



SCBSM

Décembre 2024
Rapport financier semestriel



SOMMAIRE

1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DU SEMESTRE	5
1.1 PATRIMOINE IMMOBILIER	5
1.2 ENDETTEMENT BANCAIRE ET OBLIGATAIRE	7
1.3 ACTIF NET REEVALUE (ANR)	9
1.4 CHIFFRES CLES - SYNTHESE	11
1.5 PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES	12
1.6 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES	12
1.7 PERSPECTIVES.....	12
2. COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 31 DECEMBRE 2024	13
2.1 COMMENTAIRES.....	13
2.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 31 DECEMBRE 2024.....	16
2.3 DETAIL DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2024.....	17
3. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	41

1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DU SEMESTRE

1.1 PATRIMOINE IMMOBILIER

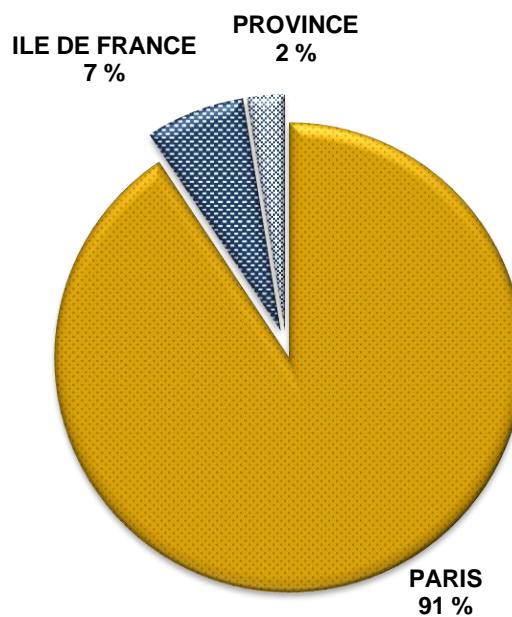
Le patrimoine immobilier du Groupe s'élève à 449,2 M€ au 31 décembre 2024 contre 423,5 M€ au 30 juin 2024.

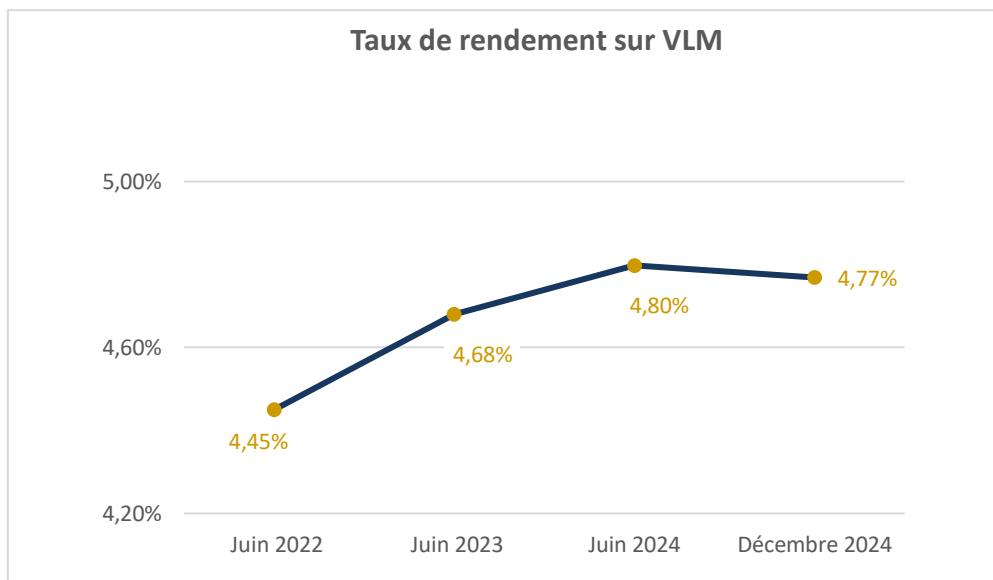
La variation résulte de l'effet de l'acquisition d'un immeuble parisien (+22,2 M€), de la cession d'un lot de bureaux parisien (-1,9 M€) et de la variation du patrimoine expertisé au 31 décembre 2024 nette de la valorisation des travaux (+3,2 M€).

Le patrimoine du Groupe SCBSM se définit comme suit :

- **449,2 M€ d'actifs dont 91 % à Paris intra-muros**
- **Loyers bruts annuels du périmètre locatif au 31 décembre 2024 : 19,9 M€**
- **Valeur locative de marché (VLM) : 22,8 M€** soit un potentiel d'accroissement de 14,5 %.

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





Echéances des baux

Projections des loyers à recevoir en fonctions des conditions des baux actuels (prise en compte des franchises et des loyers progressifs) :

	Loyers à recevoir sur période ferme en K€			
	< 12 mois	12 à 24 mois	Entre 2 à 5 ans	> 5 ans
Groupe SCBSM	17 596	12 025	15 733	7 200

Les loyers à recevoir sur période ferme sont calculés en fonction de la prochaine possibilité de sortie de chacun des locataires, en considérant qu'ils utilisent leurs facultés de départ.

	Loyers à recevoir jusqu'à échéance des baux en K€			
	< 12 mois	12 à 24 mois	Entre 2 à 5 ans	> 5 ans
Groupe SCBSM	18 597	15 866	44 223	41 463

Les loyers à recevoir jusqu'à échéance du bail sont calculés sur les durées totales des baux sans prendre en compte les possibilités de sortie en cours de bail des locataires.

1.2 ENDETTEMENT BANCAIRE ET OBLIGATAIRE

Etat de la dette

Au 31 décembre 2024, l'endettement financier brut du Groupe s'élève à 219 764 K€ dont 218 611 K€ de dettes bancaires et 1 153 K€ d'intérêts courus.

L'endettement financier du Groupe comprend 38 % de dette à taux fixe et 62 % de dette à taux variable. La dette à taux variable est couverte à 63 %.

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

	31/12/2024
Valeur d'expertise des actifs	449 231
Droits d'enregistrement	28 959
Juste valeur des titres non consolidés	5
	<hr/>
	478 195
 Dettes Financières	219 764
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets	-33 751
Endettement financier net	<hr/>
	186 013
 LTV	38,90%

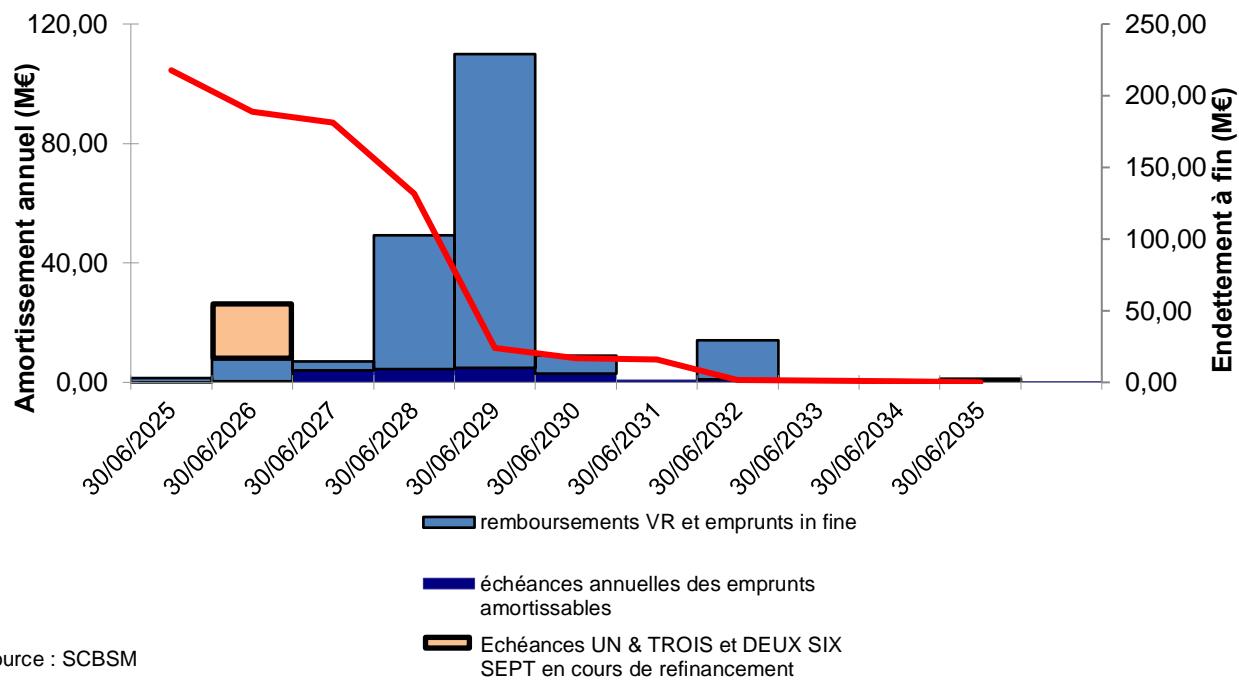
Le Ratio LTV ressort à 38,90 % contre 37,25 % au 30 juin 2024. Il enregistre une augmentation de 1,65 point en 6 mois lié à l'acquisition de l'immeuble sis 32bis Boulevard Haussmann.

Maturité de la dette

La dette du Groupe présente des durées résiduelles comprises entre 1 et 10 ans. Les profils d'amortissement sont variables et comprennent généralement une quote-part significative remboursable in fine afin de préserver des cash flows attractifs.

Compte tenu des profils d'amortissement des emprunts, la maturité moyenne de la dette bancaire et obligataire du Groupe est de 4,1 années.

Le graphe ci-dessous inclut pour chaque année l'amortissement annuel des dettes long et moyen terme (environ 3,0 M€ pour l'exercice 2024-2025) ainsi que les emprunts dont l'échéance tombe en cours d'année.



Sur l'exercice 2024-2025, il n'y a pas de remboursement d'emprunt, hormis les amortissements annuels.

Les échéances de prêt courantes sur la tranche juin 2026 comprennent les échéances sur les emprunts hypothécaires sur les SNC UN & TROIS et DEUX SIX SEPT, propriétaires des étages de l'immeuble situé Boulevard des Italiens, en octobre 2025, respectivement pour 11 M€ et 12,6 M€. A la date de publication du rapport financier semestriel, le Groupe a obtenu une offre ferme de refinancement sur la SNC UN & TROIS. En ce qui concerne la SNC DEUX SIX SEPT, un refinancement est en cours de négociation.

1.3 ACTIF NET REEVALUE (ANR)

Méthode de calcul

Evaluation des immeubles

Le patrimoine immobilier détenu par le Groupe fait l'objet d'expertises annuelles réparties entre les deux arrêtés comptables.

99 % du patrimoine en valeur a été évalué au 31 décembre 2024. Le patrimoine a été expertisé par des experts indépendants : Cushman & Wakefield Expertise, CBRE et Catella.

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.

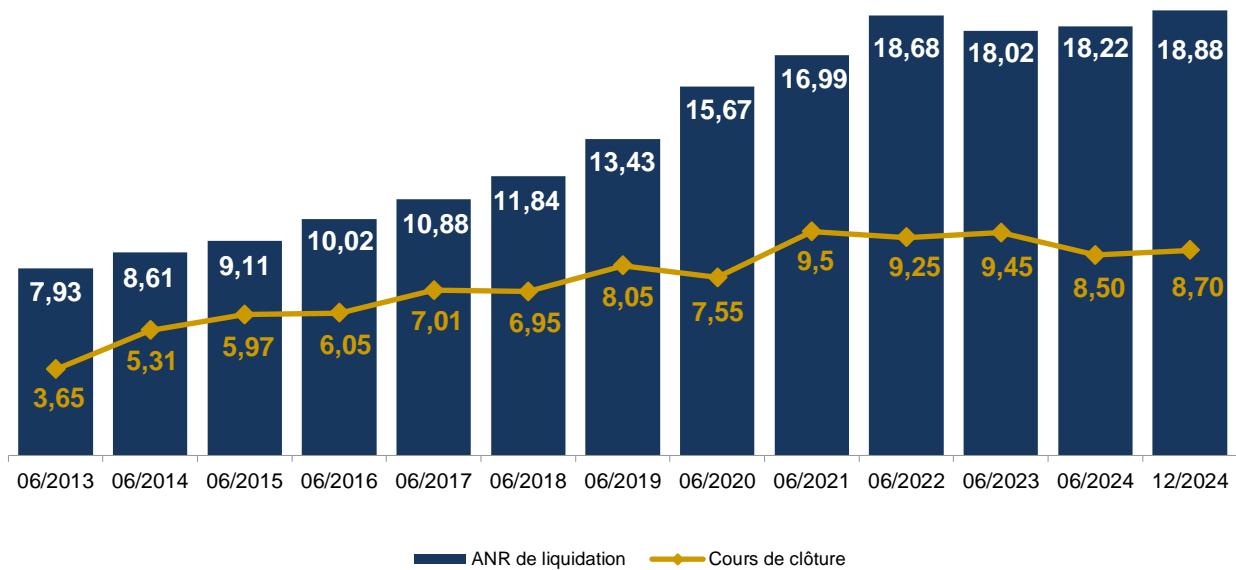
Actif Net Réévalué (ANR)

En K€	31/12/2024
Capitaux propres	257 633
Impôts différés actifs nets	-
Juste valeur des instruments financiers	(3 105)
ANR de liquidation	254 528
Droits d'enregistrement sur immeubles inscrits au bilan	28 959
ANR de reconstitution	283 487
Nb d'actions (hors autocontrôle)	13 484 453
ANR de liquidation/action (€)	18,88
ANR de reconstitution/action (€)	21,02

Au 31 décembre 2024, SCBSM affiche un Actif Net Réévalué de liquidation par action de 18,88 € et un Actif Net Réévalué de reconstitution par action de 21,02 €.

L'ANR de reconstitution est en hausse (+0,79 €) par rapport au 30 juin 2024, l'ANR de liquidation est en hausse (+0,66€) par rapport au 30 juin 2024.

Actif net réévalué de liquidation : 18,88 € / action



L'ANR de liquidation s'établit au 31 décembre 2024 à 18,88 €.

Avec un cours de bourse à la clôture de la période de 8,70 €, la décote sur ANR reste encore très élevée (54 %) surtout si l'on tient compte du fait que :

- 90 % 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 21,02 €.

1.4 CHIFFRES CLES - SYNTHESE

	31 décembre 2024 (6 mois)	30 juin 2024 (12 mois)	31 décembre 2023 (6 mois)
Indicateurs	Valeur d'expertise des actifs	449,2 M€	423,5 M€
	Valeur locative de marché	22,8 M€	21,6 M€
	Actif net réévalué de reconstitution par action	21,02 €	20,23 €
	ANR de liquidation par action	18,88 €	18,22 €
	Trésorerie nette	33,8 M€	31,2 M€
	Endettement bancaire et obligataire remboursable en numéraire ou en actions	219,8 M€	199,0 M€
	Ratio LTV (Endettement financier net / Juste valeur des actifs immobiliers DI)	38,90 %	37,25 %
	Taux moyen de la dette bancaire et obligataire marge incluse	2,87 %	3,26 %
	Ratio RCI (Loyers nets/Intérêts financiers – Impact trésorerie)	280 %	270 %
	Revenus locatifs nets	9,3 M€	18,0 M€
Données comptables consolidées	Résultat opérationnel avant variation de valeur des immeubles	9,5 M€	16,6 M€
	Résultat opérationnel après variation de valeur des immeubles et résultat de cession	12,7 M€	7,9 M€
	Résultat net	7,8 M€	0,3 M€
	Résultat dilué par action	0,57 €	0,02 €

1.5 PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Les principaux risques financiers sont présentés à la note 2.3.10 de l'annexes aux comptes consolidés semestriels inclus dans la deuxième partie du présent rapport.

Les principaux risques opérationnels et incertitudes évalués par SCBSM ont été décrits dans le chapitre 2 du Document d'Enregistrement Universel déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 28 octobre 2024 sous la référence D.24-0780.

Les facteurs de risques identifiés sont ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable sur la Société, son activité, sa situation, ses résultats ou le cours de ses actions. La Société n'anticipe pas d'évolutions significatives de ces risques pour les six prochains mois de l'année.

1.6 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

Les transactions entre parties liées intervenues au cours du semestre, ainsi que celles ayant été significativement modifiées depuis le dernier rapport financier annuel font l'objet de la note 2.3.12 de l'annexe aux comptes consolidés semestriels présentés dans la deuxième partie du présent rapport.

1.7 PERSPECTIVES

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

2. COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS AU 31 DÉCEMBRE 2024

2.1 COMMENTAIRES

Les comptes consolidés semestriels au 31 décembre 2024 sont établis en conformité avec les principes de comptabilisation et d'évaluation des normes comptables internationales IFRS. Ils comprennent les états financiers de SCBSM et de ses filiales au 31 décembre 2024.

Compte de résultat résumé

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

En milliers d'euros	31/12/2024		31/12/2023	
	6 mois	6 mois	6 mois	6 mois
Loyers	9 684		9 024	
Autres prestations	1 360		1 497	
Revenus du patrimoine	11 044		10 521	
Autres produits d'exploitation	564		55	
Charges locatives	-1 775		-1 840	
Autres charges liées au patrimoine	-93		-115	
Autres charges de structure	-863		-810	
Dotations nettes aux amortissements et provisions	603		-59	
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles	9 481		7 752	
Variation de valeur des immeubles de placements et résultat nets de cession	3 179		-9 189	
Résultat opérationnel	12 660		-1 437	
Coût de l'endettement financier net	-2 975		-2 888	
Autres produits et charges financiers	-1 885		-2 259	
Résultat avant impôts	7 800		-6 584	
Impôts				
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle		21		-7
Résultat net part du Groupe		7 779		-6 578

Les revenus du patrimoine comptabilisés sur le semestre s'élèvent à 11,0 M€. Ce poste est constitué de 9,7 M€ de loyers et de 1,3 M€ d'autres produits composés essentiellement de charges refacturées aux locataires.

Les charges de l'exercice sont essentiellement constituées des charges opérationnelles liées aux immeubles de placement à hauteur de (1,8) M€ (et compensées par des produits à hauteur de 1,4 M€), des autres charges liées au patrimoine (expertises, travaux, pertes sur créances...) pour (0,1) M€ et des autres charges d'exploitation notamment les charges de fonctionnement général pour (0,9) M€.

Le résultat opérationnel de l'exercice avant variation de valeur des immeubles s'établit ainsi à 9,5 M€. Le poste variation de juste valeur des immeubles de placement correspond à des plus et moins-values constatées sur les valeurs de marché des immeubles en portefeuille. Cette variation constitue un gain net de 3,2 M€ sur la période.

Le coût de l'endettement financier net s'élève à (3,0) M€, il est composé :

- des frais financiers (impact trésorerie) à hauteur de (3,3) M€ ;
- de l'étalement de la charge d'émission d'emprunts pour (0,1) M€ ;
- des revenus des placements de trésorerie pour 0,4 M€.

Les « autres produits et charges financiers » s'élèvent à (1,9) M€.

Ce poste comprend essentiellement la variation de valeur des instruments financiers dérivés.

Le résultat net après impôt se traduit par un bénéfice de 7,8 M€.

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation sur l'exercice clos au 31 décembre 2024 hors actions détenues en propre s'établissant à 13 676 340 actions, le résultat net par action s'élève à +0,57 €.

Bilan résumé

En milliers d'euros	31/12/2024	30/06/2024
Immeubles	449 231	423 509
Titres non consolidés	5	5
Autres actifs non courant	114	115
Instruments financiers non courant	3 105	4 879
Total Actif non courant	452 456	428 507
Créances clients	1 132	1 311
Autres débiteurs	949	1 512
Trésorerie et équivalents	33 751	31 213
Instruments financiers courant	0	72
Total Actif courant	35 832	34 108
Total Actif	488 288	462 616

Les immeubles de placement détenus par le Groupe sont comptabilisés pour leur juste valeur dans les comptes consolidés en normes IFRS. Au 31 décembre 2024, 99 % du patrimoine en valeur a été évalué. 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 s'élève à 449,2 M€ au 31 décembre 2024 contre 423,5 M€ au 30 juin 2024.

La variation résulte de l'effet de l'acquisition d'un immeuble parisien (+22,2 M€), de la cession d'un lot de bureaux parisien (-1,9 M€) et de la variation du patrimoine expertisé au 31 décembre 2024 nette de la valorisation des travaux (+3,2 M€).

Les autres débiteurs comprennent 0,9 M€ de créances fiscales et des créances diverses pour le solde. La trésorerie disponible du Groupe s'élève à 33,8 M€.

En milliers d'euros	31/12/2024	30/06/2024
Capitaux propres	257 633	253 401
Emprunts obligataires	-	-
Part non courante des dettes bancaires	189 882	193 558
Instruments financiers non courant	-	-
Autres dettes financières non courantes	3 429	3 740
Autres crébiteurs	-	813
Total Passif non courant	193 311	198 112
Emprunts obligataires	-	-
Part courante des dettes bancaires	29 882	5 664
Instruments financiers courant	-	-
Autres dettes financières	1 549	865
Dettes fournisseurs	1 718	977
Autres crébiteurs	4 194	3 597
Total Passif courant	37 343	11 103
Total Passif	488 288	462 616

La variation des capitaux propres entre le 30 juin 2024 et le 31 décembre 2024 est essentiellement liée au résultat de l'exercice pour +7,8 M€ et à la distribution de dividendes pour -2,3 M€.

L'endettement financier au 31 décembre 2024 s'élève à 219,8 M€ contre 199,2 M€ au 30 juin 2024. Les échéances de prêt courantes à moins de 12 mois sont les échéances sur les emprunts hypothécaires sur les SNC UN & TROIS et DEUX SIX SEPT en octobre 2025, propriétaires des étages de l'immeuble situé Boulevard des Italiens, respectivement pour 11M€ et 12,6 M€. A la date de publication du rapport financier semestriel, le Groupe a obtenu une offre ferme de refinancement sur la SNC UN & TROIS. En ce qui concerne la SNC DEUX SIX SEPT, un refinancement est en cours de négociation.

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

Les autres crébiteurs sont constitués principalement des dividendes à payer pour 2,3 M€, des dettes fiscales et sociales pour 0,4 M€, des avances et acomptes reçus pour 0,7 M€ (échéances locataires payées en avance) et des autres dettes (fournisseurs d'immobilisation et dettes diverses) pour 0,8 M€.

2.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS AU 31 DECEMBRE 2024

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2024

Période du 1^{er} juillet 2024 au 31 décembre 2024

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société, relatifs à la période du 1^{er} juillet 2024 au 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

I - Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

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

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

II - Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 31 mars 2025

KPMG S.A.

Paris, le 31 mars 2025

RSA

Xavier Niffle
Associé

David Benichou
Associé

2.3 DETAIL DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2024

2.3.1 ETATS FINANCIERS

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

En K€	Note	31/12/2024	30/06/2024
ACTIF			
Actifs non-courants			
Immeubles de placement	6.a	445 911	420 229
Immeubles d'exploitation	6.b	3 320	3 280
Autres immobilisations corporelles	6.b	12	12
Instruments financiers dérivés actifs	6.l	3 105	4 879
Autres actifs financiers (non courants)	6.c	106	107
Actifs d'impôts différés		-	-
Actifs courants			
Stocks		-	-
Clients	6.d	1 132	1 311
Autres actifs financiers (courants)	6.c	-	-
Autres débiteurs	6.d	949	1 512
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.e	33 751	31 213
Instruments financiers dérivés actifs	6.l	-	72
TOTAL ACTIF		488 288	462 616
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF			
Capital émis	6.f	34 335	34 335
Réserves	6.f	215 450	218 689
Résultat net part du Groupe		7 779	328
Capitaux propres part du Groupe		257 564	253 352
Participations ne donnant pas le contrôle		69	48
TOTAL CAPITAUX PROPRES		257 633	253 401
Passifs non courants			
Emprunts bancaires	6.g	189 882	193 558
Instruments financiers dérivés passifs	6.k	-	-
Autres dettes financières	6.l	3 429	3 740
Autres crébiteurs	6.m	-	813
Passifs courants			
Part courante des emprunts long terme	6.g	29 882	5 664
Instruments financiers dérivés passifs	6.k	-	-
Fournisseurs	6.m	1 718	977
Autres crébiteurs	6.m	4 194	3 597
Concours bancaires	6.e	-	-
Autres dettes financières	6.l	1 549	865
TOTAL PASSIF		230 654	209 215
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		488 288	462 616

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE EN NORMES IFRS – SCBSM SA

En K€	Note	31/12/2024 (6 mois)	30/06/2024 (12 mois)	31/12/2023 (6 mois)
Loyers		9 684	18 668	9 024
Autres prestations		1 360	2 952	1 497
Revenus du patrimoine	7.a	11 044	21 621	10 521
Autres produits d'exploitation		564	227	55
Total Produits des activités ordinaires		11 609	21 848	10 576
Charges locatives	7.a	(1 775)	(3 670)	(1 840)
Autres charges liées au patrimoine	7.b	(93)	(63)	(115)
Autres charges de structure	7.b	(863)	(1 532)	(810)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	7.b	603	21	(59)
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement		9 481	16 604	7 752
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	6.a	3 179	(8 737)	(9 189)
Résultat opérationnel		12 660	7 867	(1 437)
Revenus des équivalents de trésorerie		440	1 209	698
Intérêts financiers - impact trésorerie		(3 279)	(6 759)	(3 469)
Intérêts financiers - Etalement de la charge d'émission et des primes de remboursement d'emprunts		(136)	(244)	(117)
Coût de l'endettement financier net	7.c	(2 975)	(5 794)	(2 888)
Variation de valeur des instruments financiers dérivés	6.k	(1 845)	(1 752)	(2 259)
Autres produits financiers		2	4	1
Autres charges financières		(43)	-	-
Autres produits et charges financiers		(1 885)	(1 749)	(2 259)
Résultat avant impôts des activités poursuivies		7 661	324	(6 584)
Impôts		-	-	-
Résultat net de l'ensemble consolidé		7 800	324	(6 584)
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle		21	(4)	(7)
Résultat net part du Groupe		7 779	328	(6 578)
Résultat de base par action (en €)	7.e	0.57	0,02	(0.48)
Résultat dilué par action (en €)	7.e	0.57	0,02	(0.48)

ETAT DU RESULTAT GLOBAL EN NORMES IFRS – SCBSM SA

En K€	31/12/2024 (6 mois)	30/06/2024 (12 mois)	31/12/2023 (6 mois)
Résultat net	7 779	328	(6 578)
Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat			
Réévaluation immobilisations corporelles			
- Gain / (Pertes) générée(s) durant la période	40	(21)	(39)
Total des éléments qui ne seront pas reclassés en résultat	40	(21)	(39)
Eléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat			
Actifs financiers disponibles à la vente			
- Gain / (Pertes) générée(s) durant la période	-	-	-
- Recyclage en résultat sur la période	-	-	-
Couverture des flux de trésorerie			
- Gain / (Pertes) générée(s) durant la période	-	-	-
- Recyclage en résultat sur la période	-	-	-
Total des éléments susceptibles d'être reclassés en résultat	-	-	-
Total du résultat global	7 819	307	(6 616)

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS – SCBSM SA

	Capital social	Réserves liées au capital	Actions propres	Réserves et résultat consolidé	Réévaluation immobilisations corporelles	Actifs financiers disponible à la vente	Instruments de couverture	Total des capitaux propres - Part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total des capitaux propres
Au 30 juin 2023	34 335	22 227	1 137	192 956	1 959	937	152	253 704	55	253 759
Résultat net consolidé				(6 578)				(6 578)	(7)	(6 584)
Variation de valeur des actifs financiers disponible à la vente										
Variation de valeur des instruments de couverture										
Réévaluation immobilisations corporelles					(39)			(39)		(39)
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	(39)	-	-	(39)	-	(39)
Total du résultat global	-	-	-	(6 578)	(39)	-	-	(6 616)	(7)	(6 623)
Actions propres				(73)				(73)		(73)
Augmentation de capital										
Dividendes										
Autres				2				2	(2)	
Au 31 décembre 2023	34 335	22 227	1 064	186 381	1 920	937	152	247 016	46	247 062
Résultat net consolidé				6 906				6 906	3	6 909
Variation de valeur des actifs financiers disponible à la vente										
Variation de valeur des instruments de couverture										
Réévaluation immobilisations corporelles					18			18		18
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	18	-	-	18	-	18
Total du résultat global	-	-	-	6 906	18	-	-	6 924	3	6 927
Actions propres				(586)				(586)		(586)
Augmentation de capital										
Dividendes										
Autres										
Au 30 juin 2024	34 335	22 227	478	193 286	1 937	937	152	253 352	48	253 401
Résultat net consolidé				7 779				7 779	21	7 800
Variation de valeur des actifs financiers disponible à la vente										
Variation de valeur des instruments de couverture										
Réévaluation immobilisations corporelles					40			40		40
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	40	-	-	40	-	40
Total du résultat global	-	-	-	7 779	40	-	-	7 819	21	7 840
Actions propres				(1 309)				(1 309)		(1 309)
Augmentation de capital										
Dividendes				(2 298)				(2 298)		(2 298)
Autres				(36)		36				
Au 31 décembre 2024	34 335	19 893	(831)	201 102	1 977	937	152	257 564	69	257 633

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDÉS – SCBSM SA

En K€	Note	31/12/2024 (6 mois)	30/06/2024 (12 mois)
Résultat net		7 800	324
Variation de valeur sur les immeubles sans impact de trésorerie	6.a	(3 237)	8 737
Dépréciations et provisions (hors actifs circulants)		(600)	6
Variation de valeur et résultat de cession des actifs et passifs financiers		1 845	1 752
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		5 807	10 820
Coût de l'endettement financier net	7.c	2 975	5 794
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		8 782	16 614
Impôt versé		-	-
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		(248)	(347)
Flux de trésorerie générés par les activités poursuivies		8 534	16 268
Décaissements liés aux travaux et acquisitions d'immeubles de placement		(24 483)	(15 765)
Encaissement de cession d'immeubles de placement	6.a	1 890	11 059
Acquisitions et cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-	-
Acquisitions et cessions autres immobilisations financières		-	-
Variation des prêts et avances consentis		1	82
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(22 592)	(4 624)
Produits d'émission des emprunts		24 200	5 000
Frais décaissés à l'émission d'emprunts		(215)	(100)
Remboursements d'emprunts		(3 404)	(21 187)
Intérêts financiers versés		(4 145)	(8 572)
Produit de trésorerie et équivalent de trésorerie		440	1 206
Effets cash lié aux instruments financiers		691	1 698
Vente/achats par la société de ses propres actions		(1 344)	(677)
Variation nette des autres flux de financement (C/C d'associés, dépôts de garantie)		372	205
Augmentation de capital		-	-
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe		-	-
Dividendes payés aux minoritaires		-	-
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		16 596	(22 425)
Variation nette de trésorerie et équivalents de trésorerie		2 538	(10 781)
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à l'ouverture	6.e	31 213	41 994
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à la clôture	6.e	33 751	31 213

2.3.2 INFORMATIONS GENERALES

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

Les comptes semestriels consolidés résumés au 31 décembre 2024 ainsi que les notes annexes y afférentes ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'administration et arrêtés lors de sa réunion du 26 mars 2025.

2.3.3 EVENEMENTS CARACTERISTIQUES DU SEMESTRE

- Immobilier :**

Au cours du semestre, le Groupe a procédé à la cession de lots comprenant des bureaux d'environ 150 m² rue Saint-Lazare (Paris 9ème).

En octobre 2024, le Groupe a acquis un immeuble en pleine propriété situé boulevard Haussmann, à proximité immédiate de la place de l'Opéra (Paris 9ème). L'immeuble s'étend sur près de 1 700 m² de surfaces utiles comprenant 2 commerces sur l'avenue, 4 étages de bureaux et 2 d'habitations. Cette acquisition a été réalisée en partie en fonds propres et en partie financée par un emprunt hypothécaire.

- Financier :**

En date du 14 décembre 2023, SCBSM a signé une convention de « prêt à impact » d'un montant de 10 M€ amortissable sur 5 ans. Ce financement, crédit corporate sans sûreté, a pour objet le financement de la démarche ESG du Groupe. Dans cette optique le Groupe a mandaté la société Ethifinance en vue de sa notation ISR au cours des 5 prochaines années. A titre incitatif le taux du prêt est bonifié en fonction des performances ESG du Groupe pouvant atteindre une bonification pour la dernière année de 40bps. La première notation est intervenue en mai 2024 au titre de l'exercice précédent. Le score ESG obtenu par SCBSM est de 52/100. Un montant de 5 M€ a été tiré en juin 2024 ; le solde de 5 M€ a été tiré en décembre 2024.

Un refinancement hypothécaire à hauteur de 6 M€ a été obtenu en août 2024 pour l'actif situé boulevard des Capucines à Paris 2ème.

Un financement hypothécaire partiel à hauteur de 13,2 M€ a été obtenu en octobre 2024 pour l'actif situé boulevard Haussmann à Paris 9ème.

2.3.4 METHODES COMPTABLES

a) Principes de préparation des états financiers consolidés semestriels résumés

Les états financiers consolidés semestriels résumés du Groupe au 31 décembre 2024 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 semestriels sont présentés en Euro et toutes les valeurs sont arrondies au millier le plus proche (€000) sauf indication contraire.

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

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

b) Conformité aux normes comptables

Les comptes consolidés semestriels résumés au 31 décembre 2024 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 2024 (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 2024 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Le présent rapport financier semestriel a été établi conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ».

Incidence des nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes d'application obligatoire au sein de l'Union Européenne pour les exercices ouverts à compter du 1er juillet 2024

Les nouvelles normes, ou amendements de normes et interprétations de normes suivantes ont été appliqués aux comptes clos le 31 décembre 2024 et sont sans impact significatif :

- Amendements à IAS 1 relatifs au classement courant/non courant des passifs assortis de clauses d'exigibilité anticipée (« covenants ») et aux informations à fournir en annexe les concernant
- Amendement à IFRS 16 qui précise la comptabilisation des dettes de loyer dans une transaction de cession-bail
- Amendements à IAS 7 et IFRS 7 qui prévoient de nouvelles informations à fournir en annexe au titre des accords de financement des fournisseurs

Normes et interprétations nouvelles publiées par l'IASB mais non appliquées par anticipation au 31 décembre 2024

Néant.

Principes et modalités de consolidation

Les états financiers consolidés semestriels résumés comprennent les états financiers de SCBSM et de ses filiales au 31 décembre 2024. Les états financiers des filiales ont été retraités selon le référentiel IFRS. Les opérations réciproques ont été éliminées.

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

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

Conversion en monnaie étrangère

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

Par ailleurs, aucune opération en monnaies étrangères n'a été réalisée au cours du semestre.

2.3.5 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les sociétés qui composent le Groupe SCBSM au 30 juin 2024 et 31 décembre 2024 sont les suivantes :

Sociétés consolidées	SIREN	Date d'entrée dans le Groupe	31/12/2024		30/06/2024	
			Intérêts	Contrôle	Intérêts	Contrôle
Société mère						
SA Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche	775 669 336		-	-	-	-
Sociétés en intégration globale						
SCI Berlioz	480 044 635	21/12/2005	100%	100%	100%	100%
SCI Buc	438 922 148	21/12/2005	100%	100%	100%	100%
SCI Cathédrale	453 055 287	21/12/2005	100%	100%	100%	100%
SCI Des Bois	438 739 468	21/12/2005	100%	100%	100%	100%
SCI Lip	478 294 416	21/12/2005	100%	100%	100%	100%
SCI Parabole IV	452 779 325	21/12/2005	100%	100%	100%	100%
SCI Baltique	488 859 695	31/03/2006	100%	100%	100%	100%
SCI Abaquesne	490 232 345	15/03/2006	100%	100%	100%	100%
SCI Des Bois de Norvège	491 104 519	04/07/2006	100%	100%	100%	100%
SAS Les Promenades de la Thalie	494 166 747	26/07/2006	100%	100%	100%	100%
SNC Foncière du Chêne Vert	481 597 631	27/01/2007	100%	100%	100%	100%
SCI Wittenheim	530 194 562	27/12/2010	99%	99%	99%	99%
SCI Du Val sans Retour	480 703 681	29/06/2012	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%
SCI Villiers Luats	489 377 390	28/06/2013	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%
SCI Haussmann-Eiffel	794 032 128	03/07/2013	100%	100%	100%	100%
SARL Cathédrales	797 899 143	15/10/2013	100%	100%	100%	100%
SNC Sentier	797 955 531	17/10/2013	99%	99%	99%	99%
SNC Meubles & Co	483 817 193	30/05/2018	100%	100%	100%	100%
SNC Deux six sept	888 302 858	25/08/2020	100%	100%	100%	100%
SNC Un et trois	888 303 849	25/08/2020	100%	100%	100%	100%

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

a) Immeubles de placement

La juste valeur des immeubles a été déterminée conformément à IAS 40 en fonction des conditions économiques et de marché existantes au 31 décembre 2024 (IAS 40, §38). Au 31 décembre 2024, l'ensemble des immeubles de placement a été classé en niveau 3 selon IFRS 13 (voir note « q. Evaluation de la juste valeur »).

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

- Cushman & Wakefield
- Catella
- CBRE

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

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

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

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

Au 31 décembre 2024, la juste valeur des immeubles de placement déterminée par référence aux valeurs d'expertise s'établit à 445,9 M€.

Solde au 30 juin 2023	420 963
Travaux et dépenses capitalisés	5 585
Acquisition d'immeubles	10 300
Cessions d'immeubles	(7 659)
Résultat net des ajustements de la juste valeur	(8 737)
Autres variations	(223)
Solde au 30 juin 2024	420 229
Travaux et dépenses capitalisés	2 157
Acquisition d'immeubles	22 235
Cessions d'immeubles	(1 890)
Variation de la juste valeur et résultats nets de cessions	3 237
Autres variations	(58)
Solde au 31 décembre 2024	445 911

b) Immobilisations corporelles

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

	30/06/2024	Augment.	Diminut.	Réévaluation	31/12/2024
Valeurs brutes	3 428	3		41	3 472
Immeubles d'exploitation	3 280			41	3 320
Autres immobilisations corporelles	148	3			151
Amortissements	(136)	(3)			(139)
Immeubles d'exploitation					
Autres immobilisations corporelles	(136)	(3)			(139)
Valeurs nettes	3 292			41	3 333
Immeubles d'exploitation	3 280			41	3 320
Autres immobilisations corporelles	12				12

L'immeuble d'exploitation est évalué en Juste Valeur par les OCI conformément à l'option offerte par les paragraphes 36 et 37 de la norme IAS 16.

c) Autres actifs financiers (non courants)

En K€	31/12/2024	30/06/2024
Actifs financiers disponibles à la vente	5	5
Prêts, cautionnements et autres créances	101	102
Total Autres actifs financiers (non courants)	106	107

d) Clients et autres débiteurs

En K€	31/12/2024	30/06/2024
Clients et comptes rattachés	1 431	1 896
Dépréciation	(299)	(584)
Total	1 132	1 311
Créances fiscales	750	904
Autres créances	200	607
Total	949	1 512
Clients et autres débiteurs	2 081	2 823

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

Compte tenu du taux de défaillance très faible des clients, l'application d'un modèle prospectif basé sur les pertes attendues n'a pas eu d'incidence significative sur la dépréciation des clients.

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

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

e) Trésorerie et équivalents de trésorerie

En K€	31/12/2024	30/06/2024
Comptes bancaires et caisses (Actif)	10 265	7 877
VMP - Equivalents de trésorerie	23 486	23 336
Intérêts courus non échus s/ VMP	-	-
Dép. valeurs mobilières de placement	-	-
VMP - NET (actif)	23 486	23 336
Concours bancaires (trésorerie passive)	-	0
Intérêts courus non échus (Passif)		
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets	33 751	31 213

Les comptes bancaires et caisses ne sont pas rémunérés.

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

f) Capital émis et réserves

Catégorie de titres	Valeur nominale	Nombre de titres			
		Au 30 juin 2024	Créés	Annulation	Au 31 décembre 2024
Actions ordinaires	€ 2,50	13 734 163	-	-	13 734 163

Au 31 décembre 2024, le capital social de SCBSM est composé de 13 734 163 actions de 2,50 € de valeur nominale.

Variation des capitaux propres

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

Actions propres

SCBSM a conclu un contrat de liquidité avec un intermédiaire reconnu par les Autorités de Marché afin de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres.

Le nombre de titres auto détenus dans ce contexte au 31 décembre 2024 s'élevait à 14 924 actions.

Le nombre de titres lié au programme de rachat au 31 décembre 2024 est quant à lui de 3 158 actions.

Le nombre de titres auto-détenus par ailleurs est de 231 628 actions.

g) Echéances des emprunts bancaires

En K€	Solde au 31/12/2024	Part courante < 12 mois	Part non courante	Dont de 12 à 24 mois	Dont entre 2 et 5 ans	Dont > 5 ans
Dettes financières						
Emprunts bancaires	218 611	28 729	189 882	6 496	166 094	17 292
Intérêts courus sur emprunts bancaires	1 153	1 153				
Total	219 764	29 882	189 882	6 496	166 094	17 292

Les échéances à venir sont composées uniquement de l'amortissement annuel des dettes long et moyen terme.

Les échéances de prêt courantes à moins de 12 mois sont les échéances sur les emprunts hypothécaires sur les SNC UN & TROIS et DEUX SIX SEPT, propriétaires des étages de l'immeuble situé Boulevard des Italiens en octobre 2025, respectivement pour 11M€ et 12,6 M€. A la date de publication du rapport financier semestriel, le Groupe a obtenu une offre ferme de refinancement sur la SNC UN & TROIS. En ce qui concerne la SNC DEUX SIX SEPT, un refinancement est en cours de négociation.

h) Flux de trésorerie contractuels futurs relatifs aux dettes financières

En K€	Flux au 31/12/2024	Part courante < 12 mois	Part non courante	Dont de 12 à 24 mois	Dont entre 2 et 5 ans	Dont > 5 ans
Intérêts hors couverture	4 106	7 728	20 650	6 556	13 291	1 563
Intérêts liés aux couvertures	(691)	(981)	(3 039)	(988)	(2 050)	0
Total	3 415	6 747	17 611	5 567	11 240	1 563

Les flux d'intérêts sont évalués sur la base des taux d'intérêt à terme applicable au 31 décembre 2024.

i) Emprunts bancaires courants et non courants

Nature et détails des emprunts bancaires

Société	Nature	Date emprunt	Durée (ans)	Taux	Dette au 31/12/2024 y compris frais accessoires et intérêts courus (K€) (**)
SCBSM SA	EH	23/11/2011	15	Eur3M+1,80	531
SCBSM SA	EH	19/09/2019	9	Eur3M+1,85 (*)	477
SCBSM SA	EH	19/09/2019	9	Eur3M+1,50 (*)	696
SCBSM SA	EH	23/11/2011	15	Eur3M+1,80	306
SCBSM SA	EH	29/04/2015	12	Eur3M+2,10	1 410
SCBSM SA	EC	15/12/2023	5	Eur3M+1,90 (*)	8 431
SCBSM SA	EH	02/08/2024	5	E3M+1,75 (*)	5 937
SCBSM SA	EH	16/10/2024	7	E3M+1,65 (*)	13 200
SCI Baltique	EH	30/03/2022	7	1,90 %	64 724
SCI Berlioz	EH	18/09/2018	9	1,70 %	17 384
SCI Buc	EH	21/04/2022	6	Eur3M+1,70 (*)	27 156
SCI Cathédrale	EH	29/03/2019	10	Eur3M+1,50 (*)	34 480
SNC Deux Six Sept	EH	22/10/2020	5	Eur3M+2 (*)	12 779
SCI Du Val Sans Retour	EH	29/10/2012	15	4,00%	749
SNC Foncière du chêne vert	EH	10/12/2020	12	Eur3M+1,65 (*)	4 826
SCI Haussmann-Eiffel	EH	29/03/2019	10	Eur3M+1,50 (*)	10 421
SCI Parabole IV	EH	25/10/2019	15	Eur3M+1,85 (*)	3 527
SNC Sentier	EH	15/02/2016	10	Eur3M+1,90 (*)	1 470
SNC Un et Trois	EH	28/10/2020	5	Eur3M+2,2 (*)	11 092
SCI Villiers Luats	EH	15/12/2010	15	3,61%	171
Total					219 764

EH : Emprunt hypothécaire

Part non-courante

189 882

EC : Emprunt corporate

Part courante

29 882

(*) + Euribor 3M Flooré à 0.

(**) Le montant de la dette présentée dans ce tableau correspond au capital restant dû au 31 décembre 2024 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

Les montants des nouveaux emprunts sont présentés nets des frais accessoires à la mise en place desdits emprunts.

En K€	Total
30-juin-23	202 623
Nouveaux emprunts	5 000
Remboursements	(8 433)
Autres variations	32
30-juin-24	199 222
Nouveaux emprunts	24 200
Remboursements	(3 268)
Autres variations	(389)
31-décembre-24	219 764

Les remboursements de la période correspondent aux remboursements courants des emprunts long terme.

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 31 décembre 2024 : 1 725 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 la SNC Sentier et contracté auprès d'Arkéa le 15 février 2016 : Capital restant dû au 31 décembre 2024 : 1 463 K€.
 - DSCR : le Ratio DSCR devra être supérieur à 120 % ;
 - LTV : le Ratio LTV devra être inférieur ou égal à 75 %.
- Emprunt porté par la SCI Berlioz et contracté auprès de Crédit Mutuel le 18 septembre 2018 : Capital restant dû au 31 décembre 2024 : 17 350 K€.
 - LTV consolidé Groupe : le Ratio LTV devra être inférieur à 60 % ;
 - LTV périmètre : le Ratio LTV devra être inférieur à 70 % ;
 - 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 et BNP le 29 mars 2019 : Capital restant dû au 31 décembre 2024 : 44 779 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 2023	<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 SCBSM et contracté auprès de Banque Palatine le 19 septembre 2019 dans le cadre des travaux de Buchelay : Capital restant dû au 31 décembre 2024 : 1 195 K€
- DSCR : le Ratio DSCR devra être supérieur ou égal à 110 % ;
- LTV : le Ratio LTV devra être inférieur ou égal à 50 %.
- Emprunt porté par la SCI PARABOLE IV et contracté auprès de la Banque Palatine le 25 octobre 2019 : Capital restant dû au 31 décembre 2024 : 3 526 K€
- DSCR : le Ratio DSCR devra être supérieur ou égal à 110 % ;
- LTV : le Ratio LTV devra être inférieur ou égal à 50 %.
- Emprunt porté par la SNC UN ET TROIS et contracté auprès d'Arkéa le 28 octobre 2020 : Capital restant dû au 31 décembre 2024 : 11 000 K€
- LTV : le Ratio LTV devra être inférieur ou égal à 80 %.
- Emprunt porté par la SCI BALTIQUE et contracté auprès de la Société Générale et la Banque Postale le 30 mars 2022 : Capital restant dû au 31 décembre 2024 : 65 000 K€
- DSCR : le Ratio DSCR devra être supérieur ou égal à 120 % ;
- LTV : le Ratio LTV devra être inférieur ou égal à 65 % jusqu'au 29 mars 2027 puis inférieur ou égal à 60 % jusqu'à la date d'échéance.
- Emprunt porté par la SCI BUC et contracté auprès d'Arkéa le 21 avril 2022 : Capital restant dû au 31 décembre 2024 : 27 000 K€
- ICR :

Période de test ICR	Ratio ICR
Du 21 avril 2022 au 30 juin 2025	>150 %
Du 01 juillet 2026 au 30 juin 2026	>160 %
Du 01 juillet 2027 au 30 juin 2027	>170 %

- LTV : le Ratio LTV devra être inférieur ou égal à 75 % jusqu'au 30 juin 2024 puis inférieur ou égal à 70 % jusqu'à la date d'échéance.
- Emprunt porté par SCBSM et contracté auprès d'Arkéa le 15 décembre 2023 : Capital restant dû au 31 décembre 2024 : 8 500 K€.
- DSCR consolidé Groupe : le Ratio DSCR devra être supérieur ou égal à 110 % ;

- Gearing (Dette financière nette / Capitaux propres) : le Ratio de Gearing devra être inférieur ou égal à 3 ;
 - LTV consolidé Groupe : le Ratio LTV devra être inférieur à 60 %.
- Emprunt porté par SCBSM et contracté auprès de la Société Générale le 16 octobre 2024 : Capital restant dû au 31 décembre 2024 : 13 200 K€.
- LTV consolidé Groupe : le Ratio LTV devra être inférieur à 65 % ;
 - LTV opération : le Ratio LTV devra être inférieur à 65 % ;
 - DSCR consolidé groupe : le Ratio DSCR devra être supérieur à 170 %.

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

j) Etat de rapprochement des dettes découlant des activités de financement

En K€	30/06/2024	Flux de trésorerie		Variations non-monétaires				31/12/2024
		Produits d'émission des emprunts	Remboursements d'emprunts	Conversion	Reclassement	Intérêts	Juste valeur	
Passifs non courants								
Emprunts obligataires convertibles								
Emprunts obligataires non convertibles								
Emprunts bancaires	193 558		24 200			(27 876)		189 882
Instruments financiers dérivés passifs								
Passifs courants								
Emprunts obligataires convertibles								
Emprunts obligataires non convertibles								
Part courante des emprunts long terme	5 664			(3 268)		27 876	(390)	29 882
Instruments financiers dérivés passifs								
Dettes financières	199 221	24 200	(3 268)	0	0	(390)	0	219 764

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 swaps et des caps, associés aux contrats d'emprunts à taux variable.

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 2024 Actif	Valeur Juin 2024 Passif	Valeur Déc. 2024 Actif	Valeur Déc. 2024 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 Cathédrale / La Madeleine / BECM BNP / BNP CM-CIC BNP Swap taux fixe : Le Groupe reçoit Eur 3M et paie 0,58 % CM-CIC Swap taux fixe : Le Groupe reçoit Eur 3M et paie 0,56 %	34 480	03/19	10	03/29	3 535	0	2 327	0	(1 209)	0	0	0	2 327	0
SCI Haussmann / Réaumur / BECM BNP / BNP CM-CIC BNP Swap taux fixe : Le Groupe reçoit Eur 3M et paie 0,58 % CM-CIC Swap taux fixe : Le Groupe reçoit Eur 3M et paie 0,56 %	10 421	03/19	10	03/29	1 069	0	704	0	(366)	0	0	0	704	0
SCI Parabole IV / Banque Palatine / Banque Palatine CAP à 0,50%	3 527	10/19	5	10/24	59	0	0	0	(59)	0	0	0	0	0
SCBSM Buchelay Travaux / Banque Palatine / Banque Palatine CAP à 0,50%	1 173	12/29	5	09/24	13	0	0	0	(13)	0	0	0	0	0
BUC / Arkéa / Arkéa CAP à 2,5 %	27 156	05/22	5	04/27	274	0	75	0	(199)	0	0	0	75	0
TOTAL	76 757				4 951	0	3 105	0	(1 845)	0	0	0	3 105	0

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 perte de (1 845) K€ sur le semestre

L'effet net des couvertures de taux sur le semestre représente une perte de (1 154) K€, qui se décompose ainsi :

- Variation de valeur des instruments financiers dérivés non éligibles à la comptabilité de couverture : perte de (1 845) K€,
- Produits d'intérêts du semestre pour 691 K€.

Le solde de la dette exposé aux effets de fluctuation des taux d'intérêts de marché s'établit à 59 980 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 (219 764K€) – dettes couvertes (76 757 K€) – dettes à taux fixe (83 027 K€) = 59 980 K€) soit 27,3 % de la dette bancaire au 31 décembre 2024.

I) Autres dettes financières

En K€	31/12/2024	30/06/2024
Autres dettes financières non courantes	3 429	3 740
Dépôts de garantie	3 429	3 740
Autres dettes financières courantes	1 549	865
Concours bancaires	-	-
Dépôts de garantie	1 549	865
Comptes créditeurs d'associés	-	-
Autres dettes financières	4 978	4 606

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

m) Fournisseurs et autres créditeurs (courant)

En K€	31/12/2024	30/06/2024
Fournisseurs et comptes rattachés	1 718	977
Dettes fiscales et sociales	430	1 102
Avances et acomptes reçus	715	1 485
Produits constatés d'avance	16	325
Autres dettes	3 032	685
Fournisseurs et autres créditeurs	5 912	4 574

Les dettes fiscales et sociales sont principalement constituées des dettes liées à la taxe sur la valeur ajoutée. Les avances reçues se rattachent aux loyers du premier semestre de l'année 2025 déjà encaissés au 31 décembre 2024.

Les autres dettes sont essentiellement constituées des dividendes à verser pour 2 298 K€, des dettes sur travaux et des dettes diverses.

n) Impôts

SCBSM SA a opté depuis le 1^{er} 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 31 décembre 2024.

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

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	5		5	
Prêts, cautionnements et autres créances	101	101		
Sous Total Autres actifs financiers (non courants)	106	101	5	-
Prêts, cautionnements et autres créances	-			
Clients (1)	1 132	1 132		
Équivalents de trésorerie	23 486	23 486		
Disponibilités	10 265	10 265		
Instruments financiers dérivés actifs	3 105			3 105
Total Actifs financiers	38 095	34 984	5	3 105
Emprunts obligataires convertibles	-			
Emprunts obligataires non convertibles	-			
Dettes financières	219 764	219 764		
Total Emprunts & obligations convertibles	219 764	219 764	-	-
Instruments financiers dérivés passifs (2)	-			
Dépôts de garantie	4 978	4 978		
Effet de l'actualisation des dépôts de garantie				
Fournisseurs	1 718	1 718		
Total Passifs Financiers	226 460	226 460	-	-

(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.

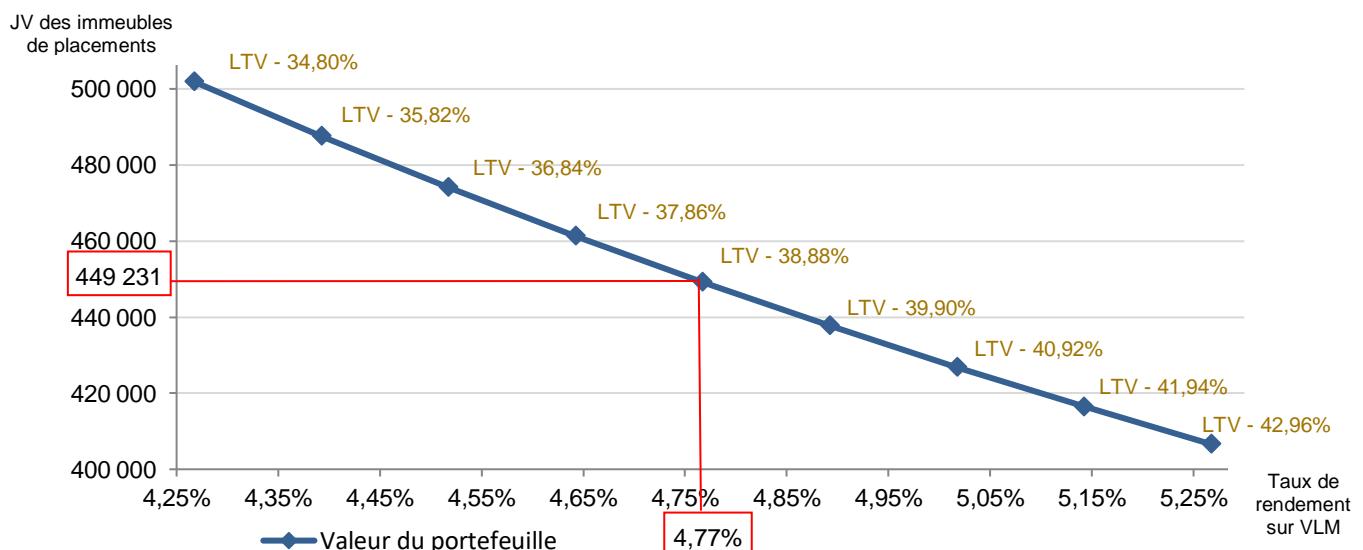
Le tableau suivant présente un certain nombre d'éléments quantitatifs utilisés pour évaluer la juste valeur des immeubles de placement détenus par le Groupe, sur base des immeubles expertisés au 31 décembre 2024 :

31/12/2024		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	848,54	8,25%	8,25%	4,50%	4,59%	10,00%	-	11 500
	Min	166,00	5,50%	5,50%	4,08%	1,07%	2,00%	-	9 800
Périphérie	Max	248,62	10,25%	10,25%	8,57%	6,07%	10,00%	-	-
	Min	102,38	5,50%	6,75%	6,50%	-0,29%	6,75%	-	-
Province	Max	112,14	10,50%	10,50%	9,75%	4,59%	9,75%	-	-
	Min	29,17	8,00%	8,00%	8,25%	-0,13%	7,90%	-	-

Dans le cadre de ses financements, le Groupe a souscrit plusieurs contrats de couverture. Ces instruments financiers dérivés ont été classés en niveau 2 au 31 décembre 2024. Leurs justes valeurs ont été déterminées sur la base des évaluations transmises par les partenaires financiers du Groupe.

Les titres de participation classés en « Instruments de capitaux propres » et présentés au bilan en « Autres actifs financiers non courants » sont classés en niveau 1. La détermination de leur juste valeur s'est effectuée grâce aux cours de marché observés à la clôture.

q) Sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation du taux de rendement



Le taux de rendement sur VLM est défini comme le taux faisant référence à un rapport direct entre la valeur vénale droit inclus et la valeur locative de marché.

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 rendement 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.

2.3.7 NOTES DETAILLEES COMPTE DE RESULTAT

a) Revenus locatifs

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

En K€	31/12/2024 (6 mois)	30/06/2024 (12 mois)	31/12/2023 (6 mois)
Loyers	9 684	18 668	9 024
Autres prestations	1 360	2 952	1 497
Charges locatives	(1 775)	(3 670)	(1 840)
Revenus locatifs nets	9 269	17 950	8 681

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.

La hausse des loyers bruts de +660 K€ entre le 31 décembre 2023 et le 31 décembre 2024 s'explique par les effets suivants :

- Acquisition d'actifs (acquisitions de l'exercice et effets en semestre plein des acquisitions de l'exercice précédent) : +235 k€ ;
- Cessions d'actifs : -83 k€
- Entrées (entrées de l'exercice et effets en semestre plein des entrées de l'exercice précédent) : +257k€
- Sorties (sorties de l'exercice et effets en semestre plein des sorties de l'exercice précédent) : -256 k€
- Revalorisation des loyers : +506 k€

b) Charges d'exploitation

En K€	31/12/2024 (6 mois)	30/06/2024 (12 mois)	31/12/2023 (6 mois)
Autres charges liées au patrimoine	(93)	(63)	(115)
Autres charges de structure	(863)	(1 532)	(810)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	603	21	(59)
Total charges d'exploitation	(353)	(1 573)	(984)

L'effectif au 31 décembre 2024 s'élève à 4 personnes, les charges de personnel contribuent aux charges d'exploitation pour un montant de 186 K€. Les autres charges d'exploitation sont essentiellement des dépenses d'honoraires et autres frais de fonctionnement.

La reprise de provision correspond à une la reprise d'une provision pour indemnité d'éviction devenue sans objet à la clôture pour 600 K€.

c) Coût de l'endettement financier net

En K€	31/12/2024 (6 mois)	30/06/2024 (12 mois)	31/12/2023 (6 mois)
Intérêts financiers des emprunts	(3 970)	(8 209)	(4 053)
Intérêts financiers des instruments de couverture	-	-	-
Intérêts des emprunts obligataires (coupons)	-	(248)	(247)
Intérêts financiers - Etalement de la charge d'émission d'emprunts et des primes de remboursement d'emprunts	(136)	(244)	(117)
Intérêts et charges assimilées	(4 106)	(8 701)	(4 417)
Produits financiers des instruments de couverture	691	1 698	831
Revenus des équivalents de trésorerie	440	1 209	698
Produits/charges de trésorerie et équivalents	1 131	2 906	1 529
Coût de l'endettement financier net	(2 975)	(5 794)	(2 888)

d) Impôts

Néant.

e) Résultat par action

En K€	31/12/2024	30/06/2024	31/12/2023
Résultat net part du Groupe	7 779	328	(6 578)
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	13 676 340	13 687 877	13 705 248
Nombre moyen d'options de souscription	-	-	-
Nombre moyen d'obligations convertibles (ORNANE)	-	-	-
Nb moyen pondéré d'actions corrigé des actions potentielles	13 676 340	13 687 877	13 705 248
Résultat de base par action (en €)	0,57	0,02	(0,48)
Résultat dilué par action (en €)	0,57	0,02	(0,48)

2.3.8 INFORMATION SECTORIELLE

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

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

- **Paris**
- **Ile 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 31 décembre 2024

En K€	Paris	Île de France	Province	Structure	Total
Loyers	8 183	1 019	479	3	9 684
Autres prestations	881	396	83	-	1 360
Revenus du patrimoine	9 065	1 415	562	3	11 044
Autres produits d'exploitation	-	10	509	46	564
Total Produits des activités ordinaires	9 065	1 425	1 070	49	11 609
Charges locatives	(1 122)	(529)	(125)	0	(1 775)
Autres charges liées au patrimoine	(1)	(51)	(42)	0	(93)
Autres charges de structure	-	-	-	(863)	(863)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(0)	582	24	(3)	603
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	7 942	1 428	927	(817)	9 481
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	4 467	(1 059)	(229)	-	3 179
Résultat opérationnel	12 409	369	698	(817)	12 660

En K€	Paris	Île de France	Province	Structure	Total
Immeubles de placement détenus en pleine propriété	403 981	30 490	11 440	-	445 911
Immeuble d'exploitation	3 320	-	-	-	3 320
Clients	828	192	60	52	1 132
Total	408 129	30 682	11 500	52	450 364

2.3.9 STOCK-OPTIONS

Néant.

2.3.10 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

a) Risques de liquidité, risques de taux

Le Groupe SCBSM finance ses investissements par des crédits bancaires amortissables ou des crédits baux. La maturité moyenne de la dette Groupe est de 4,1 années.

Les profils d'amortissements sont variables et comprennent généralement une quote-part significative remboursable in fine afin de préserver des cash-flows attractifs. L'endettement est essentiellement à taux variable et couvert par des contrats de couverture de taux, le coût du financement moyen observé sur le semestre s'élève à 2,87 % contre 3,26 % au 30 juin 2024.

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. Aussi, le Groupe n'est pas exposé au risque de change.

c) Risques de crédit

De par la nature des actifs et des baux à ce jour en portefeuille dans le Groupe SCBSM, le risque de crédit est limité. En effet, sur la base des états locatifs au 31 décembre 2024, aucun locataire ne représente plus de 12 % des loyers.

Les 12 premiers locataires représentent environ 49 % des loyers.

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

2.3.11 ENGAGEMENTS ET EVENTUALITES

a) Litiges

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

b) 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 31 décembre 2024 sans prise en compte d'indexation future :

En K€	31/12/2024
Moins d'un an	17 596
De un à deux ans	12 025
De deux à cinq ans	15 733
Plus de cinq ans	7 200
Total des engagements reçus sur contrats de location simple	52 555

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

Néant.

d) 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 6.j :

Société	Prêteur	Échéance	Dette au 31/12/2024 y compris frais accessoires et intérêts courus (K€)	Valeur de l'actif hypothéqué au 31/12/2024	Description des garanties et engagements
SA SCBSM	Palatine	2026	837	17 150	Hypothèque, cession Daily des loyers
SA SCBSM	Palatine	2027	1 410	7 900	Hypothèque conventionnelle de 2 ^{ème} rang, cession Daily des loyers
SA SCBSM	Palatine	2028	1 173	9 250	Hypothèque conventionnelle, cession Daily des loyers
SA SCBSM	CM	2029	5 937	10 400	Hypothèque conventionnelle de 1 ^{er} rang, nantissement du compte de fonctionnement
SA SCBSM	SG	2031	13 200	20 812	Hypothèque conventionnelle de 1 ^{er} rang, cession Daily des loyers commerciaux et professionnels, cession Daily notifiée des indemnités (perte d'exploitation et pertes indirectes), cession civile des créances des loyers à provenir des baux d'habitation
SCI Baltique	SG/BP	2029	64 724	121 300	Hypothèque de 1 ^{er} rang et sans concurrence à hauteur de 31 785 061,43 Euros, hypothèque conventionnelle en 2nd rang et sans concurrence du solde, nantissement des parts sociales, cession Daily des loyers, des créances de prêts intra-groupe et des assurances
SCI Berlioz	BECM	2027	17 384	33 650	Hypothèque, privilège de prêteurs de deniers, nantissement du compte de fonctionnement et des parts sociales, cession Daily
SCI Buc	Arkéa	2028	27 156	40 330	Hypothèque, cession Daily des revenus locatifs, nantissement du compte de Réserve
SCI Cathédrale	BECM	2027	34 480	77 400	Hypothèque 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
SNC Deux Six Sept	BNP	2025	12 779	24 271	Privilège de prêteur de deniers de 1er rang sans concurrence, cession Daily de créances de loyers commerciaux, constitution d'une garantie sur espèces à hauteur de 300 000 € et engagement de maintien de l'actionnariat
SCI Du Val Sans Retour	Caisse d'épargne	2027	749	5 900	Hypothèque, caution solidaire SCBSM et délégation des loyers
SNC Foncière du Chêne Vert	BECM	2032	4 826	13 640	Hypothèque, nantissement des créances de couverture, cession Daily des créances locatives et d'assurance
SCI Haussmann-Eiffel	BECM	2029	10 421	28 742	Hypothèque 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	3 527	15 980	Hypothèque, cession Daily des loyers et nantissement des créances
SNC Sentier	Arkéa	2026	1 470	13 013	Hypothèque, cession Daily des indemnités cessibles d'assurances « perte de loyer » et « perte d'exploitation », cession Daily des créances locatives, nantissement des comptes de l'opération
SNC Un et Trois	Arkéa	2025	11 092	19 254	Privilège de prêteur de deniers de 1er rang sans concurrence, engagement de maintien de l'actionnariat, cession Daily des revenus locatifs et constitution d'un cash deposit à hauteur de 250 000 €
SCI Villiers Luats	Crédit Mutuel	2025	171	1 700	Hypothèque

e) Autres engagements donnés ou reçus

Néant.

f) Rémunération des mandataires sociaux

Au cours du semestre, aucune rémunération, sous quelque forme que ce soit, ni avantage en nature n'a été perçue par les mandataires sociaux du Groupe SCBSM au titre de leur mandat, 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).

2.3.12 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

Les transactions survenues avec les parties liées sur le semestre concernent :

- les honoraires versés à CFB, détenue à 100 % par Monsieur Jacques Lacroix, Président de SCBSM, au titre du contrat de prestations d'assistance en matière notamment de développement, de participation aux décisions d'investissement, recherche et structuration de financements et mise en œuvre de la stratégie de développement pour 146 K€ ;
- les honoraires versés à Brocéliande Patrimoine, filiale à 100 % de CFB, au titre du mandat de gestion conclu avec plusieurs filiales du Groupe. Ce contrat recouvre les prestations suivantes sur l'ensemble des actifs immobiliers portés par la société :
 - Gestion locative (administrative et comptable) : suivi de la correcte exécution des baux, renouvellement, avenant, émission du quittancement, recouvrement des loyers, établissement d'un rapport 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 locative.

La rémunération perçue au titre du contrat au titre de la gestion locative varie entre 1,5 % et 3,75 % des loyers facturés selon la typologie des baux.

Le montant total des honoraires versés à Brocéliande Patrimoine par le Groupe SCBSM sur le semestre est de 190 K€.

2.3.13 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Offre ferme de refinancement de la SNC UN & TROIS pour 11.250 K€ sur une durée de 7 ans, amortissable à hauteur de 250 K€ par an.

Finalisation des travaux de remplacement de façades de l'immeuble du 47 rue de Ponthieu.

3. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes condensés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité figurant aux chapitres I à II présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Paris le 31 mars 2025.

Jacques Lacroix
Président du Conseil d'administration



Société Centrale des Bois
et Scieries de la Manche

12 rue Godot de Mauroy,
75009 Paris