



SCBSM

Décembre 2025

Rapport financier semestriel

SOMMAIRE

1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DU SEMESTRE	4
1.1 PATRIMOINE IMMOBILIER	5
1.2 ENDETTEMENT BANCAIRE ET OBLIGATAIRE	7
1.3 ACTIF NET REEVALUE (ANR).....	8
1.4 CHIFFRES CLES - SYNTHESE.....	10
1.5 PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES	11
1.6 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES.....	11
1.7 PERSPECTIVES.....	11
2. COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 31 DECEMBRE 2025.....	12
2.1 COMMENTAIRES	12
2.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 31 DECEMBRE 2025.....	15
2.3 DETAIL DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2025	16
3. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	41

Rapport établi en application des articles L.451-1-2 III et R.451-2 du Code monétaire et financier.

1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DU SEMESTRE

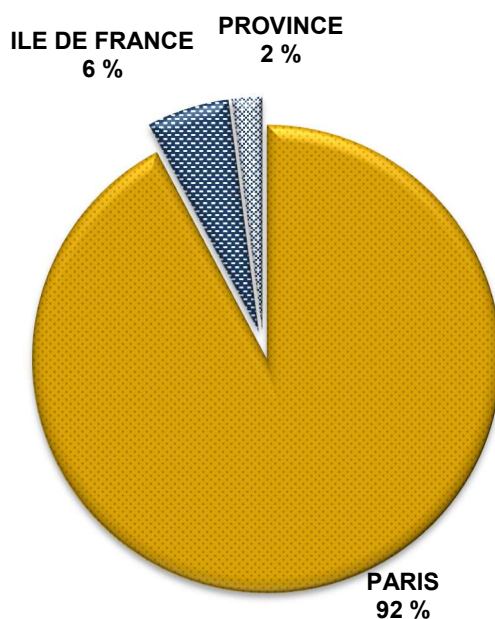
1.1 PATRIMOINE IMMOBILIER

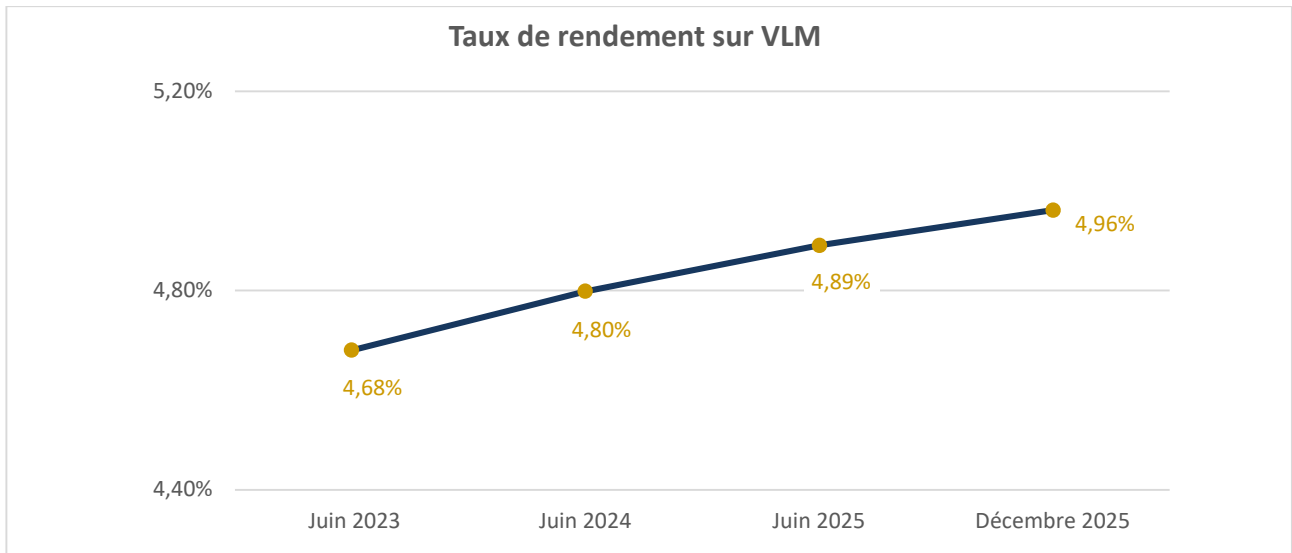
Le patrimoine immobilier du Groupe s'élève à 473,8 M€ au 31 décembre 2025 contre 468,3 M€ au 30 juin 2025. La variation résulte de l'effet de la cession d'un appartement parisien et d'un lot de bureaux à Metz (-1,8 M€), de la variation du patrimoine expertisé au 31 décembre 2025 (+ 3,9 M€) et des travaux et dépenses capitalisées (+3,3 M€).

Le patrimoine du Groupe SCBSM se définit comme suit :

- 473,8 M€ d'actifs dont 92 % à Paris intra-muros
- Loyers bruts annuels du périmètre locatif au 31 décembre 2025 : 22,5 M€
- Valeur locative de marché (VLM) : 25,1 M€ soit un potentiel d'accroissement de 11,6 %.

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	18 747	13 235	8 269	1 886

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	19 776	17 790	39 993	16 312

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 2025, l'endettement financier brut du Groupe s'élève à 223 028 K€ dont 222 183 K€ de dettes bancaires et 845 K€ d'intérêts courus.

L'endettement financier du Groupe comprend 37 % de dette à taux fixe et 63 % de dette à taux variable. La dette à taux variable est couverte à 86 %.

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

	31/12/2025	30/06/2025	31/12/2024
Valeur d'expertise des actifs	473 865	468 385	449 231
Droits d'enregistrement	32 835	30 770	28 959
Juste valeur des titres non consolidés	5	5	5
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	506 704	499 161	478 195
Dettes Financières	223 028	226 916	219 764
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets	-26 208	-28 576	-33 751
Endettement financier net	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	196 820	198 340	186 013
LTV	38,84%	39,73%	38,90%

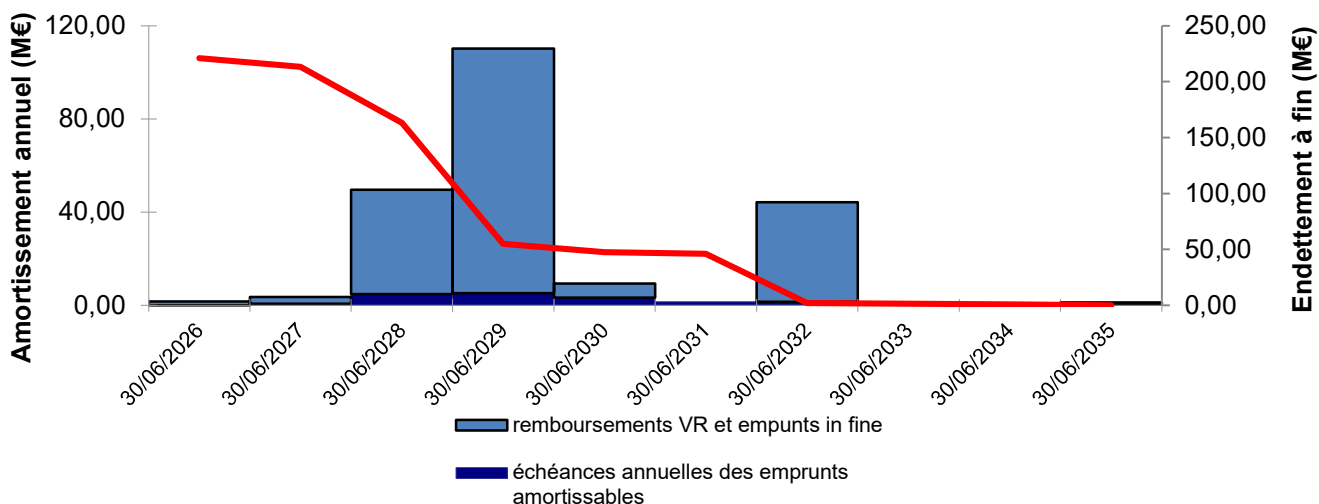
Le Ratio LTV ressort à 38,84 % contre 39,73 % au 30 juin 2025. Il enregistre une diminution de 0,89 point en 6 mois lié à la hausse des justes valeurs du patrimoine, couplée au remboursement des échéances des prêts.

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 3,5 années.

Le graphique ci-dessous inclut pour chaque année l'amortissement annuel des dettes long et moyen terme (environ 2,2 M€ pour l'exercice 2025-2026) ainsi que les emprunts dont l'échéance tombe en cours d'année.



Source : SCBSM

Sur l'exercice 2025-2026, il n'y a pas de remboursement d'emprunt, hormis les amortissements annuels.

1.3 ACTIF NET REEVALUE (ANR)

1.3.1 METHODE DE CALCUL

Evaluation des immeubles

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

97 % du patrimoine en valeur a été évalué au cours de l'année civile passée au 31 décembre 2025. Le patrimoine a été expertisé par des experts indépendants : Cushman & Wakefield Expertise, CBRE et Newmark.

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.

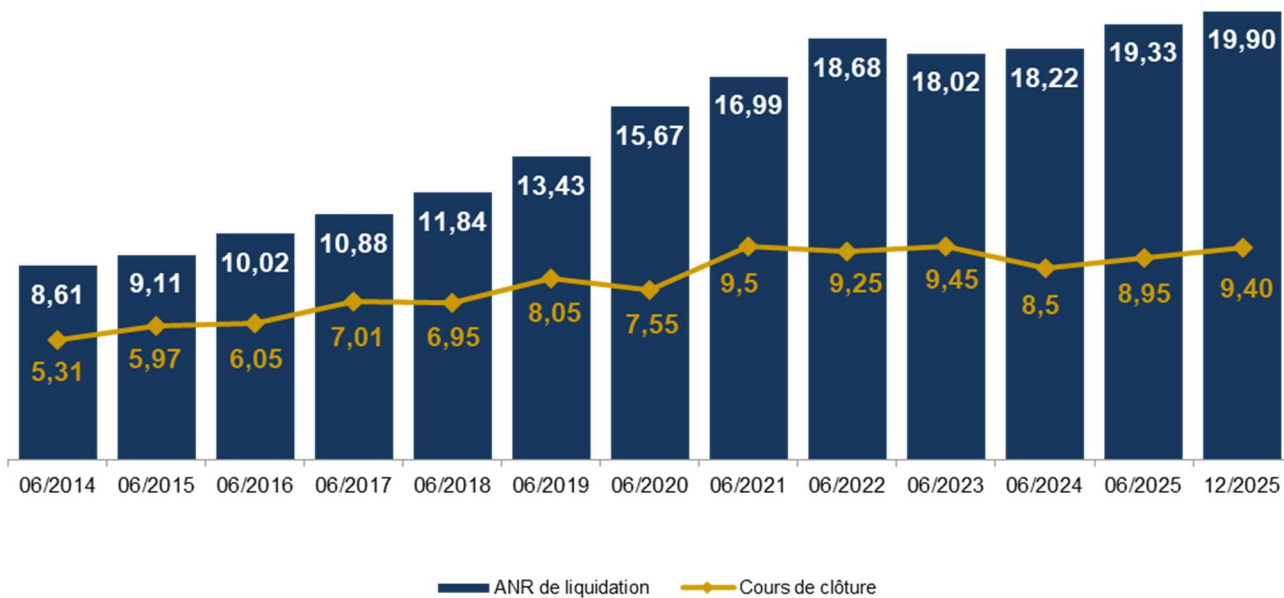
Actif Net Réévalué (ANR)

En K€	31/12/2025	30/06/2025	31/12/2024
Capitaux propres	270 362	262 604	257 633
Impôts différés actifs nets	-	-	-
Juste valeur des instruments financiers	(2 506)	(2 338)	(3 105)
ANR de liquidation	267 856	260 266	254 528
Droits d'enregistrement sur immeubles inscrits au bilan	32 835	30 835	28 959
ANR de reconstitution	300 691	291 101	283 487
Nb d'actions (hors autocontrôle)	13 463 297	13 465 292	13 484 453
ANR de liquidation/action (€)	19,90	19,33	18,88
ANR de reconstitution/action (€)	22,33	21,62	21,02

Au 31 décembre 2025, SCBSM affiche un Actif Net Réévalué de liquidation par action de 19,90 € et un Actif Net Réévalué de reconstitution par action de 22,33 €.

L'ANR de reconstitution est en hausse (+0,71 €) par rapport au 30 juin 2025, l'ANR de liquidation est en hausse (+0,57€) par rapport au 30 juin 2025.

Actif net réévalué de liquidation : 19,90 € / action



L'ANR de liquidation s'établit au 31 décembre 2025 à 19,90 €.

Avec un cours de bourse à la clôture de la période de 9,40 €, la décote sur ANR reste encore très élevée (53 %) surtout si l'on tient compte du fait que :

- 92 % 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 lié à l'amélioration des valeurs locatives.

L'ANR de reconstitution s'établit quant à lui à 22,33 €.

1.4 CHIFFRES CLES - SYNTHÈSE

	31 décembre 2025 (6 mois)	30 juin 2025 (12 mois)	31 décembre 2024 (6 mois)
Valeur d'expertise des actifs	473,8 M€	468,3 M€	449,2 M€
Valeur locative de marché	25,1 M€	24,4 M€	22,8 M€
Actif net réévalué de reconstitution par action	22,33 €	21,62 €	21,02 €
ANR de liquidation par action	19,90 €	19,33 €	18,88 €
Trésorerie nette	26,2 M€	28,6 M€	33,8 M€
Endettement bancaire et obligataire remboursable en numéraire ou en actions	223,0 M€	226,9 M€	219,8 M€
Ratio LTV (Endettement financier net / Juste valeur des actifs immobiliers DI)	38,84 %	39,73 %	38,90 %
Taux moyen de la dette bancaire et obligataire marge incluse	2,83 %	2,99 %	2,87 %
Ratio RCI (Loyers nets/Intérêts financiers – Impact trésorerie)	327 %	286 %	280 %
Revenus locatifs nets	10,1 M€	18,8 M€	9,3 M€
Résultat opérationnel avant variation de valeur des immeubles	9,4 M€	18,4 M€	9,5 M€
Résultat opérationnel après variation de valeur des immeubles et résultat de cession	13,2 M€	21,5 M€	12,7 M€
Résultat net	10,3 M€	12,8 M€	7,8 M€
Résultat dilué par action	0,77 €	0,94 €	0,57 €

Indicateurs

Données comptables
consolidées

1.5 PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Les principaux risques financiers sont présentés à la note 2.2 de l'annexe aux comptes consolidés semestriels inclus dans la deuxième partie du présent rapport.

Les principaux risques opérationnels et incertitudes évalués par SCBSM pour les six mois restants de l'exercice en cours demeurent ceux décrits dans le chapitre 2 du Document d'Enregistrement Universel déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 24 octobre 2025 sous la référence D.25-0686.

Les facteurs de risques identifiés et présentés 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 3.4.6.11 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 CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 31 DECEMBRE 2025

2.1 COMMENTAIRES

Les comptes consolidés semestriels au 31 décembre 2025 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 2025.

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	31/12/2025 6 mois	31/12/2024 6 mois
Loyers	10 569	9 684
Autres prestations	1 668	1 360
Revenus du patrimoine	12 238	11 044
Autres produits d'exploitation	74	564
Charges locatives	-2 088	-1 775
Autres charges liées au patrimoine	-70	-93
Autres charges de structure	-799	-863
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-22	603
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles	9 333	9 481
Variation de valeur des immeubles de placements et résultat nets de cession	3 886	3 179
Résultat opérationnel	13 219	12 660
Coût de l'endettement financier net	-3 061	-2 975
Autres produits et charges financiers	177	-1 885
Résultat avant impôts	10 336	7 800
Impôts		
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	4	21
Résultat net part du Groupe	10 332	7 779

Les revenus du patrimoine comptabilisés sur le semestre s'élèvent à 12,3 M€. Ce poste est constitué de 10,6 M€ de loyers et de 1,7 M€ d'autres produits composés essentiellement de charges refacturées aux locataires.

Les charges de l'exercice sont essentiellement constituées des charges opérationnelles liées aux immeubles de placement à hauteur de (2,1) M€ (et compensées par des produits à hauteur de 1,7 M€) et des autres charges d'exploitation notamment les charges de fonctionnement général pour (0,8) M€.

Le résultat opérationnel de l'exercice avant variation de valeur des immeubles s'établit ainsi à 9,3 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 3,9 M€ sur la période.

Le coût de l'endettement financier net s'élève à (3,1) M€, il est composé :

- des frais financiers (impact trésorerie) à hauteur de (3,1) M€ ;
- de l'étalement de la charge d'émission d'emprunts pour (0,2) M€ ;
- des revenus des placements de trésorerie pour 0,2 M€.

Les « autres produits et charges financiers » s'élèvent à 0,2 M€.

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

Le résultat net après impôt se traduit par un bénéfice de 10,4 M€.

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation sur l'exercice clos au 31 décembre 2025 hors actions détenues en propre s'établissant à 13 462 764 actions, le résultat net par action s'élève à +0,77 €.

Bilan résumé

En milliers d'euros	31/12/2025	30/06/2025
Immeubles	473 865	468 385
Titres non consolidés	-	5
Autres actifs non courant	109	117
Instruments financiers non courant	2 507	2 468
Total Actif non courant	476 481	470 975
Créances clients	1 234	1 339
Autres actifs courants	8	0
Autres débiteurs	1 037	1 593
Trésorerie et équivalents	26 208	28 576
Instruments financiers courant	0	0
Total Actif courant	28 488	31 509
Total Actif	504 970	502 484

Les immeubles de placement détenus par le Groupe sont comptabilisés pour leur juste valeur dans les comptes consolidés en normes IFRS. Au 31 décembre 2025, 97 % 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 473,9 M€ au 31 décembre 2025 contre 468,4 M€ au 30 juin 2025. La variation résulte de l'effet de la cession d'un appartement parisien et d'un lot de bureaux à Metz (-1,8 M€), de la variation du patrimoine expertisé au 31 décembre 2025 (+ 3,9 M€) et des travaux et dépenses capitalisées (+3,3 M€).

Les autres débiteurs comprennent 0,1 M€ de créances fiscales et des créances diverses pour le solde.

La trésorerie disponible du Groupe s'élève à 26,2 M€.

En milliers d'euros	31/12/2025	30/06/2025
Capitaux propres	270 362	262 604
Part non courante des dettes bancaires	215 274	220 138
Instruments financiers non courant	2	130
Autres dettes financières non courantes	3 723	3 164
Autres créditeurs	-	-
Total Passif non courant	218 998	223 432
Part courante des dettes bancaires	7 754	6 778
Instruments financiers courant	-	-
Autres dettes financières	1 472	5 685
Dettes fournisseurs	1 048	668
Autres créditeurs	5 336	3 316
Total Passif courant	15 610	16 447
Total Passif	504 970	502 484

La variation des capitaux propres entre le 30 juin 2025 et le 31 décembre 2025 est essentiellement liée au résultat de l'exercice pour +10,3 M€ et à la distribution de dividendes pour -2,6 M€.

L'endettement financier au 31 décembre 2025 s'élève à 223,0 M€ contre 226,9 M€ au 30 juin 2025.

Les autres dettes financières correspondent aux dépôts de garanties reçus des locataires, ainsi que d'une avance en compte courant de Crosswood pour 3,8m€ au 30 juin 2025 pour la partie courante, remboursée en septembre 2025.

Les autres créditeurs sont constitués principalement des dividendes à payer pour 2,6 M€, des dettes fiscales et sociales pour 0,5 M€, des avances et acomptes reçus pour 2,0 M€ (échéances locataires payées en avance) et des autres dettes (fournisseurs d'immobilisation et dettes diverses) pour 0,3 M€.

2.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 31 DECEMBRE 2025

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2025

Période du 1^{er} juillet 2025 au 31 décembre 2025

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 1er juillet 2025 au 31 décembre 2025, 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 2026

KPMG S.A.

Xavier Niffle
Associé

Paris, le 31 mars 2026

RSA S.A.S.

David Bénichou
Associé

2.3 DETAIL DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2025

2.3.1 ETATS FINANCIERS

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

En K€	Note	31/12/2025	30/06/2025
ACTIF			
Actifs non-courants			
Immeubles de placement	6.a	470 459	462 174
Actifs destinés à être cédés		-	2 805
Immeubles d'exploitation	6.b	3 406	3 406
Autres immobilisations corporelles	6.b	12	16
Instruments financiers dérivés actifs	6.l	2 507	2 468
Autres actifs financiers (non courants)	6.c	97	107
Actifs d'impôts différés		-	-
Actifs courants			
Stocks		-	-
Clients	6.d	1 234	1 339
Autres actifs financiers (courants)	6.c	8	-
Autres débiteurs	6.d	1 037	1 593
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.e	26 208	28 576
Instruments financiers dérivés actifs	6.l	-	-
TOTAL ACTIF		504 970	502 484
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF			
Capital émis	6.f	34 335	34 335
Réserves	6.f	225 619	215 368
Résultat net part du Groupe		10 332	12 829
Capitaux propres part du Groupe		270 287	262 532
Participations ne donnant pas le contrôle		75	72
TOTAL CAPITAUX PROPRES		270 362	262 604
Passifs non courants			
Emprunts bancaires	6.g	215 274	220 138
Instruments financiers dérivés passifs	6.k	2	130
Autres dettes financières	6.l	3 723	3 164
Autres créditeurs	6.m	-	-
Passifs courants			
Part courante des emprunts long terme	6.g	7 754	6 778
Instruments financiers dérivés passifs	6.k	-	-
Fournisseurs	6.m	1 048	668
Autres créditeurs	6.m	5 336	3 316
Autres dettes financières	6.l	1 472	5 685
TOTAL PASSIF		234 608	239 880
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		504 970	502 484

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE EN NORMES IFRS – SCBSM SA

En K€	Note	31/12/2025 (6 mois)	30/06/2025 (12 mois)	31/12/2024 (6 mois)
Loyers		10 569	19 713	9 684
Autres prestations		1 668	2 836	1 360
Revenus du patrimoine	<i>7.a</i>	12 238	22 549	11 044
Autres produits d'exploitation		74	708	564
Total Produits des activités ordinaires		12 312	23 257	11 609
Charges locatives	<i>7.a</i>	(2 088)	(3 757)	(1 775)
Autres charges liées au patrimoine	<i>7.b</i>	(70)	(28)	(93)
Autres charges de structure	<i>7.b</i>	(799)	(1 638)	(863)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	<i>7.b</i>	(22)	596	603
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement		9 333	18 429	9 481
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	<i>6.a</i>	3 886	3 080	3 179
Résultat opérationnel		13 219	21 510	12 660
Revenus des équivalents de trésorerie		190	928	440
Intérêts financiers - impact trésorerie		(3 096)	(6 674)	(3 279)
Intérêts financiers - Etalement de la charge d'émission et des primes de remboursement d'emprunts		(154)	(259)	(136)
Coût de l'endettement financier net	<i>7.c</i>	(3 061)	(6 004)	(2 975)
Variation de valeur des instruments financiers dérivés	<i>6.k</i>	168	(2 613)	(1 845)
Autres produits financiers		9	3	2
Autres charges financières		(0)	(43)	(43)
Autres produits et charges financiers		177	(2 653)	(1 885)
Résultat avant impôts des activités poursuivies		10 336	12 852	7 800
Impôts		-	-	-
Résultat net de l'ensemble consolidé		10 336	12 852	7 800
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle		4	23	21
Résultat net part du Groupe		10 332	12 829	7 779
Résultat de base par action (en €)	<i>7.e</i>	0,77	0,94	0,57
Résultat dilué par action (en €)	<i>7.e</i>	0,77	0,94	0,57

ETAT DU RESULTAT GLOBAL EN NORMES IFRS – SCBSM SA

En K€	31/12/2025 (6 mois)	30/06/2025 (12 mois)	31/12/2024 (6 mois)
Résultat net	10 332	12 829	7 779
Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat			
Réévaluation immobilisations corporelles			
- Gain / (Pertes) générés(es) durant la période	-	126	40
Total des éléments qui ne seront pas reclassés en résultat	-	126	40
Total des éléments susceptibles d'être reclassés en résultat	-	-	-
Total du résultat global	10 332	12 956	7 819

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES – SCBSM SA

	Capital social	Réserves liées au capital	Actions propres	Réserves et résultat consolidé	Réévaluation immobilisations corporelles	Actifs financiers disponible à la vente	Instruments de couverture	Total des capitaux propres - Part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total des capitaux propres
Au 30 juin 2024	34 335	22 227	479	193 286	1 937	937	152	253 353	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
Résultat net consolidé				5 050				5 050	3	5 053
Variation de valeur des actifs financiers disponible à la vente										
Variation de valeur des instruments de couverture										
Réévaluation immobilisations corporelles					86			86		86
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	86	-	-	86	0	86
Total du résultat global	-	-	-	5 050	86	-	-	5 136	3	5 139
Actions propres			(168)					(168)		(168)
Augmentation de capital										
Dividendes										
Autres									2	2
Au 30 juin 2025	34 335	19 929	(998)	206 115	2 064	937	152	262 532	72	262 604
Résultat net consolidé				10 332				10 332	4	10 336
Variation de valeur des actifs financiers disponible à la vente										
Variation de valeur des instruments de couverture										
Réévaluation immobilisations corporelles										
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total du résultat global	-	-	-	10 332	-	-	-	10 332	4	10 336
Actions propres			(17)					(17)		(17)
Augmentation de capital										
Dividendes		(2 558)						(2 558)		(2 558)
Autres				(3)						
Au 31 décembre 2025	34 335	17 372	(1 015)	216 444	2 064	937	152	270 287	75	270 362

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES – SCBSM SA

En K€	Note	31/12/2025 (6 mois)	30/06/2025 (12 mois)
Résultat net		10 336	12 852
Variation de valeur sur les immeubles sans impact de trésorerie	5.a	(3 886)	(3 080)
Dépréciations et provisions (hors actifs circulants)		4	(596)
Variation de valeur et résultat de cession des actifs et passifs financiers		(168)	2 613
Autres éléments du résultat sans impact sur la trésorerie		(154)	(390)
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		6 132	11 399
Coût de l'endettement financier net	6.c	3 061	6 004
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		9 193	17 403
Impôt versé		-	-
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		853	(750)
Flux de trésorerie générés par les activités poursuivies		10 046	16 653
Décaissements liés aux travaux et acquisitions d'immeubles de placement		(3 660)	(43 726)
Encaissement de cession d'immeubles de placement	5.a	1 750	1 890
Acquisitions et cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-	-
Acquisitions et cessions autres immobilisations financières		-	-
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		194	928
Variation des prêts et avances consentis		-	2
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(1 715)	(40 906)
Produits d'émission des emprunts		-	33 450
Frais décaissés à l'émission d'emprunts		-	(562)
Remboursements d'emprunts		(3 533)	(5 066)
Intérêts financiers versés		(3 720)	(7 949)
Produit de trésorerie et équivalent de trésorerie		-	-
Effets cash lié aux instruments financiers		264	1 280
Vente/achats par la société de ses propres actions		(17)	(1 477)
Variation nette des autres flux de financement (C/C d'associés, dépôts de garantie)		(3 692)	4 239
Augmentation de capital		-	-
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe		-	(2 298)
Dividendes payés aux minoritaires		-	-
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(10 699)	(21 617)
Variation nette de trésorerie et équivalents de trésorerie		(2 368)	(2 637)
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à l'ouverture	6.e	28 576	31 213
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à la clôture	6.e	26 208	28 576

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 2025 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 2026.

2.3.3 EVENEMENTS CARACTERISTIQUES DU SEMESTRE

- **Immobilier :**

Au cours du semestre, le Groupe a procédé à la cession d'un appartement de 80 m² rue Saint-Lazare (Paris 9^{ème}) et à la cession d'un immeuble vacant de bureaux à Metz.

- **Financier :**

Néant.

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 2025 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 2025 sont établis en conformité avec les principes de comptabilisation et d'évaluation des normes comptables internationales. Ces normes comptables internationales sont constituées des IFRS (International Financial Reporting Standards), des IAS (International Accounting Standards), ainsi que de leurs interprétations, qui ont été adoptées par l'Union Européenne pour les exercices ouverts au 1er juillet 2025 (publication au Journal Officiel de l'Union Européenne). Les normes et interprétations adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées par l'Union Européenne pour les exercices ouverts avant le 1er juillet 2025 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 2025

Les nouvelles normes, ou amendements de normes et interprétations de normes suivantes ont été appliqués aux comptes clos le 31 décembre 2025 et sont sans impact significatif :

- Amendement à IAS 21 relatif aux effets des variations des cours des monnaies étrangères.

Normes et interprétations nouvelles publiées par l'IASB mais non appliquées par anticipation au 31 décembre 2025

Au 31 décembre 2025, ces textes ne sont applicables que sur option de la part des groupes, et à condition qu'il s'agisse :

- de textes déjà approuvés au niveau européen ;
 - ou d'interprétations non encore adoptées de textes en vigueur et déjà approuvés par l'Europe, ces interprétations ne devant pas entraîner de contradiction avec ceux-ci.
-
- IFRS 18 – Présentation des états financiers et informations à fournir.
 - Amendements d'IFRS 9 et IFRS 7 qui intègrent des modifications sur le classement et l'évaluation des instruments financiers.

Principes et modalités de consolidation

Les états financiers consolidés semestriels résumés comprennent les états financiers de SCBSM et de ses filiales au 31 décembre 2025. 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 2025 et 31 décembre 2025 sont les suivantes :

Sociétés consolidées	SIREN	Date d'entrée dans le Groupe	31/12/2025		30/06/2025	
			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 existant au 31 décembre 2025 (IAS 40, §38). Au 31 décembre 2025, l'ensemble des immeubles de placement a été classé en niveau 3 selon IFRS 13 (voir note « p. Evaluation de la juste valeur »), excepté deux actifs immobiliers reclassés en niveau 1 car les valorisations utilisées se fondent sur la valeur d'achat des actifs.

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
- Newmark
- 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 vacances, 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 vacances ; 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 2025, la juste valeur des immeubles de placement déterminée par référence aux valeurs d'expertise s'établit à 470,5 M€.

Solde au 30 juin 2024	420 229
Travaux et dépenses capitalisés	5 778
Acquisition d'immeubles	37 781
Cessions d'immeubles	(1 890)
Résultat net des ajustements de la juste valeur	3 080
Reclassements en actifs destinés à être cédés	(2 805)
Solde au 30 juin 2025 – Immeubles de placement	462 174
Actifs destinés à être cédés	2 805
Solde au 30 juin 2025	464 979
Travaux et dépenses capitalisés	3 257
Acquisition d'immeubles	-
Cessions d'immeubles	(1 750)
Variation de la juste valeur et résultats nets de cessions	3 886
Reclassements	86
Solde au 31 décembre 2025	470 459

b) Immobilisations corporelles

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

	30/06/2025	Augment.	Diminut.	Réévaluation	31/12/2025
Valeurs brutes	3 564	0	0	0	3 564
Immeubles d'exploitation	3 406	0	0	0	3 406
Autres immobilisations corporelles	158	0	0	0	158
Amortissements	(142)	(4)	0	0	(146)
Immeubles d'exploitation		0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	(142)	(4)	0	0	(146)
Valeurs nettes	3 422	(4)	0	0	3 419
Immeubles d'exploitation	3 406	0	0	0	3 406
Autres immobilisations corporelles	16	(4)	0	0	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

En K€	31/12/2025	30/06/2025
Actifs financiers disponibles à la vente	5	5
Prêts, cautionnements et autres créances	92	101
Total Autres actifs financiers (non courants)	97	106
Prêts, cautionnements et autres créances	8	-
Total Autres actifs financiers (courants)	8	-

d) Clients et autres débiteurs

En K€	31/12/2025	30/06/2025
Clients et comptes rattachés	1 565	1 652
Dépréciation	(331)	(312)
Total	1 234	1 339
Créances fiscales	892	899
Autres créances	145	693
Total	1 037	1 593
Clients et autres débiteurs	2 271	2 932

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€	31/12/2025	30/06/2025
Comptes bancaires et caisses (Actif)	11 872	9 788
VMP - Equivalents de trésorerie	14 337	18 788
Intérêts courus non échus s/ VMP	-	-
Dép. valeurs mobilières de placement	-	-
VMP - NET (actif)	14 337	18 788
Concours bancaires (trésorerie passive)	-	-
Intérêts courus non échus (Passif)	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets	26 208	28 576

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 31 décembre 2025
		Au 30 juin 2025	Créés	Annulation	
Actions ordinaires	€ 2,50	13 734 163	-	-	13 734 163

Au 31 décembre 2025, 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 2025 s'élevait à 14 924 actions.

Le nombre de titres lié au programme de rachat au 31 décembre 2025 est quant à lui de 28 404 actions.

Le nombre de titres auto-détenus par ailleurs est de 227 538 actions.

g) Echéances des emprunts bancaires

En K€	Solde au 31/12/2025	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	222 183	6 909	215 274	23 004	145 618	46 651
Intérêts courus sur emprunts bancaires	845	845	0	0	0	0
Total	223 028	7 754	215 274	23 004	145 618	46 651

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

h) Flux de trésorerie contractuels futurs relatifs aux dettes financières

En K€	Flux au 31/12/2025	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	3 496	6 521	18 348	6 260	9 814	2 273
Intérêts liés aux couvertures	(264)	(569)	(1 059)	(556)	(561)	58
Total	3 232	5 952	17 288	5 704	9 253	2 332

Les flux d'intérêts sont évalués sur la base des taux d'intérêt à terme applicable au 31 décembre 2025.

i) Emprunts bancaires courants et non courants

Nature et détails des emprunts bancaires

Société	Nature	Date emprunt	Durée (ans)	Taux	Dette au 31/12/2025 yc frais accessoires et intérêts courus (K€) (**)
SCBSM SA	EH	23/11/2011	15	Eur3M+1,8	274
SCBSM SA	EH	19/09/2019	9	Eur3M+1,85 (*)	360
SCBSM SA	EH	19/09/2019	9	Eur3M+1,50 (*)	582
SCBSM SA	EH	23/11/2011	15	Eur3M+1,8	158
SCBSM SA	EH	29/04/2015	12	Eur3M+2,1 (*)	944
SCBSM SA	EC	15/12/2023	5	Eur3M+1,90 (*)	6 948
SCBSM SA	EH	02/08/2024	5	Eur3M+1,75 (*)	5 953
SCBSM SA	EH	16/10/2024	7	Eur3M+1,65 (*)	13 150
SCI Abaquesne	EH	30/06/2025	7	Eur3M+1,85 (*)	8 906
SCI Baltique	EH	30/03/2022	7	1,90%	64 789
SCI Berlioz	EH	18/09/2018	9	1,70%	16 993
SCI Buc	EH	21/04/2022	6	Eur3M+1,70 (*)	27 244
SCI Cathédrale	EH	29/03/2019	10	Eur3M+1,50	33 754
SNC Deux Six Sept	EH	22/10/2020	5	Eur3M+2 (*)	12 382
SCI Du Val Sans Retour	EH	29/10/2012	15	4,00%	509
SAS Foncière du chêne vert	EH	10/12/2020	12	Eur3M+1,65 (*)	4 287
SCI Haussmann-Eiffel	EH	29/03/2019	10	Eur3M+1,50	10 191
SCI Parabole IV	EH	25/10/2019	15	Eur3M + 1,85 (*)	3 283
SNC Sentier	EH	15/02/2016	10	Eur3M+1,9 (*)	1 240
SNC Un et Trois	EH	28/10/2020	5	Eur3M+2,2 (*)	11 080
SCI Villiers Luats	EH	15/12/2010	15	3,61%	0
Total					223 028
EH : Emprunt hypothécaire				Part non-courante	215 274
EC : Emprunt corporate				Part courante	7 754

(*) + Euribor 3M Flooré à 0.

(**) Le montant de la dette présentée dans ce tableau correspond au capital restant dû au 31 décembre 2025 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-24	199 222
Nouveaux emprunts	33 450
Remboursements	(5 066)
Autres variations	(689)
30-juin-25	226 916
Nouveaux emprunts	-
Remboursements	(3 533)
Autres variations	(355)
31-décembre-25	223 028

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 2025 : 1 101K€.
 - 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 2025 : 1 235 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 SCI Berlioz et contracté auprès de Crédit Mutuel le 18 septembre 2018 : Capital restant dû au 31 décembre 2025 : 16 950 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 2025 : 43 890 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 2025 : 1 221 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 2025 : 3 288 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 et refinancé auprès d'Arkea le 7 avril 2025 : Capital restant dû au 31 décembre 2025 : 11 125 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 2025 : 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 2025 : 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 2025 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 2025 : 7 000 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 2025 : 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€	30/06/2025	Flux de trésorerie		Variations non-monétaires				31/12/2025
		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	220 138	-	-	-	(4 864)	-	-	215 274
Instruments financiers dérivés passifs	130	-	-	-	-	-	(130)	-
Passifs courants								
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-	-	-	-	-	-
Emprunts obligataires non convertibles	-	-	-	-	-	-	-	-
Part courante des emprunts long terme	6 779	-	(3 533)	-	4 864	(355)	-	7 754
Instruments financiers dérivés passifs	-	-	-	-	-	-	-	-
Dettes financières	227 047	-	(3 533)	-	-	(355)	(130)	223 028

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 (K€)	Date début contrat	Durée (ans)	Échéance	Valeur Juin 2025 Actif	Valeur Juin 2025 Passif	Valeur Déc 2025 Actif	Valeur Déc 2025 Passif
SCI Cathédrale / La Madeleine / BECM BNP / BNP CM-CIC BNP Swap taux fixe : Le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 0,58 % CM-CIC Swap taux fixe : Le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 0,56 %	33 754	29/03/2019	10	31/03/2029	1 882	0	1 853	0
SCI Haussmann / Réaumur / BECM BNP / BNP CM-CIC BNP Swap taux fixe : Le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 0,58 % CM-CIC Swap taux fixe : Le Groupe reçoit Euribor 3M et paie 0,56 %	10 191	29/03/2019	10	31/03/2029	569	0	560	0
BUC / Arkéa / Arkéa CAP à 2,50%	27 244	21/04/2025	5	21/04/2027	17	0	5	0
SCBSM 32bis Boulevard Haussmann / SG / SG Floor à 2,15%, Cap à 3,05%	13 150	31/10/2024	7	31/10/2031	0	130	15	0
UN ET TROIS / Arkéa / Arkéa Floor à 1,77 %, Cap à 3,35 %	11 080	07/04/2025	5	08/04/2030	0	0	0	2
ABAQUESNE / SG / SG Swap taux fixe 2,43%	8 906	29/08/2025	7	29/06/2032	0	0	44	0
DEUX SIX SEPT / BNP / BNP Floor à 2,07 %, Cap à 3,25 %	12 382	30/09/2025	7	29/06/2032	0	0	31	0
Total	120 932				2 468	130	2 507	2

Société / Emprunt / Prêteur / Contrepartie Couverture	Var. de valeur - Imp. Résultat	Var. de valeur - Imp. Cap. Propres	< 1 an	de 12 à 24 mois	entre 2 et 5 ans	> 5 ans
SCI Cathédrale / La Madeleine / BECM BNP / BNP CM-CIC	(29)	0	0	0	1 853	0
SCI Haussmann / Réaumur / BECM BNP / BNP CM-CIC	(9)	0	0	0	560	0
BUC / Arkéa / Arkéa	(13)	0	0	0	5	0
SCBSM 32bis Boulevard Haussmann / SG / SG	145	0	0	0	0	15
UN ET TROIS / Arkéa / Arkéa	(2)	0	0	0	(2)	0
ABAQUESNE / SG / SG	44	0	0	0	0	44
DEUX SIX SEPT / BNP / BNP	31	0	0	0	0	31
Total	168	0	0	0	2 417	89

Ces instruments financiers dérivés n'étant pas éligibles à la comptabilité dérogatoire de couverture, la variation de leur juste valeur est comptabilisée en compte de résultat, représentant un produit de 168 K€ sur le semestre

L'effet net des couvertures de taux sur le semestre représente un produit de 432 K€, qui se décompose ainsi :

- Variation de valeur des instruments financiers dérivés non éligibles à la comptabilité de couverture : produit de 168 K€,
- Produits d'intérêts du semestre pour 264 K€.

Le solde de la dette exposé aux effets de fluctuation des taux d'intérêts de marché s'établit à 19 635 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 (223 028 K€) – dettes couvertes (120 932 K€) – dettes à taux fixe (82 461 K€) = 19 635 K€) soit 9,2 % de la dette bancaire au 31 décembre 2025.

l) Autres dettes financières

En K€	31/12/2025	30/06/2025
Autres dettes financières non courantes	3 723	3 164
Dépôts de garantie	3 723	3 164
Autres dettes financières courantes	1 472	5 685
Concours bancaires	-	-
Dépôts de garantie	1 449	1 881
Comptes courant - passif	23	3 804
Autres dettes financières	5 194	8 849

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

m) Fournisseurs et autres créditeurs (courant)

En K€	31/12/2025	30/06/2025
Fournisseurs et comptes rattachés	1 048	668
Dettes fiscales et sociales	489	1 077
Avances et acomptes reçus	1 995	1 351
Produits constatés d'avance	42	299
Dividendes à payer	2 558	-
Autres dettes	253	590
Fournisseurs et autres créditeurs	6 384	3 984

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 2025. Les autres dettes sont essentiellement constituées des dividendes à verser pour 2 558 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 2025.

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	92	92	-	-
Instruments financiers dérivés actifs	2 507	-	-	2 507
Sous Total Autres actifs financiers (non courants)	2 605	92	5	2 507
Prêts, cautionnements et autres créances	8	8	-	-
Clients (1)	1 234	1 234	-	-
Equivalents de trésorerie	14 337	14 337	-	-
Disponibilités	11 872	11 872	-	-
Instruments financiers dérivés actifs	-	-	-	-
Total Actifs financiers	30 056	27 551	5	2 507
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-	-
Emprunts obligataires non convertibles	-	-	-	-
Dettes financières	223 028	223 028	-	-
Total Emprunts & obligations convertibles	223 028	223 028	-	-
Instruments financiers dérivés passifs (2)	-	-	-	-
Dépôts de garantie	5 194	5 194	-	-
Effet de l'actualisation des dépôts de garantie	-	-	-	-
Fournisseurs	1 048	1 048	-	-
Total Passifs Financiers	229 270	229 270	-	-

(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.

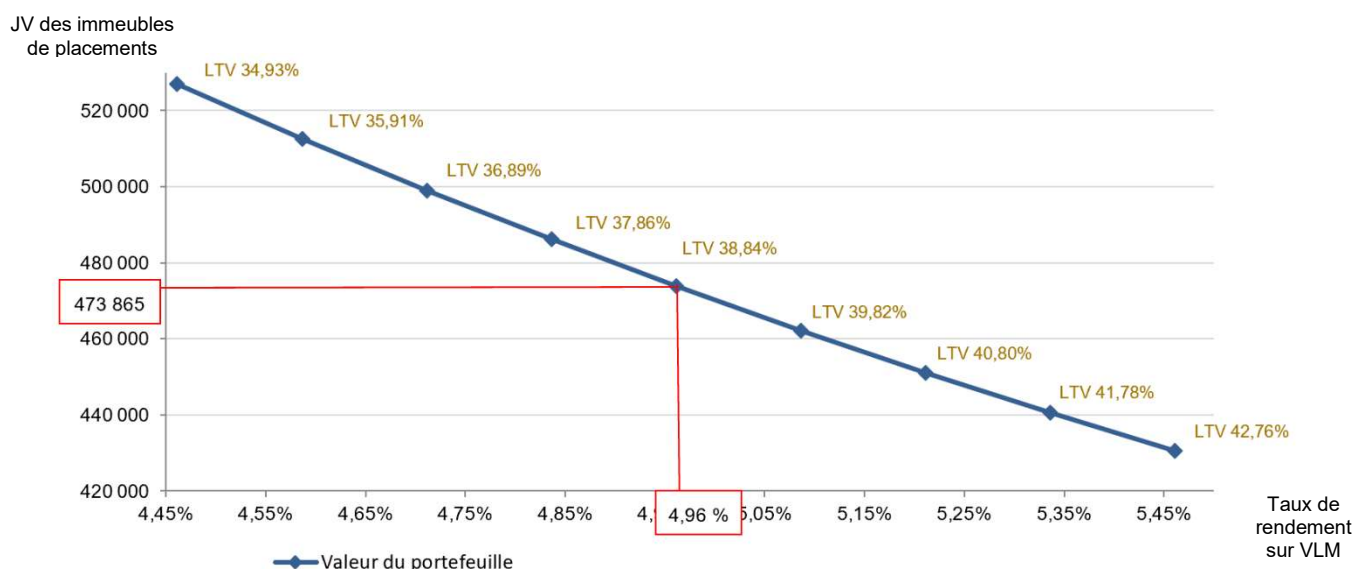
Le tableau suivant présente un certain nombre d'éléments quantitatifs utilisés pour évaluer la juste valeur des immeubles de placement détenus par le Groupe, sur base des immeubles expertisés au 31 décembre 2025 :

31/12/2025		Méthode des DCF					Méthode du rendement		Méthode de comparaison directe
		Base capitalisée en € par m2	Taux d'actualisation des loyers	Taux d'actualisation de sortie	Taux de rendement de revente	Taux de croissance annuelle moyen des loyers nets	Taux de rendement	Durée de la période de recommercialisation en mois	Prix moyen en € par m2
Paris - Quartier Central des Affaires	Max	860,15	5,75%	5,75%	5,50%	3,86%	9,75%	-	11 500
	Min	288,00	5,35%	4,30%	4,10%	1,53%	2,10%	-	9 720
Périphérie	Max	248,62	11,00%	10,25%	11,00%	2,25%	10,00%	-	-
	Min	102,41	5,50%	6,75%	6,00%	-0,36%	6,75%	-	-
Province	Max	115,20	10,50%	10,50%	9,50%	4,59%	9,75%	-	-
	Min	29,68	8,00%	8,25%	8,25%	0,02%	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 2025. 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



Autrement présenté, nous obtenons les variations suivantes selon les sensibilités de taux de rendement, taux d'actualisation et valeurs locatives :

Sensibilité	Impact en m€	Impact en %
+25 points de base de taux de rendement	-24,3	-4,8%
+25 points de base de taux d'actualisation	-9,6	-2,1%
-5% sur les valeurs locatives estimées par les évaluateurs	-25,5	-5,0%

Sensibilité	Impact en m€	Impact en %
-25 points de base de taux de rendement	26,9	5,7%
-25 points de base de taux d'actualisation	8,5	1,9%
+5% sur les valeurs locatives estimées par les évaluateurs	25,2	5,3%

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 taux d'actualisation est défini comme le taux appliqué aux flux dans le cadre d'un DCF pour actualiser les flux de trésorerie futurs, en fonction du profil de risque de l'actif.

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€	31/12/2025 (6 mois)	30/06/2025 (12 mois)	31/12/2024 (6 mois)
Loyers	10 569	19 713	9 684
Autres prestations	1 668	2 836	1 360
Charges locatives	(2 088)	(3 757)	(1 775)
Revenus locatifs nets	10 149	18 791	9 269

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 et autres prestations de +1,2 M€ entre le 31 décembre 2024 et le 31 décembre 2025 s'explique par les effets suivants :

- Acquisition/cessions d'actifs (acquisitions/cessions de l'exercice et effets en semestre plein des acquisitions/cessions de l'exercice précédent) : +0,6 M€ ;
- Entrées/sorties (entrées/sorties de l'exercice et effets en semestre plein des entrées/sorties de l'exercice précédent) : +0,2 M€
- Revalorisation des loyers : +0,4 M€

b) Charges d'exploitation

En K€	31/12/2025 (6 mois)	30/06/2025 (12 mois)	31/12/2024 (6 mois)
Autres charges liées au patrimoine	(70)	(28)	(93)
Autres charges de structure	(799)	(1 638)	(863)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(22)	596	603
Total charges d'exploitation	(891)	(1 070)	(353)

L'effectif au 31 décembre 2025 s'élève à 5 personnes, les charges de personnel contribuent aux charges d'exploitation pour un montant de 266 K€. Les autres charges d'exploitation sont essentiellement des dépenses d'honoraires et autres frais de fonctionnement.

La reprise de provision au 30 juin 2025 correspond à 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€	31/12/2025 (6 mois)	30/06/2025 (12 mois)	31/12/2024 (6 mois)
Intérêts financiers des emprunts hors couvertures	(3 342)	(7 949)	(3 970)
Intérêts financiers sur compte courant	(19)	(4)	-
Intérêts des emprunts obligataires (coupons)	-	-	-
Intérêts financiers - Etalement de la charge d'émission d'emprunts et des primes de remboursement d'emprunts	(154)	(259)	(136)
Intérêts et charges assimilées	(3 519)	(8 212)	(4 106)
Produits financiers des instruments de couverture	269	1 280	691
Revenus des équivalents de trésorerie	190	928	440
Produits/charges de trésorerie et équivalents	459	2 208	1 131
Coût de l'endettement financier net	(3 061)	(6 004)	(2 975)

d) Impôts

Néant.

e) Résultat par action

En K€	31/12/2025	30/06/2025	31/12/2024
Résultat net part du Groupe	10 332	12 829	7 779
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	13 462 764	13 677 615	13 676 340
Nombre moyen d'options de souscription	-	-	-
Nombre moyen d'obligations convertibles (ORNANE)	-	-	-
Nb moyen pondéré d'actions corrigé des actions potentielles	13 462 764	13 677 615	13 676 340
Résultat de base par action (en €)	0,77	0,94	0,57
Résultat dilué par action (en €)	0,77	0,94	0,57

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 2025

En K€	Paris	Ile de France	Province	Structure	Total
Loyers	9 054	1 073	443	-	10 569
Autres prestations	1 241	339	89	-	1 668
Revenus du patrimoine	10 295	1 411	531	-	12 238
Autres produits d'exploitation	-	-	-	74	74
Total Produits des activités ordinaires	10 295	1 411	531	74	12 312
Charges locatives	(1 522)	(509)	(57)	-	(2 088)
Autres charges liées au patrimoine	(65)	2	(7)	-	(70)
Autres charges de structure	-	-	-	(799)	(799)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(38)	27	(11)	(22)
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	8 708	866	494	(736)	9 333
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	5 265	(668)	(711)	-	3 886
Résultat opérationnel	13 973	198	(217)	(736)	13 219

En K€	Paris	Ile de France	Province	Structure	Total
Immeubles de placement détenus en pleine propriété	433 679	26 970	9 810	-	470 459
Immeuble d'exploitation	-	-	-	3 406	3 406
Clients	900	245	1	89	1 234
Total	434 579	27 215	9 811	3 495	475 099

2.3.9 STOCK-OPTIONS

Néant.

2.3.10 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

a) Risques de liquidité, risques de taux

Le Groupe SCBSM finance ses investissements par des crédits bancaires amortissables ou des crédits baux. La maturité moyenne de la dette Groupe est de 3,5 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 2,78 % contre 2,99 % au 30 juin 2025.

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 2025, aucun locataire ne représente plus de 11 % des loyers.

Les 12 premiers locataires représentent environ 43 % 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 2025 sans prise en compte d'indexation future :

En K€	31/12/2025
Moins d'un an	18 747
D'un à deux ans	13 235
De deux à cinq ans	8 269
Plus de cinq ans	1 886
Total des engagements reçus sur contrats de location simple	42 137

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

A la date de clôture des comptes, aucun engagement dans le cadre de promesses d'acquisition n'a été donné. Le Groupe ne signe aucune promesse synallagmatique.

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.i :

Société	Prêteur	Échéance	Dettes au 31/12/2025 y compris frais accessoires et intérêts courus (K€)	Valeur de l'actif hypothéqué au 31/12/2025	Description des garanties et engagements
SA SCBSM	Palatine	2026	432	16 240	Hypothèque, cession Dailly des loyers
SA SCBSM	Palatine	2027	944	7 200	Hypothèque conventionnelle de 2 ^{ème} rang, cession Dailly des loyers
SA SCBSM	Palatine	2028	942	9 040	Hypothèque conventionnelle, cession Dailly des loyers
SA SCBSM	CM	2029	5 953	10 600	Hypothèque conventionnelle de 1 ^{er} rang, nantissement du compte de fonctionnement
SA SCBSM	SG	2031	13 150	22 027	Hypothèque conventionnelle de 1 ^{er} rang, cession Dailly des loyers commerciaux et professionnels, cession Dailly notifiée des indemnités (perte d'exploitation et pertes indirectes), cession civile des créances des loyers à provenir des baux d'habitation
SCI Abaquesne	SG	2032	8 906	14 168	Hypothèque légale spéciale de prêteurs de deniers de 1 ^{er} rang à hauteur de 9 M€, cession Dailly des revenus locatifs et des indemnités au titre de la police multirisque, promesse de nantissement du compte de réserve de liquidité DSCR, cautionnement solidaire de SCBSM à hauteur de 650 K€
SCI Baltique	SG/BP	2029	64 789	128 150	Hypothèque de 1 ^{er} rang et sans concurrence à hauteur de 31 785 061,43 Euros, hypothèque conventionnelle en 2 nd rang et sans concurrence du solde, nantissement des parts sociales, cession Dailly des loyers, des créances de prêts intra-groupe et des assurances
SCI Berlioz	BECM	2027	16 993	37 327	Hypothèque, privilège de prêteurs de deniers, nantissement du compte de fonctionnement et des parts sociales, cession Dailly
SCI Buc	Arkéa	2028	27 244	42 000	Hypothèque, cession Dailly des revenus locatifs, nantissement du compte de Réserve
SCI Cathédrale	BECM	2029	33 754	79 400	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 Dailly et Nantissement des créances au titre des couvertures de taux, cession Dailly des créances de loyers et d'assurance, Délégation légale d'assurance, Caution solidaire SCBSM
SNC Deux Six Sept	BNP	2032	12 382	24 461	Privilège de prêteur de deniers de 1 ^{er} rang sans concurrence, cession Dailly de créances de loyers commerciaux, constitution d'une garantie sur espèces à hauteur de 300 000 € et engagement de maintien de l'actionariat
SCI Du Val Sans Retour	Caisse d'épargne	2027	509	6 000	Hypothèque, caution solidaire SCBSM et délégation des loyers
SNC Foncière du Chêne Vert	BECM	2032	4 287	10 230	Hypothèque, nantissement des créances de couverture, cession Dailly des créances locatives et d'assurance
SCI Haussmann-Eiffel	BECM	2029	10 191	30 242	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 Dailly et Nantissement des créances au titre des couvertures de taux, cession Dailly des créances de loyers et d'assurance, Délégation légale d'assurance, Caution solidaire SCBSM
SCI Parabole IV	Palatine	2034	3 283	15 350	Hypothèque, cession Dailly des loyers et nantissement des créances
SNC Sentier	Arkéa	2026	1 240	13 100	Hypothèque, cession Dailly des indemnités cessibles d'assurances « perte de loyer » et « perte d'exploitation », cession Dailly des créances locatives, nantissement des comptes de l'opération
SNC Un et Trois	Arkéa	2032	11 080	19 204	Privilège de prêteur de deniers de 1 ^{er} rang sans concurrence, engagement de maintien de l'actionariat, cession Dailly des revenus locatifs et constitution d'un cash deposit à hauteur de 250 000 €

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 333 K€.

2.3.13 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Ouverture d'une ligne de crédit corporate, en mars 2026, d'un montant de 10 M€ d'une durée de 3 ans.

Les opérations militaires en Iran qui ont commencé le 28 février 2026 et qui affectent d'autres pays du Moyen-Orient peuvent avoir des incidences directes ou indirectes sur l'activité de nombreuses entreprises et ont déjà une incidence sur l'économie mondiale.

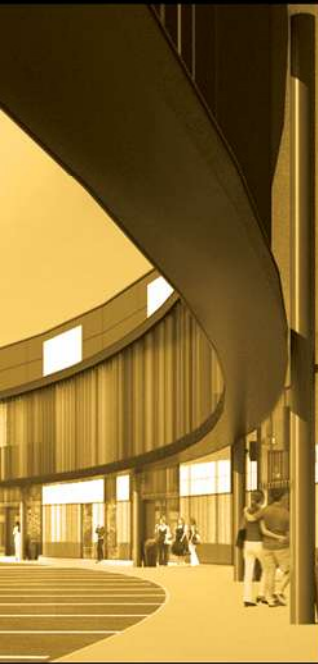
A la date d'arrêtés des comptes, le Groupe n'a pas d'activité ou de relations d'affaires avec le Moyen-Orient. Par ailleurs, le Groupe estime ne pas être exposé aux coûts des matières premières, et marginalement au coût de l'électricité. L'exposition du Groupe aux conséquences immédiatement prévisibles de la crise au Moyen-Orient apparaît par conséquent très limitée.

3. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes condensés pour le semestre écoulé sont établis conformément au corps de normes comptables applicables et donnent une image fidèle et honnête 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 2026.

Jacques Lacroix
Président du Conseil d'administration



Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche

12 rue Godot de Mauroy,
75009 Paris