loyers
SA SCBSM	BNP Lease	2019	758		Cession Dailly des loyers et du contrat de couverture de taux
SA SCBSM	Palatine	2025	1 371	6 100	Hypothèque, cession Dailly des loyers
SA SCBSM	BNP	2025	5 726	6 000	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	Palatine	2027	4 148	11 500	Hypothèque conventionnelle de 2 ^{ème} rang, cession Dailly des loyers
SA SCBSM	Palatine	2027	662	1 500	Privilège de prêteurs de deniers
SA SCBSM	Arkéa	2021	1 185	9 500	Hypothèque, cession Dailly des créances au titre du prêt intragroupe
SA SCBSM	Palatine	2030	3 166	6 100	Hypothèque en 2 nd rang, engagement de non cessions parts, constitution cash réserve à hauteur de 300 000 € et à ajuster si le ratio DSCR est inférieur à 110 %.
SCI Baltique	Genefim	2025	32 530		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 Buc	Palatine	2022	1 436	5 000	Hypothèque, cession Dailly des loyers
SCI Cathédrale	Berlin Hyp	2020	31 809	59 853	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 Des Bois	Genefim	2024	2 501		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	735		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	324		Cession Dailly des loyers et du contrat de couverture de taux
SCI Des Bois de Norvège	BNP	2027	1 204	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
SCI Val sans retour	Caisse d'épargne	2027	2 179	5 600	Hypothèque, Caution solidaire SCBSM et délégation des loyers
SNC Foncière du Chêne Vert	BECM	2018	15 543	54 759	Hypothèques, nantissement des créances de couverture, cession Dailly des créances locatives et d'assurance
SCI Haussmann-Eiffel	Berlin Hyp	2020	8 257	19 400	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
SCI Parabole IV	Palatine	2027 2018	3 004 1 074	10 300	Hypothèque conventionnelle en second rang et sans concurrence à hauteur de la somme principale. Cession Dailly des loyers commerciaux. Nantissement des créances de loyers habitation.
SNC Sentier	Arkéa	2026	2 844	9 500	Hypothèque, cession Dailly des indemnités cessibles d'assurances « perte de loyer » et « perte d'exploitation », cession Dailly des créances locatives, engagement de ne pas contracter de nouveaux emprunts sans l'accord du prêteur, nantissement des comptes de l'opération
SNC Sentier	SG	2022	4 390	5 910	Hypothèque, cession Dailly des créances, nantissement des loyers d'habitation, constitution d'une réserve de liquidité si le ratio ICR est inférieur à 115 %
SCI Villiers luats	Crédit Mutuel	2025	1 206	2 300	Hypothèque
SCI Wittenheim	BESV	2020	3 389	2 800	Cession Dailly des loyers, Hypothèque sur les biens détenus, Délégation des bénéficiaires du contrat d'assurance contre l'incendie

f) Autres engagements donnés ou reçus

Néant.

g) Rémunération des mandataires sociaux

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, aucune rémunération, sous quelque forme que ce soit, ni avantage en nature n'a été perçue par les mandataires sociaux du Groupe SCBSM, hormis le remboursement de frais.

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

2.3.12 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

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

- les honoraires versés à CFB, détenue à 100 % par Monsieur Jacques Lacroix, Président de SCBSM, au titre du contrat de prestations d'assistance en matière notamment de développement, de participation aux décisions d'investissement, recherche et structuration de financements et mise en œuvre de la stratégie de développement pour 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 versés à Brocéliande Patrimoine sur le semestre est de 433 K€.

2.3.13 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Le Groupe a acquis en janvier 2018 un immeuble de bureaux à restructurer et surélever dans le quartier des Ternes à Paris.

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 29 mars 2018.

Jacques Lacroix
Président du Conseil d'administration



Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche

12 rue Godot de Mauroy,
75009 Paris