



SCBSM

Juin 2020

Document d'enregistrement universel





DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

30 JUIN 2020

SOCIETE CENTRALE DES BOIS ET SCIERIES DE LA MANCHE

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



Le document d'enregistrement universel a été déposé le 29 octobre 2020 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

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

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

SOMMAIRE

1	PRESENTATION DU GROUPE SCBSM	5
1.1	GENERALITES.....	5
1.2	CHIFFRES CLES	7
1.3	PATRIMOINE IMMOBILIER	11
1.4	INFORMATIONS SUR LES TENDANCES ET PERSPECTIVES	32
1.5	ORGANIGRAMME	33
2	RISQUES.....	37
2.1	REPRESENTATION GRAPHIQUE DES PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUE	37
2.2	SYNTHESE DES PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES ET DISPOSITIF DE MAÎTRISE	37
2.3	PRECISIONS SUR CERTAINS FACTEURS DE RISQUE.....	39
2.4	GESTION DES RISQUES	44
3	INFORMATIONS FINANCIERES AU 30 JUIN 2020	46
3.1	ACTIF NET REEVALUE (ANR)	46
3.2	COMPTE CONSOLIDÉ RESUMÉ AU 30 JUIN 2020	47
3.3	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2020	50
3.4	COMPTE CONSOLIDÉ DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2020.....	54
3.5	COMPTE INDIVIDUEL RESUMÉ AU 30 JUIN 2020	85
3.6	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 30 JUIN 2020	89
3.7	COMPTE ANNUEL DE L'EXERCICE CLOS AU 30 JUIN 2020	94
4	RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	114
4.1	DIRECTION GENERALE ET CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	114
4.2	REMUNERATION ET AVANTAGES	125
4.3	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	127
4.4	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	130
4.5	OPERATION AVEC DES APPARENTES : RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES – EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2020.....	131
5	INFORMATIONS GENERALES CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL	134
5.1	ACTIONNARIAT	134

5.2	AUTOCONTROLE - PROGRAMME DE RACHAT 2019/2020.....	135
5.3	CAPITAL POTENTIEL.....	138
5.4	AUTORISATIONS D'AUGMENTATIONS ET DE REDUCTIONS DE CAPITAL	139
5.5	TABLEAU D'EVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES DERNIERES ANNEES	141
5.6	POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES.....	142
5.7	SALARIES.....	142
5.8	RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LA SOCIETE	142
6	CONTRATS IMPORTANTS.....	153
7	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERT ET DECLARATIONS D'INTERETS	154
7.1	CUSHMAN & WAKEFIELD	154
7.2	CATELLA	158
7.3	JONES LANG LASALLE	161
8	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	165
9	RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES.....	166
9.1	RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL ET ATTESTATION	166
9.2	RESPONSABLE DU CONTROLE DU PROSPECTUS	167
10	TABLE DE CONCORDANCE	168



Tête ornementale de Neptune sculptée sur la façade du 19/21 Rue Poissonnière

1 PRESENTATION DU GROUPE SCBSM

1.1 GENERALITES

1.1.1 Raison Sociale (Article 3 des statuts)

La dénomination sociale de la Société est « SOCIETE CENTRALE DES BOIS ET SCIERIES DE LA MANCHE ».

La société a pour sigle « SCBSM ».

1.1.2 Registre du commerce et des sociétés

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 775 669 336.

Le numéro SIRET de la Société est 775 669 336 001 06. Le code NAF est 6820B.

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

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

1.1.4 Siège social, forme juridique

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

contact@scbsm.fr

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

1.1.5 Exercice social (Article 21 des statuts)

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

1.1.6 Historique

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

Suite à l'apport de plusieurs sociétés civiles immobilières fin 2005, la Société devenue foncière détenait alors un portefeuille immobilier de 88 M€.

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

Depuis cette date, la société a procédé à une rotation importante de son portefeuille en arbitrant pour plus de 260 M€.

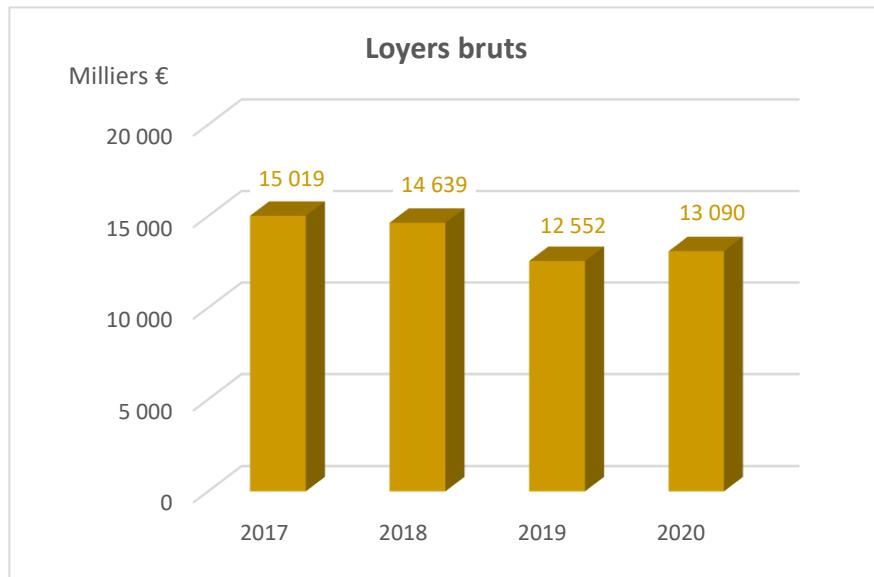
Le portefeuille actuel composé à plus de 76 % d'immeubles parisiens totalise à ce jour 364 M€.



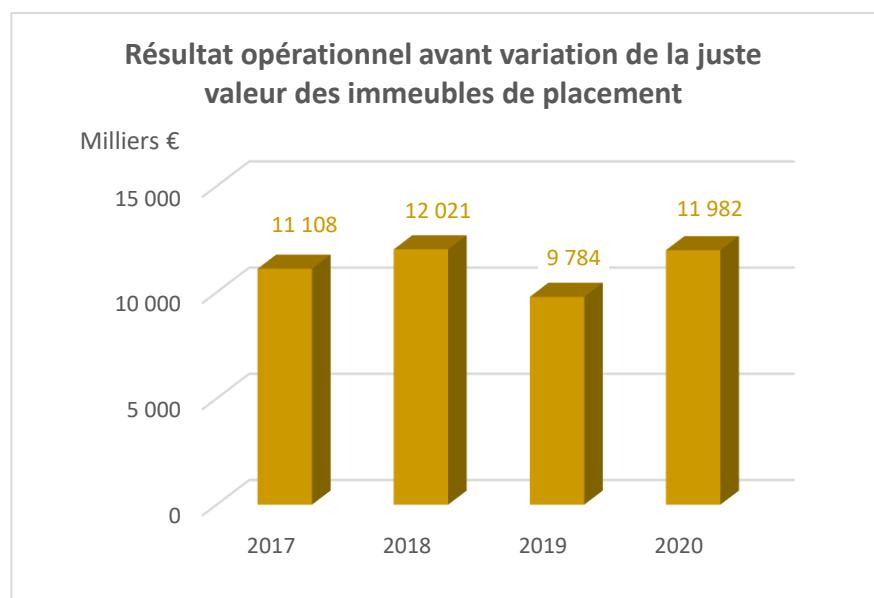
Déchargement des Bois de Norvège — Etablissements HAILAUST et GUTZEIT - PAIMBOUF (L.-I.)

1.2 CHIFFRES CLES

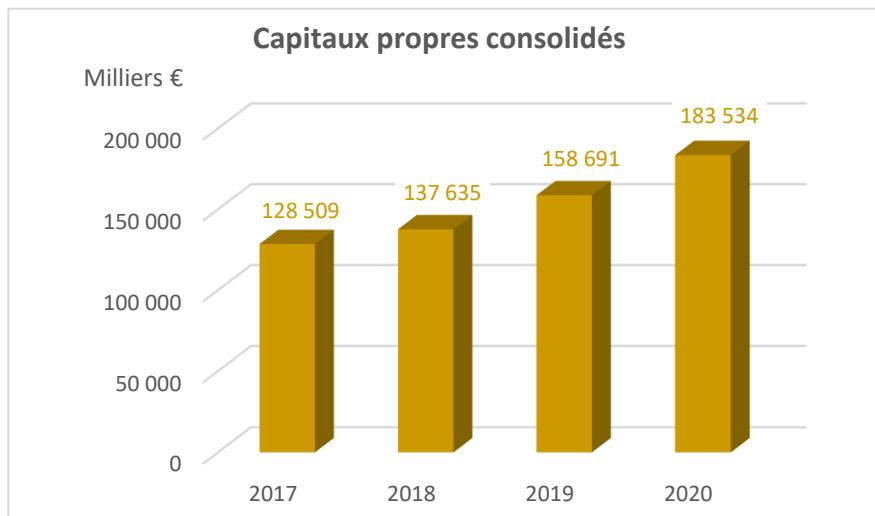
Principales données financières en normes IFRS au 30 juin 2020 : compte de résultat, bilan.



Les loyers bruts augmentent au cours de l'exercice du fait de la baisse de la vacance locative (location intégrale des sites de Paris-Ternes, Paris-Poissonnière) avec notamment le remplacement, juste avant le début de la crise sanitaire, d'un des principaux locataires.

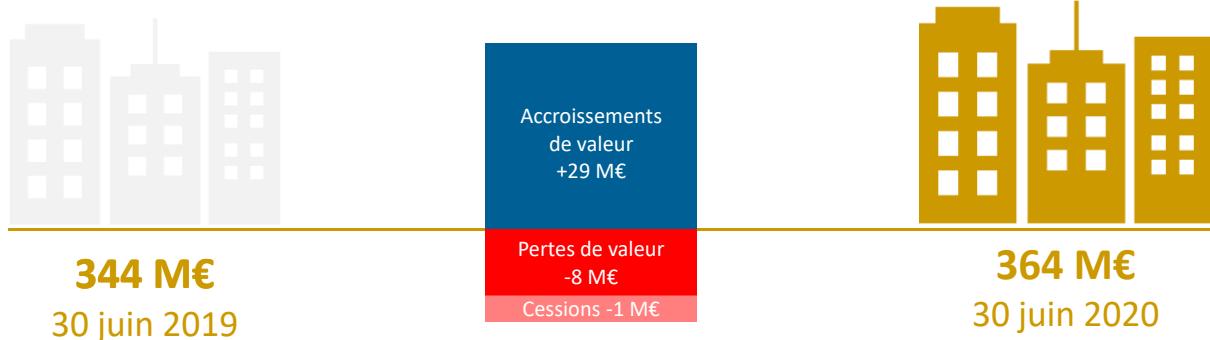


Le résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement s'affiche à 12,0 M€, en progression de 18 %.



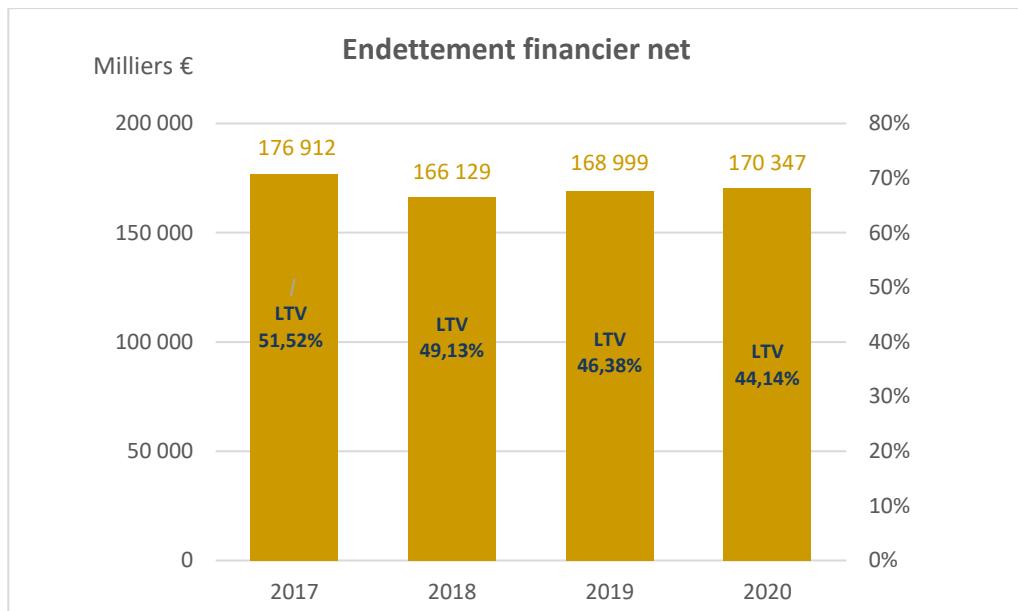
La variation des capitaux propres au 30 juin 2020 résulte essentiellement du bénéfice de l'exercice pour 23,1 M€ et de la variation de valeur des actifs financiers pour 1,4 M€.

Variation du Patrimoine immobilier



Au 30 juin 2020, le Patrimoine immobilier total de SCBSM s'élève à 364 M€, en hausse de 20 M€ grâce à l'augmentation de la valeur des actifs parisiens résultant principalement de la recommercialisation de surfaces au loyer de marché.

L'ensemble des actifs parisiens représente 76,7 % de la valeur totale du patrimoine.



Le Groupe a poursuivi ses efforts d'optimisation de sa structure financière, avec un endettement financier net stabilisé à 170,4 M€ qui fait ressortir un ratio d'endettement (LTV) de 44,1 % à fin juin 2020 contre 46,4 % au 30 juin 2019.

Actif net réévalué de liquidation : 15,67 € / action

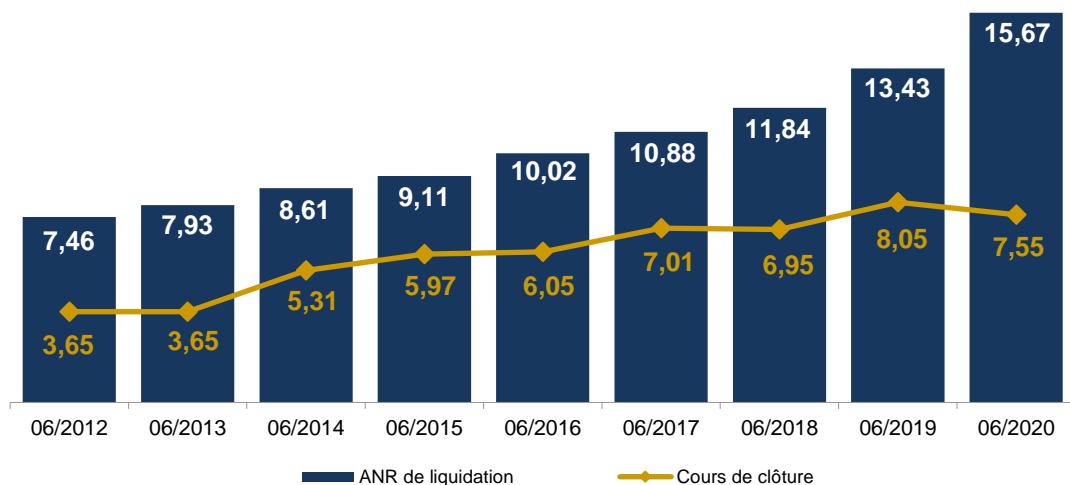
L'ANR de liquidation, en hausse ininterrompue depuis le 30 juin 2009, s'établit au 30 juin 2020 à 15,67 €.

Avec un cours de bourse à la clôture de l'exercice de 7,55 €, la décote sur ANR est encore très élevée (52 %) surtout si l'on tient compte du fait que :

- plus de 75 % des actifs du Groupe se situent à Paris QCA ; actifs qui sont les plus recherchés et les plus liquides.
- le Groupe dispose d'un potentiel de création de valeur sur des actifs en cours de restructuration.

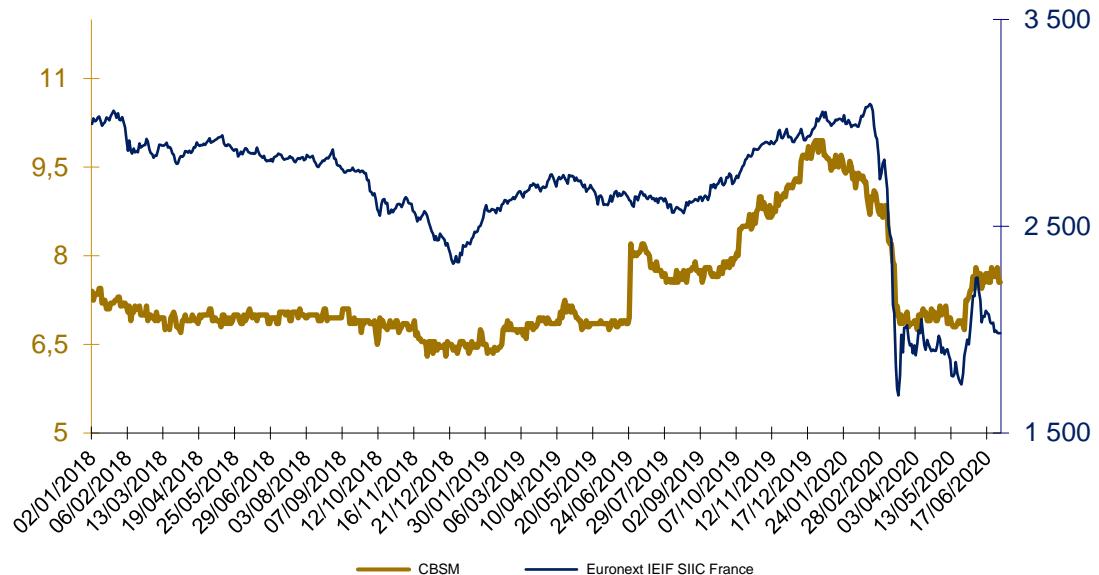
L'ANR de reconstitution s'établit quant à lui à 17,17 €.

En cas de conversion intégrale de l'ORNANE émise en mai 2017, l'ANR de liquidation et reconstitution s'élèvent respectivement à 14,20 € et 15,43 €.



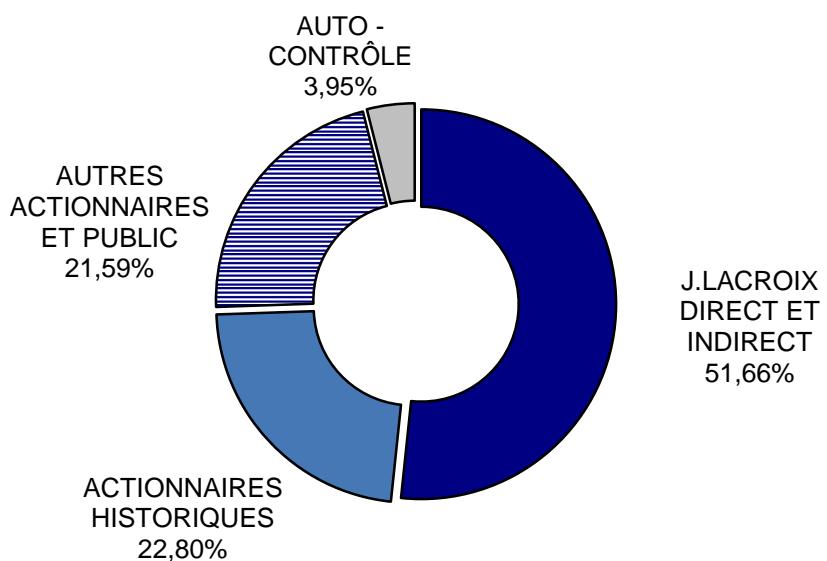
Evolution du cours de bourse depuis 2 ans

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



Répartition de l'actionnariat à la date du présent document

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



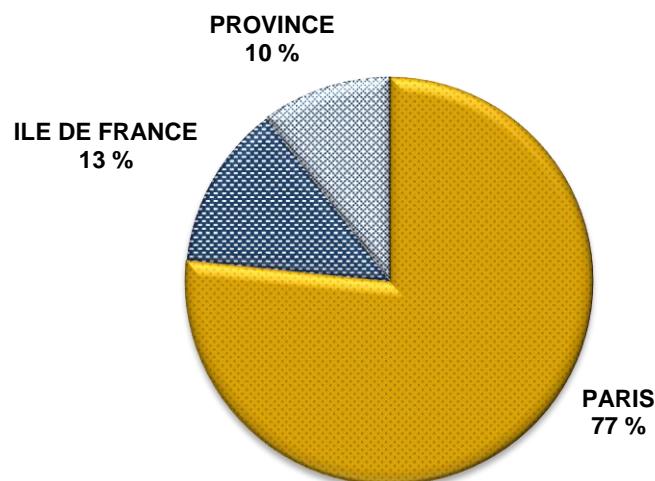
1.3 PATRIMOINE IMMOBILIER

Le patrimoine immobilier du Groupe s'élève à 363,8 M€, en hausse de 20 M€ grâce à l'augmentation de la valeur des actifs parisiens (344,1 M€ au 30 juin 2019).

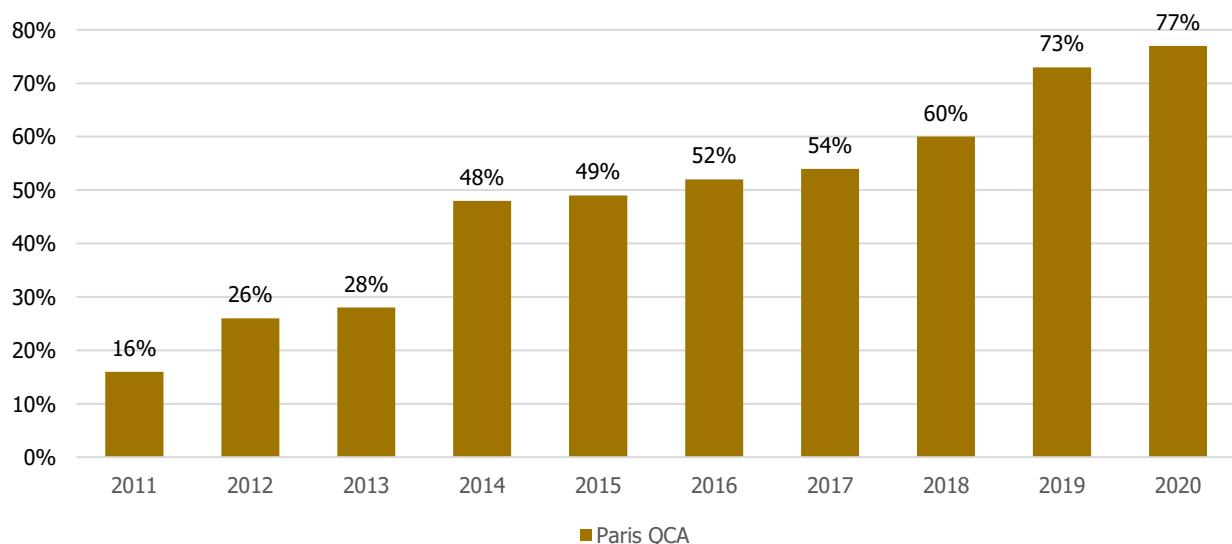
Le patrimoine du Groupe SCBSM se définit comme suit :

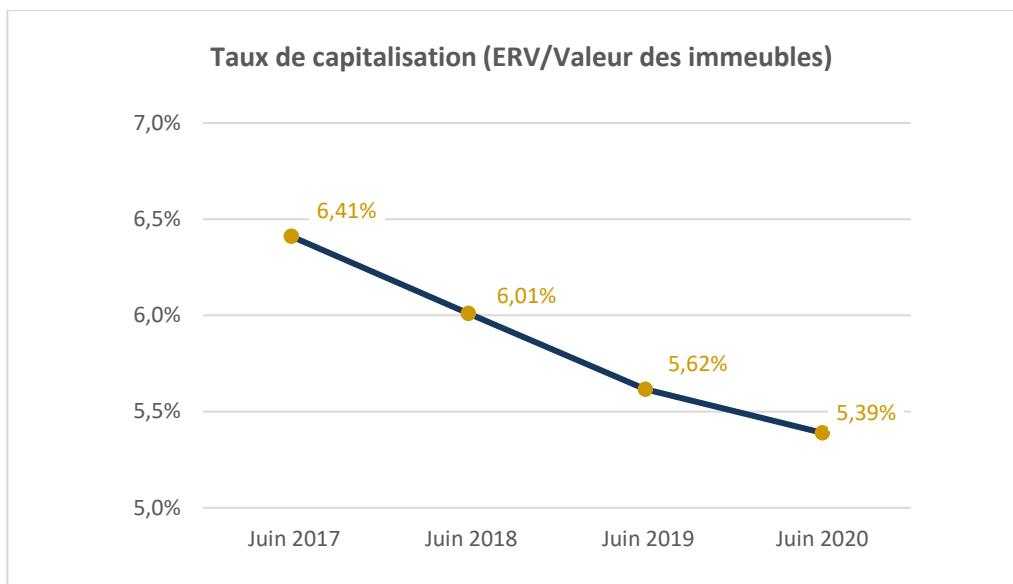
- **364 M€ d'actifs dont plus de 76 % à Paris intra-muros ;**
- **Loyers bruts annuels du périmètre locatif au 30 juin 2020 : 15,2 M€ ;**
- **Valeur locative de marché (VLM) : 19,6 M€** soit un potentiel d'accroissement de 29 %.

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



Evolution du % Paris QCA





Echéances des baux

	Loyers à recevoir sur période ferme			
	< 1 AN	1 à 2 ANS	2 à 5 ANS	> 5 ANS
Groupe SCBSM	13 678	10 771	18 913	19 813

	Loyers à recevoir jusqu'à échéance du bail			
	< 1 AN	1 à 2 ANS	2 à 5 ANS	> 5 ANS
Groupe SCBSM	13 974	12 302	29 182	33 305

1.3.1 PORTEFEUILLE PARIS

Actif	Adresse	Surface m ²
La Madeleine Immeuble de bureaux commerces + quelques appartements	12 Rue Godot de Mauroy / 7 Rue Caumartin / 8 Rue de Sèze, Paris IX	6 508
Quartier Monceau Hôtel Particulier composé de bureaux et appartements	23/25 Rue de Prony, Paris XVII	1 046
Immeuble style Eiffel-Haussmann de bureaux et commerces	91 Rue Réaumur, Paris II	2 290
Quartier Sentier Cité Financière Immeuble de bureaux	19/21 Rue Poissonnière, Paris II	8 412
Quartier Sentier Cité Financière Immeuble de bureaux et logements	26 Rue du Sentier, Paris II	1 681
Quartier des Ternes Immeuble de bureaux avec façade historique	35 Rue des Renaudes, Paris XVII	1 092
Proximité des Champs Elysées Immeuble de bureaux	47 Rue de Ponthieu, Paris VIII	2 163



La Madeleine, Paris IX



Poissonnière, Paris II



Prony, Paris XVII



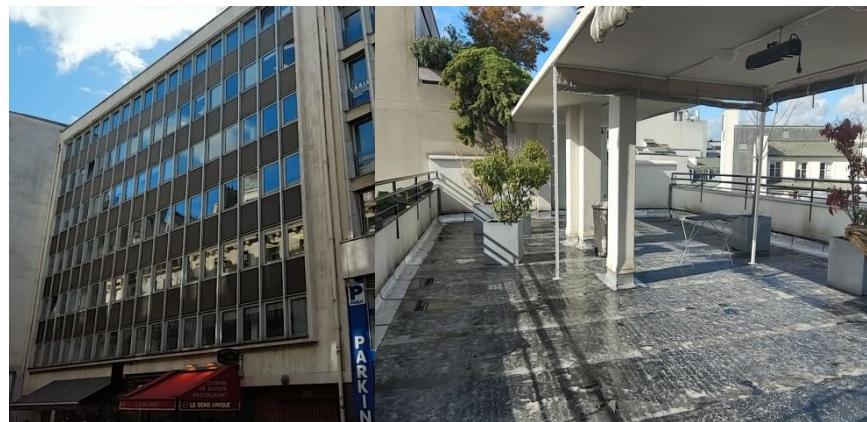
Sentier, Paris II



Réaumur, Paris II



Renaudes, Paris XVII



Ponthieu, Paris VIII

Surface m ²	Dont m ² en sous- sol	Loyers 30/06/20 (K€)	Loyers/ Surfaces Vacantes	VLM (K€)	Vacance financière (% loyers réels)	Valeur (K€) HD	Taux de rendement HD VLM / Valeur
PARIS	23 192	3 003	10 836	457	12 257	4 %	278 885

1.3.2 PORTEFEUILLE ILE DE FRANCE

Actif	Adresse	Surface m ²
Centre commercial Elysée Village	18 Avenue de la Jonchère, La Celle St Cloud (78)	11 744
Cellules commerciales	Centre commercial Les Franciades, 2 Place de France, Massy (91)	4 792
Ensemble immobilier mixte à usage d'activités et de commerces	ZI des Closeaux, Buchelay (78)	7 056
Immeuble mixte composé de bureau et d'activité	106 Rue du Fourny, Buc (78)	7 445
Immeuble de bureaux et de locaux d'activités	ZAC Les Luats, 1 rue Paul Gauguin, Villiers Sur Marne (94)	1 580
Bâtiment à usage de commerces et de loisirs	Zone La Croix Blanche, 3 Avenue de la résistance, Ste Geneviève des Bois (91)	5 500



Centre commercial Elysée Village,
Celle Saint Cloud (78)



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



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

	Surface (m ²)	Dont m ² en sous-sol	Loyers 30/06/20 (K€)	Loyers/Surfaces vacantes	VLM (K€)	Vacance financière (% loyers réels)	Valeur (K€) HD	Taux de rendement HD VLM / Valeur
ILE DE France	38 181	1 857	2 406	1 311	4 274	35 %	47 540	9 %

1.3.3 PORTEFEUILLE PROVINCE

Immeuble	Adresse	Surface m ²
Cellule commerciale	Zone du Kaligone, Rue des Mines Anna & Rue Jean Monnet, Wittenheim (68)	3 500
Retail Park	284 Avenue du Général de Gaulle, Soyaux (16)	8 061
Retail Park	Rue de la Grassinais, St Malo (35)	7 666
Immeuble à usage de commerces et d'activités	ZI du Cheviré, Bougenais - Nantes (44)	6 525
Ensemble immobilier à usage de commerces	ZI de Nîmes Saint Cézaire, 3987 Avenue Kennedy, Nîmes (30)	2 827
Ensemble immobilier mixte à usage d'activités et de commerces	Lieu dit « Les Petits Cours », Sillé Le Guillaume (72)	2 914
Hôtel particulier à usage de bureaux	16 Rue de la Ravinelle, Nancy (54)	2 032
Immeuble à usage de commerces	Lieu dit « Au Haut de la côte », Richardmenil (54)	650
Ensemble immobilier à usage d'activités	Route de Dole, Dannemarie sur Crète (25)	11 691
Divers actifs de bureaux et d'activité	Rue Gustave Hirn, Mulhouse (68) 51 Allée Gluck, Mulhouse (68) 2 Allée de Vincennes, Vandoeuvre les Nancy (54) 7/11 Avenue de Valparc, Habsheim (68) 3 Rue Graham Bell, Metz (57) 9 Rue Jacob Mayer, Strasbourg (67) 2/4 Chemin de L'Ermitage Besançon (25) 13/15 Rue Mercier, Epernay (51)	6 030



Retail Park, Soyaux (16)



Retail Park, Saint Malo (35)



Ensemble immobilier à usage de commerces, Nîmes (30)



Hôtel particulier à usage de bureaux, Nancy (54)

	Surface (m ²)	Dont m ² en sous-sol	Loyers 30/06/20 (K€)	Loyers/Surfaces vacantes	VLM (K€)	Vacance financière (% loyers réels)	Valeur (K€) HD	Taux de rendement HD VLM / Valeur
PROVINCE	51 895	400	1 764	1 190	3 079	40 %	37 424	8 %

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

Acquisition d'un ensemble immobilier à Paris

En janvier 2018, SCBSM a acquis un immeuble à usage de bureaux, situé au 35 rue des Renaudes (17^{ème} arrondissement).

En septembre 2018, SCBSM a acquis un nouvel immeuble de bureaux, à proximité immédiate des Champs-Elysées (8^{ème} arrondissement).

1.3.5 INVESTISSEMENTS POTENTIELS A COURT ET MOYEN TERME

SCBSM envisage l'acquisition de 2.500 m² de bureaux supplémentaires dans le deuxième arrondissement de Paris.

Elle s'attache aujourd'hui àachever la commercialisation des sites de Saint-Malo, Soyaux et Buchelay. Ce dernier pourrait nécessiter l'engagement de travaux en cas d'exploitation de la constructibilité résiduelle (environ 800 m²).

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

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

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

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

Cession de cellules commerciales à Plérin

En août 2017, le Groupe a cédé un retail park situé dans la commune de Plérin.

Cession de cellules commerciales à Wittenheim

Le Groupe a procédé à la cession d'un retail park situé dans la commune de Wittenheim en décembre 2017.

Local commercial en pied d'immeuble

Le Groupe a vendu un local commercial en pied d'immeuble à Sainte Geneviève des Bois (91) en mai 2018.

Cession d'appartements à Paris

2 appartements parisiens ont été cédés sur l'exercice clos au 30 juin 2018.

1 appartement parisien a été cédé sur l'exercice clos au 30 juin 2019.

Cession Retail park à Rivesaltes

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

Cession cellule commerciale à Wittenheim

Une cellule commerciale d'environ 500 m² située à Wittenheim (68) a été cédée en décembre 2018.

Cession bâtiment d'activité au Pouget

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

Cession d'un site d'activité à Ris Orangis

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

Cession de lot de copropriété à Grigny

Les lots de copropriété au sein du centre commercial Grigny II (91) ont été cédés sur l'exercice.

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

1.3.7 COMMENTAIRE GENERAL SUR LE MARCHE (source CUSHMAN & WAKEFIELD)

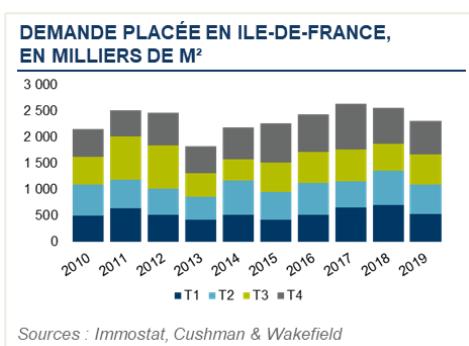
A. Le marché locatif bureaux en Ile-de-France au 4^{ème} trimestre 2019

Demande placée

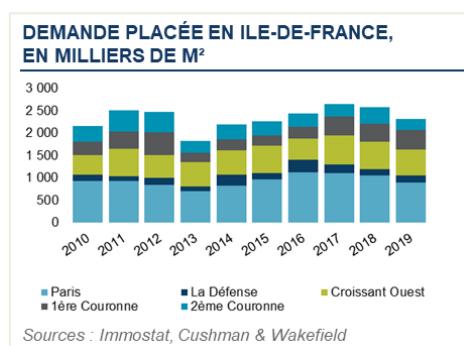
Conformément à nos prévisions, le marché des bureaux de l'Ile-de-France achève l'année 2019 sur un volume de demande placée supérieur à 2,3 millions de m². Cette performance, en recul de 9 % d'une année sur l'autre mais en ligne avec la moyenne décennale, est due à un 4^{ème} trimestre - le meilleur de l'année - plutôt dynamique avec 640 000 m² commercialisés, dont la moitié sur des gabarits supérieurs à 5 000 m². Cette accélération des transactions sur la fin de l'année n'aura pourtant pas été suffisante pour compenser les résultats plutôt moyens du 1^{er} semestre (534 500 m² placés au 1^{er} trimestre et 565 600 m² au 2^{ème}).

Tous les segments de surfaces sont orientés à la baisse mais dans des proportions variables : la fin de l'année a été plutôt profitable aux grands gabarits de bureaux (20 signatures pour un total de 302 400 m²) ; ils affichent néanmoins, sur le cumul de l'année, un recul de 14 % en un an avec 872 700 m² traités (72 transactions). Les petites et moyennes surfaces sont également concernées par cette tendance baissière mais dans une proportion nettement moindre : -8 % pour les gabarits intermédiaires (715 300 m² traités en 2019) et -7 % pour les bureaux inférieurs à 1 000 m² (728 500 m² commercialisés).

En fin d'année, plusieurs mouvements de très grande envergure dans le Croissant Ouest (CANAL+, CNP ASSURANCES, BNP PARIBAS ou encore ENEDIS) ont permis à ce marché de terminer l'exercice sur un volume de 580 200 m² (-5 % en un an), tandis qu'à Paris, l'appétit des entreprises semble insatiable, comme en témoigne une demande placée proche de 898 000 m² alors même que l'offre immédiate stagne autour de 2 % de vacance. A tout seigneur tout honneur, signalons les bons résultats de la Première Couronne, seul secteur à afficher une croissance (+8 %) de ses transactions : là encore l'apport régulier de grands mouvements tout au long de l'année a été décisif, surtout sur sa partie Nord. C'est finalement la Deuxième Couronne qui explique l'essentiel du ralentissement du marché, en affichant une baisse très sensible (-31 % en un an) de son activité, passée de 363 400 m² en 2018 à 252 100 m² en 2019.



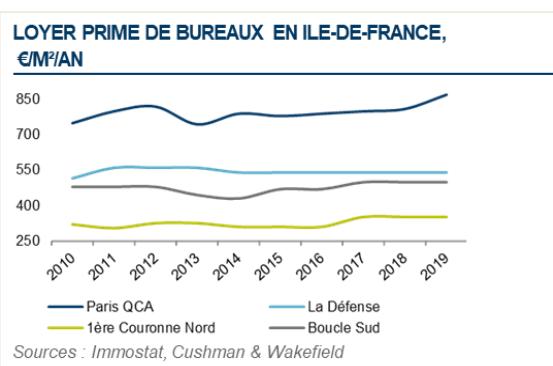
Sources : Immostat, Cushman & Wakefield



Sources : Immostat, Cushman & Wakefield

Valeurs locatives

De nouveaux records dans les loyers « prime » de bureaux ont été battus à Paris QCA, qui termine l'année avec plusieurs prises à bail pour des valeurs locatives supérieures à 870 €/m²/an et des projections à 900 €/m²/an qui devraient se concrétiser au cours du 1^{er} trimestre 2020. Ce mouvement haussier touche désormais pleinement les arrondissements limitrophes du quartier d'Affaires, que ce soit à l'Est (750 €/m²/an relevé dans le 11^{ème} arrondissement) ou au Sud avec des valeurs de signature comprises entre 550 et 570 €/m²/an.

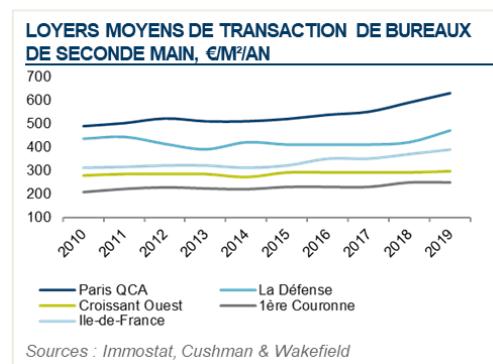
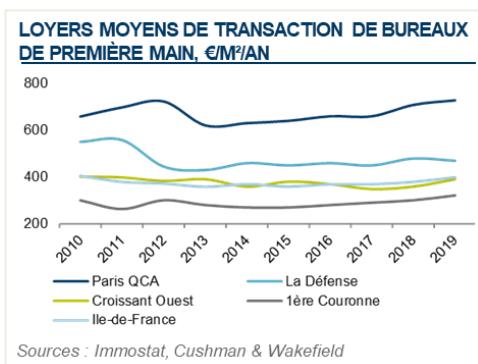


Sources : Immostat, Cushman & Wakefield

La recherche de centralité et de solutions immobilières de grande qualité, conjuguée à un stock de première main très faible à Paris (à peine 200 000 m² à horizon 12 mois) pourrait encore faire augmenter ces valeurs au cours de l'année 2020. Hors la Capitale, les loyers prime sont restés stables d'une année sur l'autre : ils se répartissent entre 425 et 600 €/m²/an dans les pôles tertiaires majeurs du Croissant Ouest, 540 €/m²/an à La Défense, entre 320 et 360 €/m²/an en Première Couronne. Sur certains marchés où la pénurie de surfaces de classe A s'installe, comme à Neuilly-Levallois, la Boucle Sud ou la Première Couronne Est, une croissance des valeurs des opérations neuves en cours de développement est anticipée.

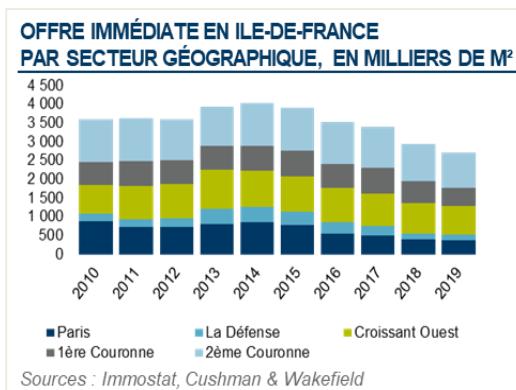
L'ensemble des micromarchés de Paris et de la Première Périphérie affiche une croissance de leurs valeurs locatives de transactions de bureaux de première main à l'exception notable de La Défense : +5 % en moyenne en un an dans la Capitale et même +7 % dans sa partie Central des Affaires ou Centre Ouest, et, +7 % pour les arrondissements de l'Est (3-4-10-11^{ème}). Dans le Croissant Ouest (+8 % en moyenne en un an), la hausse des loyers est surtout sensible dans le Sud (440 €/m²/an, +13 % en un an) et en Péri Défense (+12 % à 370 €/m²/an). La stabilité des valeurs de bureaux de première main à Neuilly-Levallois (480 €/m²/an) est à relativiser compte-tenu du faible nombre des transactions de cette qualité en 2019. Elles devraient progresser sur la base des loyers de présentation des opérations en cours de développement. La Première Couronne Est et Sud profite également de cette tendance porteuse, avec des progressions respectives de +11 % et +7 % et des loyers moyens de première main positionnées entre 300 et 320 €/m²/an.

L'heure est également à la hausse en ce qui concerne les loyers de transactions de bureaux de seconde main avec une croissance annuelle moyenne de 5 % en Ile-de-France. La Capitale enchaîne les augmentations de ses valeurs locatives (490 €/m²/an en moyenne et 630 €/m²/an dans le QCA), de +11 % en moyenne après +10 % en 2018. Le Croissant Ouest (300 €/m²/an) affiche également une hausse de ses loyers de seconde main dans une proportion plus modeste (+3 % en moyenne). En Première Couronne, la stabilité des loyers de seconde main (240 €/m²/an) masque une progression de 5 % à l'Est et un repli de 4 % dans le Nord. Le constat est identique dans la Deuxième Couronne avec des hausses sur quelques micromarchés précis : +13 % dans le Sud et +6 % à Saint-Quentin-en-Yvelines.



Offre immédiate

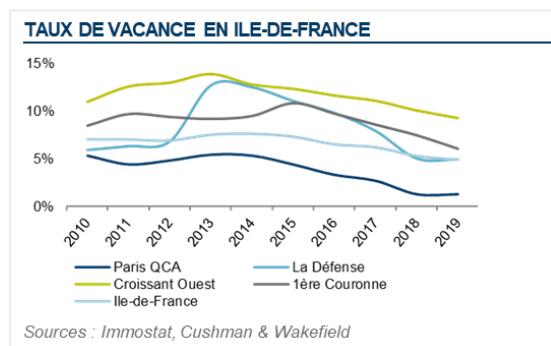
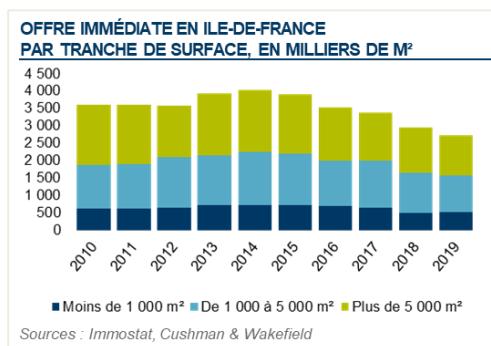
L'offre immédiatement disponible en Ile-de-France continue de se contracter ; en un an, elle aura perdu 8 % de sa substance avec désormais à peine 2,7 millions de m² à l'échelle de la région, pour un taux de vacance de 4,9 %. Le 4^{ème} trimestre n'aura pas changé les équilibres en présence avec des baisses observées sur tous les secteurs : de -3 % à La Défense (159 000 m² disponibles) à -6 % dans le Croissant Ouest (759 000 m² soit 9,3 % de taux de vacance) et -18 % en Première Couronne. Pour ce secteur, une mention spéciale pour le Sud où l'offre immédiate a été divisée par deux en 2 ans. Les bons résultats de commercialisation laissent ainsi ce marché avec à peine 114 000 m² disponibles, et 4,5 % de taux de vacance. A l'échelle de l'Ile-de-France, l'offre de classe A



(immeubles neufs ou restructurés) représente seulement 20 % des surfaces vacantes totales, soit à peine 500 000 m² localisés principalement en Péri-Défense. D'ici 12 mois, le marché francilien devrait absorber 740 000 m² de bureaux supplémentaires ; La Défense occupe une place centrale dans le renouvellement de cette offre de première main, avec un total de 237 000 m² à commercialiser identifiés à ce jour.

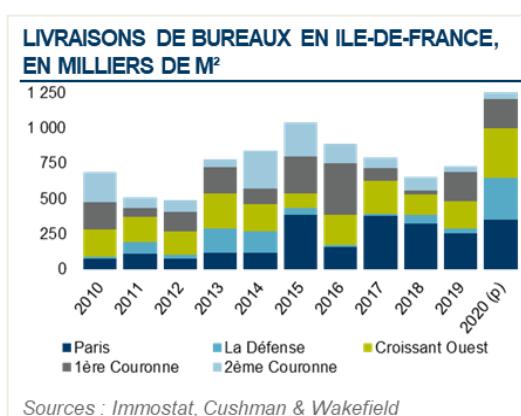
Les évolutions de l'offre immédiate de bureaux en Ile-de-France sont différentes selon les tranches de surfaces considérées : la baisse des disponibilités immédiates est surtout sensible sur les gabarits de taille intermédiaire (-7 %) et plus encore pour ceux supérieurs à 5 000 m², passés de 1,3 million de m² fin 2018 à 1,1 million de m² fin 2019. Répartis sur une petite centaine d'immeubles, cette offre ne comprend qu'1/3 de surfaces neuves ou restructurées, majoritairement localisées dans le Croissant Ouest (368 600 m²) et en Deuxième Couronne (342 100 m²). Ces équilibres pourraient changer de façon assez radicale courant 2020 compte-tenu de la forte volumétrie des livraisons attendues (1,3 million de m²) et de sa géographie très concentrée sur le Grand Ouest dont La Défense. Le stock immédiat s'est très légèrement regarni sur le segment des petites surfaces (+6% en un an) qui totalise 516 800 m², soit 9 mois de commercialisation au rythme actuel.

Sans grande surprise, le taux de vacance des bureaux en Ile-de-France a conservé la tendance baissière qui est la sienne depuis 2014 pour se positionner à 4,9 % à la fin du 4^{ème} trimestre 2019. Le QCA et Paris dans son ensemble affichent des taux compris entre 1 % et 3 % selon les micromarchés pour une moyenne positionnée à 2,2 %. Hors de la Capitale, les taux de vacance sont très hétérogènes, compris entre 4,9 % à La Défense, 6,1 % en Première Couronne et autour de 9,3 % dans le Croissant Ouest. Pour ce secteur, le contraste est important entre la Boucle Sud et Neuilly-Levallois (5,9 % et 3,3 %) et les micromarchés de la Boucle Nord et de Péri-Défense où ce même indicateur se situe entre 11 et 15 %.



Offre future

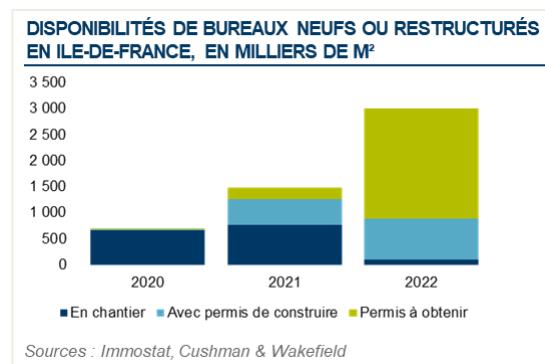
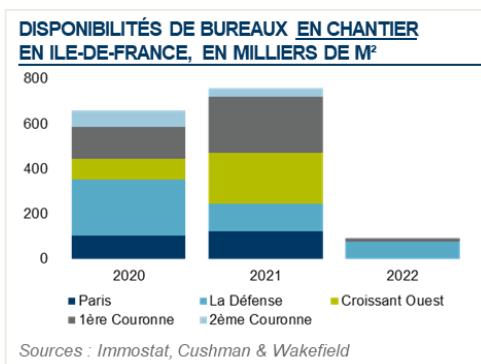
La légère hausse du volume des livraisons de bureaux observée en Ile-de-France en 2019 (près de 730 000 m² inaugurés pendant l'année) va laisser la place, en 2020, à une véritable explosion de nouveaux m² avec un chiffre record de 1,3 million de m² attendus. Au-delà du volume des livraisons, sa répartition géographique sur le territoire francilien diffère sensiblement de celle des années passées. En parallèle d'un marché parisien toujours actif en termes de livraisons (349 000 m² livrables en 2020), c'est ainsi le Croissant Ouest (près de 350 000 m²) et La Défense (298 300 m²) qui retiennent l'attention. La moitié de ces opérations en chantier livrables en 2020 a déjà fait l'objet d'une précommercialisation, dont les taux dépassent les 70 % dans le Croissant Ouest et à Paris, mais seulement 16 % à La Défense.



Le volume des disponibilités au sein d'opérations en chantier livrables entre 2020 et 2022 est nettement orienté à la hausse, passé de 1,1 million de m² fin 2018 à plus de 1,5 million de m² début 2020. Dans ce contexte, le marché tertiaire francilien devra donc absorber près de 660 000 m² issus des immeubles en cours de construction pour une livraison cette année : La Défense occupe une place prépondérante dans le renouvellement de cette offre avec un volume total de plus de 249 000 m² répartis sur 8 ensembles immobiliers. Viennent ensuite la Première Couronne (142 700 m²) et Paris (102 500 m²). En 2021, c'est

encore la Première Couronne avec en plus le Croissant Ouest qui concentreront l'essentiel de l'offre neuve ou restructurée avec des volumétries annoncées de l'ordre de 248 000 m² et 228 000 m² respectivement.

On compte aujourd'hui près de 2 millions de m² disponibles dans des opérations dotées d'une autorisation de construire et près de 4 millions de m² au stade d'avant-projet. Concernant les permis de construire, l'offre future va de nouveau changer de cap avec une forte concentration en Première (531 000 m²) et en Deuxième Couronne (704 000 m²). Ces projections devront être confirmées par des mises en chantier effectives, une décision compliquée à prendre en l'absence de précommercialisation et compte-tenu de la forte concentration des transactions à Paris et dans l'Ouest. Les avant-projets de bureaux (4 millions de m² au total) suivent cette même logique géographique avec des volumétries supérieures à 1 million de m² pour les marchés périphériques.

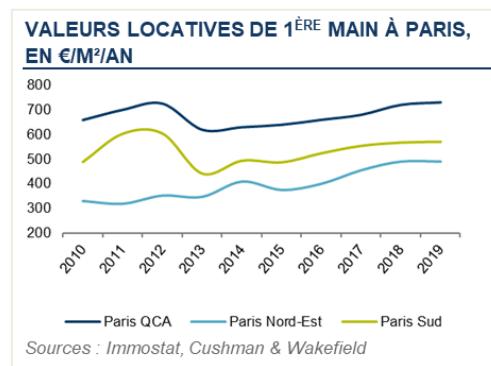
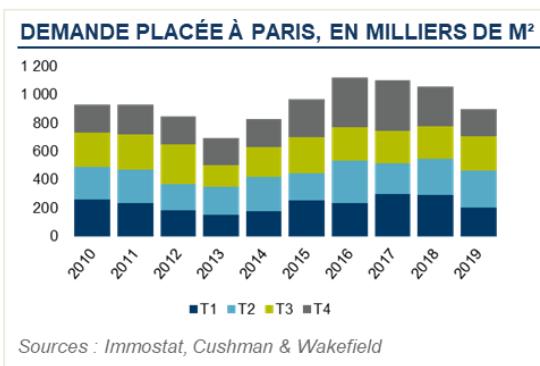


B. Le marché locatif bureaux à Paris au 4^{ème} trimestre 2019

Demande placée

Le marché des bureaux parisien aura achevé 2019 sur un volume de demande de 192 300 m², la plus faible performance de l'année, portant le résultat annuel à 898 000 m² commercialisés, en repli de 15 % d'une année sur l'autre. Il devient difficile pour la Capitale de rééditer ses exploits des années passées – plus d'un million de m² placés – alors que l'offre immédiate et future conserve un niveau plancher. Le déséquilibre offre / demande est d'autant plus exacerbé que les opérateurs de coworking – 17 % des surfaces transactées cette année - ont poursuivi leurs mouvements d'expansion, confisquant de facto des solutions d'implantation dans le schéma classique.

Si tous les segments de surfaces affichent un recul de leur demande placée, celles de plus de 5 000 m² marquent nettement le pas (-31 % en un an), avec moins de signatures et une taille moyenne en repli assez sensible (8 000 m² en 2019 contre 10 000 m² en 2018). A l'inverse, le marché reste hyper-dynamique sur le créneau des petites surfaces avec près de 1 100 signatures. En termes de géographie, le Sud de la Capitale (251 000 m² placés en 2019) s'est révélé plus résilient que le QCA ou le secteur Nord-Est (121 000 m²) alors que le Quartier d'Affaires enchaîne une 4^{ème} année au-delà des 400 000 m² transactés.



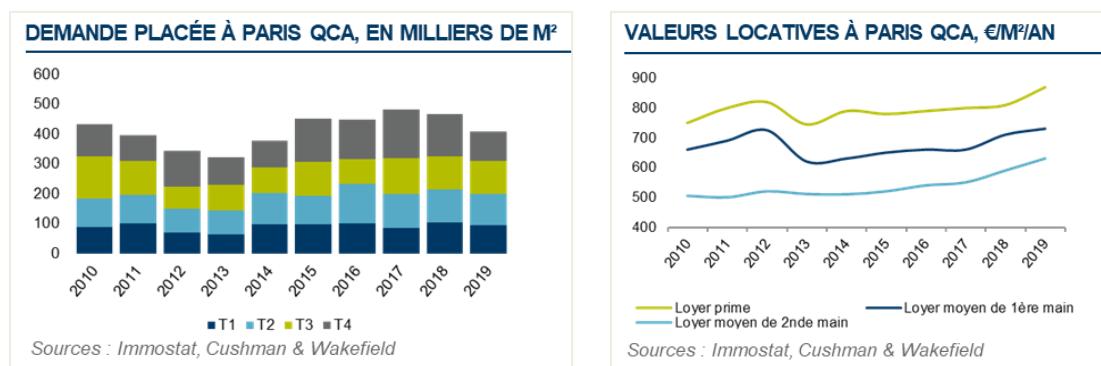
Valeur locative

L'appétence toujours très forte des utilisateurs pour les surfaces de première main combinée à un niveau d'offre très faible (2,2 % de taux de vacance et moins de 25 % de Classe A) dans la Capitale met inévitablement sous pression les valeurs locatives : elles franchissent des niveaux record avec 730 €/m²/an moyens relevés dans le QCA (870 €/m²/an pour le prime), 570 €/m²/an dans le Sud et 490 €/m²/an pour le Nord-Est. Sur ce secteur, les arrondissement centraux enregistrent une forte poussée de leurs valeurs locatives avec des plus hauts entre 700 et 780 €/m²/an. Ces loyers pourraient encore progresser courant 2020, établissant ainsi de nouveaux record pour le marché parisien.

C. Le marché locatif bureaux à Paris QCA au 4^{ème} trimestre 2019

Demande placée

La pénurie d'offre immédiate de bureaux ne semble pas avoir de prise sur le dynamisme du marché des bureaux à Paris QCA, qui signe un volume total de commercialisation de plus de 97 000 m² au 4^{ème} trimestre 2019. Fait intéressant, ce trimestre aura été essentiellement marqué par l'hyper dynamisme des petites surfaces : 210 signatures ont ainsi été relevées sur ce gabarit de surfaces au cours des 3 derniers mois, son meilleur score de l'année. La très légère baisse observée d'un trimestre sur l'autre doit donc être relativisée, d'autant que ce secteur affiche une performance annuelle à plus de 400 000 m² et ce pour la 5^{ème} année consécutive. Paris QCA termine l'exercice 2019 à 407 200 m² placés, en repli de 13 %, avec, d'une part, une progression de 4 % en un an des transactions de surfaces supérieures à 5 000 m² (103 000 m²) et, d'autre part, un recul assez sensible des petites et moyennes surfaces (respectivement de -15 % et -19 %).



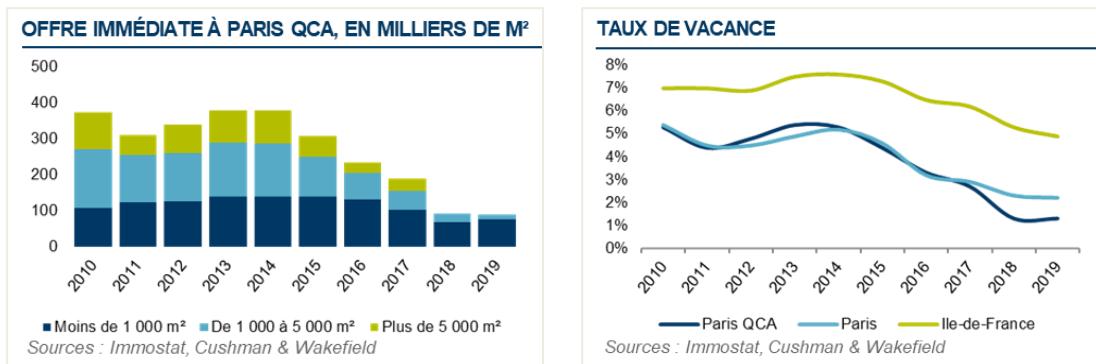
La contraction de l'offre de bureaux impacte de façon différenciée les deux micromarchés qui constituent le QCA : dans le Centre (132 900 m² placés en 2019, -26 % en un an), les petites, et surtout les moyennes surfaces, ont vu leur volume de transactions sensiblement chuter (-21 % et -47 % respectivement) alors que les signatures de grand gabarit (4 au cumul de l'année) se sont maintenues. Sur l'Etoile, seul le segment des bureaux inférieurs à 1 000 m² est orienté à la baisse et ce, dans des proportions nettement moindres (-12 %). Passé ce seuil, les volumes traités sont quasi stables d'une année sur l'autre. Signalons enfin le poids (20 %) des opérateurs de coworking dans la demande placée en 2019 ; la croissance des volumes traités (+89 % d'une année sur l'autre) a essentiellement profité au secteur Etoile.

Le loyer moyen de transaction des surfaces de première main a conservé sa tendance haussière, de l'ordre de +3 % en 2019 après +8 % en 2018, pour atteindre 730 €/m²/an en moyenne dans le QCA. Sur le segment prime, les valeurs les plus élevées se positionnent à 870 €/m²/an et des négociations en cours devraient aboutir à la signature de prises à bail à plus de 900 €/m²/an début 2020. Du côté des surfaces de seconde main, la croissance des loyers se maintient avec, pour la seconde année consécutive, une progression de 7 % en un an, confirmant ainsi un ancrage à plus de 600 €/m²/an.

Offre immédiate

L'année 2019 n'aura apporté aucun répit au marché des bureaux de Paris QCA, quand bien même le renouvellement des disponibilités de première main a été plus soutenu (114 000 m² inaugurés cette année). Ce stock est consommé rapidement, maintenant l'offre immédiate de bureaux à un niveau

plancher de 90 000 m², quasi stable d'une année sur l'autre (-2 %). Le choix des entreprises pour des gabarits supérieurs à 5 000 m² est toujours inexistant dans le stock immédiat. Du côté des surfaces intermédiaires, la situation n'est guère meilleure, de l'ordre de 13 000 m² au total répartis sur 6 immeubles. Ne restent donc sur le marché que les petites surfaces ; on en compte un volume total de 77 000 m² répartis à hauteur de 75 % sur le secteur Etoile et de 25 % dans le Centre.

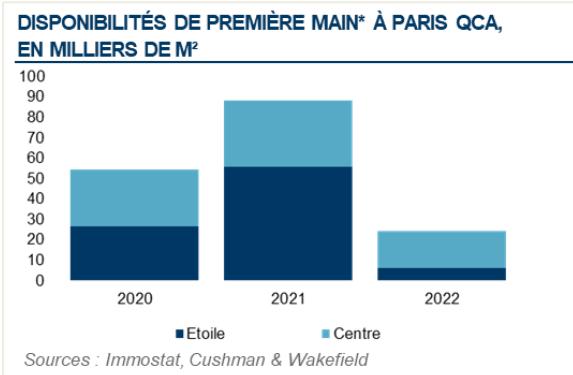


Dans ce contexte très particulier, le taux de vacance reste stable autour de 1,3 % dans le QCA et même inférieur à 1 % dans le 1er, le 9^{ème} et le 17^{ème} arrondissements. Nous n'anticipons aucune remontée significative de cet indicateur au cours de 2 prochaines années, tant les utilisateurs plébiscitent ce secteur, consommant ainsi le stock immédiat plus vite qu'il ne se reconstitue. Les disponibilités à un an représentent un volume additionnel de 255 500 m², un niveau bien inférieur aux 407 000 m² placés cette année sur ce marché. Dans ce contexte, l'effet haussier sur les valeurs locatives observé depuis quelques années déjà sur ce marché devrait encore durer tant en 2020 qu'en 2021.

Offre future

Près de 115 000 m² de bureaux restructurés auront été livrés sur le marché de Paris QCA en 2019, un volume multiplié par 2 en un an. Cette nouvelle offre affiche un taux de précommercialisation élevé, supérieur à 80 %. En 2020, les livraisons de bureaux vont à nouveau accélérer, avec un potentiel de près de 140 000 m² dont seulement 54 000 m² sont encore disponibles à la commercialisation. Ces disponibilités futures se répartissent à parts égales entre l'Etoile (26 000 m² - dont l'emblématique « Hôtel de la Marine » sis place de la Concorde) et le Centre (28 000 m² au sein de deux opérations, dont celle de « La Poste du Louvre »). Les livraisons de bureaux pourraient être encore plus conséquentes en 2021 si toutes les opérations annoncées sont mises en chantier comme prévu : on recense aujourd'hui un volume total de 138 000 m², dont 88 000 m² restent à commercialiser. La grande majorité de ces opérations est située sur le secteur de l'Etoile (8 projets d'un gabarit compris entre 5 400 et 11 800 m²).

La conjoncture actuelle du marché tant au niveau de la demande placée que du taux de vacance permet aux promoteurs et investisseurs d'aborder la commercialisation de ces projets sereinement, avec des stratégies de division permettant une optimisation des valeurs locatives.



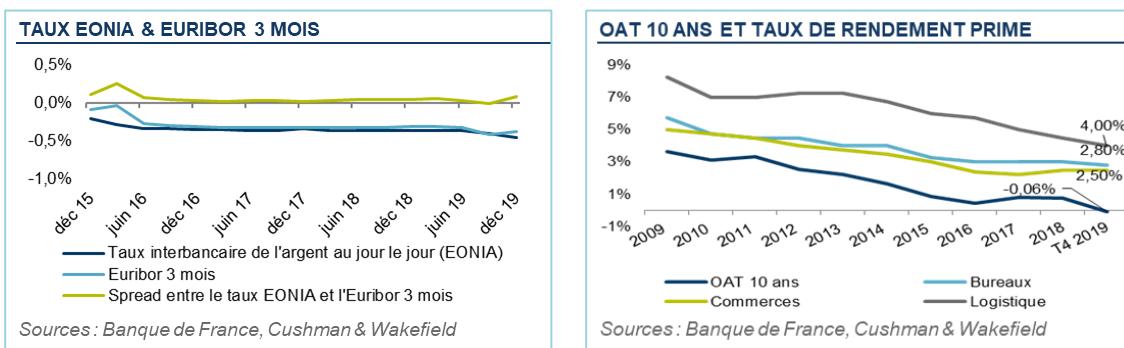
D. Le marché de l'investissement au 4ème trimestre 2019

Contexte économique

La Commission Européenne a abaissé en décembre dernier ses perspectives de croissance pour l'Eurozone qui ne seraient que de 1,2 % en 2020. Les tensions commerciales sino-américaines et le ralentissement économique en Chine pénalisent fortement l'économie allemande dont la croissance du PIB serait comprise entre 0,4 % et 0,6 % en 2019. L'économie française portée par les services et la consommation intérieure résiste à ce contexte morose avec une croissance prévisionnelle de 1,3 % en 2019, selon l'INSEE. En 2020 la croissance française serait de 1,1 %, au même niveau que l'Eurozone, selon la Banque de France. Le taux de chômage en France continuerait de diminuer ; positionné à 8,4 % fin 2019 selon l'INSEE, une nouvelle baisse de 0,3 point est annoncée d'ici fin 2020.

2019 aura marqué une fin d'époque pour la BCE, avec le départ de Mario Draghi en poste depuis près de 8 ans. Celui-ci a cependant pris deux mesures d'envergure en septembre : une nouvelle baisse du taux d'intérêt de dépôt, passant de -0,4 à -0,5 % et la reprise du quantitative easing. Il en a résulté une compression des taux EONIA et EURIBOR. Cependant, le recours à la relance monétaire est remis en question, y compris par la direction de la BCE, Mario Draghi ayant rappelé les Etats européens à leurs responsabilités lors de son dernier discours. La nomination de Christine Lagarde à la tête de la BCE a donné lieu à un débat entre les « faucons », partisans de l'orthodoxie économique et les « colombes », favorables à une nouvelle relance. L'âge d'or de la relance monétaire pourrait donc s'achever au cours de l'année 2020.

En 2019, la France aura rejoint le club des pays affichant un taux de rendement négatif pour leur titre obligataire de référence. Au 4ème trimestre 2019, le taux de rendement moyen de l'OAT à 10 ans est descendu à -0,06 %. La compression des taux de rendement prime pour les actifs immobiliers a suivi dans la foulée, tout en conservant quasi intacte la prime de risque immobilière : entre 250 et 400 points de base selon les types d'actifs immobiliers considérés.

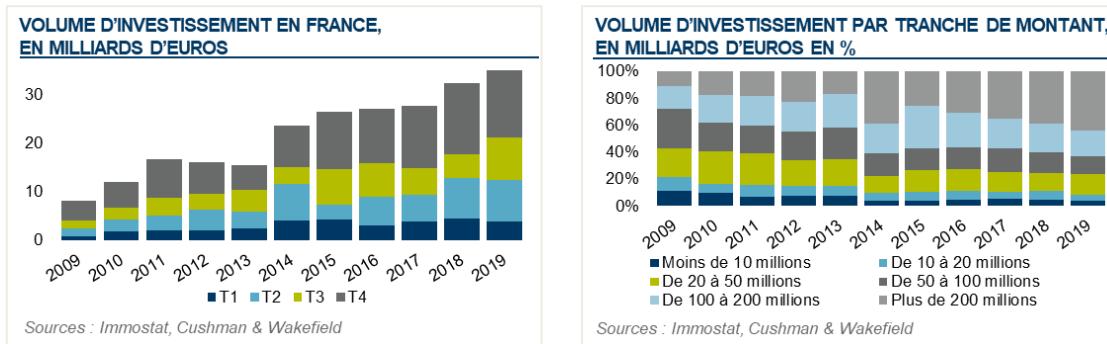


Le marché en France

2019 est une nouvelle année de hausse pour les volumes d'investissement. Ils atteignent toutes catégories d'actifs immobiliers banalisés confondues 35,4 milliards d'euros (+9 % en un an). Le 4ème trimestre 2019 représente un volume d'investissement de 14,2 milliards d'euros à lui-seul, réitérant ainsi le niveau record de l'an dernier. La progression des volumes tranche avec un nombre de transactions en repli (-11 %) : 847 en 2018 contre 753 en 2019. La bonne tenue des marchés locatifs tertiaires et logistiques combinée à une prime de risque immobilière toujours aussi attractive explique cette croissance des volumes d'investissement, d'autant que les conditions de financement sont toujours aussi avantageuses. L'année 2020 pourrait enregistrer un volume d'investissement à nouveau supérieur à 30 milliards d'euros, confirmant la poursuite sur le marché français d'un nouveau cycle entamé en 2017.

Les grandes transactions ont indéniablement porté le marché de l'investissement au cours de l'année 2019. 32 acquisitions ont dépassé les 200 millions d'euros, pour un montant cumulé de 15,4 milliards d'euros, soit 44 % du volume total annuel. Neuf d'entre elles dépassent même la barre symbolique des 500 millions d'euros. Le segment des transactions entre 20 et 50 millions d'euros est l'autre bonne surprise de l'année avec un volume de 5,4 milliards d'euros (+24 % par rapport à 2018). En revanche, les signatures inférieures à 20 millions d'euros représentent un total de 3 milliards d'euros

engagés, en baisse de 17 % en un an. Dans ce contexte, le montant unitaire moyen atteint 47 millions d'euros en 2019, contre 38 millions d'euros en 2018.



La part du bureau dans le volume d'investissement annuel total reste majoritaire (69 %) mais a reculé en 2019 : il représente encore 24,4 milliards d'euros (+4 % en un an). Le commerce a connu une très bonne année avec 6 milliards d'euros investis (+26 % par rapport à 2018), et une part de marché passée de 15 % à 17 %. La logistique conserve sa très bonne dynamique; sa contribution atteint les 4 milliards d'euros, actant une progression record de 22 % en un an et la meilleure performance de la décennie. La « crise » du retail est donc à relativiser compte-tenu des volumes investis même si la sélectivité reste de mise sur cette classe d'actif. Il est également difficile d'évoquer un transfert entre actifs commerciaux et logistiques, ces deux segments de marché affichant une croissance similaire en 2019. L'heure est aujourd'hui à la consolidation des positions des investisseurs selon les classes d'actifs considérés : le retail et la logistique restent des domaines de spécialistes avec, pour la logistique, un prisme européen, alors que le retail est principalement un marché domestique.

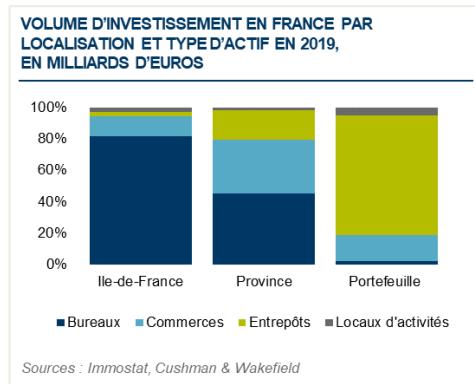
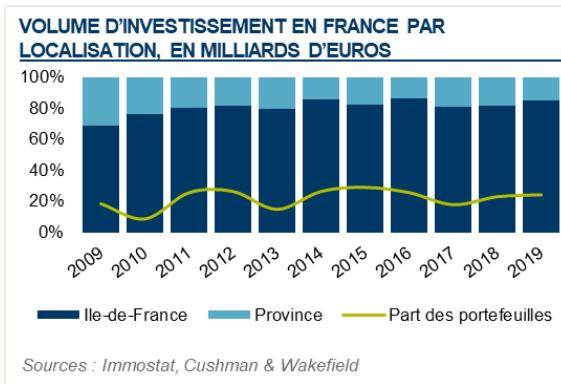
Répartition géographique

L'Ile-de-France est favorisée par une conjoncture de marché portée par les grandes transactions, tout au long de l'année 2019. Avec un volume de 22,9 milliards d'euros (+12 % en un an), elle concentre 85 % de l'investissement total hors portefeuilles en 2019, surperformant sa moyenne décennale à 80 %. Les investissements en régions ont, quant à eux, concentré 15 % du volume total de 2019, contre 18 % en 2018.

La part des portefeuilles s'élève quant à elle à 24 % du volume total, similaire au ratio relevé en 2018. Les cessions et externalisations immobilières des opérateurs de la distribution alimentaire (CARREFOUR, CASINO) auront cette année dynamisé le marché de l'investissement coté vendeurs ; alors que coté investisseurs, les transactions de portefeuille ont été nombreuses tant en commerces qu'en logistique.

Sans grande surprise, le marché francilien de l'investissement est ultra dominé par le compartiment tertiaire qui, avec près de 22 milliards d'euros engagés, culmine à plus de 80% du volume investi dans la région capitale. Cette performance est indissociable de la poussée des valeurs métriques sur une classe d'actifs affichant une conjoncture locative plutôt favorable et des perspectives de croissance de loyers sur de nombreux secteurs, et notamment à Paris. Les montants investis en commerces sont certes nettement moins spectaculaires, de l'ordre de 3,4 milliards d'euros ; cependant la centaine de transactions enregistrées en 2019 reflète parfaitement la profondeur et la diversité de cette classe d'actifs où flagships localisés sur des artères majeures cohabitent avec quelques cessions de centres commerciaux et d'innombrables ventes de boutiques à l'unité.

Le quasi équilibre entre investissement en commerces (2,1 milliards d'euros) et en bureaux (2,6 milliards d'euros) sur les marchés régionaux est essentiellement dû à la cession par ADIA des actifs à dominante retail de la Rue de la République à Lyon. L'apport des transactions logistiques est significatif avec une contribution supérieure au milliard d'euros en 2019. Pour autant, cette classe d'actif aura été globalement portée par d'importantes cessions de portefeuilles pour un montant cumulé de 2,2 milliards d'euros.



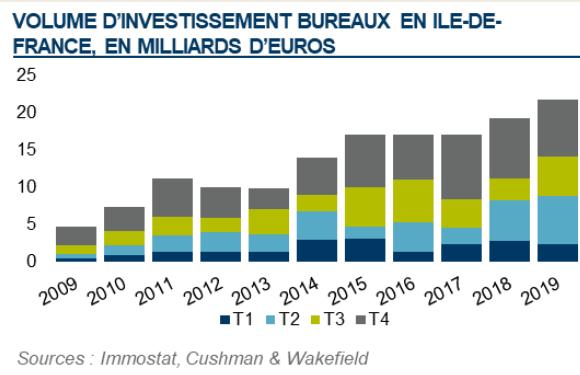
Bureaux Ile-de-France

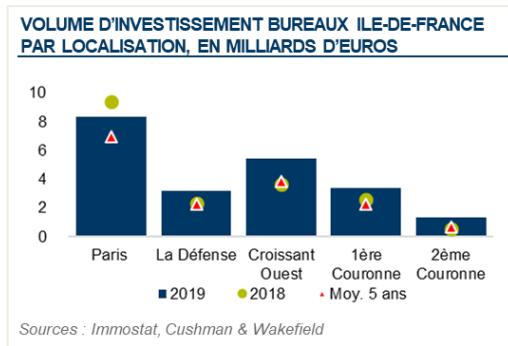
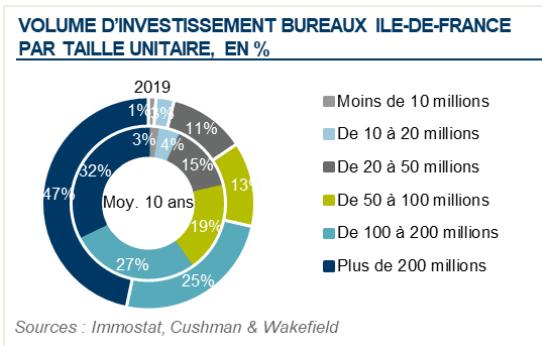
L'année 2018 avait déjà établi un record en termes de volume d'investissement en bureaux, supérieur à 19 milliards d'euros engagés en Ile-de-France. 2019 vient faire encore mieux en dépassant pour la première fois de son histoire la barre des 20 milliards d'euros avec 21,7 milliards d'euros engagés. Ce volume en hausse de 13 % en un an témoigne de la confiance des investisseurs dans le devenir du marché tertiaire francilien et son potentiel de croissance des loyers à court-moyen terme. L'année 2019 vient donc confirmer l'entrée dans un nouveau cycle haussier entamé en 2017, après une stagnation entre 2015 et 2016 (17 milliard d'euros en moyenne).

Les grandes transactions de bureaux auront porté le marché de l'investissement durant toute l'année 2019. Celles d'un montant unitaire supérieur à 200 millions d'euros représentent un cumul de 10,1 milliards d'euros cette année, soit 47 % du volume total, une part de marché supérieure de quinze points à sa moyenne décennale. Au total, on compte 19 acquisitions de ce gabarit dont 2 dépassent même la barre symbolique du milliard d'euros investis : dans le Quartier Central des Affaires, le portefeuille Texas a été acquis par SWISS LIFE AM auprès de TERREIS et, dans le 12^{ème} arrondissement, l'emblématique « Le Lumière » a été vendu par TISHMAN SPEYER à une joint venture entre PRIMONIAL REIM et SAMSUNG SRA. Dans le même temps, les volumes engagés se sont contractés sur le segment 50-100 millions d'euros, avec seulement 2,8 milliards d'euros investis en 2019 (-10 % en un an).

En dépit de ce contexte très porteur, les volumes d'investissement de bureaux à Paris-même se sont contractés de 11 % en 2019 ; ils restent cependant très élevés, proches des 8,4 milliards d'euros, soit 39 % du volume d'investissement de bureau en Ile-de-France. Le Croissant Ouest réalise une très bonne performance en 2019, avec près de 5,5 milliards d'euros investis (+49 % par rapport à 2018). La Première Couronne arrive troisième avec 3,4 milliards d'euros engagés et une hausse de 29 % en un an. La Défense conserve des performances solides avec presque 3,2 milliards d'euros investis et une progression de 38 % d'une année sur l'autre. La Deuxième Couronne enregistre la plus forte croissance de l'année ; avec 1,3 milliard d'euros de transactions, elle dépasse la barre du milliard d'euros pour la première fois de son histoire.

L'importance des liquidités disponibles incite les investisseurs à élargir leur champs des possibles et à chercher de nouvelles opportunités sur le Croissant Ouest et la Première Couronne, voire au-delà.

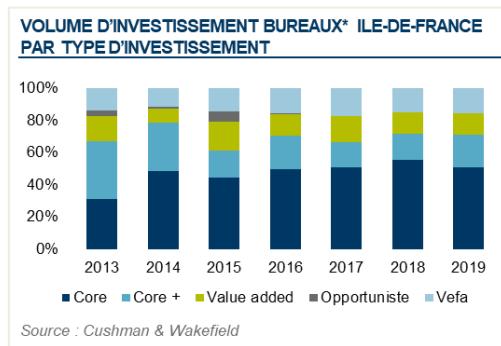
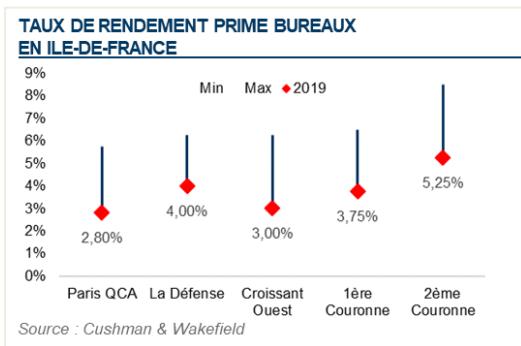




Depuis juin 2019, le taux de rendement des OAT du Trésor est devenu négatif et remonte difficilement depuis. Les actifs immobiliers sont favorisés par cette évolution avec une prime de risque qui s'est maintenue au-dessus des 300 points de base tout au long de l'année. La compression des taux de rendement prime s'est poursuivie au cours de l'année 2019 avec un taux passant ainsi sous la barre des 3 % dans le Quartier Central des Affaires, pour se positionner à 2,80 %, un niveau historiquement bas. Le Croissant Ouest et la Deuxième Couronne affichent également une compression de l'ordre de 25 points de base pour atteindre respectivement 3,00 % et 5,25 %. Seuls les secteurs de La Défense (4,00 %) et de la Première Couronne (3,75 %) conservent des taux de rendement prime inchangés en 2019. La compression des taux de rendement pourrait se poursuivre en 2020, en l'absence d'une hausse significative des taux obligataires.

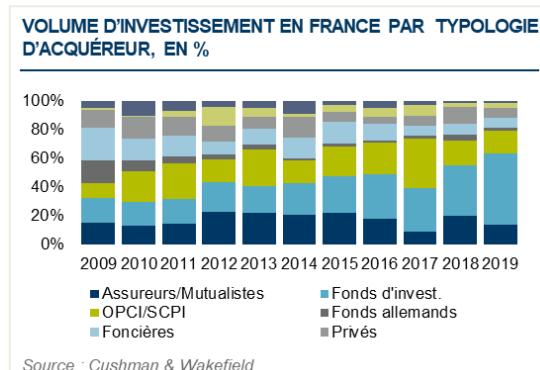
En termes de stratégie d'investissement, les actifs « core » ont toujours la côte. Leurs parts de marché frôlent les 51 % du volume d'investissement dédié aux bureaux franciliens. Ils franchissent ainsi la barre des 10 milliards d'euros investis (10,6 milliards), soit une progression de 7 % par rapport à 2018. Cependant, cette croissance est inférieure à celle observée sur l'ensemble du marché francilien en bureaux (+ 17 %). Le marché est donc ainsi de plus en plus porté par la cession d'actifs « core+ » (+51 % en un an) et les VEFA avec 3,3 milliards d'euros engagés (+22 % en un an). Le volume dédié aux actifs « value-added » croît légèrement en-dessous du rythme général du marché pour atteindre les 2,7 milliards investis (+13 %). L'offre d'actifs « core » semble donc insuffisante pour alimenter la croissance du marché de l'investissement en Ile-de-France, encourageant les investisseurs à opter pour des stratégies plus risquées ... mais plus rémunératrices.

Dans l'hypothèse d'un maintien des conditions actuelles de financement, l'année 2020 devrait donc s'inscrire dans le sillage du cycle haussier à l'œuvre depuis 3 ans. L'appétit des investisseurs est toujours aussi fort pour le compartiment immobilier ; reste à résoudre la question de l'allocation géographique et de la stratégie. La raréfaction des actifs core parisiens et leur cherté pourraient impacter le choix des acteurs du marché. A Paris les stratégies « core+ » ou « value-added » pourraient se multiplier pour conserver une localisation optimale ; à l'inverse, le maintien d'une stratégie « core » devrait amener un nombre croissant d'investisseurs à s'intéresser au Croissant Ouest et à la Première Couronne. L'année 2020 sera décisive pour La Défense qui doit composer avec un volume important de livraisons en blanc. La compression des taux de rendements primes pourrait bien se poursuivre en 2020, portée par un contexte financier favorable. Les investisseurs devront donc opter pour des stratégies plus risquées et des secteurs géographiques moins centraux, que les usuels actifs « core » de la place parisienne.



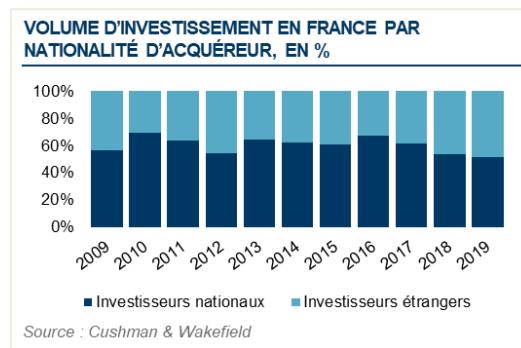
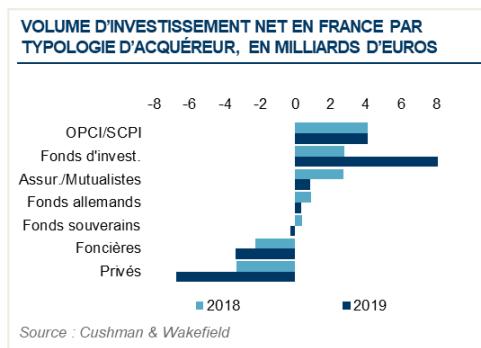
Investisseurs

Les fonds d'investissement ont incontestablement marqué de leur empreinte l'année 2019 en concentrant 49 % du volume total investi soit environ 17,5 milliards d'euros, en hausse de 54 % par rapport à 2018. Les OPCI/ SCPI conservent un volume d'investissement similaire d'une année sur l'autre, proche des 5,7 milliards d'euros, soit une part de marché de 16 %. Les assureurs-mutualistes ont également réalisé une bonne année avec 4,8 milliards d'euros d'acquisitions (14 % du volume total) même si leur performance est en baisse d'une année sur l'autre. L'appétit des fonds d'investissement pour le marché français limite d'autant le champ d'action des collecteurs et des compagnies d'assurances alors même que leurs ambitions sont, elles aussi, fortes. Les autres catégories d'investisseurs, dont les foncières, se partagent 20 % du marché, une part stable sur la décennie.



Les acquisitions des fonds d'investissement excèdent largement leurs cessions. L'investissement net des fonds d'investissement représente ainsi un volume supérieur à 8,3 milliards d'euros, soit le triple de celui observé en 2018. Les OPCI/ SCPI, portés par des montants de collectes élevés, maintiennent un investissement net de 4 milliards d'euros, similaire d'une année sur l'autre, soit une accumulation de patrimoine importante pour des véhicules dédiés entièrement à l'immobilier. Les assureurs/mutualistes sont partagés entre une stratégie d'augmentation de leur exposition aux actifs immobiliers, pour faire face à la baisse des rendements obligataires et celle de céder leurs actifs souvent prime et sécurisés pour capter la croissance des valeurs métriques. Il en résulte une diminution de leur investissement net qui tombe à 82 millions d'euros en 2019, à comparer à 2,7 milliards d'euros en 2018. Les foncières et les investisseurs privés se signalent cette année par des cessions massives d'actifs réalisant ainsi des plus-values intéressantes. Cette position de net vendeur déjà à l'œuvre en 2018 s'est accentuée en 2019, surtout en ce qui concerne les investisseurs privés.

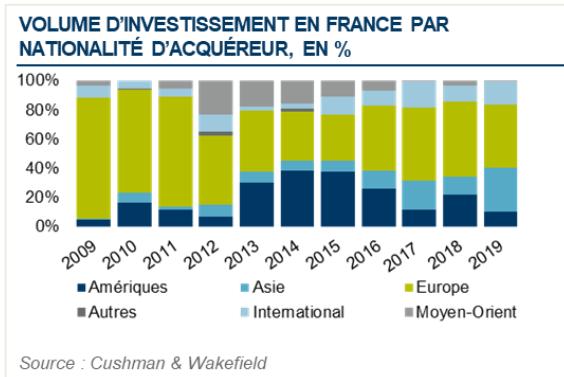
Les fonds allemands et fonds souverains font moins l'actualité en 2019, face à l'ampleur des manœuvres réalisées par les fonds d'investissement mais n'en demeurent pas moins dynamiques. Les fonds souverains ont acquis 1,3 milliard d'actifs en France en 2019, soit une hausse de 38 % par rapport à 2018, mais cela est insuffisant pour compenser la cession de leurs actifs. Leur investissement net devient négatif à hauteur de 300 millions d'euros ; ils ont profité de la tendance haussière des prix pour réaliser leurs retours sur investissement. En 2019, les fonds allemands n'ont réalisé que 740 millions d'euros de transactions, un chiffre en baisse de 42 % ; ils demeurent cependant net acquéreurs confirmant ainsi leur attirance pour le marché français.



Il aura fallu attendre le mois de novembre pour que les investisseurs français reprennent la main dans le volume d'investissement de l'année 2019. In extremis, ils restent donc majoritaires avec 52 % des montants engagés cette année, leur part la plus faible depuis 10 ans. Les investisseurs européens constituent le premier groupe d'acquéreurs étrangers avec 21 % du total, soit 7,4 milliards d'euros, un niveau similaire à l'année dernière. Les investisseurs asiatiques - Corée du Sud principalement - sont en forte progression, avec plus de 5 milliards d'investissement cumulés, soit plus du double de 2018 et une part de marché de 14 %. Les acquéreurs américains et du Moyen-Orient sont en retrait cette année et se limitent à 5 % du volume d'investissement total.

Les fonds coréens ont multiplié les acquisitions en 2019 pour un total de 4,3 milliards d'euros, principalement concentrés sur 8 transactions majeures dans leur volume. A la Défense, trois tours sont passées sous pavillon coréen : la « Tour CBX » acquise par HANA FINANCIAL INVESTMENT et DAI SHIN SECURITIES auprès de TISHMAN SPEYER, « Majunga » acquise par MIRAE ASSET DAEWOO auprès d'UNIBAIL RODAMCO WESTFIELD et la « Tour Europe », acquise par KIS auprès de BLACKROCK, sans oublier la prise de 49 % d' « Eqho » par NH INVESTMENT&SECURITIES auprès d'ICADE. Dans le 12^{ème} arrondissement de Paris, « Le Lumière » a été acquis par SAMSUNG SRA et PRIMONIAL REIM, auprès de TISHMAN SPEYER. A Neuilly-sur-Seine, « Crystal Park » a été cédé par ICADE à SAMSUNG SECURITIES. A Rueil-Malmaison, TISHMAN SPEYER cède le « Cristalia » à un véhicule détenu par HANA FINANCIAL INVESTMENT, CINREAL ET KOREAN EQUITY. Enfin, KIS réalise une acquisition logistique de premier ordre, avec l'entrepôt AMAZON de Béthune-sur-Orge, un des actifs d'un portefeuille pan-européen. La montée en puissance coréenne est donc due à la stratégie de quelques acteurs qui se spécialisent dans des acquisitions d'immeubles de bureaux franciliens de très grande envergure. Reste à savoir dans quelle mesure une telle dynamique pourra être maintenue en 2020.

En 2019, les fonds d'investissement sont hégémoniques sur toutes les catégories d'actif. Ils représentent 46 % du volume à l'acquisition en bureaux, 57 % en commerce, 55 % en entrepôt et 61 % pour les locaux d'activités. Les assureurs/mutualistes ont concentré leurs forces sur le segment des bureaux alors que les foncières – ARGAN en tête - sont très présentes sur le marché des entrepôts. L'heure est à la diversification pour les OPCI/SCPI avec des bureaux (18 %), des commerces (14 %) et des locaux d'activité (10 %), mais moins sur celui des actifs logistiques (6 %).



1.4 INFORMATIONS SUR LES TENDANCES ET PERSPECTIVES

Le portefeuille core parisien constitue pour SCBSM un atout majeur dont la qualité ne cesse de s'accroître par l'effet de son travail ; ainsi, au cours des 12 derniers mois SCBSM a :

- Livré l'immeuble de bureaux de la rue des Renaudes (Paris 17^e) à son locataire (bail 7/10)
- Reloué l'ensemble des surfaces libérées par BNP (4.859 m²) en février 2020

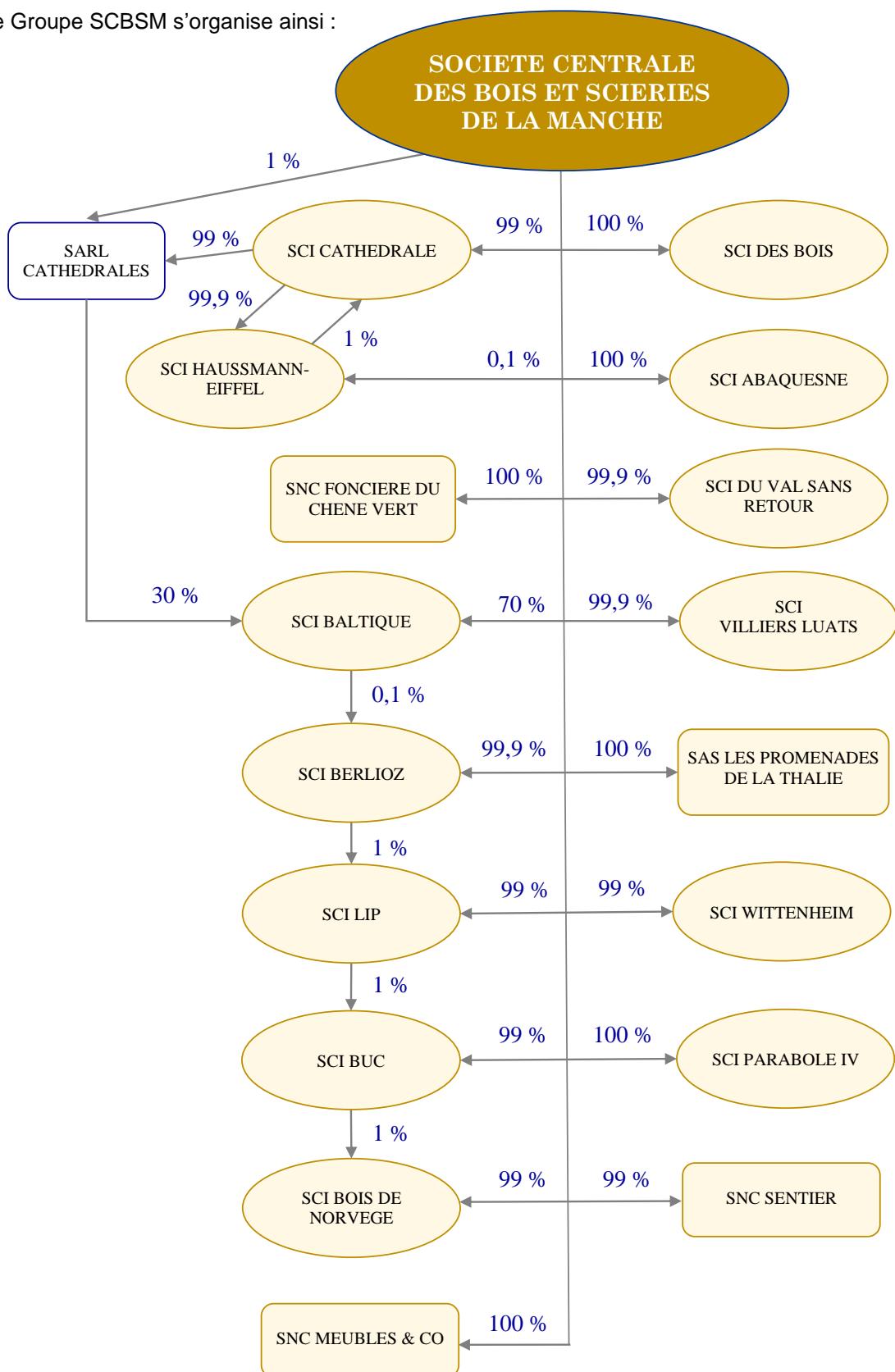
SCBSM continue ses recherches d'actifs immobiliers parisiens et poursuit l'étude d'opportunité d'arbitrage d'actifs en IDF et province.

Au cours de l'exercice écoulé ont ainsi été cédés les lots détenus au sein du centre commercial Grigny 2.

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

1.5 ORGANIGRAMME

Le Groupe SCBSM s'organise ainsi :



Nota : en rose les sociétés actives, en blanc les coquilles vides ou société sans influence du Groupe SCBSM détient également une faible participation (4,22 %) dans la société Foncière Volta.

- **SCI Cathédrale**

Société civile immobilière de droit français au capital de 1 000 euros, elle a été créée le 9 avril 2004. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75 009 Paris. Elle est détenue à 99 % par son associé gérant, la SCBSM et 1 % par la SCI Haussmann-Eiffel. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 453 055 287.

Cette SCI détient un ensemble immobilier dans le quartier de la Madeleine à Paris (9^{ème} arrondissement) essentiellement à usage de bureaux.

- **SCI Lip**

Société civile immobilière de droit français au capital de 100 euros, elle a été créée le 11 août 2004. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75 009 Paris. Elle est détenue à 99 % par son associé gérant, la SCBSM et à 1 % par la SCI Berlioz. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 478 294 416. A ce jour, cette structure ne détient plus que 1 appartement dans l'Essonne destiné à être vendu.

- **SCI Berlioz**

Société civile immobilière de droit français au capital de 1 000 euros, elle a été créée le 21 décembre 2004. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75 009 Paris. Elle est détenue à 99,9 % par son associé gérant, la SCBSM et à 0,1 % par la SCI Baltique. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 480 044 635.

La société détient un immeuble de bureaux situé rue de Ponthieu à Paris (8^{ème} arrondissement).

- **SCI Parabole IV**

Société civile immobilière de droit français au capital de 111 euros, elle a été créée le 25 mars 2004. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75 009 Paris. Elle est détenue à 100 % par son associé gérant, la SCBSM. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 452 779 325.

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

- **SCI des Bois**

Société civile immobilière de droit français au capital de 1 525 euros, elle a été créée le 26 juillet 2001. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75 009 Paris. Elle est détenue à 100 % par son associé gérant, la SCBSM. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 438 739 468.

La SCI des Bois est crédit-préneuse d'un ensemble immobilier à usage mixte bureaux et entrepôts dans l'Essonne.

- **SCI Buc**

Société civile immobilière de droit français au capital de 153 euros, elle a été créée le 17 octobre 2005. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75 009 Paris. Elle est détenue à 99 % par son associé gérant, la SCBSM et à 1 % par la SCI LIP. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 438 922 148.

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

- **SCI Baltique**

Société civile immobilière de droit français au capital de 1000 euros, elle a été créée le 2 mars 2006. Son siège social est situé 12, rue Godot de Mauroy 75 009 Paris. Elle est détenue à 70 % par son associé gérant, la SCBSM et à hauteur de 30 % par la SARL Cathédrales. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 488 859 695.

La SCI Baltique est crédit-préneuse d'un immeuble de bureaux situé au 19-21 rue Poissonnière à Paris (2^{ème} arrondissement).

- **SCI Abaquesne**

Société civile immobilière de droit français au capital de 1.000 euros, elle a été créée le 23 mai 2006. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75 009 Paris. Elle est détenue à hauteur de 100 % par la SCBSM, son associé gérant. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 490 232 345.

La société est propriétaire d'un immeuble à usage de bureaux situé au 35 rue des Renaudes à Paris (17^{ème} arrondissement).

- **SCI des Bois de Norvège**

Société civile immobilière de droit français au capital de 1.000 euros, elle a été créée le 18 juillet 2006. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75 009 Paris. Elle est détenue à hauteur de 99 % par la SCBSM, son associé gérant et de 1 % par la SCI Buc. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 491 104 519.

La SCI des Bois de Norvège est crédit-préneuse de deux actifs à usage de commerces et stockage implantés sur les communes de Nîmes et Sillé-le-Guillaume.

- **SAS Les Promenades de la Thalie**

Société par actions simplifiées de droit français au capital de 400.000 euros, elle a démarré son activité en juillet 2006 et est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris depuis le 18 février 2007 sous le numéro 494 166 747. Son siège social est situé au 12 rue Godot de Mauroy, 75 009 Paris. Elle est détenue à 100 % par SCBSM. Elle ne détient aucun actif immobilier.

- **SNC Foncière du Chêne Vert**

Société en nom collectif de droit français au capital de 7.000.000 euros acquise par la SCBSM le 26 janvier 2007. La société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 481 597 631. Son siège social est situé au 12 rue Godot de Mauroy, 75 009 Paris. Cette société est détenue à 100 % par SCBSM. La société possède 2 actifs situés à La Celle Saint Cloud et Dannemarie sur Crête.

- **SCI Wittenheim**

Société civile immobilière de droit français au capital de 1.000 euros. Son siège social est situé au 12 Rue Godot de Mauroy, 75 008 Paris. Elle est détenue par SCBSM à 99 % et qui en est également gérant. Elle est enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 530 194 562. Elle détient une cellule commerciale à Wittenheim.

- **SCI Du Val sans retour**

Société civile immobilière de droit français au capital de 1 000 euros. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75 009 Paris. Elle est détenue à 99,9 % par son associé gérant, SCBSM. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 480 703 651 RCS Paris. Cette SCI est propriétaire de locaux commerciaux sis à Massy (91).

- **SCI Villiers Luats**

Société civile immobilière de droit français au capital de 1 000 euros. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75 009 Paris. Elle est détenue à 99,9 % par son associé gérant, SCBSM. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 489 377 390 RCS Paris. La SCI Villiers Luats est propriétaire d'un immeuble à usage de bureaux situé à Villiers sur Marne (94).

- **SCI Haussmann-Eiffel**

Société civile immobilière de droit français au capital de 1 000 euros, elle a été créée le 3 juillet 2013. Son siège social est situé 12, rue Godot de Mauroy 75 009 Paris. Elle est détenue à 99,9 % par la SCI Cathédrale et de 0.1 % par son associé gérant, SCBSM. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 794 032 128.

La SCI Haussmann-Eiffel est propriétaire d'un immeuble à usage de commerces et de bureaux situé au 91 rue Réaumur à Paris (2^{ème} arrondissement).

- **SARL Cathédrales**

Société à responsabilité limitée de droit français au capital de 10 000 euros, elle a été créée le 15 octobre 2013. Son siège social est situé 12, rue Godot de Mauroy 75 009 Paris. Elle est détenue à 99 % par la SCI Cathédrale et de 1 % par SCBSM. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 797 899 143.

Cette société ne détient pas d'immeuble mais détient 30 % de la SCI Baltique.

- **SNC Sentier**

Société en nom collectif de droit français au capital de 1 000 euros, elle a été créée le 17 octobre 2013. Son siège social est situé 12, rue Godot de Mauroy 75 009 Paris. Elle est détenue à 99 % par son associé gérant, SCBSM. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 797 955 531.

La SNC Sentier est propriétaire d'un ensemble immobilier composé de bureaux et d'appartements situé au 26 rue du Sentier à Paris (2^{ème} arrondissement).

- **SNC Meubles and Co**

Société en nom collectif de droit français au capital de 10 000 euros, elle a été créée le 20 février 2008. Son siège social est situé 3, avenue Hoche 75 008 Paris. Elle est détenue à 100 % par son associé gérant, la SCBSM. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 502 703 291.

1.5.1 PRISES DE PARTICIPATIONS

Néant.

1.5.2 CESSIONS DE PARTICIPATIONS

Néant.

1.5.3 FRANCHISSEMENTS DE SEUILS

Néant.

2 RISQUES

Les investisseurs, avant de procéder à l'acquisition d'actions de la société, sont invités à examiner l'ensemble des informations contenues dans le document d'enregistrement universel, y compris les facteurs de risques et leur gestion tels que décrits ci-dessous.

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

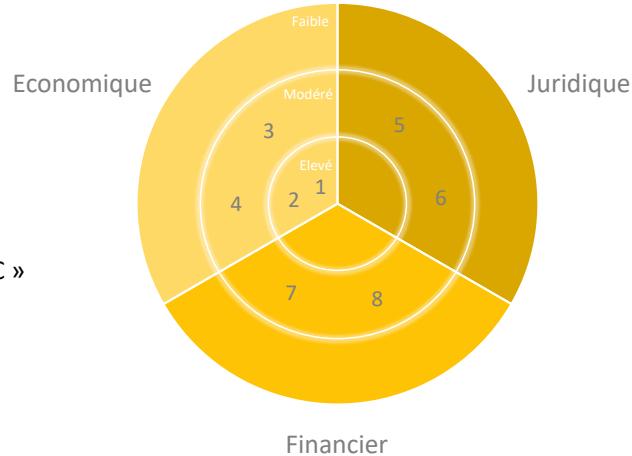
Les dispositifs de maîtrise des risques sont définis par la Direction générale du Groupe et discutés en Conseil d'administration.

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

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

2.1 REPRESENTATION GRAPHIQUE DES PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUE

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



2.2 SYNTHESE DES PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES ET DISPOSITIF DE MAÎTRISE

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

- Risque élevé
- Risque moyen
- Risque faible

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

RISQUES ECONOMIQUES

● MARCHE DE L'IMMOBILIER

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

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

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

Dispositifs de maîtrise : Patrimoine immobilier situé à plus de 75 % à Paris QCA (marché plus résilient). Recours à des conseils et études externes.

● ESTIMATION DE LA VALEUR DES ACTIFS

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

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

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

Dispositifs de maîtrise : Patrimoine immobilier situé à plus de 75 % à Paris QCA (marché plus résilient). Analyse de la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation du taux de capitalisation (voir détail au paragraphe 2.3.1 ci-dessous).

● ACQUISITION/CESSION

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

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

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

● RESTRUCTURATION D'ACTIFS

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

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

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

RISQUES JURIDIQUES, REGLEMENTAIRES ET FISCAUX

● EVOLUTION REGLEMENTAIRE

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

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

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

● REGLEMENTATION FISCALE ET REGIME « SIIC »

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

Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante de ses profits et par le respect des conditions touchant à l'actionnariat de la Société.

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

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

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

RISQUES FINANCIERS

DEGRADATION DU TAUX D'OCCUPATION

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

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

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

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

RISQUES DE LIQUIDITE, DE TAUX

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

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

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

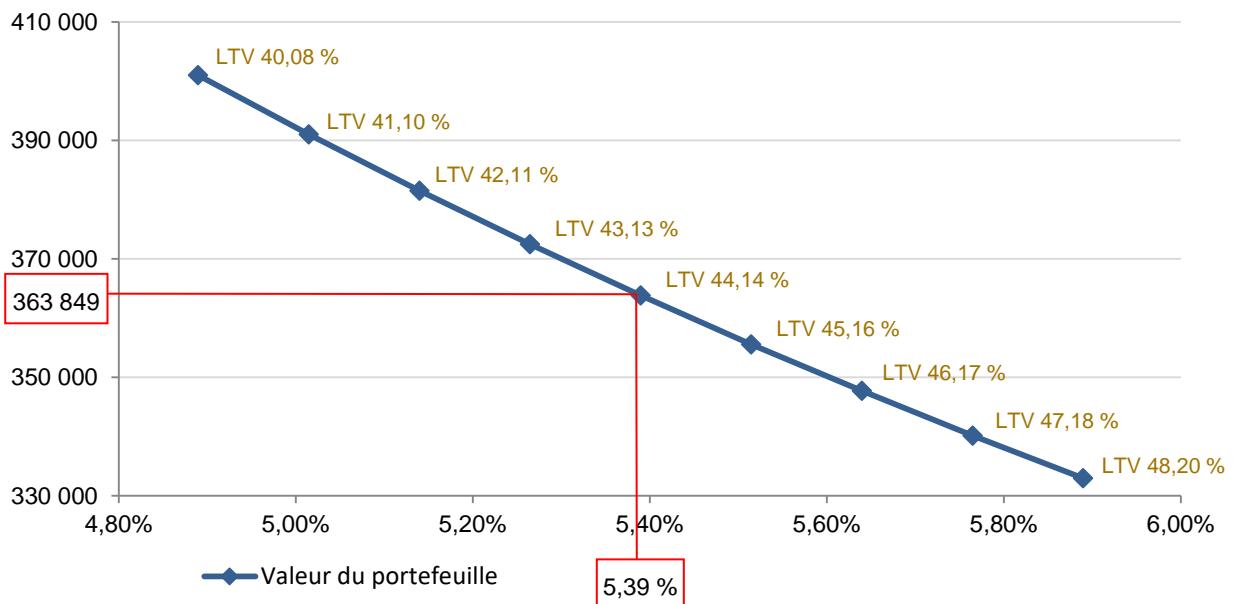
2.3 PRECISIONS SUR CERTAINS FACTEURS DE RISQUE

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

Le portefeuille du Groupe est évalué chaque année sous la forme de rapport condensé. Les dernières évaluations, en date du 30 juin 2020, ont été réalisées par les experts indépendants suivants : Cushman & Wakefield Expertise, Catella et Jones Lang Lasalle.

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

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



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

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

Ainsi la juste valeur des actifs prise en compte dans l'élaboration des comptes consolidés en normes IFRS est susceptible de varier significativement en cas de variation des taux de capitalisation dans le secteur immobilier. Ces variations pourraient entraîner également une dégradation des ratios financiers et potentiellement un remboursement anticipé de la dette jusqu'à atteinte des niveaux autorisés par les contrats d'emprunt.

2.3.2 RISQUES DE LIQUIDITE, RISQUES DE TAUX

Le Groupe finance ses investissements par des crédits bancaires amortissables ou des crédits baux ainsi que des emprunts obligataires. Il est à noter que certains financements sont assortis sur leur durée de sûretés hypothécaires ainsi que des nantissements d'actions. Ces sûretés sont décrites au paragraphe 3.4.7.10 ci-dessous « Engagements et éventualités » de l'annexe des comptes consolidés en normes IFRS au 30 juin 2019 du présent Document d'enregistrement universel.

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

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

	30/06/2020
Valeur d'expertise des actifs	363 849
Droits d'enregistrement	18 457
Juste valeur des titres non consolidés	<u>3 595</u>
	385 901
Dettes Financières	148 307
Dettes Obligataires remboursables en numéraire	12 584
Dettes Obligataires remboursables en actions ou en numéraire (ORNANE 2023)	20 146
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets	<u>-10 690</u>
Endettement financier net	170 347
LTV	44,14 %

Etat de la dette

Au 30 juin 2020, l'endettement financier brut du Groupe s'élève à 181 037 K€ dont 38 174 K€ de contrats de locations financements, 109 583 K€ de dettes bancaires, 32 730 K€ de dettes obligataires et 550 K€ d'intérêts courus.

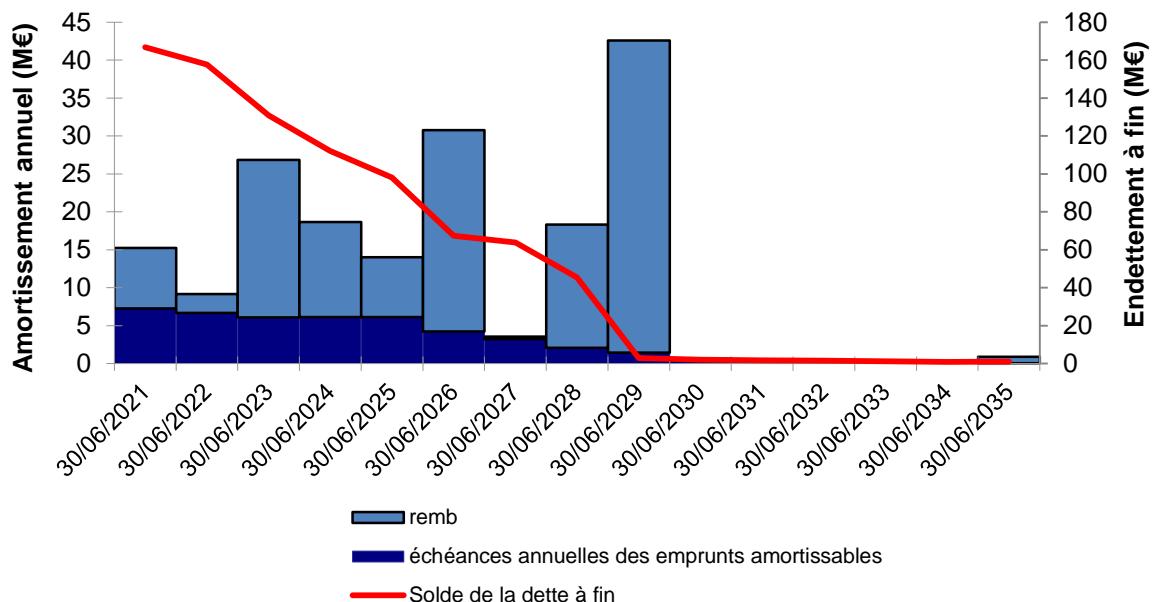
L'endettement du Groupe est essentiellement à taux variable mais couvert par des contrats de couverture de taux. Le coût du financement moyen marge incluse observé sur l'exercice clos au 30 juin 2020 s'élève à 2,64 %.

Maturité de la dette, risque de liquidité

La dette du Groupe présente des durées résiduelles comprises entre 1 et 12 ans. Les profils d'amortissements sont variables et comprennent généralement une quote-part remboursable in fine afin de préserver des cash flows attractifs.

Compte tenu des profils d'amortissement des emprunts, la maturité moyenne de la dette Groupe est de 5,4 années.

Le graphique ci-contre inclus pour chaque année l'amortissement annuel des dettes long et moyen terme (environ 7,3 M€ pour 2020-2021) ainsi que les emprunts dont l'échéance tombe en cours d'année.



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

- de la valeur résiduelle de l'emprunt de la SNC Foncière du Chêne Vert pour 5,8 M€ qui a été remboursé en septembre 2020,
- de l'emprunt de la SCI Wittenheim (1,5 M€) à échéance janvier 2021.

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

La Société estime également être en mesure d'honorer les engagements pris au titre des projets d'investissements et de développement présentés aux paragraphes 1.3.5 et 1.4 ci-dessus.

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

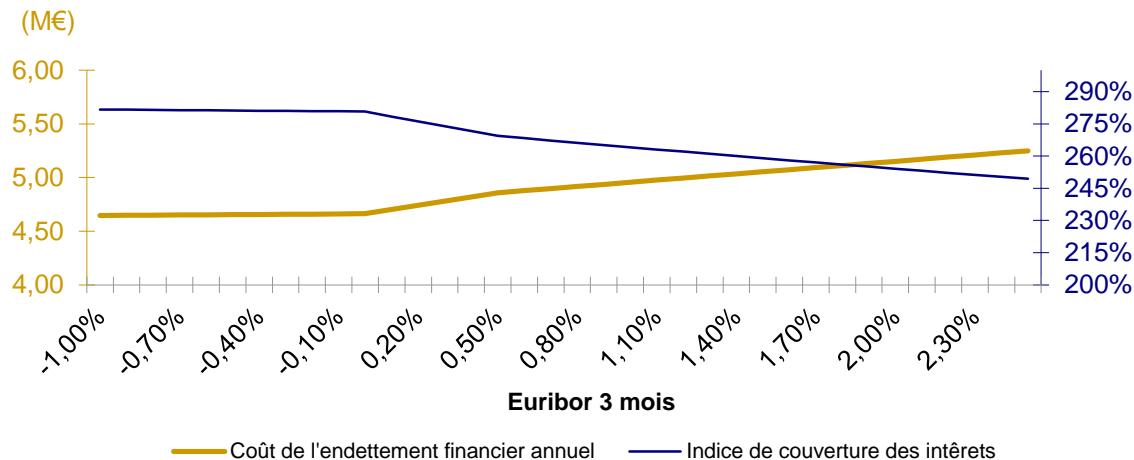
Afin de gérer son risque de liquidité, le Groupe peut être amené à céder certains actifs, refinancer certains actifs et contracter de nouveaux emprunts ou renégocier certains emprunts.

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

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

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

Ainsi, compte tenu de ces contrats et de la dette à taux fixe, la dette couverte contre le risque de taux s'élève à 121 264 K€ soit 82 % de la dette bancaire au 30 juin 2020.



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

Covenants sur contrats d'emprunt

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

- Emprunt porté par SCBSM et contracté auprès de la Banque Palatine le 29 avril 2015 sur le retail park de Soyaux : Capital restant dû au 30 juin 2020 : 3 278 K€.
 - DSCR : le Ratio DSCR devra être supérieur ou égal à 110 % ;
 - LTV : le Ratio LTV devra être inférieur ou égal à 70 %.
- Emprunts porté par SCBSM et contracté auprès de la Banque Palatine le 5 mai 2017 sur le retail park de Saint Malo : Capital restant dû au 30 juin 2020 : 4 418 K€.
 - DSCR : le Ratio DSCR devra être supérieur ou égal à 110 % ;
 - LTV : le Ratio LTV devra être inférieur ou égal à 75 %.
- Emprunts porté par la SNC Sentier et contracté auprès d'Arkéa le 15 février 2016 : Capital restant dû au 30 juin 2020 : 2 334 K€.
 - DSCR : le ratio DSCR devra être supérieur à 120 % ;
 - LTV : le ratio TLV devra être inférieur ou égal à 75 %.

- Emprunt porté par la SNC Sentier et contracté auprès de la Société Générale le 19 juin 2017 : Capital restant dû au 30 juin 2020 : 3 251 K€.
 - ICR : le Ratio ICR devra être supérieur ou égal à 115 %.

- Emprunt porté par la SCI Abaquesne et contracté auprès de la Société Générale le 8 janvier 2018 : Capital restant dû au 30 juin 2020 : 7 366 K€.
 - DSCR : le ratio DSCR devra être supérieur ou égal à 120 % ;
 - LTV :

Période de test LTV	Ratio LTV
Du 01 janvier 2020 au 31 décembre 2021	< 65,0 %
Du 01 janvier 2022 au 31 décembre 2024	< 60,0 %

- Emprunt porté par la SCI Berlioz et contracté auprès de Crédit Mutuel le 18 septembre 2018 : Capital restant dû au 30 juin 2020 : 18 875 K€.
 - LTV consolidé Groupe : le ratio LTV devra être inférieur à 60 % ;
 - LTV périmètre : le ratio LTV devra être inférieur à 80 % jusqu'au 31 décembre 2022 puis inférieur à 70 % jusqu'à la date d'échéance ;
 - DSCR périmètre : le ratio DSCR devra être supérieur à 150 %.

- Emprunts portés par les SCI Cathédrale et SCI Haussmann-Eiffel et contractés auprès de Crédit Mutuel le 29 mars 2019 : Capital restant dû au 30 juin 2020 : 49 007 K€.
 - LTV consolidé Groupe : le ratio LTV devra être inférieur à 60 % ;
 - LTV Périmètre :

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

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

- Emprunt porté par la SCI Parabole IV et contracté auprès de la Banque Palatine le 25 octobre 2019 : Capital restant dû au 30 juin 2020 : 4 500 K€.
 - DSCR : le Ratio DSCR devra être supérieur ou égal à 110 % ;
 - LTV : le Ratio LTV devra être inférieur ou égal à 50 %.

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

2.4 GESTION DES RISQUES

2.4.1 ASSURANCES

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

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

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

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

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

La SCBSM a par ailleurs souscrit une assurance spécifique « homme clé » relative à son Président, M. Lacroix, à hauteur de 100.000 euros.

2.4.2 PROCÉDURES ET CONTRÔLE INTERNE

Notre société a mis au point des procédures de contrôle interne, en vue d'assurer, dans la mesure du possible, une gestion financière rigoureuse et la maîtrise des risques, en vue d'élaborer de manière fiable les informations données aux actionnaires sur la situation financière et les comptes et de préserver le patrimoine de la société.

La gestion des risques concerne notamment les immeubles et leur financement tel que décrit aux paragraphes ci-dessus. La société procède en particulier à une analyse fine des risques portant sur l'immeuble lors de chaque acquisition (ou redéploiement, travaux...) et sur son financement en s'assurant que les loyers futurs permettront de couvrir les charges de gestion et les charges financières. Les risques liés aux locataires sont également analysés lors de la signature d'un nouveau bail ou de son renouvellement et des garanties demandées (dépôts de garantie, cautions bancaires).

2.4.2.1 Organisation générale du contrôle interne

Les procédures de contrôle interne sont effectuées par le Président, les autres membres du Conseil d'Administration, la Direction financière et l'Asset Management sous l'autorité du Président.

Mme Pauline Attinault assure la fonction de Responsable Administrative et Financière depuis mars 2012 sous la supervision de Mr Lacroix.

La Direction financière peut s'appuyer également sur des ressources externes (expert-comptable) qui opèrent sous sa supervision.

La fonction d'Asset management a été internalisée fin 2006 via le recrutement d'une salariée dédiée. Parmi les rôles de la Directrice du Patrimoine figurent notamment l'interface avec les prestataires externes de gestion locative, l'interface avec les locataires et la valorisation du patrimoine.

2.4.2.2 Mise en œuvre du contrôle interne

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

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

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

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

3 INFORMATIONS FINANCIERES AU 30 JUIN 2020

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

3.1 ACTIF NET REEVALUE (ANR)

3.1.1 METHODE DE CALCUL

Evaluation des immeubles

Le patrimoine immobilier détenu par le Groupe fait l'objet d'expertises sur une base semestrielle. Au 30 juin 2020, 99,4 % du patrimoine a été expertisé à l'exception des biens en attente de réception définitive d'autorisation administrative. Le patrimoine a été évalué par des experts indépendants : Cushman & Wakefield Expertise, Catella, Jones Lang Lasalle.

Les méthodes d'évaluation retenues par les experts sont détaillées dans l'annexe consolidée au paragraphe «a) Immeubles de placement».

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

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

3.1.2 ACTIF NET REEVALUE (ANR)

En K€	30/06/2020	30/06/2020 Simulation conversion intégrale de l'ORNANE
Capitaux propres	183 565	204 313
Impôts différés actifs nets		
Juste valeur des instruments financiers	8 157	8 157
ANR de liquidation	191 722	212 470
Droits d'enregistrement sur immeubles inscrits au bilan	18 457	18 457
ANR de reconstitution	210 179	230 927
Nb d'actions (hors autocontrôle)	12 237 837	14 963 720
ANR de liquidation / action (€)	15,67	14,20
ANR de reconstitution / action (€)	17,17	15,43

Au 30 juin 2020, SCBSM affiche un Actif Net Réévalué de liquidation par action de 15,67 € et un Actif Net Réévalué de reconstitution par action de 17,17 €.

En cas de conversion intégrale de l'ORNANE émise en mai 2017, l'ANR de liquidation et reconstitution s'élèvent respectivement à 14,20 € et 15,43 €.

3.2 COMPTES CONSOLIDÉS RESUMÉS AU 30 JUIN 2020

3.2.1 ANALYSE ET COMMENTAIRES

Les comptes consolidés au 30 juin 2020 sont établis en conformité avec les principes de comptabilisation et d'évaluation des normes comptables internationales IFRS. Ils comprennent les états financiers de SCBSM et de ses filiales au 30 juin 2020. Le périmètre de consolidation comprend ainsi les filiales directes et indirectes de SCBSM SA présentées au paragraphe « 1.5 ORGANIGRAMME ».

3.2.2 COMPTE DE RESULTAT RESUME

Le tableau ci-après reprend synthétiquement le compte de résultat consolidé en normes IFRS, les commentaires annexes sont à considérer conjointement avec les états financiers consolidés dans leur ensemble.

En milliers d'euros	30/06/2020	30/06/2019
	12 mois	12 mois
Loyers	13 090	12 552
Autres prestations	2 614	3 214
Revenus du patrimoine	15 704	15 766
Autres produits d'exploitation	1 743	73
Charges locatives	-3 591	-4 177
Autres charges liées au patrimoine	-121	-150
Autres charges de structure	-1 560	-1 617
Autres charges et produits opérationnels	59	-31
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-253	-80
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles	11 982	9 784
Variation de valeur des immeubles de placements et résultat nets de cession	19 382	23 873
Résultat opérationnel	31 365	33 657
Coût de l'endettement financier net	-5 855	-7 311
Autres produits et charges financiers	-2 361	-3 450
Résultat avant impôts	23 149	22 896
Impôts	0	-4 051
Résultat net des intérêts non contrôlant	9	10
Résultat net	23 140	18 835

Les revenus du patrimoine comptabilisés sur l'exercice s'élèvent à 15,7 M€. Ce poste est constitué de 13,1 M€ de loyers et de 2,6 M€ d'autres produits composés essentiellement de charges refacturées aux locataires.

Le poste « autres produits d'exploitations » comprend à hauteur de 1,7 M€ une indemnité d'assurance perçue suite à un sinistre.

Les charges de l'exercice sont essentiellement constituées des charges opérationnelles liées aux immeubles de placement à hauteur de 3,6 M€ (et compensées par des produits à hauteur de 2,6 M€),

des autres charges liées au patrimoine (expertises, travaux, pertes sur créances...) pour 0,1 M€ et des autres charges d'exploitation notamment les charges de fonctionnement général pour 1,6 M€.

Le résultat opérationnel de l'exercice avant variation de valeur des immeubles s'établit ainsi à 12 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 19,4 M€ sur l'exercice clos au 30 juin 2020.

Le coût de l'endettement financier net s'élève à 5,9 M€ (en diminution par rapport au 30 juin 2019), cette diminution s'explique par le remboursement de l'emprunt obligataire. Le coût de l'endettement est composé :

- des frais financiers (impact trésorerie) à hauteur de 4,8 M€ ;
- de l'étalement de la charge d'émission d'emprunts pour 1,1 M€.

Le résultat net après impôt se traduit par un profit de 23,1 M€.

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation sur l'exercice clos au 30 juin 2020 hors actions détenues en propre s'établissant à 11 967 752 actions, le résultat net par action s'élève à 1,93 €.

3.2.3 BILAN RESUME

En milliers d'euros	30/06/2020	30/06/2019
Immeubles	363 850	344 127
Titres non consolidés	3 595	2 147
Autres actifs non courant	12	41
Instruments financiers non courant	54	56
Actifs d'impôts différés		
Total actif non courant	367 511	346 371
Stocks		
Créances clients	1 425	1 267
Autres débiteurs	3 618	3 304
Trésorerie et équivalents	10 690	38 620
Instruments financiers courant		21
Total actif courant	15 733	43 212
Total Actif	383 243	389 583

Les immeubles de placement détenus par le Groupe sont comptabilisés pour leur juste valeur dans les comptes consolidés en normes IFRS. Au 30 juin 2020, 99,4 % du patrimoine a été expertisé à l'exception des biens en attente de réception définitive d'autorisation administrative.

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

Le patrimoine immobilier du Groupe hors projets en développement s'élève au 30 juin 2020 à 363,9 M€. L'augmentation par rapport au 30 juin 2019 résulte de l'accroissement de valeur des immeubles Parisiens.

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

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

La trésorerie disponible du Groupe s'élève à 10,7 M€.

En milliers d'euros	30/06/2020	30/06/2019
Capitaux propres	183 565	158 691
Emprunts obligataires	32 459	31 693
Part non courante des dettes bancaires	133 454	136 958
Instruments financiers non courant	8 211	6 131
Autres dettes financières non courantes	3 597	1 924
Autres créiteurs	665	665
Impôts non courant		
Total passif non courant	178 386	177 372
Emprunts obligataires	271	29 410
Part courante des dettes bancaires	14 853	9 113
Concours bancaires		445
Autres dettes financières		1 279
Dettes fournisseurs	1 392	2 260
Autres créiteurs	4 775	11 013
Impôts exigibles		
Total passif courant	21 291	53 521
Total Passif	383 243	389 583

La variation des capitaux propres entre le 30 juin 2019 et le 30 juin 2020 est essentiellement liée au résultat de l'exercice pour 23,1 M€ et aux variations de valeur des actifs financiers (1,4 M€).

L'endettement financier au 30 juin 2020 s'élève à 181 M€ contre 207,2 M€ au 30 juin 2019. Cette baisse s'explique par les différentes opérations réalisées sur l'exercice :

- émission d'un nouvel emprunt bancaire (+2 M€),
- refinancement d'un emprunt bancaire (+1,1 M€),
- financement complémentaire via le remboursement de l'avance preneur par le crédit bailleur (+5,3 M€),
- déblocage des lignes de crédit travaux (+0,8 M€),
- remboursement d'emprunt obligataire intérêts courus inclus (-28,3 M€),
- l'amortissement courant de la dette à long terme intérêts courus inclus (-7,1 M€).

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

3.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2020

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Assemblées Générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche S.A. relatifs à l'exercice clos le 30 juin 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 15 octobre 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

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

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Conseil d'Administration remplissant les fonctions du Comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} juillet 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Nouvelles normes et interprétations applicables à compter du 1^{er} juillet 2019 » de la rubrique 3.B « Conformité aux normes comptables » de l'annexe aux comptes consolidés qui expose l'adoption au 1^{er} janvier 2019 des normes et interprétations IFRS 16 « Contrats de locations » et IFRIC 23 « Incertitude relative aux traitements fiscaux ».

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur

ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Evaluation du patrimoine immobilier

Risque identifié

Au 30 juin 2020, la valeur comptable des immeubles de placement du Groupe s'élève à 360 750 milliers d'euros au regard d'un montant total de l'actif de 383 243 milliers d'euros.

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

Ces évaluations s'appuient sur des données non observables de niveau 3 telles que définies par la norme IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur » et reposent par conséquent sur des estimations de la direction et des experts indépendants. Les experts tiennent notamment compte dans le cadre de l'évaluation des immeubles de placement, d'informations spécifiques telles que la nature de chaque bien, son emplacement, ses revenus locatifs, ses taux de rendement, ses dépenses d'investissement ainsi que les transactions comparables intervenues sur le marché.

Nous avons considéré que l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement est un point clé de l'audit en raison de son importance significative dans les comptes du Groupe et de sa sensibilité aux hypothèses retenues.

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

Nous nous sommes assurés de la conformité de la méthodologie appliquée par le Groupe aux normes comptables en vigueur et de la pertinence de l'information présentée dans les états financiers.

Nous avons également réalisé les diligences suivantes :

- apprécier la compétence, l'indépendance et l'intégrité des experts indépendants ;
- analyser les variations de juste valeur significatives des immeubles de placement ;
- apprécier la cohérence des principales hypothèses de valorisation retenues par les experts indépendants, notamment les taux de rendement et les valeurs locatives de marché en les comparant aux données de marché disponibles ;
- réconcilier les données utilisées par les experts indépendants avec les données présentes dans les documents probants tels que les états locatifs et le budget des dépenses d'investissement ;
- réaliser un entretien avec les experts indépendants, afin de comprendre et d'apprécier la pertinence des estimations, des hypothèses et de la méthodologie d'évaluation appliquées ;
- contrôler que la valeur comptable retenue par la direction correspond à la juste valeur dans les évaluations indépendantes et analyser les écarts éventuels et leurs justifications dans l'annexe consolidée ;
- apprécier le caractère approprié des informations données dans l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au Groupe, données dans le rapport de gestion arrêté le 15 octobre 2020 du Conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche S.A. par vos Assemblées Générales du 21 décembre 2005 pour le cabinet KPMG et du 14 décembre 2017 pour le cabinet RSA.

Au 30 juin 2020, le cabinet KPMG était dans la 16^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet RSA dans la 3^{ème} année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au Conseil d'administration remplissant les fonctions du Comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au Conseil d'Administration remplissant les fonctions du comité d'audit

Nous remettons un rapport au Conseil d'administration remplissant les fonctions du Comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport Conseil d'administration remplissant les fonctions du Comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Conseil d'administration remplissant les fonctions du Comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Conseil d'administration remplissant les fonctions du Comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 23 octobre 2020

Paris, le 23 octobre 2020

KPMG Audit IS

RSA

Eric Lefebvre
Associé

Jean-Louis Fourcade
Associé

3.4 COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2020

3.4.1	ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE EN NORMES IFRS – SCBSM.....	55
3.4.2	COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉ EN NORMES IFRS – SCBSM SA.....	56
3.4.3	ETAT DU RESULTAT GLOBAL EN NORMES IFRS – SCBSM SA.....	57
3.4.4	ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS – SCBSM SA.....	58
3.4.5	TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDÉS – SCBSM SA	59
3.4.6	ANNEXES	61
3.4.6.1	Informations générales	61
3.4.6.2	Evènements caractéristiques de l'exercice	61
3.4.6.3	Méthodes comptables	61
3.4.6.4	Périmètre de consolidation	63
3.4.6.5	Notes détaillées de l'état de la situation financière consolidée	63
3.4.6.6	Notes détaillées du Compte de résultat	77
3.4.6.7	Information sectorielle	79
3.4.6.8	Stock-options	80
3.4.6.9	Gestion des risques financiers	80
3.4.6.10	Engagements et éventualités	81
3.4.6.11	Transactions avec les parties liées	84
3.4.6.12	Evènements postérieurs à la clôture	84

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

En K€	Note	30/06/2020	30/06/2019
ACTIF			
Actifs non-courants			
Immeubles de placement	5.a	360 750	341 173
Immeubles d'exploitation	5.b	3 100	2 954
Autres immobilisations corporelles	5.b	12	41
Instruments financiers dérivés actifs	5.k	54	56
Autres actifs financiers (non courants)	5.c	3 595	2 147
Actifs d'impôts différés	5.n		
Actifs courants			
Stocks			
Clients	5.d	1 425	1 267
Autres débiteurs	5.d	3 618	3 304
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.e	10 690	38 620
Instruments financiers dérivés actifs	5.k		21
TOTAL ACTIF		383 243	389 583
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF			
Capital émis	5.f	31 840	33 965
Réserves	5.f	128 555	105 870
Résultat de l'exercice		23 140	18 835
Capitaux propres part du Groupe		183 534	158 669
Participation ne donnant pas le contrôle		30	22
TOTAL CAPITAUX PROPRES		183 565	158 691
Passifs non courants			
Emprunts obligataires convertibles	5.i	20 081	19 356
Emprunts obligataires non convertibles	5.i	12 378	12 337
Emprunts bancaires	5.j	133 454	136 958
Instruments financiers dérivés passifs	5.k	8 211	6 131
Autres dettes financières	5.l	2 952	1 924
Autres crébiteurs		665	665
Passifs courants			
Emprunts obligataires convertibles	5.i	65	65
Emprunts obligataires non convertibles	5.i	206	29 345
Part courante des emprunts long terme	5.j	14 853	9 113
Fournisseurs	5.m	1 392	2 260
Autres crébiteurs	5.m	4 775	11 013
Concours bancaires	5.l		445
Autres dettes financières	5.l	645	1 279
Impôts exigibles			
TOTAL PASSIF		199 678	230 892
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		383 243	389 583

3.4.2 COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE EN NORMES IFRS – SCBSM

En K€	Note	30/06/2020 (12 mois)	30/06/2019 (12 mois)
Loyers	6.a	13 090	12 552
Autres prestations	6.a	2 614	3 214
Revenus du patrimoine		15 704	15 766
Autres produits d'exploitation	6.b	1 743	73
Total Produits des activités ordinaires		17 447	15 839
Charges locatives	6.a	(3 591)	(4 177)
Autres charges liées au patrimoine	6.c	(121)	(150)
Autres charges de structure	6.c	(1 560)	(1 617)
Autres charges et produits opérationnels	6.c	59	(31)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	6.c	(253)	(80)
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement		11 982	9 784
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	5.a	19 382	23 873
Résultat opérationnel		31 365	33 657
Revenus des équivalents de trésorerie		13	68
Intérêts financiers - impact trésorerie		(4 777)	(6 087)
Intérêts financiers - Etalement de la charge d'émission et des primes de remboursement d'emprunts		(1 091)	(1 292)
Coût de l'endettement financier net	6.d	(5 855)	(7 311)
Actualisation des dettes et créances			
Variation de valeur des instruments financiers dérivés	5.k	(2 400)	(3 686)
Autres produits financiers		45	266
Autres charges financières		(6)	(30)
Autres produits et charges financiers		(2 361)	(3 450)
Résultat avant impôts des activités poursuivies		23 149	22 896
Impôts	6.e		(4 051)
Résultat net de l'ensemble consolidé		23 149	18 845
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle		9	10
Résultat net part du Groupe		23 140	18 835
Résultat de base par action (en €)	6.f	1,93	1,54
Résultat dilué par action (en €)	6.f	1,65	1,35

3.4.3 ETAT DU RESULTAT GLOBAL EN NORMES IFRS – SCBSM

En K€	30/06/2020 (12 mois)	30/06/2019 (12 mois)
Résultat net	23 140	18 835
Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat		
Réévaluation immobilisations corporelles		
- Gains / (Pertes) générée(s) durant la période	146	386
Total des éléments qui ne seront pas reclassés en résultat	146	386
Eléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat		
Actifs financiers disponibles à la vente		
- Gains / Pertes générée(s) durant la période	1 436	66
- Recyclage en résultat sur la période		
Couverture des flux de trésorerie		
- Gains / Pertes générée(s) durant la période	318	2 200
- Recyclage en résultat sur la période		
Total des éléments susceptibles d'être reclassés en résultat	1 753	2 266
Total du résultat global	25 039	21 487

3.4.4 ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS – SCBSM

	Capital social	Réerves liées au capital	Actions propres	Réerves et résultat consolidé	Réévaluation immobilisations corporelles	Actifs financiers disponibles 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 2018	33 494	18 503	(7 354)	94 103	1 225	17	(2 365)	137 623	12	137 635
Résultat net consolidé				18 835				18 835	10	18 845
Variation de valeur des actifs financiers disponibles à la vente					66			66		66
Variation de valeur des instruments de couverture						2 200		2 200		2 200
Réévaluation immobilisations corporelles				386				386		386
Autres éléments du résultat global	-	-	-	386	66	2 200	2 652			2 652
Total du résultat global	-	-	-	18 835	386	66	2 200	21 487	10	21 497
Actions propres				(328)	130			(198)		(198)
Augmentation de capital	470	611						1 082		1 082
Dividendes				(1 340)				(1 340)		(1 340)
Autres reclassements				14				14		14
Au 30 juin 2019	33 965	17 774	(7 682)	113 083	1 611	83	(165)	158 669	22	158 691
Résultat net consolidé				23 140				23 140	9	23 149
Variation de valeur des actifs financiers disponibles à la vente					1 436			1 436		1 436
Variation de valeur des instruments de couverture						318		318		318
Réévaluation immobilisations corporelles				146				146		146
Autres éléments du résultat global	-	-	-	146	1 436	318	1 899			1 899
Total du résultat global	-	-	-	23 140	146	1 436	318	25 039	9	25 048
Actions propres				(202)				(202)		(202)
Augmentation de capital	(2 125)			4 546	(2 421)			-		-
Dividendes								-		-
Reclassement				28				28		28
Au 30 juin 2020	31 840	17 774	(3 338)	133 830	1 757	1 519	152	183 534	30	183 565

3.4.5 TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES – SCBSM SA

En K€	Note	30/06/2020 (12 mois)	30/06/2019 (12 mois)
Résultat net		23 149	18 845
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie			
Variation de valeur sur les immeubles	5.a	(19 396)	(23 871)
Plus ou moins values de cession d'actifs		14	(5)
Dépréciations et provisions		4	624
Variation de valeur et résultat de cession des actifs et passifs financiers		2 418	2 355
Elimination des produits de dividendes			
Autres éléments du résultat sans impact sur la trésorerie			
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		6 189	(2 052)
Coût de l'endettement financier net	6.c	5 855	8 661
Impôts	6.d		4 051
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		12 044	10 660
Impôt versé			(4 051)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		(3 616)	(632)
Flux de trésorerie générés par les activités poursuivies		8 428	5 977
Décaissements liés aux travaux et acquisitions d'immeubles de placement		(5 418)	(33 779)
Produits de cession d'immeubles de placement	5.a	1 250	33 815
Acquisitions et cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		11	17
Acquisitions et cessions autres immobilisations financières			
Variation des prêts et avances consentis		42	(11)
Incidence des variations de périmètre			
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(4 114)	41
Produits d'émission des emprunts		13 250	99 474
Frais décaissés à l'émission d'emprunts		(98)	(1 148)
Remboursements d'emprunts (y compris location-financement)		(38 867)	(79 655)
Intérêts financiers versés (y compris location-financement)		(6 271)	(6 895)
Produit de trésorerie et équivalent de trésorerie		13	68
Vente/achat par la société de ses propres actions		(221)	(347)
Variation nette des autres flux de financement (C/C d'associés, dépôts de garantie)		394	222
Augmentation de capital			1 082
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe			(1 209)
Dividendes payés aux minoritaires			
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(31 799)	11 591
Variation nette de trésorerie et équivalents de trésorerie		(27 486)	17 608
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à l'ouverture	5.e	38 175	20 567
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à la clôture	5.e	10 690	38 175

3.4.6 ETAT DE RAPPROCHEMENT DES DETTES DECOULANT DES ACTIVITES DE FINANCEMENT

En K€	30/06/2019	Flux de trésorerie		Variations non-monétaires			30/06/2020
		Produits nets d'émission des emprunts	Remboursements d'emprunts	Reclassement	Intérêts	Juste valeur	
Passifs non courants							
Emprunts obligataires convertibles	19 356				725		20 081
Emprunts obligataires non convertibles	12 337				41		12 378
Emprunts bancaires	136 958	13 152	(4 267)	(12 390)			133 454
Instruments financiers dérivés passifs	6 131				2 080		8 211
Passifs courants							
Emprunts obligataires convertibles	65						65
Emprunts obligataires non convertibles	29 345		(27 780)		(1 359)		206
Part courante des emprunts long terme	9 113		(6 820)	12 390	169		14 853
Dettes financières	213 306	13 152	(38 867)		(424)	2 080	189 248

3.4.7 ANNEXES

3.4.7.1 Informations générales

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

Les comptes consolidés de l'exercice clos au 30 juin 2020 ainsi que les notes annexes y afférentes ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 15 octobre 2020.

3.4.7.2 Evènements caractéristiques de l'exercice

• Immobilier :

Au cours de l'exercice, le Groupe a poursuivi ses projets de création de valeur :

- Livraison de l'immeuble de bureaux du quartier des Ternes à Paris pris à bail par la société BYREDO
- Travaux de climatisation de l'immeuble parisien de la rue Poissonnière

Conformément à la stratégie du Groupe, les lots de copropriété au sein du centre commercial Grigny II (91) ont été cédés sur l'exercice.

• Financier :

L'emprunt obligataire de 28 M€ a été remboursé en juillet 2019.

L'emprunt sur l'immeuble parisien rue de Prony a été refinancé en octobre 2019 (4,6 M€ sur 15 ans).

Le Groupe a souscrit un emprunt de 2,7 M€ sur 9 ans pour financer les investissements sur le site de Buchelay (2M€ tirés sur l'exercice).

Un financement complémentaire a été mis en place sur l'immeuble parisien rue de Poissonnière via le remboursement de l'avance preneur par le crédit bailleur (5,3 M€ sur 6 ans).

L'emprunt de la SCI Wittenheim a été prorogé jusqu'en juillet 2021.

• Economie :

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

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

Au 30 juin 2020, ces risques n'ont pas eu d'incidence sur l'activité du Groupe SCBSM ni d'impact significatif sur les comptes.

3.4.7.3 Méthodes comptables

a) Principes de préparation des états financiers consolidés

Les états financiers consolidés du Groupe au 30 juin 2020 ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception des immeubles de placement, terrains et constructions, actifs financiers et dérivés qui sont évalués à leur juste valeur.

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

b) Conformité aux normes comptables

Les comptes consolidés au 30 juin 2020 sont établis en conformité avec les principes de comptabilisation et d'évaluation des normes comptables internationales. Ces normes comptables internationales sont constituées des IFRS (International Financial Reporting Standards), des IAS (International Accounting Standards), ainsi que de leurs interprétations, qui ont été adoptées par l'Union Européenne pour les exercices ouverts au 1^{er} juillet 2019 (publication au Journal Officiel de l'Union Européenne). Les normes et interprétations adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées par l'Union Européenne pour les exercices ouverts avant le 1^{er} juillet 2019 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Nouvelles normes et interprétations applicables à compter du 1^{er} juillet 2019

Nouvelles normes, amendements et interprétations d'application obligatoire (publiés par l'IASB, approuvés par l'UE, entrés en vigueur au 1^{er} juillet 2019)

- IFRS 16 : Contrats de location.
- IFRIC 23 : « Incertitude relative aux traitements fiscaux » applicable à compter du 1^{er} janvier 2019.

Nouvelles normes, amendements et interprétations non appliqués par anticipation (publiés par l'IASB, approuvés par l'UE, non encore entrés en vigueur au 1^{er} juillet 2019) :

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

Autres normes et interprétations essentielles, publiés par l'IASB, approuvés par l'Union Européenne en 2020 ou non encore approuvées par l'Union Européenne :

- IFRS 16 « Amendement final à la norme IFRS 16 sur les allègements de loyers liés au Covid-19 ».
- Amendements aux normes IAS 39, IFRS 7 et IFRS 9 dans le cadre de la réforme des taux d'intérêt de référence (IBOR) – Phase 2.
- Modification d'IAS 1 – Classement des dettes en courant / non courant.
- Améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2018 – 2020 (IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16).
- Modification d'IFRS 3 – Mise à jour des références au cadre conceptuel.
- Modification d'IAS 16 – Comptabilisation des produits générés avant la mise en service.
- Modification d'IAS 37 – Coûts à prendre en compte pour comptabiliser une provision pour contrat déficitaire.

c) Principes et modalités de consolidation

Les états financiers consolidés résumés comprennent les états financiers de SCBSM et de ses filiales au 30 juin 2020. 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'utiliser son pouvoir afin d'impacter les rendements, sont consolidés par intégration globale.

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

d) Conversion en monnaie étrangère

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

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

3.4.7.4 Pérимètre de consolidation

Les sociétés qui composent le Groupe SCBSM au 30 juin 2019 et 30 juin 2020 sont les suivantes :

Sociétés consolidées	SIREN	Date d'entrée dans le Groupe	30/06/2020	30/06/2019		
			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	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%
SCI Villiers Luats	489 377 390	28/06/2013	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%
SCI Haussmann Eiffel	794 032 128	03/07/2013	100%	100%	100%	100%
SARL Cathédrales	797 899 143	15/10/2013	100%	100%	100%	100%
SNC Sentier	797 955 531	17/10/2013	99%	99%	99%	99%
SNC Meubles & Co	483 817 193	30/05/2018	100%	100%	100%	100%

3.4.7.5 Notes détaillées de l'état de la situation financière consolidée

a) Immeubles de placement

La juste valeur des immeubles a été déterminée conformément à IAS 40 en fonction des conditions économiques et de marché existantes au 30 juin 2020 (IAS 40, §38). Au 30 juin 2020, l'ensemble des immeubles de placement a été classé en niveau 3 selon IFRS 13 (voir note « p. Evaluation de la juste valeur »).

Le portefeuille du Groupe est évalué chaque année sous la forme de rapport condensé. Les évaluations, intervenues au cours de l'exercice clos au 30 juin 2020, 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.

Ces évaluations ont été effectuées dans un contexte de crise sanitaire liée à la Covid-19. Les rapports d'expertise contiennent une clause d'incertitude significative d'évaluation en raison de cette crise qui a des répercussions importantes sur l'ensemble des secteurs d'activités, notamment le secteur immobilier avec, à des degrés variables, des impacts sur les prix de cession, l'investissement ainsi que les commercialisations locatives, en valeur et en volume. Certaines données de marché contribuant à l'appréciation de la valeur par les experts peuvent être antérieures à cette crise. L'inclusion de cette clause signifie que les évaluations ont été déterminées par les experts dans un contexte de plus grande incertitude du fait de la crise sanitaire mais elle ne remet pas en cause les justes valeurs ainsi déterminées. La Direction estime que les justes valeurs déterminées par les experts reflètent raisonnablement la juste valeur du patrimoine.

Au 30 juin 2020, la juste valeur des immeubles de placement déterminée par référence aux valeurs d'expertise s'établit à 361 M€.

Solde au 30 juin 2018	316 220
Travaux et dépenses capitalisés	9 366
Acquisition d'immeubles	25 530
Cessions d'immeubles	(33 815)
Résultat net des ajustements de la juste valeur	23 871
Autres variations	
Solde au 30 juin 2019	341 173
Travaux et dépenses capitalisés	1 491
Acquisition d'immeubles	
Cessions d'immeubles	(1 250)
Variation de périmètre	
Résultat net des ajustements de la juste valeur	19 382
Autres variations	(46)
Solde au 30 juin 2020	360 750

Le poste « Variation de la juste valeur des immeubles et résultat net de cessions » au compte de résultat s'élevant à 19 382 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 1 250 K€ de cessions d'immeubles de placement réalisées durant l'exercice correspondent à la cession de cellules commerciales à Grigny (91).

Les biens en attente de réception définitive d'autorisation administrative n'ont pas été expertisés. 99,4 % du solde du patrimoine immobilier a fait l'objet d'une expertise au cours de l'exercice.

Les valeurs des immeubles de placement retenues par le Management dans les comptes consolidés au 30 juin 2020 sont inférieures de 4,2 M€ aux valeurs expertisés par des experts indépendants :

- Prise en compte d'offres fermes reçues pour 0,8 M€
- Investissements et frais additionnels pour 3,1 M€
- Autres retraitements pour 0,3 M€

b) Immobilisations corporelles

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

	30/06/2018	Entrée de périmètre	Augment.	Diminut.	Réévaluation	30/06/2019
Valeurs brutes	2 890			(173)	386	3 103
Immeubles d'exploitation	2 568				386	2 954
Autres immobilisations corporelles	322			(173)		150
Amortissements	(302)		(24)	217		(109)
Immeubles d'exploitation						
Autres immobilisations corporelles	(302)		(24)	217		(109)
Valeurs nettes	2 589		(24)	44	386	2 995
Immeubles d'exploitation	2 568				386	2 954
Autres immobilisations corporelles	20		(24)	44		41

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

c) Autres actifs financiers (non courants)

Ce poste est composé de la participation de 4,22 % (soit 470 694 actions) détenue au sein du capital de Foncière Volta SA, société cotée sur Euronext Paris. Au 30 juin 2020, ces titres ont été valorisés sur la base du cours de bourse à 7,35 Euros.

L'ANR de liquidation de la société Foncière Volta s'élevait au 31 décembre 2019 à 11,51 €/action.

d) Clients et autres débiteurs

En K€	30/06/2020	30/06/2019
Clients et comptes rattachés	2 427	2 131
Dépréciation	(1 002)	(864)
Total	1 425	1 267
Créances fiscales	1 132	2 510
Autres créances	2 486	794
Total	3 618	3 304
Clients et autres débiteurs	5 043	4 571

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

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€	30/06/2020	30/06/2019
Comptes bancaires et caisses (Actif)	5 378	17 968
VMP - Équivalents de trésorerie	5 300	20 650
Intérêts courus non échus s/ VMP	12	2
Dép. valeurs mobilières de placement	-	-
VMP - NET (actif)	5 312	20 652
Concours bancaires (trésorerie passive)		(445)
Intérêts courus non échus (Passif)		
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets	10 690	38 175

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.

La baisse de la trésorerie s'explique par le remboursement de l'emprunt obligataire de 28 M€ en juillet 2019.

f) Capital émis et réserves

Catégorie de titres	Valeur nominale	Nombre de titres			
		Au 30 juin 2019	Créés	Annulation	Au 30 juin 2020
Actions ordinaires	€ 2,50	13 585 819		-850 000	12 735 819

Au cours de l'exercice, SCBSM a procédé à l'annulation de 850 000 titres auto-détenus.

Au 30 juin 2020, le capital social de SCBSM est composé de 12 735 819 actions de 2,50 € de valeur nominale et s'élève ainsi à 31 840 milliers d'euros.

Variation des capitaux propres

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

Actions propres

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

Le nombre de titres auto détenus dans ce contexte au 30 juin 2020 s'élevait à 6 740 actions.

Le Groupe détient également hors contrat de liquidité 491 242 actions propres au 30 juin 2020.

g) Echéances des emprunts bancaires et locations financement

En K€	Solde au 30/06/2020	Part courante	Part non courante	Dont 1 à 2 ans	Dont 2 à 5 ans	Dont + de 5 ans
Dettes financières						
Emprunts bancaires	109 583	12 291	97 292	6 515	18 517	72 259
Contrat location financement	38 174	2 012	36 162	2 915	7 695	25 553
Intérêts courus sur emprunts bancaires	439	439				
Intérêts courus sur contrat location financement	111	111				
Total	148 306	14 853	133 454	9 430	26 212	97 812

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

- de la valeur résiduelle de l'emprunt de la SNC Foncière du Chêne vert pour 5,8 M€ qui a été remboursé par le Groupe en septembre 2020 ;
- de l'emprunt de la SCI Wittenheim (1,5 M€) à échéance juillet 2021.

h) Flux de trésorerie contractuels futurs relatifs aux dettes financières

En K€	Flux au 30/06/2020	Part courante	Part non courante	Dont + 1 an à 2 ans	Dont + 2 ans à 5 ans	Dont + de 5 ans
Intérêts hors couverture	3 843	2 495	12 366	2 250	5 909	4 207
Intérêts liés aux couvertures	934	847	3 180	739	1 389	1 052
Total	4 777	3 341	15 545	2 989	7 298	5 259

Les flux d'intérêts sont évalués sur la base des taux d'intérêt à terme applicable au 30 juin 2020.

i) Emprunts obligataires convertibles et non convertibles

L'emprunt obligataire de 28 M€ (échéance juillet 2019) a été remboursé intégralement à son échéance via la trésorerie du Groupe.

Les intérêts courus des deux emprunts obligataires ont été comptabilisés en court terme pour un montant de 312 K€ au 30 juin 2020.

Emprunt obligataire ORNANE (échéance mai 2023)

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

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

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

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

Emprunt obligataire (échéance janvier 2024)

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

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

j) Emprunts bancaires courants et non courants

Nature et détails des emprunts bancaires et contrats de location financement

Société	Nature	Date emprunt	Durée (ans)	Taux	Dette au 30/06/2020 y compris frais accessoires et intérêts courus (K€) (**)
SCBSM SA	EH	13/03/2006	15	Eur3M+1,00	200
SCBSM SA	CLF	30/11/2007	12	Eur3M+0,85	919
SCBSM SA	EH	23/11/2011	15	Eur3M+1,80	1 618
SCBSM SA	EH	19/09/2019	9	Eur 3M+1,85 (*)	939
SCBSM SA	EH	19/09/2019	9	Eur 3M+1,50 (*)	1 025
SCBSM SA	EH	23/11/2011	15	Eur3M+1,80	927
SCBSM SA	CLF	15/11/2012	7	Eur3M+1,05	290
SCBSM SA	EH	17/07/2013	12	Eur3M+2,60 (*)	1 096
SCBSM SA	EH	29/04/2015	12	Eur3M+2,10 (*)	3 233
SCBSM SA	EH	15/02/2016	5	Eur3M+1,75 (*)	372
SCBSM SA	EH	05/05/2017	13	Eur3M+2 (*)	4 413
SCI Abaquesne	EH	08/01/2018	7	Eur3M+1,40 (*)	7 351
SCI Baltique	CLF	19/12/2013	12	Eur3M+2,35	31 941
SCI Baltique	CLF	19/12/2013	12	Eur3M+2,35 (*)	1 237
SCI Baltique	CLF	17/12/2017	8	Eur3M+1,80 (*)	1 500
SCI Berlioz	EH	18/09/2018	9	1,70 %	18 614
SCI Buc	EH	18/10/2012	10	Eur3M+2,70	740
SCI Cathédrale	EH	29/03/2019	10	Eur3M+1,50 (*)	37 365
SCI des Bois	CLF	05/10/2012	12	Eur3M+2,95	1 995
SCI des Bois de Norvège	CLF	26/07/2007	12	Eur3M+1,05	402
SCI des Bois de Norvège	EH	11/07/2012	15	Eur3M+2,30	941
SCI Du Val Sans Retour	EH	29/10/2012	15	4,00%	1 714
SNC Foncière du chêne vert	EH	11/07/2018	2	Eur3M+1,65 (*)	5 792
SCI Haussmann-Eiffel	EH	29/03/2019	10	Eur3M+1,50 (*)	11 284
SCI Parabole IV	EH	25/10/2019	15	Eur 3M+1,85 (*)	4 473
SNC Sentier	EH	15/02/2016	10	Eur3M+1,90 (*)	2 332
SNC Sentier	EH	19/06/2017	5	Eur3M+2,10 (*)	3 260
SCI Villiers Luats	EH	15/12/2010	15	3,61%	866
SCI Wittenheim	EH	14/03/2011	9	Eur3M+3,00 (*)	1 467
Total					148 306

EH : Emprunt hypothécaire

CLF : Contrat de location financement

Part non-courante

133 454

Part courante

14 853

(*) + Euribor 3M Flooré à 0.

(**) Le montant de la dette présentée dans ce tableau correspond au capital restant dû au 30 juin 2020 retraité de tous les frais accessoires amortis sur la durée du financement, des intérêts courus et des avances preneurs.

Tableau de variation des emprunts bancaires et contrats de location financement

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

En K€	Total
30-juin-18	138 798
Nouveaux emprunts et locations financements	85 761
Remboursements	(78 170)
Autres variations	(318)
30-juin-19	146 071
Nouveaux emprunts et locations financements	7 367
Remboursements	(5 302)
Autres variations	169
30-juin-20	148 306

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

- Refinancement de l'emprunt sur l'immeuble parisien rue de Prony (4,6 M€ sur 15 ans pour un encours avant refinancement de 3,5 M€).
- Ligne de travaux de 2,7 M€ sur 9 ans pour financer les investissements sur le site de Buchelay (2 M€ tirés sur l'exercice).
- Financement complémentaire mis en place sur l'immeuble parisien rue de Poissonnière via le remboursement de l'avance preneur par le crédit bailleur (5,3 M€ sur 6 ans).

Par ailleurs, l'emprunt de la SCI Wittenheim a été prorogé jusqu'en juillet 2021.

Les autres variations correspondent aux variations des intérêts courus non échus et aux variations liées aux activations des amortissements des coûts accessoires.

Covenants sur contrats d'emprunt

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

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

- l'étalement des frais accessoires,
- les intérêts courus.

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

- Emprunt porté par SCBSM et contracté auprès de la Banque Palatine le 29 avril 2015 sur le retail park de Soyaux : Capital restant dû au 30 juin 2020 : 3 278 K€.
 - DSCR : le Ratio DSCR devra être supérieur ou égal à 110 % ;
 - LTV : le Ratio LTV devra être inférieur ou égal à 70 %.
- Emprunt porté par SCBSM et contracté auprès de la Banque Palatine le 5 mai 2017 sur le retail park de Saint Malo : Capital restant dû au 30 juin 2020 : 4 418 K€.
 - DSCR : le Ratio DSCR devra être supérieur ou égal à 110 % ;
 - LTV : le Ratio LTV devra être inférieur ou égal à 75 %.

- Emprunt porté par la SNC Sentier et contracté auprès d'Arkéa le 15 février 2016 : Capital restant dû au 30 juin 2020 : 2 334 K€.
 - DSCR : le ratio DSCR devra être supérieur à 120 % ;
 - LTV : le ratio TLV devra être inférieur ou égal à 75 %.
- Emprunt porté par la SNC Sentier et contracté auprès de la Société Générale le 19 juin 2017 : Capital restant dû au 30 juin 2020 : 3 251 K€.
 - ICR : le Ratio ICR devra être supérieur ou égal à 115 %.
- Emprunt porté par la SCI Abaquesne et contracté auprès de la Société Générale le 8 janvier 2018 : Capital restant dû au 30 juin 2020 : 7 366 K€.
 - DSCR : le Ratio DSCR devra être supérieur ou égal à 120 % ;
 - LTV :

Période de test LTV	Ratio LTV
Du 01 janvier 2020 au 31 décembre 2021	< 65 %
Du 01 janvier 2022 au 31 décembre 2024	< 60 %

- Emprunt porté par la SCI Berlioz et contracté auprès de Crédit Mutuel le 18 septembre 2018 : Capital restant dû au 30 juin 2020 : 18 625 K€.
 - LTV consolidé Groupe : le ratio LTV devra être inférieur à 60 % ;
 - LTV périmètre : le ratio LTV devra être inférieur à 80 % jusqu'au 31 décembre 2022 puis inférieur à 70 % jusqu'à la date d'échéance ;
 - DSCR périmètre : le ratio DSCR devra être supérieur à 105 %.
- Emprunts portés par les SCI Cathédrale et SCI Haussmann-Eiffel et contractés auprès de Crédit Mutuel le 29 mars 2019 : Capital restant dû au 30 juin 2020 : 49 007 K€.
 - LTV consolidé Groupe : le ratio LTV devra être inférieur à 60 % ;
 - LTV Périmètre :

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

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

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 Descriptif du contrat de couverture	Solde dette couverte (000€)	Date début contrat	Durée (ans)	Éché- ance	Valeur Juin 2019 Actif	Valeur Juin 2019 Passif	Valeur Juin 2020 Actif	Valeur Juin 2020 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 %	31 941	10/15	7	07/22		1 852		1 586	(51)	318		482		1 104
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										
TOTAL	31 941				1 852		1 586	(51)	318		482		1 104	

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 318 K€. La part inefficace est comptabilisée directement en compte de résultat, représentant une charge de 51 K€ au 30 juin 2020.

Instruments financiers dérivés non éligibles à la comptabilité dérogatoire de couverture

Société / Emprunt / Prêteur / Contrepartie Couverture	Solde dette couverte (000€)	Date début contrat	Durée (ans)	Échéance	Valeur Juin 2019 Actif	Valeur Juin 2019 Passif	Valeur Juin 2020 Actif	Valeur Juin 2020 Passif	Var. de valeur - Imp. Résultat	Var. de valeur - Imp. Cap. propres	<1 AN	DE 1 A 2 ANS	DE 2 A 5 ANS	>5 ANS
Descriptif du contrat de couverture														
SCI Abaquesne / Société Générale / Société Générale CAP : La Banque paie Max [0 ; Eur 3M - 0,5 %]	4 785	01/18	5	01/23	76		54		(3)		(21)	(21)	(11)	
SCI Cathédrale / La Madeleine / BECM BNP / BNP CM-CIC BNP Swap taux fixe : Le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 0,58 % Floor à 0 % jusqu'en 04/2022 CM-CIC Swap taux fixe : Le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 0,56 % Floor à 0 % jusqu'en 04/2022	37 365	03/19	10	03/29		908		2 444	(1 537)			(173)		2 617
SCI Des Bois / Société Générale / Société Générale Swap taux fixe : le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 1,22 %		10/12	7	12/19		18			18					
SCI des Bois de Norvège / Nîmes / BNP Paribas / BNP Paribas Swap taux fixe : le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 1,69 %	941	07/12	12	07/24		87		68	18					68
SCI Haussmann / Réaumur / BECM BNP / BNP CM-CIC BNP Swap taux fixe : Le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 0,58 % Floor à 0 % jusqu'en 04/2022 CM-CIC Swap taux fixe : Le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 0,56 % Floor à 0 % jusqu'en 04/2022	11 284	03/19	10	03/29		274		735	(460)			(52)		767
SCI Parabole IV / Banque Palatine / Banque Palatine CAP : La Banque paie Max [0 ; Eur 3M - 0,50 %]	4 473	10/19	5	10/24										
Sentier / Arkéa / Arkéa CAP : Le Groupe reçoit Eur 3M et paie 0,095 %	2 332	02/16	6	02/22		32		20	13			20		
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	200	03/06	15	03/21		20		4	16			4		
SCBSM / Ris-Orangis / BNP Paribas / BNP Paribas SWAP : le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 1,68 % si Euribor 3M < à 1,68 %		11/13	8	07/21		199		99	100			99		
SCBSM / Soyaux travaux / Banque Palatine / Banque Palatine CAP : La banque paie Max [0 ; Eur 3M - 0,5 %]		04/15	5	04/20		14			14					
SCBSM / Arkéa / Arkéa CAP : Le Groupe reçoit Eur 3M et paie -0,0575 %	372	02/16	5	02/21		2		0	2			0		
SCBSM / Saint-Malo Travaux / Banque Palatine / Banque Palatine CAP : La banque paie Max [0 ; Eur 3M - 2 %]	4 413	05/17	5	05/22	0				(0)					
SCBSM Buchelay Travaux / Banque Palatine / Banque Palatine CAP : Le Banque paie Max [0 ; Eur 3M - 0,50 %]	1 964	12/19	5	09/24										
TOTAL	68 130				77	1 553	54	3 371	(1 820)		(16)	(127)	57	3 404

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 une charge de 1 820 K€ sur l'exercice.

Total des instruments financiers dérivés

	Solde dette couverte (000€)	Valeur Juin 2019 Actif	Valeur Juin 2019 Passif	Valeur Juin 2020 Actif	Valeur Juin 2020 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	68 130	77	1 553	54	3 371	(1 820)		(16)	(127)	57	3 404
Instruments financiers éligibles à la comptabilité de couverture	31 941		1 852		1 586	(51)	318		482		1 104
Dérivé incorporé adossé à l'ORNANE			2 726		3 255	(529)					
TOTAL	100 071	77	6 131	54	8 211	(2 400)	318	(16)	355	57	4 508

L'effet net des couvertures de taux sur l'exercice représente une charge de 2 487 K€, qui se décompose ainsi :

- Variation de valeur des instruments financiers dérivés éligibles à la comptabilité de couverture par les capitaux propres : produit de 318 K€,
- Variation de valeur des instruments financiers dérivés éligibles à la comptabilité de couverture par le résultat : charge de 51 K€,
- Variation de valeur des instruments financiers dérivés non éligibles à la comptabilité de couverture : charge de 1 820 K€,
- Charges d'intérêts de l'exercice pour 934 K€.

Le solde de la dette exposé aux effets de fluctuation des taux d'intérêts de marché s'établit à 27 042 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 (148 306 K€) - dettes couvertes (100 071 K€) - dettes à taux fixe (21 193 K€) = 27 042 K€) soit 18 % de la dette bancaire au 30 juin 2020.

I) Autres dettes financières

En K€	30/06/2020	30/06/2019
Autres dettes financières non courantes	2 952	1 924
Dépôts de garantie	2 952	1 924
Autres dettes financières courantes	645	1 279
Concours bancaires		445
Dépôts de garantie	645	1 279
Comptes créditeurs d'associés		
Autres dettes financières	3 597	3 647

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

m) Fournisseurs et autres créditeurs (courant)

En K€	30/06/2020	30/06/2019
Fournisseurs et comptes rattachés	1 392	2 260
Dettes fiscales et sociales	961	1 366
Avances et accomptes reçus	1 644	1 254
Produits constatés d'avance	224	1 950
Autres dettes	1 946	6 443
Fournisseurs et autres créditeurs	6 167	13 273

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

Les avances reçues correspondent aux loyers du troisième trimestre de l'année 2020 déjà encaissés au 30 juin 2020.

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

n) Impôts

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

Du fait de l'option pour ce régime, aucun impôt sur les sociétés n'est dû au titre de l'activité de location d'immeubles, directement ou indirectement à travers les produits reçus des filiales et aucun impôt différé n'est constaté au 30 juin 2020.

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

o) Comptabilisation des actifs et passifs financiers

Au 30 juin 2019

Poste concerné dans l'état de la situation financière	Net (En K€)	Au coût amorti	A la juste valeur par le biais des capitaux propres	A la juste valeur par le biais du compte de résultat
Actifs financiers disponibles à la vente	2 029		2 029	
Prêts, cautionnements et autres créances	118	118		
Instruments financiers dérivés actifs	21			21
Total Autres actifs financiers (non courants)	2 168	118	2 029	21
Clients (1)	1 267	1 267		
Équivalents de trésorerie	20 652	20 652		
Disponibilités	17 968	17 968		
Instruments financiers dérivés actifs	56			56
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	42 111	40 005	2 029	77
Emprunts obligataires convertibles	19 421	19 421		
Emprunts obligataires non convertibles	41 682	41 682		
Dettes financières (Hors ORNANE)	146 071	146 071		
Total Emprunts & obligations convertibles	207 175	207 175		
Instruments financiers dérivés passifs (2)	6 131		2 200	3 931
Dépôts de garantie	1 924	1 924		
Effet de l'actualisation des dépôts de garantie				
Fournisseurs	2 260	2 260		
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	217 490	211 359	2 200	3 931

(1) Hors franchises

(2) Hors TIE

Au 30 juin 2020

Poste concerné dans l'état de la situation financière	Net (En K€)	Au coût amorti	A la juste valeur par le biais des capitaux propres	A la juste valeur par le biais du compte de résultat
Actifs financiers disponibles à la vente	3 465		3 465	
Prêts, cautionnements et autres créances	130	130		
Instruments financiers dérivés actifs				
Total Autres actifs financiers (non courants)	3 595	130	3 465	
Clients (1)	1 425	1 425		
Équivalents de trésorerie	5 312	5 312		
Disponibilités	5 378	5 378		
Instruments financiers dérivés actifs	54			54
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	15 763	12 245	3 465	54
Emprunts obligataires convertibles	20 146	20 146		
Emprunts obligataires non convertibles	12 584	12 584		
Dettes financières	148 306	148 306		
Total Emprunts & obligations convertibles	181 037	181 037		
Instruments financiers dérivés passifs (2)	8 211		2 200	6 011
Dépôts de garantie	3 597	3 597		
Effet de l'actualisation des dépôts de garantie				
Fournisseurs	1 392	1 392		
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	194 237	186 026	2 200	6 011

(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. Les rapports d'expertise prennent notamment en considération des notions spécifiques, tels que la nature de chaque bien, son emplacement, ses revenus locatifs et des analyses avec des transactions comparables intervenues sur le marché sont également effectuées. De plus, des données non observables publiquement comme les hypothèses de taux de croissance de loyers ou les taux de capitalisation sont utilisées par les experts pour déterminer les justes valeurs des actifs du Groupe SCBSM.

Le tableau suivant présente un certain nombre d'éléments quantitatifs utilisés pour évaluer la juste valeur des immeubles de placement détenus par le Groupe, sur base des immeubles expertisés au 30 juin 2020 :

30/06/20		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
Paris - Quartier Central des Affaires	Max	575,40	4,50%	4,50%	4,00%	1,50%	3,50%	12	14 000
	Min	324,00	3,75%	3,75%	3,70%	0,57%	2,25%	6	6 000
Périphérie	Max	170,93	10,50%	10,50%	9,00%	5,29%	10,00%	-	-
	Min	74,08	6,50%	6,50%	7,09%	1,19%	8,25%	-	-
Province	Max	128,22	12,00%	12,00%	13,00%	28,72%	15,00%	-	-
	Min	25,00	6,75%	7,00%	6,75%	1,10%	6,75%	-	-

Sur la base de la valeur du patrimoine hors droits d'enregistrement, le taux de rendement moyen au 30 juin 2020 ressort à 5,44 %. Une variation de 0,25 points de base entraînerait une variation entre 16 M€ et 18 M€ de la valeur du patrimoine.

Dans le cadre de ses financements, le Groupe a souscrit plusieurs contrats de couverture. Ces instruments financiers dérivés ont été classés en niveau 2 au 30 juin 2020. Leurs justes valeurs ont été déterminées sur la base des évaluations transmises par les partenaires financiers du Groupe.

Les actifs financiers constitués 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.

3.4.7.6 Notes détaillées du Compte de résultat

a) Revenus locatifs

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

En K€	30/06/2020		30/06/2019
	12 mois	12 mois	
Loyers		13 090	12 552
Autres prestations		2 614	3 214
Charges locatives		(3 591)	(4 177)
Revenus locatifs nets	12 113	11 589	

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) Autres produits d'exploitation

Le poste « autres produits d'exploitations » comprend à hauteur de 1,7 M€ une indemnité d'assurance perçue suite à un sinistre.

c) Charges d'exploitation

En K€	30/06/2020	30/06/2019
	12 mois	12 mois
Autres charges liées au patrimoine	(121)	(150)
Autres charges de structure	(1 560)	(1 617)
Autres charges et produits opérationnels	59	(31)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(253)	(80)
Total charges d'exploitation	(1 874)	(1 878)

L'effectif au 30 juin 2020 s'élève à 5 personnes, les charges de personnel contribuent aux charges d'exploitation pour un montant de 322 K€.

Les autres charges d'exploitation sont essentiellement des dépenses d'honoraires et autres frais de fonctionnement.

d) Coût de l'endettement financier net

En K€	30/06/2020	30/06/2019
	12 mois	12 mois
Intérêts financiers des emprunts	(1 963)	(1 967)
Intérêts financiers des crédits-baux	(779)	(773)
Intérêts financiers des instruments de couverture	(934)	(1 124)
Intérêts des emprunts obligataires (coupons)	(1 101)	(2 223)
Intérêts financiers - Etalement de la charge d'émission et des primes de remboursement d'emprunts	(1 091)	(1 292)
Intérêts et charges assimilées	(5 868)	(7 379)
Produits financiers des instruments de couverture		
Revenus des équivalents de trésorerie	13	68
Produits/charges de trésorerie et équivalents	13	68
Coût de l'endettement financier net	(5 855)	(7 311)

e) Impôts

Néant.

f) Résultat par action

En K€	30/06/2020	30/06/2019
Résultat net part du Groupe	23 140	18 835
Frais financiers sur ORNANE	1 045	1 296
Résultat net part du Groupe corrigé	24 185	20 131
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	11 967 752	12 263 451
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	14 614 241	14 909 940
Résultat de base par action (en €)	1,93	1,54
Résultat dilué par action (en €)	1,65	1,35

* Au 30 juin 2020, les obligations convertibles (ORNANE) sont dilutives.

3.4.7.7 Information sectorielle

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

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

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

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

Au 30 juin 2019

En K€	Paris	Île de France	Province	Structure	Total
Loyers	8 164	2 127	2 261		12 552
Autres prestations	1 650	908	656		3 214
Revenus du patrimoine	9 814	3 035	2 917		15 766
Autres produits d'exploitation				73	73
Total Produits des activités ordinaires	9 814	3 035	2 917	73	15 839
Charges locatives	(1 707)	(1 469)	(1 001)		(4 177)
Autres charges liées au patrimoine	(53)	(41)	(56)		(150)
Autres charges de structure				(1 617)	(1 617)
Autres charges et produits opérationnels				(31)	(31)
Dotations nettes aux amortissements et provisions		(228)	154	(6)	(80)
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	8 054	1 297	2 014	(1 581)	9 784
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	25 977	6	(2 111)		23 873
Résultat opérationnel	34 031	1 304	(97)	(1 581)	33 657

En K€	Paris	Île de France	Province	Total
Immeubles de placement détenus en pleine propriété	151 588	48 222	32 495	232 305
Immeubles de placement détenus en crédit-bail	95 400	4 463	9 005	108 868
Immeuble d'exploitation	2 954			2 954
Clients	521	459	287	1 267
Total	250 464	53 144	41 787	345 394

Au 30 juin 2020

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

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

3.4.7.8 Stock-options

Néant.

3.4.7.9 Gestion des risques financiers

a) Risques de liquidité, risques de taux

Le Groupe SCBSM finance ses investissements par des crédits bancaires amortissables ou des crédits baux. La maturité moyenne de la dette Groupe est de 5,4 années.

Les profils d'amortissements sont variables et comprennent généralement une quote-part significative remboursable in fine afin de préserver des cash-flows attractifs. L'endettement est essentiellement à taux variable et couvert par des contrats de couverture de taux, le coût du financement moyen observé sur l'exercice s'élève à 2,64 % contre 3,18 % au 30 juin 2019.

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

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

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

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

b) Risques de change

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

c) Risques de crédit

De par la nature des actifs et des baux à ce jour en portefeuille dans le Groupe SCBSM, le risque de crédit est limité. En effet, sur la base des états locatifs au 30 juin 2020, aucun locataire ne représente plus de 14 % des loyers.

Les 12 principaux locataires représentent environ 54 % des loyers.

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

3.4.7.10 Engagements et éventualités

a) 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 intégralement payés.

Après analyse de la problématique fiscale par la société Bois & Manche avec ses conseils et en concertation avec SCBSM, il a été décidé de présenter un pourvoi devant le Conseil d'Etat en date du 20 août 2018 et a été demandé le dégrèvement intégral des impositions litigieuses.

b) Litiges

Il n'existe aucun litige significatif susceptible d'impacter défavorablement la situation du 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 10 ans. Les loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont les suivants au 30 juin 2020 sans prise en compte d'indexation future :

En K€	30/06/2020
Moins d'un an	13 678
De un à deux ans	10 771
De deux à cinq ans	18 913
Plus de cinq ans	19 813
Total des engagements reçus sur contrats de location simple	63 175

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

SCBSM a versé une indemnité d'immobilisation de 1.850 K€ en vue d'acquérir des bureaux dans le deuxième arrondissement de Paris.

Ces bureaux totalisent environ 2.600 m² et l'indemnité versée correspond à 5 % du prix de vente. La décision d'acquérir devra être prise au plus tard le 22 octobre 2020.

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	Dette au 30/06/2020 y compris frais accessoires et intérêts courus (K€)	Valeur de l'actif hypothéqué au 30/06/2020	Description des garanties et engagements
SA SCBSM	Calyon	2021	200	2 600	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	2021	919		Cession Daily des loyers
SA SCBSM	BNP Lease	2021	290		Cession Daily des loyers et du contrat de couverture de taux
SA SCBSM	Palatine	2026	2 545	20 300	Hypothèque, cession Daily des loyers
SA SCBSM	Palatine	2025	1 096	10 400	Hypothèque, cession Daily des loyers
SA SCBSM	Palatine	2027	3 233	10 100	Hypothèque conventionnelle de 2 ^{ème} rang, cession Daily des loyers
SA SCBSM	Arkéa	2021	372	11 025	Hypothèque, cession Daily des créances au titre du prêt intragroupe
SA SCBSM	Palatine	2030	4 413	10 400	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 %.
SA SCBSM	Palatine	2028	1 964	10 200	Hypothèque conventionnelle, cession Daily des loyers
SCI Abaquesne	SG	2025	7 351	12 112	Privilège de prêteurs de deniers, hypothèque conventionnelle sans concurrence. Nantissement des parts sociales et du compte de Réserve de liquidité. Caution solidaire SCBSM, engagement de non cession de parts. Cession Daily des loyers et des indemnités cessibles d'assurances "pertes de loyers et pertes indirectes".

SCI Baltique	Genefim	2025	34 678	Nantissement de l'avance preneur, cession Daily du produit de couverture et des créances, promesse de nantissement de compte titres, cautionnement solidaire de SCBSM et nantissement des parts sociales de la SCI	
SCI Berlioz	BECM	2027	18 614	26 300	Hypothèque, privilège de prêteurs de deniers, nantissement du compte de fonctionnement et des parts sociales, cession Daily
SCI Buc	Palatine	2022	740	3 750	Hypothèque, cession Daily des loyers
					Hypothèques de 1er rang et sans concurrence, Hypothèque conventionnelle complémentaire de 2ème rang sur les contrats de couverture
SCI Cathédrale	BECM	2027	37 365	72 253	Nantissement des parts sociales, des comptes bancaires et des prêts subordonnés, cession Daily et Nantissement des créances au titre des couvertures de taux, cession Daily des créances de loyers et d'assurance, Délégation légale d'assurance, Caution solidaire SCBSM
SCI Des Bois	Genefim	2024	1 995		Cession Daily du produit de couverture, nantissement des parts sociales de la filiale concernée, caution solidaire de la SCBSM, cession Daily des loyers
SCI Des Bois de Norvège	BNP Lease	2022	402		Nantissement des parts sociales, cession Daily des loyers et des créances issues du contrat de couverture, engagement de domiciliation des loyers et nantissement du compte bancaire
SCI Des Bois de Norvège	BNP	2027	941	3 219	Privilège de prêteur de deniers de 1ier rang sur le bien et hypothèque conventionnelle complémentaire de 2ième rang sur le prêt non garantie par le privilège de prêteur de deniers. Cession Daily des loyers et nantissements des parts de la filiale concernée. Délégation imparfaite des créances et hypothèque de 3ème rang au titre du contrat de couverture de taux
SCI Du Val Sans Retour	Caisse d'épargne	2027	1 714	3 300	Hypothèque, caution solidaire SCBSM et délégation des loyers
SNC Foncière du Chêne Vert	BECM	2020	5 792	23 484	Hypothèques, nantissement des créances de couverture, cession Daily des créances locatives et d'assurance
SCI Haussmann-Eiffel	BECM	2029	11 284	22 800	Hypothèques de 1er rang et sans concurrence, Hypothèque conventionnelle complémentaire de 2ème rang sur les contrats de couverture Nantissement des parts sociales, des comptes bancaires et des prêts subordonnés, cession Daily et Nantissement des créances au titre des couvertures de taux, cession Daily des créances de loyers et d'assurance, Délégation légale d'assurance, Caution solidaire SCBSM
SCI Parabole IV	Palatine	2034	4 473	12 485	Hypothèque, cession Daily des loyers et nantissement des créances
SNC Sentier	Arkéa	2026	2 332	11 025	Hypothèque, cession Daily des indemnités cessibles d'assurances « perte de loyer » et « perte d'exploitation », cession Daily 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	3 260	4 710	Hypothèque, cession Daily 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	866	2 200	Hypothèque
SCI Wittenheim	BESV	2021	1 467	2 260	Cession Daily des loyers, hypothèque sur les biens détenus, Délégation des bénéfices 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 30 juin 2020, aucune rémunération, sous quelque forme que ce soit, ni avantage en nature n'a été perçue par les mandataires sociaux du Groupe SCBSM, hormis les éventuels remboursements de frais et les jetons de présence.

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

3.4.7.11 Transactions avec les parties liées

Les transactions survenues avec les parties liées sur l'exercice concernent :

- les honoraires versés à CFB, détenue à 100 % par Monsieur Jacques Lacroix, Président de SCBSM, au titre du contrat de prestations d'assistance en matière notamment de développement, de participation aux décisions d'investissement, recherche et structuration de financements et mise en œuvre de la stratégie de développement pour 292 K€ ;
- les honoraires versés à Brocéliande Patrimoine, filiale à 100 % de CFB, au titre du mandat de gestion conclu avec plusieurs filiales du Groupe. Ce contrat recouvre les prestations suivantes sur l'ensemble des actifs immobiliers portés par la société ;
 - Gestion locative (administrative et comptable) : suivi de la correcte exécution des baux, renouvellement, avenant, émission du quittancement, recouvrement des loyers, établissement d'un rapport trimestriel de gestion ;
 - Suivi technique : maintenance et entretien des biens immobiliers, suivi permanent et ponctuel dans le cadre de gros travaux et/ou grosses réparations, élaboration d'un budget annuel ou pluriannuel de dépenses ;
 - Commercialisation.

La rémunération perçue au titre du contrat au titre de la gestion locative varie entre 2 % et 5 % des loyers facturés selon la typologie des baux.

Le montant total des honoraires facturés par Brocéliande Patrimoine au Groupe SCBSM sur l'année est de 523 K€.

3.4.7.12 Evènements postérieurs à la clôture

La valeur résiduelle de l'emprunt de la SNC Foncière du Chêne vert (5,8 M€) a été remboursée par le Groupe en septembre 2020.

3.5 COMPTES INDIVIDUELS RESUMES AU 30 JUIN 2020

Compte tenu de l'organisation juridique du Groupe et de la détention de patrimoine via des filiales, la lecture des comptes sociaux est peu représentative des revenus, du patrimoine et de l'endettement de la société.

3.5.1 COMPTE DE RESULTAT RESUME

En milliers d'euros	30/06/2020	30/06/2019
Chiffre d'affaires	3 013	3 201
Autres produits d'exploitation	45	2 002
Charges d'exploitation	-4 212	-5 816
Résultat exploitation	-1 155	-613
Résultat financier	9 077	-1 788
Résultat exceptionnel	-32	-1 712
Résultat avant impôts	7 890	-4 113
Impôts	0	0
Résultat net de l'exercice	7 890	-4 113

Le chiffre d'affaires est constitué à hauteur de 1 686 K€ de loyers bruts, de 386 K€ de charges et taxes refacturées aux locataires, de 866 K€ de refacturation intragroupe et 75 K€ de revenus divers.

Les charges d'exploitation qui s'élèvent à 4 212 K€ sont constituées des charges liées au fonctionnement des immeubles de placement pour 686 K€ (partiellement refacturées aux locataires en fonction des surfaces louées et des caractéristiques des baux), des dotations aux amortissements et provisions pour 1 429 K€ et des autres charges d'exploitation (crédit-bail immobilier, frais généraux liés à l'immeuble d'exploitation, honoraires juridiques et autres) pour le solde soit 2 096 K€.

Les autres produits d'exploitation sont constitués principalement de reprises de provision. Le résultat d'exploitation s'établit ainsi à -1 155 K€.

Le résultat financier ressort à 9 077 K€. Il comprend 15 369 K€ de dividendes reçus des filiales du Groupe, 95 K€ de produits financiers divers, -1 828 K€ d'intérêts et charges assimilées et -4 559 K€ de dotations nettes essentiellement liées à la dépréciation des titres de FCV (5,4 M€) résultant mécaniquement de la distribution de dividende effectuée par cette dernière (15,3 M€).

Le résultat exceptionnel s'établit à -32 K€.

Le résultat net constitue ainsi un bénéfice de 7 890 K€ au 30 juin 2020.

Dépenses non déductibles fiscalement

Les comptes de l'exercice écoulé ne comprennent aucune dépense significative non déductible fiscalement au sens des dispositions de l'article 39-4 du Code général des impôts.

3.5.2 BILAN RESUME

En milliers d'euros	30/06/2020	30/06/2019
Immobilisations corporelles et incorporelles	16 100	17 411
Immobilisations financières	44 471	49 017
Créances et charges constatées d'avance	22 887	37 356
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	9 907	24 468
Primes de remboursement des emprunts	497	
Total actif	93 863	128 252
Capitaux propres	23 113	19 768
ORNANE	21 851	20 814
Emprunts obligataires	12 757	42 166
Dettes financières	35 094	42 951
Autres dettes et produits constatés d'avance	1 048	2 553
Total passif	93 863	128 252

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

- Locaux commerciaux situés sur les communes de Nantes et de Bouguenais ;
- Trois ensembles commerciaux, situés à Buchelay, Soyaux et Saint Malo ;
- Des locaux de bureaux situés dans l'Est de la France.

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

Les créances sont essentiellement constituées pour 20 647 K€ de créances intragroupe, le solde étant le fait de créances locataires et de créances fiscales et diverses.

Les valeurs mobilières de placement sont composées d'actions propres pour 3 387 K€ et des placements de trésorerie pour le solde.

Les capitaux propres au 30 juin 2020 s'élèvent à 23 113 K€, la variation de l'exercice étant essentiellement liée au bénéfice constaté sur la période et à la réduction du capital social.

En juillet 2019, SCBSM a remboursé son emprunt obligataire de 28 M€.

Par ailleurs, un emprunt de 2,7 M€ a été souscrit en septembre 2019 pour financer les travaux sur le site de Buchelay.

Le poste dettes financières correspond aux dettes auprès des établissements de crédit intérêts courus inclus pour 13 982 K€, aux dettes intragroupe pour 20 744 K€ et aux dépôts de garanties des locataires pour le solde.

Les autres dettes sont constituées essentiellement de dettes fournisseurs, fiscales et sociales ainsi que des avances clients (loyers du 3T2020 déjà perçus).

Affectation du résultat

Nous vous proposons d'affecter la perte de l'exercice s'élevant à 7 890 K€ au compte "Report à nouveau".

Rappel des dividendes distribués

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'il n'a pas été procédé à une distribution au titre de l'exercice clos le 30 juin 2020.

Information sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients

En K€	Article D. 441 I.-1° : Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I.-2° : Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	
(A) Tranches de retard de paiement													
Nombre de factures concernées	0					48	0					7	
Montant total des factures concernées HT	-	26	56	14	101	198	-	-	76	-	16	93	
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	-	1%	2%	1%	5%	9%							
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice HT							-	-	2%	-	1%	3%	
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées													
Nombre de factures exclues		4						1					
Montant total des factures exclues HT		24						3					
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)													
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement		Délais légaux : 30 jours					Délais contractuels : Terme à échoir règlement au 1 ^{er} de chaque trimestre						

RESULTAT DE LA SOCIETE AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

(Décret n° 67-236 du 23-03-1967)

En €	30/06/2016	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2020
Capital en fin d'exercice					
Capital social	32 612 460	33 081 118	33 494 248	33 964 548	31 839 548
Nombre d'actions ordinaires	13 044 984	13 232 447	13 397 699	13 585 819	12 735 819
Nombre d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote					
Nombre maximum d'actions à créer:					
- par conversion d'obligations	0	2 646 489	2 646 489	2 646 489	2 646 489
- par droit de souscription	0	0	0	0	0
Opérations et Résultats					
Chiffre d'Affaires (H.T)	2 281 795	3 407 903	3 926 183	3 200 603	3 012 529
Résultats av. impôts, participations, dotations aux amort. & provisions	-2 377 405	-2 910 332	2 615 666	-2 806 769	13 843 230
Impôts sur les bénéfices	0	265 702	7 665 950	0	0
Participation des salariés					
Résultats ap. impôts, participations, dotations aux amort. & provisions	-4 527 750	-4 195 160	-8 202 891	-4 112 234	7 889 807
Résultat distribué					
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation, avant dotations aux amort.& provisions	-0,2	-0,2	-0,4	-0,2	1,1
Résultat après impôts, participation, dotations aux amort. & provisions	-0,35	-0,32	-0,61	-0,30	0,62
Dividende distribué					
Personnel					
Effectif moyen des salariés	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Montant de la masse salariale	244 784	192 096	234 528	238 588	243 258
Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales)	90 276	99 481	89 348	95 860	78 570

3.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 30 JUIN 2020

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche S.A. relatifs à l'exercice clos le 30 juin 2020 tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 15 octobre 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

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

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Conseil d'administration remplissant les fonctions du Comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} juillet 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Evaluation du patrimoine immobilier

Risque identifié

Au 30 juin 2020, les immobilisations corporelles de la société s'élèvent à 15 496 milliers d'euros.

Comme indiqué dans la note « Règles et méthodes comptables - Immobilisations corporelles » de l'annexe, les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition qui correspond au prix d'achat et aux frais accessoires ou à la valeur d'apport. A chaque clôture, la valeur comptable des principaux actifs immobilisés est comparée à leur valeur de marché estimée. Des expertises indépendantes, des évaluations de la

Direction et des promesses/offres/mandats servent de référence pour évaluer la valeur de marché de ces actifs immobiliers.

Les rapports des experts prennent notamment en considération des informations spécifiques telles que la nature de chaque bien, son emplacement, ses revenus locatifs, ses taux de rendement, des dépenses d'investissement ainsi que des transactions comparables intervenues sur le marché.

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

L'évaluation du patrimoine immobilier est un point clé de l'audit en raison de sa sensibilité aux hypothèses retenues par les experts.

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

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

Nos travaux ont également consisté à :

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

Evaluation des titres de participation

Risque identifié

Au 30 juin 2020, les titres de participation figurent au bilan pour un montant net de 44 471 milliers d'euros. Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité si celle-ci est inférieure.

Comme indiqué dans la note « Règles et méthodes comptables – Participation et autres titres immobilisés » de l'annexe, la valeur d'utilité des titres de participation est déterminée sur la base de la quote-part de situation nette corrigée des plus-values latentes sur les éléments incorporels et corporels, de la rentabilité de l'entité et de ses perspectives d'avenir, et pour les sociétés cotées de l'actif net réévalué (ANR) ou du cours de bourse. L'estimation des plus ou moins-values latentes éventuelles repose sur les rapports des experts immobiliers.

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

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

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

Nos travaux ont également consisté à :

- comparer la valeur des capitaux propres retenus dans la détermination des valeurs d'utilité avec la valeur des capitaux propres dans les comptes des entités qui ont fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques ;

- vérifier le cours de bourse ;
- pour les sociétés détenant des immeubles, nos travaux portant sur les plus ou moins-values latentes sur les immeubles ont également consisté à :
 - comparer les valeurs nettes comptables des immeubles retenues dans la détermination des valeurs utilité avec les valeurs nettes comptables des immeubles des entités qui ont fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques ;
 - comparer les justes valeurs des immeubles retenues dans la détermination des valeurs d'utilité avec les justes valeurs des immeubles déterminées par les experts immobiliers en effectuant des travaux identiques à ceux présentés ci-avant sur l'évaluation du patrimoine immobilier ;
- apprécier la comptabilisation d'une dépréciation des titres de participation dans les cas où la juste valeur retenue par la Direction est inférieure à la valeur nette comptable ;
- apprécier la comptabilisation d'une dépréciation des avances en compte courant ou d'une provision pour risques dans les cas où la société est engagée à supporter les pertes d'une filiale présentant des capitaux propres négatifs ;
- vérifier que la note « Règles et méthodes comptables – Participation et autres titres immobilisés » de l'annexe donne une information appropriée.

Vérifications spécifiques

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

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration arrêté le 15 octobre 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Actionnaires. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-4 du code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-3 et L.225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche S.A. par vos Assemblées Générales du 21 décembre 2005 pour le cabinet KPMG et du 14 décembre 2017 pour le cabinet RSA.

Au 30 juin 2019, le cabinet KPMG était dans la 16^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet RSA dans la 3^{ème} année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au Conseil d'administration remplissant les fonctions du Comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au Conseil d'Administration remplissant les fonctions du comité d'audit

Nous remettons un rapport au Conseil d'administration remplissant les fonctions du Comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Conseil d'administration remplissant les fonctions du Comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également Conseil d'administration remplissant les fonctions du Comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Conseil d'administration remplissant les fonctions du Comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 23 octobre 2020

Paris, le 23 octobre 2020

KPMG Audit IS

RSA

Eric Lefebvre
Associé

Jean-Louis Fourcade
Associé

3.7 COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 30 JUIN 2020

3.7.1 BILAN

En Milliers d'euros	Brut	30/06/2020		30/06/2019 Net
		Amort. Prov.	Net	
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.	605		605	605
Similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains	3 854		3 854	3 854
Constructions	18 418	7 157	11 261	10 446
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	125	114	11	15
Immobilisations corporelles en cours	370		370	2 491
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations	50 427	5 956	44 471	49 017
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
	73 799	13 227	60 572	66 428
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
				25
Avances et Acomptes versés sur commandes				
	1		1	8
Créances				
Clients et comptes rattachés	197	24	173	139
Autres créances	27 500	4 834	22 666	37 114
Capital souscrit-appelé, non versé				
Valeur Mobilière de Placement				
Actions propres	3 387		3 387	7 712
Autres titres	5 300		5 300	5 510
Instruments de Trésorerie				
Disponibilités				
Charges constatées d'avance	47		47	70
	37 652	4 858	32 794	61 824
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts	497		497	
Ecarts de conversion Actif				
TOTAL GENERAL	111 948	18 085	93 863	128 252

En Milliers d'euros	30/06/2020	30/06/2019
	Net	Net
CAPITAUX PROPRES		
Capital	31 840	33 965
Primes d'émission, de fusion, d'apport	17 774	17 774
Ecart de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves:		
- Réserve légale	2	2
- Réserves statuaires ou contractuelles		
- Réserves réglementées		
- Autres réserves	-4 127	-1 706
Report à nouveau	-30 266	-26 154
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	7 890	-4 113
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
	23 113	19 768
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
PROVISIONS POUR RISQUES & CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles	21 851	20 814
Autres emprunts obligataires	12 757	42 166
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)	13 982	14 169
Emprunts et dettes financières (3)	21 112	28 782
Avances et accomptes reçus sur commandes en cours	97	163
Fournisseurs et comptes rattachés	414	975
Dettes fiscales et sociales	259	566
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	168	739
Autres dettes	109	101
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	1	9
	70 750	108 484
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	93 863	128 252

(1) Dont à plus d'un an 67 252 73 695

(1) Dont à moins d'un an 3 499 34 789

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

(3) Dont emprunts participatifs

3.7.2 COMPTE DE RESULTAT

En Milliers d'euros	France	Export.	30/06/2020	30/06/2019
			Total 12 mois	Total 12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)				
Ventes de marchandises	11		11	
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	3 002		3 002	3 201
Chiffre d'affaires Net	3 013		3 013	3 201
Reprises sur provisions et transfert de charges			37	2 002
Autres produits			8	
			45	2 002
CHARGES D'EXPLOITATION (2)				
Achats de marchandises				
Variation de stocks				
Achat de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks			25	
Autres achats et charges externes (a)			1 934	2 857
Impôts, Taxes et Versements assimilés			472	893
Salaires et Traitements			243	239
Charges sociales			79	96
Dotations aux amortissements et provisions:				
- Sur immobilisations: dotations aux amortissements			1 395	1 712
- Sur immobilisations: dotations aux provisions				
- Sur actif circulant: dotations aux provisions			21	10
- Pour risques et charges: dotations aux provisions			13	
Autres charges			31	10
			4 213	5 816
RESULTAT D'EXPLOITATION			-1 155	-613
Quotes-parts de résultat sur opé. faites en commun				
Produits financiers				
De participations (3)			15 369	2 486
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			14	254
Autres intérêts et produits assimilés (3)			84	131
Reprises sur provisions et transfert de charges			1 851	641
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
			17 315	3 512
Charges financières				
Dotations aux amortissements et aux provisions			6 410	2 224
Intérêts et charges assimilées (4)			1 828	3 077
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
			8 238	5 300
RESULTAT FINANCIER			9 077	-1 788
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS			7 922	-2 401

	30/06/2020 Total 12 mois	30/06/2019 Total 12 mois
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	51	12
Sur opérations en capital	19	6 619
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	70	6 631
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	101	775
Sur opérations en capital	1	7 568
Dotations aux amortissements et aux provisions		
	102	8 432
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-32	-1 712
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices		
Total des produits	20 442	15 346
Total des charges	12 552	19 459
BENEFICE OU PERTE	7 890	-4 113
Nombre d'actions en circulation	12 735 819	13 585 819
Nombre d'actions potentielles	12 735 819	13 585 819
Résultat par action (€)	0,62	-0,30
Résultat dilué par action (€)	0,62	-0,30

(a) Y compris

- Redevances de crédit-bail mobilier	759	808
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées	15 450	2 618
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	329	215

3.7.3 ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

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

Le bilan avant répartition de l'exercice clos le 30 juin 2020 met en évidence un total de 93 863 KEuros et le compte de résultat de l'exercice dégage un bénéfice de 7 890 KEuros au titre de ce même exercice.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/07/2019 au 30/06/2020.

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

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables homologué par arrêté ministériel du 8 septembre 2014 relatif au Plan Comptable Général et des règlements ANC 2015-06 et 2016-07.

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

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

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

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

La société SCBSM SA est la société mère du Groupe SCBSM ; des comptes consolidés du Groupe ont été établis au 30 juin 2020.

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

Le Groupe SCBSM a opté pour le régime des « SIIC » à compter du 1^{er} juillet 2007.

3.7.3.1 Faits caractéristiques de l'exercice.

En juillet 2019, la société SCBSM a remboursé son emprunt obligataire de 28 M€.

Elle a par ailleurs souscrit en septembre 2019 un emprunt de 2,7 M€ sur 9 ans pour financer les travaux sur le site de Buchelay.

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

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

Au 30 juin 2020, ces risques n'ont pas eu d'incidence sur l'activité de SCBSM ni d'impact significatif sur les comptes.

3.7.3.2 Evénements postérieurs à la clôture

Néant.

3.7.3.3 Règles et méthodes comptables

a) Immobilisations corporelles

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

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

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

Structure/Gros Œuvre :	20 à 40 ans
Parking :	20 ans
Toiture :	10 à 15 ans
Vitrines :	15 ans
Bardage / VRD :	10 ans
Installations électriques :	10 à 15 ans
Ascenseur / AAI :	7 ans
Matériel de transport :	3 ans

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

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition qui correspond au prix d'achat et aux frais accessoires ou à la valeur d'apport.

A chaque clôture, la valeur comptable des principaux actifs immobilisés est comparée à leur valeur de marché estimée.

Le portefeuille du Groupe est évalué chaque année sous la forme de rapport condensé. Les évaluations, intervenues au cours de l'exercice clos au 30 juin 2020, ont été réalisées par les experts indépendants suivants :

- Cushman & Wakefield
- Catella
- Jones Lang Lasalle

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

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

Les principales hypothèses retenues pour l'estimation de la juste valeur sont celles ayant trait aux éléments suivants : les loyers actuels, les loyers futurs attendus selon l'engagement de bail ferme ; les périodes de vacance ; le taux d'occupation actuel de l'immeuble, les besoins en matière d'entretien et les

taux de capitalisation appropriés équivalents aux taux de rendement. Ces évaluations sont régulièrement comparées aux données de marché relatives au rendement, aux transactions publiées par le marché.

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

b) Participations et autres titres immobilisés

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

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

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

Pour les titres de sociétés cotées sur un marché actif, la valeur d'inventaire retenue est l'actif net réévalué (ANR) ou le cours de clôture. Une dépréciation est constituée si la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

c) Valeurs mobilières de placement

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

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

d) Créesances

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

e) Frais d'émission d'emprunt

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

f) Provisions pour risques et charges

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

g) Changement de méthode

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

3.7.3.4 Notes sur le bilan et le compte de résultat

a) Tableau de variation des immobilisations

En Milliers d'euros	Valeur brute Début d'exercice	Augmentation	Diminution	Reclassement	Valeur Brute Fin d'exercice
Immobilisations Incorporelles					
Frais d'établissement, de R&D					
Autres postes d'immobilisations incorporelles	605				605
Total I	605	0	0	0	605
Immobilisations Corporelles					
Terrains	3 854				3 854
Constructions sur sol propre	14 245				16 234
Constructions sur sol d'autrui		7			
Inst. Gral, Agencemt & Aménagement des constructions	1 967				2 184
Inst. Gral, Agencmt & Aménagmt divers	88				88
Matériel de transport					
Matériel de bureau et informatique, mobilier	37				37
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations corporelles en cours	2 491	77		-2 198	370
Avances et acomptes					
Total II	22 682	84	0	0	22 767
Immobilisations financières					
Participations évaluées par mise en équivalence					
Autres participations	50 427				50 427
Autres titres immobilisés					
Prêts et autres immobilisations financières					
Total III	50 427	0	0	0	50 427
TOTAL GENERAL (I + II + III)	73 715	84	0	0	73 799

b) Tableau de variation des amortissements

En Milliers d'euros	SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	Valeur en début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur en fin d'exercice
	Dotations	Sorties/Reprises		
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement, de R&D				
Autres immobilisations incorporelles				
Total I	0	0	0	0
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre	4 766	1 248		6 014
Constructions sur sol d'autrui				
Inst. Gral, Agencmt & Aménagmt des constructions	1 000	143		1 143
Inst. Gral, Agencmt & Aménagmt divers	76	2		78
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	34	2		36
Emballages récupérables et divers				
Total II	5 876	1 395	0	7 271
TOTAL GENERAL (I + II)	5 876	1 395	0	7 271

c) Dépréciations et provisions

En milliers d'euros	Montant au début de l'exercice	Augmentations:	Diminutions:	Montant à la fin de l'exercice
		Dotations exercice	TUP	Reprises exercice
Provisions réglementées				
Total I				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour litiges				
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour grosses réparations				
Autres provisions pour risques et charges				
Total II				
Dépréciations				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles				
Sur titres mis en équivalence				
Sur titres de participation	1 411	5 399		854
Sur autres immobilisations financières				
Sur comptes clients	26	21		23
Sur autres créances	5 361	470		997
Total III	6 798	5 890		1 874
TOTAL GENERAL (I + II + III)	6 798	5 890		1 874

Dont dotations et reprises

- d'exploitation	26	21	23	24
- financières	6 772	5 869	1 851	10 790
- exceptionnelles				

Les dotations et reprises de dépréciations constatées sur l'exercice correspondent pour les immobilisations corporelles à la différence entre la valeur nette comptable d'un actif immobilier et sa juste valeur au 30 juin 2020.

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

d) Etat des créances

En K€	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations			
Prêts (1) (2)	1	1	
Autres immobilisations financières			
De l'actif circulant			
Avances et Acomptes versés sur commandes	1	1	
Clients douteux et litigieux			
Autres créances clients	197	197	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	4	4	
Créances fiscales			
Taxe sur la valeur ajoutée	94	94	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupe et associés (2)	25 480		25 480
Débiteurs divers	1 922	1 922	
Charges constatées d'avance	47	47	
Total	27 746	2 265	25 480

(1) Dont prêts accordés en cours d'exercice

(1) Dont remboursements obtenus en cours d'exercice

(2) Prêts et avances consenties aux associés

25 480

e) Produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	30/06/2020	30/06/2019
En K€		
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	46	61
Autres créances	1	
Valeurs mobilières de placement	12	
Disponibilités		
Total	60	61

f) Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance de 47 K€ sont composées de charges ordinaires dont la répercussion sur le résultat est reportée à un exercice ultérieur.

g) Valeurs mobilières de placements et actions propres

Ce poste est composé des placements en comptes à terme et d'actions propres. Aucune plus-value latente n'existe à la clôture.

Au 30 juin 2020, la société détenait 497 982 actions propres pour 3 387 K€.

Détail des mouvements intervenus sur l'exercice clos au 30 juin 2020 :

	Flux bruts cumulés		
	Achats	Ventes	Annulation / Conversion
Nombre de titres	52 698	27 084	850 000
Cours moyen de la transaction	8,06 €	8,20 €	2,50 €
Montants	424 519	222 114	2 125 000

h) Emprunts obligataires

Emprunt obligataire ORNANE (échéance mai 2023)

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

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

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

Emprunt obligataire (échéance janvier 2024)

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

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

i) Capitaux propres

Composition du capital social

Différentes catégories De titres	Valeur Nominale	Nombre de titres				
		Au début de l'exercice	Créés pendant l'exer.	Remboursés pendant l'exer.	Annulés pendant l'exer.	En fin d'exercice
ACTIONS	2.50	13 585 819			850 000	12 735 819

Les actions ordinaires sont entièrement libérées et de même catégorie.

Tableau de variation des capitaux propres

En K€	30/06/19	Augmentation de capital	Réduction de capital	Affectation du résultat N-1	Distribution	Résultat de l'exercice	30/06/20
Capital social	33 965		-2 125				31 840
Prime d'émission	17 774						17 774
Réserve légale	2						2
Autres réserves	-1 706		-2 421				-4 127
Report à nouveau	-26 154			-4 112			-30 266
Résultat	-4 112			4 112		7 890	7 890
Total	19 768	0	-4 546	0	0	7 890	23 113

j) Etat des dettes

Emprunts bancaires :

Montant maximum (K€)	Date emprunt	Durée (ans)	Taux	Dette au 30/06/2020 et intérêts courus (K€)	Contrat de couverture
3 000	mars-06	15	Eur3M+1	200	Tunnel participatif indexé sur Euribor 12M, cap à 4,3 %, floor à 3,65 % activé à 2,5 %, prime trimestrielle 0,1 %
5 468	nov-11	15	Eur3M+1	2 554	
1 750	juill-13	12	Eur3M+2,6 + Floor à 0	1 075	
4 500	avr-15	12	Eur3M+2,1 + Floor à 0	3 290	
1 800	fev-16	5	Eur3M+1,75 + Floor à 0	374	Cap à 1,8 %
5 400	mai-17	13	Eur3M+2 + Floor à 0	4 432	Cap à 2 %, prime
990	sept-19	9	Eur3M+1,85 + Floor à 0	990	Cap à 0,5 %, prime
1 750	sept-19	9	Eur3M+1,5 + Floor à 0	1 025	Cap à 0,5 %, prime

Contrats de location financement :

Montant maximum (K€)	Date emprunt	Durée (ans)	Taux	Dette au 30/06/2020 et intérêts courus (K€)	Contrat de couverture
6 110	nov-07	14	Eur3M+0,85	919	-
1 950	nov-12	9	Eur3M+1,050	293	-

Tableau redevances / amortissement en K€

	Valeur d'origine des Biens	Redevances crédit Bail 2019/2020	Redevances cumulées au 30/06/2020	Dotations Amort. 2019/2020 si bien en propriété	Amort. cumulés au 30/06/2020
Actifs Fortis Lease	6 110	571	6 200	290	3 652
Actifs Fortis Lease acquis en 2011/2012	1 950	183	2 004	93	1 166
Total	8 060	754	8 204	383	4 818

Amortissements restant à payer en K€

	Total	Moins d'un an	Entre 1 et 2 ans	Entre 2 et 5 ans	A plus de cinq ans
Actifs Fortis Lease	919	611	308		
Actifs Fortis Lease acquis en 2011/2012	293	195	98		
Total	1 212	806	406		

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

	Valeur d'origine des Biens	Amortissements cumulés 30/06/2020 suite aux redevances payées	Valeur résiduelle
Actifs Fortis Lease	6 110	5 191	919
Actifs Fortis Lease acquis en 2011/2012	1 950	1 657	293
Total	8 060	6 848	1 212

k) Echéancier des dettes

En K€	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)	21 851	65	21 786	
Autres emprunts obligataires (1)	12 757	247	12 510	
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit: (1)				
- à un an maximum à l'origine				
- à plus d'un an à l'origine	13 982	1 957	6 581	5 444
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)	368	181	164	23
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	97	97		
Fournisseurs et comptes rattachés	414	414		
Personnel et comptes rattachés	30	30		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	43	43		
Impôts sur les bénéfices Exit tax				
Taxe sur la valeur ajoutée	10	10		
Autres impôts, taxes et versements assimilés	176	176		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	168	168		
Groupe et associés (2)	20 744			20 744
Autres dettes	109	109		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	1	1		
Total	70 750	3 498	41 041	26 211
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	2 015			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	29 748			
(2) Emprunts, dettes contractés auprès des associés	20 744			

I) Charges à payer

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	30/06/2020	30/06/2019
Emprunts obligataires convertibles	65	65
Autres emprunts obligataires	247	1 656
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	49	59
Emprunts et dettes financières divers		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	179	327
Dettes fiscales et sociales	215	406
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	115	301
Autres dettes	27	17
Avoir à établir	60	50
Total	957	2 880

m) Eléments concernant les entreprises liées et les participations

Poste	Montant brut concernant les entreprises		Montant des dettes ou des créances représentées par des effets de commerce
	Liées	Avec lesquelles la société a un lien de participation	
Immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes			
Immobilisations Corporelles			
Avances et acomptes			
Immobilisations financières			
Participations		47 545	
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Total immobilisations		47 545	
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances			
Créances clients et comptes rattachés			
Autres créances		25 534	
Capital souscrit appelé non versé			
Total Créances		25 534	
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
Dettes			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		20 744	
Emprunts et dettes financières divers			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Total Dettes		20 744	
Charges et produits financiers			
Produits de participation		15 369	
Autres produits financiers		82	
Charges financières		329	

n) Ventilation du chiffre d'affaires

En K€	30/06/2020			30/06/2019
	France	Etranger	Total	Total
Revenus locatifs	1 686		1 686	1 593
Prestations de services	386		686	602
Autres	940		940	1 006
Chiffre d'affaires Net	3 013		3 013	3 201

o) Détail du résultat exceptionnel

	30/06/2020	30/06/2019
Sur opération de gestion	51	12
Sur opération en capital	19	6 619
Produits exceptionnels	70	6 632
Sur opération de gestion	101	775
Sur opération en capital	1	7 568
Charges exceptionnelles	102	8 342
Résultat exceptionnel	-32	-1 711

3.7.3.5 Autres informations

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

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

b) Tableau des effectifs

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition de l'entreprise
Cadres	2	
Agents de maîtrise et techniciens	3	
Apprentis en contrat en alternance		
Total	5	0

c) Rémunérations versées aux mandataires sociaux

Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2020, aucune rémunération, sous quelque forme que ce soit, ni avantage en nature n'a été perçu par les mandataires sociaux du Groupe SCBSM, hormis les éventuels remboursements de frais et les jetons de présence.

Monsieur Jacques LACROIX perçoit néanmoins une rémunération indirecte à travers la société Compagnie Financière Brocéliande SAS au titre des missions d'assistance en matière notamment de développement, de participation aux décisions d'investissement, recherche et structuration de financements et mise en œuvre de la stratégie de développement d'assistance. Les honoraires relatifs à cette prestation se sont élevés à 292 K€ pour l'ensemble du Groupe SCBSM au titre de l'exercice clos le 30 juin 2020.

d) Honoraire des commissaires aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes s'élèvent à 115 K€ annuel répartis de la façon suivante :

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

e) 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 qui ont été payés en totalité.

Après analyse de la problématique fiscale par la société Bois & Manche avec ses conseils et en concertation avec SCBSM, il a été décidé de présenter un pourvoi devant le Conseil d'Etat en date du 20 août 2018 et a été demandé le dégrèvement intégral des impositions litigieuses.

f) Engagements hors bilan

- Loyers à recevoir :

SCBSM est engagé dans l'activité de location immobilière de son portefeuille d'immeubles constitué de bureaux, commerces et immeubles à usage mixte bureaux/activité. Les contrats de location non résiliables engagés sur ces immeubles ont des durées résiduelles généralement comprises entre 1 et 10 ans. Les loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont les suivants au 30 juin 2020 :

	En K€	30/06/2020
Moins d'un an		1 828
De un à deux ans		1 407
De deux à cinq ans		1 625
Plus de cinq ans		2 000
Total des engagements reçus sur contrats de location simple		6 860

- Nantissement et hypothèques :

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

Société	Prêteur	Échéance	Dette au 30/06/2020 y compris frais accessoires et intérêts courus (K€)	Valeur de l'actif hypothéqué au 30/06/2020	Description des garanties et engagements
SA SCBSM	Calyon	2021	200	2 600	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	2021	919		Cession Dailly des loyers
SA SCBSM	Palatine	2026	2 545	20 300	Hypothèque, cession Dailly des loyers
SA SCBSM	BNP Lease	2021	290		Cession Dailly des loyers et du contrat de couverture de taux
SA SCBSM	Palatine	2025	1 096	10 400	Hypothèque, cession Dailly des loyers
SA SCBSM	Palatine	2027	3 233	10 100	Hypothèque conventionnelle de 2 ^{ème} rang, cession Dailly des loyers

SA SCBSM	Arkéa	2021	372	11 025	Hypothèque, cession Daily des créances au titre du prêt intragroupe
SA SCBSM	Palatine	2030	4 413	10 400	Hypothèque en 3 ^{ème} rang, engagement de non cessions parts, constitution cash réserve à hauteur de 300 000 € et à ajuster si le ratio DSCR est inférieur à 110 %, cession Daily
SA SCBSM	Palatine	2028	1 964	10 200	Hypothèque conventionnelle, cession Daily des loyers
SCI Abaquesne	SG	2025	7 351	12 112	Privilège de prêteur de deniers, hypothèque conventionnelle sans concurrence. Nantissement des parts sociales et du compte de Réserve de liquidité. Caution solidaire SCBSM, engagement de non cession de parts. Cession Daily des loyers et des indemnités cessibles d'assurances "pertes de loyers et pertes indirectes".
SCI Baltique	Genefim	2025	34 678		Nantissement de l'avance preneur, cession Daily du produit de couverture et des créances, promesse de nantissement de compte titres, cautionnement solidaire de SCBSM et nantissement des parts sociales de la SCI
SCI Berlioz	BECM	2027	18 614	26 300	Hypothèque, privilège de prêteurs de deniers, nantissement du compte de fonctionnement et des parts sociales, cession Daily
SCI Buc	Palatine	2022	740	3 750	Hypothèque, cession Daily des loyers
SCI Cathédrale	BECM	2027	37 365	72 253	Hypothèques de 1 ^{er} rang et sans concurrence, Hypothèque conventionnelle complémentaire de 2 ^{ème} rang sur les contrats de couverture Nantissement des parts sociales, des comptes bancaires et des prêts subordonnés, cession Daily et Nantissement des créances au titre des couvertures de taux, cession Daily des créances de loyers et d'assurance, Délégation légale d'assurance, Caution solidaire SCBSM
SCI Des Bois	Genefim	2024	1 995		Cession Daily du produit de couverture, nantissement des parts sociales de la filiale concernée, caution solidaire de la SCBSM, Cession Daily des loyers
SCI Des Bois de Norvège	BNP Lease	2022	402		Nantissement des parts sociales, cession Daily des loyers et des créances issues du contrat de couverture, engagement de domiciliation des loyers et nantissement du compte bancaire
SCI Des Bois de Norvège	BNP	2027	941	3 219	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 Daily 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	1 714	3 300	Hypothèque, Caution solidaire SCBSM et délégation des loyers
SNC Foncière du Chêne Vert	BECM	2020	5 792	23 484	Hypothèques, nantissement des parts sociales, cession Daily des créances locatives et d'assurance
SCI Haussmann-Eiffel	BECM	2029	11 284	22 800	Hypothèques de 1 ^{er} rang et sans concurrence, Hypothèque conventionnelle complémentaire de 2 ^{ème} rang sur les contrats de couverture Nantissement des parts sociales, des comptes bancaires et des prêts subordonnés, cession Daily et Nantissement des créances au titre des couvertures de taux, cession Daily des créances de loyers et d'assurance, Délégation légale d'assurance, Caution solidaire SCBSM
SCI Parabole IV	Palatine	2034	4 473	12 485	Hypothèque, cession Daily des loyers et nantissement des créances.
SNC Sentier	Arkéa	2026	2 332	11 025	Hypothèque, cession Daily des indemnités cessibles d'assurances « perte de loyer » et « perte d'exploitation », cession Daily 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	3 260	4 710	Hypothèque, cession Daily 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	866	2 200	Hypothèque
SCI Wittenheim	BESV	2020	1 467	2 260	Cession Daily des loyers, Hypothèque sur les biens détenus, Délégation des bénéfices du contrat d'assurance contre l'incendie

- Autres engagement donnés ou reçus
Néant.

3.7.3.6 Tableau de financement

EMPLOIS	30/06/20	30/06/19	RESSOURCES	30/06/20	30/06/19
Distributions mises en paiement au cours de l'exercice		1 209	Capacité d'autofinancement de l'exercice	13 283	-9 063
Acquisitions d'éléments actifs immobilisés - Immobilisations Incorporelles - Immobilisations corporelles - Immobilisations financières	84	2 258	Cessions ou réductions éléments actif immobilisé - Cession d'immobilisations : - incorporelles - corporelles - Cession ou réductions immobilisations financières		14 772
Charges à répartir sur plusieurs exercices			Augmentation Capitaux propres : - Augmentation de capital ou apport - Augmentation des autres capitaux propres	470	611
Réduction Capitaux propres (réduction de capital, retraits)	4 546				
Remboursements dettes financières	30 493	8 366	Augmentation dettes financières	2 015	12 851
Remboursements Comptes courants	13 766	17 735	Augmentation Comptes courants	22 479	21 596
	48 889	29 569		37 777	41 238
Variation du fonds de roulement net global (ressource nette)	-	11 670	Variation du fonds de roulement net global (emploi net)	11 112	-

3.7.3.7 Liste des filiales et participations

Les filiales sauf SNC Foncière du Chêne Vert ont une date de clôture différentes de la maison mère ; les informations fournies correspondent au dernier exercice clôturé par les sociétés soit le 31/12/19.

	Capital K€	Quote- part du capital détenue en %	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (K€)	Valeurs comptables des titres détenus (K€)		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés au 30/06/20 (K€)	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écouté (K€)	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos) (K€)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette				
A - RENSEIGNEMENTS DETAILLES CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS									
1- Filiales (plus de 50 % du capital détenu)									
SCI ABAQUESNE	1	100	-311	1	1	5 243	143	-652	-
SCI BALTIQUE	1	70	-3 870	1	1	-3 359	4 113	-685	-
SCI BERLIOZ	1	99,9	0	1 176	1 176	5 881	1 011	-1 432	-
SCI BUC	0	99	550	2 581	2 581	213	0	-248	-
SCI CATHEDRALE	1	99	0	4 607	4 607	-11 996	3 279	-388	-
SCI DES BOIS	2	100	-335	844	844	1 059	0	-449	-
SCI des BOIS DE NORVEGE	1	99	0	1	1	579	261	34	34
SCI DU VAL SANS RETOUR	1	99,9	-367	2 848	2 848	-1 089	571	188	-
SNC FONCIERE DU CHENE VERT	7 000	99,9999	2 536	32 241	26 842	-3 652	1 772	367	15 335
SAS LES PROMENADES DE LA THALIE	400	100	-711	557	0	378	0	-8	-
SCI LIP	0	99	0	0	0	96	8	-9	-
SNC MEUBLES & CO	10	100	-1 616	0	0	1 765	0	-37	-
SCI PARABOLE IV	0	100	-1 029	2 355	2 355	1 034	434	-154	-
SNC SENTIER	1	99	-1 477	1	1	4 417	596	-275	-
SCI VILLIERS LUATS	1	99,9	-1 030	331	331	884	217	-8	-
SCI WITTENHEIM	1	99	-3 097	1	1	3 925	164	-120	-
2 - Participations (de 10 % à 50 % du capital détenu)									
B - RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES AUTRES FILIALES ET PARTICIPATIONS									
1 - Filiales non reprises en A:									
a) françaises									
b) étrangères									
2 - Participations non reprises en A:									
a) françaises									
b) étrangères									

4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

4.1 DIRECTION GENERALE ET CONSEIL D'ADMINISTRATION

4.1.1 DIRECTION GENERALE

a) Modalité d'exercice de la direction générale

En application des dispositions de l'article L.225-51-1 du Code de commerce, la direction générale de la SCBSM est assumée, soit par le président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique portant le titre de directeur général.

Dans sa séance du 3 octobre 2005, le Conseil d'Administration a confié la présidence et la direction générale de la Société à Monsieur Jacques LACROIX pour la durée de son mandat d'administrateur. Le mandat de Monsieur Jacques LACROIX a été renouvelé le 17 décembre 2019 pour une durée de 4 ans prenant fin à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2023.

Eu égard, à la taille de la société la dissociation entre les fonctions de direction générale et de président du Conseil d'Administration ne se justifiait pas.

b) Restriction apportées aux pouvoirs du Directeur Général

Nous vous rappelons que lors du Conseil d'Administration du 3 octobre 2005, il a été décidé que le président du Conseil d'Administration cumulerait ses fonctions avec celles de Directeur Général pour la durée de son mandat d'administrateur.

Ainsi, la fonction de Directeur Général est assumée par le Président du Conseil d'Administration qui est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration. Il représente la société dans ses rapports avec les tiers.

Le Conseil d'Administration n'a pas souhaité limiter les pouvoirs du Directeur Général au-delà de ce qu'autorise la loi.

4.1.2 COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

a) Composition

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

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

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

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

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

Au 30 juin 2020, votre Conseil d'Administration est composé de cinq membres.

Nom	Fonction	Date de nomination - renouvellement	Date d'expiration du mandat
Jacques Lacroix	Président	3 octobre 2005 (renouvelé le 17 décembre 2019)	AG statuant sur les comptes clos le 30 juin 2023
Hoche Partners représenté par Mr Jean-Daniel Cohen	Administrateur Indépendant	3 octobre 2005 (renouvelé le 15 décembre 2016)	AG statuant sur les comptes clos le 30 juin 2020
Hilaust et Gutzeit représentée par Melle Pauline Attinault	Administrateur	18 octobre 2013 (renouvelé le 17 décembre 2019)	AG statuant sur les comptes clos le 30 juin 2023
Crosswood représenté par Mme Sophie Erre	Administrateur	8 décembre 2008 (renouvelé le 17 décembre 2018)	AG statuant sur les comptes clos le 30 juin 2022
Sara Weinstein	Administrateur	17 décembre 2019	AG statuant sur les comptes clos le 30 juin 2023

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

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

Parmi les membres du conseil, un seul d'entre eux : Hoche Partners est considéré comme indépendant conformément à la définition donnée par le Code de référence.

En effet, selon la huitième recommandation du Code MiddleNext de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites, les critères permettant de qualifier un membre du Conseil d'indépendant sont les suivants :

- Ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la société, ou d'une société de son Groupe et ne pas l'avoir été au cours des trois dernières années,
- Ne pas être client, fournisseur ou banquier significatif de la société ou de son Groupe ou pour lequel la société ou son Groupe représente une part significative de l'activité,
- Ne pas être actionnaire de référence de la société,
- Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence,
- Ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des trois dernières années.

b) Liste des mandats des administrateurs

La liste des mandats exercés par les administrateurs de la société dans d'autres sociétés, est la suivante :

➤ **Jacques Lacroix**

Mandat actuel	Président du Conseil d'Administration
Adresse professionnelle	12 rue Godot de Mauroy – 75 009 Paris
Date de première nomination	3 octobre 2005
Date de renouvellement	17 décembre 2019
Date d'échéance du mandat	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2023
Autres mandats et fonctions exercés dans le Groupe	Président Directeur Général SCBSM Gérant SCI BGM Gérant SCI Foncière Dinard Gérant SCI Dinard Gérant SCI Steel 77 Gérant SCCV Helleporra Gérant SARL Brocéliande Patrimoine Gérant SARL Immobilière Roll Berthier Président de Compagnie Financière Brocéliande SAS Président Directeur Général CROSSWOOD
Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe	
Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin	Néant

➤ **Hoche Partners représenté par Jean-Daniel Cohen**

Mandat actuel	Administrateur Président du comité d'audit
Adresse professionnelle	3 avenue Hoche – 75 008 Paris
Date de première nomination	3 octobre 2005
Date de renouvellement	15 décembre 2016
Date d'échéance du mandat	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2020
Autres mandats et fonctions exercés dans le Groupe	Néant
Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe – Hoche Partners	Gérant de Equal Immobilier Gérant de Hoche Partners International Gérant de Hoche Partners Gérant de HP Promotion Président de Hoche Partners Energies Président de Ulysse Investissements Administrateur de Lusis Gérant d'Antarem Conseil Administrateur de Crosswood Trustee Inovalis REIT Chairman Realia Properties Inc Président de Foncière Volta
Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin – Hoche Partners	Néant
Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin – Jean-Daniel Cohen	Administrateur Inovalis REIT

➤ **Hailaust et Gutzeit, représentée par Mademoiselle Pauline Attinault**

Mandat actuel	Administrateur
Adresse professionnelle	7 rue Caumartin – 75 009 Paris
Date de première nomination	30 juin 2006
Date de renouvellement	17 décembre 2019
Date d'échéance du mandat	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2023
Autres mandats et fonctions exercés dans le Groupe – Pauline Attinault	Responsable financière au sein du Groupe SCBSM
Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe – Hailaust et Gutzeit	Néant
Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe – Pauline Attinault	Néant
Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin – Hailaust et Gutzeit	Néant
Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin – Pauline Attinault	Néant

➤ **Crosswood, représentée par Madame Sophie Erre**

Mandat actuel	Administrateur
Adresse professionnelle	8 rue de Sèze – 75 009 Paris
Date de première nomination	8 décembre 2008
Date de renouvellement	17 décembre 2018
Date d'échéance du mandat	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2022
Autres mandats et fonctions exercés dans le Groupe – Sophie Erre	Directrice du Patrimoine au sein du Groupe SCBSM
Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe – Crosswood	Gérant de SNC Foch Le Sueur Gérant de SNC DG Immo Président de SAS Hailaust et Gutzeit Gérant de SNC Adalgis
Autres mandats et fonctions exercés hors du Groupe – Sophie erre	Gérante de la SCI Mathale
Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin – Crosswood	Néant
Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et ayant pris fin – Sophie Erre	Néant

➤ **Sara Weinstein**

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

c) Profil des administrateurs

Le Conseil d'Administration est composé d'administrateurs aux compétences et profils variés. Ils ont tous une bonne connaissance de l'activité de SCBSM et de son secteur d'activité. Les profils de chaque administrateur proposé ont été communiqués à l'Assemblée Générale et la nomination de chaque administrateur a fait l'objet d'une résolution distincte. 50 % des membres du Conseil d'Administration sont des femmes.

➤ **Jacques Lacroix**

Diplômé d'HEC et titulaire du DESCF, Jacques Lacroix, 52 ans, a débuté sa carrière comme consultant en audit puis en conseil. Après plusieurs expériences de management dans des secteurs variés notamment les nouvelles technologies, il a développé en 2001 une activité de refinancement immobilier et montage d'opérations d'investisseurs.

Fort de son expertise sur le marché immobilier, Jacques Lacroix a démarré une activité d'investisseur en collaboration avec des clients privilégiés dès 2003. En 2005, Jacques Lacroix a su persuader ses associés de constituer une véritable foncière en apportant leurs investissements à SCBSM, coquille inscrite sur le marché libre. En 2006, avec le soutien de ses partenaires bancaires, Jacques Lacroix est devenu l'actionnaire de référence de SCBSM transférée dans la foulée sur Eurolist.

➤ **Hoche Partners représenté par Jean-Daniel Cohen**

Hoche Partners est société à responsabilité limitée spécialisée dans le conseil en financements structurés et notamment le montage de financements immobiliers complexes. Elle est présente en France, aux Etats-Unis et au Japon.

Monsieur Jean-Daniel Cohen : Centralien de 57 ans, banquier de profession, il a été président de la Banque Louis Dreyfus Finance, Directeur général associé d'Aurel Leven puis fondateur d'Hoche Partners (anciennement Hermès Partners) en 2001.

➤ **Hailaust et Gutzeit, représentée par Mademoiselle Pauline Attinault**

SAS HAILAUST ET GUTZEIT est une société par actions simplifiée de droit français détenue à 100 % par CROSSWOOD.

Mademoiselle Pauline Attinault est responsable financière et administrative du Groupe SCBSM.

➤ **Crosswood, représentée par Madame Sophie Erre**

CROSSWOOD SA est une société anonyme de droit français cotée sur le compartiment C de Nyse Euronext Paris. La société détient directement et indirectement plusieurs actifs immobiliers à usage de bureaux, habitations et commerces.

Madame Sophie ERRE, 42 ans, occupe le poste de Directrice du Patrimoine au sein du Groupe SCBSM qu'elle a rejoint fin 2006 après une expérience de Directrice de centres commerciaux.

➤ **Sara Weinstein**

Madame Sara Weinstein, 39 ans, est diplômé de l'université de droit de Bor Ilan et est inscrit au barreau israélien depuis 2005.

d) Absence de liens familiaux entre les membres du Conseil d'Administration

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun lien familial entre les membres du Conseil d'Administration.

4.1.3 FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMNISTRATION

a) Règlement intérieur du Conseil d'Administration

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

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

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

ARTICLE 1 – Mission du Conseil d'Administration

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

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

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

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

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

ARTICLE 2 – Possibilité de conférer une mission à un administrateur

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

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

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

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

ARTICLE 3 – Comités du Conseil d'Administration

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

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

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

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

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

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

Les conditions de saisine de chaque comité sont les suivantes :

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

Le secrétariat de chaque comité est assuré par le secrétariat du Conseil d'Administration.

Le Président du Conseil d'Administration veille à ce que les informations nécessaires à l'exercice de leur mission soient mises à la disposition des comités. Il veille aussi à ce que chaque comité soit tenu régulièrement informé des évolutions législatives et réglementaires constatées et relatives à son domaine de compétence.

Les propositions, recommandations et avis émis par les comités font l'objet de rapports communiqués par le Président desdits comités au Président du Conseil d'Administration pour communication à ses membres.

ARTICLE 4 – Réunions du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige.

Le Président arrête l'ordre du jour de chaque réunion du Conseil d'Administration et le communique en temps utile et par tous moyens appropriés à ses membres.

Les documents permettant aux administrateurs de se prononcer en toute connaissance de cause sur les points inscrits à l'ordre du jour par le Président sont communiqués par ce dernier aux administrateurs quarante-huit heures au moins avant la réunion du conseil, sauf urgence ou nécessité d'assurer une parfaite confidentialité.

En tout état de cause, le Conseil d'Administration peut au cours de chacune de ses réunions, en cas d'urgence, et sur proposition du Président, délibérer de questions non inscrites à l'ordre du jour qui lui a été communiquée.

ARTICLE 5 – Information des administrateurs

Chaque administrateur dispose, outre l'ordre du jour de chaque réunion du conseil, des documents lui permettant de prendre position en toute connaissance de cause et de manière éclairée sur les points qui y sont inscrits.

Lors de chaque Conseil d'Administration, le Président porte à la connaissance de ses membres les principaux faits et événements significatifs portant sur la vie de la société et du Groupe, intervenus depuis la date du précédent conseil.

ARTICLE 6 – Participation aux réunions du Conseil d'Administration par moyens de visioconférence ou de téléconférence

Le Président veille à ce que des moyens de visioconférence ou de téléconférence retransmettant les délibérations de façon continue soient mis à la disposition des administrateurs résidant en province ou à l'étranger ainsi que ceux qui s'y trouvent pour un motif légitime, afin de leur permettre de participer aux réunions du Conseil d'Administration.

Lorsque le lieu de convocation du Conseil d'Administration n'est pas celui du siège de la société, le Président prend les dispositions voulues pour que les administrateurs qui ont décidé de s'y réunir puissent y participer grâce aux moyens décrits ci-dessus.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les administrateurs participant à la réunion par des moyens de visioconférence ou de téléconférence.

Les caractéristiques des moyens de visioconférence ou de téléconférence utilisés doivent satisfaire à des caractéristiques techniques garantissant une participation effective à la réunion du Conseil dont les délibérations doivent être retransmises de façon continue. A défaut, les administrateurs concernés ne pourront être réputés présents et, en l'absence du quorum, la réunion du conseil devra être ajournée.

Le registre de présence aux séances du Conseil d'Administration doit indiquer le nom des administrateurs participant à la réunion par visioconférence ou par moyens de télécommunication. Il doit également faire état de la survenance éventuelle d'un incident technique relatif à une visioconférence ou une téléconférence lorsque cet incident a perturbé le déroulement de la séance.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables pour l'adoption des décisions prévues par les articles L.225-47, L.225-53, L.225-55, L.232-1 et L.233-16 du Code de commerce, respectivement relatifs :

- à la nomination et la révocation du Président du Conseil d'Administration ;
- à la fixation de la rémunération du Président du Conseil d'Administration ;
- à la nomination des Directeurs Généraux Délégués ainsi qu'à la fixation de leur rémunération ;
- à la révocation des Directeurs Généraux Délégués ;
- à l'établissement des comptes annuels et du rapport de gestion ;
- à l'établissement des comptes consolidés et du rapport de gestion du Groupe.

ARTICLE 7 – Devoir de confidentialité des administrateurs

Les membres du Conseil d'administration sont tenus à une obligation absolue de confidentialité en ce qui concerne le contenu des débats et délibérations du conseil et de ses comités éventuels ainsi qu'à l'égard des informations qui y sont présentées.

ARTICLE 8 – Devoir d'indépendance des administrateurs

Dans l'exercice du mandat qui lui est confié, chaque administrateur doit se déterminer indépendamment de tout intérêt autre que l'intérêt social de l'entreprise.

Chaque administrateur est tenu d'informer le Président de toute situation le concernant susceptible de créer un conflit d'intérêts avec la société ou une des sociétés du Groupe.

ARTICLE 9 – Devoir de diligence des administrateurs

En acceptant le mandat qui lui est confié, chaque administrateur s'engage à l'assumer pleinement, à savoir notamment :

- à consacrer à l'étude des questions traitées par le conseil et, le cas échéant, le comité dont il est membre tout le temps nécessaire ;
- à demander toutes informations complémentaires qu'il juge comme utiles ;
- à veiller à ce que le présent Règlement soit appliqué ;
- à forger librement sa conviction avant toute décision en n'ayant en vue que l'intérêt social ;
- à participer activement à toutes les réunions du conseil, sauf empêchement ;
- à formuler toutes propositions tendant à l'amélioration des conditions de travail du conseil et de ses comités éventuels.

Le Conseil d'administration veille à l'amélioration constante de l'information communiquée aux actionnaires. Chaque administrateur, notamment par sa contribution aux travaux des comités du conseil, doit concourir à ce que cet objectif soit atteint.

Chaque administrateur s'engage à remettre son mandat à la disposition du conseil lorsqu'il estime de bonne foi ne plus être en mesure de l'assumer pleinement.

b) Missions du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

c) Délibération du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. Il est convoqué par le président à son initiative et, s'il n'assume pas la direction générale, sur demande du directeur général ou encore, si le conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, sur demande du tiers au moins des administrateurs. Hors ces cas où il est fixé par le ou les demandeurs, l'ordre du jour est arrêté par le président. Les réunions doivent se tenir au siège social. Elles peuvent toutefois se tenir en tout autre lieu indiqué dans la convocation, mais sous réserve du consentement de la moitié au moins des administrateurs en exercice.

Le conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente. Le règlement intérieur peut prévoir que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les administrateurs qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence dans les limites et sous les conditions fixées par la législation et la réglementation en vigueur.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque administrateur présent ou représenté disposant d'une voix et chaque administrateur présent ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir. En cas de partage, la voix du président de séance est prépondérante.

Un administrateur peut donner, par écrit, mandat à un autre administrateur de le représenter à une séance du conseil d'Administration. Chaque administrateur ne peut disposer, au cours d'une même séance, que d'une seule des procurations reçues.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux établis et signés sur un registre spécial ou sur des feuilles mobiles dans les conditions fixées par les dispositions en vigueur.

Les réunions du Conseil d'Administration se déroulent normalement au siège social.

Le Conseil d'Administration s'est réuni 5 fois au cours de l'exercice 2019/2020, le taux de participation moyen des administrateurs s'élève à 79 %.

Dates	Thèmes débattus	Taux de participation des administrateurs
19 septembre 2019	Autorisation de souscrire à un emprunt pour financer les travaux sur le site de Buchelay	75 %
16 octobre 2019	Arrêté des comptes sociaux et consolidés du 30 juin 2019 Renouvellement des mandats des administrateurs	100 %
17 décembre 2019	Renouvellement du Président du Conseil d'Administration	60 %
23 janvier 2020	Autorisation de signature d'un avenant au contrat de crédit-bail BALTIQUE	60 %
26 mars 2020	Arrêté des comptes semestriels consolidés du 31 décembre 2019	100 %

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

d) Convocations des administrateurs et des commissaires aux comptes

En application de l'article 12.3 des statuts, les administrateurs ont été convoqués verbalement ou par e-mail.

Conformément à l'article L.225-238 du Code de commerce, les Commissaires aux comptes ont été convoqués aux réunions du Conseil qui ont examiné et arrêté les comptes semestriels et annuels de la société et du Groupe SCBSM.

e) Information des administrateurs

Conformément à l'article L.225-35 du Code de commerce et à l'article 4 du règlement intérieur du conseil, le Président a communiqué à chaque administrateur tous les documents et informations relatifs aux questions inscrites à l'ordre du jour et nécessaires à l'accomplissement de sa mission au moins 48 heures avant la réunion du conseil, sauf urgence.

f) Relation du conseil avec les tiers

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

4.1.4 AUTRES MEMBRES DE LA DIRECTION

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

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

Les conventions libres et réglementées sont exposées aux paragraphes 4.3.2 et 4.5 ci-dessous pour ce qui concerne les membres du Conseil d'Administration.

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

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

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

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

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

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

4.2 REMUNERATION ET AVANTAGES

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

Hoche Partners SARL	Exercice 30 juin 2020		Exercice 30 juin 2019	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Autres Rémunérations	-	-	-	-
Jetons de présence	2 000	-	2 500	-
TOTAL	2 000	-	2 500	-

Hailaust & Gutzeit SAS	Exercice 30 juin 2020		Exercice 30 juin 2019	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Autres Rémunérations	-	-	-	-
Jetons de présence	2 000	-	2 500	-
TOTAL	2 000	-	2 500	-

Crosswood SA	Exercice 30 juin 2020		Exercice 30 juin 2019	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Autres Rémunérations	-	-	-	-
Jetons de présence	2 000	-	2 500	-
TOTAL	2 000	-	2 500	-

Sara Weinstein	Exercice 30 juin 2020		Exercice 30 juin 2019	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Autres Rémunérations	-	-	-	-
Jetons de présence	2 000	-	-	-
TOTAL	2 000	-	-	-

4.2.2 REMUNERATION GLOBALE DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX

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

Jacques Lacroix Président-Directeur Général	Exercice 2020		Exercice 2019
	Rémunérations dues au titre de l'exercice	291 600	291 600
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-	-
TOTAL	291 600	291 600	

Le détail sur les rémunérations dues et versées au titre des exercices clos en 2019 et 2020 est le suivant :

Jacques Lacroix Président-Directeur Général	Exercice 30 juin 2020		Exercice 30 juin 2019	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe (*)	-	291 600	-	291 600
Rémunération variable annuelle	-	-	-	-
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	2 000	-	2 500	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	2 000	291 600	2 500	291 600

(*) Honoraires versés à CFB, détenue à 100 % par Monsieur Jacques Lacroix (Cf. paragraphe « 3.4.7.11 Transactions avec les parties liées »).

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

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

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

Aucune option de souscription ou d'achat d'action n'a été attribuée ou levée durant les exercices 2016 à 2020.

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

Aucune action de performance n'a été attribuée aux dirigeants mandataires sociaux durant les exercices 2016 à 2020.

4.2.6 AUTRES ELEMENTS DE REMUNERATIONS

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

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

Enfin aucun mandataire social ne bénéficie de contrat de travail.

4.2.7 PRINCIPES ET REGLES ARRETES PAR LE CONSEIL POUR DETERMINER LES RENUMERATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE ACCORDES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

La rémunération des mandataires sociaux est fixée par le Conseil d'Administration de la Société.

Les rémunérations versées au titre de l'exercice 2019/2020 sont mentionnées aux paragraphes « 4.2.1 REMUNERATION GLOBALE DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION » et « 4.2.2 REMUNERATION GLOBALE DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX ».

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-45 du Code de commerce, le Conseil d'Administration a décidé de répartir le montant global des jetons de présence équitablement entre ses membres.

Les dirigeants mandataires sociaux :

- ne bénéficient pas de contrat de travail,
- n'ont jamais été attributaires d'indemnités de départ au-delà du cadre légal,
- ne jouissent pas d'un régime de retraite supplémentaire,
- n'ont pas été, sur l'exercice, attributaires d'options d'achat ou d'actions gratuites,
- ne bénéficient pas d'avantage en nature.

Aucun engagement ni rémunération différée n'ont été accordés aux mandataires sociaux.

A l'exception des jetons de présence, les mandataires sociaux ne perçoivent aucune rémunération.

Monsieur Jacques Lacroix perçoit par ailleurs une rémunération indirecte au titre des missions permanentes à travers CFB (Cf. paragraphe « 3.4.7.11 Transactions avec les parties liées »).

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

4.3 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

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

Se reporter au paragraphe « 4.1.2 COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ».

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

Un contrat de prestations de services pour des missions d'assistance en matière de développement, de négociations d'acquisition, de recherche de financement et mise en œuvre de la stratégie financière a été signé à partir du 1^{er} janvier 2006 entre la SCBSM et la Compagnie Financière De Brocéliande (CFB), voir « 4.2.2 REMUNERATION GLOBALE DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX ».

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

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

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

La rémunération associée à ce contrat est fonction du revenu locatif par immeuble pour les missions courantes et la commercialisation et forfaitaire selon l'importance des travaux pour le suivi technique. Un montant de 523 K€ a été comptabilisé au titre de l'exercice clos au 30 juin 2020.

4.3.3 CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

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

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

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

Conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article L.225-37-4 du Code de commerce, le présent rapport précise les dispositions du Code de référence qui ont été écartées et les raisons de ce choix sont les suivantes :

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

4.3.3.1 Comités spécialisés

Le faible nombre d'administrateurs (cinq) n'ayant pas évolué, certains comités spécialisés (rémunérations, nominations, stratégie) n'ont pas encore été mis en place en 2019/2020. Nous continuerons d'étudier l'opportunité de les constituer en fonction de l'évolution du nombre d'administrateurs et de leurs domaines de compétence.

Compte tenu de la taille de la Société et de la forte implication des dirigeants dans la gestion des procédures clés du Groupe, la gouvernance mise en place permet une bonne régulation du pouvoir ainsi qu'une efficience des prises de décision.

En conformité avec la recommandation R6 du Code de gouvernement MiddleNext sur la mise en place de comités et conformément à l'article L. 823-20 du Code de commerce, le Conseil d'Administration assume les fonctions de comité d'audit afin de permettre à l'ensemble des administrateurs de contribuer au suivi de l'élaboration de l'information financière et de l'efficacité des systèmes de contrôle interne. Conformément aux missions dévolues au comité d'audit, le Conseil d'administration réuni sous sa forme de comité d'audit assure ainsi le suivi :

- du processus d'élaboration de l'information financière ;
- de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques relatifs à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ;
- du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés par les commissaires aux comptes ;
- de l'indépendance des commissaires aux comptes.

Le Président du Conseil ainsi que les administrateurs non indépendants exerçant des fonctions de direction s'abstiennent d'assister aux réunions du Conseil sous sa forme de comité d'audit. La présidence de la réunion est alors confiée au Président du Comité d'audit lui-même administrateur indépendant.

Cependant, le Président du Conseil d'administration ainsi que les administrateurs non indépendants exerçant des fonctions de direction peuvent être invités à participer à une partie de la réunion en fonction

de la nature des sujets et des précisions et informations qu'ils peuvent utilement apporter afin d'enrichir les débats.

4.3.3.2 Evaluation du Conseil d'Administration

La société, compte tenu de sa taille modeste et de l'implication de son dirigeant, n'applique pas pour le moment les recommandations du rapport Bouton relatives au gouvernement d'entreprise en matière d'évaluation du fonctionnement du Conseil d'Administration.

Conformément au Code de référence, la société a privilégié l'autocontrôle par les administrateurs s'agissant de leur capacité à évaluer la pertinence du fonctionnement du Conseil d'administration, et les administrateurs sont régulièrement invités à s'exprimer sur le fonctionnement du conseil et sur la préparation de ses travaux.

La Société considère que le mode de fonctionnement du Conseil est satisfaisant et qu'il n'est pas nécessaire de prévoir un système spécifique d'évaluation de ses travaux.

4.3.3.3 Code de déontologie

Il n'y a pas à l'heure actuelle de code de déontologie pour les organes de Direction de la Société. Les administrateurs n'ont aucune limitation d'intervention.

Chaque administrateur est tenu d'être propriétaire d'un nombre d'actions fixé à 1 action. Le nombre d'actions maximum devant être détenu par un administrateur n'est pas réglementé.

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

En l'absence de règlement adopté par le conseil d'administration, les administrateurs ont pris l'engagement de s'interdire d'intervenir sur des opérations portant sur les titres de la société lorsqu'ils disposent d'informations non encore rendues publiques.

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

Déclarant	Instrument financier	Nature de l'opération	Prix moyen pondéré (en €)	Montant total (en €)
SAS Compagnie Financière de Brocéliande – Personne liée Jacques Lacroix Président	Actions	Acquisition	8,40	253 965
SA Crosswood – Mandataire social	Actions	Acquisition	8,53	300 428

4.4 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

En milliers d'euros	30/06/2020		30/06/2019	
	KPMG	RSA	KPMG	MBV & Associés
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés				
Société mère	75	40	61	38
Filiales	-	-	17,5	
Missions accessoires	-	-	-	-
Sous-total	75	40	78,5	38
Autres prestations	-	-	-	-
Sous-total	-	-	-	-
TOTAL	75	40	78,5	38

4.5 OPERATION AVEC DES APPARENTES : RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES – EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2020

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 juin 2020

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

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements autorisés et conclus au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés et conclus au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R.225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :

- **Convention de refacturation de frais de fonctionnement**

Personne concernée :

Monsieur Jacques Lacroix, Président de la société Brocéliande Patrimoine S.A.R.L. et Président du Conseil d'Administration de SCBSM S.A.

Nature et objet :

Cette convention porte sur la refacturation de mise à disposition des locaux et charges, d'un serveur informatique et d'un copieur.

Modalités :

Cette convention a été conclue avec la société Brocéliande Patrimoine S.A.R.L. Le montant des honoraires facturés par votre société au cours de l'exercice clos le 30 juin 2020 au titre de la mise à disposition des locaux et charges, d'un serveur informatique et d'un copieur s'est élevée à 37 K€ hors taxes.

Le Conseil d'administration a réexaminé et décidé de maintenir cette convention lors de sa séance du 15 octobre 2020.

- **Convention de refacturation de mise à disposition du personnel et de prestations comptables et financières**

Personne concernée :

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

Nature et objet :

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

Modalités :

Cette convention a été conclue avec la société Crosswood S.A.. Le montant des honoraires facturés par votre société au cours de l'exercice clos le 30 juin 2020 au titre de la mise à disposition de personnel et au titre des prestations comptables et financières, s'est élevé à 23 K€ hors taxes.

Le Conseil d'administration a réexaminé et décidé de maintenir cette convention lors de sa séance du 15 octobre 2020.

- **Convention de prestations de services**

Personne concernée :

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

Nature et objet :

Cette convention porte sur l'assistance en matière de développement, de recherche d'actifs immobiliers, de participation aux décisions d'investissement, de négociation des acquisitions, de montage des dossiers de financement immobilier, de recherche et de structuration de financements, de négociation avec les établissements de crédit et de mise en œuvre d'une stratégie financière de cotation en bourse.

Modalités :

Cette convention conclue en février 2006, a fait l'objet d'un avenant approuvé par le Conseil d'administration du 16 janvier 2015. Cet avenant fixe le montant des honoraires mensuels de la société Compagnie Financière de Brocéliande S.A.S. à 24,3 K€ hors taxes par mois.

Au cours de l'exercice clos au 30 juin 2020, le montant total des honoraires facturés au groupe SCBSM au titre de cette convention s'est élevé à 291,6 K€ hors taxes dont 72,9 K€ hors taxes supportés par la société SCBSM S.A.

Le Conseil d'administration a réexaminé et décidé de maintenir cette convention lors de sa séance du 15 octobre 2020.

- **Convention de centralisation de trésorerie**

Nature et objet :

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

Modalités:

Les comptes courants débiteurs de centralisation de trésorerie ne sont pas rémunérés. En revanche, les comptes courants créditeurs de centralisation de trésorerie sont rémunérés au taux d'intérêt maximum déductible. Au 30 juin 2020, le montant des comptes courants créditeurs relatifs à cette convention s'élève à 20.744 K€. Le montant des comptes courants débiteurs s'élève à 25.480 K€.

Le montant des charges financières sur les comptes courants créditeurs relatifs à cette convention s'élève à 329 K€ au titre de l'exercice clos le 30 juin 2020.

Le Conseil d'administration a réexaminé et décidé de maintenir cette convention lors de sa séance du 15 octobre 2020.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 23 octobre 2020

KPMG Audit IS

Paris, le 23 octobre 2020

RSA

Eric Lefebvre
Associé

Jean-Louis Fourcade
Associé

5 INFORMATIONS GENERALES CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL

5.1 ACTIONNARIAT

A la date du 23 octobre 2020, l'actionnariat de SCBSM se présente comme suit :

Actionnaires	Nombre d'actions	Nombre de droits de vote	% capital	% droits de vote	% droits de vote théorique
Crosswood et Hailaust & Gutzeit	4 754 982	4 754 982	37,34 %	38,87 %	37,34 %
CFB	1 574 044	1 574 044	12,36 %	12,87 %	12,36 %
Jacques Lacroix	250 415	250 415	1,97 %	2,05 %	1,97 %
Sous Total J.Lacroix direct et indirect	6 579 441	6 579 441	51,66 %	53,79 %	51,66 %
Groupe Foncière Volta*	2 903 794	2 903 794	22,80 %	23,74 %	22,80 %
Autres actionnaires et public	2 749 119	2 749 119	21,59 %	22,47 %	21,59 %
Auto - détention	503 465	0	3,95 %	0,00 %	3,95 %
Total	12 735 819	12 232 354	100,00 %	100,00 %	100,00 %

* Source : Rapport financier annuel publié le 25 juin 2020

Actionnaires détenant plus de 5 % du capital :

- Crosswood SA est une société cotée sur le compartiment C de Nyse Euronext Paris (FR0000050395) qui a pour Président Jacques LACROIX.
- HAILAUST et GUTZEIT est une société anonyme simplifiée contrôlée majoritairement par CROSSWOOD SA qui en assure la présidence. Elle a pour objet principal la prise de participations et le conseil dans le secteur immobilier.
- Compagnie Financière de Brocéliande (CFB), société par actions simplifiée, a pour objet la prise de participations et les prestations de conseil. Elle est représentée et détenue à 100 % par M. Jacques LACROIX et est actionnaire à 51 % de Crosswood.
- Foncière Volta est une société cotée sur le compartiment C de Nyse Euronext Paris.

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

A la connaissance de la Société, il n'existe pas d'autres actionnaires détenant directement, indirectement ou de concert, 5 % ou plus du capital ou des droits de votes de la Société.

5.1.1 DROITS DE VOTE DOUBLE

Les statuts de la SCBSM ne prévoient pas de droits de vote double.

5.1.2 PACTE D'ACTIONNAIRES

Néant.

5.1.3 HISTORIQUE DE L'EVOLUTION DE LA REPARTITION DU CAPITAL AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

Le tableau ci-dessous récapitule les modifications intervenues dans la répartition du capital de la Société au cours des trois dernières années :

	Oct-20	Oct-19	Oct-18
Sous-total J.Lacroix direct et indirect	51,66%	48,09%	47,27%
Foncière Volta & WGS	22,80%	19,87%	19,81%
Autres actionnaires et public	21,59%	22,12%	23,36%
Auto - détention	3,95%	9,92%	9,56%
Total	100%	100%	100%

5.1.4 ACCORDS SUSCEPTIBLES D'ENTRAINER UN CHANGEMENT DE CONTROLE

A la connaissance de la Société SCBSM, il n'existe pas à ce jour d'accord susceptible d'entraîner un changement de contrôle du Groupe.

5.2 AUTOCONTROLE - PROGRAMME DE RACHAT 2019/2020

Le programme de rachat d'actions propres actuellement en œuvre a été validé par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 31 décembre 2010. L'autorisation a été renouvelée lors de l'Assemblée Générale du 17 décembre 2019.

Les opérations de rachat ont été réalisées par Invest Securities dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la Charte de déontologie établie par l'A.F.E.I.

5.2.1 RESUME DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROGRAMME

5.2.1.1 Part maximale du capital

Le nombre d'actions que la Société aura la faculté d'acquérir au cours du programme est limité à 10 % du nombre d'actions composant le capital social à la date de réalisation des achats soit 1 358 581 actions au maximum.

5.2.1.2 Prix maximum

Sur décision de l'Assemblée générale, le prix d'achat maximum par action est fixé à 12,37 euros.

5.2.1.3 Plafond global

Le montant global que la Société pourra consacrer au rachat de ses propres actions ne pourra excéder 16.805.658 euros.

5.2.1.4 Objectifs du programme de rachat d'actions

Les acquisitions pourront être effectuées en vue, par ordre de priorité de :

- animer le marché ou la liquidité de l'action par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement, agissant de manière indépendante, dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations d'acquisition ou de croissance externe ;
- remettre les actions de la Société, lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la Société par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ;
- disposer d'actions pouvant être remises à ses dirigeants, salariés ou mandataires sociaux, ainsi qu'à ceux des sociétés qui lui sont liées, dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment par attribution d'options d'achat, d'opérations d'attribution gratuite d'actions existantes, de plans d'épargne d'entreprise ou au titre de la participation aux résultats de l'entreprise ;
- mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des Marchés Financiers ;
- procéder à l'annulation éventuelle des actions ainsi acquises afin d'optimiser le résultat par action ;

5.2.1.5 Durée du programme de rachat

Le programme de rachat est valable pour une durée de dix-huit mois à compter de l'Assemblée Générale mixte du 17 décembre 2019.

5.2.2 RACHAT D'ACTIONS REALISES PAR SCBSM AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2020

5.2.2.1 Rachats d'actions effectués en vue de l'animation du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité

Au cours de la période du 1^{er} juillet 2019 jusqu'au 30 juin 2020, Invest Securities a acheté pour le compte de SCBSM 26 127 actions au prix moyen de 7,95 euros, soit un coût total de 207 752 euros.

5.2.2.2 Rachats d'actions effectués en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure dans le cadre d'opérations de croissance externe

Au cours de la période du 1^{er} juillet 2019 jusqu'au 30 juin 2020, Invest Securities a acheté pour le compte de SCBSM 26 571 actions sur le marché pour une valeur totale de 216 767 euros soit au prix moyen de 8,16 euros par action.

5.2.2.3 Rachats d'actions effectués en vue de leur remise en échange d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la Société par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière

Néant.

5.2.2.4 Rachats d'actions effectués en vue de leur attribution au profit de salariés et de mandataires sociaux

Néant.

5.2.2.5 Rachats d'actions effectués en vue de leur annulation

Néant.

5.2.3 CESSIONS D'ACTIONS REALISEES AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2020

5.2.3.1 Cessions d'actions effectués en vue de l'animation du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité

Au cours de la période du 1^{er} juillet 2019 jusqu'au 30 juin 2020, Invest Securities a cédé pour le compte de SCBSM 26 695 actions au prix moyen de 8,19 euros, soit un coût total de 218 613 euros.

5.2.3.2 Cessions d'actions effectués hors contrat de liquidité

Sur l'exercice, SCBSM a réalisé une attribution d'action aux salariés à hauteur de 389 actions au prix moyen de 9 euros par action.

5.2.4 MODALITES DES RACHATS D'ACTIONS

La société n'a pas utilisé de produits dérivés dans le cadre de ce programme.

5.2.5 ANNULATION D'ACTIONS PAR SCBSM

SCBSM a procédé à l'annulation de 850 000 actions entre le 1^{er} juillet 2019 et jusqu'à la date d'émission du présent document.

5.2.6 TABLEAU DE DECLARATION SYNTHETIQUE

	Flux bruts cumules			Positions ouvertes au 30 juin 2020	
	Achats	Ventes	Annulation / Conversion	Positions ouvertes à l'achat	Positions ouvertes à la vente
Nombre de titres	52 698	27 084	850 000		
Echéance maximale moyenne					
Cours moyen de la transaction	8,06 €	8,20 €	2,50 €		
Prix moyen d'exercice					
Montants	424 519	222 114	2 125 000		

5.3 CAPITAL POTENTIEL

5.3.1 VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL

En mai 2017, SCBSM a émis un emprunt obligataire ORNANE de 21 M€ dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- Nombre total d'ORNANE émises: 2.646.489
- Date d'émission : 15 mai 2017
- Nominal : 7,84 €
- Prix d'émission : au pair
- Coupon annuel : 2,5 %
- Paiement : semestriel
- Amortissement : 15 mai 2023
- Parité d'exercice initiale : 1 action par obligation

Les ORNANES sont négociables sur le marché libre Euronext Paris de NYSE Euronext sous le code ISIN FR0013256401.

Les obligations ORNANE sont remboursables soit en numéraire, soit en actions. Le taux de conversion des obligations varie en fonction des modalités de conversion. Les conditions et modalités de cet emprunt obligataire sont détaillées dans le Prospectus relatif à l'opération disponible sur le site internet de la société (www.scbsm.fr).

5.3.2 PLAN D'OPTIONS

Néant.

5.4 AUTORISATIONS D'AUGMENTATIONS ET DE REDUCTIONS DE CAPITAL

Le tableau ci-dessous récapitule pour l'exercice clos le 30 juin 2020, l'ensemble des délégations de compétences et de pouvoirs consenties au Conseil d'Administration en cours de validité et leur utilisation.

Délégations de compétences	Date de l'AG	Date d'expiration de la délégation	Plafond nominal €	Utilisation au cours des exercices précédents	Utilisation au cours de l'exercice	Montant résiduel au jour du présent tableau €
Réduction du capital social par annulation des actions auto-détenues	17/12/2019	17/06/2021	10 % du capital	-	-	10 % du capital
Emission de BSA au profit d'une catégorie de personnes	17/12/2019	17/06/2021	10 % du capital	-	-	10 % du capital
Emission avec maintien du DPS d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la société (*) ou à des titres de créance (**)	17/12/2019	17/02/2022	35.000.000 (*) 35 000 000 (**)	-	-	35.000.000 (*) 35 000 000 (**)
Emission avec suppression du DPS, par voie d'offre au public, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la Société (*) ou à des titres de créance (**)	17/12/2019	17/02/2022	35.000.000 (*) 35 000 000 (**)	-	-	35.000.000 (*) 35 000 000 (**)
Emission avec suppression de DPS d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la société ou à des titres de créance par placement privé visé à l'article L.411-2 II du Code monétaire et financier.	17/12/2019	17/02/2022	20 % du capital/an	-	-	20 % du capital/an
Fixer le prix des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières réalisées par voie d'offre au public ou d'offre visée à l'article L.411-2 II du code monétaire et financier, avec suppression du DPS dans la limite de 10 % du capital/an	17/12/2019	17/02/2022	10 % du capital/an (1)	-	-	-

Augmentation du capital social par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	17/12/2019	17/02/2022	35 000 000	-	-	35 000 000
Emission d'actions et/ou de valeurs mobilières diverses avec suppression du DPS des actionnaires au profit des catégories de personnes	17/12/2019	17/06/2021	15.000.000	-	-	15.000.000
Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires	17/12/2019	17/02/2022	Plafond fixé à 15 % de l'émission initiale	-	-	-
Emission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société sans DPS en rémunération d'apports en nature consentis à la Société	17/12/2019	17/02/2022	10 % du capital	-	-	10 % du capital
Attribuer gratuitement des actions aux membres du personnel salarié et aux mandataires sociaux de la Société et de ses filiales	17/12/2018	17/02/2022	10 % du capital	-	-	10 % du capital
Consentir des options de souscription et/ou d'achat d'actions au bénéfice, d'une part du personnel salarié et/ou mandataires sociaux visés à l'article 225-185 du CC de la Société et d'autre part, du personnel salarié et/ou mandataires sociaux de la Société et de ses filiales	17/12/2019	17/02/2022	10 % du capital	-	-	10 % du capital
Emission des bons de souscriptions d'actions à attribuer gratuitement aux actionnaires en cas d'offre publique visant les titres de la Société	17/12/2019	17/06/2021	50 % du capital	-	-	50 % du capital

(1) Le prix d'émission des actions sera au moins égal (i) au prix moyen pondéré par le volume de l'action des 20 séances de bourse précédent la fixation du prix d'émission ou (ii) au prix moyen pondéré par le volume de l'action des 10 séances de bourse précédent la fixation du prix d'émission, ou (iii) au prix moyen pondéré par le volume de l'action de la séance de bourse précédent la fixation du prix d'émission, dans tous les cas éventuellement diminué d'une décote maximale de 40 % et sous la limite que les sommes à percevoir pour chaque action soient au moins égales à la valeur nominale.

5.5 TABLEAU D'EVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES DERNIERES ANNEES

DATE	NATURE OPERATION	Nb actions émises	Valeur nominale (€)	Prix émission (€/action)	Variation du capital (€)	Capital après opération (€)	Prime émission brute	Prime émission nette	Nb actions cumulé	Prime émission nette cumulée
20/01/2015	Distribution					31 047 615		-620 952	12 419 046	18 996 583
05/05/2015	Exercice de 217 690 bons de souscription d'actions issus de l'augmentation de capital de juin 2008	21 769	2,50	5,80	54	31 102 038	71 838	71 838	12 440 815	19 068 420
19/05/2015	Exercice de 70 000 bons de souscription d'actions issus de l'augmentation de capital de juin 2008	7 000	2,50	5,80	18	31 119 538	23 100	23 100	12 447 815	19 091 520
05/06/2015	Exercice de 135 150 bons de souscription d'actions issus de l'augmentation de capital de juin 2008	13 515	2,50	5,80	34	31 153 325	44 600	44 600	12 461 330	19 136 120
08/06/2015	Conversion 200 obligations en actions existantes					31 153 325		720	12 461 330	19 136 840
24/06/2015	Exercice de 105 650 bons de souscription d'actions issus de l'augmentation de capital de juin 2008	10 565	2,50	5,80	26	31 179 738	34 865	34 865	12 471 895	19 171 704
30/06/2015	Exercice de 1 517 630 bons de souscription d'actions issus de l'augmentation de capital de juin 2008	151 763	2,50	5,80	379	31 559 145	500 818	500 818	12 623 658	19 672 522
30/06/2015	Exercice de 3 125 480 bons de souscription d'actions issus de l'augmentation de capital de juin 2008	312 548	2,50	5,80	781	32 340 515	1 031 408	1 031 408	12 936 206	20 703 931
05/02/2016	Distribution					32 340 515		-1 034 896	12 936 206	19 669 034
06/02/2016	Souscription de 108 778 actions issues de la distribution de la prime d'émission	108 778	2,50	5,07	272	32 612 460	279 559	279 559	13 044 984	19 948 594
29/06/2016	Conversion 1 000 obligations en actions existantes					32 612 460		3 600	13 044 984	19 952 194
13/02/2017	Distribution					32 612 460		-1 304 498	13 044 984	18 647 696
13/02/2017	Souscription de 187 463 actions issues de la distribution de la prime d'émission	187 463	2,50	5,32	469	33 081 118	528 646	528 646	13 232 447	19 176 341
14/02/2018	Distribution					33 081 118		-1 323 245	13 232 447	17 853 097
14/02/2018	Souscription de 165 252 actions issues de la distribution de la prime d'émission	165 252	2,50	6,43	413	33 494 248	649 440	649 440	13 397 699	18 502 537
14/02/2019	Distribution					33 494 248		-1 339 770	13 397 699	17 162 767
14/02/2019	Souscription de 188 120 actions issues de la distribution de la prime d'émission	188 120	2,50	5,75	470	33 964 548	611 390	611 390	13 585 819	17 774 157
09/06/2020	Annulation de 850 000 actions auto-détenues	-850 000	2,5		-2 125	31 839 548			12 735 819	17 774 157

5.6 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

La SCBSM a opté à compter du 1^{er} juillet 2007 pour le régime des SIIC. Ce statut exige qu'un minimum de 95 % des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles soient distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation et que 70 % des plus-values sur cessions d'immeubles, de parts de sociétés immobilières fiscalement transparentes ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant elles-mêmes optées, soient distribués avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation. Ces obligations de distribution n'interviennent que si la société à les réserves nécessaires, dans le cas contraire ces obligations sont reportées dans le temps.

5.7 SALARIES

Le Groupe emploie 5 personnes à temps plein :

	Cadres	Agents de maîtrise et techniciens	Apprentis Contrat en Alternance	Total
Hommes	0	0	0	0
Femmes	2	3	0	5
Effectif	2	3	0	5

Le total des charges de rémunération charges sociales incluses supporté par la SCBSM pour l'exercice clos au 30 juin 2020 s'est élevé à 322 K€.

5.8 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LA SOCIETE

5.8.1 OBJET SOCIAL (Art 2 des statuts)

La société a pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location et la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés ayant cette même activité, ainsi que, à titre accessoire, en France et à l'étranger, toutes opérations commerciales, industrielles ou financières, mobilières ou immobilières se rapportant à :

- La prise de participation ou d'intérêts dans toutes sociétés constituées ou à constituer,
- La mise en œuvre de la politique générale du Groupe et l'animation des sociétés qu'elle contrôle exclusivement ou conjointement ou sur lesquelles elle exerce une influence notable en participant activement à la définition de leurs objectifs et de leur politique économique,
- L'assistance financière, administrative et comptable et plus généralement le soutien en matière de gestion à toutes entreprises par tous moyens techniques existants et à venir et notamment :
 1. Mise à disposition de tout personnel administratif et comptable,
 2. Mise à disposition de tout matériel,
 3. Gestion et location de tous immeubles,
 4. Formation et information de tout personnel,
 5. Négociation de tous contrats.
- L'exploitation de toutes industries et tous commerces concernant les bois quels qu'ils soient, de toutes essences et de toutes provenances, les dérivés du bois de toutes espèces, les panneaux de fibre de toute nature, les panneaux de contre-plaqué ou autres, généralement quelconques,
- L'achat en vue de la revente de tous biens et droits immobiliers,
- La création, l'acquisition, la location, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, usines, ateliers se rapportant à l'une ou à l'autre des activités spécifiées,
- La prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets ou marques de fabrique concernant ces activités,

- La participation directe ou indirecte de la société dans toutes opérations commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de commandite, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance ou d'association en participation ou autrement.

Et généralement toutes opérations financières, commerciales, industrielles, civiles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets spécifiés ou à tout autre objet similaire ou connexe.

5.8.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION

5.8.2.1 (Art 12 des statuts) – CONSEIL D'ADMINISTRATION

a) Composition du Conseil d'Administration

1 - La société est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve des dérogations prévues par la loi.

Les administrateurs sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Toutefois en cas de fusion ou de scission, la nomination peut être faite par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

2 - Les administrateurs doivent être chacun propriétaire d'une action de la société.

Les administrateurs peuvent ne pas être actionnaires au moment de leur nomination, mais doivent le devenir dans le délai de trois mois, à défaut de quoi ils seront réputés démissionnaires d'office.

3 - La durée de leurs fonctions est de six années maximum. Elle prend fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit administrateur.

Tout administrateur sortant est rééligible. Les administrateurs peuvent être révoqués et remplacés à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire.

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

5 - Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales ; ces dernières doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était administrateur en son propre nom, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Le mandat du représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente. Si la personne morale révoque le mandat de son représentant, elle est tenue de notifier à la société, sans délai, par lettre recommandée, cette révocation ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès, démission ou empêchement prolongé du représentant permanent.

6 - En cas de vacance, par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateurs, le Conseil d'Administration peut, entre deux Assemblées Générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Les nominations effectuées par le Conseil d'Administration sont soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le conseil n'en demeurent pas moins valables.

L'Administrateur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

7 - Si le nombre des Administrateurs est devenu inférieur à trois, les administrateurs restant doivent convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires en vue de compléter l'effectif du Conseil.

b) Président du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration élit, parmi ses membres personnes physiques, un Président dont il fixe la durée des fonctions sans qu'elle puisse excéder la durée de son mandat d'administrateur. Le Conseil d'Administration détermine sa rémunération.

Pour l'exercice de ses fonctions, le Président du Conseil d'Administration doit être âgé de moins de 65 ans. Lorsque cette limite est atteinte, le Président cesse d'exercer ses fonctions à l'issue de la plus prochaine réunion du Conseil d'Administration.

Le Président du Conseil d'Administration est nommé pour une durée qui ne peut pas excéder celle de son mandat d'administrateur. Il est rééligible. Le Conseil d'Administration peut le révoquer à tout moment. En cas d'empêchement temporaire ou de décès du Président, le Conseil d'Administration peut déléguer un administrateur dans les fonctions de président.

Le Président du Conseil d'Administration représente le Conseil d'Administration. Il organise et dirige les travaux de celui-ci dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

c) Délibérations du Conseil d'Administration

1 - Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation de son Président. Si le conseil de s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le Directeur Général ou des administrateurs constituant le tiers au moins des membres du conseil peut demander au Président de le convoquer sur un ordre du jour précis.

Les convocations sont faites par tous moyens et même verbalement.

La réunion a lieu au siège social ou en tout autre endroit de la même ville. Il peut se réunir en tout autre endroit avec l'accord de la majorité des administrateurs.

2 - Il est tenu un registre de présence qui est signé par les administrateurs participant à la séance du Conseil d'Administration.

Le règlement intérieur établi par le Conseil d'Administration détermine, conformément aux dispositions légales et réglementaires, les conditions d'organisation des réunions du conseil qui peuvent intervenir, conformément à la loi, par des moyens de télétransmission.

3 - Pour la validité des délibérations, la présence effective de la moitié au moins des administrateurs est nécessaire. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque administrateur disposant d'une voix. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

Conformément aux dispositions du règlement intérieur du Conseil d'Administration, sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent aux réunions du conseil par des moyens de télétransmission.

4 - Un administrateur peut donner, par écrit, mandat à un autre administrateur de le représenter à une séance du Conseil d'Administration. Chaque administrateur ne peut disposer, au cours d'une même séance, que d'une seule des procurations reçues par application de ce qui précède. Ces dispositions sont applicables au représentant permanent d'une personne morale administrateur.

5 - les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées par des procès-verbaux établis conformément aux dispositions légales en vigueur et signés par le Président de la séance et par un administrateur ou, en cas d'empêchement du Président, par deux administrateurs.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le Président du Conseil d'Administration, un directeur général, l'administrateur délégué temporairement dans les fonctions du Président ou un fondé de pouvoirs habilité à cet effet.

La justification du nombre des administrateurs en exercice et de leur nomination résulte valablement, vis-à-vis des tiers, de la seule énonciation dans le procès-verbal de chaque réunion des noms des administrateurs présents, représentés ou absents.

d) Pouvoirs du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre.

Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Chaque administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.

e) Rémunération des administrateurs

L'Assemblée Générale peut allouer aux administrateurs, en rémunération de leur activité, à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle, que cette Assemblée déterminera sans être liée par les décisions antérieures.

Le Conseil d'Administration répartit librement entre ses membres les sommes globales allouées aux administrateurs sous forme de jetons de présence ; il peut notamment allouer aux administrateurs, membres d'éventuels comités d'étude, une part supérieure à celle des autres administrateurs.

5.8.2.2 (Art 13 des statuts)– DIRECTION GENERALE DE LA SOCIETE

a) Modalité d'exercice de la direction générale

La direction générale de la société est assumée sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

Le choix entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale est effectué par le Conseil d'Administration qui doit en informer les actionnaires et les tiers dans les conditions réglementaires. La délibération du Conseil d'Administration relative au choix de la modalité d'exercice de la direction générale est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés.

L'option retenue par le Conseil d'Administration ne peut être remise en cause que lors du renouvellement ou du remplacement du Président du Conseil d'Administration, ou à l'expiration du mandat du Directeur Général.

b) Nomination – Révocation du Directeur Général

En fonction du choix du mode de la direction générale exercé par le Conseil d'Administration, celui-ci nomme le Directeur Général choisi parmi les administrateurs ou en dehors d'eux, ou investit son président du statut de directeur général.

La décision du Conseil d'Administration précise la durée des fonctions du Directeur Général et détermine sa rémunération. Le Directeur Général ne peut pas être âgé de plus de 65 ans révolus ; si le Directeur Général vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire lors de la première réunion du Conseil d'Administration tenue après la date de cet anniversaire.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration.

c) Pouvoirs du Directeur Général

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration.

Il représente la société dans ses rapports avec les tiers. Les dispositions des statuts ou les décisions du Conseil d'Administration limitant les pouvoirs du Directeur Général sont inopposables aux tiers.

d) Directeurs Généraux Délégués

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'Administration peut nommer un à cinq Directeurs Généraux Délégués, personnes physiques, chargés d'assister le Directeur Général.

Le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs Généraux Délégués dont la limite d'âge est fixée à 65 ans. Les Directeurs Généraux Délégués disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

Le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués peuvent désigner tous mandataires spéciaux.

5.8.3 DROITS, PRIVILEGES ET RESTRICTIONS ATTACHEES AUX ACTIONS

5.8.3.1 (Art 9 des statuts) - FORME DES ACTIONS

Les actions sont obligatoirement nominatives.

Les actions donnent lieu à inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Ces comptes individuels peuvent être des comptes « nominatifs purs » ou des comptes « nominatifs administrés » au choix de l'actionnaire.

5.8.3.2 (Art 10 des statuts) – FRANCHISSEMENTS DE SEUILS

Tout actionnaire agissant seul ou de concert, venant à détenir, directement ou indirectement, 2 % au moins du capital ou des droits de vote de la société, est tenu d'informer celle-ci dans le délai de quinze jours à compter du franchissement, dans l'un ou l'autre sens, de ce seuil et d'indiquer également lors de cette déclaration, le nombre de titres qu'il détient donnant accès à terme au capital.

Le non-respect de cette obligation, un ou plusieurs actionnaires détenant une fraction du capital ou des droits de vote de la société au moins égale à 2 % pourront demander que les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée, soient privées du droit de vote pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification. La demande est consignée au procès-verbal de l'Assemblée générale.

Tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir directement ou indirectement au moins 10 % du capital de la société (ou détenant) sera présumé être (ou demeurer) un Actionnaire à Prélèvement (tel que défini à l'article 23) jusqu'à ce qu'il produise à la société des justificatifs établissant que sa situation fiscale ne rend pas (ou ne rend plus) la société redevable du Prélèvement (tel que défini à l'article 23) au titre des distributions faites à cet actionnaire.

5.8.3.3 (Art 11 des statuts) – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX ACTIONS

Chaque action donne droit, dans les bénéfices et dans l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente, notamment au règlement de la même somme nette, pour toute répartition ou tout remboursement fait au cours de la société ou lors de la liquidation. En conséquence, toutes mesures devront être prises pour que chaque action bénéficie, comme toutes les autres, de toutes exonérations fiscales ou de toute prise en charge par la société d'impositions auxquelles les répartitions ou remboursements susvisés pourraient donner lieu.

En outre, chaque action donne droit de participer aux Assemblées Générales et au vote des résolutions, dans les conditions légales et statutaires, ainsi qu'à la communication des comptes et documents prévus par la loi.

Les actionnaires ne sont responsables du passif social qu'à concurrence du montant nominal des actions qu'ils possèdent.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la société et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Les héritiers, les créanciers, ayants droit ou autres représentants d'un actionnaire ne peuvent requérir l'apposition des scellés sur les biens de la société, ni en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer dans les actes de son administration ; ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution de titres, ou en conséquence d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autre opération sociale, les propriétaires de titres isolés, ou en nombre inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ces droits qu'à condition de faire leur affaire personnelle du regroupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente de titres nécessaires.

5.8.3.4 (Art 11 des statuts) – INDIVISIBILITÉ DES ACTIONS

Les actions sont indivisibles à l'égard de la société.

En conséquence, les propriétaires indivis d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux ou par un mandataire unique.

5.8.3.5 (Art 23 des statuts) – AFFECTATION ET RÉPARTITION DU RÉSULTAT

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est effectué un prélèvement d'un vingtième au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une raison quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve en application de la loi et des statuts, et augmenté du report à nouveau.

En outre, l'Assemblée Générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Le solde, s'il en existe, est réparti entre tous les actionnaires proportionnellement au nombre d'actions appartenant à chacun d'eux.

Tout actionnaire autre qu'une personne physique détenant directement ou indirectement au moins 10 % du capital et dont la situation fiscale rend la société redevable du prélèvement de 20 % visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (le « Prélèvement ») (un tel Actionnaire étant ci-après dénommé un « Actionnaire à prélèvement »), verra le montant de toute distribution lui revenant diminué dudit prélèvement dû par la société au titre de ladite distribution. En cas de pluralité de tels actionnaires, chacun d'entre eux supportera la quote-part du prélèvement total dû par la société en application de l'article 208 C II ter du Code général des impôts, que sa participation aura générée. La situation des actionnaires au regard de l'article 208 C II ter du Code général des impôts s'appréciera à la date de mise en paiement de la distribution.

Hors le cas de réduction de capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont, ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

Lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un commissaire aux comptes fait apparaître que la société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures, ainsi que des sommes à porter en réserve, en application de la loi ou des statuts et compte tenu du report bénéficiaire, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué des acomptes sur dividendes avant l'approbation des comptes de l'exercice. Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice défini au présent article.

Les modalités de mise en paiement des dividendes sont fixées par l'Assemblée Générale ordinaire annuelle, ou à défaut, par le Conseil d'Administration. La mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par ordonnance du président du tribunal de commerce statuant sur requête à la demande du Conseil d'Administration.

L'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividende, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende en numéraire ou en actions. Le dispositif décrit à l'alinéa 6 du présent article s'appliquera à toute distribution de dividende payé en action, l'actionnaire concerné recevra un nombre d'actions réduit à hauteur du montant du prélèvement dû par la société en application de l'article 208 C II ter du Code général des impôts que sa participation aura générée, étant précisé qu'il ne sera pas créé de rompus, l'actionnaire concerné recevra une somme en espèce correspondant à la valeur des rompus.

La demande de paiement du dividende en actions doit intervenir dans un délai fixé par l'Assemblée Générale, sans qu'il puisse être supérieur à trois mois à compter de la date de ladite Assemblée Générale.

Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale, inscrite à un compte spécial, pour être imputée sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

5.8.4 MODIFICATION DES DROITS DES ACTIONNAIRES

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

5.8.5 ASSEMBLEES GENERALES

5.8.5.1 (Art 16 des statuts) – FORME DES ASSEMBLÉES

Les décisions collectives des actionnaires sont prises en Assemblée Générales, lesquelles sont qualifiées d'Ordinaires, d'Extraordinaires ou de Spéciales selon la nature des décisions qu'elles sont appelées à prendre.

Les Assemblées Spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée pour statuer sur toute modification des droits des actions de cette catégorie. Ces Assemblées sont convoquées et délibèrent dans les mêmes conditions que les Assemblées Générales Extraordinaires. Toutes Assemblées Générales obligent tous les actionnaires, même absents, dissidents ou incapables.

5.8.5.2 (Art 17 des statuts) – DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ASSEMBLÉES

a) Convocation des Assemblées Générales

L'Assemblée Générale est convoquée par le Conseil d'Administration, ou, à défaut, par le ou les Commissaires aux comptes, ou par toute personne habilitée à cet effet.

Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

La convocation est faite, quinze jours avant la date de l'Assemblée soit par un avis inséré dans un journal d'annonces légales du département du lieu du siège social, contenant les indications prescrites par la loi, soit par lettre simple ou recommandée contenant les mêmes indications. Dans le premier cas, chacun des actionnaires doit être également convoqué par lettre ordinaire ou, sur demande et à ses frais, par lettre recommandée.

Lorsque l'Assemblée n'a pu délibérer faute de réunir le quorum requis, la deuxième Assemblée et, le cas échéant, la deuxième Assemblée prorogée, sont convoquées six jours au moins à l'avance dans les mêmes formes que la première. Les lettres de convocation de cette deuxième Assemblée reproduisent la date et l'ordre du jour de la première. En cas d'ajournement de l'Assemblée par décision de justice, le juge peut fixer un délai différent.

b) Ordre du jour

L'ordre du jour des Assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs actionnaires, représentant au moins la quotité du capital social fixée par la loi et agissant dans les conditions et délais légaux, ont la faculté de requérir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions.

L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation. Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs administrateurs et procéder à leur remplacement.

c) Admission aux Assemblées

Tout actionnaire dont les actions, quel qu'en soit le nombre, sont enregistrées dans les conditions et à une date fixée par décret, a le droit de participer aux Assemblées sur justification de sa qualité et de son identité.

Les actionnaires peuvent, lorsque la convocation le prévoit et dans les conditions qu'elle fixe, participer aux Assemblées Générales par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.

d) Représentation des actionnaires – Vote par correspondance

Tout actionnaire peut, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment l'article L.225-106 du Code de commerce, soit assister personnellement à l'Assemblée, soit voter à distance, soit s'y faire représenter par un autre actionnaire, par son conjoint ou par le partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité. Il peut en outre se faire représenter par toute autre personne physique ou morale de son choix.

e) Feuille de présence

A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence contenant les indications prescrites par la loi et les règlements.

Cette feuille de présence, dûment émargée par les actionnaires présents et les mandataires, à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire, et le cas échéant les formulaires de vote par correspondance, est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

f) Bureau de l'Assemblée

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'Administration ou, en son absence, par le Directeur Général ou par un Directeur Délégué ou un administrateur spécialement délégué à cet effet par le conseil. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son président.

En cas de convocation par le ou les Commissaires aux comptes, par un mandataire de justice ou par les liquidateurs, l'Assemblée est présidée par l'un de ceux qui l'ont convoquée.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires, présents et acceptant, disposant tant par eux-mêmes que comme mandataires, du plus grand nombre de voix.

Le bureau ainsi composé désigne un secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires.

Les membres du bureau ont pour mission de vérifier, certifier et signer la feuille de présence, de veiller à la bonne tenue des débats, de régler les incidents de séance, de contrôler les votes émis, d'en assurer la régularité, et de veiller à l'établissement du procès-verbal.

g) Procès-verbaux des délibérations

Les délibérations des Assemblées sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social dans les conditions réglementaires. Ces procès-verbaux sont signés par les membres du bureau.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés par le Président du Conseil d'Administration ou par un administrateur exerçant les fonctions de Directeur Général. Ils peuvent également être certifiés par le secrétaire de l'Assemblée.

h) Droit de vote

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent, et chaque action donne droit à une voix.

La société ne peut valablement voter avec des actions par elle souscrites, acquises ou prises en gage ; il n'est pas tenu compte de ces actions pour le calcul du quorum.

5.8.5.3 (Art 18 des statuts) – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRES

a) Compétence

L'Assemblée Générale Ordinaire prend toutes les décisions autres que celles qui sont réservées à la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire par la loi et les présents statuts.

Elle est réunie au moins une fois l'an, dans les délais légaux et réglementaires en vigueur, pour statuer sur les comptes de l'exercice social précédent.

Elle exerce les pouvoirs qui lui sont attribués par la loi et notamment :

- approuver, modifier ou rejeter les comptes qui lui sont soumis ;
- statuer sur la répartition et l'affectation du résultat en se conformant aux dispositions statutaires ;
- donner ou refuser quitus de leur gestion aux administrateurs ;
- nommer ou révoquer les administrateurs ;
- nommer le ou les Commissaires aux comptes titulaires et suppléants ;
- approuver ou rejeter les nominations d'administrateurs faites à titre provisoire par le Conseil d'Administration ;
- fixer le montant des jetons de présence alloués au Conseil d'Administration ;
- statuer sur le rapport spécial des Commissaires aux comptes concernant les conventions soumises à l'autorisation préalable du Conseil d'Administration ;
- ratifier le transfert du siège social décidé par le Conseil d'Administration.

b) Quorum et majorité

L'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement, sur première convocation, que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins le cinquième des actions ayant droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.

5.8.5.4 (Art 19 de statuts) – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES EXTRAORDINAIRES

a) Compétence

L'Assemblée Générale Extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions. Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un échange ou d'un regroupement d'actions régulièrement décidé et effectué.

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut notamment décider ou autoriser, sans que l'énumération ci-après ait un caractère limitatif :

- la modification de l'objet social ;
- le changement de dénomination sociale de la société ;
- le transfert du siège social en dehors du département du lieu du siège social ou d'un département limitrophe ;
- la prorogation ou la dissolution anticipée de la société ;
- la division ou le regroupement des actions ;
- l'augmentation ou la réduction du capital social ;
- la modification des modalités d'affectation et de répartition des bénéfices ;
- la fusion ou la scission de la société.

b) Quorum et majorité

L'Assemblée Générale extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le quart et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième Assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.

5.8.5.5 (Art 20 des statuts) – ASSEMBLÉES SPÉCIALES

S'il existe plusieurs catégories d'actions, aucune modification ne peut être faite aux droits des actions d'une de ces catégories, sans vote conforme d'une Assemblée Générale Extraordinaire ouverte à tous les actionnaires et, en outre, sans vote également conforme d'une Assemblée Générale ouverte aux seuls propriétaires des actions de la catégorie intéressée.

Les Assemblées Spéciales sont convoquées et délibèrent dans les mêmes conditions que l'Assemblée Générale Extraordinaire, sous réserve des dispositions particulières applicables aux Assemblées des titulaires d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote.

5.8.6 CLAUSES SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE SUR LE CONTROLE DE LA SCBSM

Les statuts de la SCBSM ne contiennent aucun dispositif susceptible de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle de la société.

5.8.7 DECLARATIONS DE FRANCHISSEMENT DE SEUIL STATUTAIRES

Tout actionnaire agissant seul ou de concert, venant à détenir, directement ou indirectement, 2 % au moins du capital ou des droits de vote de la société, est tenu d'informer celle-ci dans le délai de quinze jours à compter du franchissement, dans l'un ou l'autre sens, de ce seuil et d'indiquer également lors de cette déclaration, le nombre de titres qu'il détient donnant accès à terme au capital.

Le non-respect de cette obligation, un ou plusieurs actionnaires détenant une fraction du capital ou des droits de vote de la société au moins égale à 2 % pourront demander que les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée, soient privées du droit de vote pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification. La demande est consignée au procès-verbal de l'Assemblée Générale.

Tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir directement ou indirectement au moins 10 % du capital de la société (ou détenant) sera présumé être (ou demeurer) un Actionnaire à Prélèvement (tel que défini à l'article 23) jusqu'à ce qu'il produise à la société des justificatifs établissant que sa situation fiscale ne rend pas (ou ne rend plus) la société redevable du Prélèvement (tel que défini à l'article 23) au titre des distributions faites à cet actionnaire.

5.8.8 STIPULATIONS PARTICULIERES REGISSANT LES MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

Il n'existe aucune stipulation particulière dans les statuts de la SCBSM régissant les modifications de son capital.

6 CONTRATS IMPORTANTS

L'ensemble des contrats conclus par le Groupe SCBSM relève de la gestion courante. Il s'agit notamment des contrats de location, des contrats de gestion pour le « property management » des immeubles, de contrats de commercialisation, d'assurance et d'emprunts bancaires et crédit baux.

Hormis les contrats de financement, au cours des 24 derniers mois, le Groupe SCBSM n'a conclu aucun autre contrat significatif, autre que les contrats conclus dans le cadre de la gestion « courante ».

7 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERT ET DECLARATIONS D'INTERETS

Conformément aux règlementations comptables et boursières, le portefeuille immobilier est évalué chaque année par des experts indépendants.

Le Groupe SCBSM a nommé les sociétés Cushman & Wakefield, Catella et Jones Lang Lasalle en qualité d'expert aux fins de procéder à une évaluation de ses actifs immobiliers au cours de l'exercice 2019/2020.

Ces valeurs ont servi notamment dans la détermination de la « juste valeur » pour l'établissement des états financiers annuels en normes IFRS de l'exercice clos au 30 juin 2020.

7.1 CUSHMAN & WAKEFIELD

A. Contexte général de la mission

Cadre général

La société SCBSM nous a demandé, par contrat d'expertise en date du 15 juin 2019, de procéder à l'estimation de la juste valeur au 31 juillet 2019 de 2 actifs de la foncière « SCBSM » et, par contrat d'expertise en date du 23 décembre 2019, de procéder à l'estimation de la juste valeur au 31 décembre 2019 de 7 actifs de la foncière SCBSM et par contrat d'expertise en date du 13 juillet 2020, de procéder à l'estimation de la juste valeur au 30 juin 2020 de 10 actifs de la foncière SCBSM.

Ces demandes s'inscrivent dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine.

Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

La société Cushman & Wakefield Valuation France n'a aucun lien capitalistique avec la société SCBSM.

La société Cushman & Wakefield Valuation France confirme que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés tant au niveau de leurs formations que de leurs expériences professionnelles sur les différents types d'actifs et leurs situations géographiques.

Nos honoraires annuels facturés à la société SCBSM représentent moins de 5 % du chiffre d'affaires de Cushman & Wakefield Valuation France réalisé durant l'année comptable précédente.

La rotation des experts est organisée par la société SCBSM (rotation de patrimoine).

Nous n'avons pas identifié de conflit d'intérêts sur cette mission.

La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

Missions actuelles

Nos missions ont porté sur l'évaluation de la juste valeur de 19 actifs faisant partie du portefeuille de la foncière « SCBSM ».

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

Nos missions ont porté sur l'estimation de la juste valeur, suivant les actifs, au 31 juillet 2019, au 31 décembre 2019 ou au 30 juin 2020.

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

Les 19 actifs sont situés sur le territoire national.

N°	Actif	Ville	Zone	Date d'évaluation
1	Cathédrale	Paris	Paris	31/07/2019
2	Réaumur	Paris	Paris	31/07/2019
3	PBM Soyaux	Soyaux	Province	31/12/2019
4	Buchelay	Buchelay	IDF	31/12/2019
5	Vincennes Vandoeuvre	Vandoeuvre-lès-Nancy	Province	31/12/2019
6	G Hirn	Mulhouse	Province	31/12/2019
7	Graham Bell	Metz	Province	31/12/2019
8	Richardmenil	Richardmenil	Province	31/12/2019
9	Jacob Meyer	Strasbourg	Province	31/12/2019
10	Poissonnière	Paris	Paris	30/06/2020
11	Bouguenais	Bouguenais	Province	30/06/2020
12	St Malo	St Malo	Province	30/06/2020
13	Nîmes	Nîmes	Province	30/06/2020
14	Ravinelle	Nancy	Province	30/06/2020
15	Buc	Buc	IDF	30/06/2020
16	Massy	Massy	IDF	30/06/2020
17	Luats	Villiers-sur-Marne	IDF	30/06/2020
18	Dannemarie	Dannemarie-sur-Crète	Province	30/06/2020
19	La Celle-St-Cloud	La Celle-St-Cloud	IDF	30/06/2020

Il est rappelé ici que lorsque le mandant est preneur aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail. De la même façon, lorsqu'un bien immobilier est détenu par une société ad hoc, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la société.

B. Conditions de réalisation

Eléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincères et correspondant à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la juste valeur du portefeuille.

Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- Les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
- La 5^{ème} édition de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (mars 2017),
- La 9^{ème} édition du « Red Book »,
- Principes posés par le code de déontologie des SIIC.

Définition de la Juste Valeur

Nous avons retenu le référentiel constitué par la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière, qui définit la juste valeur comme suit :

« Le prix qui serait reçu pour vendre un actif ou payé pour transférer un passif lors d'une transaction ordonnée entre des intervenants du marché à la date d'évaluation.

Dans la pratique, pour les immeubles de placement, la juste valeur est généralement assimilée à la valeur vénale.

La juste valeur des immeubles de placement en cours de construction ('Investment properties under construction' ou IPUC) est à apprécier selon l'état d'avancement du projet à la date de valeur et non pas à la valeur estimée de l'immeuble considéré livré. Il convient ainsi de prendre en compte les risques liés au projet à la date de valeur, compte tenu de son état d'avancement, du niveau de précommercialisation locative ou à la vente et de l'état du marché immobilier à cette date ».

Définition de la Valeur Vénale

« La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur, (« willing buyer and seller »),
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché, (« after proper marketing »),
- Que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats,
- L'absence de facteur de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation (« arm's-length transaction ») ».

Cette Valeur Vénale correspond également, pour la majorité des situations, à la Juste Valeur (ou Fair Value) du référentiel I.F.R.S.

Valeur en utilisation optimale du bien ('Highest and best use value')

« La valeur est en principe, fondée sur l'utilisation optimale ('Highest and best use') du bien immobilier. Il s'agit de l'usage qui permettra à l'acheteur de maximiser la valeur de l'actif mais qui est néanmoins réaliste sur le plan de ce qui est physiquement possible, de ce qui est autorisé sur le plan juridique et administratif et de ce qui est faisable du point de vue financier.

Afin de déterminer l'utilisation optimale, l'expert prendra ainsi en considération :

- Les usages auxquels le bien se prête compte tenu de sa configuration, sa localisation, son aspect, la nature des constructions existantes... Seront prises en compte les hypothèses d'usage considérées comme raisonnables par les acteurs du marché à la date de valeur ;
- Toute restriction ou possibilité juridique ou administrative. La situation juridique, l'état locatif, le zonage du bien selon le plan local d'urbanisme sont parmi les éléments pertinents ;
- La faisabilité de l'usage sur le plan financier, en prenant en compte les dépenses et le calendrier nécessaires pour effectuer un changement d'usage. En effet, même si l'usage proposé est envisageable sur le plan physique et juridique, il sera inutile de retenir une hypothèse qui ne dégagera pas une rentabilité suffisante pour un acheteur par rapport aux attentes des acteurs du marché.

Si l'expert envisage un usage différent de l'utilisation actuelle, il doit le signaler dans son rapport. Dans certains cas, il convient de signaler qu'il s'agit seulement d'une hypothèse d'évaluation particulière ('Special assumption') ».

Méthodologie retenue

Nous avons retenu la méthode par Discounted Cash-Flow ainsi que la méthode par le rendement (hormis pour l'actif Nîmes, uniquement DCF).

Les valeurs obtenues ont été in fine recoupées par comparaison.

Définitions des taux de rendement et taux de capitalisation

Nous avons repris les définitions de la 5^{ème} édition de la charte de l'expertise en évaluation immobilière :

- Le taux de capitalisation traduit le rendement (généralement brut) du point de vue du propriétaire et se place généralement dans l'optique d'un exercice courant de gestion. Le taux de capitalisation exprime en pourcentage le rapport existant entre le loyer annuel de l'immeuble et sa juste valeur hors frais d'acquisition. Il est dit brut ou net selon que l'on retient au numérateur le loyer brut ou le loyer net de l'immeuble. Il est employé de plus en plus rarement pour l'habitation.
- Le taux de rendement immobilier, qui est le concept actuellement le plus utilisé, exprime le rapport existant entre le revenu de l'immeuble et le capital engagé par l'acquéreur. Ce capital correspond à la fois au prix d'acquisition qui est versé au vendeur, ainsi qu'aux frais d'acquisition représentés par les droits de mutation, les honoraires de notaire et les frais annexes. Le taux de rendement concerne donc une juste valeur dite « acte en main ». Le qualificatif de brut ou net recouvre la même définition que pour le taux de capitalisation, c'est-à-dire en fonction de l'assiette considérée : loyer brut ou loyer net.

Hypothèses de valorisation

Nous avons retenu les paramètres globaux suivants :

Répartition géographique	Hypothèses de valorisation		
	VLM * €/m ² /an HT HC	Vacance en mois	Taux de capitalisation
Paris	€ 452 à € 584	9 à 12	2,75 % à 6,00 %
IDF	€ 74 à € 162	12 à 18	5,50 % à 10,00 %
Province	€ 25 à € 128	9 à 24	6,50 % à 15,00 %

* VLM : Valeur Locative de Marché

C. Juste Valeur globale

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif (au 31 juillet 2019, 31 décembre 2019 ou au 30 juin 2020).

Répartition géographique	Valorisation € HD HT HFA	Nombre d'actifs
Paris	216 800 000	3
IDF	47 150 000	5
Province	32 955 000	11
Total	296 905 000	19

7.2 CATELLA

A. Contexte général de la mission d'expertise

Cadre général

La Société SCBSM, a approché Catella Valuation afin d'obtenir l'actualisation de la valeur d'une partie de son patrimoine d'actifs immobiliers (détenus depuis plus d'un an).

Catella Valuation (CVA), structure totalement indépendante des sociétés de commercialisation de Catella France, intervient exclusivement dans les domaines de l'expertise et du conseil, conformément aux règles de l'AFREXIM.

Dans le cadre de la réalisation des missions qui lui sont confiées, CVA se place en position totalement indépendante sur le marché immobilier et n'est liée, directement ou indirectement, à aucune des filiales de commercialisation de Catella France.

CVA garantit donc une totale indépendance de ses collaborateurs qui sont soumis aux règles déontologiques de la profession d'expert immobilier ainsi qu'à celles édictées par la Royal Institution of Chartered Surveyors, particulièrement dans son Red Book, RICS Appraisal and Valuation Manual.

Catella Valuation, membre de l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière), s'engage également à conduire ses travaux en conformité avec les normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (The European Group of Valuers' Association).

Les travaux de CVA sont réalisés conformément aux normes édictées par la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, qui implique le respect des règles de déontologie, méthodologie et confidentialité de la profession d'Expert.



Conformément aux instructions de SCBSM, les experts immobiliers ont rédigé les rapports d'expertise et déterminé les valeurs demandées, valeur objective au 31 décembre 2019 et au 30 juin 2020.

Il n'a été relevé aucun conflit d'intérêt.

Cette mission représente moins de 1 % du C.A. annuel de l'expert immobilier.

La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées, publiée le 8 février 2010.

Mission actuelle

Actualisation sur pièces de la valeur vénale au 31 décembre 2019 des immeubles en l'état actuel d'entretien et d'occupation, sis :

- Zone du Kaligone - rue Jean Monnet - 68270 Wittenheim

Cet immeuble est à usage de commerces pour une surface utile globale de 3.526 m²

- 26 Rue du Sentier - 75002 PARIS

Cet immeuble est à usage de bureaux, commerces et d'habitation et comporte plusieurs bâtiments d'une surface utile globale de 1.681 m².

Actualisation sur pièces de la valeur vénale au 30 juin 2020 d'un ensemble immobilier en l'état actuel d'entretien et d'occupation, sis :

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

Cet immeuble est à usage de bureaux et d'habitation et comporte deux bâtiments d'une surface utile globale de 1 850 m².

B. Conditions de réalisation

Eléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincères et correspondre l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance de la société Foncière, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale de l'immeuble.

Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- au plan national :
 - les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
 - la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière,
 - principes posés par le code de déontologie des SIIC.
- au plan international, standards reconnus alternativement ou cumulativement :
 - les normes d'expertise européennes de Tegova (The European Group of Valuers' Association) publiées dans son guide bleu «European valuation standards».
 - ainsi que les standards du Red Book de la Royale Institution of Chartered Surveyors (RICS) publiés dans son « Appraisal and valuation manual ».

Méthodologie retenue

La valeur vénale des biens a été estimée, selon les cas, par les méthodes suivantes :

- Méthode par le revenu
- Méthode par les Discounted Cash Flow (DCF)
- Méthode par comparaison

Ces méthodes d'expertise sont détaillées par chaque Expert dans les documents d'expertise remis à la foncière SCBSM.

Les méthodes de valorisation retenues pour obtenir une valeur vénale sont, pour les bureaux, essentiellement des méthodes dites « par le revenu ». Elles s'appliquent aux immeubles loués ou susceptibles de l'être et consistent à appliquer au loyer annuel réel ou potentiel, brut ou net, un taux de rendement intégrant la fiscalité et fixé par analogie au marché de l'investissement.

Elles intègrent au besoin une optimisation des flux par la méthode des « CFA » ; (cash flow actualisés) en tenant compte des loyers quittancés ou prévus, des taux de vacance, ainsi que des charges, travaux, taxes et frais de toutes natures.

Pour les immeubles d'habitation, l'approche de la valeur vénale par la méthode du revenu est généralement pondérée par une approche par la méthode dite « par comparaison » ou « par analogie », qui consiste à définir une valeur par référence aux transactions récentes intervenues dans

l'environnement proche et pour des locaux comparables, en tenant compte des conditions d'occupation et d'un coefficient de décote pour vente en bloc.

Ces approches aboutissent toutes à la détermination de valeurs vénale hors frais et droits. Le résultat obtenu, correspondant au prix auquel un immeuble pourrait être vendu de manière raisonnable de gré à gré ne se confond pas nécessairement avec le prix débattu entre les parties qui peut intégrer des facteurs spécifiques à toute négociation.

C. Valeur vénale globale

Valeur vénale globale au 31 décembre 2019

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

Valeur vénale expertisée par la société Catella Valuation

Valeur vénale en 100 %	19.302.805 € FDI
Valeur vénale en quotes-parts de détention	19.302.805 € FDI

Valeur vénale globale au 30 juin 2020

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

Valeur vénale expertisée par la société Catella Valuation

Valeur vénale en 100 %	13.737.195 € FDI
Valeur vénale en quotes-parts de détention	13.737.195 € FDI

D. Observations générales

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

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

7.3 JONES LANG LASALLE

A. Contexte général de la mission

Cadre général

Selon la proposition d'intervention en date du 5 février 2020, signée par Madame Sophie ERRE, directrice du Patrimoine de la SCI des Bois, il a été demandé à Jones Lang LaSalle Expertises d'estimer la valeur vénale en l'état de :

- Un actif immobilier situé 3 avenue de la Résistance, Quartier de la Croix Blanche – 91700 – Saint Geneviève des Bois – à usage mixte (Foot en Salle et Drive) et considéré en pleine propriété.

Nous avons considéré que l'estimation de cet actif s'est faite dans le cadre de la comptabilité de votre société, en date du 31 décembre 2019. Il s'agit d'un contrat non reconductible se terminant avec l'évaluation en date du 31 décembre 2019.

Indépendance et compétence de la société d'expertise

Dans le cadre de cette mission, Jones Lang LaSalle Expertises est intervenu en tant qu'expert externe. Nous confirmons que Jones Lang LaSalle Expertises dispose des compétences et des connaissances de marché nécessaires à l'estimation de la valeur de l'actif expertisé. Selon les exigences de la RICS nous vous informons que le montant des honoraires perçus de la part de la SCI des Bois représentait moins de 5 % du montant global des honoraires perçus par Jones Lang LaSalle Expertises en France au cours du dernier exercice, soit celui de l'année 2018.

Conflit d'intérêt

Jones Lang LaSalle Expertises n'a pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers à étudier.

Principe de rotation des experts

La rotation des experts est organisée par le client (rotation du patrimoine).

Conformité avec la recommandation de l'AMF

La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

B. Mission actuelle

Type de mission

Dans le cadre de cette campagne, nous n'avons pas revisité l'immeuble à évaluer et avons produit un rapport d'actualisation sur pièces. Nous rappelons que le site a été expertisé le 18/12/2019 par Madame Maïté Meunier, expert pour le compte de JLL Expertises.

Valeur déterminée

Compte tenu de l'objet de la mission précité, l'estimation de la valeur a été réalisée selon la valeur vénale de marché.

La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée,

après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agit en toute connaissance, prudemment et sans pression.

En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats,
- l'absence de facteurs de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans une négociation.

Nous avons supposé les biens immobiliers libres de toutes hypothèques, crédit-bail et servitudes.

C. Conditions de réalisation

Eléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués qui sont supposés sincères et doivent correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale de l'immeuble.

La mission de Jones Lang LaSalle Expertises a consisté à :

- Etudier les informations fournies par notre mandant,
- Collecter les informations pertinentes concernant le marché concerné,
- Fournir un dossier comprenant :
 - le cadre de notre mission,
 - le certificat d'actualisation sur pièces,
 - un tableau récapitulatif des valeurs.

Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- au plan national :
 - les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
 - la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (version Mars 2017),
 - les principes posés par le code de déontologie des SIIC.
- au plan international :
 - les normes d'expertise européennes de TEGOVA,
 - ainsi que les standards du Red Book de la Royal Institution of Chartered Surveyors,
 - les dispositions d'IVSC (*International Valuation Standard Council*).

Méthodologie retenue

Nous avons utilisé deux méthodes d'évaluation, la méthode par capitalisation et celle de la comparaison. La valeur retenue pour chaque immeuble correspond à la valeur estimée par la méthode de la capitalisation des loyers.

Notre approche « Capitalisation Simple » peut se résumer comme suit :

- Constater le revenu brut annuel de chaque lot à partir de l'état locatif fourni ;

- En déduire le cas échéant un pourcentage correspondant aux charges non récupérables (y compris taxes foncières et taxes sur les bureaux non récupérées) selon les informations communiquées par vos services à ce titre ;
- Capitalisation de la valeur locative de marché nette,
- Actualisation de la différence entre le loyer et la valeur locative de marché jusqu'à la fin du bail ou la prochaine échéance du bail (moins-value si le loyer est inférieur à la valeur locative de marché, plus-value dans le cas inverse).
- Déduire la moins-value ou additionner la plus-value au montant obtenu de la capitalisation de la valeur locative de marché,
- Déductions pour prendre en compte des frais non récurrents à envisager, par exemple, au titre de :
 - Travaux de rénovation, transformation, ravalement, aménagement....,
 - Frais de commercialisation des locaux vacants,
 - Taxes et autres coûts liés aux périodes de vacance...
- Le montant net ainsi obtenu est arrondi afin d'obtenir la valeur vénale 'droits compris' ;
- Nous vérifions que ces éléments sont conformes aux attentes du marché et avec nos références de transactions à l'investissement.

Définitions des taux de rendement et taux de capitalisation (5^{ème} édition de la charte de l'expertise en évaluation immobilière de mars 2017)

Le taux de capitalisation exprime, en pourcentage, le rapport existant entre le revenu de l'immeuble et son prix de vente hors frais et droits de mutation, ou sa valeur vénale. Il est dit brut ou net selon que l'on retient au numérateur le revenu brut ou le revenu net de l'immeuble.

Le taux de rendement exprime, en pourcentage, le rapport existant entre le revenu brut ou net de l'immeuble et le capital engagé par l'acquéreur (prix d'acquisition + frais et droits de mutation). Il est dit brut ou net selon que l'on retient au numérateur le revenu brut ou le revenu net de l'immeuble.

Périmètre

Un actif mixte sis Quartier de la Croix Blanche – 3 avenue de la Résistance – 91700 SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS

SITUATION JURIDIQUE / DESIGNATION CADASTRALE	
Désignation générale :	L'actif soumis à expertise consiste en un ensemble immobilier comprenant un entrepôt en rez-de-chaussée, un étage partiel de bureaux et locaux sociaux, ainsi que des annexes d'exploitation, et des voies de circulation avec parking. L'ensemble immobilier, anciennement loué aux enseignes Carrefour Drive et Sport & Five, est libre de toute occupation et location à la date d'expertise.
Situation juridique :	Considéré en pleine propriété
Désignation cadastrale :	Section AT n°3 pour une contenance de 10.333 m ² .
LOCALISATION	
Situation géographique :	Le bien immobilier soumis à expertise se situe à Sainte-Geneviève-des-Bois, commune de 35.859 habitants (INSEE 2016), appartenant au département de l'Essonne et localisée à environ 24 kilomètres au sud-ouest de Paris. La commune accueille le 1 ^{er} parc commercial d'Ile de France : la zone d'activité de la Croix-Blanche qui regroupe plus de 180 enseignes sur 700.000 m ² . L'actif est plus précisément localisé en fond de zone, à l'ouest, il est accessible par une bretelle de la Francilienne. La rue de la Résistance est parallèle à la Francilienne.

Environnement :	L'environnement immédiat de l'actif est mixte avec la présence de locaux d'activités et de locaux commerciaux. Il est plus précisément implanté légèrement en retrait d'une zone commerciale comprenant plus de 180 emplacements commerciaux dont 73 % d'enseignes nationales. La majorité des commerces sont tournés vers l'équipement de la maison. A proximité des locaux se trouvent des boîtes commerciales occupées par les enseignes Gémo, Leroy Merlin et Grand Litier.
Accès routier :	Accès par la Francilienne (reliant l'A6) puis la D117 menant directement à la rue de la Résistance.
Accès par les transports en commun :	RER : Ligne C station « St-Michel-sur-Orge » (à environ 4 kilomètres).
Résumé :	Les locaux sont localisés dans un environnement mixte (industries légères/commerces). La zone d'activités commerciales dispose d'accès directs depuis la Francilienne. Cependant, l'actif n'est pas au cœur de la zone commercante.

Hypothèses de valorisation

Nous avons retenu les hypothèses suivantes :

Type d'actifs	VLM* € HT HC/m ² /an	Taux de capitalisation
Bureaux	90 €	
Entrepôts	70 €	6,30 %

* Valeur Locative de Marché

D. Valeur vénale globale

Il s'agit de la valeur en date du 31 décembre 2019.

Actifs	Valorisation € Hors Droits	Nombre d'actifs
Ste Geneviève des Bois	4 750 000 €	1

De la valeur « droits inclus » (ou « acte en main ») nous déduisons un montant à titre des droits d'enregistrement (dans le cas des biens assujettis à ce régime) ou à titre des frais du notaire s'il s'agit d'un bien qui vendu sous le régime de la TVA immobilière. Les montants déduits sont calculés sur une base de 6,90 % de la valeur « droits compris » dans le premier cas de figure et de 1,80 % de la valeur hors taxes dans le second.

Valeur vénale acte en mains ou valeur vénale brute Somme totale que doit débourser l'acquéreur pour l'achat du bien immobilier (à l'exception des frais de commercialisation, le cas échéant), c'est donc la valeur vénale qui comprend les droits de mutation ainsi que les frais et honoraires du notaire.

Valeur vénale hors droits et hors taxes Valeur nette que va recevoir le vendeur (à l'exception des frais de commercialisation). Sont donc déduits les droits d'enregistrement, les taxes et émoluments du notaire.

E. Observations

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

8 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

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

Les documents suivants peuvent être, le cas échéant, consultés dans les locaux de la Société :

- l'acte constitutif et les statuts de la Société,
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'émetteur, dont une partie est incluse ou visée dans le présent document d'enregistrement universel,
- les informations financières historiques de la Société et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédent la publication du document d'enregistrement universel.

9 RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES

9.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL ET ATTESTATION

9.1.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

Monsieur Jacques LACROIX, Président Directeur Général

9.1.2 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et le rapport de gestion figurant aux chapitres 1 à 5 présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées ».

Monsieur Jacques LACROIX, Président du Conseil d'Administration
Le 28 octobre 2020

9.2 RESPONSABLE DU CONTROLE DU PROSPECTUS

9.2.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

- KPMG AUDIT IS, représentée par Monsieur Eric LEFEBVRE, domiciliée Tour EQHO, 2 avenue Gambetta, 92 066 Paris La Défense Cedex, renouvelé lors de l'Assemblée Générale Mixte en date du 18 décembre 2015 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2021.
- RSA, représentée par Monsieur Jean-Louis FOURCADE dont le siège est sis 11 avenue de Friedland, 75 008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 381 199 215, nommée lors de l'Assemblée Générale Mixte en date du 14 décembre 2017 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2023.

9.2.2 COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLEANTS

- SALUSTRO REYDEL, représentée par Monsieur Jean-Claude REYDEL domiciliée Tour Eqho, 2 avenue Gambetta, 92 066 PARIS La Défense Cedex, renouvelé lors de l'Assemblée Générale Mixte en date du 18 décembre 2015 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2021.

10 TABLE DE CONCORDANCE

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

	Correspondance		
	§	page	
1. PERSONNES RESPONSABLES	9.1	166	
1.1 Responsable du document d'enregistrement universel	9.1.1	166	
1.2 Attestation du Responsable du document d'enregistrement universel	9.1.2	166	
2. RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES	9.2	167	
2.1 Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes de la Société	9.2.1 et 9.2.2	167	
2.2 Contrôleurs légaux ayant démissionné, ayant été écartés ou n'ayant pas été redésignés durant la période couverte	9.2.1 et 9.2.2	167	
3. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES	1.2 et 1.3	7 et 11	
3.1 Informations financières historiques sélectionnées	1.2 et 1.3	7 et 11	
3.2 Informations financières sélectionnées pour des périodes intermédiaires	1.2 et 1.3	7 et 11	
4. RISQUES	2	37	
5. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR	1	5	
5.1 Histoire et Evolution de la Société	1.1.6	5	
5.2 Investissements réalisés par l'émetteur au cours des trois derniers exercices	1.3.4	18	
6. APERCU DES ACTIVITES DU GROUPE	1.3	11	
6.1 Principales Activités	1.3	11	
6.2 Le marché	1.3.7	20	
6.3 Événements exceptionnels ayant influencé les renseignements fournis conformément aux points 6.1 et 6.2	N/A	N/A	
6.4 Dépendance à l'égard de brevets, licences, contrats industriels, commerciaux ou nouveaux procédés de fabrication	N/A	N/A	
6.4 Environnement concurrentiel	N/A	N/A	
7. ORGANIGRAMME	1.5	33	
7.1 Description du Groupe et de la place occupée par la Société	1.5	33	
7.2 Liste des filiales importantes de la Société	1.5	33	
8. PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS	1.3.1 à 1.3.3	13 à 16	
8.1 Immobilisation corporelle importante existante ou planifiée	1.3.5	18	
8.2 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation faite par le Groupe de ses immobilisations corporelles	N/A	N/A	
9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT	3.2 et 3.5	47 et 85	
9.1 Situation financière	3.2 et 3.5	47 et 85	
9.2 Résultat d'exploitation	3.2 et 3.5	47 et 85	
10. TRESORERIE ET CAPITAUX	3.4 et 3.7	54 et 94	
10.1. Capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme)	3.4 et 3.7	54 et 94	
10.2. Source et montant des flux de trésorerie de la Société et description de ces flux de trésorerie	3.4.5	59	
10.3. Conditions d'emprunt et structure de financement de l'émetteur	2.3.2	40	
10.4. Restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur	N/A	N/A	
10.5. Sources de financement attendues	2.3.2	40	
11. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	N/A	N/A	
12. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES ET PERSPECTIVES	1.4	32	

12.1 Principales tendances ayant affectés la production, les ventes et les stocks, les coûts et les prix de la vente depuis la fin du dernier exercice jusqu'à la date du document d'enregistrement	N/A	N/A
12.2 Tendance connue, incertitude ou demande ou engagement ou événement raisonnable susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de la Société, au moins pour l'exercice en cours	N/A	N/A
13. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE	N/A	N/A
13.1 Déclaration énonçant les principales hypothèses sur lesquelles la Société a fondé sa prévision ou son estimation	N/A	N/A
13.2 Rapport élaboré par des comptables ou des contrôleurs légaux indépendants	N/A	N/A
13.3 Prévision ou estimation du bénéfice élaboré sur une base comparable aux informations financières historiques	N/A	N/A
13.4 Déclaration indiquant si la prévision du bénéfice est, ou non, encore valable à la date du document d'enregistrement et, le cas échéant, expliquant pourquoi elle ne l'est plus	N/A	N/A
14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION, ET DE SURVEILLANCE ET DE DIRECTION GENERALE	4	114
14.1 Conseil d'Administration	4.1	114
14.2 Conflits d'intérêts au niveau des membres du Conseil d'Administration	4.1.5	124
15. REMUNERATION ET AVANTAGES	4.2	125
15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature octroyés par la société SCBSM et ses filiales.	4.2	125
15.2 Montant total des sommes provisionnées ou constatées par la Société SCBSM et ses filiales aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.	4.2.3	126
16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	4.3	127
16.1 Date d'expiration des mandats des membres des organes d'administration et de contrôle	4.3.1	127
16.2 Informations sur les contrats de service liant les membres du Conseil d'Administration à la Société ou à l'une de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages	4.3.2	127
16.3 Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération de la société	4.3.3.1	128
16.4 Conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France	4.3.3	128
17. SALARIES	5.7	142
17.1 Effectifs	5.7	142
17.2 Participation et stock-options	5.3.2	138
17.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de la Société	N/A	N/A
18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	5.1	134
18.1 Nom de toute personne non-membre d'un organe d'administration ou de direction détenant, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits de vote de la Société devant être notifié en vertu de la législation	5.1	134
18.2 Droits de vote différents, ou déclaration négative appropriée	5.1.1	134
18.3 Détenzione ou contrôle, directe ou indirecte, de la Société	5.1	134
18.4 Accord connu de la Société, dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure entraîner un changement de son contrôle	5.1.4	135
19. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES	4.5	131
20. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR	3.4 et 3.7	54 et 94
20.1 Informations financières historiques	3.4 et 3.7	54 et 94
20.2 Informations financières pro forma	N/A	N/A

20.3 Etats financiers	3.4 et 3.7	54 et 94
20.4 Vérification des informations historiques	3.3 et 3.6	50 et 89
20.5 Date des dernières informations financières	3.3 et 3.6	50 et 89
20.6 Informations financières intermédiaires	N/A	N/A
20.7 Politique de distribution de dividendes	5.6	142
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage	N/A	N/A
20.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	N/A	N/A
21. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	5	134
21.1 Renseignements de caractère général concernant le capital de la Société	5	134
21.2 Acte constitutif et statuts	5.7	142
22. CONTRATS IMPORTANTS	6	153
23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERÊTS	7	154
24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	8	165
25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	1.5	33

Incorporation par référence

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

- Le rapport de gestion, les comptes consolidés en norme IFRS et les comptes sociaux de l'exercice clos le 30 juin 2019 et les rapports des commissaires aux comptes associés tels que présentés dans le Document De Référence déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 30 octobre 2019 sous le numéro D 19-0922.
- Le rapport de gestion, les comptes consolidés en norme IFRS et les comptes sociaux de l'exercice clos le 30 juin 2018 et les rapports des commissaires aux comptes associés tels que présentés dans le Document De Référence déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 25 octobre 2018 sous le numéro D 18-0891.



Société Centrale des Bois
et Scieries de la Manche

12 rue Godot de Mauroy,
75009 Paris