

SCBSM

JUIN 2009
DOCUMENT DE REFERENCE



DOCUMENT DE REFERENCE JUN 2009



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 6 octobre 2009, conformément à l'article 212-13 de son Règlement Général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers.

En application de l'article 28 du règlement (CE) n°809/2004 de la Commission Européenne, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- Le rapport de gestion, les comptes consolidés en norme IFRS et les comptes sociaux de l'exercice clos le 30 juin 2008 et les rapports des commissaires aux comptes associés tels que présentés dans le documents de référence visé par l'Autorité des Marchés Financiers le 5 novembre 2008 sous le numéro R 08-110 ;
- Le rapport de gestion, les comptes consolidés en norme IFRS et les comptes sociaux de l'exercice clos le 30 juin 2007 et les rapports des commissaires aux comptes associés tels que présentés dans le document de référence visés par l'Autorité des Marchés Financiers le 30 octobre 2007 sous le numéro R07-157.

Des exemplaires du prospectus sont disponibles sans frais auprès de **SCBSM, 12 rue Godot de Mauroy - 75009 PARIS**, sur le site internet de la société (www.bois-scieries.com) ainsi que sur le site internet de l'Autorité des Marchés Financiers (www.amf-france.org)

SOMMAIRE

1. PRESENTATION DU GROUPE SCBSM	5
1.1 GENERALITES	5
1.1.1 RAISON SOCIALE (ARTICLE 3 DES STATUTS)	5
1.1.2 REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES	5
1.1.3 DATE DE CONSTITUTION ET DUREE DE LA SOCIETE (ARTICLE 5 DES STATUTS)	5
1.1.4 SIEGE SOCIAL, FORME JURIDIQUE	5
1.1.5 EXERCICE SOCIAL (ARTICLE 21 DES STATUTS)	5
1.1.6 HISTORIQUE	5
1.2 CHIFFRES CLES	6
1.3 PATRIMOINE IMMOBILIER	9
1.3.1 LE MARCHE	10
1.3.2 BUREAUX	13
1.3.3 COMMERCES	14
1.3.4 INVESTISSEMENTS REALISES PAR L'EMETTEUR AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES :	15
1.3.5 INVESTISSEMENTS POTENTIELS A COURT ET MOYEN TERME	15
1.3.6 PRINCIPALES CESSIONS REALISEES PAR L'EMETTEUR SUR LES TROIS DERNIERS EXERCICES	15
1.4. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES ET PERSPECTIVES	16
1.5. ORGANIGRAMME	17
1.5.1 ORGANIGRAMME	17
1.5.2 PRISES DE PARTICIPATIONS	19
1.5.3 CESSIONS DE PARTICIPATIONS	19
1.5.4 FRANCHISEMENTS DE SEUILS	19
2. FACTEURS DE RISQUES	20
2.1 RISQUES LIES AU MARCHE DE L'IMMOBILIER	20
2.2 RISQUES LIES A L'EXPLOITATION DE LA SCBSM	21
2.3 RISQUES JURIDIQUES, REGLEMENTAIRES ET FISCAUX	23
2.4 RISQUES FINANCIERS	23
2.5 AUTRES RISQUES	26
3. INFORMATIONS FINANCIERES AU 30 JUIN 2009	28
3.1 ACTIF NET REEVALUE (ANR)	28
3.1.1 METHODE DE CALCUL	28
3.1.2 ANR DE RECONSTITUTION (SOURCE : SCBSM)	28

3.2 COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2009	29
3.2.1.ANALYSE ET COMMENTAIRES	29
3.2.2 .RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2009	32
3.2.3 .COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2009	34
3.3 COMPTES SOCIAUX AU 30 JUIN 2009	64
3.3.1.ANALYSE ET COMMENTAIRES	64
3.3.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2009	67
3.3.3 COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2009	69
4. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET CONTROLE INTERNE	88
4.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION	88
4.2. REMUNERATION ET AVANTAGES	91
4.2.1 MONTANT DE LA REMUNERATION VERSEE ET AVANTAGES EN NATURE OCTROYES PAR LA SOCIETE SCBSM ET SES FILIALES.....	91
4.2.2 MONTANT TOTAL DES SOMMES PROVISIONNEES OU CONSTATEES PAR LA SOCIETE SCBSM ET SES FILIALES AUX FINS DE VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES.	91
4.3. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	92
4.3.1 DATE D'EXPIRATION DES MANDATS DES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE CONTROLE	92
4.3.2 INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICE LIANT LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A LA SOCIETE OU A L'UNE DE SES FILIALES ET PREVOYANT L'OCTROI D'AVANTAGES	92
4.3.3 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISES / COMITES	92
4.3.4 TRANSACTIONS REALISEES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX ET LES PERSONNES AUXQUELLES ILS SONT ETROITEMENT LIEES SUR LES TITRES SCBSM AU COURS DE L'EXERCICE (ARTICLE L.621-18-2 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER – ARTICLE 223-26 DU REGLEMENT GENERAL DE L'AMF).....	93
4.4. RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET SUR LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2009	94
4.5 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE CENTRALE DES BOIS ET SCIERIES DE LA MANCHE S.A., POUR CE QUI CONCERNE LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE RELATIVES A L'ELABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE	101
4.6 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	103
4.7. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES : RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES – EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2009	104
5. INFORMATIONS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL	107
5.1 ACTIONNARIAT	107
5.2 AUTOCONTROLE	108
5.3 CAPITAL POTENTIEL	110

5.3.1 VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL	110
5.3.2 PLAN D'OPTIONS.....	111
5.4 AUTORISATION D'AUGMENTATIONS ET DE REDUCTION DU CAPITAL	112
5.5 TABLEAU D'EVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES TROIS DERNIERES ANNEES.....	6
5.6 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES.....	115
5.7 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LA SOCIETE.....	115
5.7.1 OBJET SOCIAL (ART 2 DES STATUTS)	115
5.7.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION	115
5.7.3 DROITS, PRIVILEGES ET RESTRICTIONS ATTACHEES AUX ACTIONS.....	118
5.7.4 MODIFICATION DES DROITS DES ACTIONNAIRES	119
5.7.5 ASSEMBLEES GENERALES.....	119
5.7.6 CLAUSES SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE SUR LE CONTROLE DE LA SCBSM.....	121
5.7.7 DECLARATIONS DE FRANCHISSEMENT DE SEUIL STATUTAIRES	121
5.7.8 STIPULATIONS PARTICULIERES REGISSANT LES MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL.....	121
6. CONTRATS IMPORTANTS.....	122
7. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERT ET DECLARATIONS D'INTERETS.....	122
8. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....	122
9. RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES.....	123
9.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE ET ATTESTATION	123
9.1.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE	123
9.1.2 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE.....	123
9.2 RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES.....	123
9.2.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES	123
9.2.2 COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLEANTS	123
10. TABLE DE CORRESPONDANCE.....	125

1. PRESENTATION DU GROUPE SCBSM

1.1 GENERALITES

1.1.1 RAISON SOCIALE (ARTICLE 3 DES STATUTS)

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

La société a pour sigle « SCBSM »

1.1.2 REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Le numéro SIRET de la Société est 775 669 336 000 98. Le code NAF est 741J

1.1.3 DATE DE CONSTITUTION ET DUREE DE LA SOCIETE (ARTICLE 5 DES STATUTS)

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

1.1.4 SIEGE SOCIAL, FORME JURIDIQUE

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

contacts@bois-scieries.com
Fax : 01 72 70 53 69

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

1.1.5 EXERCICE SOCIAL (ARTICLE 21 DES STATUTS)

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

1.1.6 HISTORIQUE

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

Suite à l'apport de plusieurs sociétés civiles immobilières fin 2005, la Société devenue foncière détient un portefeuille immobilier évalué à 88 MEur environ.

Le groupe poursuit alors sa croissance par l'acquisition d'actifs immobiliers, essentiellement bureaux et commerces. En tenant compte des arbitrages opérés par le Groupe depuis le 30 juin 2007, le patrimoine s'établit aujourd'hui à 270 MEur environ.

Parallèlement au développement de son patrimoine, la SCBSM s'est introduit sur le marché Eurolist d'Euronext en novembre 2006 et a réalisé plusieurs opérations d'augmentation de capital par appel public à l'épargne. La société a également opté pour le régime fiscal des SIIC le 1^{er} juillet 2007.

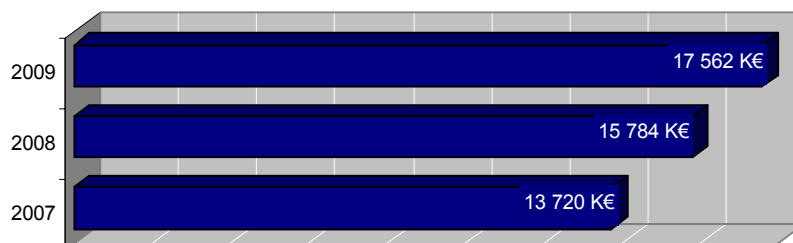


1.2 CHIFFRES CLES

Principales données financières en normes IFRS au 30 juin 2009 : compte de résultat, bilan

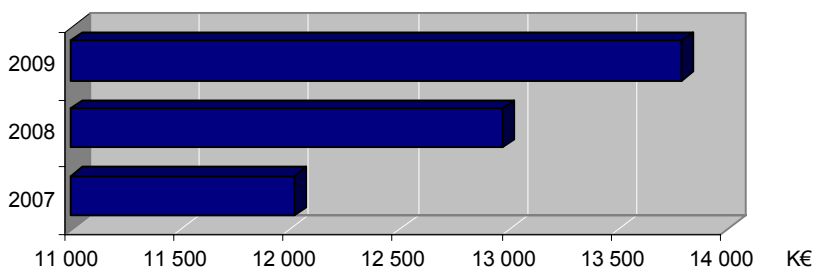
Loyers bruts 17,6 M€

Les efforts en matière d'asset management ainsi que les variations de périmètre survenues sur l'exercice ont permis au groupe d'accroître les loyers bruts de plus de 11% par rapport au 30 juin 2008



Source : SCBSM

Nota : Les informations relatives à l'exercice clos au 30 juin 2007 ont été retraitées de la quote part liés aux deux immeubles de bureaux cédés fin juin et début juillet 2007 pour les informations relatives aux loyers bruts et multipliées par deux (pour l'ensemble des données présentées)



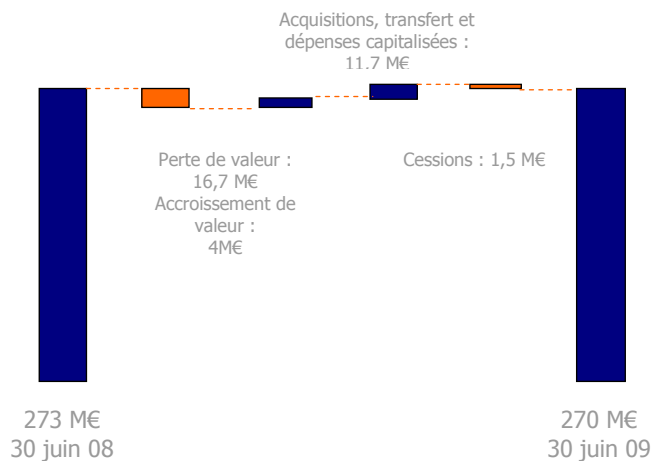
Résultat opérationnel avant variations de valeur : 13,8 M€

Parallèlement à la progression des loyers bruts et grâce à la maîtrise des charges, le résultat opérationnel avant variations de valeur du Groupe enregistre une progression continue sur les 3 dernières années

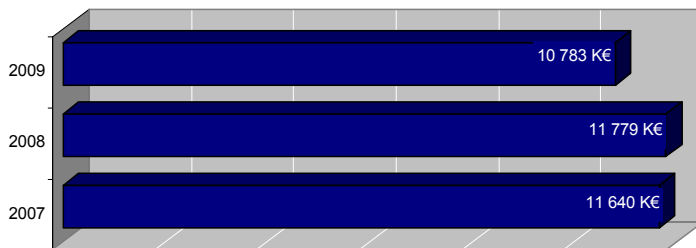
Source : SCBSM

Variation de valeur des immeubles de placement : - 12,8 M€

Dans un contexte économique incertain et sur un marché immobilier attentiste, le Groupe enregistre une perte de valeur sur son portefeuille de l'ordre 5%



Source : SCBSM



Source : SCBSM

Coût de l'endettement financier net : - 10,8 M€

La politique prudente de gestion du risque de taux d'intérêt à long terme menée par le Groupe lui a permis de contenir le coût de sa dette au cours du premier semestre mais de ne bénéficier que partiellement de la baisse de taux constatée sur le deuxième semestre.

Résultat net : - 8,7 M€

Après prise en compte des pertes sur instruments financiers de couverture pour 4,8 M€, le résultat net du Groupe constitue une perte de 8,7 M€

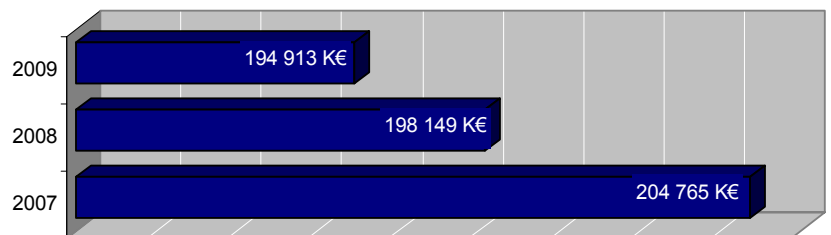
Capitaux propres Groupe : 58,8 M€

La variation des capitaux propres au 30 juin 2009 résulte essentiellement :

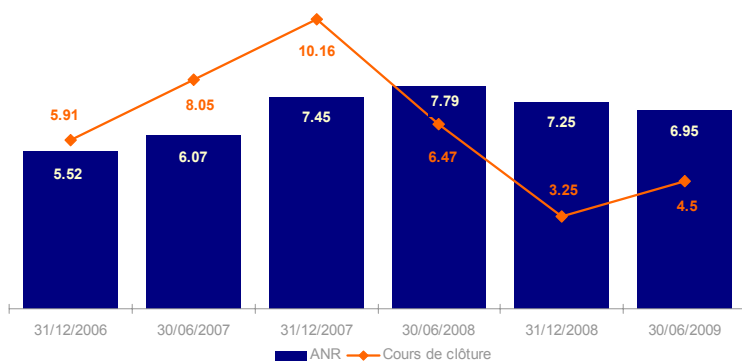
- de la perte de l'exercice pour 8,7 M€
- des pertes de valeur sur instruments et actifs financiers directement comptabilisés en capitaux propres pour 11,4 M€

Endettement financier net : 194,9 M€
Ratio Loan To Value (LTV) : 69,9%

Le Groupe a mis à profit les derniers exercices écoulés pour sécuriser sa structure financière en diminuant son endettement financier net



Source : SCBSM



Actif Net Réévalué de Reconstitution par Action (Eur)

L'ANR de reconstitution par action au 30 juin 2009 s'établit à 6,95€ pour un cours de bourse à la clôture de 4,5€ soit une **décote sur ANR de plus de 35%**

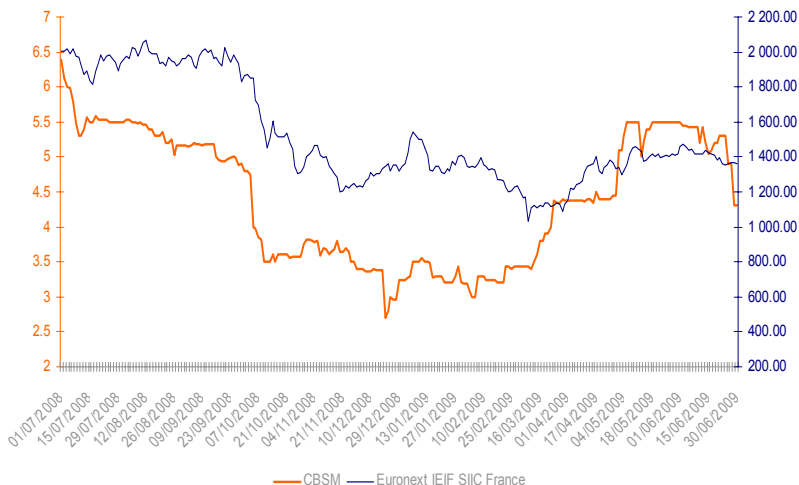
Source : SCBSM

Evolution du cours de Bourse

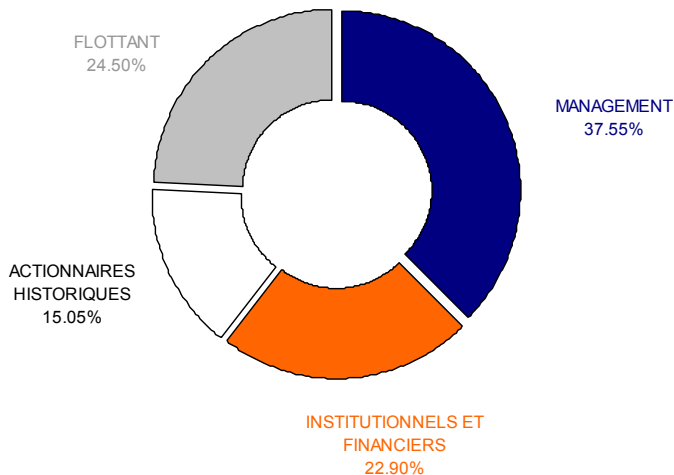
Les actions de SCBSM ont été admises sur le compartiment C d'Eurolist d'Euronext Paris le 22 novembre 2006 sous le code ISIN FR0006239109 et le mnémonique CBSM.

L'évolution du cours de l'action a connu au cours de l'exercice écoulé les mêmes vicissitudes que l'indice boursier du secteur.

Au 31 août 2009, le cours de l'action s'établit à 4,5 Eur.



Source : Euronext



Répartition de l'actionariat au 31 août 2009

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

1.3 PATRIMOINE IMMOBILIER

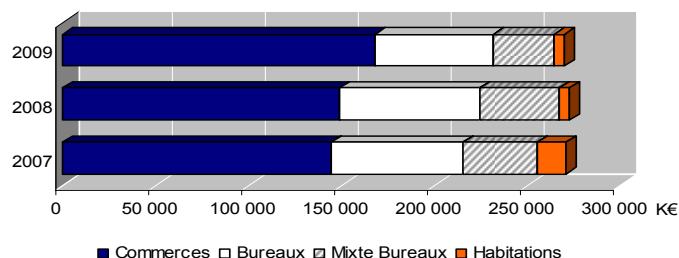
Le patrimoine immobilier du Groupe hors projets en développement s'élève au 30 juin 2009 à près de 270 MEur. Ce niveau est sensiblement égal à celui observé en juin 2008, les acquisitions et travaux capitalisés de la période ayant compensé les arbitrages réalisés et les pertes de valeur.

Ce portefeuille s'organise sur plusieurs marchés : bureaux, commerces, et mixtes activité/bureaux ou activité/commerces ainsi que quelques actifs mixtes habitations/commerces. Compte tenu des critères d'investissements retenus par le Groupe et de la stratégie de création de valeur sur ses actifs, les immeubles en portefeuille peuvent être segmentés en deux catégories :

- actifs dits « stabilisés », qui présentent un revenu locatif proche de la valeur locative de marché et offrent au Groupe un cash flows récurrent sécurisé ; et
- actifs dits « value added », qui nécessitent la mise en œuvre d'une stratégie de création de valeur : commercialisation des espaces vacants, repositionnement des immeubles, rénovations, etc.

- ⇒ 270 MEur d'actifs
- ⇒ Plus de 206 000 m² locatifs
- ⇒ Valeur locative de marché (VLM) 23,4 MEur
- ⇒ Loyers bruts annuels au 30 juin 2009 18,1 MEur

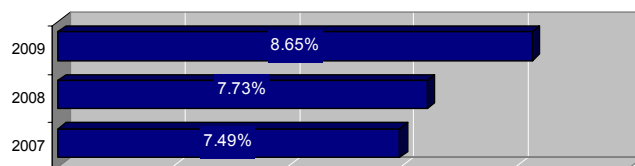
UNE PART CROISSANTE DE COMMERCES DANS LE PORTEFEUILLE



Source : SCBSM

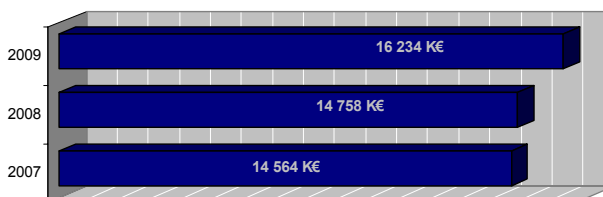
EVOLUTION DES TAUX DE CAPITALISATION :

Une montée qui traduit la tendance du marché mais contenue grâce aux efforts d'asset management menés sur le patrimoine



Source : SCBSM

DES LOYERS NETS EN PROGRESSION DE PLUS DE 10%



*2007 – Informations publiées sur six mois multipliées par deux

Source : SCBSM

1.3.1 Le marché¹

Généralités

Après plusieurs trimestres de récession, la dégradation du contexte économique semble perdre en intensité. Les indicateurs témoignent encore d'un faible niveau d'activité mais le climat des affaires semble s'améliorer. Ainsi, après s'être contracté de 1,2% au 1^{er} trimestre, le PIB français ne devrait baisser que de 0,6% au 2^e trimestre. Au total, le PIB baisserait de 3% en 2009 contre une légère hausse de 0,3% en 2008.

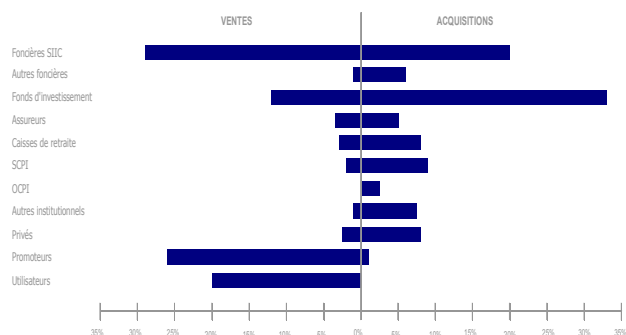
La consommation des ménages se détériore moins rapidement, le rythme des destructions d'emplois s'est ralenti. Néanmoins, la situation des entreprises françaises reste fragile : les conditions de financement dégradées, les tensions sur la trésorerie et les incertitudes sur l'avenir pourraient engendrer de nouvelles faillites.

Dans ce contexte économique général perturbé, le marché de l'investissement en France reste atone. Toutefois, le 2^e trimestre s'est montré un peu plus animé avec 1 550 MEur d'engagements en immobilier d'entreprise banalisé que le premier qui avait atteint le pallier de 750 MEur échangés. Même si les conditions de crédit commencent à se détendre, le frein lié au financement des gros actifs favorise les « deals » de petite taille.

Les transactions abouties au cours du premier semestre marquent le dégel du marché de l'investissement en « retail ». En effet, au cours de l'année 2008, la réticence des propriétaires à acter la correction des valeurs compte tenu du maintien de la consommation avait conduit à la limitation de l'offre.

Avec 22% des investissements semestriels, les investisseurs anglo-saxons sont de retour sur le marché, du fait essentiellement de fonds d'investissements non opportunistes. Toutefois, avec 57% du volume d'investissement, les acteurs français, essentiellement SCPI et caisses de retraite, restent largement majoritaires.

Répartition des ventes/acquisitions par type d'acteurs au cours du 1^{er} semestre 2009 :



Source : CB Richard Ellis

¹ Sources : les principales données de ce § proviennent essentiellement de données fournies par CBRE CB Richard Ellis et DTZ Eurexi

Après plus d'un an et demi de hausse continue, les rendements immobiliers semblent avoir atteint un pallier avec un taux « prime » en bureaux QCA entre 6% et 6,5%. A ce niveau historiquement élevé, les investisseurs considèrent que la rémunération du risque immobilier est à nouveau assurée. Cette stabilisation n'est toutefois valable que pour les actifs de qualité loués à des conditions de marché et pour lesquels le volume de transactions est suffisamment liquide. En effet, face à des investisseurs exigeants, l'élargissement de la hiérarchie des taux se poursuit et la tendance demeure haussière pour les immeubles et les localisations secondaires présentant des surloyers ou des montants difficilement finançables.

La correction des valeurs vénales n'est ainsi pas achevée du fait notamment des incertitudes quant à la baisse des loyers. Néanmoins, la plupart des investisseurs considèrent que la France devrait échapper aux revers subis par d'autres pays européens tels que l'Espagne ou la Grande-Bretagne grâce à des fondamentaux qui demeurent plus sains.

Fourchettes des taux de rendement locatif « prime » au 1er juillet 2009 :

Bureaux Paris QCA	6% - 6,5%
Bureaux La Défense	6,75% - 7,25%
Bureaux Croissant Ouest	6,5% - 8,5%
Bureaux 1ere couronne	7,25% - 9,5%
Bureaux 2e couronne	7,5% - 11%
Bureaux régions	7% - 8,5%
Logistique Classe A	8,25% - 9%
Locaux d'activités	9,25% - 12%
Parcs d'activités	9% - 11%
Boutiques	5,75% - 10%
Centres commerciaux	5,5% - 7,25%
Parcs d'activités commerciales	7% - 9,75%

Source : CB Richard Ellis

Le marché immobilier de commerce 2

Tendance générale

La diminution de la consommation des ménages se poursuit ; les chiffres d'affaires enregistrés par les commerçants au cours du deuxième semestre 2008 sont en baisse. Certains secteurs tels que l'équipement de la maison, l'hygiène/santé/beauté ont échappé néanmoins au marasme mais les comportements des enseignements ont été extrêmement contrastés et les politiques commerciales très agressives ont entamé les marges.

L'indice de fréquentation des centres commerciaux établi par le CNCC (Conseil National des Centres Commerciaux) d'après un panel de près de 60 centres a connu une évolution défavorable sur le premier semestre 2009 avec une baisse cumulée de 22%.

^{2/} Sources : les principales données de ce § proviennent essentiellement de données fournies par DTZ Eurexi

Marché locatif des locaux commerciaux

L'assombrissement du contexte économique a provoqué un attentisme se traduisant par l'allongement des délais de commercialisation. La situation financière des commerçants et le niveau des valeurs locatives laissent à penser que des concessions vont être de plus en plus discutées et accordées, ce qui plaide en faveur d'un retour à des négociations plus longues et compliquées débouchant sur des aménagements locatifs importants (loyers progressifs et franchises). Compte tenu des coûts immobiliers et de la conjoncture de la consommation, les enseignes veulent être certaines de se positionner au meilleur endroit et étudient leur stratégie d'implantation avec rigueur. La problématique de l'emplacement est au cœur des préoccupations. Les sites commerciaux les mieux situés sont donc toujours recherchés. Les valeurs locatives s'y maintiennent ainsi à des niveaux élevés. Par ailleurs, les enseignes affichent, de plus en plus, une volonté de restructurer leur réseau et de se concentrer sur les sites les plus rentables. Dans cette perspective, certaines d'entre elles ont annoncé des programmes de cession.

Centres commerciaux

La France est le deuxième plus grand marché européen en termes de surfaces, avec plus de 14 millions de mètres carrés au total accueillant environ 31 000 commerces. Le marché français des centres commerciaux est bien établi, mais comprend beaucoup de centres assez mal conçus, construits au début des années 1970, qui ont besoin d'être rénovés.

Depuis 1996, le taux d'ouverture de nouveaux centres commerciaux s'est considérablement ralenti. Auparavant, entre 10 et 20 nouveaux centres commerciaux étaient ouverts chaque année. Maintenant, la moyenne annuelle est d'environ 5 centres commerciaux par an. Le ralentissement est dû à une réglementation beaucoup plus stricte en termes d'urbanisme, contrairement à ce qui était pratiqué dans les années 1980-90 où l'administration présentait peu d'intérêt pour les projets en développement. Ainsi, avec un peu plus de 220 mètres carrés de centres commerciaux pour 1 000 habitants, la densité française est actuellement inférieure à plusieurs autres pays européens tels que la Suède, l'Espagne, le Royaume-Uni et le Portugal.

Concernant les Centres Commerciaux, pour un magasin de 200 à 400 m² dans un centre commercial régional d'Ile-de-France, les loyers « prime » se situent entre Eur 700 et Eur 1 800/m² /an HT HC, et entre Eur 600 et Eur 1 500/m² /an HT HC dans un centre commercial régional de province.

Certaines transactions pour des situations « prime » dans les meilleurs centres commerciaux peuvent même parfois atteindre un loyer excédant Eur 2 000/m² /an HT HC.

Retail parks

Les Parcs d'activités commerciales développés entre les années 1960 et 1990 étaient composés de bâtiments rudimentaires (bardage sur ossature métallique), abritant, le plus souvent, un unique occupant, et regroupés, de manière relativement désordonnée, autour d'une locomotive (supermarché...). Depuis les années 1990-2000, les Parcs d'activités commerciales sont remplacés par les « Retail-Parks ». Ceux-ci ressemblent davantage aux « Retail-Parks » traditionnels de la Grande-Bretagne. Ils se développent autour d'un nouvel espace structuré et sont organisés au travers d'une gérance commune. La « locomotive » est

devenue sur de nombreux sites, une grande enseigne d'ameublement (Ikéa), voire de bricolage (Leroy Merlin, Castorama...) ou de sport (Décathlon) à la place de l'hypermarché et de sa galerie commerciale. Ils présentent le plus souvent une offre diversifiée pour l'équipement de la personne et du ménage. Ils sont de plus en plus qualitatifs d'un point de vue architectural (mail ouvert paysagé...) et proposent des services à la clientèle (espace toilettes et nurserie...). Enfin, l'offre commerciale est progressivement complétée par la restauration.

Selon Procos, plus de 70% des projets de commerce en France au cours du premier semestre 2008 étaient au dehors des communes et des villes (443 projets). Environ 60% de ces projets étaient des retail parks, représentant plus de 4 millions de m². Une étude publiée par le même organisme portant sur 14 pays européens a révélé que la France, en 2007, a été de loin le pays le plus actif dans le secteur retail-park.

Plusieurs raisons expliquent cette augmentation dans la production des Retail-Parks en France. Premièrement, les retail-parks sont plus faciles et plus rapides à construire que les centres commerciaux : ils coûtent moins chers. Deuxièmement, les changements sociodémographiques dans les zones périphériques des villes françaises justifient l'adaptation des installations de commerces à une nouvelle population. Troisièmement, les loyers observés dans les retail-parks sont nettement moins élevés que dans les centres commerciaux. Ils constituent dès lors une bonne option pour les commerçants qui sont déjà implantés en centre-ville et veulent développer leur activité dans les banlieues, mais qui ne sont financièrement pas capables de louer une surface significative dans un centre commercial.

Les valeurs locatives pour des surfaces neuves dans les parcs sont comprises entre Eur 75-100/m²/an HT HC pour un emplacement moyen, Eur 95-120/m²/an HT HC pour un bon emplacement et Eur 130-180/m²/an HT HC pour un très bon emplacement. Notons que dans les meilleures zones d'Ile-de-France, les valeurs locatives peuvent dépasser Eur 200/m²/an HT HC.

Marché de l'investissement

Le marché de l'investissement immobilier a connu des changements importants au cours des 9 derniers mois. Les tendances récentes concernant les taux de rendement et les valeurs locatives ont évolué car les investisseurs ont changé leurs approches; les décisions sont prises plus prudemment, avec plus d'attention sur le niveau de risque et la priorité est désormais donnée aux bâtiments de meilleure qualité, avec de meilleures localisations, offrant une plus grande sécurité. Il existe maintenant une très nette différence entre les produits d'investissement core et les autres produits d'investissement. De plus, dans le climat économique actuel, les propriétaires sont moins susceptibles de vendre leurs actifs de commerce, qui sont appréciés pour leur sécurité et leur faible volatilité. Le manque de transactions, notamment en centres commerciaux et en Retail-Parks, donne très peu d'éléments de comparaison en termes de valeurs et de taux de rendement.

Toutefois, au 30 juin 2009 une augmentation de 25 à 50 points de base est attendue pour les actifs « prime » en comparaison des valeurs arrêtées ou constatées au 31 décembre 2008. Le réajustement des taux sur les actifs de seconde main devrait se situer entre 100 et 150 points de base.

Le marché immobilier du bureau³

En Ile de France, la demande exprimée de bureaux enregistre un net recul par rapport au premier semestre 2008. Les utilisateurs font preuve d'opportunisme et testent le marché pour durcir les négociations. Le moteur essentiel et omniprésent reste la recherche d'économie favorisée par la révision à la baisse des loyers.

La demande placée au cours du premier semestre 2009 atteint 860 200 m² en baisse de 27% par rapport au premier semestre 2008. La part du neuf/restructurée dans la demande placée s'établit à 33%, ratio inférieur aux années précédentes qui témoigne de la prudence des utilisateurs qui optent pour des immeubles moins chers.

L'évolution du rapport offre/demande engendre une augmentation du taux de vacance qui atteint au 1^{er} juillet 2009 6,1%. Ce taux moyen cache des disparités géographiques fortes : inférieure à 5% sur les secteurs Paris Ouest et La Défense, la vacance moyenne s'établit à 8,8% dans le Croissant Ouest.

Le loyer moyen francilien au 1^{er} juillet 2009 pour les surfaces neuves, restructurées et rénovées s'établit à 310Eur HT HC/m². Les avantages commerciaux sont d'une façon générale en augmentation. La franchise moyenne en Ile de France dépasse 1 mois par année d'engagement ferme.

En régions, l'évolution de la demande placée est contrastée : les marchés de Grenoble, Lyon, Nice et Toulouse sont davantage concernés par cette baisse alors que ceux de Marseille, Strasbourg, Lille et Rouen restent relativement actifs. L'offre reste souvent inadaptée à la demande et certaines régions sont peu alimentées en offres neuves, c'est le cas par exemple de Marseille et de Grenoble. En 2008, la demande placée des 15 principales métropoles s'élève à 1,2 million de m², contre 1,4 million de m² en 2007, pour le marché des bureaux. Lyon réalise près de 20% de cette demande et Toulouse 10%.

Les valeurs locatives se stabilisent, voire commencent à décroître pour certains actifs.

Au 1er trimestre 2009, 240 millions d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise. Les régions souffrent d'un faible nombre d'engagements, les investisseurs privilégient la finalisation d'opérations déjà engagées plutôt que l'initiation de nouvelles. La difficulté d'obtention de financements s'est aussi fait sentir. Il faut aussi noter que le marché des régions souffre de la reprise d'activité de l'Ile-de-France, qui présente des taux de rendements en forte hausse.

Environnement concurrentiel

Tel que développé précédemment, le marché de l'immobilier présente de nombreux atouts et attire des acteurs diversifiés : investisseurs privés, foncières tant françaises qu'européennes à la surface financière et au patrimoine plus ou moins important, investisseurs institutionnels (banques, assurances), fonds d'investissement français et étrangers et organismes de placement collectif immobilier.

Par son positionnement sur plusieurs marchés notamment l'immobilier commercial et l'immobilier tertiaire, le Groupe SCBSM est confronté à la concurrence d'acteurs multiples. Parmi eux, par exemple, les foncières cotées au patrimoine et à la surface financière plus important telles qu'Unibail, Gecina ou Foncière des Régions et les foncières de taille plus comparable telles que Foncière Paris Ile de France, Compagnie La Lucette ou MRM Invest.

Le résultat du Groupe par activité est présenté en annexe des comptes consolidés au 30 juin 2009 au Chapitre 3.2.3 du présent document de référence.

Valeur locative des bureaux en France en 2008 (€ HT HC /m²/an)

Ville	Neuf ou restructuré	Seconde Main
Lille	120 - 190	80 - 150
Marseille	140 - 170	125 - 140
Rouen	100 - 150	70 - 150
Toulouse	125 - 180	100 - 150
Nice	180 - 220	120 - 240
Grenoble	78 - 92	35 - 55
Lyon	145 - 260	135 - 180
Metz	100 - 170	75 - 125
Mulhouse	120 - 130	85 - 115
Nancy	110 - 160	75 - 120
Strasbourg	120 - 200	90 - 165

Source : DTZ Eurexi

3/ Sources : les principales données de ces § proviennent essentiellement de données fournies par DTZ Eurexi et CB Richard Ellis

1.3.2 BUREAUX

Immeuble	Adresse	Nature	Surface m ²
La Madeleine	12 rue Godot de Mauroy/7 rue Caumartin/8 rue de Sèze, Paris IX	Actifs stabilisés	5 325
Abaquesne	Bd Europe, Rouen (76)	Actifs stabilisés	5 725
Parabole IV	15 avenue des Parabole, Roubaix (59)	Actifs stabilisés	13 572
Portefeuille Est	Divers immeubles de bureaux situés à Mulhouse, Nancy et environs	Value added	6 817
Buc	106 rue du Fourny, Buc (78)	Actifs stabilisés	7 445
Baltique	Avenue de la Baltique, Villebon sur Yvette (91)	Actifs stabilisés	5 218
Des Bois	3 avenue de la Résistance, Ste Geneviève des Bois (91)	Actifs stabilisés	5 320
Ris Orangis	Z.I du Bois de L'Épine, 11 avenue Irène et Frédéric Joliot Curie, Ris Orangis (91)	Value added	15 874



Portefeuille Est



Parabole IV, Roubaix (59)



La Madeleine, Paris 9e



L'Abaquesne, Rouen (78)

	Surface (m ²)	Vacance (m ²)	Loyers 30/06/09 (KEur)	VLM (KEur)	Vacance financière (% loyers réels)	Valeur (KEur)	Taux de rendement VLM
Actifs stabilisés	42 605	2 414	5 823	6 269	8%	72 312	8.67%
Value added	22 691	2 274	1 285	1 731	11%	17 734	9.76%
BUREAUX	65 296	4 688	7 108	8 000	8%	90 046	8.88%

1.3.3 COMMERCES

Immeuble	Adresse	Nature	Surface m ²
La Madeleine	12 rue Godot de Mauroy/7 rue Caumartin, Paris IX	Actifs stabilisés	1 030
Les Sporades	Allée des Terriers, Antibes (06)	Actifs stabilisés	2 855
Les Arcades	Place du marché, Gif sur Yvette (91)	Actifs stabilisés	3 394
La Grande Vallé	Galerie marchande du centre commercial Leclerc, Gonesse (95)	Actifs stabilisés	3 409
Grigny	Centre commercial Grigny 2, Grigny (91)	Actifs stabilisés	1 098
Gifi Pacé	Angoulême	Actifs stabilisés	1 572
Bois de Norvège	ZA La Negresse, Biarritz/ Sillé Le Guillaume / Nîmes / Saint Sauveur	Actifs stabilisés	4 100
PBM St Malo	Rue de la Grassinai, St Malo (35)	Value added	4 190
PBM Angoulême	Avenue du Genrale de Gaulle, Soyaux (16)	Value added	3 600
PBM Mantes	ZI des Closeaux, Buchelay (78)	Value added	9 636
Forum 20	Galerie Marchande, avenue A.briand, Arcueil (94)	Value added	3 791
Wittenheim	Retail Park, Rue de Sultz, Wittenheim (68)	Value added	24 381
Cap Roussillon	Retail Park, Rivesaltes (66)	Value added	13 971
Elysée Village	Centre commercial Route de la Jonchère, La Celle Saint Cloud (78)	Value added	11 757
Le Chêne Vert	Retail Park, Plérin (22)	Value added	13 520
Besançon	Ensemble immobilier à usage mixte, Dannemarie sur Crête (25)	Value Added	12 744
Atrium/ Trianum/Patio	3 lots commerciaux de pied d'immeubles Cœur Saint Charles et La Joliette, Marseille (13)	Développement (livraison prévue 2010)	2 387
Lip	Plusieurs lots d'habitations et commerces de pied d'immeubles dans l'Essonne (91)	En Cours d'arbitrage	2 819
Berlioz	Immeuble R+2 : commerce de pied d'immeuble et habitations, Sainte Geneviève des Bois (91)	En cours d'arbitrage	1 343
Nantes	Terrain loué en bail à construction échéance 2016	Value Added	19 115



Wittenheim (68)



Le Chêne Vert, Plérin (35)



Le Trianum, Marseille (13)

	Surface (m ²)	Vacance* (m ²)	Loyers 30/06/09 (KEur)	VLM (KEur)	Vacance financière * (% loyers réels)	Valeur (KEur)	Taux de rendement VLM
Actifs stabilisés	24 007	350	4 041	4 668	2%	60 378	7.73%
Value added	116 705	29 092	6 999	10 700	24%	119 744	8.94%
COMMERCES	140 712	29 442	11 040	15 368	17%	180 122	8.53%

* hors actifs en cours d'arbitrage et en développement

1.3.4 Investissements réalisés par l'émetteur au cours des trois derniers exercices :

– Portefeuille commerces/bureaux 145 MEur (janv 07) :

Le Groupe a acquis le 27 janvier 2007 une foncière disposant d'un portefeuille d'actifs évalué à 145 MEur composés de galeries marchandes, retail parks en région parisienne et en province et de deux immeubles de bureaux en Ile de France.

– Actifs à usage mixte de commerce dans le cadre d'un partenariat avec un distributeur spécialisé :

Depuis le deuxième semestre 2006, le Groupe SCBSM a procédé à l'acquisition d'une dizaine d'ensembles immobiliers à usage mixte de commerce pour 18 MEur environ dans le cadre d'un partenariat avec un distributeur spécialisé. Ces actifs sont loués dans le cadre de baux investisseurs d'une durée ferme de neuf ans.

– Portefeuille Est (8 MEur) :

SCBSM a signé l'acquisition en crédit bail le 30 novembre 2007 d'un portefeuille de 9 immeubles de bureaux/activités propriété de Fortis Lease pour 8 MEur. Ces immeubles sont situés à Nancy, Pompey, Mulhouse, Habsheim et totalisent 10.933 m².

– Commerces de pied d'immeuble neuf à Marseille :

En février 2008, SCBSM a acquis 2 450 m² de commerces de pieds d'immeubles neufs en centre ville de Marseille. Les premières livraisons sont intervenues au second semestre 2008 le solde est livrable en 2010. La transaction s'est effectuée sur la base d'un rendement théorique de 8.5% pour 6,6 MEur.

1.3.5 Investissements potentiels à court et moyen terme

SCBSM concentre ses efforts et ses investissements sur la valorisation de son portefeuille existant et la mise en œuvre de ses projets de développement :

Parmi les principaux chantiers en cours sur le portefeuille existant, le Groupe s'attache notamment à :

- réhabiliter un immeuble de commerces à Wittenheim (10000m²)
- rénover la galerie marchande du Cora d'Arcueil (Forum 20).

Les projets de développement menés par le Groupe concernent :

- Chalon sur Saône : les autorisations d'urbanisme (PC et CDEC) du projet ont été obtenues pour 50.000m² de commerces au cours de l'exercice mais la CDEC a fait l'objet de recours devant le Tribunal Administratif. La date de l'audience n'est pas fixée à ce jour. SCBSM met à profit cette période pour poursuivre sa mission d'aménageur de la ZAC mais cette situation entrainera néanmoins un différé du lancement du projet tant au plan financier qu'au plan immobilier.

- Transformation d'un bâtiment d'activités et de commerces en Retail Park : SCBSM sur un site dont elle est propriétaire à proximité immédiate d'un hypermarché Carrefour étudie la création d'un Retail Park de 12.000m² dont la commercialisation est en cours. Le dépôt d'un dossier de CDAC pourrait intervenir en 2010.



Projet Chalon sur Saône

1.3.6 Principales cessions réalisées par l'émetteur sur les trois derniers exercices

– Immeubles de bureaux à Fontenay sous bois (94) :

le 28 juin et 12 juillet 2007, la SAS Foncière du Chêne Vert, filiale à 100% de SCBSM a cédé auprès d'un fonds d'investissement deux immeubles de bureaux d'une surface respective de 7288 m² et 7881 m². Le prix de cession hors frais accessoires s'élève à 44 MEur.

– Immeubles d'habitation portés par les SCI Saint Martin du Roy (94) et SNC Criquet (75) :

Le 31 mars 2008, le Groupe a apporté l'intégralité des parts sociales des SCI St Martin du Roy et SNC Criquet pour un montant net de 6,4 MEur à la société Foncière VOLTA. SCBSM détient désormais environ 19% de Foncière Volta. L'objectif pour SCBSM dans cette opération était d'arbitrer ainsi une partie significative de son portefeuille de logements et surtout de bénéficier dans les années futures de la création de valeur anticipée sur le développement de Foncière Volta, grâce notamment aux réserves foncières dont Foncière Volta est d'ores et déjà propriétaire en première couronne de la région parisienne,

– **Appartements (91)** : conformément à sa stratégie de développement, le Groupe a poursuivi sa stratégie de cession des actifs à usage d’habitation via la vente à l’unité de lots d’appartements détenus en Ile de France. Ces cessions pour 480 KEur ont été réalisées à un prix supérieur à la dernière valeur d’expertise,

– **Immeubles de bureaux/entrepôts (portefeuille Est)** : Au cours du premier semestre 2009, le Groupe a cédé deux immeubles mixte pour un montant de 1 295 KEur soit une plus-value de cession de l’ordre de 23% par rapport à la dernière expertise.

1.4. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES ET PERSPECTIVES

La SCBSM bénéficie d’un atout majeur dans le contexte économique actuel : elle dispose de projets en développement et d’une proportion importante d’actifs « value added » qui lui permettent de créer de la valeur sur son portefeuille malgré l’augmentation des taux de capitalisation et la tendance baissière du marché. Les actifs « value added » sont des actifs à potentiel nécessitant la mise en œuvre d’une stratégie de création de valeur : commercialisation des espaces vacants, repositionnement des immeubles, rénovations, etc.

Les axes prioritaires de création de valeur du Groupe sont :

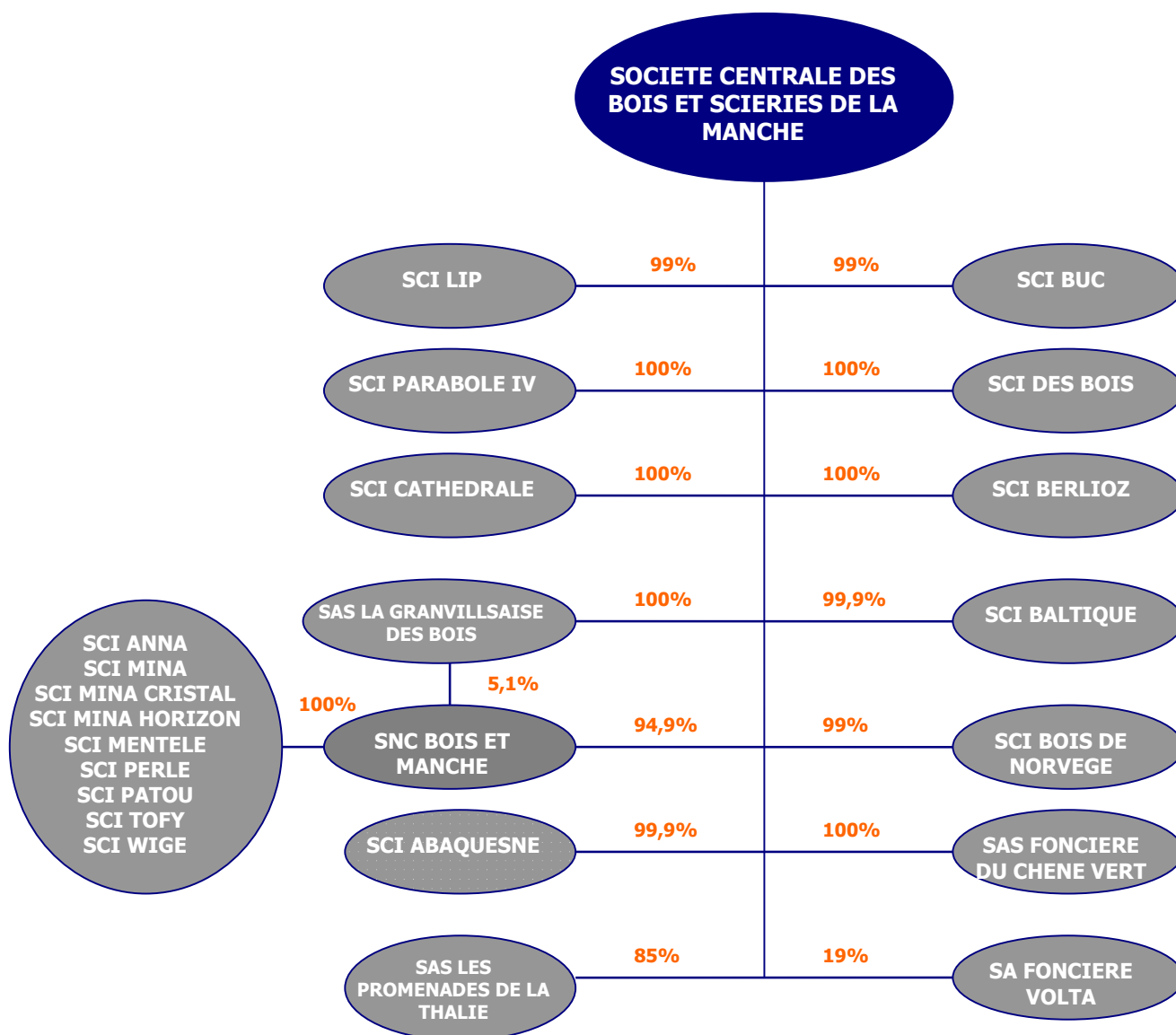
- La mise en œuvre des programmes ou projets décrits au 1.3.5
- la commercialisation des surfaces vacantes de Plérin, Wittenheim, Cap Roussillon (dont notamment les droits à construire résiduels)

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

1.5. ORGANIGRAMME

1.5.1 Organigramme

Le Groupe SCBSM s'organise ainsi :



- **SCI Cathédrale**

Société civile immobilière de droit français au capital de 1 000 euros, elle a été créée le 9 avril 2004. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75009 Paris. Elle est détenue à 100% par son associé gérant, la SCBSM. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 453 055 287 RCS Paris.

Cette SCI est crédit-preneuse d'un ensemble immobilier dans le quartier de la Madeleine à Paris (9^{ème} arrondissement) essentiellement à usage de bureaux.

- **SCI Lip**

Société civile immobilière de droit français au capital de 100 euros, elle a été créée le 11 août 2004. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75009 Paris. Elle est détenue à 99,99% par son associé gérant, la SCBSM et à 0,01% par la SCI Berlioz. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 478 294 416 RCS Paris. Cette structure est devenue propriétaire de différents biens immobiliers d'habitations et de commerces dans l'Essonne en décembre 2004.

- **SCI Berlioz**

Société civile immobilière de droit français au capital de 1 000 euros, elle a été créée le 21 décembre 2004. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75009 Paris. Elle est détenue à 99,99% par son associé gérant, la SCBSM et à 0,01% par la SCI Baltique. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 480 044 635 RCS Paris.

La SCI Berlioz est propriétaire d'un immeuble mixte (commerces / habitations) situé à Sainte Geneviève des Bois (Essonne).

- **SCI Parabole IV**

Société civile immobilière de droit français au capital de 111 euros, elle a été créée le 25 mars 2004. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75009 Paris. Elle est détenue à 100% par son associé gérant, la SCBSM. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 452 779 325 RCS Paris.

La société est crédit-preneur depuis mai 2004 d'un immeuble de bureaux situé à Roubaix (Nord).

- **SCI des Bois**

Société civile immobilière de droit français au capital de 1 525 euros, elle a été créée le 26 juillet 2001. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75009 Paris. Elle est détenue à 100% par son associé gérant, la SCBSM. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 438 739 468 RCS Paris.

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

- **SCI Buc**

Société civile immobilière de droit français au capital de 153 euros, elle a été créée le 17 octobre 2005. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75009 Paris. Elle est détenue à 99,99% par son associé gérant, la SCBSM et à 0,01% par la SCI LIP. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 438 922 148 RCS Paris.

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

- **SCI Baltique**

Société civile immobilière de droit français au capital de 1000 euros, elle a été créée le 2 mars 2006. Son siège social est situé 38, rue de Berri 75008 Paris. Elle est détenue à 99,99% par son associé gérant, la SCBSM et à hauteur de 0,01% par la SCI Buc. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 488 859 695 RCS Paris.

La SCI Baltique est propriétaire d'un ensemble immobilier sis à Villebon-sur-Yvette (Essonne).

- **SNC Bois et Manche**

Société en nom collectif de droit français au capital de 1 000 euros, elle a été créée le 8 mars 2006. Son siège social est situé 12 rue Godot de Mauroy 75 009 Paris. Elle est détenue à 94,9% par son associé gérant, la SCBSM et à hauteur de 5.1% par la SAS La Granvillaise des Bois Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 488 948 571 RCS Paris.

La SNC Bois et Manche détient de l'intégralité du capital des SCI suivantes, elles-mêmes propriétaires d'un retail-park ci à Wittenheim (Haut-Rhin) :

SCI Patou : société civile immobilière de droit français au capital de 152,45 euros, elle a été créée le 15 septembre 1987. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75009 Paris. Elle est détenue à 100% par son associé gérant, la SNC Bois et Manche. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 342 250 057 RCS Paris.

SCI Wige : société civile immobilière de droit français au capital de 152,45 euros, elle a été créée le 15 septembre 1987. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75009 Paris. Elle est détenue à 100% par son associé gérant, la SNC Bois et Manche. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 342 250 149 RCS Paris.

SCI Mina : société civile immobilière de droit français au capital de 1 524,49 euros, elle a été créée le 15 septembre 1987. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75009 Paris. Elle est détenue à 100% par son associé gérant, la SNC Bois et Manche. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 308 885 565 RCS Paris.

SCI Mentele : société civile immobilière de droit français au capital de 62 504,10 euros, elle a été créée le 12 décembre 1994. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75009 Paris. Elle est détenue à 100% par son associé gérant, la SNC Bois et Manche. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 946 150 901 RCS Paris.

SCI Mina Horizon : société civile immobilière de droit français au capital de 152,45 euros, elle a été créée le 1^{er} février 1990. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75009 Paris. Elle est détenue à 100% par son associé gérant, la SNC Bois et Manche. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 353 236 912 RCS Paris.

SCI Mina Cristal : société civile immobilière de droit français au capital de 152,45 euros, elle a été créée le 1^{er} février 1990. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75009 Paris. Elle est détenue à 100% par son associé gérant, la SNC Bois et Manche Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 353 236 730 RCS Paris.

SCI Perle : société civile immobilière de droit français au capital de 152,45 euros, elle a été créée le 23 novembre 1989. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75009 Paris. Elle est détenue à 100% par son associé gérant, la SNC Bois et Manche. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 352 423 362 RCS Paris.

SCI Tofy : société civile immobilière de droit français au capital de 152,45 euros, elle a été créée le 15 septembre 1987. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75009 Paris. Elle est détenue à 100% par son associé gérant, la SNC Bois et Manche. Elle est identifiée au Registre du

Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 342 249 802 RCS Paris.

SCI Anna : société civile immobilière de droit français au capital de 152,45 euros, elle a été créée le 15 septembre 1987. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75009 Paris. Elle est détenue à 100% par son associé gérant, la SNC Bois et Manche. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 342 249 968 RCS Paris.

- **SCI Abaquesne**

Société civile immobilière de droit français au capital de 1.000 euros, elle a été créée le 23 mai 2006. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75009 Paris. Elle est détenue à hauteur de 99,9 % par la SCBSM, son associé gérant et de 0,1 % par la SAS La Granvillaise des Bois. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 490 232 345 RCS Paris.

La SCI Abaquesne est crédit-preneuse d'un immeuble de bureaux neuf situé boulevard de l'Europe à Rouen (Seine-Maritime).

- **SCI des Bois de Norvège**

Société civile immobilière de droit français au capital de 1.000 euros, elle a été créée le 18 juillet 2006. Son siège social est situé 7, rue de Caumartin 75009 Paris. Elle est détenue à hauteur de 99 % par la SCBSM, son associé gérant et de 1 % par la SCI Buc. Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 491 104 519 RCS Paris.

La SCI des Bois de Norvège est crédit-preneuse de six actifs à usage de commerces et stockage implantés sur plusieurs sites en province.

- **SAS Les Promenades de la Thalie**

Société par actions simplifiées de droit français au capital de 40.000 euros, elle a démarré son activité en juillet 2006 et est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris depuis le 18 février 2007 sous le numéro 494 166 747. Son siège social est situé au 12 rue Godot de Mauroy, 75009 Paris. Elle est détenue à 85% par SCBSM, les 15% restant constituant une participation hors Groupe.

Il s'agit de la société d'aménagement pour la ZAC Les Portes du Grand Chalon. La société a en effet été nommée aménageur suite à un appel public à candidature en décembre 2006.

- **SAS Foncière du Chêne Vert :**

Société par actions simplifiées de droit français au capital de 7.000.000 euros acquise par la SCBSM le 26 janvier 2007. La société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 481 597 631. Son siège social est situé au 3 avenue Hoche, 75008 Paris. Cette société est détenue à 100% par SCBSM.

- **SAS La Granvillaise des bois :**

Société par actions simplifiées de droit français au capital de 40.000 euros, elle est enregistrée depuis le 25 juin 2007 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 498 664 416. Elle est détenue à hauteur de 99,975% par SCBSM, les 0,025% étant détenues par la SAS Foncière du Chêne Vert.

Cette SAS n'a pas eu d'activité sur l'exercice.

- **SA Foncière Volta :**

Société anonyme de droit français au capital de 1.000.000 euros. Son siège social est situé 12 rue Godot de Mauroy, 75009 Paris. Cette foncière cotée sur Nyse Euronext Paris présente un actif immobilier évalué à 120 MEur environ. Elle est détenue à 19,4% par SCBSM

1.5.2 Prises de participations

Aucune prise de participation n'est survenue au cours de l'exercice clos le 30 juin 2009.

1.5.3 Cessions de participations

SCBSM a exercé le put qu'elle détenait sur sa participation au sein de Foncière Volta au cours du premier semestre 2009 pour 729 322 actions représentant environ 9% du capital. Le contrat prévoyant un transfert de propriété à la date de paiement, les titres concernés restent comptabilisés à l'actif de la SCBSM en l'attente du paiement.

1.5.4 Franchissements de seuils

Néant

2. FACTEURS DE RISQUES

Les investisseurs, avant de procéder à l'acquisition d'actions de la société, sont invités à examiner l'ensemble des informations contenues dans le document de référence, y compris les risques décrits ci-dessous.

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

La société a procédé à la revue de l'ensemble des risques et l'intégralité des risques identifiés comme susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sont détaillés ci-après. L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que d'autres risques, inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée, à la date du document de référence, comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur la société, sa situation financière ou ses résultats, pourraient exister.

2.1 RISQUES LIÉS AU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

Risques liés à la conjoncture économique

La SCBSM possède notamment des actifs de bureaux et de commerces (cf Chapitre 8.1) qui peuvent être sensibles à la conjoncture économique. En effet, cette dernière a une influence sur la demande des actifs (et donc leur prix) mais aussi sur la capacité des locataires à assumer leurs loyers ainsi que les charges locatives.

La quasi intégralité des revenus du Groupe provient des loyers. Ces derniers sont indexés sur l'ICC (Indice du Coût de Construction) ou l'IRL (Indice de Référence des Loyers); une évaluation défavorable des indices entraînerait ainsi une baisse des revenus de la SCBSM.

Ainsi il est à noter que la valeur du patrimoine du groupe SCBSM, le montant de ses revenus et de ses résultats ainsi que sa situation financière seront sensibles à moyen et long terme à l'évolution du contexte macro économique français.

Risques liés au niveau des taux d'intérêt

La valeur des actifs est naturellement impactée par le niveau des taux d'intérêt. En effet, les valeurs d'expertise de ces actifs dépendent notamment du niveau des taux d'intérêts. Ainsi une hausse significative des ces taux est susceptible d'entraîner une baisse de la valeur des actifs détenus par le Groupe SCBSM ainsi qu'une augmentation du coût de financement des investissements futurs.

Le niveau des taux d'intérêt influence également le coût de la dette et donc la stratégie d'acquisition du Groupe telle que détaillée ci-après dans les risques liés à la stratégie de développement.

Risques liés à l'environnement concurrentiel

Le marché de l'investissement immobilier est un marché concurrentiel où interviennent de nombreux acteurs : investisseurs privés, foncières tant françaises qu'européennes à la surface financière et au patrimoine plus ou moins important, investisseurs institutionnels (banques, assurances), fonds d'investissement français et étrangers et organismes de placement collectif immobilier. Le marché immobilier et ses acteurs fait l'objet d'une présentation détaillée au Chapitre 6.

La croissance envisagée du Groupe SCBSM peut être freinée par la présence sur le marché de ces acteurs concurrents aux exigences de rentabilité moindre que celles de SCBSM (acteurs internationaux, Organisme de Placement Collectif dans l'Immobilier par exemple).

Ce risque peut également survenir lors du renouvellement de baux où des concurrents moins exigeants en termes de rentabilité peuvent offrir des loyers plus faibles à un niveau de prestations équivalent.

2.2 RISQUES LIÉS A L'EXPLOITATION DE LA SCBSM

Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

Le portefeuille du Groupe est évalué chaque semestre. Les dernières évaluations, en date du 30 juin 2009, ont été réalisées par les experts indépendants suivants : DTZ Eurexi, CB Richard Ellis et Jones Lang Lasalle.

Risques liés à l'évolution réglementaire

De part de nombreux aspects de son activité, le Groupe SCBSM est confronté à de nombreuses réglementations susceptibles d'évoluer : baux d'habitation, baux commerciaux, copropriété, protection des personnes et de l'environnement...

L'évolution de ces diverses réglementations pourrait avoir un impact sur l'activité et la rentabilité du Groupe SCBSM. Néanmoins, ce dernier est entouré de conseils juridiques, fiscaux, comptables et immobiliers qui veillent à l'évolution de ces réglementations et à leur application au sein du Groupe.

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

	Hausse du taux de capitalisation				Données au 30 juin 2009	Baisse du taux de capitalisation			
	0.500%	0.375%	0.250%	0.125%		0.125%	0.250%	0.375%	0.500%
Valeur du portefeuille (€000)	255 404	258 551	262 579	266 319	270 168	274 130	278 209	282 412	286 744
Variation de la valeur du portefeuille (€000)	-14 764	-11 617	-7 589	-3 849		3 962	8 041	12 244	16 576
Variation de la valeur du portefeuille (en %)	-5.5%	-4.3%	-2.8%	-1.4%		1.5%	3.0%	4.5%	6.1%
Autres actifs immobiliers					8 602				
Endettement financier net (30 juin 2009)					194 913				
LTV	73.8%	73.0%	71.9%	70.9%	69.9%	68.9%	68.0%	67.0%	66.0%

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

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

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

Risques d'acquisition

Dans un contexte économique difficile et face à un marché de l'investissement ralenti, la stratégie de forte croissance menée par le Groupe SCBSM ces dernières années s'est réorientée vers une stratégie de consolidation et de création de valeur sur les actifs en patrimoine.

Risques de cession

Les actifs immobiliers (hors habitation) étant par nature peu liquides, le Groupe SCBSM pourrait, en cas de besoin, ne pas pouvoir céder un/plusieurs actifs rapidement dans des conditions financières avantageuses.

Risques liés au non renouvellement des baux et à l'accroissement de la vacance

L'activité du Groupe consiste en la location d'actifs immobiliers à usage de bureaux et de commerces essentiellement.

Le locataire dispose de la faculté de libérer les locaux dans les conditions légales et réglementaires, ou le cas échéant, conformément aux dispositions contractuelles, l'exercice de ladite faculté devant obligatoirement faire l'objet d'un congé. À la date d'échéance des baux, le locataire peut soit solliciter le renouvellement du bail expiré, soit libérer les locaux. Dans certains cas, en cas de refus de renouvellement par le bailleur, le preneur a droit à une indemnité d'éviction dont le montant peut s'avérer significatif.

En cas de départ d'un locataire pour quelque raison que ce soit, la SCBSM ne peut garantir qu'elle sera à même de relouer rapidement les actifs concernés à des loyers satisfaisants. L'absence de revenus générés par les surfaces vacantes et les charges fixes y afférentes devant dès lors être supportées par le propriétaire sont susceptibles d'affecter les résultats de le Groupe. Il ne peut être exclu que le Groupe soit confronté, à l'échéance des baux, à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs. En effet, la situation économique défavorable actuelle pourrait notamment avoir pour conséquence des non-renouvellements de baux ou des congés anticipés dus à des éventuelles faillites des preneurs, ainsi qu'à des difficultés de relocation de certains locaux.

Risques de dépendance vis-à-vis des locataires

De part la nature des actifs à ce jour en portefeuille dans le Groupe SCBSM, le risque de dépendance vis-à-vis des locataires est limité. En effet, sur la base des états locatifs au 30 juin 2009, aucun locataire ne représente plus de 7,5 % des loyers nets.

De plus, les 10 principaux locataires représentent environ 32% des loyers totaux.

Risques liés à l'importance des relations entre CFB et SCBSM

Un contrat de prestations de services autorisé par le conseil d'administration a été conclu le 1^{er} janvier 2006 entre la SCBSM et la CFB.

CFB, société détenue par M. Jacques Lacroix (Président du conseil d'administration de la SCBSM) est directement et indirectement actionnaire de la SCBSM (cf ch.10 du présent document de référence).

CFB a pour mission auprès du Groupe SCBSM de remplir les fonctions d'assistance et de services suivants :

- Assistance en matière de développement,
- Recherche d'actifs immobiliers,
- Participation aux décisions d'investissement,
- Participation aux négociations d'acquisition,
- Montage de dossiers de financement immobilier,
- Recherche et structuration des financements,
- Participation aux négociations avec les établissements de crédit,
- Mise en œuvre d'une stratégie financière de cotation en bourse : appel public à l'épargne, transfert sur Eurolist, relations actionnaires actuels et futurs.

Ce contrat a été conclu aux conditions de marché mais ne comporte pas de clause d'exclusivité. Néanmoins, CFB n'a pas signé d'autres contrats de ce type avec d'autres sociétés immobilières et elle n'envisage pas de le faire à ce jour.

Ce contrat est conclu pour une durée d'un an et se renouvelle par tacite reconduction à défaut de dénonciation par l'une ou l'autre des parties. Une rupture de ce contrat pourrait ralentir significativement l'activité et le développement du Groupe et impacter négativement les perspectives telles que décrites dans ce document au chapitre 12. Le Groupe devrait alors trouver rapidement un nouveau partenaire capable de remplir les fonctions actuellement exercées par CFB ou procéder à des recrutements de personnel capable d'assumer ce rôle.

Risques liés à la sous-traitance de certaines prestations

Pour la gestion locative de certains de ses actifs (« Property management »), le Groupe SCBSM fait appel à des prestataires extérieurs, essentiellement la société Brocéliande Patrimoine. Le « Property manager » est notamment en charge du quittancement des locataires, du recouvrement des loyers et de la répartition des charges locatives sous la supervision en interne de la Direction Financière et de la Directrice du Patrimoine.

La société Brocéliande Patrimoine est filiale à 100% de la société CFB, elle-même détenue par M. Lacroix, président du Conseil d'Administration.

Malgré une relation formalisée, le Groupe SCBSM n'est pas à l'abri d'un non respect des obligations contractuelles ou d'une rupture abusive des contrats.

2.3 RISQUES JURIDIQUES, REGLEMENTAIRES ET FISCAUX

Risques liés à la réglementation immobilière

Dans le cadre de son activité de foncière, le Groupe SCBSM est tenu de se conformer à de nombreuses réglementations spécifiques relatives entre autres aux baux commerciaux, à l'environnement, à la sécurité, à l'urbanisme commercial, à la copropriété...

Toute évolution majeure de ces réglementations pourrait avoir un impact sur la situation financière du Groupe SCBSM et sur ses perspectives de développement.

Risques liés au régime « SIIC »

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

Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante de ses profits et par le respect des conditions touchant à l'actionnariat de la Société. Il pourrait être remis en cause ou se traduire par des conséquences financières pour la société en cas de non-respect de ces conditions.

Par ailleurs, l'obligation de conserver pendant 5 ans les actifs acquis ayant permis de placer les opérations d'apports ou de cessions sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts peut constituer une contrainte pour le Groupe.

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

Risques fiscaux

Le contrôle fiscal ouvert en août 2008 sur la SCI Mina s'est clôturé au deuxième semestre 2008 par un redressement de 133 KEur.

Le contrôle fiscal débuté en juillet 2008 sur la SAS Foncière du Chêne Vert portant sur les années 2005, 2006 et 2007 s'est clôturé sans aucune rectification.

En juillet 2009, la SCBSM s'est vue notifier un contrôle fiscal portant sur la période allant du 1^{er} janvier 2006 au 30 juin 2008. Aucun ajustement n'a à ce jour été relevé par l'Administration Fiscale.

2.4 RISQUES FINANCIERS

Risques de liquidité, risques de taux

Le Groupe SCBSM finance ses investissements par des crédits bancaires amortissables ou des crédits baux. Il est à noter que ces financements sont assortis sur leur durée de sûretés hypothécaires. Ces sûretés sont décrites au §.12 de l'annexe des comptes consolidés en normes IFRS au 30 juin 2009 figurant au Chapitre 20 du présent Document de référence.

Ratio LTV (Loan to value, Endettement financier net / Valeur des actifs)

En 000 euros

Valeur d'expertise des actifs	270 168
Juste valeur des titres non consolidés (Participation au sein d'une foncière cotée)	8 602
Dettes bancaires (hors crédit relais TVA)	204 529
Trésorerie et équivalents	(8 266)
Autres actifs financiers	(1 350)
Endettement financier net	194 913

LTV **69,9%**

Etat de la dette

Au 30 juin 2009, l'endettement bancaire du Groupe s'élève à 205 045 KEur dont 53 159 KEur de contrats de locations financements et 151 885 KEur d'emprunts hypothécaires.

L'endettement du Groupe est essentiellement à taux variable et couvert par des contrats de couverture de taux. Le coût du financement moyen marge incluse observé sur l'exercice clos au 30 juin 2009 s'élève à 5.2%.

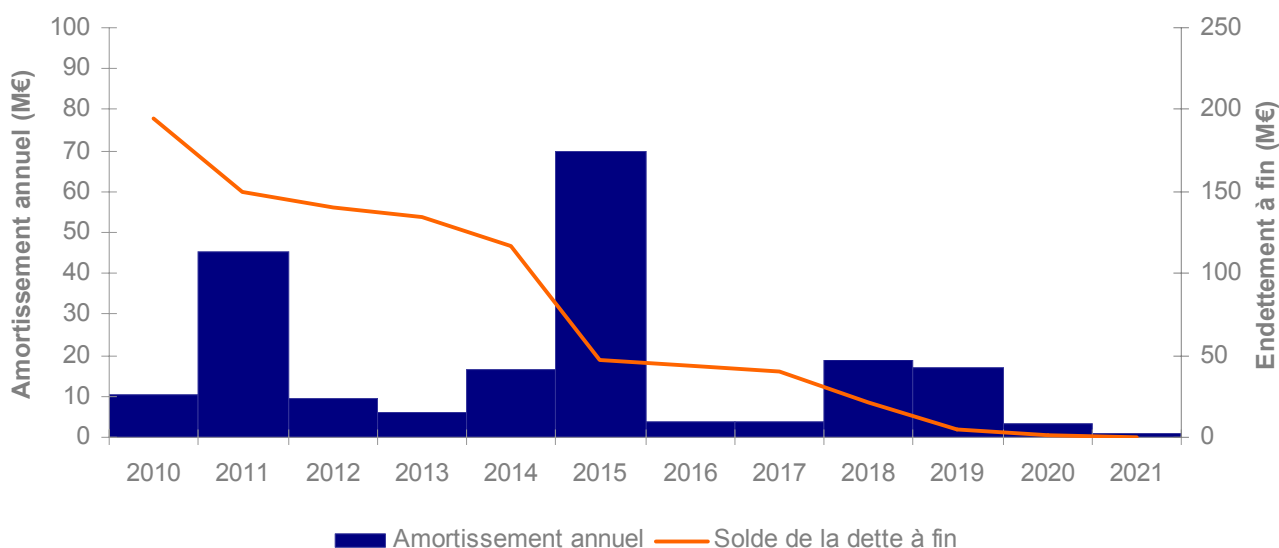
Maturité de la dette, risque de liquidité

La dette du Groupe présente des durées résiduelles comprises entre 2 et 12 ans.

Les profils d'amortissements 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 Groupe est de 5,03 années :

Une maturité moyenne de la dette supérieure à 5 ans



Source : SCBSM

La politique du Groupe en matière de gestion du risque de liquidité est de s'assurer que le montant des loyers est supérieur aux besoins du Groupe pour couvrir les charges générales de fonctionnement, les charges d'intérêt et les remboursements des prêts contractés. Cette politique est mise en œuvre dès l'acquisition des biens immobiliers et la négociation des financements par (i) la politique d'investissement ciblée sur des actifs offrant une rentabilité attractive, (ii) la négociation de financements privilégiant une partie importante d'amortissement in fine et (iii) 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. Sur la base des comptes consolidés au 30 juin 2009, ces ratios se présentent ainsi :

- RCI : Loyers nets y compris garanties locatives / Coût de l'endettement financier net = 16 731 KEur / 10 783 KEur = 155 %
- DSCR : Loyers nets y compris garanties locatives / (Coût de l'endettement financier net + Amortissement de la dette hors remboursements anticipés) = 16 731 KEur / (10 783KEur +4 546 KEur) = 109%

Au 30 juin 2009, sur la base des comptes consolidés, l'échéance des actifs et passifs financiers se présente ainsi :

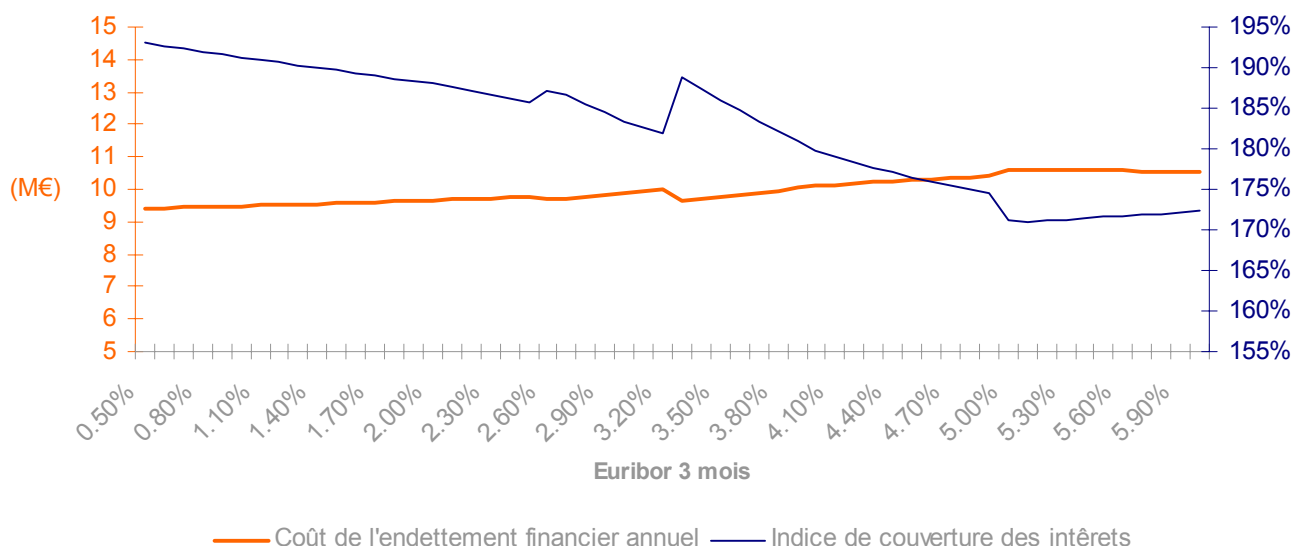
30/06/2009	JJ à 1 an	1 an à 5 ans	Au-delà
Passifs financiers	28 376	85 734	1 23 931
Actifs Financiers	-20 771	0	-296
Position nette	7 605	85 734	1 23 635

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

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

Ainsi, compte tenu de ces contrats et de la dette à taux fixe, la dette couverte contre le risque de taux s'élève à 184 195 K€ soit 95% de la dette au 30 juin 2009.

Un coût de l'endettement maîtrisé, un indice de couverture des intérêts (ICR) supérieur à 190% dans les conditions de marché actuelles



Source : SCBSM

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

Par exemple, avec un taux Euribor 3 mois à 5%, le montant des charges financières sur 12 mois à compter du 30 juin est de 10 606 K€. Sur la base des états locatifs annuels au 30 juin 2009 indiquant des loyers de 18,1 M€, le ratio ICR (Interest Coverage Ratio ou Ratio de couverture des charges financières défini comme le montant des loyers rapporté aux frais financiers) s'établit à 1,71.

De même, avec un taux Euribor 3 mois à 6%, le montant des charges financières sur 12 mois à compter du 30 juin 2009 est de 10 531 K€, soit un ratio ICR de 1,72.

Covenants

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

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

- Emprunt porté par la SNC Bois et Manche et contracté auprès de Fortis et The Royal Bank of Scotland : (Capital restant dû au 30 juin 2009 : 27 223 K€)
 - LTV (loan to value : encours du prêt divisé par la valeur des immeubles droit exclus) maximum de 85%;

- RCI (Ratio de couverture des intérêts c'est à dire montant des loyers nets des charges/impôts/taxes divisé par les frais financiers) supérieur à 120% jusqu'au 12 mars 2008, supérieur à 110% entre le 13 mars 2008 et le 12 mars 2009 et supérieur à 100% entre le 13 mars 2009 et le 13 mars 2011.

- Emprunt signé le 31 mars 2006 par SCBSM (refinancement) (Capital restant dû au 30 juin 2009 sur le prêt senior de 12 321 K€ et ligne de crédit junior de 2 269 K€) octroyé par The Royal Bank of Scotland:

- RCI : le ratio de RCI Senior ne doit pas être inférieur à 200% jusqu'au 30 mars 2011 et à 225% entre le 31 mars 2011 et le 30 mars 2014 ; le ratio de RCI Global ne doit pas être inférieur à 150% jusqu'au 30 mars 2010 ; le ratio de RCI du Groupe SCBSM ne doit pas être inférieur à 150% entre le 31 mars 2007 et le 30 mars 2010

- DSCR (Debt service coverage ratio : montant des loyers nets des charges/impôts/taxes divisé par la somme des frais financiers et l'amortissement du prêt senior) supérieur à 120% entre le 31 mars 2007 et le 30 mars 2014.

- LTV :
 - le LTV Groupe devra être inférieur à 75% jusqu'au 30 mars 2010 ;
 - le LTV prêt Global devra être inférieur à 76,5% jusqu'au 30 mars 2010 et

- le ratio LTV senior devra être inférieur à 65% jusqu'au 30 mars 2010 puis inférieur à 60% du 31 mars 2010 au 30 mars 2014.

○ Emprunt porté par la SAS Foncière du Chêne Vert et SCBSM et contracté auprès de The Royal Bank of Scotland le 26 janvier 2007 : Capital restant dû au 30 juin 2009 de 84 442 K€ dont 78 728 K€ en prêt « senior » :

- RCI :
 - le ratio de RCI Senior devra être supérieur à 120% jusqu'au 25 janvier 2009, à 160 % entre le 26 janvier 2009 et le 25 janvier 2010, à 175% entre le 26 janvier 2010 et le 25 janvier 2012 et à 195% entre le 26 janvier 2012 et le 26 janvier 2015 ;
 - le ratio de RCI Global devra être supérieur à 110% jusqu'au 25 janvier 2009 et 150% entre le 26 janvier 2009 et le 25 janvier 2011.
- LTV :

Période de test LTV	Ratio LTV Senior	Ratio LTV global
Du 26 janvier 2007 au 25 janvier 2009	79,5%	86%
Du 26 janvier 2009 au 25 janvier 2010	79,5%	80%
Du 26 janvier 2010 au 25 janvier 2011	76 %	80%
Du 26 janvier 2011 au 25 janvier 2012	75%	-
Du 26 janvier 2012 au 25 janvier 2013	73%	-
Du 26 janvier 2013 au 25 janvier 2014	70%	-
Du 26 janvier 2014 au 25 janvier 2015	66%	-

○ Emprunt porté par SCBSM et contracté auprès de la Société Générale le 29 février 2008 : Capital restant dû au 30 juin 2009 de 2 914 K€ : Jusqu'au 29 février 2012, le ratio DSCR du Groupe devra être supérieur à 115%.

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

Risques actions

Au 30 juin 2009, la SCBSM détenait 21 339 actions propres représentant une valeur comptable de 82 K€ environ acquises dans le cadre d'un contrat de liquidité.

Par ailleurs, la société détient également environ 19% du capital de la société Foncière Volta, société foncière cotée sur Euronext dont les titres présentent une valeur de 8 602 K€ dans les livres de SCBSM au 30 juin 2009.

Ces titres étant cotés sur un marché actif, leur valeur est influencée par les fluctuations du marché.

Hormis cet élément, la SCBSM ne détient pas de titres autres que les parts des sociétés filiales décrites au Chapitre 7 du présent document de référence.

Risques de change

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

2.5 AUTRES RISQUES

Risques sociaux

Le Groupe emploie 6 personnes à temps plein :

	Cadres	Agents de maîtrise	Employés	Total
Hommes		1		1
Femmes	2	1	2	5
Effectif	2	2	2	6

L'effectif moyen du Groupe sur l'exercice clos le 30 juin 2009 s'élève ainsi à 4,2 salariés. Le total des charges de rémunération charges sociales incluses supporté par la SCBSM pour l'exercice clos au 30 juin 2009 s'est élevé à 536 K€.

Aucun litige social n'existe à ce jour.

Aucun contrôle URSSAF n'a eu lieu récemment. Actuellement, la société SCBSM et ses filiales ne font l'objet d'aucun contrôle et aucun redressement ne subsiste. Il n'y a aucun litige prud'hommal en cours.

Risques industriels et liés à l'environnement

Lors de leur acquisition, l'ensemble des actifs détenus par le Groupe SCBSM a fait l'objet de diagnostics (amiante, plomb et termites) conformément à la législation en vigueur. L'ensemble des actifs pour lesquels un risque aurait pu être anticipé a fait l'objet d'un audit environnemental « Phase 1 » qui a conclu à l'absence de risques.

A la connaissance de la société, il n'y a pas de risque industriel et environnemental susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent, une incidence significative sur la situation financière, l'activité, le résultat, le patrimoine ou les perspectives du Groupe SCBSM.

Risques technologiques

Du fait de son activité de pure foncière, le Groupe SCBSM ne possède pas ou ne repose pas sur des technologies spécifiques susceptibles de générer des risques particuliers.

Risques liés aux systèmes d'information

Dans le cadre de son activité courante, la SCBSM utilise un certain nombre d'outils informatiques. Si ceux-ci devaient être détruits ou endommagés pour une quelconque raison, l'activité de la Société pourrait s'en trouver perturbée.

Assurances

Le Groupe SCBSM a mis en place une politique de couverture des principaux risques encourus par son activité. A ce jour, les polices d'assurance *multirisques immeubles* suivantes ont été souscrites au niveau de chacune des sociétés. Ces polices ont été souscrites auprès de compagnies d'assurance de premier plan : AXA, Europassur, AGF, Generali, AON, Assurances Industrielles de Londres. Ces polices multirisques peuvent être décrites de la façon suivante :

- Dommages aux biens garantis à concurrence des dommages (plafonnés à 3,6 MEur pour la SCI des Bois, 5,8MEur pour la SCI Baltique, 30 MEur par immeuble pour la SAS Foncière du Chêne Vert et

20 MEur pour la SNC Bois et Manche soit plus de 100% de la valeur d'expertise du bien au 30 juin pour les SCI des Bois et SAS Foncière du Chêne Vert, 85% de la valeur pour la SCI Baltique et 66% pour la SNC Bois et Manche)

- Garantie perte de loyers de 2 ou 3 ans
- Indemnisation en cas de reconstruction ou de réparation dans la limite de la valeur de reconstruction à neuf déduction faite de la part de vétusté dépassant 33% (25% pour la SCI Buc). Les plafonds de remboursement sont variables selon les actifs : sans limite pour les actifs portés par les SCI Lip et Berlioz, les plafonds de remboursement pour la reconstruction représentent de 66% (pour la SNC Bois et Manche) à 98% (pour la SCI Parabole IV) de la valeur d'expertise des actifs au 30 juin 2009.

La SCBSM a par ailleurs souscrit une assurance spécifique « homme clé » relative à son Président, M. Lacroix, à hauteur de 150.000 euros.

3. INFORMATIONS FINANCIERES AU 30 JUIN 2009

Ces informations doivent être lues en parallèle avec les chapitres 1.3 Patrimoine Immobilier et 2. Risques.

3.1 ACTIF NET REEVALUE (ANR)

3.1.1 Méthode de calcul

Evaluation des immeubles :

Le patrimoine immobilier détenu par le Groupe au 30 juin 2009 a été évalué, pour 97% de sa valeur, par des experts indépendants : CB Richard Ellis, DTZ Eurexi et Jones Lang LaSalle.

Les méthodes d'évaluation retenues par les experts consistent en :

- la méthode de comparaison directe : La valeur vénale est déterminée par référence aux prix de vente constatés sur le marché pour des ensembles immobiliers équivalents,
- la méthode du rendement : Cette dernière correspond au ratio revenu annuel net / taux de capitalisation. Le revenu annuel net est constitué des loyers potentiels diminués des charges opérationnelles directes non refacturables et ajustés de la vacance éventuelle. Les taux de capitalisation résultent des données internes des experts issues de l'observation du marché et prennent également en compte le potentiel de revalorisation de loyers et
- la méthode de l'actualisation des cash flows futurs : Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'utilité d'un immeuble par actualisation des flux de trésorerie prévisionnels qu'il est susceptible de générer sur un horizon donné. Les flux tiennent compte en général d'une relocation progressive des surfaces vacantes et d'une revalorisation des loyers lors du renouvellement théorique des baux.

Ces valeurs ont ensuite été majorées du montant des droits évalués forfaitairement à 6.2%.

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

3.1.2 ANR de reconstitution (Source : SCBSM)

	<u>30/06/2009</u>
Capitaux propres (KEur)	58 766
Retraitement Q/P immeuble exploitation	119
Droits d'enregistrement (6,20%)	16 750
Impôts différés passifs nets	3 300
Juste valeur des instruments financiers	10 469
ANR de reconstitution (KEur)	89 404
Nombre d'actions	12 861 849
ANR/action (Eur)	6.95

3.2 COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2009

3.2.1. Analyse et commentaires

Les comptes consolidés au 30 juin 2009 sont établis en conformité avec les principes de comptabilisation et d'évaluation des normes comptables internationales IFRS. Ils comprennent les états financiers de SCBSM et de ses filiales au 30 juin 2009. Le périmètre de consolidation comprend ainsi les filiales directes de SCBSM SA présentées au chapitre 4 ainsi que les neuf sociétés civiles immobilières filiales à 100% de la SNC Bois et Manche.

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.

<i>En K€</i>	30/06/2009	30/06/2008
	12 mois	12 mois
Revenus locatifs	22 837	21 787
Autres produits d'exploitation	80	1 446
Charges opérationnelles directement liées à l'exploitation des immeubles de placement	-6 603	-7 029
Travaux sur immeubles de placement	-91	-169
Autres charges d'exploitation	-2 433	-3 064
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	13 790	12 971
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	-12 486	-2 596
Résultat opérationnel	1 304	10 376
Coût de l'endettement financier net	-10 783	-11 779
Autres produits et charges financiers	-5 507	1 733
Résultat avant impôts des activités poursuivies	-14 985	330
Résultat avant impôts des activités abandonnées		-142
Impôts	6 321	2 435
Résultat	-8 665	2 623

Les revenus locatifs comptabilisés sur l'exercice s'élevèrent à 22,8 MEur. Ce poste est constitué pour 17,6 MEur de loyers et pour 5,3 MEur des charges refacturées aux locataires. L'augmentation du poste par rapport à l'exercice précédent (+ 5%) résulte de l'effet année plein des acquisitions survenues en novembre 2007 et en juin 2008, des indexations de loyers et de commercialisation des espaces vacants.

Compte tenu des baux en cours à la clôture, les états locatifs au 30 juin 2009 font apparaître des loyers bruts annuels de 18,1 MEur.

Les charges de l'exercice sont constituées des charges opérationnelles liées aux immeubles de placement et partiellement refacturées aux locataires selon les termes des baux pour 6,6 MEur dont 5,3 MEur refacturées, les travaux réalisés sur les immeubles non capitalisés pour 0,1 MEur et les autres charges d'exploitation notamment les charges de fonctionnement général pour 2,4 MEur.

Le résultat opérationnel de l'exercice avant variations de valeur des immeubles s'établit ainsi à 13,8 MEur en hausse de plus de 6% par rapport à l'exercice précédent grâce à l'effet cumulé d'augmentation des revenus locatifs et de diminution des charges.

Le poste Variation de juste valeur des immeubles de placement enregistre les plus et moins values constatées sur les valeurs de marché des immeubles en portefeuille. Cette variation constitue une charge nette de 12,5 MEur sur l'exercice clos au 30 juin 2009 en comparaison avec une perte de valeur de 2,6 MEur enregistrée sur l'exercice clos le 30 juin 2008. Dans un contexte économique fragile et un marché de l'immobilier tendu, les experts immobiliers ont ajusté leurs estimations en augmentant notamment les taux de capitalisation utilisés dans les expertises entre 0.25% et 0.75% selon les biens. Cette tendance à la baisse liée au marché a été partiellement compensée par la nature des actifs détenus par le Groupe (« Value added ») et par les efforts en terme d'asset management réalisés sur l'exercice (commercialisation des espaces vacants et repositionnement des centres commerciaux notamment).

La variation nette de juste valeur constatée sur l'exercice représente une diminution annuelle de 5% par rapport à la valeur du portefeuille au 30 juin 2008.

Le coût d'endettement financier net de l'exercice ressort à 10,8 MEur. Ce poste est en diminution par rapport au 30 juin 2008 grâce à la baisse continue de l'Euribor 3 mois, indice sur lequel sont indexées la quasi-totalité des dettes du Groupe.

Afin de s'assurer la maîtrise du coût de sa dette, le Groupe a conclu des contrats de couverture de taux. Dans un contexte économique de baisse des taux d'intérêt, la valorisation de ces contrats se déprécie : une perte de -4,8 M€ a ainsi été comptabilisée dans le résultat de l'exercice.

Compte tenu de l'option formulée par la société pour le régime fiscal des SIIC au 1^{er} juillet 2007, le Groupe ne calcule plus d'impôts différés sur les activités éligibles. Le poste Impôts constitue ainsi un produit de 6,3 MEur.

Le résultat net après impôt se traduit donc par une perte de 8,7 MEur.

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation sur l'exercice clos au 30 juin 2009 s'établissant à 12 861 849 actions, le résultat net par action s'élève à -0,67 Eur.

Bilan résumé

En 000€	30/06/09	30/06/08
Actifs non-courants		
Immeubles de placement	268 709	271 218
Immeubles d'exploitation	1 336	1 336
Titres de participation non consolidés	8 602	9 770
Instruments financiers non courant		5 194
Autres actifs non courants	1 632	5
Actifs courants		
Stocks	558	534
Clients	4 676	4 584
Autres débiteurs	4 591	5 575
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10 946	15 765
TOTAL ACTIFS	301 050	318 566

Les immeubles de placement détenus par le Groupe sont comptabilisés pour leur juste valeur dans les comptes consolidés en normes IFRS. Cette valeur résulte d'expertises immobilières indépendantes pour plus de 97% du portefeuille au 30 juin 2009. Trois approches ont été mises en oeuvre : la comparaison directe, la méthode du rendement (capitalisation des revenus locatifs nets) et la méthode des cash flows futurs actualisés. ce poste est en légère baisse par rapport au 30 juin 2008 : les acquisitions/transferts de poste et dépenses capitalisées de la période (11,7 MEur) ont ainsi quasiment compensé les cessions (1,5 MEur) et la perte de juste valeur (12,5 MEur) comptabilisée en résultat.

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

Le poste Clients est stable par rapport à l'exercice précédent (+2%). Les difficultés économiques générales ne se sont ainsi pas traduites par le Groupe par des difficultés de paiement et une augmentation du besoin en fonds de roulement : la variation du fonds de roulement sur l'exercice est ainsi favorable au Groupe (+2 MEur)

Les autres créances comprennent 1 MEur d'indemnités d'immobilisation (montants versés à la signature de promesses d'acquisition), 1,7 MEur de créances fiscales contre 2,7 MEur au 30 juin 2008 suite notamment aux remboursements de TVA obtenus sur l'exercice, le solde étant constitué de charges constatées d'avance et de créances diverses.

Le poste de Trésorerie et Equivalents de trésorerie s'élève à 10,9 MEur en comparaison avec 15,7 MEur au 30 juin 2008.

En 000€	30/06/09	30/06/08
Capitaux propres		
	58 766	78 712
Passifs non-courants		
Emprunts bancaires	194 092	200 664
Instruments financiers dérivés	10 469	
Autres dettes financières	2 790	2 178
Impôts	6 806	14 751
Passifs courants		
Fournisseurs	3 535	3 639
Emprunts bancaires	10 953	6 305
Autres créditeurs	10 033	9 667
Impôts	3 606	2 649
TOTAL PASSIFS	301 050	318 566

Cette variation résulte de l'écart négatif entre les flux bénéficiaires de trésorerie généré par l'activité sur les flux déficitaires liés au financement et à l'investissement suite notamment aux travaux sur immeubles de placement réalisés au cours de l'exercice.

Hormis le résultat de l'exercice, la principale variation des capitaux propres entre le 30 juin 2009 et le 30 juin 2008 est liée aux pertes de valeurs directement comptabilisées en résultat pour 11,4 MEur.

L'endettement bancaire au 30 juin 2009 s'élève à 205 MEur dont 11 MEur payables avant le 30 juin 2010 (part courante). La situation financière et l'endettement du Groupe fait l'objet d'un développement spécifique dans l'analyse des risques au chapitre 2 du document de référence.

Les autres créditeurs résultent essentiellement des concours bancaires pur 2,7 MEur, des dépôts de garantie reçus des locataires pour 1,5 M€, des avances et acomptes reçus (loyers du troisième trimestre 2009) pour 2 MEur et des dettes fiscales et sociales pour 1,1 MEur.

Le poste Impôts est constitué de :

- l'Exit tax pour 6,2 MEur dont 3,6 MEur à mois d'un an et
- les impôts différés pour 4,3 M€.

3.2.2 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 30 juin 2009

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 30 juin 2009

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 30 juin 2009 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Centrale des Bois et des Scieries de la Manche S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 3b de l'annexe qui expose les changements de méthodes comptables concernant l'application anticipée des normes IAS 40 révisée « Immeubles de placement » et IFRS 8 « Secteurs opérationnels ».

2 Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers ont été réalisées dans un contexte de forte volatilité des marchés et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. Ces conditions sont décrites dans la note 4m de l'annexe aux comptes consolidés. C'est dans ce contexte que, conformément aux dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce, nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance.

- Comme mentionné dans la 1ère partie du présent rapport, la note 3b de l'annexe aux comptes consolidés expose les changements de méthodes comptables intervenus au cours de l'exercice suite à l'application anticipée des normes IAS 40 révisée « Immeubles de placement » et IFRS 8 « Secteurs opérationnels ». Dans le cadre de notre appréciation des méthodes comptables suivies par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des informations fournies dans les notes 3b, 4a, 4l et 8 de l'annexe.
- Les notes 4a, 4m et 6a de l'annexe aux comptes consolidés exposent les méthodes comptables et d'évaluation retenues pour les immeubles de placement. Les immeubles de placement sont ainsi comptabilisés à leur juste valeur, celle-ci étant déterminée par des experts indépendants, qui valorisent le patrimoine de la société à la date de clôture. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en oeuvre par les experts et à nous assurer que la juste valeur des immeubles a été déterminée par référence aux valeurs d'expertises obtenues. Nous avons vérifié que les notes de l'annexe fournissent une information appropriée.
- Les notes 4h et 6 h de l'annexe aux comptes consolidés exposent les méthodes comptables et d'évaluation retenues pour les instruments financiers dérivés. Les instruments financiers dérivés sont ainsi comptabilisés à leur juste valeur, celle-ci étant déterminée par les banques à la date de clôture. Nos travaux ont consisté à vérifier le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe.
- Les notes 4e et 6c de l'annexe aux comptes consolidés exposent les méthodes comptables et d'évaluation retenues pour les titres de participation non consolidés. Les titres de participation non consolidés sont ainsi comptabilisés à leur juste

valeur. Nos travaux ont consisté à vérifier le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe. Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

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

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 25 septembre 2009

Paris, le 25 septembre 2009

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Conseil, Audit & Synthèse

Stéphanie Ortega
Associée

Sophie Duval
Associée

3.2.3 .Comptes consolidés de l'exercice clos le 30 juin 2009

Sommaire

BILAN CONSOLIDE EN NORMES IFRS – SCBSM SA	36
COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE EN NORMES IFRS – SCBSM SA	37
ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES – SCBSM SA	38
TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES – SCBSM SA	39
1.INFORMATIONS GENERALES.....	40
2.FAITS CARACTERISTIQUES.....	40
3.METHODES COMPTABLES.....	40
aPrincipes de préparation des états financiers consolidés.....	40
bConformité aux normes comptables.....	40
cPrincipes et modalités de consolidation	41
dConversion en monnaie étrangère.....	41
4.METHODES D'EVALUATION.....	42
aImmeubles de placement	42
bImmobilisations corporelles	42
cContrats de location.....	42
dActifs non courants destinés à la vente.....	43
eActifs financiers	43
fCapitaux propres.....	44
gProvisions	44
hPassifs financiers.....	44
iImpôts différés	45
jRevenus locatifs	45
kRésultat par action.....	45
lRecours à des estimations.....	46
5.PERIMETRE DE CONSOLIDATION.....	47
6.NOTES DETAILLEES BILAN.....	48
aImmeubles de placement.....	48
bImmobilisations corporelles	49
cAutres actifs financiers (non courants)	49
dClients et autres débiteurs	49
eTrésorerie et équivalents de trésorerie.....	50
fCapital émis et réserves	50
gEmprunts bancaires courants et non courants.....	51
hInstruments financiers dérivés	54
iAutres dettes financières	55
jFournisseurs et autres créditeurs (courant).....	55

kProvisions.....	55
lImpôts.....	56
7.NOTES DETAILLEES COMPTE DE RESULTAT	56
aRevenus locatifs	56
bCharges d'exploitation.....	56
cCoût de l'endettement financier net	57
dImpôts.....	57
eRésultat par action.....	58
8.INFORMATION SECTORIELLE.....	58
9.RECONCILIATION DE CERTAINS POSTES DU TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE.....	59
10.STOCK OPTIONS:.....	59
11.GESTION DES RISQUES FINANCIERS :	60
aRisques de liquidité, risques de taux.....	60
bRisques de change.....	60
cRisques de crédit.....	60
12.ENGAGEMENTS ET EVENTUALITES.....	63
13.EVENEMENTS POSTERIEURS A L'ARRETE DES COMPTES	63
14.REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX	63
15.TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES.....	63

BILAN CONSOLIDE EN NORMES IFRS – SCBSM SA

<i>En 000€</i>		30/06/09	30/06/08
ACTIFS			
Actifs non-courants			
Immeubles de placement	<i>6.a</i>	268 709	271 218
Immobilisations incorporelles		4	4
Immobilisations corporelles	<i>6.b</i>	1 717	5 576
Instruments financiers dérivés	<i>6.h</i>	-	5 194
Autres actifs financiers (non courant)	<i>6.c</i>	8 897	10 116
Actifs d'impôts différés	<i>6.l</i>	951	
Actifs courants			
Stocks		558	534
Clients	<i>6.d</i>	4 676	4 584
Indemnités d'immobilisation	<i>6.d</i>	1 000	1 000
Autres débiteurs	<i>6.d</i>	3 591	4 575
Trésorerie et équivalents de trésorerie	<i>6.e</i>	10 946	15 765
TOTAL ACTIFS		301 050	318 566
<hr/>			
		30/06/09	30/06/08
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de			
Capital émis		32 206	32 206
Réserves		35 224	43 884
Résultat de l'exercice		-8 665	2 623
Total capitaux propres	<i>6.f</i>	58 766	78 712
<hr/>			
Passifs non-courants			
Emprunts bancaires	<i>6.g</i>	194 092	200 664
Instruments financiers dérivés	<i>6.h</i>	10 469	
Autres dettes financières	<i>6.i</i>	2 790	2 178
Impôts différés non courants	<i>6.l</i>	4 251	9 756
Exit tax (part non courante)		2 555	4 995
Passifs courants			
Fournisseurs	<i>6.j</i>	3 535	3 639
Autres créditeurs	<i>6.j</i>	4 893	3 325
Emprunts bancaires	<i>6.g</i>	10 953	6 305
Autres dettes financières	<i>6.i</i>	4 417	5 752
Exit tax (part courante)		3 606	2 649
Provisions	<i>6.k</i>	722	590
TOTAL PASSIFS		242 284	239 854
<hr/>			
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		301 050	318 566

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE EN NORMES IFRS – SCBSM SA

<i>En K€</i>	<i>Note</i>	<i>30/06/2009</i> <i>12 mois</i>	<i>30/06/2008</i> <i>12 mois</i>
Loyers		17 562	15 784
Autres prestations		5 275	6 003
Revenus locatifs	<i>7.a</i>	22 837	21 787
Autres produits d'exploitation		80	1 446
Total Produits des activités ordinaires		22 917	23 233
Charges opérationnelles directement liées à l'exploitation des immeubles de placement	<i>7.b</i>	-6 603	-7 029
Travaux sur immeubles de placement	<i>7.b</i>	-91	-1 69
Autres charges d'exploitation	<i>7.b</i>	-2 433	-3 064
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement		13 790	12 971
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	<i>6.a</i>	-12 486	-2 596
Résultat opérationnel		1 304	1 037
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		1 759	1 529
Intérêts et charges assimilées		-12 542	-13 308
Coût de l'endettement financier net	<i>7.c</i>	-10 783	-11 779
Actualisation des dettes et créances		-183	220
Variation de valeur des instruments financiers dérivés	<i>6.h</i>	-4 782	1 361
Autres produits financiers		129	1 53
Autres charges financières		-671	
Autres produits et charges financiers		-5 507	1 733
Résultat avant impôts des activités poursuivies		-14 985	330
Résultat avant impôts des activités abandonnées			-142
Impôts	<i>7.d</i>	6 321	2 435
Résultat		-8 665	2 623
Nb moyen pondéré d'actions ordinaires (1)		12 861 849	11 285 512
Nb moyen pondéré d'actions corrigé des actions potentielles (1)		12 861 849	11 418 780
Résultat de base par action (en €)	<i>7.e</i>	-0,67	0,23
Résultat dilué par action (en €)	<i>7.e</i>	-0,67	0,23

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES – SCBSM SA

<i>En 000 euros</i>	Capital social	Primes	Réserves	Résultat de l'exercice	Actions propres	Total des capitaux propres Part du Groupe
Au 30 juin 2007	25 618	14 389	14 614	11 032	-9	65 643
Augmentation de capital par incorporation de la prime d'émission	6 588	3 909				10 497
Actions propres					-120	-120
Résultat de cession d'actions propres			-29			-29
Paiement en actions			99			99
Affectation du résultat N-1			11 032	-11 032		0
Résultat net consolidé				2 623		2 623
Autres						0
Au 30 juin 2008	32 206	18 298	25 715	2 623	-129	78 712
Variation de la juste valeur des instruments financiers de couverture (partie efficace)			-10 881			-10 881
Variation de valeur des activités financiers disponibles à la vente			-496			-496
Actions propres					46	46
Résultat de cession d'actions propres			-67			-67
Paiement en actions			116			116
Affectation du résultat N-1			2 623	-2 623		0
Résultat net consolidé				-8 665		-8 665
Au 30 juin 2009	32 206	18 298	17 010	-8 665	-83	58 766

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES – SCBSM SA

<i>En €000</i>	<i>Note</i>	30/06/2009 12 mois	30/06/2008 12 mois
Résultat net		-8 665	2 623
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie			
Variations de valeur sur les immeubles	<i>6.a</i>	12 754	2 596
Plus ou moins valeur de cession d'immeubles		-268	
Dépréciations et provisions	<i>6.b</i>	829	270
Résultat des activités destinées à la vente			142
Effet non cash lié à la désactualisation des créances et dettes *		183	-220
Autres éléments du résultat sans impact sur la trésorerie			
Effet non cash des instruments financiers *		4 782	-1 361
Transactions payées en actions (IFRS 2)		116	99
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		9 732	4 149
Coût de l'endettement financier net	<i>7.c</i>	10 783	11 779
Autres produits et charges financiers		-129	-152
Impôts	<i>7.d</i>	-6 321	-2 435
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		14 065	13 341
Impôt versé		-1 643	-2 649
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		1 878	-4 793
Flux de trésorerie générés par les activités poursuivies		14 300	5 899
Flux de trésorerie générés par les activités abandonnées			0
			-15
Décaissements liés aux travaux et acquisitions d'immeubles de placement	<i>6.a</i>	-7 111	-20 767
Produit de cession d'immeuble de placement		1 775	22 000
Acquisition de filiales nette de la trésorerie acquise et titres non consolidés			-3 442
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles	<i>6.b</i>	-647	-4 226
Acquisition et cession autres immobilisations financières		51	
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		-5 933	-6 435
Produits de l'émission d'actions net des frais d'émission			10 496
Produits d'émission des emprunts	<i>6.g</i>	5 154	22 046
Remboursement d'emprunts (y compris location-financement)	<i>6.g</i>	-7 471	-22 361
Intérêts financiers versés (y compris location-financement)		-12 536	-12 473
Produit de trésorerie et équivalent de trésorerie	<i>7.c</i>	1 759	1 529
Vente/achats par la société de ses propres actions		-20	0
Autres produits et charges financiers		129	153
Variation nette des autres flux de financement (C/C d'associés, dépôts de garantie)	<i>6.i</i>	64	-2 328
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		-12 920	-2 938
Variation nette de trésorerie et équivalents de trésorerie		-4 553	-3 489
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à l'ouverture		12 819	16 308
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à la clôture	<i>9</i>	8 266	12 819

* Afin d'assurer la comparabilité avec les exercices précédents, certains éléments inclus dans le résultat au 30 juin 2008 n'ayant pas d'impact sur la trésorerie ont été reclassés de la ligne "Autres produits et charges financiers" aux lignes "Effet non cash lié à la désactualisation des créances et dettes" et "Effet non cash des instruments financiers".

30-juin-08

Effet non cash lié à la désactualisation des créances et dettes	-220
Effet non cash des instruments financiers	-1 361
impact du reclassement sur la ligne "Autres produits et charges financiers"	1 581

1. Informations générales

La Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche (« SCBSM ») est une société anonyme de droit français dont le siège social est situé au 12 rue Godot de Mauroy, 75009 Paris.

Les actions SCBSM sont cotées sur le marché Eurolist de Nyse Euronext Paris depuis le 22 novembre 2006.

Les comptes consolidés au 30 juin 2009 ainsi que les notes annexes y afférentes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 23 septembre 2009 et seront soumis à l'approbation de la prochaine assemblée générale.

2. Faits caractéristiques

Acquisitions/Cessions de la période

En novembre 2008, le groupe a acquis, en crédit-bail deux nouveaux ensembles commerciaux à Pouget et Combourg pour un montant global de 1.7 M€.

Au cours du 1^{er} semestre 2009, le Groupe a réalisé des travaux complémentaires sur le site de Biarritz pour un montant de 0.7 M€.

Le groupe a également acquis un ensemble immobilier à Soyaux pour un montant de 2.5 M€. Cet ensemble est actuellement en cours de restructuration.

Les ensembles immobiliers de Marseille ont été reclassés au cours de l'exercice au bilan de la ligne « immobilisations en cours » à la ligne « immeubles de placement » pour un montant de 4 M€ suite à livraison pour le lot I et à l'application d'IAS 40 révisée pour le lot II en cours de construction.

Le Groupe a procédé à la cession d'immeubles de placement, bureaux/ entrepôts et lots d'habitation pour un montant de 1.5 M€ générant ainsi une plus value de 0.3 M€.

3. Méthodes comptables

a. Principes de préparation des états financiers consolidés

Les états financiers consolidés annuels du groupe au 30 juin 2009 ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception des immeubles de placement, terrains et constructions, et actifs financiers disponibles à la vente qui sont évalués à leur juste valeur. Ces principes sont identiques à ceux retenus pour l'élaboration des comptes publiés au 30 juin 2008.

A compter du 1^{er} juillet 2008, le Groupe a pu désigner trois instruments financiers dérivés comme éligibles à la comptabilité de couverture des variations de flux de trésorerie. Conformément à la norme IAS 39, la part efficace de la couverture a été comptabilisée en capitaux propres. Les effets de la mise en place de cette méthode sont présentés en note 6.h.

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

b. Conformité aux normes comptables

Les états financiers consolidés annuels au 30 juin 2009 sont établis en conformité avec les principes de comptabilisation et d'évaluation des normes comptables internationales IFRS. 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 au 30 juin 2009 (publication au Journal Officiel de l'Union Européenne).

Les méthodes comptables adoptées sont identiques avec celles de l'exercice précédent, à l'exception de celles développées ci-dessous.

(a) Normes et interprétations d'application obligatoire pour la 1^{ère} fois :

— IFRIC 11, Actions propres et transactions intra-groupe. Le Groupe estime que cette interprétation n'a pas d'impact sur ses états financiers.

— IFRIC 12 – Accords de concession de services (applicable pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2008). Cette interprétation est sans incidence pour le Groupe compte tenu du périmètre de ses activités.

— Amendements d'IAS 39 – «Instruments financiers: comptabilisation et évaluation et amendements d'IFRS 7 – «Instruments financiers: informations à fournir».

Ces deux amendements sont d'application obligatoire pour les exercices ouverts au 1^{er} janvier 2008. Ils permettent de reclasser certains actifs financiers en provenance des portefeuilles de transaction ou d'actifs disponibles à la vente. Leur application est sans incidence pour le Groupe.

(b) Adoption anticipée de normes et interprétations.

— IFRS 8 Secteurs opérationnels (applicable de manière obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009 en remplacement d'IAS 14). Cette norme a été appliquée par anticipation par le Groupe au 30 juin 2009. Son application a pour conséquence de supprimer l'axe secondaire de l'information sectorielle car l'analyse par zone géographique (Paris, Ile de France, Province) ne fait pas partie des reportings internes communiqués aux principaux décideurs opérationnels du Groupe.

- IAS 40 « Immeubles de placement » révisée (applicable de manière obligatoire sur les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009). Le principal amendement de cette norme concerne l'élargissement du champ d'application de cette norme aux biens immobiliers en cours de construction ou d'aménagement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeubles de placement. Cette norme est d'application prospective. Les immeubles en cours de construction sont ainsi évalués à leur juste valeur (déduction faite des travaux restant à encourir) et non plus au coût et sont présentés en « Immeubles en placement ». Au 30 juin 2009, l'application par anticipation de la norme IAS 40 révisée n'a eu qu'un impact de présentation, l'écart entre le coût historique et la juste valeur n'étant pas significatif

D'autre part, certaines normes et interprétations ont été publiées (approuvées par l'UE) et sont en vigueur mais ne sont pas encore applicables au Groupe SCBSM :

A la date d'arrêté de ces états financiers, les normes et interprétations suivantes étaient publiées, mais pas encore en vigueur :

— IAS 1 - «Présentation des états financiers» révisée et applicable pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009 ; l'application de cette norme aura une incidence notamment sur la présentation de l'état de variation des capitaux propres.

— IAS 23 - «Comptabilisation des coûts d'emprunts» amendée et applicable à compter du 1er janvier 2009 ;

— IFRIC 15 - «Accords pour la construction d'un bien immobilier», applicable à compter du 1er janvier 2009 ;

— IFRS 3 - «Regroupements d'entreprises» révisée et applicable à compter du 1er juillet 2009 ;

— IAS 27 - «Etats financiers consolidés et individuels» amendée et applicable au 1er juillet 2009 ;

— IFRS 2 - « Paiements fondés sur des actions » amendée et applicable à compter du 1er janvier 2009 ;

— IAS 32 - «Instruments financiers : informations à fournir et présentation» amendée et applicable à compter du 1er janvier 2009.

c. Principes et modalités de consolidation

Les états financiers consolidés annuels comprennent les états financiers de SCBSM et de ses filiales au 30 juin 2009. Les états financiers des filiales ont été retraités selon le référentiel IFRS. Les opérations réciproques ont été éliminées.

La consolidation des filiales, sur lesquelles SCBSM exerce un contrôle, s'est effectuée selon la méthode d'intégration globale. Le contrôle existe lorsque SCBSM a le pouvoir de diriger directement ou indirectement les politiques financières et opérationnelles de la filiale afin d'obtenir des avantages de ses activités. Pour apprécier le contrôle, les droits de vote potentiels qui sont actuellement exerçables ou convertibles sont pris en considération.

d. Conversion en monnaie étrangère

La monnaie fonctionnelle et de présentation de SCBSM et de ses filiales est l'euro. Les opérations en monnaie étrangère sont initialement enregistrées dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de transaction. À la date de clôture, les actifs et les passifs monétaires libellés en monnaie étrangère sont convertis dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de clôture. Tous les écarts sont enregistrés dans le compte de résultat.

4. Méthodes d'évaluation

a. Immeubles de placement

Un immeuble de placement se définit comme un bien immobilier détenu soit par le propriétaire soit par le preneur d'un contrat de location financement pour en retirer des loyers et/ou pour valoriser le capital.

Les actifs immobiliers détenus par le groupe hormis ceux occupés par leur propriétaire répondent à la définition d'un immeuble de placement et sont donc soumis à ce titre à la norme IAS 40.

Cette norme propose deux méthodes d'évaluation : le modèle du coût historique ou le modèle de la juste valeur. SCBSM a choisi d'opter pour le modèle de la juste valeur. Selon IAS 40, la juste valeur est le montant (sans déduire les coûts de transaction) pour lequel un actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normales. La juste valeur d'un immeuble doit par ailleurs refléter l'état réel du marché et les circonstances prévalant à la date d'évaluation. Plusieurs méthodes sont utilisées par les experts immobiliers :

- la méthode de comparaison directe : La valeur vénale est déterminée par référence aux prix de vente constatés sur le marché pour des ensembles immobiliers équivalents ;
- la méthode du rendement : Cette dernière correspond au ratio revenu annuel net / taux de capitalisation. Le revenu annuel net est constitué des loyers potentiels diminués des charges opérationnelles directes non refacturables et ajustés de la vacance éventuelle. Les taux de capitalisation résultent des données internes des experts issues de l'observation des transactions sur le marché et prennent également en compte le potentiel de revalorisation de loyers ; et
- la méthode de l'actualisation des cash flows futurs : Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'utilité d'un immeuble par actualisation des flux de trésorerie prévisionnels qu'il est susceptible de générer sur un horizon donné. Les flux tiennent compte en général d'une relocation progressive des surfaces vacantes et d'une revalorisation des loyers lors du renouvellement théorique des baux.

Les changements de juste valeur d'un immeuble de placement sont constatés dans le résultat de l'exercice au cours duquel ils se produisent.

Au 30 juin 2009, la quasi intégralité du portefeuille (plus de 97%) a fait l'objet d'évaluations par des experts indépendants.

Les immobilisations en cours de construction antérieurement comptabilisées sur la ligne « immobilisations corporelles » sont désormais comptabilisées sur la ligne « immeubles de placement » et évaluées à la juste valeur (cf. note 3.b) suite à l'application anticipée de la norme IAS 40 révisée.

b. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles comprennent principalement le mobilier, le matériel informatique, le matériel de transport et les immeubles d'exploitation. Un immeuble d'exploitation est un bien immobilier détenu par son propriétaire pour être utilisé dans la production ou la fourniture de services ou à des fins administratives. Pour SCBSM, il s'agit de la quote-part de l'immeuble de la Madeleine utilisée par le Groupe à des fins administratives.

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur, conformément à l'IAS 16. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité de chaque composant constitutif des actifs.

Conformément à IAS 36, lorsque des événements ou modifications d'environnement de marché ou des éléments internes indiquent un risque de perte de valeur des immobilisations corporelles, celles-ci font l'objet d'un test de perte de valeur.

c. Contrats de location

Dans le cadre de ses différentes activités, le Groupe utilise des actifs mis à sa disposition ou met des actifs à disposition en vertu de contrats de location.

Ces contrats de location font l'objet d'une analyse au regard des situations décrites et indicateurs fournis dans la norme IAS 17 afin de déterminer s'il s'agit de contrats de location simple ou de contrats de location-financement. Les contrats de location-financement sont des contrats qui transfèrent la quasi-totalité des risques et avantages de l'actif considéré au preneur. Tous les contrats de location qui ne correspondent pas à la définition d'un contrat de location-financement sont classés en tant que contrats de location simple.

- Côté preneur

- Location-financement

Lors de la comptabilisation initiale, les actifs utilisés dans le cadre de contrats location-financement sont comptabilisés au bilan au commencement du contrat de location à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location. Les paiements au titre de la location sont ventilés entre la charge financière et l'amortissement de la dette de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant sur le solde restant dû au passif. Les charges financières sont enregistrées directement au compte de résultat. Les actifs faisant l'objet d'une location-financement répondent aux conditions d'un immeuble de placement et ont été évalués, consécutivement à la comptabilisation initiale, à la juste valeur déterminée selon les principes décrits précédemment.

– Location simple

Les paiements effectués au titre de contrats de location simple sont comptabilisés en charge dans le compte de résultat sur une base linéaire sur la durée du contrat de location.

- Côté bailleur

Les contrats de locations signés par le groupe avec ses clients sont des contrats de location simple.

Dans ces contrats, les produits des loyers sont enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux. En conséquence, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers, droits d'entrée) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

d. Actifs non courants destinés à la vente

Un actif immobilier est classé en actifs non courants destinés à la vente lorsque cet actif est disponible en vue de la vente en son état actuel et que sa vente est hautement probable. Cette deuxième condition sous-entend notamment une décision de vendre prise par le Conseil d'Administration ou un autre organe de décision approprié, un programme de recherche actif d'un acquéreur et une commercialisation à un prix raisonnable au regard de sa juste valeur actuelle.

Les dispositions d'IFRS 5 en termes de présentation et d'information s'appliquent aux immeubles de placement évalués selon le modèle de la juste valeur. Cependant, les immeubles de placement précédemment évalués selon le modèle de la juste valeur demeurent évalués selon la même méthode après le reclassement en actifs non courant destinés à la vente.

e. Actifs financiers

Actifs financiers non courants

Les actifs financiers non courants sont constitués de dépôts de garantie accordés à plus d'un an ainsi que des titres de participation non consolidés évalués à la juste valeur.

Les titres de participation non consolidés entrent dans la catégorie des titres « disponibles à la vente » (IAS 39 § 9). Les variations de juste valeur des titres non consolidés sont enregistrées en capitaux propres (IAS 39 § 55). En cas de baisse significative ou prolongée de la juste valeur en deçà du coût d'acquisition, la perte est comptabilisée en compte de résultat. Cette perte est irréversible. (IAS 39, § 67, 68, 69). Cependant, en l'absence de marché actif et d'une estimation fiable de la juste valeur, l'investissement reste enregistré au coût (IAS 39 § 46c, AG 80 et 81).

Créances locataires et clients

Les créances clients entrent dans la catégorie des actifs financiers émis par l'entreprise selon IAS 39. Elles sont évaluées à la juste valeur lors de la comptabilisation initiale. Compte tenu des échéances de paiement généralement à moins de trois mois, la juste valeur des créances est assimilée à la valeur nominale. Les créances sont ensuite comptabilisées au coût amorti et font l'objet d'une dépréciation lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

Ce poste comprend les dépôts en banque ainsi que les valeurs mobilières de placement. Ces dernières sont des placements très liquides et à court terme dont le risque de variation de valeur n'est pas significatif. Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur juste valeur.

Les variations de juste valeur sont comptabilisées en résultat.

f. Capitaux propres

Le classement en capitaux propres dépend de l'analyse spécifique de chaque instrument émis par le Groupe.

Les frais externes directement attribuables aux opérations d'augmentation de capital ou d'émission d'instruments de capitaux propres sont comptabilisés, nets d'impôts, en diminution des capitaux propres. Les autres frais sont portés en charge de l'exercice.

Les actions propres sont enregistrées à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres.

Le produit de la cession éventuelle des actions propres est inscrit directement en augmentation des capitaux propres, de sorte que les éventuelles plus ou moins values de cession, nettes d'impôt, n'affectent pas le résultat de l'exercice.

Des stock-options ont été accordées aux salariés et à des prestataires externes. En application d'IFRS 2, paiement en actions, les avantages accordés au titre de ces émissions sont évalués à la juste valeur au moment de leur attribution. La charge qui résulte de cette évaluation est comptabilisée sur la période d'acquisition des droits, en Autres Charges.

La juste valeur des options est déterminée en fonction des caractéristiques du plan et des données du marché (prix des actions sous-jacentes à la date d'émission, volatilité, taux d'intérêts sans risque,...) selon la méthode de Black and Scholes et en appliquant une hypothèse de présence des bénéficiaires pendant la période d'acquisition des droits le cas échéant.

L'effet dilutif des options en circulation est retraité dans le calcul du résultat dilué par action.

A compter du 1^{er} juillet 2008, le Groupe a pu désigner trois instruments financiers dérivés comme instrument de couverture des variations de flux de trésorerie d'une transaction prévue hautement probable. La part efficace du profit ou de la perte sur l'instrument financier dérivé est enregistrée en capitaux propres et transférée au compte de résultat quand l'élément couvert impacte lui-même le résultat ; la part inefficace est immédiatement comptabilisée en résultat.

Au 30 juin 2009, la part comptabilisée en capitaux propres s'élève à 10 881 K€ (pertes).

g. Provisions

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

Lorsque l'effet de la valeur temps est significatif, le montant de la provision est déterminé en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus au taux, avant impôt, reflétant les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et lorsque cela est approprié, les risques spécifiques à ce passif.

h. Passifs financiers

Dépôts de garantie

Les dépôts de garanties reçus sont évalués à la juste valeur lors de la comptabilisation initiale, calculée sur la base des flux de trésorerie futurs actualisés. Les passifs sont ensuite comptabilisés au coût amorti.

Emprunts bancaires

Tous les prêts et emprunts sont initialement enregistrés à la juste valeur nette des coûts liés à l'emprunt.

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Le coût amorti est calculé en prenant en compte tous les coûts d'émission et toute décote ou prime de remboursement.

Instruments financiers dérivés évalués

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition aux risques de taux d'intérêt résultant de ses activités opérationnelles, financières et d'investissement. Conformément à sa politique de gestion de trésorerie, le Groupe ne détient, ni n'émet des instruments financiers dérivés à des fins de transactions.

Les instruments financiers dérivés sont évalués à la juste valeur. La juste valeur des swaps de taux d'intérêt est le montant estimé que le Groupe recevrait ou réglerait pour résilier le swap à la date de clôture, en prenant en compte le niveau actuel des taux d'intérêt et du risque de crédit des contreparties du swap. La juste valeur est déterminée par les banques à chaque clôture.

Le profit ou la perte résultant de la réévaluation à la juste valeur est comptabilisé immédiatement en résultat, sauf lorsqu'un instrument financier dérivé est désigné comme instrument de couverture des variations de flux de trésorerie d'une transaction prévue hautement probable. La part efficace du profit ou de la perte sur l'instrument financier dérivé est enregistrée en capitaux

propres et transférée au compte de résultat quand l'élément couvert impacte lui-même le résultat ; la part inefficace est immédiatement comptabilisée en résultat.

i. Impôts différés

Régime SIIC

La société a opté à compter du 1er juillet 2007 pour le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC). Cette option également prise dans les sociétés filiales à plus de 95% éligibles entraîne l'imposition au taux réduit de 16,5 % des plus-values latentes relatives aux immeubles détenus par ces sociétés antérieurement soumises à l'IS et des plus-values latentes des titres de participations des sociétés relevant de l'art 8 (SCI transparentes) antérieurement détenus.

L'option pour le régime SIIC a pour effet une exonération d'impôt sur les sociétés sur la fraction des bénéfices de la location d'immeuble, des plus-values de cession d'immeubles, des plus-values de cession de titres de sociétés de personnes et des quotes-parts de bénéfice dans les sociétés de personnes.

En contrepartie, les SIIC sont tenus de distribuer :

- 85 % des bénéfices provenant des revenus locatifs, avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation,
- 50 % des plus-values provenant de la cession d'immeuble, de participations dans des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du CGI et ayant un objet identique à celui des SIIC, ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime spécial, les plus-values devant être distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- 100 % des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime spécial et provenant de bénéfices exonérés ou plus-values à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception

L'impôt de sortie de 16,5 % des plus-values latentes sur les immeubles de placement et titres de participation, déterminé lors de l'entrée dans le régime, fait l'objet d'un décaissement sur quatre ans. Cette dette a été inscrite dans les dettes d'impôt courant pour la partie payable à moins d'un an et dans les dettes d'impôt non courant pour celle payable à plus d'un an.

Par analogie avec les dispositions d'IAS 39, cette dette n'étant pas rémunérée, elle a été actualisée au taux de 2.40% au 30 juin 2009 correspondant au taux du marché sans risque. La différence entre le montant nominal et la valeur actualisée a un impact positif sur les capitaux propres et donnera lieu à une charge sur les périodes postérieures jusqu'à extinction de la dette.

Impôts différés

Les impôts différés sont comptabilisés, en utilisant la méthode bilancielle du report variable, pour toutes les différences existant à la date de clôture entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable au bilan consolidé sur la base du taux d'impôt attendu.

j. Revenus locatifs

Les revenus locatifs résultant d'immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats de location.

Les avantages accordés aux locataires tels que les franchises de loyers ou les loyers progressifs qui trouvent leur contrepartie dans le niveau de loyer apprécié sur l'ensemble de la période d'engagement du locataire sont étalés sur la durée ferme du bail sans tenir compte de l'indexation.

Les autres prestations intègrent la refacturation aux locataires des charges locatives supportées par SCBSM. Les refacturations sont enregistrées en produits séparément des charges dans la mesure où ces charges sont dues par le propriétaire des biens immobiliers SCBSM quel que soit le niveau de refacturation aux locataires et le risque sur les créances liées à ces refacturations est supporté par SCBSM.

k. Résultat par action

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires de l'entité mère par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le résultat de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires (après réduction des intérêts sur les actions préférentielles convertibles à dividende non cumulatif) par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice (ajusté des effets des options dilutives). L'effet dilutif des options et des bonds de souscription est calculé selon la méthode du "rachat d'actions". Suivant cette méthode, les fonds recueillis suite à l'exercice des

bons ou des options sont supposés être affectés en priorité au rachat d'actions au prix de marché. Ce prix de marché correspond à la moyenne des cours de l'action SCBSM pondérée des volumes échangés. Le nombre théorique d'actions qui seraient ainsi rachetées au prix de marché vient en diminution du nombre total des actions résultant de l'exercice des droits. Le nombre ainsi calculé vient s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation et constitue le dénominateur.

I. Secteurs opérationnels

Selon la norme IFRS 8, le principal décideur opérationnel (le PDG et son conseil d'administration) analyse son activité selon l'affectation des immeubles de placement. Le groupe présente donc en « Informations sectorielles » les secteurs bureaux, commerces, mixte activité/bureaux et habitation pour lesquels il existe une mesure du résultat opérationnel et des actifs immobiliers.

m. Recours à des estimations

L'établissement des comptes consolidés préparés conformément aux normes internationales IFRS implique que le Groupe procède à un certain nombre d'estimation et retienne certaines hypothèses, jugées réalistes et raisonnables. Certains faits et circonstances pourraient conduire à des changements de ces estimations ou hypothèses, ce qui affecterait la valeur des actifs, passifs, capitaux propres et résultat du Groupe.

L'évolution du contexte économique est l'un des critères influençant l'évaluation de nos actifs et passifs financiers. Les incertitudes liées au contexte économique ont d'ores et déjà été reflétées dans les comptes consolidés de SCBSM, notamment dans la valorisation au 30 juin 2009 des actifs immobiliers et des instruments financiers (y compris dérivés). Pour plus de précisions sur les méthodologies d'évaluation des actifs et passifs financiers, se référer aux paragraphes 4.a, 4.e et 4.h,

Les estimations susceptibles d'avoir une incidence significative sont les suivantes :

- Valeur de marché des immeubles de placement : §4.a et 6.a

A chaque date de clôture, le Groupe fait appel à des experts immobiliers indépendants pour l'évaluation de ses immeubles de placement. Ces évaluations sont établies notamment sur la base d'hypothèses de marché déterminées à la date de clôture de la période considérée telles que les taux de capitalisation ou d'actualisation, les valeurs locatives et les délais de recommercialisation des surfaces vacantes. Ces hypothèses pourraient différer dans le futur et modifier sensiblement les estimations actuelles figurant dans les états financiers notamment dans le contexte actuel de baisse et de volatilité du marché immobilier, de raréfaction des transactions immobilières et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques.

- Dépréciation des créances clients : §4.e et 6.d

Une dépréciation des créances clients est comptabilisée si la valeur actualisée des encaissements futurs est inférieure à la valeur nominale. Le montant de la dépréciation prend en compte la capacité du débiteur à honorer sa dette et l'ancienneté de la créance.

- Comptabilisation d'actifs d'impôt différé : §4.i, 6.l .

La valeur comptable des actifs d'impôts différés est appréciée à chaque date de clôture en fonction de la probabilité de réalisation d'un bénéfice imposable disponible permettant l'utilisation de ces actifs d'impôts différés.

- Valeur de marché des instruments dérivés : §4.h et 6.h

Les instruments dérivés utilisés par le Groupe dans le cadre de sa gestion du risque de taux d'intérêt sont inscrits au bilan pour leur valeur de marché. Cette valeur est déterminée par les établissements bancaires émetteurs.

- Autres estimations : §4.g et 6.k

Les charges locatives refacturées incluses dans les revenus locatifs font l'objet d'une provision à la clôture de la période sur la base des charges comptabilisées et des données communiquées par les mandataires de gestion le cas échéant.

L'évaluation des provisions pour risques et charges résultent d'une appréciation de la Direction corroborée par des éléments probants résultant des évaluations de tiers.

5. Périmètre de consolidation

Les sociétés qui composent le groupe SCBSM au 30 juin 2008 et 30 juin 2009 sont les suivantes :

Sociétés consolidées	SIREN	Date d'entrée dans le Groupe	30/06/2009		30/06/2008	
			Inté rêt	Contrôle	Inté rêt	Contrôle
Société mère						
SA Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche	775 669 336		-	-	-	-
Sociétés en intégration globale						
SCIBerlioz	480 044 635	21/12/2005	100%	100%	100%	100%
SCIBuc	438 922 148	21/12/2005	100%	100%	100%	100%
SCICathédrale	453 055 287	21/12/2005	100%	100%	100%	100%
SCIDES Bois	438 739 468	21/12/2005	100%	100%	100%	100%
SCILip	478 294 416	21/12/2005	100%	100%	100%	100%
SCIParabole IV	452 779 325	21/12/2005	100%	100%	100%	100%
SNC Bois et Manche	488 948 571	13/03/2006	100%	100%	100%	100%
SCIMEntelé	946 150 901	13/03/2006	100%	100%	100%	100%
SCIAAnna	342 249 968	13/03/2006	100%	100%	100%	100%
SCIMina	308 885 565	13/03/2006	100%	100%	100%	100%
SCIMina Cristal	353 236 730	13/03/2006	100%	100%	100%	100%
SCIMina Horizon	353 236 912	13/03/2006	100%	100%	100%	100%
SCIPatou	342 250 057	13/03/2006	100%	100%	100%	100%
SCIPerle	352 423 362	13/03/2006	100%	100%	100%	100%
SCITofy	342 249 802	13/03/2006	100%	100%	100%	100%
SCIWige	342 250 149	13/03/2006	100%	100%	100%	100%
SCIBatistique	488 859 695	31/03/2006	100%	100%	100%	100%
SCIAbaquesne	490 232 345	15/03/2006	100%	100%	100%	100%
SCIDES 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	85%	85%	85%	85%
SAS Foncière du Chêne Vert	481 597 631	27/01/2007	100%	100%	100%	100%
SAS La Granvillaise des Bois	498 664 416	14/06/2007	100%	100%	100%	100%

6. Notes détaillées Bilan

a. Immeubles de placement

	<i>Immeubles de placement</i>
Solde au 30 juin 2007	<u>269 845</u>
Travaux et dépenses capitalisées	739
Cessions/Transfert	(16 800)
Variation de périmètre	
Acquisition d'immeubles	20 028
Résultat net des ajustements à la juste valeur	(2 596)
Solde au 30 juin 2008	<u>271 216</u>
Travaux et dépenses capitalisées	2 790
Cessions/Transfert	(1 480)
Variation de périmètre	
Acquisition d'immeubles	4 321
Reclassement ou activation des encours	4 614
Résultat net des ajustements à la juste valeur	(12 754)
Autres variations	
Solde au 30 juin 2009	<u>268 708</u>

La juste valeur des immeubles a été déterminée conformément à IAS 40 en fonction des conditions existant à cette date (IAS 40, §38) et par conséquent tiennent compte du contexte économique et des incertitudes prévalant sur les marchés financiers et immobiliers au 30 juin 2009.

Comme au 31 décembre 2008, la tendance observée sur le marché de l'immobilier a conduit les experts à réviser à nouveau à la hausse au 30 juin 2009 les taux de capitalisation ou d'actualisation utilisés dans la détermination de la juste valeur des immeubles à cette date. L'effet négatif sur la variation de juste valeur a été partiellement compensé par le travail de gestion du patrimoine sur les actifs ayant notamment induit une baisse des taux de vacance de certains immeubles et une augmentation de la valeur de certains loyers.

Le solde net des « Variations de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cession » comprend au 30 juin 2009 la variation de valeur des immeubles de placement pour - 12 754 K€ et ainsi qu'un résultat de cession d'actifs immobiliers pour un montant 268 K€.

b. Immobilisations corporelles

Ce poste est essentiellement constitué des bureaux occupés par le Groupe.

La comptabilisation des immobilisations corporelles est effectuée selon les modalités précisées au paragraphe 4.b.

En 000€	30-juin-08	Augmentation	Diminution	Reclassement en immeuble de placement	Variation de périmètre	30-juin-09
Valeur brute	5 597	199	-	(4 043)	-	1 752
Immeuble d'exploitation	1 336	-	-	-	-	1 336
Immobilisations en cours	4 068	199	-	(4 043)	-	223
Autres immobilisations corporelles	193	-	-	-	-	193
Amortissements	21	14	0	-	-	35
Immeuble d'exploitation	(0)	0	0	-	-	(0)
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	21	14	-	-	-	35
Valeur nette	5 576	185	(0)	(4 043)	-	1 717
Immeuble d'exploitation	1 336	(0)	(0)	-	-	1 336
Immobilisations en cours	4 068	199	-	(4 043)	-	223
Autres immobilisations corporelles	172	(14)	-	-	-	158

Au cours de la période écoulée, le Groupe a reclassé des immobilisations en cours en immeuble de placement pour un montant de 3 959 K€ (cf. note 2).

c. Autres actifs financiers (non courants)

Les titres de participation non consolidés concernent la participation de 19,4 % détenue au sein du capital de Foncière Volta SA, société cotée sur NYSE d'Euronext Paris. SCBSM ayant exercé le put qu'elle détenait sur 50% de sa participation au cours du premier semestre 2009, la quote part des titres concernée par cette option a été valorisé au prix du put et la dépréciation afférente enregistrée en compte de résultat. Le solde de la participation a été valorisé sur la base du dernier cours coté avant la clôture, considéré comme une mesure fiable de sa juste valeur. La variation de valeur comptable des titres entre le 31 décembre 2008 et le 30 juin 2009 a été enregistrée en capitaux propres conformément aux règles de comptabilisation des titres « disponibles à la vente » d'IAS 39 § 53 et 55.

Les autres actifs financiers non courants sont notamment composés d'un prêt au personnel pour 200 K€.

d. Clients et autres débiteurs

	30/06/2009	30/06/2008
Clients et comptes rattachés	5 859	5 757
Dépréciation	(1 183)	(1 173)
Clients	4 676	4 584
Indemnités d'immobilisation	1 000	1 000
Créances fiscales	1 718	2 720
Autres	1 872	1 855
Autres Débiteurs	3 591	4 575
Clients et autres débiteurs	9 266	10 159

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

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

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

e. Trésorerie et équivalents de trésorerie

	<i>30/06/2009</i>	<i>30/06/2008</i>
Comptes bancaires et caisses	8 822	14 999
Dépôts à court terme	2 125	766
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10 947	15 765

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

<i>Catégorie de titres</i>	<i>Valeur nominale €</i>	<i>Nombre de titres</i>			
		<i>Au début de l'exercice</i>	<i>Créés</i>	<i>Remboursés</i>	<i>En fin d'exercice</i>
Actions Ordinaires	2,5	12 882 349	13		12 882 362

Au 30 juin 2009, le capital social s’élève à 32 206 milliers d’euros divisé en 12 882 362 actions de nominal 2,5 €.

Variation des capitaux propres

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

Actions propres

Concomitamment à son introduction sur Eurolist en novembre 2006, SCBSM a conclu un contrat de liquidité avec un intermédiaire reconnu par les Autorités de Marché afin de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres. Le nombre de titres auto détenus dans ce contexte au 30 juin 2009 s’élevait à 21 339 actions. Le mali résultant des opérations d’achat et de vente d’actions propres sur l’exercice est comptabilisé directement en capitaux propres pour 67 K€.

g. Emprunts bancaires courants et non courants

Nature et détails des emprunts bancaires et contrats de location financement

Société	Nature	Montant maximum (K€)	Montant emprunté hors frais access (K€)	Date emprunt	Durée (ans)	Profil	Taux	Dettes au 30/06/2009 y compris frais accessoires et intérêts courus (K€)
SCBSM SA	EH	3 000	3 000	mars -06	15	Linéaire trimestriel	Eur3M+1	2 511
SCBSM SA	EH	1 810	1 810	mars -06	8	Variable	Eur3M+0,90	1 225
SCBSM SA	EH	3 298	4 300	mars -06	4	In fine	Eur3M+2,5	2 453
SCBSM SA	EH	8 100	8 100	janvier -07	4	In fine	Eur3M+3	6 040
SCBSM SA	EH	5 130	2 915	février -08	4	In fine	Eur3M+1	2 857
SCBSM SA	EH (crédit relais TVA)	1 300	796	février -08	4	In fine	Eur3M+1	516
SCBSM SA	CLF	8 020	8 020	novembre -07	12	Variable	Eur3M+0,85	6 338
SCBSM SA	Découvert autorisé	250	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	4
SCBSM SA	EH	9 950	8 790	juin -08	3	In fine	Eur3M+1	8 751
SNC Bois et Manche	EH	27 625	27 625	mars -06	5	In fine	Eur3M+1,1	27 595
SCI Cathédrale	CLF	24 500	24 000	déc -06	12	Variable	Eur3M+0,85	22 009
SCI Cathédrale	CLF							475
SCI Cathédrale	EH	10 000	10 000	juil -05	12	In fine	4%	10 067
SCI Cathédrale	EH	1 000	699	nov -08	9	In fine	Eur3M+1,70	699
SCI des Bois	CLF	2 649	2 649	sept -01	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+1,1	1 038
SCI Parabole IV	CLF	11 183	11 183	mai -04	15	Variable	Eur3M+1,05	7 616
SCI Abaquesne	CLF	9 615	9 615	juin -06	12	Variable	Eur3M+0,90	8 742
SCI Abaquesne	CLF	574	574	janv -07	5	Variable	Eur3M+0,90	349
SAS Foncière du chêne vert	EH	1 09 224	1 09 224	janv -07	8	Variable	Eur3M+0,85	73 609
SAS Foncière du chêne vert	EH	6 676	6 676	janv -07	8	Variable	Eur3M+2	4 562
SCI des Bois de Norvège Biarritz	CLF	1 618	918	nov -06	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+0,90	856
SCI des Bois de Norvège Biarritz (travaux)	CLF	650	650	nov -06	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+0,90	638
SCI des Bois de Norvège St sauveur	CLF	408	408	déc -06	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+0,90	364
SCI des Bois de Norvège Sile Guillaume	CLF	1 501	1 501	juil -07	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+1	1 359
SCI des Bois de Norvège Nimes	CLF	1 830	1 830	nov -07	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+1	1 736
SCI des Bois de Norvège Le Pouget	CLF	547	547	nov -08	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+1	525
SCI des Bois de Norvège Combourg	CLF	1 183	1 183	nov -08	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+1	1 113
Total		267 932	263 304					205 045

EH : Emprunt hypothécaire

CLF : Contrat de location financement

Pour financer ses nouvelles acquisitions de la période, le Groupe a conclu plusieurs contrats d'emprunt et location financement :

En novembre 2008, le Groupe a conclu deux contrats de location financement pour 1,73 M€ amortissables linéairement sur la durée du contrat soit 12 ans. Ces contrats sont à taux variable, Euribor 3 mois plus une marge de 1%. Le Groupe a également conclu un contrat d'emprunt d'1 M€ pour financer divers travaux d'aménagement sur une durée de 9 ans dont 699 K€ ont été tirés au 30 juin 2009.

Au cours du premier semestre 2009 le groupe a également utilisée la ligne de contrat de crédit-bail disponible pour travaux sur le site de Biarritz pour 0.655 M€.

Enfin suite à l'acquisition d'un bâtiment commercial à Soyaux, le Groupe a utilisé la ligne de financement associée pour 1,7 M€. Un solde de 0,75 M€ reste disponible au 30 juin 2009 pour le financement de travaux.

Tableau de variation des emprunts bancaires et contrats de location financement

<i>€000</i>	Total	
	30-juin-07	215 554
Variation de périmètre		(9 105)
Nouveaux emprunts et locations financements		22 046
Remboursements		(22 361)
Autres variations		835
	30-juin-08	206 969
Variation de périmètre		
Nouveaux emprunts et locations financements		5 154
Remboursements		(7 471)
Reclassement		
Autres variations		393
	30-juin-09	205 045

Le montant des nouveaux emprunts et contrats de location financement est présenté net des frais accessoires à la mise en place desdits emprunts.

Les autres variations correspondent aux variations des intérêts courus non échus ainsi qu'aux variations liées à l'amortissement des coûts accessoires.

Echéance des emprunts bancaires et locations financement

<i>En 000€</i>	Solde 30/06/2008	Part Courante	Part Non courante	Dont + 1 an à 5 ans	Dont Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	1 52 389	3 743	1 48 647	59 778	88 869
Contrats location financement	54 580	2 563	52 017	11 967	40 050
Total	206 969	6 305	200 664	71 746	128 919

<i>En 000€</i>	Solde 30/06/2009	Part Courante	Part Non courante	Dont + 1 an à 5 ans	Dont Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	1 51 877	8 428	1 43 449	65 026	78 423
Contrats location financement	53 168	2 525	50 643	10 733	39 910
Total	205 045	10 953	194 092	75 759	118 333

Covenants sur contrats d'emprunt

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

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

- Emprunt porté par la SNC Bois et Manche et contracté auprès de Fortis et The Royal Bank of Scotland : (Capital restant dû au 30 juin 2009 : 27 223 K€)
 - LTV (loan to value : encours du prêt divisé par la valeur des immeubles droit exclus) maximum de 85%;
 - RCI (Ratio de couverture des intérêts c'est à dire montant des loyers nets des charges/impôts/taxes divisé par les frais financiers) supérieur à 120% jusqu'au 12 mars 2008, supérieur à 110% entre le 13 mars 2008 et le 12 mars 2009 et supérieur à 100% entre le 13 mars 2009 et le 13 mars 2011.

- Emprunt signé le 31 mars 2006 par SCBSM (refinancement) (Capital restant dû au 30 juin 2009 sur le prêt senior de 12 321 K€ et ligne de crédit junior de 2 269 K€) octroyé par The Royal Bank of Scotland:
 - RCI : le ratio de RCI Senior ne doit pas être inférieur à 200% jusqu'au 30 mars 2011 et à 225% entre le 31 mars 2011 et le 30 mars 2014 ; le ratio de RCI Global ne doit pas être inférieur à 150% jusqu'au 30 mars 2010 ; le ratio de RCI du Groupe SCBSM ne doit pas être inférieur à 150% entre le 31 mars 2007 et le 30 mars 2010
 - DSCR (Debt service coverage ratio : montant des loyers nets des charges/impôts/taxes divisé par la somme des frais financiers et l'amortissement du prêt senior) supérieur à 120% entre le 31 mars 2007 et le 30 mars 2014.
 - LTV :
 - le LTV Groupe devra être inférieur à 75% jusqu'au 30 mars 2010 ;
 - le LTV prêt Global devra être inférieur à 76,5% jusqu'au 30 mars 2010 et
 - le ratio LTV senior devra être inférieur à 65% jusqu'au 30 mars 2010 puis inférieur à 60% du 31 mars 2010 au 30 mars 2014.

- Emprunt porté par la SAS Foncière du Chêne Vert et SCBSM et contracté auprès de The Royal Bank of Scotland le 26 janvier 2007 : Capital restant dû au 30 juin 2009 de 84 442 K€ dont 78 728 K€ en prêt « senior » :
 - RCI :
 - le ratio de RCI Senior devra être supérieur à 120% jusqu'au 25 janvier 2009, à 160 % entre le 26 janvier 2009 et le 25 janvier 2010, à 175% entre le 26 janvier 2010 et le 25 janvier 2012 et à 195% entre le 26 janvier 2012 et le 26 janvier 2015 ;
 - le ratio de RCI Global devra être supérieur à 110% jusqu'au 25 janvier 2009 et 150% entre le 26 janvier 2009 et le 25 janvier 2011.
 - LTV :

Période de test LTV	Ratio LTV Senior	Ratio LTV global
Du 26 janvier 2007 au 25 janvier 2009	79,5%	86%
Du 26 janvier 2009 au 25 janvier 2010	79,5%	80%
Du 26 janvier 2010 au 25 janvier 2011	76 %	80%
Du 26 janvier 2011 au 25 janvier 2012	75%	-
Du 26 janvier 2012 au 25 janvier 2013	73%	-
Du 26 janvier 2013 au 25 janvier 2014	70%	-
Du 26 janvier 2014 au 25 janvier 2015	66%	-

- Emprunt porté par SCBSM et contracté auprès de la Société Générale le 29 février 2008 : Capital restant dû au 30 juin 2009 de 2 914 K€: Jusqu'au 29 février 2012, le ratio DSCR du Groupe devra être supérieur à 115%.

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

h. Instruments financiers dérivés

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

Ces contrats présentent les caractéristiques suivantes :

Société/Emprunt/Prêteur/Contre partie Couverture	Descriptif du contrat de couverture	Solde dette couvert (000€)	Date début contrat	Durée	Echéance	Valeur 30/06/08 (Actif)	Valeur 30/06/08 (Passif)	Valeur 30/06/09 (Actif)	Valeur 30/06/09 (Passif)	Variation de valeur Résultat	Variation de valeur Capitaux propres	ct AN (30/06/09)	DE 2 A 5 ANS (30/06/09)	>5 ANS
SCBSM / Nantes / Calyon / Calyon	Tunnel participatif indexé sur euribor 12m, cap à 4,3%, floor à 3,65% activé à 2,5%, prime 0,1	2 511	mars-06	15 ans	mars-21	109			105	-214				105
SCBSM / Refi corporate Senior/RBS / RBS	Swap alternatif : le Groupe paie euribor 3m+0,2, capé à 3,75% les 2 premières années puis à 4,25% la troisième et quatrième année et 4,5% les années suivantes et reçoit euribor 3m	12 225	mars-06	8 ans	mars-14	580			770		-1 350		770	
SCBSM / Refi corporate Junior/RBS / RBS	Cap à 3,75% la première année et 4% les suivantes	2 453	mars-06	4 ans	mars-10	88			0	-88				
SNC Bois et Manche / Wittenheim / RBS / RBS et Fortis	Tunnel participatif cap à 4%, floor à 2,98% activé à 2,55%, prime 0,2	27 595	juil-05	5 ans	mars-11	634			760	-1 394			760	
Pambole IV / Roubaix / Calyon / Calyon	Tunnel indexé sur euribor 12m, cap à 5,32%, floor à 2,1%, prime 0,19	7 616	mai-04	15 ans	mai-14	15			237	-252			237	
Cathédrale / Madeleine / Fortis Lease / Fortis	Swap/Cross currency : Trimestriellement le Groupe paie Libor3MCHF sur 6 488 KCHF et reçoit Euribor3M sur 4 000 KEUR avec échange des nominaux à maturité	4 000	janv-07	12 ans	mars-10	69			254	-323			254	
Cathédrale / Madeleine / Fortis Lease / Fortis	Swap participatif : le Groupe paie 4,96% si Eur3mois < 3,29%, Eur3 mois - 0,08% si 3,29% < Eur3 mois < 5,04% et 4,96% si Eur3 mois > 5,04%	18 483	janv-07	12 ans	mars-13	189			1 773	-173	-1 789		1 773	
Cathédrale/Fortis/Fortis	Swap participatif à prime nulle : le Groupe reçoit Euribor3M et paie 4,10% si Eur3mois < ou = 3,20%, Euribor3M - si 3,20% < Euribor3M < ou 4,96%, 4,96% si Euribor3M > 4,96%	699			mars-13									
SCBSM / Foncière Chêne Vert Junior / RBS / RBS	Swap/Cross currency : Trimestriellement le Groupe paie Libor3MCHF capé à 4% et reçoit Euribor3M	6 040	janv-07	4 ans	janv-11	139			384	-523			384	
Foncière Chêne Vert / FCV / RBS / RBS	0,97% swap à 3,95% et 58% swap à 4,14% si Eur3 mois < 5%, 4,5% sinon	78 171	janv-07	8 ans	janv-15	2 763			4 979	-7 742			4 979	
SCI Abaquesne / Rouen / Cicobail / Fortis	Cap à 4,5%, prime 0,28%	9 091	juin-06	6 ans	juin-11	120			44	-164			44	
SCI des Bois de Norvège / Baumitz / CALeasing / Fortis	Tunnel bonifié : le Groupe reçoit euribor 3m et paie -4,25% si euribor3M < ou = à 3,20% - Euribor3M - 0,10% si 3,20% < euribor3M < 5,10% - 5,00% si euribor3M > 5,10%	1 494	mars-08	6 ans	mars-14	5			105	-110			105	
SCI des Bois de Norvège / StSauveur / CALeasing / Fortis	Tunnel bonifié : le Groupe reçoit euribor 3m et paie -4,25% si euribor3M < ou = à 3,20% - Euribor3M - 0,10% si 3,20% < euribor3M < 5,10% - 5,00% si euribor3M > 5,10%	364			mai-14	23			24	-47			24	
SCI des Bois de Norvège / Nimes + Sille / Fortis Lease / Fortis	Tunnel bonifié : le Groupe reçoit euribor 3m et paie -4,25% si euribor3M < ou = à 3,20% - Euribor3M - 0,10% si 3,20% < euribor3M < 5,10% - 5,00% si euribor3M > 5,10%	3 094			mars-14	46			209	-255			209	
SCI des Bois de Norvège/CBI Fortis Lease	Swap participatif à prime nulle : le Groupe reçoit Euribor3M et paie 3,95% si Eur3mois < ou = 2,60%, Euribor3M - si 2,60% < euribor3M < ou = 5% 5,00% si Euribor3M > 5%	525			dec-14			61	-61				61	
SCI des Bois de Norvège/Comboug/CBI Fortis Lease	Swap participatif à prime nulle : le Groupe reçoit Euribor3M et paie 3,95% si Eur3mois < ou = 2,60%, Euribor3M - si 2,60% < euribor3M < ou = 5% 5,00% si Euribor3M > 5%	1 113			dec-14			29	-29				29	
SCBSM / CBI Fortis Lease 50% / Fortis lease / Fortis	Tunnel bonifié : le Groupe reçoit euribor 3m et paie -4,25% si euribor3M < ou = à 3,20% - Euribor3M - 0,10% si 3,20% < euribor3M < 5,10% - 5,00% si euribor3M > 5,10%	3 169			mars-14	54			247	-301			247	
SCBSM / CBI Fortis Lease 50% / Fortis lease / Fortis	Swap taux fixe : le Groupe paie euribor 4,11% et reçoit euribor 3m	3 169			mars-14	144			234	-378			234	
SCBSM / Marseille / SG / SG	Swap taux fixe : le Groupe paie euribor 3,8% et reçoit euribor 3m	2 857			févr-12	214			256	-470			256	
TOTAL		184 669				5 194	0	0	10 469	-4 783	-10 881	854	5 043	5 174

Ainsi le solde de la dette exposé aux effets de fluctuation des taux d'intérêts de marché s'établit à 10 309 K€ (encours restant dû sur les emprunts à taux variable ne faisant pas l'objet d'un contrat de garantie de taux d'intérêts) soit 5,3% de la dette bancaire au 30 juin 2009.

Certains instruments financiers dérivés du Groupe n'étant pas éligibles à la comptabilité de couverture, leurs variations de juste valeur sont comptabilisées directement en compte de résultat, dans la rubrique « Coût de l'endettement net ». Sur l'exercice, l'impact net de ces variations constitue une charge de 4 783 K€.

Seuls trois instruments financiers dérivés ont été éligibles à la comptabilité de couverture. La partie du profit ou de la perte sur l'instrument qui est considérée constituer une couverture efficace a été comptabilisée directement en capitaux propres pour 10 881 K€.

i. Autres dettes financières

	30/06/2009	30/06/2008
Autres dettes financières non courantes	2 790	2 193
Dépôts de garantie – Part non courante	2 790	2 178
Autres dettes financières courantes	4 417	5 752
Concours bancaires	2 680	2 946
Comptes créditeurs d'associés	260	895
Dépôts de garantie – Part courante	1 477	1 911
Autres dettes financières	7 207	7 945

Les dépôts de garantie des locataires représentent en général 3 mois de loyers.

j. Fournisseurs et autres créditeurs (courant)

	30/06/2009	30/06/2008
Fournisseurs et comptes rattachés	3 535	3 639
Dettes fiscales et sociales	1 127	1 395
Avances et acomptes reçus	2 000	1 261
Produits constatés d'avance	75	121
Autres dettes	1 692	548
Fournisseurs et autres créditeurs	8 428	6 964

Les dettes fiscales et sociales sont essentiellement constituées des dettes liées à la taxe sur la valeur ajoutée et des provisions pour charges à payer de taxe foncière.

Les avances reçues se rattachent généralement au loyer du troisième trimestre 2009.

k. Provisions

Les provisions pour risques et charges sont notamment liées aux sorties de dépenses probables attendues par la société dans le cadre de l'exploitation ou la mise en conformité de certains actifs immobiliers.

€000	30/06/2008	Dotations	Reprise utilisée	Reprise non utilisée	30/06/2009
Provision	- 590	- 132	-	-	- 722
Provision pour risques et charges	- 590	- 132	-	-	- 722

I. Impôts

€ 000	30/06/2009	30/06/2008
Juste valeur des immeubles de placement	(2 751)	(8 145)
Retraitement de crédit-bail	(1 737)	(1 441)
Instruments financiers dérivés	332	
Autres	96	(94)
Compensation IDA/IDP	(192)	(76)
Passifs bruts d'impôts différés	(4 251)	(9 756)
Pertes reportables sur bénéfices fiscaux futurs	759	140
Instruments financiers dérivés		(216)
Compensation IDA/IDP	192	76
Actifs bruts d'impôts différés	951	-

7. Notes détaillées Compte de résultat

a. Revenus locatifs

Les revenus locatifs sont constitués des loyers et des charges locatives refacturées.

b. Charges d'exploitation

€000	30/06/2009	30/06/2008
	12 mois	12 mois
Charges opérationnelles directes liées aux immeubles de placement et ayant généré des revenus locatifs	5 184	6 085
Charges opérationnelles directes liées aux immeubles de placement et n'ayant pas généré de revenu locatif	1419	944
Travaux sur immeubles de placement	91	169
Dépréciation nette des créances clients	315	712
Provision pour charges		
Autres charges d'exploitation	2 119	2 352
Total charges d'exploitation	9 127	10 262

Les charges opérationnelles directes liées aux immeubles 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 ne génèrent pas de produits locatifs.

Le revenu net sur immeubles de placement (revenus locatifs minorés des charges opérationnelles directes liées aux immeubles) se présente donc ainsi :

€000	30/06/2009	30/06/2008
	12 mois	12 mois
Revenus locatifs nets	16 234	14 758

Les effectifs au 30 juin 2009 sont limités à 6 personnes. L'effectif moyen sur l'exercice s'établit à 4,2.

Les charges de personnel contribuent aux charges d'exploitation pour 536 K€ dont 116 K€ liés à la valorisation des options consenties aux salariés dans le cadre d'un plan de stock-options.

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

c. Coût de l'endettement financier net

€000	30/06/2009	30/06/2008
	12 mois	12 mois
Intérêts des emprunts bancaires	1 091,7	1 308,2
Intérêts des comptes courants d'associés	6	226
Charges des instruments de couverture	1 618	
Intérêts et charges assimilées	1 2 542	1 3 308
Rémunération de trésorerie et équivalents	-245	-336
Produits des instruments de couverture	-1 514	-1 193
Produits de trésorerie et équivalents	-1 759	-1 529
Coût de l'endettement financier net	1 0 783	1 1 779

d. Impôts

La charge d'impôt différé pour les activités hors régime SIIC et les biens pris en crédits-bails antérieurs au 1er janvier 2005 continue sont calculés à partir d'un taux applicable en France, soit 33,33% au 30 juin 2009.

Preuve d'impôt

en milliers d'euros	30/06/2009
Résultat avant impôt	(14 985)
Taux d'imposition normal applicable en France (%)	33,33%
(Charge) produit d'impôt théorique	4 995
Incidence des :	
- Résultat réalisé par des sociétés ayant optés pour le régime SIIC	984
- Différences permanentes	145
- Effet de la reconnaissance d'impôts différés générés sur les exercices antérieurs	241
- Redressements fiscaux	(44)
(Charge) produit d'impôt effectivement constaté *	6 321
Taux d'impôt effectif (%)	42,18%

* dont (6452) K€ d'impôts différés et 132K€ d'impôts sur les bénéfices

e. Résultat par action

Le résultat par action est calculé selon les modalités précisées au paragraphe 4.k.
En application de la méthode du rachat d'actions, il n'existe aucune action dilutive au 30 juin 2009. A la date d'émission des présents états financiers, 32 actions ont été créées par exercice de bons de souscriptions.

<i>En 000 €</i>	<i>30/06/2009</i> <i>12 mois</i>	<i>30/06/2008</i> <i>12 mois</i>
Résultat	-8 665	2 623
Nb moyen pondéré d'actions ordinaires	12 861 849	11 285 512
Nb moyen pondéré d'actions corrigé des actions potentielles	12 861 849	11 418 780
Résultat de base par action (en €)	-0,67	0,23
Résultat dilué par action (en €)	-0,67	0,23

8. Information sectorielle

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

Selon IRFS 8, l'information sectorielle a été organisée selon la nature des biens : bureaux, commerces, mixte activité/bureaux et habitation qui ont notamment des taux de rendement ou des prix de loyers différents.

<i>en €000</i>	<i>Bureaux</i>	<i>Commerces</i>	<i>Mixte Activité/ Bureaux</i>	<i>Habitation</i>	<i>Support/ Non affecté</i>	<i>30/06/2009</i> <i>12 MOIS</i>
Revenus locatifs	6 406	12 705	3 492	234	0	22 837
Variation de juste valeur et résultat de cessions d'actifs immobiliers	-11 146	3 655	-5 035	40	0	- 12 486
Autres produits	23	8	0	0	49	80
Dépréciations	85	- 78	-	- 22	- 13	-28
Autres charges d'exploitation	- 1 237	- 4 966	- 904	- 239	- 1 754	-9 100
Résultat opérationnel	-5 870	11 324	-2 447	14	-1 718	1 303
Actifs sectoriels	63 130	165 690	39 256	5 084	225	273 385
Immeubles de placements	62 178	163 114	38 410	5 007		268 709
Clients	952	2 576	846	77	225	4 676
Actifs non affectés					27 665	27 665
Total Actifs	63 130	165 690	39 256	5 084	27 890	301 050
Investissements Immeubles de placements	105	6 253	753			7 111

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

9. Réconciliation de certains postes du tableau de flux de trésorerie

€000	30/06/2009 12 mois	30/06/2008 12 mois
Fonds bancaires et caisses	8 822	14 998
Dépôts à court terme	2 125	767
Découverts bancaires	-	2 946
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets	8 266	12 819

10. Stock options:

Au 30 juin 2009, il existe deux plans de stock options en vigueur. Les modalités d'attribution ont été ajustées suite aux augmentations de capital survenues sur l'exercice et présentent les caractéristiques suivantes :

	Plan n°1	Plan n°2
Date d'assemblée	21/12/2005	22/06/2007
Date du Conseil d'Administration	24/01/2007	21/07/2008
Nombre total d'actions pouvant être rachetées ou souscrites	141 024	170 000
dont pouvant être souscrites ou achetées par :		
- les mandataires sociaux		
- les 10 premiers attributaires salariés	141 024	170 000
Point de départ de l'exercice des options	24/01/2008	21/07/2009
Date d'expiration	24/01/2011	21/07/2013
Prix de souscription ou d'achat	8.20 Eur	4.75 Eur
Nombre d'actions souscrites au 30 juin 2008	Néant	Néant
Options de souscription ou d'achat d'actions annulées pendant l'exercice	8.800	10.000
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes	132 224	160 000

Suite au départ d'un salarié, le nombre d'options en circulation a été réduit de 8.800 pour le plan 1 et 10.000 pour le plan 2.

11. Gestion des risques financiers :

a. Risques de liquidité, risques de taux

Le Groupe SCBSM finance ses investissements par des crédits bancaires amortissables ou des crédits baux. La maturité moyenne de la dette Groupe est de 5,03 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 couverte par des contrats de couverture de taux, le coût du financement moyen observé sur l'exercice clos au 30 juin 2009 s'élève à 5,2%.

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,
la négociation de financements privilégiant une partie importante d'amortissement in fine et
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.

Au 30 juin 2009, sur la base des comptes consolidés, l'échéance des actifs et passifs financiers se présente ainsi :

30/06/2009	JJ à 1 an	1 an à 5 ans	Au-delà
Passifs financiers	28 376	85 734	1 23 931
Actifs Financiers	-20 771	0	-296
Position nette	7 605	85 734	1 23 635

Pour les instruments dérivés désignés comme instruments de couverture et auxquels est appliquée la comptabilité de couverture, les flux contractuels associés aux swaps de taux sont payés de façon simultanée aux flux contractuels des emprunts à taux variables et le montant différé en capitaux propres est reconnu en résultat sur la période où le flux d'intérêt de la dette impacte le résultat.

Analyse par échéance de la dette financière (y compris intérêts à payer)

En 000€	Solde	Part	Part	Dont	Dont
	30/06/2009	Courante	Non courante	2 à 5 ans	Plus de 5
Remboursement en capital	205 045	10 953	194 092	75 759	118 333
Intérêts contractuels	24 854	5 158	19 696	13 899	5 798
Impact des couvertures du risque de taux	20 458	4 342	16 116	13 161	2 955
Total des intérêts net des couvertures	45 312	9 499	35 812	27 060	8 753
Flux de trésorerie lié à la dette bancaire et de crédit-bail	250 357	20 452	229 905	102 819	127 085

b. Risques de change

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

c. Risques de crédit

De part la nature des actifs et des baux à ce jour en portefeuille dans la Groupe SCBSM, le risque de crédit est limité. En effet, sur la base des états locatifs au 30 juin 2009, aucun locataire ne représente plus de 7,5 % des loyers nets.

De plus, les 10 principaux locataires représentent environ 32% des loyers totaux.

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).

12. Engagements et éventualités

a. Contrôles fiscaux

Le contrôle fiscal ouvert en août 2008 sur la SCI Mina s'est clôturé au deuxième semestre 2008 par un redressement de 133 K€.

Le contrôle fiscal débuté en juillet 2008 sur la SAS Foncière du Chêne Vert portant sur les exercices 2005, 2006 et 2007 s'est clôturé sans aucune rectification.

En juillet 2009, la SCBSM s'est vue notifier un contrôle fiscal portant sur la période allant du 1^{er} janvier 2006 au 30 juin 2008. Aucun ajustement n'a à ce jour été relevé par l'Administration Fiscale.

b. Litiges

Suite à la fin des discussions avec Banif concernant son entrée au capital de SCBSM en novembre 2007, la société avait décidé de porter l'affaire devant le Tribunal de Commerce. En juillet 2008, Banif a ainsi été condamnée à verser à SCBSM 3 millions d'euros de dommages et intérêts avec exécution provisoire.

A ce jour, la sentence n'a pas été exécutée par Banif. Par ailleurs, le Tribunal n'ayant pas fait droit à l'intégralité de ses demandes, SCBSM a interjeté appel du jugement. L'audience de la Cour d'Appel du 10 septembre 2009 n'a pas à ce jour formulé ses conclusions.

Par conséquent, s'agissant d'une condamnation en première instance, d'un dédommagement au caractère provisoire et d'un risque d'infirmité du jugement en appel, aucun produit n'a été constaté dans les comptes du Groupe 30 juin 2009.

c. Engagements sur contrats de location simple pour lesquels le groupe est bailleur

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

Les contrats de location non résiliables engagés sur ces immeubles ont des durées résiduelles généralement comprises entre 1 et 9 ans. Tous les contrats de location comportent une clause permettant, sur une base annuelle, une révision à la hausse des loyers basée sur les conditions courantes de marché. Les loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont les suivants au 30 juin 2009 en comparaison avec le 30 juin 2008 sans prise en compte d'indexation future :

	30/06/2009	30/06/2008
Moins d'un an	14 649	14 798
Plus d'un an mais moins de cinq ans	22 093	22 271
Plus de cinq ans	4 312	4 192
Total des engagements reçus sur contrats de location simple	41 054	41 261

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

Parcelle d'environ 25ha comprise dans la Zone d'Aménagement Concerté Les Portes du Grand Chalon : Compromis de vente sous plusieurs conditions suspensives pour un montant total de 12 M€ dont 1 M€ versé à la signature de la promesse.

e. Nantissements et hypothèques

Il s'agit des garanties données dans le cadre du financement bancaire des acquisitions d'actifs. Ces engagements comprennent des garanties hypothécaires détaillées ci-après parfois complétées par un nantissement des titres de participations des filiales concernées. Ils couvrent les dettes bancaires présentées en 6.g :

Société	Prêteur	Échéance	Capital restant du 30/06/2009	Valeur de l'actif hypothéqué 30/06/2009	Description des garanties et engagements
SCBSM	Calyon	2021	2 506	5 280	Hypothèque, nantissement et affectation en gage du solde de la ligne de crédit non utilisée, délégation imparfaite des loyers, délégation légale des assureurs couvrant l'immeuble, délégation imparfaite du contrat de couverture de taux
SCBSM	Fortis Lease	2015	6 333		Cession Dailly des loyers et du contrat de couverture de taux
SCBSM	Palatine	2011	8 791	8 370	PPD, cession des loyers
SCBSM	Société Générale	2012	3 430	2 650	Hypothèque, cession Dailly des loyers
SCBSM/SCI Buc/SCI RBS Berlioz/SCI Lip/SCI Baltique		2014	14 590	22 693	Nantissement de toutes créances du crédit Intra groupe, Nantissement au premier rang et sans concours du compte bancaire devant centraliser les flux en provenance des SCI Buc, Lip, Berlioz, Baltique et St Martin, Hypothèque, nantissement des parts sociales de la filiale concernée, cession civile de créance d'indemnité d'assurance, cession civile des loyers, délégation des contrats de couverture de taux
SCI Cathédrale	Fortis/ Fortis	2018	32 825		Nantissement des parts sociales de la filiale concernée, Engagement de non cession des parts, délégations des loyers
SCI Abaquesne	Cicobail	2018	9 169		Nantissement des parts sociales de la filiale concernée, Caution solidaire de la SCBSM, Délégation des loyers de sous-location, Promesse de cession Dailly des créances résultant de la couverture de taux, Nantissement du contrat de crédit bail
SNC Bois et Manche et SCI Mentelé, Wige, Anna, Mina, Mina Horizon, Mina Cristal, Patou et Perle	RBS /Fortis	2011	27 223	30 200	Nantissement des parts sociales des filiales concernées, garantie de paiement à première demande Cegi, délégation du contrat de couverture de taux, nantissement compte bancaire devant centraliser les flux en provenance des SCI, hypothèque sur les biens détenus par les SCI pré-citées, cession civile des loyers, délégation d'assurances
SCI Parabole IV	Slibail	2019	7 616		Caution personnelle et solidaire de la société WGS, engagement personnel solidaire de messieurs L.Wormser, H.Giaoui et A.Saada de parfaire les loyers, nantissement des parts sociales de la filiale concernée, engagement de cession des loyers perçus par délégation par le preneur
SCI Des Bois	ING Lease	2013	1 038		Caution solidaire de messieurs L.Wormser, H.Giaoui et A.Saada dans la limite de 762 KE, engagement de cession des loyers
SCI Des Bois de Norvège	CA Leasing	2018	1 858		Engagement de non cession des parts, délégation des loyers
SCI Des Bois de Norvège	Fortis Lease	2019	3 167		Nantissement des parts sociales, cession des loyers et des créances issues du contrat de couverture, engagement de domiciliation des loyers et nantissement du compte bancaire
SCI Des Bois de Norvège	Fortis Lease	2022	1 693	1 730	Cession Dailly des loyers et du contrat de couverture de taux
SCBSM /SAS Foncière du Chêne Vert	RBS	2015	84 442	1 03 770	Hypothèques, Cession Dailly des créances d'acquisition et compte courant SCBSM/SAS Foncière du Chêne Vert, nantissement des créances de couverture, cession Dailly des créances locatives et d'assurance
SCI Cathédrale	Fortis Banque	2017	699		Cession du contrat de couverture de taux

f. Autres engagement donnés ou reçus

- Engagement de conservation jusqu'en 2011 de l'immeuble sis à Ris Orangis évalué au 30 juin à 10 400 K€ acquis dans le cadre de l'article 210 E du CGI ;
- Engagement de conservation jusqu'en 2013 de commerces sis à Mantes Buchelay, Angoulême et Saint Malo acquis sur l'exercice dans le cadre de l'article 210 E du CGI et évalués au 30 juin à 8 370 K€.
- SCBSM a consenti aux actionnaires de la société SAS WGS à la date des apports à Foncière Volta, une promesse de cession portant sur 50% des actions qu'elle détient dans le capital de Foncière Volta suite aux opérations d'apport de titres des SCI Saint Martin du Roy et SNC Criquet au prix de 7,073 € par action. Les actionnaires de SAS WGS ont également consenti à SCBSM une promesse d'achat portant sur la propriété de 50% des actions qu'elle détient dans le capital de Foncière Volta au prix de 5,23 € par action. SCBSM a exercé son droit de vente au cours du premier semestre 2009. Dans l'attente d'un règlement, les titres restent la propriété de SCBSM et ont été maintenus à l'actif du bilan en « Titres de participation non consolidés ».

13. Evénements postérieurs à l'arrêté des comptes

Néant

14. Rémunération des mandataires sociaux

Au cours de la période close au 30 juin 2009 aucune rémunération, sous quelque forme que ce soit, ni avantage en nature n'a été perçu par les mandataires sociaux du Groupe SCBSM, hormis le remboursement de frais.

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

15. Transactions avec les parties liées

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

- les opérations sur les comptes courants d'associés qui constituent une dette de 260 K€ au 30 juin 2009. Les comptes courants d'associés sont rémunérés au taux maximal fiscalement déductible soit 6.11% au 30 juin 2009 ;
- les honoraires versés à CFB, détenue à 100% par 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 oeuvre de la stratégie de développement pour 172 K€ ;
- les honoraires versés à Brocéliande Patrimoine, filiale à 100% de CFB, au titre du mandat de gestion conclu avec plusieurs filiales du Groupe. Ce contrat recouvre les prestations suivantes sur l'ensemble des actifs immobiliers portés par la société ;
 - Gestion locative (administrative et comptable) : suivi de la correcte exécution des baux, renouvellement, avenant, émission du quittancement, recouvrement des loyers, établissement d'un rapport trimestrielle de gestion ;
 - Suivi technique : maintenance et entretien des biens immobiliers, suivi permanent et ponctuel dans le cadre de gros travaux et/ou grosses réparations, élaboration d'un budget annuel ou pluriannuel de dépenses ;
 - Commercialisation.

La rémunération perçue au titre du contrat au titre de la gestion locative varie entre 2% et 5% des loyers facturés selon la typologie des baux. Sur l'exercice clos au 30 juin 2009, 595 K€ ont été versés à Brocéliande Patrimoine

3.3 COMPTES SOCIAUX AU 30 JUIN 2009

3.3.1 Analyse et commentaires

Compte de résultat résumé

<i>En Milliers d'Euros</i>	<i>30 juin 09</i>	<i>30 juin 08</i>
Chiffre d'affaires	3 076	3 135
Résultat d'exploitation	- 4 538	- 1 940
Résultat financier	- 2 781	- 1 636
Résultat exceptionnel	8	1 303
Résultat avant impôts	- 7 312	- 2 273
Impôts		- 1 600
Résultat net de l'exercice	- 7 312	- 3 873

Le chiffre d'affaires de la société est constitué des revenus locatifs issus des biens immobiliers décrits précédemment pour 2 838 K€ur. Ce revenu est en nette augmentation en comparaison avec l'exercice clos au 30 juin 2008, soit 1 956 K€ur du fait de l'effet année pleine des acquisitions survenues au cours de l'exercice précédent : portefeuille de bureaux acquis en novembre 2007 et commerces acquis en janvier et juin 2008.

Le solde du chiffre d'affaires de SCBSM SA est constitué des prestations de services intra groupe pour 238 K€ur dans le cadre des conventions d'assistance conclues avec les filiales.

Le résultat d'exploitation de la période s'établit - 4 538 K€ur. La dégradation du poste par rapport à l'exercice précédent résulte essentiellement des dépréciations enregistrées sur les actifs immobiliers détenus directement (dépréciation d'immobilisation corporelles) et indirectement (dépréciation de titres et compte courant débiteur auprès de filiales) par la société et ayant impacté défavorablement le résultat d'exploitation pour 3 145 K€.

Les charges d'exploitation sont ainsi constituées :

- des charges externes notamment honoraires juridiques, comptables, commissariats aux comptes, etc. et commissions pour 2 629 en légère baisse par rapport à l'exercice précédent (2 667 K€ur);
- des impôts et taxes pour 336 K€ur (essentiellement taxes foncières liées aux immeubles de placement) ;
- des salaires et charges pour 459 K€ur et
- des dotations aux amortissements et provisions des immobilisations pour 4 264 K€ur .

Le résultat financier est constitué :

- des produits et charges financières auprès des filiales et des associés constituant un produit net de 99 K€ur ;
- des intérêts et charges assimilées versés aux établissements bancaires ainsi que des charges versés et produits reçus au titre des contrats de couverture de taux constituant une charge nette de 1 784 K€ur
- des plus ou moins-values sur valeurs mobilières de placement pour 121 K€ur et

- de provision pour dépréciation de titres de participation pour 1 216 K€ur
soit un résultat financier de -2 781 K€ur

Le résultat exceptionnel est essentiellement le fait de la cession d'un contrat de crédit bail immobilier et d'un immeuble ayant généré un résultat de cession de 80 K€ur et du mali sur actions propres pour 69 K€ur.

Suite à son option pour le régime des SIIC, la société n'est plus soumise à l'impôt sur les sociétés sur ses activités éligibles.

Le résultat net de l'exercice clos au 30 juin 2009 est donc une perte de -7 312 K€ur.

Dépenses non déductibles fiscalement

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

Bilan résumé

<i>En Milliers d'Euros</i>	<i>30 juin 09</i>	<i>30 juin 08</i>
Immobilisations corporelles et incorporelles	26 458	25 132
Immobilisations financières	68 152	63 144
Créances	9 791	18 563
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	3 459	12 744
Total Actif	107 859	119 583
Capitaux propres	39 139	46 451
Dettes financières	53 966	51 206
Autres dettes	14 755	21 926
Total Passif	107 859	119 583

Les immobilisations corporelles sont constituées essentiellement des immeubles détenus par le Groupe à des fins locatives :

- un terrain donné en bail à construction à échéance 2016, situé sur la commune de Nantes. Ce bien immobilier comprend un ensemble de bâtiments de commerces, de bureaux et d'activités dont la SCBSM deviendra propriétaire à l'issue du bail.
- un ensemble immobilier à usage de bureaux et d'entrepôts à Ris Orangis, dans l'Essonne

- quatre ensembles commerciaux dont un acquis au cours de l'exercice et actuellement en cours de rénovation 2 540 KEur,
- trois lots de commerces acquis en VEFA à Marseille. Un lot a été réceptionné sur l'exercice pour 1 908 K€. Le solde devrait être livré sur 2010. Au 30 juin 2009, 3 017 KEur sont comptabilisés en immobilisations en cours.

Les immobilisations financières sont constituées des titres de participation des sociétés présentées au chapitre 1.5 ainsi que des créances rattachées à ces participations issues notamment du refinancement centralisé pour quatre sociétés du Groupe mis en place en mars 2006 (SCI Buc, Berlioz, Lip et Baltique).

Les créances sont essentiellement constituées de 1000 KEur d'indemnités d'immobilisation (montants versés à la signature de promesse d'acquisition), 7 110 KEur de créances intra groupe, le solde étant le fait de créances fiscales, créances clients, créances diverses et comptes de régularisation.

Les capitaux propres au 30 juin 2009 s'élèvent à 39 139 KEur, la variation de l'exercice étant essentiellement liée à la perte constatée sur la période.

Le poste Dettes financières comprend les dettes auprès des établissements de crédit pour 35 673 KEur ainsi que des dépôts de garantie reçus des locataires pour 838 KEur et des emprunts intra-groupe pour le solde.

Affectation du résultat

Nous vous proposons d'affecter d'affecter la perte de l'exercice s'élevant à - 7.312.316,36 Eur

- au compte "Report à nouveau" -
7.312.316,36 Eur.

Rappel des dividendes distribués

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'il n'a pas été procédé à une distribution de dividendes au titre des trois précédents exercices.

Résultat des 5 derniers exercices

En €	31/12/2005	31/12/2006	30/06/2007	30/06/2008	30/06/2009
Capital en fin d'exercice					
Capital social	17 439 730	24 650 250	25 618 310	32 205 873	32 205 873
Nombre d'actions ordinaires	1 743 973	2 465 025	2 561 831	12 882 349	12 882 362
Nombre d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote					
Nbre maximum d'actions à créer:					
- par conversion d'obligations					
- par droit de souscription	126 000	231 833	229 770	2 510 532	2 111 517
Opérations et Résultats					
Chiffre d'Affaires (H.T)	195 360	1 098 963	2 055 831	3 135 427	3 076 411
Résultats av. impôts, participations, dotations aux amort. & provisions	-309 215	1 263 063	454 473	-1 929 775	-3 578 248
Impôts sur les bénéfices		273 409	2 934	1 600 142	0
Participation des salariés					
Résultats ap. impôts, participations, dotations aux amort. & provisions	-310 647	954 857	-181 322	-3 872 911	-7 312 316
Résultat distribué					
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation, avant dotations aux amort.& provisions	0.0	0.5	-0.1	-0.3	-0.4
Résultat après impôts, participation, dotations aux amort. & provisions	0.0	0.4	-0.1	-0.3	-0.6
Dividende distribué					
Personnel					
Effectif moyen des salariés		1.8	3.0	4.7	4.2
Montant de la masse salariale		101 690	67 392	218 867	292 411
Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales)		41 992	30 221	104 438	127 359

3.3.2 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 30 juin 2009

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 30 juin 2009

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 30 juin 2009, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

2. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

Les estimations comptables concourant à la présentation des états financiers au 30 juin 2009 ont été réalisées dans un contexte de forte volatilité des marchés et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. Ces conditions sont décrites dans la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels. C'est dans ce contexte que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce, nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance :

- le patrimoine immobilier fait l'objet, à chaque arrêté, de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants selon les modalités décrites dans la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe. Comme indiqué

dans cette même note, la société peut être amenée à constituer des dépréciations de son patrimoine immobilier lorsque la valeur de marché estimée est inférieure à la valeur nette comptable et si la perte de valeur présente un caractère durable. Nous avons vérifié la correcte application de ce traitement comptable et le cas échéant, le calcul des provisions pour dépréciations constatées.

- les titres de participation sont évalués selon les modalités présentées dans la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe. Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par votre société pour déterminer la valeur d'utilité de ces titres et le cas échéant, vérifié le calcul des dépréciations constatées.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels,
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés, ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris La Défense et Paris, le 25 septembre 2009

KPMG

Département de KPMG S.A.

Stéphanie Ortega

Associée

Conseil Audit & Synthèse

Sophie Duval

Associée

3.3.3 Comptes annuels de l'exercice clos le 30 juin 2009

BILAN ACTIF

En Milliers d'euros

	30/06/2009			30/06/2008
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val. Similaires	4	0	4	4
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains	5 930	2 804	3 127	4 436
Constructions	21 627	2 494	19 131	16 569
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	69	27	42	55
Immobilisations corporelles en cours	4 155		4 154	4 068
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations	53 652	1 301	52 351	46 612
Créances rattachées à des participations	15 569		15 569	16 245
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts	200		200	266
Autres immobilisations financières	31		31	21
	101 237	6 626	94 609	88 276
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Avances et Acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	970	0	970	826
Autres créances	10 391	1 777	8 614	17 515
Capital souscrit-appelé, non versé	0			
Valeur Mobilière de Placement	0			
Actions propres	82		82	129
Autres titres	0		0	660
Instruments de Trésorerie	0			
Disponibilité	3 377		3 377	11 955
	0			
Charges constatées d'avance (3)	207		207	222
	15 027	1 777	13 250	31 307
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion Actif				
TOTAL GENERAL	116 264	8 403	107 859	119 583

BILAN PASSIF

En Milliers d'euros

	30/06/2009 Net	30/06/2008 Net
CAPITAUX PROPRES		
Capital	32 206	32 206
Primes d'émission, de fusion, d'apport	18 297	18 297
Ecart de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves;		
- Réserve légale	2	2
- Réserves statutaires ou contractuelles		
- Réserves réglementées		
- Autres réserves		
Report à nouveau	-4 054	-181
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-7 312	-3 873
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
	39 139	46 451
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
PROVISIONS POUR RISQUES & CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)	35 673	38 026
Emprunts et dettes financières (3)	18 293	13 179
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Fournisseurs et comptes rattachés	1 625	932
Dettes fiscales et sociales	1 129	1 521
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	11 981	19 472
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance (1)	19	
	68 720	73 131
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	107 859	119 583
<i>(1) Dont à plus d'un an (a)</i>	<i>40 248</i>	<i>46 976</i>
<i>(1) Dont à moins d'un an (a)</i>	<i>28 473</i>	<i>26 156</i>
<i>(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque</i>	<i>0</i>	<i>2 583</i>
<i>(3) Dont emprunts participatifs</i>		

(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours

COMPTE DE RESULTAT

En Milliers d'euros

	30/06/2009			30/06/2008
	France	Exportation	Total 12 mois	Total 12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	3 076	0	3 076	3 135
Chiffre d'affaires Net	3 076		3 076	3 135
Reprises sur provisions et transfert de charges			3	0
Autres produits			65	195
			68	196
CHARGES D'EXPLOITATION (2)				
Achats de marchandises				
Variation de stocks				
Achat de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks				
Autres achats et charges externes (a)			2 629	2 667
Impôts, Taxes et Versements assimilés			336	262
Salaires et Traitements			292	219
Charges sociales			127	104
Dotations aux amortissements et provisions:			0	
- Sur immobilisations: dotations aux amortissements			1 085	609
- Sur immobilisations: dotations aux provisions			1 436	1 402
- Sur actif circulant: dotations aux provisions			1 743	
- Pour risques et charges: dotations aux provisions				
Autres charges			33	8
			7 682	5 271
RESULTAT D'EXPLOITATION			-4 538	-1 940
Quotes-parts de résultat sur opé. faites en commun				
Produits financiers				
De participations (3)			1 243	1 151
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			178	41
Autres intérêts et produits assimilés (3)			454	606
Reprises sur provisions et transfert de charges			40	270
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
			1 915	2 068
Charges financières				
Dotations aux amortissements et aux provisions			1 256	4
Intérêts et charges assimilées (4)			3 382	3 699
Différences négatives de change			1	1
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			57	
			4 696	3 704
RESULTAT FINANCIER			-2 781	-1 636
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS			-7 319	-3 576

COMPTE DE RESULTAT (Suite)

	30/06/2009		30/06/2008
	France	Exportation	Total
	12 mois		12 mois
Produits exceptionnels			
Sur opérations de gestion			
Sur opérations en capital		467	6 328
Reprises sur provisions et transferts de charges			
		467	6 328
Charges exceptionnelles			
Sur opérations de gestion		5	2.193
Sur opérations en capital		454	5 023
Dotations aux amortissements et aux provisions			
		459	5 025
RESULTAT EXCEPTIONNEL		8	1 303
Participation des salariés aux résultats			
Impôts sur les bénéfices		0	1 600
Total des produits		5 525	11 728
Total des charges		12 837	15 601
BENEFICE OU PERTE		-7 312	-3 873
Nombre d'actions en circulation		12 882 362 14 993	12 882 349
Nombre d'actions potentielles		879	15 392 965
Résultat par action (€)		-0.57	-0.30
Résultat dilué par action (€)		-0.49	-0.25

(a) Y compris

- Redevances de crédit-bail mobilier

- Redevances de crédit-bail immobilier

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

(3) Dont produits concernant les entités liées

(4) Dont intérêts concernant les entités liées

671 456

1 243 1 151

1 144 1 197

ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

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

Le bilan avant répartition de l'exercice clos le 30 juin 2009 met en évidence un total de 107 859 KEuros et le compte de résultat de l'exercice dégage une perte de 7 312 KEuros au titre de ce même exercice.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/07/2008 au 30/06/2009.

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

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

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

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

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

La société SCBSM SA est la société mère du groupe SCBSM ; des comptes consolidés du groupe ont été établis au 30 juin 2009.

Faits caractéristiques de l'exercice.

▪ Acquisitions :

Au cours de l'exercice clos au 30 juin 2009, SCBSM a réalisé l'acquisition d'un ensemble commercial en cours de restructuration pour 2,5 M€, cet actif était sous promesse au 30 juin 2008.

▪ Cessions :

SCBSM a cédé deux immeubles à usage de bureaux, dans le cadre d'une cession de crédit bail et d'une levée d'option de crédit bail suivie d'une cession, à leurs utilisateurs pour 457 K€ générant un résultat de cession de 80 K€.

Evénements postérieurs à la clôture

• Litiges

Suite à la fin des discussions avec Banif concernant son entrée au capital de SCBSM en novembre 2007, la société avait décidé de porter l'affaire devant le Tribunal de Commerce. En juillet 2008, Banif a ainsi été condamnée à verser à SCBSM 3 millions d'euros de dommages et intérêts avec exécution provisoire.

A ce jour, la sentence n'a pas été exécutée par Banif. Par ailleurs, le Tribunal n'ayant pas fait droit à l'intégralité de ses demandes, SCBSM a interjeté appel du jugement. L'audience de la Cour d'Appel du 10 septembre 2009 n'a pas à ce jour formulé ses conclusions.

Par conséquent, s'agissant d'une condamnation en première instance, d'un dédommagement au caractère provisoire et d'un risque d'infirmité du jugement en appel, aucun produit n'a été constaté dans les comptes du Groupe 30 juin 2009.

• Contrôle fiscal

En juillet 2009, la SCBSM s'est vue notifier un contrôle fiscal portant sur la période allant du 1^{er} janvier 2006 au 30 juin 2008. Aucun motif de redressement n'a à ce jour été relevé par l'Administration Fiscale.

Règles et méthodes comptables

L'évolution du contexte économique est l'un des critères influençant l'évaluation de nos actifs. Les incertitudes liées au contexte économique ont d'ores et déjà été reflétées notamment dans la valorisation au 30 juin 2009 de nos actifs immobiliers et nos actifs financiers.

Pour plus de précisions sur les méthodologies d'évaluation de nos actifs, se référer au § règles et méthodes comptables.

- **Immobilisations corporelles**

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

Structure/Gros Œuvre : 25 à 50%

Bardage : 15 à 20%

Toiture : 10 à 15%

Vitrines : 5 à 10%

Parking/VRD : 5% à 10 %

Installations électriques : 5%

AAI : 0 à 10%

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

Structure/Gros Œuvre : 20 à 30 ans

Bardage : 15 à 20 ans

Toiture : 10 à 15 ans

Vitrines : 15 ans

Parking / VRD : 15 ans

Installations électriques et AAI : 10 à 15 ans

Matériel de transport : 3 ans

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

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition qui correspond au prix d'achat et aux frais accessoires ou à la valeur d'apport. A chaque clôture, la valeur nette comptable des principaux actifs immobilisés est comparée à leur valeur de marché estimée. Une expertise indépendante, actualisée semestriellement, sert de référence pour ces actifs immobiliers.

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

- **Participation et autres titres immobilisés**

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

La valeur d'inventaire est appréciée en fonction de la valeur d'utilité. Cette dernière correspond à la quote-part des capitaux propres en tenant compte des plus ou moins values latentes éventuelles des éléments incorporels et corporels (notamment des plus-values latentes sur immeubles), et des perspectives de résultats de la société concernée.

Pour les titres de société cotée sur un marché actif, la valeur d'inventaire retenue est le cours de clôture. Une provision pour dépréciation est constituée si la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

- **Valeurs mobilières de placement**

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

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

- **Créances**

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

- **Frais d'émission d'emprunt**

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

- **Provision pour risques et charges**

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

- **Changement de méthode**

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

Notes sur le bilan et le compte de résultat

• Tableau de variation des immobilisations

En Milliers d'euros	Valeur brute Début d'exercice	Acquisitions	Cession	Valeur Brute Fin d'exercice
Immobilisations Incorporelles				
Frais d'établissement, de R&D Total I				
Autres postes d'immobilisations incorporelles Total II	4	0		4
Immobilisations Corporelles				
Terrains	5 436	494	0	5 930
Constructions	15 988	3 269	378	18 879
Inst. Gral, Agencmt & Aménagement des constructions	2 404	343	0	2 747
Inst. Gral, Agencmt & Aménagmt divers	48	0	0	48
Matériel de transport	15	0	0	15
Matériel de bureau et informatique, mobilier	6	0	0	6
Immobilisations corporelles en cours	4068	1 029	942	4 155
Avances et acomptes Total III	27 966	5 135	1 320	31 781
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	46 692	7 019	59	53 652
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières	16 532	10	742	15 800
Total IV	63 224	7 029	801	69 452
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	91 194	12 164	2 121	101 237

L'augmentation du poste « Autres participations » résulte de l'augmentation de capital réalisé sur une participation existante.
Les « Prêts et autres immobilisations financières » concernent essentiellement des prêts intragroupe accordés à 4 filiales dans le cadre d'un refinancement centralisé mis en place en 2006.

• Tableau de variation des amortissements

En Milliers d'euros	SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Valeur en début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Sorties/Reprises	Valeur en Fin d'exercice
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement, de R&D Total I					
Autres immobilisations incorporelles Total II	0	0	0	1	
Immobilisations corporelles					
Terrains					
Constructions	1 050	851		1 901	
Inst. Gral, Agencmt & Aménagmt des constructions	373	220		593	
Inst. Gral, Agencmt & Aménagmt divers	9	10		19	
Matériel de transport	5	3		8	
Matériel de bureau et informatique, mobilier		0		0	
Total III	1 437	1 084	0	2 521	
TOTAL GENERAL (I + II + III)	1 437	1 084	0	2 522	

- **Dépréciations et provisions**

En milliers d'euros	Montant au début de l'exercice	Augmentations: Dotations exercice	Diminutions: Reprises exercice	Montant à la fin de l'exercice
Provisions pour dépréciations				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles	1402	1 402		2 804
Sur titres mis en équivalence				
Sur titres de participation	80	1 290	35	1 335
Sur autres immobilisations financières				
Sur comptes clients				
Autres provisions pour dépréciations	4	1 743	4	1 743
Total général	1 486	4 435	39	5 882
- d'exploitation		3 145	4	4 547
Dont dotations et reprises - financières		1 290	35	1 335
- exceptionnelles				

Les dotations aux provisions comptabilisées sur l'exercice résultent des dépréciations enregistrées sur les actifs immobiliers détenus directement (dépréciation d'immobilisation corporelles) et indirectement (dépréciation de titres et compte courant débiteur auprès de filiales) par la société.

SCBSM ayant exercé le put qu'elle détenait sur 50% de sa participation au cours du premier semestre 2009, la quote part des titres concernée par cette option a été valorisé au prix du put (5,23 € par actions) et la dépréciation afférente enregistrée en compte de résultat. Le solde de la participation a été valorisé sur la base du dernier cours coté avant la clôture.

- **Etat des créances**

En K€	ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
De l'actif immobilisé				
	Créances rattachées à des participations	15 569	831	14 738
	Prêts (1)(2)	200		200
	Autres immobilisations financières	31		31
De l'actif circulant				
	Clients douteux et litigieux			
	Autres créances clients	970	970	
	Créances représentatives de titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	15	15	
	Impôts sur les bénéfices			
	Taxe sur la valeur ajoutée	435	435	
	Autres impôts, taxes et versements assimilés	1	1	
	Groupe et associés (2)	7 110	7 110	
	Débiteurs divers	1 426	1 426	
	Charges constatées d'avance	207	207	
	Total	25 964	10 995	14 969
	(1) Dont prêts accordés en cours d'exercice			
	(1) Dont remboursements obtenus en cours d'exercice			
	(2) Prêts et avances consenties aux associés			

Les débiteurs divers sont constitués à hauteur de 1 000 K€ d'indemnités d'immobilisation versées à la signature de promesses d'acquisition. Ces créances seront déduites lors du versement du prix d'acquisition des biens correspondants ; elles ne présentent pas à l'heure actuelle de risque de recouvrement.

- **Produits à recevoir**

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	30/06/09	30/06/08
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	139	366
Autres créances	41	90
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
Total	180	456

- **Valeur mobilière de placement**

Ce poste est composé des placements en SICAV monétaires (au 30 juin 2008 uniquement) ainsi que des actions propres détenues dans le cadre du contrat de liquidité. Une plus value latente de 9 K€ existe à la clôture.

Au 30 juin 2009, la société détenait 21 339 actions propres pour 82 K€. Les mouvements en quantité survenus sur l'exercice 2008/2009 sont les suivants :

	30/06/2008	Nombre d'actions achetées	Nombre d'actions vendues	30/06/2009
Actions propres	19 941	57 350	55 952	21 339

- **Capitaux propres**

Composition du capital social

Différentes catégories De titres	Valeur Nominale	Nombre de titres			
		Au début de l'exercice	Créés pendant l'exercice	Remboursés pendant l'exer.	En fin d'exercice
ACTIONS	2,50	12 882 349	13		12 882 362

Les 13 titres créés pendant l'exercice résultent de l'exercice de 130 BSA émis en juin 2008.

Tableau de variation des capitaux propres

	30/06/08	Augmentation de capital	Affectation du résultat N-1	Résultat de l'exercice	30/06/09
Capital social	32 206	0			32 206
Prime d'émission	18 297	0			18 297
Réserve légale	3				2
Report à nouveau	-181		-3 873		-4 054
Résultat	-3 873		3 873	-7 312	-7 312
Total	46 452	0	0	-7 312	39 139

Capital potentiel : Bons de souscription d'actions et Stock-Options :

Des bons de souscription d'actions ainsi que des stock-options accordés aux salariés, à des mandataires sociaux et à des prestataires externes existent au 30 juin 2009. Ces instruments de capitaux propres présentent les caractéristiques suivantes :

Plans de stock options :

	Plan n°1	Plan n°2
Date d'assemblée	21/12/2005	22/06/2007
Date du Conseil d'Administration	24/01/2007	21/07/2008
Nombre total d'actions pouvant être rachetées ou souscrites	141 024	170 000
dont pouvant être souscrites ou achetées par :		
- les mandataires sociaux		
- les 10 premiers attributaires salariés	141 024	170 000
Point de départ de l'exercice des options	24/01/2008	21/07/2009
Date d'expiration	24/01/2011	21/07/2013
Prix de souscription ou d'achat	8.20 Eur	4 .75 Eur
Nombre d'actions souscrites au 30 juin 2008	Néant	Néant
Options de souscription ou d'achat d'actions annulées pendant l'exercice	8.800	10 000
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes	132 224	160 000

Suite au départ d'un salarié, le nombre d'options en circulation a été réduit de 8.800 pour le plan 1 et 10.000 pour le plan 2.

Bons de souscription d'actions :

	BSA 1	BSA 2
Date d'assemblée	22/06/07	27/06/08
Date du Conseil d'Administration	22/06/07	10/07/08
Nombre de BSA émis	200 000	16 102 930
Prix d'émission unitaire	0.01 €	-
Nombre total d'actions pouvant être rachetées ou souscrites	200 200	1 610 293
Point de départ de l'exercice des BSA	22/06/07	02/01/09
Date d'expiration	21/06/10	30/06/14
Prix de souscription des actions	11.79 €	5.80 €
BSA exercés au 30 juin 2009	Néant	130

Le nombre d'actions pouvant être rachetées et souscrites par exercice des BSA 1 a été ajustée suite à l'augmentation de capital par émission de BS-ABSA survenue en juin 2008.

Etat des dettes

Les emprunts contractés auprès des établissements de crédit sont des emprunts à taux variables garantis par des contrats de couverture de taux. Ces emprunts et contrats de couverture présentent les caractéristiques suivantes :

Montant maximum (K€)	Date emprunt	Durée (ans)	Profil	Taux	Dettes au 30/06/2009 y compris frais accessoires et intérêts courus (K€)	Descriptif du contrat de couverture
3 000	mars-06	15	Linéaire trimestriel	Eur3M+1	2 511	Tunnel participatif indexé sur euribor 12m, cap à 4,3%, floor à 3,65% activé à 2,5%, prime 0,1
18 100	mars-06	8	Variable	Eur3M+0,90	12 321	Swap alternatif : le Groupe paie euribor 3m+0,2, capé à 3,75% les 2 premières années puis à 4,25% la troisième et quatrième année et 4,5% les années suivantes et reçoit euribor 3m
4 300	mars-06	4	In fine	Eur3M+2,5	2 516	Cap à 3,75% la première année et 4% les suivantes
8 100	janvier-07	4	In fine	Eur3M+3	6 040	Swap/Cross currency : Trimestriellement le Groupe paie Libor3MCHF capé à 4% et reçoit Euribor3M
5 130	février-08	4	In fine	Eur3M+1	2 924	Swap taux fixe : le Groupe paie 3.8% et reçoit Euribor 3M
1 300	février-08	4	In fine	Eur3M+1	516	N/A
250	N/A	N/A	N/A	N/A	4	N/A
9 950	juin-08	3	In fine	Eur3M+1	8 841	N/A
50 130					35 673	

Compte tenu des contrats de couverture de taux souscrits par la société, au 30 juin 2009, seuls 26% du solde total de la dette reste soumis au risque de taux.

Par ailleurs, les contrats de couverture conclus par la société ont été valorisés par les établissements bancaires prêteurs à - 1 505 K€ au 30 juin 2009.

La société a également contracté sur l'exercice un financement sous la forme d'un contrat de crédit bail. Les engagements afférents à ce contrat à taux variable estimés au 30 juin se présentent ainsi :

En K€	Engagement de crédit bail au 30/06/09	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans	Prix de levée d'option
Dettes Crédit Bail à Taux Variable		6 334	305	1 546	3 130
					1 352

Echéancier des dettes :

En K€	ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
	Emprunts obligataires convertibles (1)				
	Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit: (1)				
	- à un an maximum à l'origine				
	- à plus d'un an à l'origine	35 673	6 309	27 769	1 595
	Emprunts et dettes financières diverses (2)	838	353	260	225
	Fournisseurs et comptes rattachés	1 625	1 625		
	Personnel et comptes rattachés	14	14		
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	59	59		
	Impôts sur les bénéfices Exit tax	798	399	399	
	Taxe sur la valeur ajoutée	135	135		
	Autres impôts, taxes et versements assimilés	123	123		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Groupe et associés (2)	28 679	18 679		10 000
	Autres dettes	758	758		
	Dettes représentatives de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance	19	19		
	Total	68 720	28 472	28 428	11 820
	<i>(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice</i>	<i>2 032</i>			
	<i>(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice</i>	<i>2 164</i>			
	<i>(2) Emprunt, dettes contractés auprès des associés</i>	<i>38</i>			

Covenants sur contrats d'emprunt

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

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

- Emprunt signé le 31 mars 2006 par SCBSM (refinancement) (Capital restant dû au 30 juin 2009 sur le prêt senior de 12 321 K€ et ligne de crédit junior de 2 269 K€) octroyé par The Royal Bank of Scotland:
 - RCI (Ratio de Couverture des Intérêts : loyers nets/coût de l'endettement financier net) : le ratio de RCI Senior ne doit pas être inférieur à 200% jusqu'au 30 mars 2011 et à 225% entre le 31 mars 2011 et le 30 mars 2014 ; le ratio de RCI Global ne doit pas être inférieur à 150% jusqu'au 30 mars 2010 ; le ratio de RCI du Groupe SCBSM ne doit pas être inférieur à 150% entre le 31 mars 2007 et le 30 mars 2010
 - DSCR (Debt service coverage ratio : montant des loyers nets des charges/impôts/taxes divisé par la somme des frais financiers et l'amortissement du prêt senior) supérieur à 120% entre le 31 mars 2007 et le 30 mars 2014.
 - LTV (Loan To Value : valeur de marché des immeubles/endettement financier net) :
 - le LTV Groupe devra être inférieur à 75% jusqu'au 30 mars 2010 ;
 - le LTV prêt Global devra être inférieur à 76,5% jusqu'au 30 mars 2010 et
 - le ratio LTV senior devra être inférieur à 65% jusqu'au 30 mars 2010 puis inférieur à 60% du 31 mars 2010 au 30 mars 2014.
- Emprunt porté par la SAS Foncière du Chêne Vert et SCBSM et contracté auprès de The Royal Bank of Scotland le 26 janvier 2007 : Capital total restant dû au 30 juin 2009 de 84 442 K€ dont 5 714 K€ pour SCBSM en prêt « junior » :
 - RCI :
 - le ratio de RCI Senior devra être supérieur à 120% jusqu'au 25 janvier 2009, à 160 % entre le 26 janvier 2009 et le 25 janvier 2010, à 175% entre le 26 janvier 2010 et le 25 janvier 2012 et à 195% entre le 26 janvier 2012 et le 26 janvier 2015 ;
 - le ratio de RCI Global devra être supérieur à 110% jusqu'au 25 janvier 2009 et 150% entre le 26 janvier 2009 et le 25 janvier 2011.
 - LTV :

Période de test LTV	Ratio LTV Senior	Ratio LTV global
Du 26 janvier 2007 au 25 janvier 2009	79,5%	86%
Du 26 janvier 2009 au 25 janvier 2010	79,5%	80%
Du 26 janvier 2010 au 25 janvier 2011	76 %	80%
Du 26 janvier 2011 au 25 janvier 2012	75%	-
Du 26 janvier 2012 au 25 janvier 2013	73%	-
Du 26 janvier 2013 au 25 janvier 2014	70%	-
Du 26 janvier 2014 au 25 janvier 2015	66%	-

○ Emprunt porté par SCBSM et contracté auprès de la Société Générale le 29 février 2008 : Capital restant dû au 30 juin 2009 de 2 914 K€: Jusqu'au 29 février 2012, le ratio DSCR du Groupe devra être supérieur à 115%.

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

- **Charges à payer**

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	30/06/09	30/06/08
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	642	391
Emprunts et dettes financières divers		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	250	349
Dettes fiscales et sociales	125	142
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Avoir à établir	254	205
Total	1 271	1 087

- **Éléments relevant de plusieurs postes du bilan**

Éléments relevant de plusieurs postes du bilan	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou des créances représentées par des effets de commerce
	Liées	Avec lesquelles la société a un lien de participation	
Immobilisations incorporelles Avances et acomptes			
Immobilisations Corporelles Avances et acomptes			
Immobilisations financières			
Participations	52 351		
Créances rattachées à des participations	15 569		
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Total immobilisations	67 920		
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances			
Créances clients et comptes rattachés			
Autres créances	7 110		
Capital souscrit appelé non versé			
Total Créances	7 110		
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
Dettes			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers	17 456		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	11 222		
Total Dettes	28 678		

- **Ventilation du chiffre d'affaires**

	30/06/09			dont entreprises liées	30/06/08
	France	Etranger	Total		
Revenus locatifs	2 838		2 838		1 956
Prestations de services	238		238	231	1 179
Autres					
Chiffre d'affaires Net	3 076		3 076	256	3 136

- **Détail du résultat exceptionnel**

	30/06/09	30/06/08
Sur opération de gestion #77830 Boni sur actions propres.	9	
Sur opération en capital #77500 Produits de cession des éléments d'actifs	458	6 328
Produits exceptionnels	467	6 328
Sur opération de gestion #671800 Aut ch except. Sur opération de gestion	5	2
#678300 Malis sur actions propres.	76	41
Sur opération en capital #67500 Valeur nette comptable des elts d'actifs cédés	378	4 982
Charges exceptionnelles	459	5 025
Résultat exceptionnel	8	1 303

Le résultat exceptionnel de l'exercice concerne essentiellement les cessions survenues sur l'exercice (Cf. Evénements significatifs de l'exercice)

Autres informations

- **Engagements en matière pensions, complément de retraite et autres indemnités**

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

- **Tableau des effectifs**

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition de l'entreprise
Cadres	2.0	
Agents de maîtrise et techniciens	2.2	
Total	4.2	0

- **Droit Individuel à la Formation (DIF)**

Cette information n'est pas significative au regard de l'ancienneté et des effectifs de la société.

- **Rémunérations versés aux mandataires sociaux**

Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2009, aucune rémunération, sous quelque forme que ce soit, ni avantage en nature n'a été perçu par les mandataires sociaux du Groupe SCBSM, hormis les remboursements de frais et les jetons de présence.

Monsieur Jacques LACROIX, Président de SCBSM SA, perçoit néanmoins une rémunération indirecte à travers la société Compagnie Financière Brocéliande SAS au titre des missions d'assistance en matière notamment de développement, de participation aux décisions d'investissement, recherche et structuration de financements et mise en œuvre de la stratégie de développement d'assistance. Les honoraires relatifs à cette prestation se sont élevés à 172 K€ au titre de l'exercice clos le 30 juin 2009.

- **Engagements hors bilan**

- Nantissement et hypothèques : il s'agit des garanties données dans le cadre des financements bancaires ou contrats de location financement. Ces garanties couvrent essentiellement un nantissement des parts sociales des filiales et l'hypothèque des actifs immobiliers détenus en direct par SCBSM

Société	Prêteur	Échéance	Valeur comptable de l'actif hypothéqué ou des titres et créances nantis 30/06/09 en K€	Description des garanties et engagements
SCBSM	Calyon	2021	257	Hypothèque, nantissement et affectation en gage du solde de la ligne de crédit non utilisée, délégation imparfaite des loyers, délégation légale des assureurs couvrant l'immeuble, délégation imparfaite du contrat de couverture de taux
SCBSM	Fortis Lease	2015	N/A	Cession Dailly des loyers et du contrat de couverture de taux
SCBSM	Palatine	2011	11 198	Premier prêteur de deniers, cession des loyers
SCBSM	Société Générale	2012	4 878	Hypothèque, cession Dailly des loyers
SCBSM/SCI Buc/SCI Berlioz/SCI Lip/SCI Baltique	RBS	2014	16 455	Nantissement de toutes créances du crédit Intra groupe, Nantissement au premier rang et sans concours du compte bancaire devant centraliser les flux en provenance des SCI Buc, Lip, Berlioz et Baltique, nantissement des parts sociales de la filiale concernée, délégation des contrats de couverture de taux
SCI Cathédrale	Fortis/ Fortis Lease	2018	4 607	Nantissement des parts sociales de la filiale concernée, Engagement de non cession des parts
SCI Abaquesne	Cicobail	2018	1	Nantissement des parts sociales de la filiale concernée, Caution solidaire de la SCBSM,
SCI Parabole IV	Slibail	2019	2 355	Nantissement des parts sociales de la filiale concernée
SCI Des Bois de Norvège	CA Leasing	2018	N/A	Engagement de non cession des parts, délégation des loyers
SCI Des Bois de Norvège	Fortis Lease	2 019	1	Nantissement des parts sociales
SCBSM / SAS Foncière du Chêne Vert	RBS	2015	N/A	Cession Dailly des créances d'acquisition et compte courant SCBSM/SAS Foncière du Chêne Vert

- Engagements donnés et reçus dans le cadre de promesses d'acquisition :
 - Parcelle d'environ 25ha comprise dans la Zone d'Aménagement Concerté « Les Portes du Grand Chalon » : Compromis de vente sous plusieurs conditions suspensives pour un montant total de 12 M€ dont 1 M€ versé à la signature de la promesse.
- Loyers à recevoir : SCBSM est engagé dans l'activité de location immobilière de son portefeuille d'immeubles constitué de bureaux, commerces et immeubles à usage mixte bureaux/activité. Les contrats de location non résiliables engagés sur ces immeubles ont des durées résiduelles généralement comprises entre 1 et 9 ans. Tous les contrats de location comportent une clause permettant, sur une base annuelle, une révision à la hausse des loyers basée sur les conditions courantes de marché. Les loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont les suivants au 30 juin 2009 :

€000	30/06/2009
Moins d'un an	2 048
Plus d'un an mais moins de cinq ans	5 278
Plus de cinq ans	2 215
Total des engagements reçus sur contrats de location simple	9 541

- Autres engagement donnés ou reçus
 - Engagement de conservation jusqu'en 2011 de l'immeuble sis à Ris Orangis évalué au 30 juin à 10 400 K€ acquis dans le cadre de l'article 210 E du CGI ;
 - Engagement de conservation jusqu'en 2013 de commerces sis à Mantes Buchelay, Angoulême et Saint Malo acquis sur l'exercice dans le cadre de l'article 210 E du CGI et évalués au 30 juin à 8 370 K€.
 - VEFA Marseille : Dans le cadre de l'acquisition en l'état futur d'achèvement de lots de commerces à Marseille, SCBSM devra décaisser au fur et à mesure de l'achèvement des bâtiments prévu en 2010 1,8M€. Ces investissements sont couverts en totalité par un financement bancaire.
 - SCBSM a consenti aux actionnaires de la société SAS WGS à la date des apports à Foncière Volta, une promesse de cession portant sur 50% des actions qu'elle détient dans le capital de Foncière Volta suite aux opérations d'apport de titres des SCI Saint Martin du Roy et SNC Criquet au prix de 7,073 € par action. Les actionnaires de SAS WGS ont également consenti à SCBSM une promesse d'achat portant sur la propriété de 50% des actions qu'elle détient dans le capital de Foncière Volta au prix de 5,23 € par action. SCBSM a exercé son droit de vente au cours du premier semestre 2009. Dans l'attente d'un règlement, les titres restent la propriété de SCBSM et ont été maintenus à l'actif du bilan en « Titres de participation ».

• **Tableau de flux de trésorerie**

Résultat net	-7 312	-3 873
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie		
Dotation et reprise aux amortissements & dépréciation	5 480	1 745
Plus-value cession d'immobilisation	-80	-1 346
Capacité d'autofinancement après coût de la dette nette et impôts	-1 912	-3 474
Charge d'impôts	0	1 600
Coût de l'endettement financier net	2 781	1 636
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette nette et impôts	869	-239
Impôt versé	-399	
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	1 213	4 067
Flux de trésorerie générés par l'activité	1 683	3 828
Acquisition d'immobilisations	-4 193	-12 648
Variation des indemnités versées lors de la signature de promesses d'acquisition d'immeuble de placement		-3 442
Augmentation de capital de filiales	-6 960	
Produit de cession d'immeuble de placement	458	
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-10 695	-16 090
Produits de l'émission d'actions net des frais d'émission	0	10 496
Produits d'émission des emprunts	2 297	10 274
Remboursement d'emprunts	-2 164	-6 828
Intérêts financiers versés	-4 753	-3 704
Produits financiers reçus	1 875	1 798
Variation nette des autres flux de financement (C/C d'associés et parties liées)	5 055	8 091
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	2 310	20 127
Variation nette de trésorerie	-6 702	7 865
Trésorerie nette à l'ouverture	10 161	2 296
Trésorerie nette à la clôture	3 459	10 161

• **Liste des filiales et participations**

Les filiales, à l'exception de SAS Foncière du Chêne Vert, ont une date de clôture différente de la maison mère ; les informations fournies correspondent au dernier exercice clôturé par les sociétés soit le 31/12/08.

Les données relatives à Foncière Volta sont extraites des comptes consolidés au 31 décembre 2008.

	Capital K€	Quote- du capital détenue en %	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (K€)	Valeurs comptables des titres détenus (K€)		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés (K€) au 30/06/09 (Valeur nette)	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé (K€)	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos) (K€)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette				
RENSEIGNEMENTS DETAILLES CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS									
1- Filiales (plus de 50% du capital détenu)									
SCI CATHEDRALE 7 rue Caumartin 75009 Paris	1	100	-1 344	4 607	4 607	-10 625	2 547	-297	
SCI DES BOIS 7 rue Caumartin 75009 Paris	2	100	-878	844	764	1 090	371	-82	
SCI BUC 7 rue Caumartin 75009 Paris	0	100	106	2 581	2 581	1 627	702	307	
SCI BERLIOZ 7 rue Caumartin 75009 Paris	1	100	-114	1 176	1 176	1 655	197	-23	
SCI PARABOLE IV 7 rue Caumartin 75009 Paris	0	100	-949	2 355	2 355	685	1 772	-135	
SCI LIP 7 rue Caumartin 75009 Paris	0	100	-215	0	0	3 658	553	-58	
SCI BALTIQUE 7 rue Caumartin 75009 Paris	1	100	-187	1	1	5 256	666	85	
SNC BOIS ET MANCHE 38 Rue de Berri 75008 Paris	1	95	-1 501	1	0	2 591	124	-1 241	
SCI ABAQUESNE 7 rue Caumartin 75009 Paris	1	100	-568	1	1	809	1 363	-93	
SCI des BOIS DE NORVEGE 7 rue Caumartin 75009 Paris	1	99	-323	1	0	82	503	-69	
SAS LES PROMENADES DE LA THALIE 12 rue Godot de Mauroy 75009 Paris	40	85	-8	34	0	433	0	-24	
SAS FONCIERE DU CHENE VERT 3 avenue Hoche 75008 Paris	7 000	100	-4 630	32 241	32 241	-12 978	9 024	196	
SAS LA GRANVILLAISE DES BOIS 12 rue Godot de Mauroy 75009 Paris	40	100	-6	40	40	-32	0	-3	
2 - Participations (de 10% à 50% du capital détenu)									
SA FONCIERE VOLTA 3 avenue Hoche 75008 Paris	16 354	19	27 358	9 770	8 602	0	5 538	-3 412	
3 - RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES AUTRES FILIALES ET PARTICIPATIONS									
1 - Filiales non reprises en A:									
a) françaises									
b) étrangères									
2 - Participations non reprises en A:									
a) françaises									
b) étrangères									

4. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET CONTROLE INTERNE

4.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION

Composition du Conseil d'Administration

- **Monsieur Jacques LACROIX, Président-Directeur Général**

Adresse professionnelle : 12 rue Godot de Mauroy, 75009 PARIS

Date de nomination : 3 octobre 2005

Date d'échéance du mandat : AG statuant sur les comptes clos au 30 juin 2009

Nombre d'actions détenues au 30 juin 2009 : 55 219

Nombre de stock-options détenues au 30 juin 2009 : néant

Autres mandats et fonctions exercées au cours de l'exercice clos le 30 juin 2009

- Mandats au sein du Groupe SCBSM : Président Directeur Général SCBSM

- Mandats hors Groupe SCBSM : gérant des sociétés SCI BGM, SARL Brocéliande Patrimoine ; Président de Compagnie Financière Brocéliande SAS, Président Directeur Général CROSSWOOD

Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années

Gérant de la SARL Foncière Narvik

Biographie

Diplômé d'HEC et titulaire du DECF et du DESCF, Jacques Lacroix, 42 ans, a débuté sa carrière comme consultant en audit puis en conseil. Après plusieurs expériences de management dans des secteurs variés notamment les nouvelles technologies, il s'est associé à Jean-Daniel COHEN pour développer un pôle « refinancement immobilier » et montage d'opérations d'investisseurs.

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

- **HOCH PARTNERS, représentée par M. Jean-Daniel COHEN, Administrateur**

Adresse professionnelle : 3 avenue Hoche, 75008 PARIS

Date de 1^{ère} nomination : 3 octobre 2005

Date du dernier renouvellement : 30 juin 2006

Date d'échéance du mandat : AG statuant sur les comptes clos au 30 juin 2011

Nombre d'actions détenues au 30 juin 2009 : 184

Nombre de stock-options détenues au 30 juin 2009 : néant

Autres mandats et fonctions exercées au cours de l'exercice clos le 30 juin 2009

Mandats et fonctions exercées par HOCH PARTNERS : Néant à la connaissance de la société

Mandats et fonctions exercées par Jean-Daniel COHEN :

- Mandats au sein du Groupe SCBSM : aucun

- Mandats hors Groupe SCBSM : Président de Sofon Immobilier, Président de Hoche Partners, administrateur de Lucis, gérant de Sofon Investissement, gérant de Sofon Gestion, gérant de Sofon Immobilier, gérant d'Antarem Conseil, gérant d'Hercapar, co-gérant de HCPG, administrateur de Crosswood

Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années

Mandats et fonctions exercées par HOCH PARTNERS : Néant à la connaissance de la société

Mandats et fonctions exercées par Jean-Daniel COHEN :

Mandats au sein du Groupe SCBSM : aucun

- Mandats hors Groupe SCBSM : Directeur général d'Aurel Leven, administrateur de Louis Dreyfus Finance.

Biographie

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

Monsieur Jean-Daniel Cohen : Centralien de 47 ans, banquier de profession, il a été président de la Banque Louis Dreyfus Finance, Directeur général associé d'Aurel Leven puis fondateur d'Hoche Partners (anciennement Hermès Partners) en 2001.

▪ **SAS IMMOGUI, représentée par Madame Evelyne VATURI, Administrateur**

Adresse professionnelle : 3 avenue Hoche, 75008 PARIS
Date de nomination : 21 décembre 2005
Date d'échéance du mandat : AG statuant sur les comptes clos au 30 juin 2010
Nombre d'actions détenues au 30 juin 2009 : 1 165 789
Nombre de stock-options détenues au 30 juin 2009 : néant

Autres mandats et fonctions exercées au cours de l'exercice clos le 30 juin 2009

- Mandats au sein du Groupe SCBSM : aucun
- Mandats hors Groupe SCBSM de Mme Evelyne VATURI : président de SAS Immogui, gérant de Wintec Finance et Technologie SARL et de SARL du Bois de l'Epine
- Mandats hors Groupe SCBSM de SAS Immogui : gérant de MTG, de SCI des Prés, de YMG, de SCI de la Forêt, de SCI Paris 16, de SCI de la Tour, de SCI Sénart, de SCI Michelet, de SCI Anatole, de SCI Louise Michel, de SCI Bonnefonds, de SCV Villiers.

Autres mandats et fonctions au cours des cinq dernières années

Mandats et fonctions exercées par SAS Immogui : Gérant des SCI Charonne et Kléber Cimarosa

Mandats et fonctions exercées par Evelyne Vaturi : Aucun à la connaissance de la Société.

Biographie

SAS IMMOGUI est une société par actions simplifiée créée en 2001. L'activité de la SAS IMMOGUI consiste en la gestion d'actifs immobiliers et la réalisation d'opérations immobilières patrimoniales ou en tant que marchand de biens.

Madame Evelyne VATURI : âgée de 55 ans, après des études de publicité puis de gestion à l'ESCP et une carrière dans la publicité puis dans l'immobilier, elle a créé, en 2001, la SAS IMMOGUI qu'elle détient majoritairement.

▪ **HAILAUST ET GUTZEIT, représentée par Madame Aurélie REVEILHAC, Administrateur**

Adresse professionnelle : 7 rue Caumartin, 75009 PARIS
Date de 1^{ère} nomination 30 juin 2006
Date d'échéance du mandat : AG statuant sur les comptes clos au 30 juin 2009
Nombre d'actions détenues au 30 juin 2009 : 3 472 811
Nombre de stock-options détenues au 30 juin 2009 : néant

Autres mandats et fonctions exercées au cours de l'exercice clos le 30 juin 2009

- Mandat au sein du Groupe SCBSM : Aucun à la connaissance de la Société.

- Mandats hors Groupe SCBSM de Aurélie REVEILHAC : Administrateur de Crosswood.

Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années

Néant

Biographie

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

Diplômée de l'EDHEC, Madame Aurélie REVEILHAC, 29 ans, est la directrice administrative et financière du Groupe SCBSM qu'elle a rejoint début 2006 après plusieurs années en tant qu'auditeur financier chez Ernst & Young.

▪ **CROSSWOOD, représentée par Madame Sophie ERRE, Administrateur**

Adresse professionnelle : 8 rue de Sèze, 75009 PARIS
Date de 1^{ère} nomination : 8 décembre 2008
Date d'échéance du mandat : AG statuant sur les comptes clos au 30 juin 2014
Nombre d'actions détenues au 30 juin 2009 : 385 190
Nombre de stock-options détenues au 30 juin 2009 : néant

Autres mandats et fonctions exercées au cours de l'exercice clos le 30 juin 2009

Mandats et fonctions exercées par CROSSWOOD : Gérant des SNC Foch Le Sueur, SNC DG Immo, SCI Val sans retour, SCI Villiers Luats, SCI Villiers de Gaulle, SCI MP Maeva, Président de SAS Hailaust et Gutzeit

Mandats et fonctions exercées par Madame Sophie ERRE : Néant

Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années

- Aucun à la connaissance de la Société.

Biographie

CROSSWOOD SA est une société anonyme de droit français cotée sur le segment C d'Eurolist. La société directement et indirectement plusieurs actifs immobiliers à usage de bureaux, habitations et commerces.

Madame Sophie ERRE, 32 ans, occupe le poste de Directrice du Patrimoine au sein du Groupe SCBSM qu'elle a rejoint fin 2006 après une expérience de Directrice de centres commerciaux.

Absence de condamnation des membres du Conseil d'Administration

Au cours des cinq dernières années, aucun des membres du conseil d'administration et de direction de SCBSM :

-n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude, d'une incrimination ou d'une sanction publique officielle prononcée contre lui par les autorités statutaires ou réglementaires ;
-n'a été impliqué dans une faillite, mise sous séquestre ou liquidation en tant que dirigeant ou mandataire social ;

-n'a été empêché d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou de participer à la gestion d'une société.

Absence de liens familiaux entre les membres du conseil d'administration

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

Autres membres de la Direction

A ce jour, il n'existe aucun autre membre de Direction au sein du groupe SCBSM.

Conflits d'intérêts au niveau des membres du conseil d'administration

Les conventions libres et réglementées sont exposées au chapitre 19-1 et au §16.2 pour ce qui concerne les membres du Conseil d'Administration.

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de manière générale de conflit d'intérêt au niveau des organes d'administration, de direction et de contrôle et de la direction générale.

Il n'existe pas de pactes d'actionnaires.

De plus, aucun engagement de conservation des actions de la Société SCBSM n'a été signé par les membres du Conseil d'Administration.

4.2. REMUNERATION ET AVANTAGES

4.2.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature octroyés par la société SCBSM et ses filiales

En 000Eur		30 juin 2007 – (6 mois)		
Administrateurs	Rémunération fixe	Rémunération Variable	Autres éléments de rémunération (Avantages en nature/ Indemnités)	Rémunération indirecte
Jacques Lacroix	-	-	2,5	76,5
Immogui SAS	-	-	2,5	-
Hermes Partners SCS	-	-	2,5	-
Hailaust et Gutzeit SAS	-	-	2,5	-

En 000Eur		30 juin 2008 – (12 mois)		
Administrateurs	Rémunération fixe	Rémunération Variable	Autres éléments de rémunération (Avantages en nature/ Indemnités)	Rémunération indirecte
Jacques Lacroix	-	-	1,5	172
Immogui SAS	-	-	1,5	-
Hermes Partners SCS	-	-	1,5	-
Hailaust et Gutzeit SAS	-	-	1,5	-

En 000Eur		30 juin 2009 – (12 mois)		
Administrateurs	Rémunération fixe	Rémunération Variable	Autres éléments de rémunération (Avantages en nature/ Indemnités)	Rémunération indirecte
Jacques Lacroix	-	-		172
Immogui SAS	-	-		-
Hermes Partners SCS	-	-		-
Crosswood SA				
Hailaust et Gutzeit SAS	-	-		-

M. Jacques Lacroix perçoit par ailleurs une rémunération indirecte au titre des missions permanentes décrites au chapitre 2 à travers CFB.

4.2.2 Montant total des sommes provisionnées ou constatées par la Société SCBSM et ses filiales aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.

A la date de visa du présent document de référence, la Société et ses filiales n'ont provisionné ou constaté aucune somme aux fins du versement de pensions, retraites ou autres avantages aux membres du conseil d'administration.

4.3. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

4.3.1 Date d'expiration des mandats des membres des organes d'administration et de contrôle

Ceci a été précisé au § 4.1

4.3.2 Informations sur les contrats de service liant les membres du Conseil d'Administration à la Société ou à l'une de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages

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

Ce contrat, autorisé par le Conseil d'Administration de la SCBSM en date du 1^{er} février 2006, a été révisé par le Conseil d'Administration du 5 septembre 2007 avec effet rétroactif au 1^{er} avril 2007. La rémunération mensuelle au titre de ces prestations est désormais fixée à 14,3 KEur.

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

- Gestion locative (administrative et comptable) :
- suivi de la correcte exécution des baux, renouvellement, avenant, émission du quittancement, recouvrement des loyers, établissement d'un rapport trimestrielle de gestion ;
 - Suivi technique : maintenance et entretien des biens immobiliers, suivi permanent et ponctuel dans le cadre de gros travaux et/ou grosses réparations, élaboration d'un budget annuel ou pluriannuel de dépenses ;
 - Commercialisation.

La rémunération associée à ce contrat est fonction du revenu locatif par immeuble pour les missions courantes et la commercialisation et forfaitaire selon l'importance des travaux pour le suivi technique. Un montant de 595 KEur a été comptabilisé au titre de ce contrat sur l'exercice clos au 30 juin 2009.

Par ailleurs, les avances en comptes courants d'associés qui s'élèvent au 30 juin 2009 à 260 KEur sont rémunérées au taux maximum fiscalement déductible.

4.3.3 Gouvernement d'entreprises / Comités

Le Conseil d'Administration de la SCBSM s'est doté d'un règlement intérieur adopté le 17 octobre 2005. Dans son article 3, le règlement prévoit notamment « la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet, pour avis, à leur examen ».

A ce jour aucun comité n'a été créé.

4.3.4 Transactions réalisées par les mandataires sociaux et les personnes auxquelles ils sont étroitement liées sur les titres SCBSM au cours de l'exercice (article L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier – Article 223-26 du Règlement Général de l'AMF)

Déclarant	Instrument financier	Nature de l'opération	Date de l'opération	Lieu de l'opération	Prix unitaire (en Eur)	Montant de l'opération (en Eur)
Jacques LACROIX	Autres instruments financiers	Acquisition	05/07/2008	Euronext Paris	0.17	5 345.40
Jacques LACROIX	Actions	Acquisition	09/07/2008	Euronext Paris	5.81	174.20
Jacques LACROIX	Autres instruments financiers	Acquisition	09/07/2008	Euronext Paris	0.16	1 689.20
Jacques LACROIX	Autres instruments financiers	Acquisition	12/07/2008	Euronext Paris	0.23	35.00
Jacques LACROIX	Actions	Acquisition	12/07/2008	Euronext Paris	5.51	551.00
Jacques LACROIX	Autres instruments financiers	Acquisition	16/07/2008	Euronext Paris	0.16	43 326.15
Jacques LACROIX	Actions	Acquisition	19/12/2008	Euronext Paris	3.08	2 253.00
Jacques LACROIX	Actions	Acquisition	20/12/2008	Euronext Paris	2.50	39 538.20
Jacques LACROIX	Actions	Acquisition	30/12/2008	Euronext Paris	3.27	1 365.32
Jacques LACROIX	Actions	Acquisition	15/01/2009	Euronext Paris	3.28	167.28
Jacques LACROIX	Actions	Acquisition	28/01/2009	Euronext Paris	3.19	167.28
HAILAUST ET GUTZEIT	Actions	Cession	27/07/2009	Euronext Paris	2.85	301 672.50
HAILAUST ET GUTZEIT	Actions	Acquisition	06/08/2009	Euronext Paris	3.86	12 593.46

4.4. RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET SUR LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2009

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, aux modifications apportées par la loi du 3 juillet 2008 portant diverses dispositions d'adaptation du droit des sociétés au droit communautaire et enfin aux règles de « bonne gouvernance » en vigueur dans le Groupe depuis sa création, le présent rapport a pour objet de rendre compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration au cours de l'exercice clos le 30 juin 2009 et des procédures de contrôle interne mises en place par SCBSM.

Conformément aux dispositions du Règlement européen n°809/2004 issu de la Directive n°2003/71/CE du 4 novembre 2003, la société précise qu'elle se conforme, d'une manière générale, aux recommandations de gouvernement d'entreprise en vigueur notamment aux recommandations émises par l'AFEP et le MEDEF en date du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées, à l'exception du cumul d'un contrat de travail avec un mandat social compte tenu de la structure restreinte de la société.

I. CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL ET ETENDUE DES POUVOIRS DU DIRECTEUR GENERAL

Les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration sont définies par la loi, les statuts de la société et les dispositions du règlement intérieur du Conseil.

1. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

1.1. Composition du Conseil d'administration au 30 juin 2009

Le Conseil d'administration est composé de cinq administrateurs :

- Monsieur Jacques LACROIX, Président-Directeur Général ;

- La société HOCH PARTNERS (anciennement Hermès Partners), représentée par Monsieur Jean-Daniel COHEN ;
- La société SAS IMMOGUI, représentée par Madame Evelyne VATURI ;
- La société HAILAUST ET GUTZEIT, représentée par Madame Aurélie REVEILHAC et
- La société CROSSWOOD, représentée par Madame Sophie ERRE, nommée lors de l'Assemblée Générale du 8 décembre 2008.

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

1.2. Renseignements concernant les mandataires sociaux

- **Monsieur Jacques LACROIX, Président-Directeur Général**

Adresse professionnelle : 12 rue Godot de Mauroy, 75009 PARIS

Date de nomination : 3 octobre 2005

Date d'échéance du mandat : AG statuant sur les comptes clos au 30 juin 2009

Nombre d'actions détenues au 30 juin 2009 : 55 219

Nombre de stock-options détenues au 30 juin 2009 : néant

Autres mandats et fonctions exercées au cours de l'exercice clos le 30 juin 2009

- Mandats au sein du Groupe SCBSM : Président Directeur Général SCBSM

- Mandats hors Groupe SCBSM : gérant des sociétés SCI BGM, SARL Brocéliande Patrimoine ; Président de Compagnie Financière Brocéliande SAS, Président Directeur Général CROSSWOOD

Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années

Gérant de la SARL Foncière Narvik

Biographie

Diplômé d'HEC et titulaire du DECF et du DESCF, Jacques Lacroix, 42 ans, a débuté sa carrière comme consultant en audit puis en conseil. Après plusieurs expériences de management dans des secteurs variés notamment les nouvelles technologies, il s'est associé à Jean-Daniel COHEN pour développer un pôle « refinancement immobilier » et montage d'opérations d'investisseurs.

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

▪ **HOICHE PARTNERS, représentée par M. Jean-Daniel COHEN, Administrateur**

Adresse professionnelle : 3 avenue Hoche, 75008 PARIS
Date de 1^{ère} nomination : 3 octobre 2005
Date du dernier renouvellement : 30 juin 2006
Date d'échéance du mandat : AG statuant sur les comptes clos au 30 juin 2011
Nombre d'actions détenues au 30 juin 2009 : 184
Nombre de stock-options détenues au 30 juin 2009 : néant

Autres mandats et fonctions exercées au cours de l'exercice clos le 30 juin 2009

Mandats et fonctions exercées par HOICHE PARTNERS :
Néant à la connaissance de la société

Mandats et fonctions exercées par Jean-Daniel COHEN :

- Mandats au sein du Groupe SCBSM : aucun
- Mandats hors Groupe SCBSM : Président de Sofon Immobilier, Président de Hoche Partners, administrateur de Lucis, gérant de Sofon Investissement, gérant de Sofon Gestion, gérant de Sofon Immobilier, gérant d'Antarem Conseil, gérant d'Hercapar, co-gérant de HCPG, administrateur de Crosswood

Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années

Mandats et fonctions exercées par HOICHE PARTNERS :
Néant à la connaissance de la société

Mandats et fonctions exercées par Jean-Daniel COHEN :

- Mandats au sein du Groupe SCBSM : aucun
- Mandats hors Groupe SCBSM : Directeur général d'Aurel Leven, administrateur de Louis Dreyfus Finance.

Biographie

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

Monsieur Jean-Daniel Cohen : Centralien de 47 ans, banquier de profession, il a été président de la Banque Louis Dreyfus Finance, Directeur général associé d'Aurel Leven puis fondateur d'Hoche Partners (anciennement Hermès Partners) en 2001.

▪ **SAS IMMOGUI, représentée par Madame Evelyne VATURI, Administrateur**

Adresse professionnelle : 3 avenue Hoche, 75008 PARIS
Date de nomination : 21 décembre 2005
Date d'échéance du mandat : AG statuant sur les comptes clos au 30 juin 2010
Nombre d'actions détenues au 30 juin 2009 : 1 165 789
Nombre de stock-options détenues au 30 juin 2009 : néant

Autres mandats et fonctions exercées au cours de l'exercice clos le 30 juin 2009

- Mandats au sein du Groupe SCBSM : aucun
- Mandats hors Groupe SCBSM de Mme Evelyne VATURI : président de SAS Immogui, gérant de Wintec Finance et Technologie SARL et de SARL du Bois de l'Epine
- Mandats hors Groupe SCBSM de SAS Immogui : gérant de MTG, de SCI des Prés, de YMG, de SCI de la Forêt, de SCI Paris 16, de SCI de la Tour, de SCI Sénart, de SCI Michelet, de SCI Anatole, de SCI Louise Michel, de SCI Bonnefonds, de SCV Villiers.

Autres mandats et fonctions au cours des cinq dernières années

Mandats et fonctions exercées par SAS Immogui : Gérant des SCI Charonne et Kléber Cimarosa

Mandats et fonctions exercées par Evelyne Vaturi : Aucun à la connaissance de la Société.

Biographie

SAS IMMOGUI est une société par actions simplifiée créée en 2001. L'activité de la SAS IMMOGUI consiste en la gestion d'actifs immobiliers et la réalisation d'opérations immobilières patrimoniales ou en tant que marchand de biens.

Madame Evelyne VATURI : âgée de 55 ans, après des études de publicité puis de gestion à l'ESCP et une carrière dans la publicité puis dans l'immobilier, elle a créé, en 2001, la SAS IMMOGUI qu'elle détient majoritairement.

▪ **HAILAUST ET GUTZEIT, représentée par Madame Aurélie REVEILHAC, Administrateur**

Adresse professionnelle : 7 rue Caumartin, 75009 PARIS
Date de 1^{ère} nomination 30 juin 2006
Date d'échéance du mandat : AG statuant sur les comptes clos au 30 juin 2009
Nombre d'actions détenues au 30 juin 2009 : 3 472 811
Nombre de stock-options détenues au 30 juin 2009 : néant

Autres mandats et fonctions exercées au cours de l'exercice clos le 30 juin 2009

- Mandat au sein du Groupe SCBSM : Aucun à la connaissance de la Société.

- Mandats hors Groupe SCBSM de Aurélie REVEILHAC : Administrateur de Crosswood.

Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années

Néant

Biographie

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

Diplômée de l'EDHEC, Madame Aurélie REVEILHAC, 29 ans, est la directrice administrative et financière du Groupe SCBSM qu'elle a rejoint début 2006 après plusieurs années en tant qu'auditeur financier chez Ernst & Young.

- **CROSSWOOD, représentée par Madame Sophie ERRE, Administrateur**

Adresse professionnelle : 8 rue de Sèze, 75009 PARIS

Date de 1^{ère} nomination : 8 décembre 2008

Date d'échéance du mandat : AG statuant sur les comptes clos au 30 juin 2014

Nombre d'actions détenues au 30 juin 2009 : 385 190

Nombre de stock-options détenues au 30 juin 2009 : néant

Autres mandats et fonctions exercées au cours de l'exercice clos le 30 juin 2009

Mandats et fonctions exercées par CROSSWOOD : Gérant des SNC Foch Le Sueur, SNC DG Immo, SCI Val sans retour, SCI Villiers Luats, SCI Villiers de Gaulle, SCI MP Maeva, Président de SAS Hailaust et Gutzeit

Mandats et fonctions exercées par Madame Sophie ERRE : Néant

Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années

Aucun à la connaissance de la Société.

Biographie

CROSSWOOD SA est une société anonyme de droit français cotée sur le segment C d'Eurolist. La société directement et indirectement plusieurs actifs immobiliers à usage de bureaux, habitations et commerces.

Madame Sophie ERRE, 32 ans, occupe le poste de Directrice du Patrimoine au sein du Groupe SCBSM qu'elle a rejoint fin 2006 après une expérience de Directrice de centres commerciaux.

Absence de condamnation des membres du Conseil d'Administration

Au cours des cinq dernières années, aucun des membres du Conseil d'administration et de direction du Groupe SCBSM :

-n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude, d'une incrimination ou d'une sanction publique officielle prononcée contre lui par les autorités statutaires ou réglementaires ;
-n'a été impliqué dans une faillite, mise sous séquestre ou liquidation en tant que dirigeant ou mandataire social ;
-n'a été empêché d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou de participer à la gestion d'une société.

Absence de liens familiaux entre les membres du conseil d'administration

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

En outre, à la connaissance de la Société, il n'existe pas de conflit d'intérêt au niveau des organes d'administration, de direction et de contrôle et de la direction générale.

1.3. Modalité d'exercice de la direction générale

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

Dans sa séance du 3 octobre 2005, le Conseil d'administration a confié la présidence et la direction générale de la Société à Monsieur Jacques LACROIX pour la durée de son mandat d'administrateur.

2. FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

2.1. Règlement intérieur du Conseil d'administration

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

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

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

ARTICLE 1 – MISSION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

Lorsque le Conseil d'administration décide que le contrôle ou la vérification sera effectué par l'un de ses membres ou par

un tiers, la mission est définie dans les conditions fixées par l'article 2 ci-après.

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

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

ARTICLE 2 – POSSIBILITE DE CONFERER UNE MISSION A UN ADMINISTRATEUR

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

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

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

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

ARTICLE 3 – COMITES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

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

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

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

Les conditions de saisine de chaque comité sont les suivantes :

- *il se saisit de toute question entrant dans le domaine de compétence qui peut lui être imparti par le présent règlement et fixe son programme annuel.*
- *il peut être saisi par le Président du Conseil d'administration de toute question figurant ou devant figurer à l'ordre du jour du Conseil d'Administration.*
- *le Conseil d'administration et son Président peuvent également le saisir à tout moment d'autres questions ²relevant de sa compétence.*

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

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

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

ARTICLE 4 – REUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

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

ARTICLE 5 – INFORMATION DES ADMINISTRATEURS

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

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

ARTICLE 6 – PARTICIPATION AUX REUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION PAR MOYENS DE VISIOCONFERENCE OU DE TELECONFERENCE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – DEVOIR DE CONFIDENTIALITE DES ADMINISTRATEURS

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

ARTICLE 8 – DEVOIR D'INDEPENDANCE DES ADMINISTRATEURS

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

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

ARTICLE 9 – DEVOIR DE DILIGENCE DES ADMINISTRATEURS

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

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

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

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

2.2. Organisation des Conseils d'administration

Convocations

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

Conformément à l'article L.225-238 du Code de commerce, les Commissaires aux comptes ont été convoqués à la réunion du Conseil qui a examiné et arrêté les comptes.

Information des administrateurs

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

Tenue des réunions

Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2009, les réunions du Conseil d'administration se sont déroulées au siège de la société au 12 rue Godot de Mauroy à PARIS (9^{ème}).

Comités spécialisés

Dans son article 3, le règlement intérieur du Conseil prévoit la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet, pour avis, à leur examen.

Toutefois à ce jour aucun comité n'a été créé.

2.3. Périodicité des réunions du Conseil d'administration et participation aux séances

Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt social l'exige. Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2009, il s'est réuni 6 fois. Le taux de participation moyen s'est élevé à 78%. Les séances du Conseil d'administration ont été présidées par le Président du Conseil.

2.4. Les comptes rendus de séance

Un procès-verbal de chaque séance est établi puis arrêté par le Président qui le soumet à l'approbation du Conseil suivant. Il est retranscrit dans le registre des procès-verbaux après signature du Président et d'un administrateur au moins.

Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2009, le Conseil a pris les décisions suivantes :

- Modification de la répartition des ABSA non souscrites, constatation de l'augmentation du capital et ajustement des droits au porteur
- Attribution de 170.000 options de souscription aux salariés, autorisation au Président à l'effet de conclure des mandats de transaction et de négociation entre les sociétés du groupe SCBSM et les sociétés BROCELIANDE PATRIMOINE et DG IMMOBILIER
- Arrêté des comptes annuels sociaux et conso préparation et convocation de l'assemblée générale mixte du 8/12/08
- Mise en œuvre du programme de rachat d'actions
- Arrêté des comptes semestriels
- Exercice du put sur les actions Foncière Volta

2.5. Jetons de présence

Le montant global des jetons de présence versés au titre de l'exercice 2008, s'est élevé à 6 000 Eur, réparti équitablement entre les membres du Conseil.

3. RESTRICTIONS APORTEES AUX POUVOIRS DU DIRECTEUR GENERAL

Aucune limitation n'a été apportée aux pouvoirs du Président Directeur Général.

Le Président Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration. Il représente la société dans ses rapports avec les tiers.

4. PRINCIPES ET REGLES ARRETES PAR LE CONSEIL POUR DETERMINER LES REMUNERATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE ACCORDES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

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

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

A l'exception des jetons de présence, les mandataires sociaux ne perçoivent aucune rémunération. M ; Lacroix, Président du Conseil, perçoit néanmoins une rémunération indirecte forfaitaire au titre du contrat d'assistance et de conseil avec CFB décrit au chapitre 4.3.2 du document de référence.

5. PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES A L'ASSEMBLEE GENERALE

Les différentes modalités relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale de SCBSM sont indiquées à l'article 17 des statuts (cf chapitre 5.7.5 du document de référence)

II. PROCEDURES GESTION DES RISQUES ET DE CONTRÔLE INTERNE MISES EN PLACE PAR LA SOCIETE

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

La gestion des risques concerne notamment les immeubles et leur financement tel que décrit au chapitre 2 de ce document de référence (2.2 et 2.4 plus spécifiquement). La société procède en particulier à une analyse fine des risques portant sur l'immeuble lors de chaque acquisition (ou redéploiement, travaux...) et sur son financement en s'assurant que les loyers futurs permettront de couvrir les charges de gestion et les charges financières. Les risques liés aux locataires sont également analysés lors de la signature d'un nouveau bail ou de son renouvellement et des garanties demandées (dépôts de garantie, cautions bancaires).

Le contrôle interne mis en œuvre repose sur l'organisation et les méthodologies suivantes :

1 ORGANISATION GENERALE DU CONTROLE INTERNE

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

La Direction financière est composée d'une Directrice financière et trois comptables. Elle peut s'appuyer également sur des ressources externes (experts-comptables) qui opèrent sous la supervision de la Directrice Financière.

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

2 MISE EN ŒUVRE DU CONTROLE INTERNE

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

Mis en place sur 2006, ce reporting fournit les indicateurs nécessaires aux décisions de gestion ; il comporte également les informations exigées par les organismes bancaires prêteurs. C'est également un outil précieux pour la valorisation du patrimoine.

Tout investissement significatif réalisé par le Groupe est préalablement autorisé par le Conseil d'Administration. Ce dernier valide les qualités des projets d'acquisition et l'intérêt pour le Groupe ainsi que le mode de financement envisagé.

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

ont été mises en place sur 2007 pour l'intégration des informations issues des mandataires de gestion au système comptable du Groupe.

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

3 EVOLUTIONS PREVUES ET PLAN D' ACTIONS

Le Groupe a connu un développement rapide : parallèlement à la croissance du portefeuille détenu, des procédures de contrôle interne complémentaires sont progressivement mises en place pour accompagner cette croissance et la complexification des opérations.

L'objectif du Groupe est ainsi de :

- mieux contrôler et renforcer l'application des méthodes comptables et financières adoptées pour l'établissement des comptes,
- réduire les délais de production d'une information comptable et financière fiable,
- renforcer les procédures internes de contrôle et les formaliser,
- d'une manière générale, mettre en place des procédures et des outils afin d'améliorer l'existant et d'anticiper les problématiques engendrées par le développement du Groupe.

Fait à PARIS,

Le 23 septembre 2009

Monsieur Jacques LACROIX
Président Directeur Général

4.5 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Exercice clos le 30 juin 2009

Mesdames, messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Centrale des Bois et Scieries de la Manche S.A. et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 30 juin 2009.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par les articles L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Paris La Défense et Paris, le 25 septembre 2009

KPMG Audit Conseil Audit & Synthèse
Département de KPMG S.A.

Stéphanie Ortega Sophie Duval

Associée Associée

4.6 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

<i>En 000 Eur</i>	30-juin-09		30-juin-08		30-juin-07	
	KPMG	Conseil Audit & Synthèse	KPMG	Conseil Audit & Synthèse	KPMG	Conseil Audit & Synthèse
Commissariat aux comptes et certification des comptes annuels	100	50	99	59	72	43
Missions accessoires			18	10	18	12
Sous-total	100	50	117	69	90	55
Autres prestations	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sous-total	-	-	-	-	-	-
TOTAL	100	50	117	69	90	55

4.7. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES : RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES – EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2009.

L'article 8 du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration adopté le 17 octobre 2005 précise le devoir d'indépendance des administrateurs.

« Art 8 : Devoir d'indépendance des administrateurs

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

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

Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2009, aucune convention réglementée nouvelle n'a eu cours.

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Exercice clos le 30 juin 2009

Mesdames, messieurs les actionnaires

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de conventions ou engagements, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions ou engagements en vue de leur approbation.

I) Absence d'avis de convention ou engagements

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement soumis aux dispositions de l'article L.225-38 du Code de commerce.

II) Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

- Convention de prestation de services

Nature et objet :

Votre conseil d'administration du 5 septembre 2007 avait autorisé une convention portant sur l'assistance en matière de développement, de recherche d'actifs immobiliers, de participation aux décisions d'investissement, de négociation des acquisitions, de montage des dossiers de financement immobilier, de recherche et de structuration de financements, de négociation avec les établissements de crédit et de mise en œuvre d'une stratégie financière de cotation en bourse.

Modalités :

Cette convention avec la société Compagnie Financière de Brocéliande S.A.S prévoyait une rémunération de 14 300 € hors taxes par mois frais et débours compris.

Le montant des honoraires de la société Compagnie Financière de Brocéliande S.A.S. facturés au titre de cette convention au cours de l'exercice s'est élevé à 171 600 € hors taxes.

- **Convention d'asset management**

Nature et objet :

Votre conseil d'administration a autorisé dans sa séance du 4 décembre 2007 une convention d'asset management avec les sociétés SCI Mina, SCI Mentelé, SCI Mina Horizon, SCI Mina Cristal, SCI Tofy, SCI Patou, SCI Wige, SCI Perle et SCI Anna.

Cette convention d'asset management porte sur l'assistance en matière de commercialisation de surfaces vacantes, la renégociation de baux en tacite reconduction, la préservation des locataires existants en l'attente de restructuration des sites, le respect des normes de sécurité, la négociation d'extension de surfaces de certains locataires, la représentation du propriétaire vis-à-vis des autorités locales soucieuses du devenir et de l'évolution du site dont une partie s'apparente à « une fiche commerciale », la conservation des autorisations commerciales existantes pour des surfaces vacantes (risque de préemption).

Modalités :

Cette convention, conclue pour une durée de 12 mois à compter du 1^{er} juillet 2007 et renouvelable par tacite reconduction pour une durée maximale de 3 ans, prévoit en faveur de votre société, en contrepartie des prestations effectuées, la rémunération suivante :

- 100 000 € payables en 4 trimestrialités la première année puis la moitié au cours des années ultérieures,
- 0,50% HT de la valeur d'expertise du patrimoine hors droits payable pour moitié (0,25%) le 31 décembre de chaque année sur la base de la valeur d'expertise du patrimoine à cette même date et pour moitié (0,25%) le 30 juin de chaque année sur la base de la valeur d'expertise du patrimoine à cette même date.
- un incentive sur les conditions de commercialisation des nouveaux baux et égal à 25% HT de la part du loyer excédant 100 € HT/m² et calculé sur les loyers cumulés sur la période ferme des baux signés au cours de la période et payable à signature des baux. Cet incentive ne sera pas calculé sur les renouvellements des baux existants.

Le montant des honoraires facturés par votre société au cours de l'exercice au titre de cette convention s'est élevé à 255 500 € hors taxes.

- **Convention de centralisation de trésorerie**

Nature et objet :

Votre conseil d'administration en date du 4 décembre 2007 a autorisé un avenant à la convention de centralisation de trésorerie conclue le 20 décembre 2006 entre votre Société et les filiales SCI Buc, SCI Lip, SCI Berlioz, SCI Baltique, SCI Parabole IV, SCI des Bois, SCI Bois de Norvège, SCI Cathédrale, et SCI Abaquesne.

Modalités :

En vue de simplifier les relations de SCBSM SA avec les filiales concernées, votre conseil d'administration en date du 4 décembre 2007 a autorisé le principe selon lequel les comptes courants intragroupe ne seraient pas rémunérés. Cette convention a une prise d'effet au 1^{er} juillet 2007.

Au 30 juin 2009, le montant des comptes courants créditeurs relatifs à cette convention s'élève à 2 686 085 €uros. Le montant des comptes courants débiteurs s'élève à 4 046 376 €uros.

- **Promesse de cession et promesse d'achat des titres de Foncière Volta SA**

Nature et objet :

Votre conseil d'administration en date 17 mars 2008 a autorisé votre société à consentir une promesse de cession d'actions aux actionnaires de la société SAS WGS, portant sur 50% des actions que votre société détiendra dans le capital de Foncière Volta SA immédiatement à la suite des opérations d'apport des titres SCI Saint Martin du Roy et SNC Criquet.

Les actionnaires de la société SAS WGS ont également consenti à votre société une promesse d'achat portant sur 50% des actions qu'elle détiendra dans le capital de Foncière Volta SA.

La promesse de cession et la promesse d'achat des titres de Foncière Volta SA pourront être levées par les actionnaires de votre société ou par les actionnaires de la société WGS à compter du sixième mois suivant la réalisation des opérations d'apport (soit à compter du 30 septembre 2008) et à tout moment pendant une durée de 18 mois consécutifs, faute de quoi elles seront caduques et nuls d'effet.

Modalités :

Si les actionnaires de la société WGS lèvent la promesse de cession, Le prix de cession sera de 7,073 € pour chacune des actions ; Si SCBSM lève la promesse d'achat, le prix de cession sera de 5,23 € pour chacune des actions.

Votre société a exercé son droit de vente au cours du premier semestre 2009. Le règlement n'étant pas intervenu au 30 juin 2009, les titres restent la propriété de SCBSM et ont été maintenus à la clôture à l'actif du bilan en « Titres de participation ».

Paris La Défense et Paris, le 25 septembre 2009

KPMG Audit

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE

Département de KPMG S.A.

Stéphanie Ortéga

Associée

Sophie Duval

Associée

5. INFORMATIONS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL

5.1 ACTIONNARIAT

	Nb d'actions	% du capital
Total Contrôlé par le management	4 836 997	37.55%
Caisse de dépôts et placements du Québec	1 832 240	14.22%
Immogui SAS	1 174 789	9.12%
Asset Value Investors	1 117 894	8.68%
W.G.S.	764 267	5.93%
Flottant	3 156 175	24.50%
	12 882 362	100.00%

Les titres de la SCBSM étant inscrits sur un marché actif, l'actionariat détaillé ci-dessus est sujet à évolution depuis le 31 août 2009.

Actionnaires détenant plus de 5 % du capital :

- HAILAUST et GUTZEIT est une société anonyme simplifiée contrôlée majoritairement par Crosswood qui en assure la présidence. Elle a pour objet principal la prise de participations et le conseil dans le secteur immobilier.
- CFB, société par actions simplifiée, a pour objet la prise de participations et les prestations de conseil. Elle est représentée et détenue à 100% par M. Jacques LACROIX.
- SAS WGS, société par actions simplifiée, a pour objet principal la détention d'actifs immobiliers ou de titres de sociétés immobilières. Elle est détenue à 100% par Foncière Volta, foncière cotée sur Eurolist.
- SAS IMMOGUI, société par actions simplifiée, a pour objet principal la détention d'actifs immobiliers ou de titres de sociétés immobilières. Elle est représentée et détenue à 100% par Mme Evelyne VATURI.
- Caisse de dépôts et de placements du Québec : cet investisseur financier a investi en juin 2006 dans la SCBSM à travers son activité de gestion intervenant sur des foncières cotées dans le monde entier. Cet établissement mandataire et propriété de l'Etat du Québec gère plus de 150 milliards de CAD et est un des 10 plus grands gestionnaires d'actifs immobiliers dans le Monde.
- Asset Value Investors Ltd (AVI), société de gestion de droit anglais entrée au capital de la société en 2006 et ayant progressivement accru sa participation au fur et à mesure des appels publics à l'épargne et des opportunités.

Droits de vote double

Les statuts de la SCBSM ne prévoient pas de droits de vote double.

Pacte d'actionnaires

Néant.

Historique de l'évolution de la répartition du capital au cours des trois derniers exercices

Le tableau ci-dessous récapitule les modifications intervenues dans la répartition du capital de la Société au cours des trois dernières années

	31 août 2009	30 juin 2008	30 juin 2007
Sous-total contrôlé par la Management	37.5%	37.5%	36.2%
Caisse dépôts placements Québec	14.2%	14.2%	14.2%
SAS IMMOGUI	9.1%	8.8%	10.7%
SAS WGS	5.9%	6.7%	7.7%
Asset Value Investors Ltd	8.7%	5.5%	
The Royal Bank of Scotland - CBFM Netherlands BV	-	4.0%	5.0%
Flottant	24.5%	23.5%	25.3%
Total	100.0%	100.0%	100.0%

Accords susceptibles d'entraîner un changement de contrôle

A la connaissance de la Société SCBSM, il n'existe pas à ce jour d'accord susceptible d'entraîner un changement de contrôle du Groupe.

5.2 AUTOCONTROLE

RAPPORT SPECIAL ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-209 DU CODE DE COMMERCE

PROGRAMME DE RACHAT 2008/2009

Le programme de rachat d'actions propres actuellement en œuvre a été validé par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 8 décembre 2008. Ce programme est venu en remplacement du précédent programme arrivant à échéance.

Les opérations de rachat sont réalisées par Fortis Bank dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la Charte de déontologie établie par l'A.F.E.I. signé le 22 novembre 2006.

I. RESUME DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROGRAMME

Part maximale du capital

Le nombre d'actions que la Société aura la faculté d'acquérir au cours du programme est limité à 10% du nombre d'actions composant le capital social à la date de réalisation des achats soit 1 288 234 actions au maximum.

Prix maximum

Sur décision de l'Assemblée générale, le prix d'achat maximum par action est fixé à 10 euros.

Plafond global

Le montant global que la Société pourra consacrer au rachat de ses propres actions ne pourra excéder 3.000.000 euros.

Objectifs du programme de rachat d'actions

Les acquisitions pourront être effectuées en vue, par ordre de priorité :

- d'animer le marché ou la liquidité de l'action par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement, dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la Charte de déontologie de l'A.F.E.I. reconnue par l'AMF ;
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations d'acquisition ou de croissance externe ;
- d'attribuer des titres de créances donnant droit par remboursement, conversion, échange ou de toute autre manière, à l'attribution d'actions de la société ;
- de disposer d'actions pouvant être remises à ses dirigeants, salariés ou mandataires sociaux, ainsi qu'à ceux des sociétés qui lui sont liées, dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment par attribution d'options d'achat, d'opérations d'attribution gratuite d'actions existantes, de plans d'épargne d'entreprise ou au titre de la participation aux résultats de l'entreprise ;

- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des Marchés Financiers ;
- de procéder à l'annulation éventuelle des actions ainsi acquises et afin d'optimiser le résultat par action.

Durée du programme de rachat

Le programme de rachat est valable pour une durée de dix-huit mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 8 décembre 2008, soit jusqu'au 7 juin 2010.

II. RACHAT D'ACTIONNES REALISES PAR SCBSM AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2009

SCBSM a acheté 57 350 actions au cours de l'exercice 2008/2009, au prix moyen de 4,02 euros, soit un coût total de 230 395 euros.

1. Rachats d'actions effectués en vue de l'animation du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité

Au cours de la période du 1^{er} juillet 2008 jusqu'au 30 juin 2009, FORTIS BANK a acheté pour le compte de SCBSM 57 350 actions au prix moyen de 4,02 euros, soit un coût total de 230 395 euros

2. Rachats d'actions effectués en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure dans le cadre d'opérations de croissance externe

Néant

3. Rachats d'actions effectués en vue de leur remise en échange d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des titres de créance

Néant

4. Rachats d'actions effectués en vue de leur attribution au profit de salariés et de mandataires sociaux

Néant

5. Rachats d'actions effectués en vue de leur annulation

Néant

III. CESSIONS D' ACTIONS REALISEES AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2009

Sur l'exercice, FORTIS BANK a cédé pour le compte de SCBSM dans le cadre d'un contrat de liquidité, en vue de l'animation du marché, 55 952 actions au prix moyen de 3,84 euros par action, soit un revenu total de 214 814 euros.

IV. MODALITES DES RACHATS D' ACTIONS

Au cours de l'exercice 2008/2009, SCBSM n'a pas racheté d'action par achats directs sur le marché. Le programme de

rachat d'action a été mis en œuvre exclusivement via un contrat de liquidité.

La société n'a pas utilisé de produits dérivés dans le cadre de ce programme.

IV. ANNULATION D' ACTIONS PAR SCBSM

SCBSM n'a pas procédé à l'annulation d'actions entre le 1^{er} juillet 2008 et jusqu'à la date d'émission du présent document.

TABLEAU DE DECLARATION SYNTHETIQUE

DECLARATION PAR SCBSM DES OPERATIONS REALISEES SUR SES PROPRES TITRES DU 1^{ER} JUILLET 2008 AU 30 JUIN 2009

	Flux bruts cumules		Positions ouvertes au 30 juin 2009			
	Achats	Ventes	Positions ouvertes à l'achat		Positions ouvertes à la vente	
Nombre de titres	57 350	55 952				
Echéance maximale moyenne						
Cours moyen de la transaction	4,02 Eur	3,84				
Prix moyen d'exercice						
Montants	230 395 Eur	214 814 Eur				

5.3 CAPITAL POTENTIEL

5.3.1 Valeurs mobilières donnant accès au capital

Bons de souscription d'actions juin 2007

L'Assemblée générale mixte du 22 juin 2007 a procédé à l'émission suivante de BSA :

- Nombre total de BSA : 200 000
- Date d'émission : 22 juin 2007
- Date d'expiration : 21 juin 2010
- Prix d'émission : 0,01 euro par BSA
- Droit attaché aux BSA : chaque BSA donne le droit de souscrire une action SCBSM
- Prix d'exercice des BSA : 11,79 euros par action nouvelle

Ces BSA sont détenus par la société Brocéliande Patrimoine, seule bénéficiaire des BSA, étant précisé que cette dernière a pris les engagements suivant :

- Brocéliande Patrimoine souscrit les BSA en vue de les céder ultérieurement à des salariés et mandataires de Brocéliande Patrimoine pour permettre l'intéressement de ceux-ci aux résultats de la Société dans des conditions comparables aux options de souscription d'actions accordées aux salariés de la Société, dont ils ne peuvent bénéficier;
- Brocéliande Patrimoine s'engage à ne pas exercer les BSA qui resteraient en sa possession après les attributions à ses salariés et mandataires.

Ces BSA ne font pas l'objet d'une cotation.

La parité d'exercice des BSA juin 2007 a été ajustée suite à l'augmentation de capital survenue en juin 2008 selon des modalités identiques à celles retenues pour l'ajustement des BSA 2005 précédemment.

Ainsi la parité d'exercice des BSA juin 2007 a été portée de 1 action SCBSM à 1,001 actions SCBSM pour 1 BSA juin 2007 soit $1 * 1,001483459$ arrondi à la troisième décimale

Bons de souscription d'actions juin 2008

Le 27 juin 2008, 16 102 930 bons de souscription d'action (« BSA juin 2008 ») ont été créés. Ces BSA sont attachés aux actions nouvelles issues de l'augmentation de capital réalisé à la même date à raison de 10 BSA par action nouvelle.

Ils présentent les caractéristiques suivantes :

- Nombre total de BSA : 16 102 930
- Date d'émission : 27 juin 2008
- Période d'exercice ; du 2 janvier 2009 au 30 juin 2014 inclus
- Prix d'émission : Néant
- Droit attaché aux BSA : 10 BSA donnent le droit de souscrire une action SCBSM
- Prix d'exercice des BSA : 5,80 euros par action nouvelle

Les BSA juin 2008 sont négociables sur le marché Euronext Paris de NYSE Euronext du 1er juillet 2008 au 30 juin 2014 inclus sous le code ISIN FR0010622241

- Effet potentiel sur la répartition du capital
L'exercice de 100% des bons de souscription décrits précédemment entraînerait la création de 1 810 293 actions nouvelles au nominal de 2,50 euros. Ainsi un actionnaire qui détenait 1% du capital et des droits de vote (soit 128 823 actions au nominal de 2,50 euros) avant exercice des valeurs mobilières potentielles ne détiendrait plus que 0,88%.

5.3.2 Plan d'options

Plan N°1 :

Dans le cadre du développement de la SCBSM et afin de pouvoir recruter et conserver des salariés à fortes capacités, un plan d'options a été voté par les actionnaires. Ainsi l'Assemblée Générale du 21 décembre 2005 dans sa 33^{ème} résolution a approuvé le texte suivant :

« L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial du commissaire aux comptes, autorise le conseil d'administration, dans le cadre des articles L.225-177 et suivants du Code de commerce, à consentir au bénéfice de ceux qu'il désignera parmi les membres du personnel salarié et parmi les mandataires sociaux de la société, en une ou plusieurs fois, des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la société à émettre à titre d'augmentation de capital ou à l'achat d'actions existantes de la société provenant de rachats préalablement effectués dans les conditions prévues par les dispositions légales, dans la limite d'un nombre total d'actions ne pouvant excéder 4% du capital social totalement dilué au jour de la décision du conseil d'administration.

Le nombre total des options consenties et non encore levées sera limité au plafond fixé par la législation en vigueur au jour où les options seront consenties.

Le prix de souscription ou d'achat des actions sera déterminé conformément aux dispositions des articles L.225-177 alinéa 4 et L.225-179 du Code de commerce, sans que celui-ci ne puisse être inférieur à 35 Eur, étant précisé que si les actions de la société sont transférées aux négociations sur un marché réglementé, le prix de souscription ou d'achat ne pourra être inférieur à 80 % de la moyenne des cours cotés au vingt séances de bourse précédant le jour où l'option est consentie, de plus, aucune option ne pourra être consentie moins de vingt séances de bourse après le détachement des actions d'un coupon donnant droit à un dividende ou à une augmentation de capital.

Le délai d'exercice des options ne devra pas excéder 3 ans.

Tous pouvoirs sont donnés au conseil d'administration dans les limites précisées ci-dessus pour déterminer toutes les conditions et modalités de l'opération, notamment :

- arrêter la liste des bénéficiaires,
- fixer les conditions dans lesquelles les options seront souscrites et/ou achetées, ainsi que leur nombre pour chaque bénéficiaire,
- décider des conditions dans lesquelles le prix ou le nombre des actions à souscrire et/ou à acheter pourront être ajustés dans les divers cas prévus par l'article L.225-181 du Code de commerce.
- constater, le cas échéant, la ou les augmentations de capital résultant de la levée des options, accomplir ou faire accomplir tous actes et formalités et modifier les statuts en conséquence et généralement faire le nécessaire.

L'assemblée prend acte de ce que la présente autorisation comporte, au profit des bénéficiaires des options, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui pourront être émises en application de la présente résolution.

La présente délégation est consentie pour une durée de trente huit mois à compter de la présente assemblée générale.»

Le Conseil d'Administration, ainsi autorisé par l'Assemblée générale du 21 décembre 2005, a consenti le 24 janvier 2007, au bénéfice de Mme Reveilhac, Mme Erre et Monsieur Thil, respectivement 18 000, 12 000 et 2 000 options donnant droit, en cas d'exercice par leurs bénéficiaires, à la souscription d'autant d'actions nouvelles de la société au prix de 36,07 euros, correspondant à une augmentation de capital maximum de 1 154 240 euros.

A l'issue des opérations de division par quatre de la valeur nominale des actions SCBSM et d'augmentation du capital social par incorporation de primes d'émission et création d'actions nouvelles attribuées gratuitement aux actionnaires, décidées par l'Assemblée générale des actionnaires qui s'est tenue le 22 juin 2007, les conditions d'exercice des options de souscription ou d'achat d'actions déjà émises par la Société et encore en vigueur ont été modifiées conformément aux dispositions des articles L.228-99, R.225-139 et R.225-140 du Code de commerce.

La nouvelle Parité d'Exercice est égale au produit de la Parité d'Exercice en vigueur avant le début de l'opération considérée par le rapport :

Nombre d'actions après opération

Nombre d'actions avant opération

Soit $1 * (11\,272\,056 / 2\,561\,831) = 4,40$

Plan N°2 :

L'Assemblée Générale du 22 juin 2007 a approuvé dans sa 17^e résolution le texte suivant :

"L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, autorise le conseil d'administration, dans le cadre des articles L.225-177 et suivants du Code de commerce, à consentir au bénéfice de ceux qu'il désignera parmi les membres du personnel salarié et parmi les mandataires sociaux de la Société, en une ou plusieurs fois, des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la Société à émettre à titre d'augmentation de capital ou à l'achat d'actions existantes de la Société provenant de rachats préalablement effectués dans les conditions prévues par les dispositions légales, dans la limite d'un nombre total d'actions ne pouvant excéder 1.5% du capital social totalement dilué au jour de la décision du conseil d'administration.

Le nombre total des options consenties et non encore levées sera limité au plafond fixé par la législation en vigueur au jour où les options seront consenties.

Le prix de souscription ou d'achat des actions déterminé conformément aux dispositions des articles L.225-177 alinéa 4 et L.225-179 du Code de commerce, ne pourra être inférieur à 80 % de la moyenne des cours cotés au vingt séances de bourse précédant le jour où l'option est consentie, de plus, aucune option ne pourra être consentie moins de vingt séances de bourse après le détachement des actions d'un coupon donnant droit à un dividende ou à une augmentation de capital.

Le délai d'exercice des options ne devra pas excéder trois (3) ans.

Tous pouvoirs sont donnés au conseil d'administration dans les limites précisées ci-dessus pour déterminer toutes les conditions et modalités de l'opération, notamment :

- arrêter la liste des bénéficiaires,
- fixer les conditions dans lesquelles les options seront souscrites et/ou achetées, ainsi que leur nombre pour chaque bénéficiaire,
- décider des conditions dans lesquelles le prix ou le nombre des actions à souscrire et/ou à acheter pourront être ajusté dans les divers cas prévus par l'article L.225-181 du Code de commerce.
- constater, le cas échéant, la ou les augmentations de capital résultant de la levée des options, accomplir ou faire accomplir tous actes et formalités et modifier les statuts en conséquence et généralement faire le nécessaire.

L'assemblée prend acte de ce que la présente autorisation comporte, au profit des bénéficiaires des options, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui pourront être émises en application de la présente résolution.

La délégation ainsi conférée au conseil d'administration est valable pour une durée de trente-huit mois à compter de la présente assemblée générale.

La présente délégation prive d'effet, pour la partie non utilisée et pour la période non écoulée, la délégation accordée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 21 décembre 2005 dans sa 33^{ème} résolution."

Le Conseil d'Administration du 21 juillet 2008 ainsi autorisé par l'Assemblée Générale a consenti au bénéfice de Mme Reveilhac, Mme Erre et Monsieur Thil et Mlle Bigarour, respectivement 75 000, 75 000, 10 000 et 10 000 options donnant droit, en cas d'exercice par leurs bénéficiaires, à la souscription d'autant d'actions nouvelles de la société au prix de 4,75 euros, correspondant à une augmentation de capital maximum de 807 500 euros.

	Plan n°1	Plan n°2
Date d'assemblée	21/12/2005	22/06/2007
Date du Conseil d'Administration	24/01/2007	21/07/2008
Nombre total d'actions pouvant être rachetées ou souscrites	141 024	170 000
dont pouvant être souscrites ou achetées par :		
- les mandataires sociaux		
- les 10 premiers attributaires salariés	141 024	170 000
Point de départ de l'exercice des options	24/01/2008	21/07/2009
Date d'expiration	24/01/2011	21/07/2013
Prix de souscription ou d'achat	8.20 Eur	4.75 Eur
Nombre d'actions souscrites au 30 juin 2008	Néant	Néant
Options de souscription ou d'achat d'actions annulées pendant l'exercice	8.800	10.000
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes	132 224	160 000

Suite au départ d'un salarié, le nombre d'options en circulation a été réduit de 8.800 pour le plan 1 et 10.000 pour le plan 2.

5.4 AUTORISATION D'AUGMENTATIONS ET DE REDUCTION DU CAPITAL

Le tableau ci-dessous récapitule pour l'exercice clos le 30 juin 2009, l'ensemble des délégations de

compétences et de pouvoirs consenties au conseil d'administration en cours de validité et leur utilisation.

Délégations de compétences	Plafond nominal	Durée de validité	Utilisation au cours de l'exercice	Fin de la validité	Maintien du droit préférentiel de souscription
Augmentation de capital avec suppression du DPS réservée à	10.000.000 Eur (plafond s'imputant	18 mois (à compter de	Non	07/06/2010	Non

des catégories de bénéficiaires	sur le montant global de la délégation ci-dessous	l'AG du 08/12/2008)			
Augmentation de capital par émission d'actions ou de toutes valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la société avec maintien du DPS.	30.000.000 Eur	26 mois (à compter de l'AG du 08/12/2008)	Non	07/02/2011	Oui
Augmentation de capital par émission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la société avec suppression du DPS.	25.000.000 Eur (plafond s'imputant sur le plafond global de la délégation ci-dessus)	26 mois (à compter de l'AG du 08/12/2008)	Non	07/02/2011	Non
Augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres.	20.000.000 Eur	26 mois (à compter de l'AG du 08/12/2008)	Non	07/02/2011	Oui
Augmentation du capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital sans DPS en rémunération d'apports en nature portant sur des titres de capital ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de sociétés tierces.	Plafond fixé à 1.000.000 actions	26 mois (à compter de l'AG du 08/12/2008)	Non	07/02/2011	Non
Augmentation des titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du DPS dans la limite de l'enveloppe globale	15% de l'émission initiale	26 mois (à compter de l'AG du 08/12/2008)	Non	07/02/2011	N/A
Emission d'actions en vue de rémunérer des apports de titres en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société	20.000.000	26 mois (à compter de l'AG du 08/12/2008)	Non	07/02/2011	Non
Autorisation à l'effet de réduire le capital par annulation d'actions	10% du capital	18 mois (à compter de l'AG du 08/12/2008)	Non	07/06/2010	N/A
Autorisation à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions en faveur des salariés et mandataires sociaux.	10% du capital, période d'acquisition minimale de deux ans et durée de conservation minimale de deux ans	26 mois (à compter de l'AG du 08/12/2008)	Non	07/02/2011	N/A
Augmentation de capital par émission d'actions réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise	750.000 Eur	26 mois (à compter de l'AG du 08/12/2008)	Non	07/02/2011	Non
Mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions	Limite fixée à 1.024.732 actions. Plafond global fixé à 3.000.000 Eur. Prix maximum d'achat 10 Eur.	18 mois (à compter de l'AG du 08/12/2008)	Non	07/06/2010	N/A

5.5 TABLEAU D'EVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES TROIS DERNIERES ANNEES

Date	Nature de l'opération	Nb actions émises	Valeur nominale (€)	Prix d'émission (€/action)	Augmentation de capital (€)	Capital après opération (€)	Prime émission brute (€)	Prime émission nette (€)	Nb actions cumulé	Prime émission nette cumulée (€)
13/12/2006	Augmentation de capital par appel public à l'épargne par attribution de BSA	4 03 551	10.00	27.00	4 035 510	24 650 250	6 860 367	6 637 459	2 465 025	12 749 582
09/05/2007	Augmentation de capital par appel public à l'épargne par exercice de BSA	96 806	10.00	30.00	968 060	25 618 310	1 936 120	1 920 196	2 561 831	14 669 778
22/06/2007	Division du nominal par 4	7 685 493	2.50			25 618 310			10 247 324	14 388 620
04/09/2007	Augmentation de capital par attribution d'action gratuites prélevées sur la prime d'émission	1 024 732	2.50	2.50	2 561 830	28 180 140	-2 561 830	-2 561 830	11 272 056	11 826 790
27/06/2008	Augmentation de capital par appel public à l'épargne par attribution de BS-ABSA	1 610 293	2.50	6.66	4 025 733	32 205 873	6 698 819	6 470 587	12 882 349	18 297 377
31/05/2009	Exercice de 130 bons de souscription d'actions issus de l'augmentation de capital de juin 2008	13	2.50	5.80	33	32 205 905	43	27	12 882 362	18 297 403
01/07/2009	Exercice de 320 bons de souscription d'actions issus de l'augmentation de capital de juin 2008	32	2.50	5.80	80	32 205 985	106	106	12 882 394	18 297 509

5.6 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

Aucun dividende n'a été distribué au cours des trois derniers exercices.

L'affectation du résultat qui sera proposée à l'Assemblée Générale des actionnaires et détaillée dans le projet des résolutions en annexe ne prévoit pas de distribution au titre de l'exercice clos le 30 juin 2009.

La SCBSM a opté à compter du 1^{er} juillet 2007 pour le régime des SIIC. Ce statut exige qu'un minimum de 85% des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles soient distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation et que 50% des plus-values sur cessions d'immeubles, de parts de sociétés immobilières fiscalement transparentes ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant elles-mêmes optées, soient distribués avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation.

Au 30 juin 2009, le Groupe SCBSM ne présente aucune obligation de distribution selon ces critères.

5.7 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LA SOCIETE

5.7.1 Objet social (Art 2 des statuts)

La société a pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location et la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés ayant cette même activité, ainsi que, à titre accessoire, en France et à l'étranger, toutes opérations commerciales, industrielles ou financières, mobilières ou immobilières se rapportant à :

- La prise de participation ou d'intérêts dans toutes sociétés constituées ou à constituer,
- La mise en oeuvre de la politique générale du groupe et l'animation des sociétés qu'elle contrôle exclusivement ou conjointement ou sur lesquelles elle exerce une influence notable en participant activement à la définition de leurs objectifs et de leur politique économique,
- L'assistance financière, administrative et comptable et plus généralement le soutien en matière de gestion à toutes entreprises par tous moyens techniques existants et à venir et notamment :
 1. Mise à disposition de tout personnel administratif et comptable,
 2. Mise à disposition de tout matériel,
 3. Gestion et location de tous immeubles,
 4. Formation et information de tout personnel,
 5. Négociation de tous contrats.

- L'exploitation de toutes industries et tous commerces concernant les bois quels qu'ils soient, de toutes essences et de toutes provenances, les dérivés du bois de toutes espèces, les panneaux de fibre de toute nature, les panneaux de contre-plaqués ou autres, généralement quelconques,
- L'achat en vue de la revente de tous biens et droits immobiliers,
- La création, l'acquisition, la location, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, usines, ateliers se rapportant à l'une ou à l'autre des activités spécifiées,
- La prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets ou marques de fabrique concernant ces activités,
- La participation directe ou indirecte de la société dans toutes opérations commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de commandite, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance ou d'association en participation ou autrement.

Et généralement toutes opérations financières, commerciales, industrielles, civiles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets spécifiés ou à tout autre objet similaire ou connexe.

5.7.2 Dispositions relatives aux organes d'administration, de direction

(Art 12 des statuts) – CONSEIL D'ADMINISTRATION

- Composition du Conseil d'administration

1 - La société est administrée par un Conseil d'administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve des dérogations prévues par la loi.

Les administrateurs sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Toutefois en cas de fusion ou de scission, la nomination peut être faite par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

2 - Les administrateurs doivent être chacun propriétaire d'une action de la société.

Les administrateurs peuvent ne pas être actionnaires au moment de leur nomination, mais doivent le devenir dans le délai de trois mois, à défaut de quoi ils seront réputés démissionnaires d'office.

3 - La durée de leurs fonctions est de six années. Elle prend fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit administrateur.

Tout administrateur sortant est rééligible. Les administrateurs peuvent être révoqués et remplacés à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire.

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

5 - Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales ; ces dernières doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était administrateur en son propre nom, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Le mandat du représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente. Si la personne morale révoque le mandat de son représentant, elle est tenue de notifier à la société, sans délai, par lettre recommandée, cette révocation ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès, démission ou empêchement prolongé du représentant permanent.

6 - En cas de vacance, par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateurs, le Conseil d'administration peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Les nominations effectuées par le Conseil d'administration sont soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

L'Administrateur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

7 - Si le nombre des Administrateurs est devenu inférieur à trois, les administrateurs restant doivent convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires en vue de compléter l'effectif du Conseil.

- Président du Conseil d'administration

Le Conseil d'Administration élit, parmi ses membres personnes physiques, un Président dont il fixe la durée des fonctions sans qu'elle puisse excéder la durée de son mandat d'administrateur. Le Conseil d'administration détermine sa rémunération.

Pour l'exercice de ses fonctions, le Président du Conseil d'administration doit être âgé de moins de 65 ans. Lorsque cette limite est atteinte, le Président cesse d'exercer ses fonctions à l'issue de la plus prochaine réunion du Conseil d'administration.

Le Président du Conseil d'administration est nommé pour une durée qui ne peut pas excéder celle de son mandat d'administrateur. Il est rééligible. Le Conseil d'administration

peut le révoquer à tout moment. En cas d'empêchement temporaire ou de décès du Président, le Conseil d'administration peut déléguer un administrateur dans les fonctions de président.

Le Président du Conseil d'administration représente le Conseil d'administration. Il organise et dirige les travaux de celui-ci dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

- Délibérations du Conseil d'administration

1 - Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation de son Président. Si le Conseil de s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le Directeur Général ou des administrateurs constituant le tiers au moins des membres du Conseil peut demander au Président de le convoquer sur un ordre du jour précis.

Les convocations sont faites par tous moyens et même verbalement.

La réunion a lieu au siège social ou en tout autre endroit de la même ville. Il peut se réunir en tout autre endroit avec l'accord de la majorité des administrateurs.

2 - Il est tenu un registre de présence qui est signé par les administrateurs participant à la séance du Conseil d'administration.

Le règlement intérieur établi par le Conseil d'administration détermine, conformément aux dispositions légales et réglementaires, les conditions d'organisation des réunions du Conseil qui peuvent intervenir, conformément à la loi, par des moyens de télétransmission.

3 - Pour la validité des délibérations, la présence effective de la moitié au moins des administrateurs est nécessaire. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque administrateur disposant d'une voix. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

Conformément aux dispositions du règlement intérieur du Conseil d'administration, sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent aux réunions du Conseil par des moyens de télétransmission.

4 - Un administrateur peut donner, par écrit, mandat à un autre administrateur de le représenter à une séance du Conseil d'administration. Chaque administrateur ne peut disposer, au cours d'une même séance, que d'une seule des procurations reçues par application de ce qui précède. Ces dispositions sont applicables au représentant permanent d'une personne morale administrateur.

5 - les délibérations du Conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux établis conformément aux dispositions légales en vigueur et signés par le Président

de la séance et par un administrateur ou, en cas d'empêchement du Président, par deux administrateurs.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le Président du Conseil d'administration, un directeur général, l'administrateur délégué temporairement dans les fonctions du Président ou un fondé de pouvoirs habilité à cet effet.

La justification du nombre des administrateurs en exercice et de leur nomination résulte valablement, vis-à-vis des tiers, de la seule énonciation dans le procès-verbal de chaque réunion des noms des administrateurs présents, représentés ou absents.

- Pouvoirs du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre.

Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du Conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Chaque administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.

- Rémunération des administrateurs

L'Assemblée Générale peut allouer aux administrateurs, en rémunération de leur activité, à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle, que cette assemblée déterminera sans être liée par les décisions antérieures.

Le Conseil d'administration répartit librement entre ses membres les sommes globales allouées aux administrateurs sous forme de jetons de présence ; il peut notamment allouer aux administrateurs, membres d'éventuels comités d'étude, une part supérieure à celle des autres administrateurs.

(Art 13 des statuts)– DIRECTION GENERALE DE LA SOCIETE

- Modalité d'exercice de la direction générale

La direction générale de la société est assumée sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique

nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur Général.

Le choix entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale est effectué par le Conseil d'administration qui doit en informer les actionnaires et les tiers dans les conditions réglementaires. La délibération du Conseil d'administration relative au choix de la modalité d'exercice de la direction générale est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés.

L'option retenue par le Conseil d'administration ne peut être remise en cause que lors du renouvellement ou du remplacement du Président du Conseil d'administration, ou à l'expiration du mandat du Directeur Général.

- Nomination – Révocation du Directeur Général

En fonction du choix du mode de la direction générale exercé par le Conseil d'administration, celui-ci nomme le Directeur Général choisi parmi les administrateurs ou en dehors d'eux, ou investit son président du statut de directeur général.

La décision du Conseil d'administration précise la durée des fonctions du Directeur Général et détermine sa rémunération. Le Directeur Général ne peut pas être âgé de plus de 65 ans révolus ; si le Directeur Général vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire lors de la première réunion du Conseil d'administration tenue après la date de cet anniversaire.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'administration.

- Pouvoirs du Directeur Général

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration.

Il représente la société dans ses rapports avec les tiers. Les dispositions des statuts ou les décisions du Conseil d'administration limitant les pouvoirs du Directeur Général sont inopposables aux tiers.

- Directeurs Généraux Délégués

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'administration peut nommer un à cinq Directeurs Généraux Délégués, personnes physiques, chargés d'assister le Directeur Général.

Le Conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs Généraux Délégués dont la limite d'âge est fixée à 65 ans. Les Directeurs Généraux Délégués disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

Le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués peuvent désigner tous mandataires spéciaux.

5.7.3 Droits, privilèges et restrictions attachées aux actions

(Art 9 des statuts) - FORME DES ACTIONS

Les actions sont obligatoirement nominatives.

Les actions donnent lieu à inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Ces comptes individuels peuvent être des comptes « nominatifs purs » ou des comptes « nominatifs administrés » au choix de l'actionnaire.

(Art 10 des statuts) – FRANCHISSEMENTS DE SEUILS

Tout actionnaire agissant seul ou de concert, venant à détenir, directement ou indirectement, 2% au moins du capital ou des droits de vote de la société, est tenu d'informer celle-ci dans le délai de quinze jours à compter du franchissement, dans l'un ou l'autre sens, de ce seuil et d'indiquer également lors de cette déclaration, le nombre de titres qu'il détient donnant accès à terme au capital.

Le non-respect de cette obligation, un ou plusieurs actionnaires détenant une fraction du capital ou des droits de vote de la société au moins égale à 2% pourront demander que les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée, soient privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification. La demande est consignée au procès-verbal de l'assemblée générale.

Tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir directement ou indirectement au moins 10% du capital de la société (ou détenant) sera présumé être (ou demeurer) un Actionnaire à Prélèvement (tel que défini à l'article 23) jusqu'à ce qu'il produise à la société des justificatifs établissant que sa situation fiscale ne rend pas (ou ne rend plus) la société redevable du Prélèvement (tel que défini à l'article 23) au titre des distributions faites à cet actionnaire.

(Art 11 des statuts) – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX ACTIONS

Chaque action donne droit, dans les bénéfices et dans l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente, notamment au règlement de la même somme nette, pour toute répartition ou tout remboursement fait au cours de la société ou lors de la liquidation. En conséquence, toutes mesures devront être prises pour que chaque action bénéficie, comme toutes les autres, de toutes exonérations fiscales ou de toute prise en charge par la société d'impositions auxquelles les répartitions ou remboursements susvisés pourraient donner lieu.

En outre, chaque action donne droit de participer aux Assemblées Générales et au vote des résolutions, dans les conditions légales et statutaires, ainsi qu'à la communication des comptes et documents prévus par la loi.

Les actionnaires ne sont responsables du passif social qu'à concurrence du montant nominal des actions qu'ils possèdent.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la société et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Les héritiers, les créanciers, ayants droit ou autres représentants d'un actionnaire ne peuvent requérir l'apposition des scellés sur les biens de la société, ni en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer dans les actes de son administration ; ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution de titres, ou en conséquence d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autre opération sociale, les propriétaires de titres isolés, ou en nombre inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ces droits qu'à condition de faire leur affaire personnelle du regroupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente de titres nécessaires.

(Art 11 des statuts) – INDIVISIBILITÉ DES ACTIONS

Les actions sont indivisibles à l'égard de la société.

En conséquence, les propriétaires indivis d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux ou par un mandataire unique.

(Art 23 des statuts) – AFFECTATION ET RÉPARTITION DU RÉSULTAT

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est effectué un prélèvement d'un vingtième au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une raison quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve en application de la loi et des statuts, et augmenté du report à nouveau.

En outre, l'assemblée générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Le solde, s'il en existe, est réparti entre tous les actionnaires proportionnellement au nombre d'actions appartenant à chacun d'eux.

Tout actionnaire autre qu'une personne physique détenant directement ou indirectement au moins 10% du capital et dont la situation fiscale rend la société redevable du prélèvement de 20% visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (le « Prélèvement ») (un tel Actionnaire étant ci-après dénommé un « Actionnaire à prélèvement »), verra le montant de toute distribution lui revenant diminuée dudit prélèvement dû par la société au titre de ladite distribution. En cas de pluralité de tels actionnaires, chacun d'entre eux supportera la quote-part du prélèvement total dû par la société en application de l'article 208 C II ter du Code général des impôts, que sa participation aura générée. La situation des actionnaires au regard de l'article 208 C II ter du Code général des impôts s'appréciera à la date de mise en paiement de la distribution.

Hors le cas de réduction de capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont, ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

Lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un commissaire aux comptes fait apparaître que la société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures, ainsi que des sommes à porter en réserve, en application de la loi ou des statuts et compte tenu du report bénéficiaire, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué des acomptes sur dividendes avant l'approbation des comptes de l'exercice. Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice défini au présent article.

Les modalités de mise en paiement des dividendes sont fixées par l'assemblée générale ordinaire annuelle, ou à défaut, par le conseil d'administration. La mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par ordonnance du président du tribunal de commerce statuant sur requête à la demande du Conseil d'administration.

L'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividende, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende en numéraire ou en actions. Le dispositif décrit à l'alinéa 6 du présent article s'appliquera à toute distribution de dividende payé en action, l'actionnaire concerné recevra un nombre d'actions réduit à hauteur du montant du prélèvement dû par la société en application de l'article 208 C II ter du Code général des impôts que sa participation aura générée, étant précisé qu'il ne sera pas créé de rompus, l'actionnaire concerné recevra une somme en espèce correspondant à la valeur des rompus.

La demande de paiement du dividende en actions doit intervenir dans un délai fixé par l'assemblée générale, sans qu'il puisse être supérieur à trois mois à compter de la date de ladite assemblée générale.

Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes par l'assemblée générale, inscrite à un compte spécial, pour être imputée sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

5.7.4 Modification des droits des actionnaires

Les droits des actionnaires ne peuvent être modifiés que par une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire de SCBSM.

5.7.5 Assemblées générales

(Art 16 des statuts) – FORME DES ASSEMBLÉES

Les décisions collectives des actionnaires sont prises en Assemblée Générales, lesquelles sont qualifiées d'Ordinaires, d'Extraordinaires ou de Spéciales selon la nature des décisions qu'elles sont appelées à prendre.

Les Assemblées Spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée pour statuer sur toute modification des droits des actions de cette catégorie. Ces assemblées sont convoquées et délibèrent dans les mêmes conditions que les Assemblées Générales Extraordinaires. Toutes Assemblées Générales obligent tous les actionnaires, même absents, dissidents ou incapables.

(Art 17 des statuts) – DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ASSEMBLÉES

- Convocation des Assemblées Générales

L'Assemblée Générale est convoquée par le Conseil d'administration, ou, à défaut, par le ou les Commissaires aux comptes, ou par toute personne habilitée à cet effet.

Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

La convocation est faite, quinze jours avant la date de l'Assemblée soit par un avis inséré dans un journal d'annonces légales du département du lieu du siège social, contenant les indications prescrites par la loi, soit par lettre simple ou recommandée contenant les mêmes indications. Dans le premier cas, chacun des actionnaires doit être également convoqué par lettre ordinaire ou, sur demande et à ses frais, par lettre recommandée.

Lorsque l'assemblée n'a pu délibérer faute de réunir le quorum requis, la deuxième assemblée et, le cas échéant, la deuxième assemblée prorogée, sont convoquées six jours au moins à l'avance dans les mêmes formes que la première. Les lettres de convocation de cette deuxième assemblée reproduisent la date et l'ordre du jour de la première. En cas

d'ajournement de l'assemblée par décision de justice, le juge peut fixer un délai différent.

- Ordre du jour

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs actionnaires, représentant au moins la quotité du capital social fixée par la loi et agissant dans les conditions et délais légaux, ont la faculté de requérir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions.

L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation. Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs administrateurs et procéder à leur remplacement.

- Admission aux Assemblées

Tout actionnaire dont les actions, quel qu'en soit le nombre, sont enregistrées dans les conditions et à une date fixée par décret, a le droit de participer aux assemblées sur justification de sa qualité et de son identité.

Les actionnaires peuvent, lorsque la convocation le prévoit et dans les conditions qu'elle fixe, participer aux assemblées générales par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.

- Représentation des actionnaires – Vote par correspondance

Tout actionnaire peut, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, soit assister personnellement à l'assemblée, soit voter à distance, soit donner un pouvoir.

Pour être pris en compte, les formulaires de vote doivent être reçus par la société dans les délais fixés par la loi et les règlements.

- Feuille de présence

A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence contenant les indications prescrites par la loi et les règlements.

Cette feuille de présence, dûment émargée par les actionnaires présents et les mandataires, à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire, et le cas échéant les formulaires de vote par correspondance, est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.

- Bureau de l'Assemblée

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'administration ou, en son absence, par le Directeur Général ou par un Directeur Délégué ou un administrateur spécialement délégué à cet effet par le Conseil. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son président.

En cas de convocation par le ou les Commissaires aux comptes, par un mandataire de justice ou par les liquidateurs, l'Assemblée est présidée par l'un de ceux qui l'ont convoquée.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires, présents et acceptant, disposant tant par eux-mêmes que comme mandataires, du plus grand nombre de voix.

Le bureau ainsi composé désigne un secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires.

Les membres du bureau ont pour mission de vérifier, certifier et signer la feuille de présence, de veiller à la bonne tenue des débats, de régler les incidents de séance, de contrôler les votes émis, d'en assurer la régularité, et de veiller à l'établissement du procès-verbal.

- Procès-verbaux des délibérations

Les délibérations des Assemblées sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social dans les conditions réglementaires. Ces procès-verbaux sont signés par les membres du bureau.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés par le Président du Conseil d'administration ou par un administrateur exerçant les fonctions de Directeur Général. Ils peuvent également être certifiés par le secrétaire de l'Assemblée.

- Droit de vote

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent, et chaque action donne droit à une voix.

La société ne peut valablement voter avec des actions par elle souscrites, acquises ou prises en gage ; il n'est pas tenu compte de ces actions pour le calcul du quorum.

(Art 18 des statuts) – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRES

- Compétence

L'Assemblée Générale Ordinaire prend toutes les décisions autres que celles qui sont réservées à la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire par la loi et les présents statuts.

Elle est réunie au moins une fois l'an, dans les délais légaux et réglementaires en vigueur, pour statuer sur les comptes de l'exercice social précédent.

Elle exerce les pouvoirs qui lui sont attribués par la loi et notamment :

- approuver, modifier ou rejeter les comptes qui lui sont soumis ;
- statuer sur la répartition et l'affectation du résultat en se conformant aux dispositions statutaires ;

- donner ou refuser quitus de leur gestion aux administrateurs ;
- nommer ou révoquer les administrateurs ;
- nommer le ou les Commissaires aux comptes titulaires et suppléants ;
- approuver ou rejeter les nominations d'administrateurs faites à titre provisoire par le Conseil d'administration ;
- fixer le montant des jetons de présence alloués au Conseil d'administration ;
- statuer sur le rapport spécial des Commissaires aux comptes concernant les conventions soumises à l'autorisation préalable du Conseil d'administration ;
- ratifier le transfert du siège social décidé par le Conseil d'administration.

- Quorum et majorité

L'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement, sur première convocation, que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins le cinquième des actions ayant droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.

(Art 19 de statuts) – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES EXTRAORDINAIRES

- Compétence

L'Assemblée Générale Extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions. Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un échange ou d'un regroupement d'actions régulièrement décidé et effectué.

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut notamment décider ou autoriser, sans que l'énumération ci-après ait un caractère limitatif :

- la modification de l'objet social ;
- le changement de dénomination sociale de la société ;
- le transfert du siège social en dehors du département du lieu du siège social ou d'un département limitrophe ;
- la prorogation ou la dissolution anticipée de la société ;
- la division ou le regroupement des actions ;
- l'augmentation ou la réduction du capital social ;
- la modification des modalités d'affectation et de répartition des bénéfices ;
- la fusion ou la scission de la société.

- Quorum et majorité

L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le quart et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.

(Art 20 des statuts) – ASSEMBLÉES SPÉCIALES

S'il existe plusieurs catégories d'actions, aucune modification ne peut être faite aux droits des actions d'une de ces catégories, sans vote conforme d'une Assemblée Générale Extraordinaire ouverte à tous les actionnaires et, en outre, sans vote également conforme d'une Assemblée Générale ouverte aux seuls propriétaires des actions de la catégorie intéressée.

Les Assemblées Spéciales sont convoquées et délibèrent dans les mêmes conditions que l'Assemblée Générale Extraordinaire, sous réserve des dispositions particulières applicables aux assemblées des titulaires d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote.

5.7.6 Clauses susceptibles d'avoir une incidence sur le contrôle de la SCBSM

Les statuts de la SCBSM ne contiennent aucun dispositif susceptible de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle de la société.

5.7.7 Déclarations de franchissement de seuil statutaires

Tout actionnaire agissant seul ou de concert, venant à détenir, directement ou indirectement, 2% au moins du capital ou des droits de vote de la société, est tenu d'informer celle-ci dans le délai de quinze jours à compter du franchissement, dans l'un ou l'autre sens, de ce seuil et d'indiquer également lors de cette déclaration, le nombre de titres qu'il détient donnant accès à terme au capital.

Le non-respect de cette obligation, un ou plusieurs actionnaires détenant une fraction du capital ou des droits de vote de la société au moins égale à 2% pourront demander que les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée, soient privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification. La demande est consignée au procès-verbal de l'assemblée générale.

Tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir directement ou indirectement au moins 10% du capital de la société (ou détenant) sera présumé être (ou demeurer) un Actionnaire à Prélèvement (tel que défini à l'article 23) jusqu'à ce qu'il produise à la société des justificatifs établissant que sa situation fiscale ne rend pas (ou ne rend plus) la société redevable du Prélèvement (tel que défini à l'article 23) au titre des distributions faites à cet actionnaire.

5.7.8 Stipulations particulières régissant les modifications du capital social

Il n'existe aucune stipulation particulière dans les statuts de la SCBSM régissant les modifications de son capital.

6. CONTRATS IMPORTANTS

L'ensemble des contrats conclus par le Groupe SCBSM relève de la gestion courante. Il s'agit notamment des contrats de location, des contrats de gestion pour le « property management » des immeubles, de contrats de commercialisation, d'assurance et d'emprunts bancaires et crédit baux.

Au cours des 24 derniers mois, la SCBSM n'a conclu aucun contrat significatif, autre que les contrats conclus dans le cadre de la gestion « courante ».

7. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERT ET DECLARATIONS D'INTERETS

Conformément aux réglementations comptables et boursières, le portefeuille immobilier est évalué chaque année par des experts indépendants.

Le groupe SCBSM a nommé les sociétés CB Richard Ellis, DTZ Eurexi et Jones Lang Lasalle en qualité d'expert aux fins de procéder à une évaluation de ses actifs immobiliers au 30 juin 2009. Ces valeurs ont servi notamment dans la détermination de la « juste valeur » pour l'établissement des états financiers annuels en normes IFRS de l'exercice 2009.

✓ La société DTZ Eurexi a ainsi été diligentée par SCBSM en qualité d'expert afin de procéder à l'évaluation des actifs portés par les sociétés suivantes : SCI Berlioz, SCI Lip, SCI Buc, SCI Baltique, SCI des Bois de Norvège, Foncière du Chêne Vert SAS et certains actifs détenus par la SCBSM.

La société DTZ Eurexi, 8 rue de l'Hôtel de ville, 92522 Neuilly sur Seine représenté par Jean Philippe Carmarans, Directeur, est un expert reconnu dans le secteur immobilier et dispose à cet égard de toutes les compétences pour la mise en œuvre de l'évaluation demandée par le Groupe.

Ces conclusions datées de juillet 2009 ont été fidèlement reproduites et reprises au chapitre 1.3 du présent document de référence et ne comportent ni éléments inexacts ou trompeurs. Les expertises sont conformes aux recommandations CESR relatives au règlement CE 809/2004.

✓ Le groupe SCBSM a nommé CB Richard Ellis en qualité d'expert aux fins de procéder à une évaluation au 30 juin 2009 des actifs immobiliers portés par les sociétés suivantes : SA SCBSM, SCI Cathédrale, SCI Parabole, la SNC bois et Manche (et les 9 SCI qu'elle contrôle).

La société CB Richard Ellis, 145/151, rue de Courcelles, 75017 Paris représentée par Christian Robinet et Philippe Guillerm, Directeurs, est un expert reconnu dans le secteur immobilier et dispose à cet égard de toutes les compétences

pour la mise en œuvre de l'évaluation demandée par le Groupe.

Ces conclusions datées de juillet 2009 ont été fidèlement reproduites et reprises au chapitre 1.3 du présent document de référence et ne comportent ni éléments inexacts ou trompeurs. Les expertises sont conformes aux recommandations CESR relatives au règlement CE 809/2004.

✓ Le groupe SCBSM a nommé Jones Lang Lasalle en qualité d'expert aux fins de procéder à une évaluation de l'actif immobilier porté par la SCI Abaquesne.

La société Jones Lang Lasalle, 58/60, avenue de la Grande Armée, 75017 Paris représentée par Mike Morris, Président Jones Lang Lasalle Conseils, est un expert reconnu dans le secteur immobilier et dispose à cet égard de toutes les compétences pour la mise en œuvre de l'évaluation demandée par le Groupe.

Ces conclusions datées de juillet 2009 ont été fidèlement reproduites et reprises au chapitre 1.3 du présent document de référence et ne comportent ni éléments inexacts ou trompeurs. Les expertises sont conformes aux recommandations CESR relatives au règlement CE 809/2004.

L'ensemble des informations ont été fidèlement reproduites et, pour autant que le Groupe le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par les sociétés DTZ Eurexi, CB Richard Ellis et Jones Lang Lasalle, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations inexacts ou trompeuses.

8. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais auprès de la SCBSM, 12 rue Godot de Mauroy, 75 009 Paris ainsi que sur le site Internet de l'Autorité des Marchés Financiers (www.amf-france.org) et celui de la société (www.bois-scieries.com).

Les documents suivants peuvent être, le cas échéant, consultés dans les locaux de la Société :

- l'acte constitutif et les statuts de la Société,
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'émetteur, dont une partie est incluse ou visée dans le présent document de référence,
- les informations financières historiques de la Société et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédant la publication du document de référence.

9. RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES

9.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE ET ATTESTATION

9.1.1 Responsable du document de référence

Monsieur Jacques LACROIX, Président Directeur Général

9.1.2 Attestation du Responsable du document de référence

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et le rapport de gestion figurant aux chapitres 1 à 5 présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Le rapport des contrôleurs légaux relatif aux comptes consolidés du groupe au 30 juin 2009 figure au chapitre 3.2.2. Ce rapport émis sans réserve présente l'observation suivante : « *Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 3b de l'annexe qui expose les changements de méthodes comptables concernant l'application anticipée des normes IAS 40 révisée « Immeubles de placement » et IFRS 8 « Secteurs opérationnels »* »

Le rapport des contrôleurs légaux relatif aux comptes sociaux de SCBSM SA au 30 juin 2009 figure au chapitre 3.3.2.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document. »

Monsieur Jacques LACROIX, Président du Conseil d'Administration

9.2 RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES

9.2.1 Commissaires aux comptes titulaires

- KPMG SA, représentée par Madame Stéphanie Ortega, domiciliée Immeuble Palatin, 3 cours du Triangle, 92 939 La Défense, nommée lors de l'Assemblée Générale Mixte en date du 21 décembre 2005 pour la durée du mandat restant à courir de Monsieur Jacques SULTAN, démissionnaire, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2009.
- CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE, représentée par Mademoiselle Sophie DUVAL, domiciliée 5, rue Alfred de Vigny, 75008 Paris, nommée lors de l'Assemblée Générale Mixte en date du 30 juin 2006 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2011.

9.2.2 Commissaires aux comptes suppléants

- Monsieur Jacky BAUMEUNIER, domicilié 66, rue de Villiers, 92532 Levallois-Perret, nommé lors de l'Assemblée Générale Mixte en date du 21 décembre 2005 pour la durée du mandat restant à courir de Monsieur Bernard HAGGIAG, démissionnaire, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2009.
- AUDIT ET DIAGNOSTIC, domiciliée 25, rue de Lubeck, 75016 Paris, nommée lors de l'Assemblée Générale Mixte en date du 30 juin 2006 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2011.

Incorporation par référence

En application de l'article 28 du règlement (CE) n°809/2004 de la Commission Européenne, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- Le rapport de gestion, les comptes consolidés en norme IFRS et les comptes sociaux de l'exercice clos le 30 juin 2008 et les rapports des commissaires aux comptes associés tels que présentés dans le documents de référence visé par l'Autorité des Marchés Financiers le 5 novembre 2008 sous le numéro R 08-110 ;
- Le rapport de gestion, les comptes consolidés en norme IFRS et les comptes sociaux de l'exercice clos le 30 juin 2007 et les rapports des commissaires aux comptes associés tels que présentés dans le document de référence visés par l'Autorité des Marchés Financiers le 30 octobre 2007 sous le numéro R07-157.

10. TABLE DE CORRESPONDANCE

Le présent sommaire est conforme à l'annexe I du règlement européen n°809/2004 du 29 avril 2004.

	Correspondance
1. PERSONNES RESPONSABLES	
1.1 Responsable du document de référence	9.1.1
1.2 Attestation du Responsable du document de référence	9.1.2
2. RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES	9.2
3. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES	1.2
4. FACTEURS DE RISQUES	2
5. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR	
5.1 Histoire et Evolution de la Société	1.1
5.1.1 Raison sociale (article 3 des statuts)	1.1
5.1.2 Registre du commerce et des sociétés	1.1
5.1.3 Date de constitution et durée de la Société (article 5 des statuts)	1.1
5.1.4 Siège social, forme juridique	1.1
5.1.5 Exercice social (article 21 des statuts)	1.1
5.1.6 Historique	1.1
5.2 Investissements réalisés par l'émetteur au cours des trois derniers exercices :	1.3.4
5.2.4 Investissements potentiels à court et moyen terme	1.3.5
5.2.5 Principales cessions réalisées par l'émetteur sur les trois derniers exercices	1.3.6
6. APERCU DES ACTIVITES DU GROUPE	
6.1 Principales Activités	1.3.1
6.2 Le marché	1.3.1
6.3 Dépendance à l'égard de brevets, licences, contrats industriels, commerciaux ou nouveaux procédés de fabrication	N/A
6.4 Environnement concurrentiel	1.3.1
7. ORGANIGRAMME	
7.1 Organigramme	1.5.1
7.2 Prises de participations	1.5.2
7.3 Cessions de participations	1.5.3
7.4 Franchissements de seuils	1.5.4
8. PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS	
8.1 Propriétés immobilières	1.3
8.2 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation faite par SCBSM de ses immobilisations corporelles	2.5
9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT	
9.1 Situation financière	3
9.2 Résultat d'exploitation	3.2.1 / 3.3.1
9.2.1. Facteurs importants influant sensiblement sur le revenu d'exploitation	N/A
9.2.2. Raisons et changements importants du chiffre d'affaires	N/A
9.2.3. Stratégie ou facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur	N/A
10. TRESORERIE ET CAPITAUX	
10.1. Capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme)	3.2.3/3.3.3
10.2. Flux de trésorerie	3.2.3/3.3.3
10.3. Conditions d'emprunt et structure de financement de l'émetteur	2.4/3.2.3/3.3.3
10.4. Restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur	N/A
10.5. Sources de financement attendues	2.4
11. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	N/A
12. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES ET PERSPECTIVES	1.4

13. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE	N/A
14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION, ET DE SURVEILLANCE ET DE DIRECTION GENERALE	
14.1 Conseil d'Administration	4.1
14.2 Conflits d'intérêts au niveau des membres du conseil d'administration	4.1
15. REMUNERATION ET AVANTAGES	
15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature octroyés par la société SCBSM et ses filiales.	4.2.1
15.2 Montant total des sommes provisionnées ou constatées par la Société SCBSM et ses filiales aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.	4.2.2
16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	
16.1 Date d'expiration des mandats des membres des organes d'administration et de contrôle	4.3.1
16.2 Informations sur les contrats de service liant les membres du Conseil d'Administration à la Société ou à l'une de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages	4.3.2
16.3 Gouvernement d'entreprises / Comités	4.3.3
16.4 Conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France	4.3.4
17. SALARIES	
17.1 Effectifs	2.5
17.2 Participation et stock options	5.3.2
18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	
18.1 Répartition du capital au 31 août 2009	5.1
18.2 Droits de vote double	5.1
18.3 Pacte d'actionnaires	5.1
18.4 Accord susceptible d'entraîner un changement de contrôle	5.1
19. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES	4.7
20. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR	
20.1 Informations financières historiques	9.2 (Incorporation par référence)
20.2 Informations financières pro forma	N/A
20.3 Etats financiers	3.2.3/3.3.3
20.4 Vérification des informations historiques	3.2.2/3.3.2
20.5 Date des dernières informations financières	3
20.6 Informations financières intermédiaires	N/A
20.7 Politique de distribution de dividendes	5.6
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage	2.3
20.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	N/A
21. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	
21.1 Renseignements de caractère général concernant le capital de la Société	
21.1.1 Capital social émis	1.1
21.1.2 Actions non représentatives du capital	N/A
21.1.3 Autocontrôle	5.2
21.1.4 Valeurs mobilières donnant accès au capital	5.3
21.1.5 Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré	N/A
21.1.6 Informations sur le capital de tout membre du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option	N/A
21.1.7 Tableau d'évolution du capital au cours des trois dernières années	5.5
21.2 Renseignements de caractère général concernant la Société	
21.2.1 Objet social (Art 2 des statuts)	5.7.1
21.2.2 Dispositions relatives aux organes d'administration, de direction	5.7.2
21.2.3 Droits, privilèges et restrictions attachées aux actions	5.7.3
21.2.4 Modification des droits des actionnaires	5.7.4

21.2.5 Assemblées générales	5.7.5
21.2.6 Clauses susceptibles d’avoir une incidence sur le contrôle de la SCBSM	5.7.6
21.2.7 Déclarations de franchissement de seuil statutaires	5.7.7
21.2.8 Stipulations particulières régissant les modifications du capital social	5.7.8
22. CONTRATS IMPORTANTS	6
23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D’EXPERTS ET DECLARATIONS D’INTERÊTS	7
24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	8
25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	1.5

12, rue Godot de Mauroy
75009 Paris
T 01 58 36 14 50
F 01 58 36 14 57
contacts@bois-scieries.com
www.bois-scieries.com



Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche