



SCBSM

Décembre 2023

Rapport financier semestriel

SOMMAIRE

1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DU SEMESTRE	3
1.1 PATRIMOINE IMMOBILIER	3
1.2 ENDETTEMENT BANCAIRE ET OBLIGATAIRE	5
1.3 ACTIF NET REEVALUE (ANR)	7
1.4 CHIFFRES CLES - SYNTHESE	9
1.5 PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES	10
1.6 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES	10
1.7 PERSPECTIVES	10
2. COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 31 DECEMBRE 2023	11
2.1 COMMENTAIRES	11
2.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 31 DECEMBRE 2023	14
2.3 DETAIL DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2023 ...	15
3. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	39

1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DU SEMESTRE

1.1 PATRIMOINE IMMOBILIER

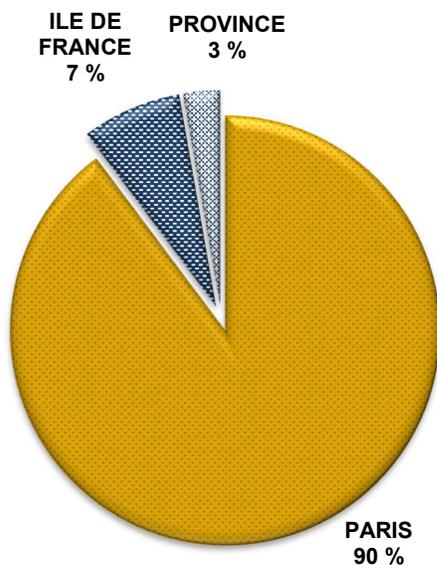
Le patrimoine immobilier du Groupe s'élève à 419,9 M€ au 31 décembre 2023 contre 424,3 M€ au 30 juin 2023.

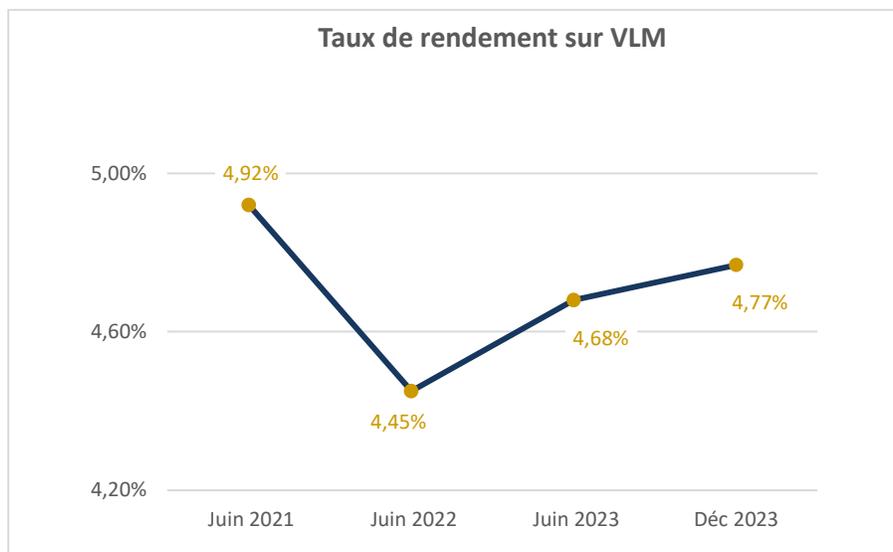
La variation résulte de l'effet des cessions (-6,6 M€), de l'acquisition de lots de bureaux parisiens (+10,3 M€) et de la variation du patrimoine expertisé au 31 décembre 2023 nette de la valorisation des travaux (-8,0 M€).

Le patrimoine du Groupe SCBSM se définit comme suit :

- **420 M€ d'actifs dont 90 % à Paris intra-muros**
- **Loyers bruts annuels du périmètre locatif au 31 décembre 2023 : 19,4 M€**
- **Valeur locative de marché (VLM) : 21,3 M€** soit un potentiel d'accroissement de 9,8 %.

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





Echéances des baux

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

	Loyers à recevoir sur période ferme en K€			
	< 12 mois	12 à 24 mois	Entre 2 à 5 ans	> 5 ans
Groupe SCBSM	17 129	12 457	14 999	3 293

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

	Loyers à recevoir jusqu'à échéance des baux en K€			
	< 12 mois	12 à 24 mois	Entre 2 à 5 ans	> 5 ans
Groupe SCBSM	17 770	15 921	40 213	22 130

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

1.2 ENDETTEMENT BANCAIRE ET OBLIGATAIRE

Etat de la dette

Au 31 décembre 2023, l'endettement financier brut du Groupe s'élève à 214 105 K€ dont 199 749 K€ de dettes bancaires, 12 510 K€ de dettes obligataires et 1 846 K€ d'intérêts courus.

L'endettement financier du Groupe comprend 45 % de dette à taux fixe et 55 % de dette à taux variable. La dette à taux variable est couverte à 67 %.

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

	<u>31/12/2023</u>
Valeur d'expertise des actifs	419 919
Droits d'enregistrement	27 175
Juste valeur des titres non consolidés	<u>5</u>
	447 099
Dettes Financières	201 101
Dettes Obligataires remboursables en numéraire	13 004
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets	<u>-44 871</u>
Endettement financier net	169 234
LTV	37,85 %

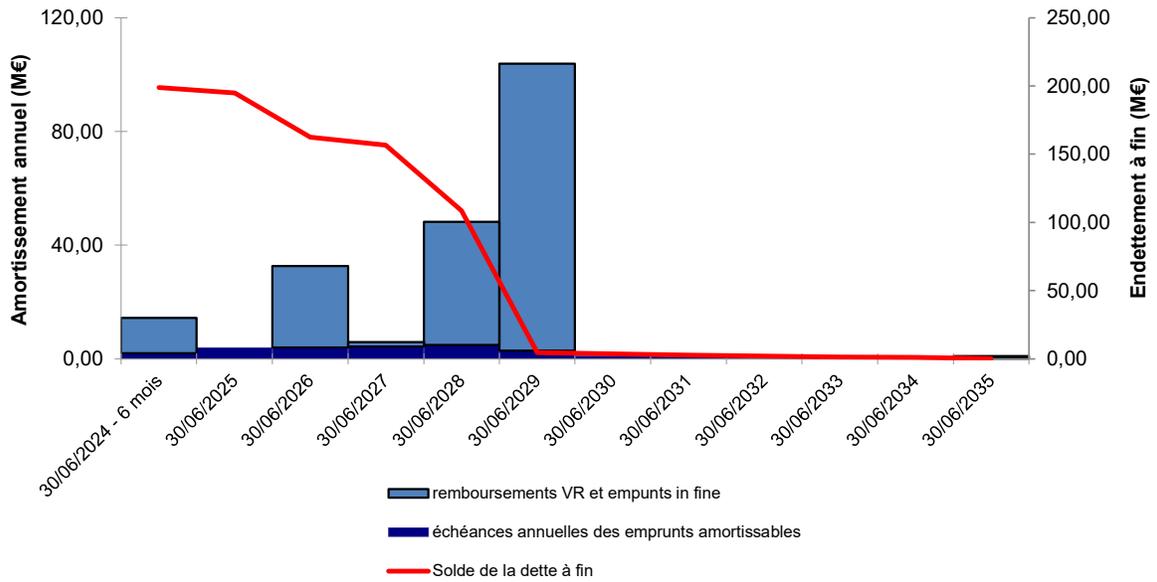
Le Ratio LTV ressort à 37,85 % contre 38,64 % au 30 juin 2023. Il enregistre une diminution de 2,05 % en 6 mois.

Maturité de la dette

La dette du Groupe présente des durées résiduelles comprises entre 1 et 11 ans. Les profils d'amortissement sont variables et comprennent généralement une quote-part significative remboursable in fine afin de préserver des cash flows attractifs.

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

Le graphe ci-dessous inclut pour chaque année l'amortissement annuel des dettes long et moyen terme (environ 3,8 M€ pour l'exercice 2024-2025) ainsi que les emprunts dont l'échéance tombe en cours d'année.



Source : SCBSM

En plus de l'amortissement annuel des dettes long et moyen terme, l'échéance à venir est composé de l'emprunt obligataire 3,95 % pour 12,5 M€ à échéance janvier 2024.

1.3 ACTIF NET REEVALUE (ANR)

Méthode de calcul

Evaluation des immeubles

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

99 % du patrimoine a été expertisé au 31 décembre 2023. Le patrimoine a été évalué par des experts indépendants : Cushman & Wakefield Expertise et Catella.

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

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

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

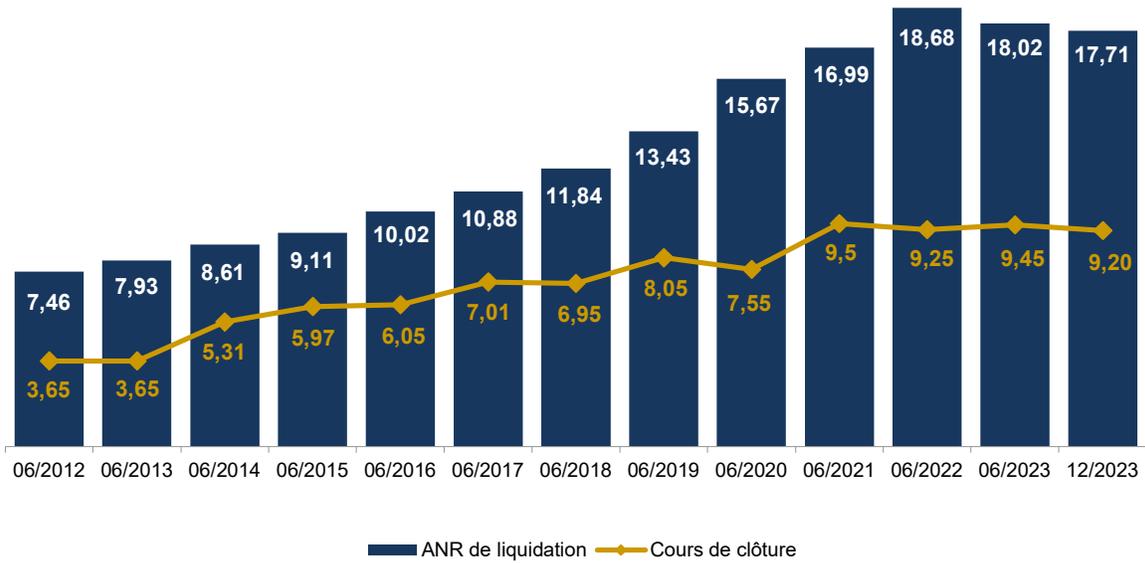
Actif Net Réévalué (ANR)

En K€	31/12/2023
Capitaux propres	247 062
Impôts différés actifs nets	-
Juste valeur des instruments financiers	-4 444
ANR de liquidation	242 618
Droits d'enregistrement sur immeubles inscrits au bilan	27 175
ANR de reconstitution	269 793
Nb d'actions (hors autocontrôle)	13 702 739
ANR de liquidation/action (€)	17,71
ANR de reconstitution/action (€)	19,69

Au 31 décembre 2023, SCBSM affiche un Actif Net Réévalué de liquidation par action de 17,71 € et un Actif Net Réévalué de reconstitution par action de 19,69 €.

L'ANR de liquidation est en légère baisse (-0,31 €) par rapport au 30 juin 2023.

Actif net réévalué de liquidation : 17,72 € / action



L'ANR de liquidation s'établit au 31 décembre 2023 à 17,71 €.

Avec un cours de bourse à la clôture de la période de 9,2 €, la décote sur ANR reste encore très élevée (48 %) surtout si l'on tient compte du fait que :

- près de 90 % des actifs du Groupe se situent à Paris QCA ; actifs qui sont les plus recherchés et les plus liquides,
- le Groupe dispose d'un potentiel de création de valeur sur des actifs en cours de restructuration.

L'ANR de reconstitution s'établit quant à lui à 19,69 €.

1.4 CHIFFRES CLES - SYNTHÈSE

	31 décembre 2023 (6 mois)	30 juin 2023 (12 mois)	31 décembre 2022 (6 mois)
Valeur d'expertise des actifs	419,9 M€	424,3 M€	443,1 M€
Valeur locative de marché	21,3 M€	21 M€	21,2 M€
Actif net réévalué de reconstitution par action	19,69 €	19,79 €	20,71 €
ANR de liquidation par action (ORNANE convertie)	17,71 €	18,02 €	17,92 €
Trésorerie nette	44,9 M€	42,0 M€	40,1 M€
Endettement bancaire et obligataire remboursable en numéraire ou en actions	214,1 M€	215,4 M€	235,6 M€
Ratio LTV (Endettement financier net / Juste valeur des actifs immobiliers DI)	37,85 %	38,64 %	41,60 %
Taux moyen de la dette bancaire et obligataire marge incluse	3,24 %	2,68 %	2,44 %
Ratio RCI (Loyers nets/Intérêts financiers – Impact trésorerie)	250 %	270 %	281 %
Revenus locatifs nets	8,7 M€	16,4 M€	8 M€
Résultat opérationnel avant variation de valeur des immeubles	7,8 M€	15,0 M€	7,2 M€
Résultat opérationnel après variation de valeur des immeubles et résultat de cession	-1,4 M€	11,9 M€	7 M€
Résultat net	-6,6 M€	9,4 M€	7,9 M€
Résultat dilué par action	-0,48 €	0,72 €	0,62 €

Indicateurs

Données comptables consolidées

1.5 PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

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

Les principaux risques opérationnels et incertitudes évalués par SCBSM ont été décrits dans le chapitre 2 du Document d'Enregistrement Universel déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 31 octobre 2023 sous la référence D.23-0788.

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

1.6 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

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

1.7 PERSPECTIVES

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

2. COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 31 DECEMBRE 2023

2.1 COMMENTAIRES

Les comptes consolidés semestriels au 31 décembre 2023 sont établis en conformité avec les principes de comptabilisation et d'évaluation des normes comptables internationales IFRS. Ils comprennent les états financiers de SCBSM et de ses filiales au 31 décembre 2023.

Compte de résultat résumé

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

En milliers d'euros	31/12/2023 6 mois	31/12/2022 6 mois
Loyers	9 024	8 438
Autres prestations	1 497	1 307
Revenus du patrimoine	10 521	9 745
Autres produits d'exploitation	55	33
Charges locatives	-1 840	-1 753
Autres charges liées au patrimoine	-115	-76
Autres charges de structure	-810	-708
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-59	-41
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles	7 752	7 200
Variation de valeur des immeubles de placements et résultat nets de cession	-9 189	-216
Résultat opérationnel	-1 437	6 984
Coût de l'endettement financier net	-2 888	-2 303
Autres produits et charges financiers	-2 259	3 218
Résultat avant impôts	-6 584	7 899
Impôts		
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	-7	-1
Résultat net part du Groupe	-6 578	7 900

Les revenus du patrimoine comptabilisés sur le semestre s'élèvent à 10,5 M€. Ce poste est constitué de 9,0 M€ de loyers et de 1,5 M€ d'autres produits composés essentiellement de charges refacturées aux locataires.

Les charges de l'exercice sont essentiellement constituées des charges opérationnelles liées aux immeubles de placement à hauteur de 1,8 M€ (et compensées par des produits à hauteur de 1,5 M€), des autres charges liées au patrimoine (expertises, travaux, pertes sur créances...) pour 115 K€ et des autres charges d'exploitation notamment les charges de fonctionnement général pour 0,8 M€.

Le résultat opérationnel de l'exercice avant variation de valeur des immeubles s'établit ainsi à 7,8 M€. Le poste variation de juste valeur des immeubles de placement correspond à des plus et moins-values constatées sur les valeurs de marché des immeubles en portefeuille. Cette variation constitue une perte nette de 9,2 M€ sur la période.

Le coût de l'endettement financier net s'élève à -2,9 M€, il est composé :

- des frais financiers (impact trésorerie) à hauteur de -3,5 M€ ;
- de l'étalement de la charge d'émission d'emprunts pour -0,1 M€ ;
- des revenus des placements de trésorerie pour 0,7 M€.

Les « autres produits et charges financiers » s'élèvent à 2,3 M€. Ce poste comprend essentiellement la variation de valeur des instruments financiers dérivés.

Le résultat net après impôt se traduit par une perte de 6,6 M€.

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation sur l'exercice clos au 31 décembre 2023 hors actions détenues en propre s'établissant à 13 705 248 actions, le résultat net par action s'élève à -0,48 €.

Bilan résumé

En milliers d'euros	31/12/2023	30/06/2023
Immeubles	419 919	424 264
Titres non consolidés	5	5
Autres actifs non courant	102	204
Instruments financiers non courant	4 295	6 703
Total Actif non courant	424 321	431 176
Stocks		
Créances clients	1 223	1 577
Autres actifs courant	16	-
Autres débiteurs	1 250	5 105
Trésorerie et équivalents	44 871	41 994
Instruments financiers courant	149	-
Total Actif courant	47 509	48 676
Total Actif	471 830	479 853

Les immeubles de placement détenus par le Groupe sont comptabilisés pour leur juste valeur dans les comptes consolidés en normes IFRS. Au 31 décembre 2023, 99 % du patrimoine a été expertisé. Trois approches ont été mises en œuvre : la comparaison directe, la méthode du rendement (capitalisation des revenus locatifs nets) et la méthode des cash flows futurs actualisés.

Le patrimoine immobilier du Groupe s'élève au 31 décembre 2023 à 419,9 M€. La variation résulte de l'effet des cessions (-6,7 M€), de la variation du patrimoine expertisé au 31 décembre 2023 nette de la valorisation des travaux (-8,0 M€) et de l'acquisition de lots de bureaux parisiens (+10,3 M€).

Les autres débiteurs comprennent 0,8 M€ de créances fiscales et des créances diverses pour le solde.

La trésorerie disponible du Groupe s'élève à 44,9 M€.

En milliers d'euros	31/12/2023	30/06/2023
Capitaux propres	247 062	253 759
Emprunts obligataires	-	-
Part non courante des dettes bancaires	196 189	197 975
Instruments financiers non courant	-	-
Autres dettes financières non courantes	3 316	3 526
Autres créditeurs	1 017	1 017
Total Passif non courant	200 522	202 517
Emprunts obligataires	13 004	12 757
Part courante des dettes bancaires	4 912	4 648
Instruments financiers courant	-	-
Autres dettes financières	1 231	875
Dettes fournisseurs	763	1 172
Autres créditeurs	4 336	4 125
Total Passif courant	24 246	23 577
Total Passif	471 830	479 853

La variation des capitaux propres entre le 30 juin 2023 et le 31 décembre 2023 est essentiellement liée au résultat de l'exercice pour -6,6 M€.

L'endettement financier au 31 décembre 2023 s'élève à 214,1 M€ contre 215,4 M€ au 30 juin 2023.

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

Les autres créditeurs sont constitués principalement des dettes fiscales et sociales pour 0,4 M€, des avances et acomptes reçus pour 1,0 M€ (échéances locataires payées en avance) et des autres dettes (fournisseurs d'immobilisation et dettes diverses) pour 2,9 M€.

2.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 31 DECEMBRE 2023

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2023

Période du 1^{er} juillet 2023 au 31 décembre 2023

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche, relatifs à la période du 1^{er} juillet 2023 au 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

I – Conclusion sur les comptes

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

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

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

II – Vérification spécifique

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

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

Les commissaires aux comptes,

Paris La Défense, le 29 mars 2024

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Xavier Niffle
Associé

Paris, le 29 mars 2024

RSA

David Benichou
Associé

2.3 DETAIL DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2023

2.3.1 ETATS FINANCIERS

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

En K€	Note	31/12/2023	30/06/2023
ACTIF			
Actifs non-courants			
Immeubles de placement	6.a	416 656	420 963
Immeubles d'exploitation	6.b	3 263	3 301
Autres immobilisations corporelles	6.b	15	19
Instruments financiers dérivés actifs	6.l	4 295	6 703
Autres actifs financiers (non courants)	6.c	92	190
Actifs d'impôts différés		-	-
Actifs courants			
Stocks		-	-
Clients	6.d	1 223	1 577
Autres actifs financiers (courants)	6.c	16	-
Autres débiteurs	6.d	1 250	5 105
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.e	44 871	41 994
Instruments financiers dérivés actifs	6.l	149	-
TOTAL ACTIF		471 830	479 853
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF			
Capital émis	6.f	34 335	34 335
Réserves	6.f	219 258	210 012
Résultat net part du Groupe		(6 578)	9 357
Capitaux propres part du Groupe		247 016	253 704
Participations ne donnant pas le contrôle		46	55
TOTAL CAPITAUX PROPRES		247 062	253 759
Passifs non courants			
Emprunts obligataires convertibles	6.i	-	-
Emprunts obligataires non convertibles	6.i	-	-
Emprunts bancaires	6.j	196 189	197 975
Instruments financiers dérivés passifs	6.l	-	-
Autres dettes financières	6.m	3 316	3 526
Autres créditeurs		1 017	1 017
Passifs courants			
Emprunts obligataires convertibles	6.i	-	-
Emprunts obligataires non convertibles	6.i	13 004	12 757
Part courante des emprunts long terme	6.j	4 912	4 648
Instruments financiers dérivés passifs	6.l	-	-
Fournisseurs	6.n	763	1 172
Autres créditeurs	6.n	4 336	4 125
Concours bancaires	6.l	-	-
Autres dettes financières	6.m	1 231	875
TOTAL PASSIF		224 768	226 094
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		471 830	479 853

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE EN NORMES IFRS – SCBSM SA

En K€	Note	31/12/2023 (6 mois)	30/06/2023 (12 mois)	31/12/2022 (6 mois)
Loyers		9 024	17 179	8 438
Autres prestations		1 497	2 810	1 307
Revenus du patrimoine	<i>7.a</i>	10 521	19 988	9 744
Autres produits d'exploitation		55	82	33
Total Produits des activités ordinaires		10 576	20 070	9 777
Charges locatives	<i>7.a</i>	(1 840)	(3 634)	(1 753)
Autres charges liées au patrimoine	<i>7.b</i>	(115)	(32)	(76)
Autres charges de structure	<i>7.b</i>	(810)	(1 431)	(708)
Autres charges et produits opérationnels				
Dotations nettes aux amortissements et provisions	<i>7.b</i>	(59)	6	(41)
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement		7 752	14 979	7 200
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	<i>6.a</i>	(9 189)	(3 073)	(216)
Résultat opérationnel		(1 437)	11 907	6 984
Revenus des équivalents de trésorerie		698	439	92
Intérêts financiers - impact trésorerie		(3 469)	(6 064)	(2 847)
Intérêts financiers - Etalement de la charge d'émission et des primes de remboursement d'emprunts		(117)	(357)	452
Coût de l'endettement financier net	<i>7.c</i>	(2 888)	(5 983)	(2 303)
Actualisation des dettes et créances		-	-	-
Variation de valeur des instruments financiers dérivés	<i>6.l</i>	(2 259)	3 432	3 217
Autres produits financiers		1	2	1
Autres charges financières		-	-	-
Autres produits et charges financiers		(2 259)	3 434	3 218
Résultat avant impôts des activités poursuivies		(6 584)	9 358	7 899
Impôts		-	-	-
Résultat net de l'ensemble consolidé		(6 584)	9 358	7 899
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle		(7)	1	(1)
Résultat net part du Groupe		(6 578)	9 357	7 900
Résultat de base par action (en €)	<i>7.e</i>	(0.48)	0.72	0,65
Résultat dilué par action (en €)	<i>7.e</i>	(0.48)	0.72	0,62

ETAT DU RESULTAT GLOBAL EN NORMES IFRS – SCBSM SA

En K€	31/12/2023 (6 mois)	30/06/2023 (12 mois)	31/12/2022 (6 mois)
Résultat net	(6 578)	9 357	7 900
Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat			
Réévaluation immobilisations corporelles			
- Gain / (Pertes) générés(es) durant la période	(39)	13	47
Total des éléments qui ne seront pas reclassés en résultat	(39)	13	47
Eléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat			
Actifs financiers disponibles à la vente			
- Gain / (Pertes) générés(es) durant la période	-	-	-
- Recyclage en résultat sur la période	-	-	-
Couverture des flux de trésorerie			
- Gain / (Pertes) générés(es) durant la période	-	-	-
- Recyclage en résultat sur la période	-	-	-
Total des éléments susceptibles d'être reclassés en résultat	-	-	-
Total du résultat global	(6 616)	9 370	7 947

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS – SCBSM SA

	Capital social	Réserves liées au capital	Actions propres	Réserves et résultat consolidé	Réévaluation immobilisations corporelles	Actifs financiers disponible à la vente	Instruments de couverture	Total des capitaux propres - Part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total des capitaux propres
Au 30 juin 2022	31 840	17 774	(332)	183 604	1 946	937	152	235 922	54	235 976
Résultat net consolidé				7 900				7 900	(1)	7 899
Variation de valeur des actifs financiers disponible à la vente										
Variation de valeur des instruments de couverture										
Réévaluation immobilisations corporelles					47			47		47
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	-	-	-	47	-	47
Total du résultat global	-	-	-	7 900	47	-	-	7 947	(1)	7 946
Actions propres			(219)					(219)		(219)
Augmentation de capital	981	2 155						3 136		3 136
Dividendes										
Autres					(2)			(2)		(2)
Au 31 décembre 2022	32 821	19 929	(551)	191 505	1 991	937	152	246 784	52	246 837
Résultat net consolidé				1 457				1 457	2	1 459
Variation de valeur des actifs financiers disponible à la vente										
Variation de valeur des instruments de couverture										
Réévaluation immobilisations corporelles					(32)			(32)		(32)
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	(32)	-	-	(32)	-	(32)
Total du résultat global	-	-	-	1 457	(32)	-	-	1 425	2	1 427
Actions propres			1 687					1 687		1 687
Augmentation de capital	1 515	4 238			1 515			5 752		5 752
Dividendes		(1 940)						(1 940)		(1 940)
Autres				(5)				(5)		(5)
Au 30 juin 2023	34 335	22 227	1 137	192 956	1 959	937	152	253 704	55	253 759
Résultat net consolidé				(6 578)				(6 578)	(7)	(6 584)
Variation de valeur des actifs financiers disponible à la vente										
Variation de valeur des instruments de couverture										
Réévaluation immobilisations corporelles					(39)			(39)		(39)
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	(39)	-	-	(39)	-	(39)
Total du résultat global	-	-	-	(6 578)	(39)	-	-	(6 616)	(7)	(6 623)
Actions propres			(73)					(73)		(73)
Augmentation de capital										
Dividendes										
Autres				2				2	(2)	
Au 31 décembre 2023	34 335	22 227	1 064	186 381	1 920	937	152	247 016	46	247 062

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES – SCBSM SA

<i>En K€</i>	<i>Note</i>	31/12/2023 <i>(6 mois)</i>	30/06/2023 <i>(12 mois)</i>
Résultat net		(6 584)	9 358
Variation de valeur sur les immeubles sans impact de trésorerie	6.a	9 189	1 848
Dépréciations et provisions (hors actifs circulants)		3	7
Variation de valeur et résultat de cession des actifs et passifs financiers		2 259	(3 338)
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		4 867	7 874
Coût de l'endettement financier net	7.c	2 888	5 983
Impôts	7.d		
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		7 755	13 857
Impôt versé		-	-
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		722	821
Flux de trésorerie générés par les activités poursuivies		8 478	14 678
Décaissements liés aux travaux et acquisitions d'immeubles de placement		(12 634)	(7 403)
Encaissement de cession d'immeubles de placement	6.a	11 059	17 871
Acquisitions et cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-	-
Acquisitions et cessions autres immobilisations financières		-	-
Variation des prêts et avances consentis		82	(14)
Incidence des variations de périmètre			
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(1 493)	10 454
Produits d'émission des emprunts		-	4 381
Frais décaissés à l'émission d'emprunts		-	-
Remboursements d'emprunts (y compris location-financement)		(1 795)	(20 184)
Intérêts financiers versés (y compris location-financement)		(3 898)	(6 094)
Produit de trésorerie et équivalent de trésorerie		1 529	439
Vente/achats par la société de ses propres actions		(91)	(324)
Variation nette des autres flux de financement (C/C d'associés, dépôts de garantie)		147	207
Augmentation de capital		-	-
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe		-	(1 940)
Dividendes payés aux minoritaires		-	(3)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(4 108)	(23 519)
Variation nette de trésorerie et équivalents de trésorerie		2 877	1 614
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à l'ouverture	6.e	41 994	40 381
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à la clôture	6.e	44 871	41 994

2.3.2 INFORMATIONS GENERALES

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

Les comptes semestriels consolidés résumés au 31 décembre 2023 ainsi que les notes annexes y afférentes ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'administration et arrêtés lors de sa réunion du 28 mars 2024.

2.3.3 EVENEMENTS CARACTERISTIQUES DU SEMESTRE

- **Immobilier :**

. Au cours du semestre, le Groupe a procédé à la cession de différents actifs immobiliers :

- Un magasin Grand Frais neuf à Sainte Geneviève des bois (91)
- Un bâtiment commercial vacant à Sillé le Guillaume (72)
- Des lots de bureaux vacants à Besançon (25)

En septembre 2023, le Groupe a acquis des lots de copropriété de bureaux au sein d'un immeuble situé boulevard des Capucines (Paris 2e). Cette acquisition a été intégralement réalisée en fonds propres compte tenu du niveau de trésorerie élevé du Groupe. Un refinancement pourra intervenir ultérieurement.

- **Financier :**

En date du 14 décembre 2023 SCBSM a signé une convention de « prêt à impact » d'un montant de 10 M€ amortissable sur 5 ans. Ce financement est le premier crédit bancaire corporate du Groupe sans garantie, il a pour objet le financement de la démarche ESG du Groupe. Dans cette optique le Groupe a mandaté la société Ethifinance en vue de sa notation ISR au cours des 5 prochaines années. La première notation pourrait intervenir lors de la clôture des comptes au 30 juin 2024. A titre incitatif le taux du prêt est bonifié en fonction des performances ESG du Groupe pouvant atteindre une bonification pour la dernière année de 40bps. Aucun tirage n'est intervenu à ce jour.

2.3.4 METHODES COMPTABLES

a) Principes de préparation des états financiers consolidés semestriels résumés

Les états financiers consolidés semestriels résumés du Groupe au 31 décembre 2023 ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception des immeubles de placement, terrains et constructions, actifs financiers et dérivés qui sont évalués à leur juste valeur.

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

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

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

b) Conformité aux normes comptables

Les comptes consolidés semestriels résumés au 31 décembre 2023 sont établis en conformité avec les principes de comptabilisation et d'évaluation des normes comptables internationales. Ces normes comptables internationales sont constituées des IFRS (International Financial Reporting Standards), des IAS (International Accounting Standards), ainsi que de leurs interprétations, qui ont été adoptées par l'Union Européenne pour les exercices ouverts au 1^{er} juillet 2023 (publication au Journal Officiel de l'Union Européenne). Les normes et

interprétations adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées par l'Union Européenne pour les exercices ouverts avant le 1^{er} juillet 2023 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

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

Incidence des nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes d'application obligatoire au sein de l'Union Européenne pour les exercices ouverts à compter du 1er juillet 2023

Les nouvelles normes, ou amendements de normes et interprétations de normes suivantes ont été appliqués aux comptes clos le 31 décembre 2023 et sont sans impact significatif :

- Amendements d'IAS 1 et d'IFRS Practice Statement 2 « Informations à fournir sur les méthodes comptables »
- Amendements d'IAS 8 « Définition d'une estimation comptable »
- Amendement d'IAS 12 « Impôt différé rattaché à des actifs et des passifs issus d'une même transaction ».

Principes et modalités de consolidation

Les états financiers consolidés semestriels résumés comprennent les états financiers de SCBSM et de ses filiales au 31 décembre 2023. Les états financiers des filiales ont été retraités selon le référentiel IFRS. Les opérations réciproques ont été éliminées.

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

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

Conversion en monnaie étrangère

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

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

2.3.5 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les sociétés qui composent le Groupe SCBSM au 30 juin 2023 et 31 décembre 2023 sont les suivantes :

Sociétés consolidées	SIREN	Date d'entrée dans le Groupe	31/12/2023		30/06/2023	
			Intérêts	Contrôle	Intérêts	Contrôle
Société mère						
SA Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche	775 669 336		-	-	-	-
Sociétés en intégration globale						
SCI Berlioz	480 044 635	21/12/2005	100%	100%	100%	100%
SCI Buc	438 922 148	21/12/2005	100%	100%	100%	100%
SCI Cathédrale	453 055 287	21/12/2005	100%	100%	100%	100%
SCI Des Bois	438 739 468	21/12/2005	100%	100%	100%	100%
SCI Lip	478 294 416	21/12/2005	100%	100%	100%	100%
SCI Parabole IV	452 779 325	21/12/2005	100%	100%	100%	100%
SCI Baltique	488 859 695	31/03/2006	100%	100%	100%	100%
SCI Abaquesne	490 232 345	15/03/2006	100%	100%	100%	100%
SCI Des Bois de Norvège	491 104 519	04/07/2006	100%	100%	100%	100%
SAS Les Promenades de la Thalie	494 166 747	26/07/2006	100%	100%	100%	100%
SNC Foncière du Chêne Vert	481 597 631	27/01/2007	100%	100%	100%	100%
SCI Wittenheim	530 194 562	27/12/2010	99%	99%	99%	99%
SCI Du Val sans Retour	480 703 681	29/06/2012	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%
SCI Villiers Luats	489 377 390	28/06/2013	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%
SCI Haussmann-Eiffel	794 032 128	03/07/2013	100%	100%	100%	100%
SARL Cathédrales	797 899 143	15/10/2013	100%	100%	100%	100%
SNC Sentier	797 955 531	17/10/2013	99%	99%	99%	99%
SNC Meubles & Co	483 817 193	30/05/2018	100%	100%	100%	100%
SNC Deux six sept	888 302 858	25/08/2020	100%	100%	100%	100%
SNC Un et trois	888 303 849	25/08/2020	100%	100%	100%	100%

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

a) Immeubles de placement

La juste valeur des immeubles a été déterminée conformément à IAS 40 en fonction des conditions économiques et de marché existantes au 31 décembre 2023 (IAS 40, §38). Au 31 décembre 2023, l'ensemble des immeubles de placement a été classé en niveau 3 selon IFRS 13 (voir note « q. Evaluation de la juste valeur »).

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

- Cushman & Wakefield
- Catella

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

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

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

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

Au 31 décembre 2023, la juste valeur des immeubles de placement déterminée par référence aux valeurs d'expertise s'établit à 416,7 M€.

Solde au 30 juin 2022	437 559
Travaux et dépenses capitalisés	3 283
Acquisition d'immeubles	4 624
Cessions d'immeubles	(21 271)
Résultat net des ajustements de la juste valeur	(3 073)
Autres variations	(161)
Solde au 30 juin 2023	420 963
Travaux et dépenses capitalisés	2 256
Acquisition d'immeubles	10 300
Cessions d'immeubles	(7 659)
Variation de la juste valeur et résultats nets de cessions	(9 189)
Autres variations	(15)
Solde au 31 décembre 2023	416 656

b) Immobilisations corporelles

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

	30/06/2023	Augment.	Diminut.	Réévaluation	31/12/2023
Valeurs brutes	3 450			(39)	3 411
Immeubles d'exploitation	3 301			(39)	3 263
Autres immobilisations corporelles	148				148
Amortissements	(129)	(3)			(133)
Immeubles d'exploitation					
Autres immobilisations corporelles	(129)	(3)			(133)
Valeurs nettes	3 321	(3)		(39)	3 278
Immeubles d'exploitation	3 301			(39)	3 263
Autres immobilisations corporelles	19	(3)			15

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

c) Autres actifs financiers (non courants)

En K€	31/12/2023	30/06/2023
Actifs financiers disponibles à la vente	5	5
Prêts, cautionnements et autres créances	87	185
Total Autres actifs financiers (non courants)	92	190

d) Clients et autres débiteurs

En K€	31/12/2023	30/06/2023
Clients et comptes rattachés	1 687	1 985
Dépréciation	(464)	(408)
Total	1 223	1 577
Créances fiscales	788	1 000
Autres créances	463	4 106
Total	1 250	5 105
Clients et autres débiteurs	2 474	6 682

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

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

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

Les autres créances sont principalement composées des créances diverses et des charges constatées d'avance. Le montant élevé au 30 juin 2023 correspondait à hauteur de 3,4 M€ à la créance sur le région Grand Est suite à la vente de l'hôtel particulier de Nancy.

e) Trésorerie et équivalents de trésorerie

En K€	31/12/2023	30/06/2023
Comptes bancaires et caisses (Actif)	5 215	21 633
VMP - Equivalents de trésorerie	39 315	20 361
Intérêts courus non échus s/ VMP	341	-
Dép. valeurs mobilières de placement	-	-
VMP - NET (actif)	39 656	20 361
Concours bancaires (trésorerie passive)	-	-
Intérêts courus non échus (Passif)	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets	44 871	41 994

Les comptes bancaires et caisses ne sont pas rémunérés.

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

f) Capital émis et réserves

Catégorie de titres	Valeur nominale	Nombre de titres			Au 31 décembre 2023
		Au 30 juin 2023	Créés	Annulation	
Actions ordinaires	€ 2,50	13 734 163	-	-	13 734 163

Au 31 décembre 2023, le capital social de SCBSM est composé de 13 734 163 actions de 2,50 € de valeur nominale.

Variation des capitaux propres

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

Actions propres

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

Le nombre de titres auto détenus dans ce contexte au 31 décembre 2023 s'élevait à 14 924 actions.

Le nombre de titres lié au programme de rachat au 31 décembre 2023 est quant à lui de 16 500 actions.

g) Echéances des emprunts bancaires et locations financement

En K€	Solde au 31/12/2023	Part courante < 12 mois	Part non courante	Dont de 12 à 24 mois	Dont entre 2 et 5 ans	Dont > 5 ans
Dettes financières						
Emprunts bancaires	199 749	3 561	196 189	32 284	57 926	105 978
Contrat location financement						
Intérêts courus sur emprunts bancaires	1 352	1 352				
Intérêts courus sur contrat location financement						
Total	201 101	4 912	196 189	32 284	57 926	105 978

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

h) Flux de trésorerie contractuels futurs relatifs aux dettes financières

En K€	Flux au 31/12/2023	Part courante < 12 mois	Part non courante	Dont de 12 à 24 mois	Dont entre 2 et 5 ans	Dont > 5 ans
Intérêts hors couverture	4 417	8 460	26 751	8 071	16 941	1 740
Intérêts liés aux couvertures	(831)	(1 923)	(6 919)	(1 837)	(4 741)	(341)
Total	3 586	6 537	19 832	6 234	12 199	1 398

Les flux d'intérêts sont évalués sur la base des taux d'intérêt à terme applicable au 31 décembre 2023.

i) Emprunts obligataires convertibles et non convertibles

Emprunt obligataire (échéance janvier 2024)

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

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

L'intégralité de l'emprunt obligataire a été remboursé à l'échéance.

j) Emprunts bancaires courants et non courants

Nature et détails des emprunts bancaires et contrats de location financement

Société	Nature	Date emprunt	Durée (ans)	Taux	Dettes au 31/12/2022 yc frais accessoires et intérêts courus (K€) (**)
SCBSM SA	EH	23/11/2011	15	Eur3M+1,80 (*)	775
SCBSM SA	EH	19/09/2019	9	Eur3M+1,85	594
SCBSM SA	EH	19/09/2019	9	Eur3M+1,50	811
SCBSM SA	EH	23/11/2011	15	Eur3M+1,80 (*)	448
SCBSM SA	EH	29/04/2015	12	Eur3M+2,10	1 859
SCBSM SA	EC	15/12/2023	5	Eur3M+1,90	0
SCI Baltique	EH	30/03/2022	7	1,90 %	64 659
SCI Berlioz	EH	18/09/2018	9	1,70 %	17 775
SCI Buc	EH	21/04/2022	6	Eur3M+1,70 (*)	27 178
SCI Cathédrale	EH	29/03/2019	10	Eur3M+1,50	35 226
SNC Deux Six Sept	EH	22/10/2020	5	Eur3M+2	15 307
SCI Du Val Sans Retour	EH	29/10/2012	15	4,00 %	979
SNC Foncière du chêne vert	EH	10/12/2020	12	Eur3M+1,65	5 387
SCI Haussmann-Eiffel	EH	29/03/2019	10	Eur3M+1,50	10 640
SCI Parabole IV	EH	25/10/2019	15	Eur3M+1,85	3 764
SNC Sentier	EH	15/02/2016	10	Eur3M+1,90	1 696
SNC Un et Trois	EH	28/10/2020	5	Eur3M+2,2	13 670
SCI Villiers Luats	EH	15/12/2010	15	3,61 %	335
Total					201 101
EH : Emprunt hypothécaire				Part non-courante	196 189
EC : Emprunt corporate				Part courante	4 912

(*) + Euribor 3M Flooré à 0.

(**) Le montant de la dette présentée dans ce tableau correspond au capital restant dû au 31 décembre 2023 retraité de tous les frais accessoires amortis sur la durée du financement, des intérêts courus et des avances preneurs.

Tableau de variation des emprunts bancaires et contrats de location financement

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

En K€	Total
30-juin-22	216 025
Nouveaux emprunts et locations financements	4 381
Remboursements	(18 353)
Autres variations	571
30-juin-23	202 623
Nouveaux emprunts et locations financements	-
Remboursements	(1 678)
Autres variations	156
31-décembre-23	201 101

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

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

Covenants sur contrats d'emprunt

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

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

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

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

- Emprunt porté par SCBSM et contracté auprès de la Banque Palatine le 29 avril 2015 sur le retail park de Soyaux : Capital restant dû au 31 décembre 2023 : 1 868 K€.
 - DSCR : le Ratio DSCR devra être supérieur ou égal à 110 % ;
 - LTV : le Ratio LTV devra être inférieur ou égal à 70 %.
- Emprunt porté par la SNC Sentier et contracté auprès d'Arkéa le 15 février 2016 : Capital restant dû au 31 décembre 2023 : 1 687 K€.
 - DSCR : le Ratio DSCR devra être supérieur à 120 % ;
 - LTV : le Ratio TLV devra être inférieur ou égal à 75 %.
- Emprunt porté par la SCI Berlioz et contracté auprès de Crédit Mutuel le 18 septembre 2018 : Capital restant dû au 31 décembre 2023 : 17 750 K€.
 - LTV consolidé Groupe : le Ratio LTV devra être inférieur à 60 % ;
 - LTV périmètre : le Ratio LTV devra être inférieur à 70 %
 - DSCR périmètre : le Ratio DSCR devra être supérieur à 105 %.

- Emprunts portés par les SCI Cathédrale et SCI Haussmann-Eiffel et contractés auprès de Crédit Mutuel et BNP le 29 mars 2019 : Capital restant dû au 31 décembre 2023 : 45 686 K€.

- LTV consolidé Groupe : le Ratio LTV devra être inférieur à 60 % ;
- LTV Périmètre :

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

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

- Emprunt porté par la SCBSM et contracté auprès de Banque Palatine le 19 septembre 2019 dans le cadre des travaux de Buchelay : Capital restant dû au 31 décembre 2023 : 1 432 K€

- DSCR : le Ratio DSCR devra être supérieur ou égal à 110 % ;
- LTV : le Ratio LTV devra être inférieur ou égal à 50 %.

- Emprunt porté par la SCI PARABOLE IV et contracté auprès de la Banque Palatine le 25 octobre 2019. Capital restant dû au 31 décembre 2023 : 3 756 K€.

- DSCR : le Ratio DSCR devra être supérieur ou égal à 110 % ;
- LTV : le Ratio LTV devra être inférieur ou égal à 50 %.

- Emprunt porté par la SNC UN ET TROIS et contracté auprès d'Arkéa le 28 octobre 2020. Capital restant dû au 31 décembre 2023 : 13 500 K€.

- LTV : le Ratio LTV devra être inférieur ou égal à 80 %.

- Emprunt porté par la SCI BALTIQUE et contracté auprès de la Société Générale et la Banque Postale le 30 Mars 2022. Capital restant dû au 31 décembre 2023 : 65 000 K€.

- DSCR : le Ratio DSCR devra être supérieur ou égal à 120 % ;
- LTV : le Ratio LTV devra être inférieur ou égal à 65 % jusqu'au 29 mars 2027 puis inférieur ou égal à 60 % jusqu'à la date d'échéance.

- Emprunt porté par la SCI BUC et contracté auprès d'Arkéa le 21 Avril 2022 : Capital restant dû au 31 décembre 2023 : 27 000 K€.

- ICR :

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

- LTV : le Ratio LTV devra être inférieur ou égal à 75 % jusqu'au 30 juin 2024 puis inférieur ou égal à 70 % jusqu'à la date d'échéance.

- Emprunt porté par SCBSM et contracté auprès d'Arkéa le 15 décembre 2023 : Capital restant dû au 31 décembre 2023 : aucun tirage intervenu à ce jour.

- DSCR consolidé Groupe : le Ratio DSCR devra être supérieur ou égal à 110 % ;

- Gearing (Dette financière nette / Capitaux propres): le Ratio de Gearing devra être inférieur ou égal à 3 ;
- LTV consolidé Groupe : le Ratio LTV devra être inférieur à 60 %.

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

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

En K€	30/06/2023	Flux de trésorerie		Variations non-monétaires				31/12/2023
		Produits d'émission des emprunts	Remboursements d'emprunts	Conversion	Reclassement	Intérêts	Juste valeur	
Passifs non courants								
Emprunts obligataires convertibles								
Emprunts obligataires non convertibles								
Emprunts bancaires	197 975				(1 786)			196 189
Instruments financiers dérivés passifs								
Passifs courants								
Emprunts obligataires convertibles								
Emprunts obligataires non convertibles	12 757						247	13 004
Part courante des emprunts long terme	4 648		(1 678)		1 786	156		4 912
Instruments financiers dérivés passifs								
Dettes financières	215 380	0	(1 678)	0	0	403	0	214 105

l) Instruments financiers dérivés

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

Instruments financiers dérivés non éligibles à la comptabilité dérogatoire de couverture

Société / Emprunt / Prêteur / Contrepartie Couverture	Solde dette couverte (000€)	Date début contrat	Durée (ans)	Échéance	Valeur Juin 2023 Actif	Valeur Juin 2023 Passif	Valeur Déc. 2023 Actif	Valeur Déc. 2023 Passif	Var. de valeur - Imp. Résultat	Var. de valeur - Imp. Cap. propres	<1 AN	DE 1 A 2 ANS	DE 2 A 5 ANS	>5 ANS
Descriptif du contrat de couverture														
SCI Cathédrale / La Madeleine / BECM BNP / BNP CM-CIC BNP Swap taux fixe : Le Groupe reçoit Eur 3M et paie 0,58 % CM-CIC Swap taux fixe : Le Groupe reçoit Eur 3M et paie 0,56 %	35 226	03/19	10	03/29	4 618	-	3 146	-	(1 471)	-	-	-	-	3 146
SCI Haussmann / Réaumur / BECM BNP / BNP CM-CIC BNP Swap taux fixe : Le Groupe reçoit Eur 3M et paie 0,58 % CM-CIC Swap taux fixe : Le Groupe reçoit Eur 3M et paie 0,56 %	10 640	03/19	10	03/29	1 396	-	951	-	(445)	-	-	-	-	951
SCI Parabole IV / Banque Palatine / Banque Palatine CAP à 0,50 %	3 764	12/19	5	10/24	181	-	112	-	(69)	-	112	-	-	-
SCBSM Buchelay Travaux / Banque Palatine / Banque Palatine CAP à 0,50 %	1 404	12/19	5	09/24	71	-	38	-	(34)	-	38	-	-	-
BUC / Arkéa / Arkéa CAP à 2,5 %	27 178	05/22	5	04/27	437	-	197	-	(240)	-	-	-	197	-
TOTAL	78 212				6 703	-	4 444	-	(2 259)	-	149	-	197	4 098

Ces instruments financiers dérivés n'étant pas éligibles à la comptabilité dérogatoire de couverture, la variation de leur juste valeur est comptabilisée en compte de résultat, représentant un bénéfice de 2 259 K€ sur le semestre

L'effet net des couvertures de taux sur le semestre représente un profit de 1 428 K€, qui se décompose ainsi :

- Variation de valeur des instruments financiers dérivés non éligibles à la comptabilité de couverture : profit de 2 259 K€,
- Produits d'intérêts du semestre pour 831 K€.

Le solde de la dette exposé aux effets de fluctuation des taux d'intérêts de marché s'établit à 39 142 K€ (encours restant dû sur les emprunts à taux variable ne faisant pas l'objet d'un contrat de garantie de taux d'intérêts : total dettes bancaires (201 101 K€) – dettes couvertes (78 212 K€) – dettes à taux fixe (83 747 K€) = 39 142 K€) soit 19,5 % de la dette bancaire au 31 décembre 2023.

m) Autres dettes financières

En K€	31/12/2023	30/06/2023
Autres dettes financières non courantes	3 316	3 526
Dépôts de garantie	3 316	3 526
Autres dettes financières courantes	1 231	875
Concours bancaires	-	-
Dépôts de garantie	1 231	875
Comptes créditeurs d'associés	-	-
Autres dettes financières	4 547	4 400

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

n) Fournisseurs et autres créditeurs (courant)

En K€	31/12/2023	30/06/2023
Fournisseurs et comptes rattachés	763	1 172
Dettes fiscales et sociales	443	1 177
Avances et acomptes reçus	1 018	1 800
Produits constatés d'avance	35	305
Autres dettes	2 840	843
Fournisseurs et autres créditeurs	5 099	5 297

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

Les avances reçues se rattachent aux loyers du premier semestre de l'année 2024 déjà encaissés au 31 décembre 2023.

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

La SCI Du Val sans retour a reçu une indemnité d'expropriation que SCBSM s'est engagé à rétrocéder au vendeur lors de l'acquisition des parts de la SCI en 2012. Au 31 décembre 2023, les 2 M€ d'indemnité sont comptabilisés en dettes diverses, il n'y a aucun impact P&L sur SCBSM.

o) Impôts

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

Du fait de l'option pour ce régime, aucun impôt sur les sociétés n'est dû au titre de l'activité de location d'immeubles, directement ou indirectement à travers les produits reçus des filiales et aucun impôt différé n'est constaté au 31 décembre 2023.

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

p) Comptabilisation des actifs et passifs financiers

Poste concerné dans l'état de la situation financière	Net (En K€)	Au coût amorti	A la juste valeur par le biais des capitaux propres	A la juste valeur par le biais du compte de résultat
Actifs financiers disponibles à la vente	5		5	
Prêts, cautionnements et autres créances	87	87		
Sous Total Autres actifs financiers (non courants)	92	87	5	-
Prêts, cautionnements et autres créances	16	16		
Clients (1)	1 223	1 223		
Equivalents de trésorerie	39 656	39 656		
Disponibilités	5 215	5 215		
Instruments financiers dérivés actifs	4 444			4 444
Total Actifs financiers	50 646	46 197	5	4 444
Emprunts obligataires convertibles	-			
Emprunts obligataires non convertibles	13 004	13 004		
Dettes financières	201 101	201 101		
Total Emprunts & obligations convertibles	214 105	214 105	-	-
Instruments financiers dérivés passifs (2)	-			
Dépôts de garantie	4 547	4 547		
Effet de l'actualisation des dépôts de garantie	-			
Fournisseurs	763	763		
Total Passifs Financiers	219 415	219 415	-	-

(1) Hors franchises

(2) Hors TIE

q) Evaluation de la juste valeur

Le Groupe SCBSM se conforme à la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur » depuis le 1^{er} juillet 2013. Compte-tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations les états locatifs du Groupe, SCBSM a considéré la classification en niveau 3 de ses actifs comme la mieux adaptée. Les rapports d'expertise prennent notamment en considération des notions spécifiques, tels que la nature de chaque bien, son emplacement, ses revenus locatifs et des analyses avec des transactions comparables intervenues sur le marché sont également effectuées. De plus, des données non observables publiquement comme les hypothèses de taux de croissance de loyers ou les taux de capitalisation sont utilisées par les experts pour déterminer les justes valeurs des actifs du Groupe SCBSM.

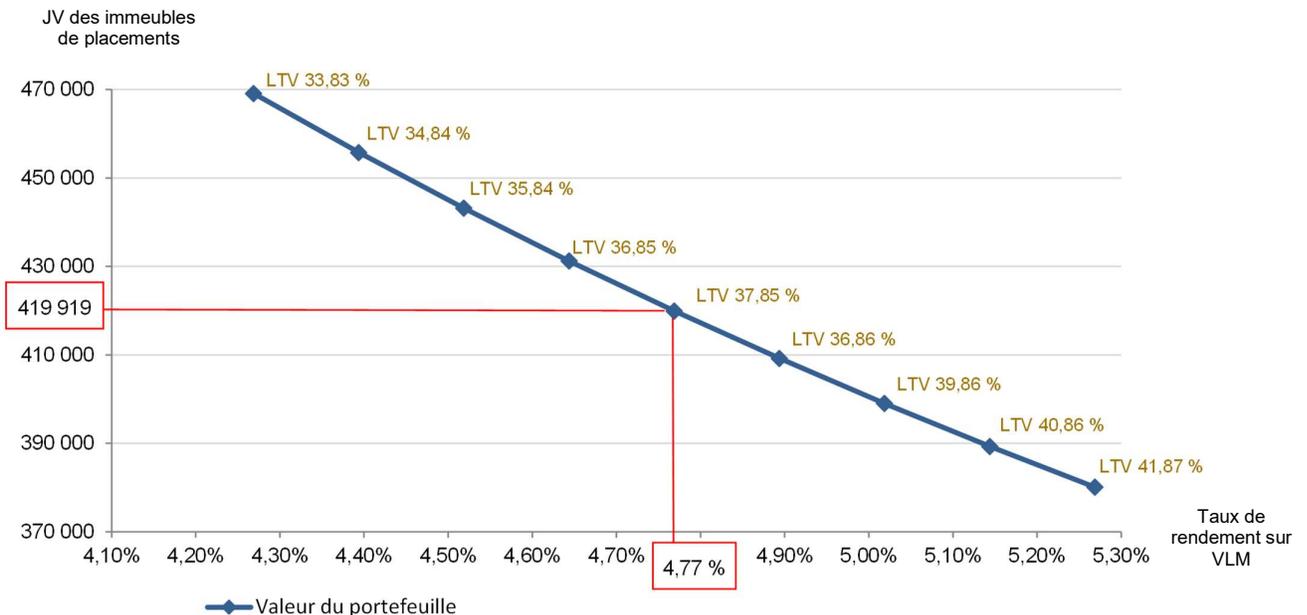
Le tableau suivant présente un certain nombre d'éléments quantitatifs utilisés pour évaluer la juste valeur des immeubles de placement détenus par le Groupe, sur base des immeubles expertisés au 31 décembre 2023 :

31/12/2023		Méthode des DCF					Méthode du rendement		Méthode de comparaison directe
		Base capitalisée en € par m ²	Taux d'actualisation des loyers	Taux d'actualisation de sortie	Taux de rendement de revente	Taux de croissance annuelle moyen des loyers nets	Taux de rendement	Durée de la période de recommercialisation en mois	Prix moyen en € par m ²
Paris - Quartier Central des Affaires	Max	764,75	6,00%	6,00%	4,50%	3,88%	10,00%	-	12 500
	Min	174,00	5,50%	5,50%	4,08%	1,38%	2,25%	-	9 000
Périphérie	Max	241,31	10,00%	10,00%	8,50%	6,05%	10,00%	-	-
	Min	99,63	5,50%	6,75%	6,50%	-0,16%	6,75%	-	-
Province	Max	112,14	10,50%	10,50%	9,75%	2,48%	9,75%	-	-
	Min	29,17	8,00%	8,00%	8,25%	-0,13%	7,90%	-	-

Dans le cadre de ses financements, le Groupe a souscrit plusieurs contrats de couverture. Ces instruments financiers dérivés ont été classés en niveau 2 au 31 décembre 2023. Leurs justes valeurs ont été déterminées sur la base des évaluations transmises par les partenaires financiers du Groupe.

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

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



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

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

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

2.3.7 NOTES DETAILLEES COMPTE DE RESULTAT

a) Revenus locatifs

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

En K€	31/12/2023 (6 mois)	30/06/2023 (12 mois)	31/12/2022 (6 mois)
Loyers	9 024	17 179	8 438
Autres prestations	1 497	2 810	1 307
Charges locatives	(1 840)	(3 634)	(1 753)
Revenus locatifs nets	8 681	16 355	7 992

Les charges locatives concernent notamment les charges d'assurance, d'entretien, de gardiennage, les taxes foncières et taxes sur les bureaux ainsi que les honoraires de gestion. La quote-part de ces charges liées aux espaces vacants ainsi que certaines charges définies par les baux sont incluses dans les charges locatives mais ne génèrent pas de produits locatifs.

b) Charges d'exploitation

En K€	31/12/2023 (6 mois)	30/06/2023 (12 mois)	31/12/2022 (6 mois)
Autres charges liées au patrimoine	(115)	(32)	(76)
Autres charges de structure	(810)	(1 431)	(708)
Autres charges et produits opérationnels	-	-	-
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(59)	6	(41)
Total charges d'exploitation	(984)	(1 457)	(825)

L'effectif au 31 décembre 2023 s'élève à 4 personnes, les charges de personnel contribuent aux charges d'exploitation pour un montant de 148 K€.

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

d) Coût de l'endettement financier net

En K€	31/12/2023 (6 mois)	30/06/2023 (12 mois)	31/12/2022 (6 mois)
Intérêts financiers des emprunts	(4 053)	(6 017)	(2 481)
Intérêts financiers des crédits-baux	-	(36)	(36)
Intérêts financiers des instruments de couverture	-	(97)	4
Intérêts des emprunts obligataires (coupons)	(247)	(556)	(334)
Intérêts financiers - Etalement de la charge d'émission d'emprunts et des primes de remboursement d'emprunts	(117)	(357)	452
Intérêts et charges assimilées	(4 417)	(7 063)	(2 395)
Produits financiers des instruments de couverture	831	642	-
Revenus des équivalents de trésorerie	698	439	9
Produits/charges de trésorerie et équivalents	1 529	1 081	9
Coût de l'endettement financier net	(2 888)	(5 983)	(2 303)

e) Impôts

Néant.

f) Résultat par action

En K€	31/12/2023	30/06/2023	31/12/2022
Résultat net part du Groupe	(6 578)	9 357	7 900
Frais financiers sur ORNANE	-	-	159
Résultat net part du Groupe corrigé	(6 578)	9 357	8 059
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	13 705 248	13 035 382	12 151 511
Nombre moyen d'options de souscription	-	-	-
Nombre moyen d'obligations convertibles (ORNANE) (*)	-	-	751 115
Nb moyen pondéré d'actions corrigé des actions potentielles	13 705 248	13 035 382	12 925 159
Résultat de base par action (en €)	(0,48)	0,72	0,65
Résultat dilué par action (en €)	(0,48)	0,72	0,62

2.3.8 INFORMATION SECTORIELLE

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

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

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

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

Au 31 décembre 2023

En K€	Paris	Ile de France	Province	Structure	Total
Loyers	7 415	1 103	506	-	9 024
Autres prestations	971	368	158	-	1 497
Revenus du patrimoine	8 387	1 471	663	-	10 521
Autres produits d'exploitation	-	2	-	53	55
Total Produits des activités ordinaires	8 387	1 473	663	53	10 576
Charges locatives	(1 178)	(488)	(174)	-	(1 840)
Autres charges liées au patrimoine	(100)	(7)	(8)	-	(115)
Autres charges de structure	-	-	-	(810)	(810)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	55	(46)	(64)	(3)	(59)
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	7 164	931	417	(761)	7 752
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	(9 511)	256	66	-	(9 189)
Résultat opérationnel	(2 347)	1 188	487	(761)	(1 437)

En K€	Paris	Ile de France	Province	Structure	Total
Immeubles de placement détenus en pleine propriété	373 716	31 400	11 540	-	416 656
Immeubles de placement détenus en crédit-bail	-	-	-	-	-
Immeuble d'exploitation	3 263	-	-	-	3 263
Clients	691	285	185	63	1 223
Total	377 670	31 685	11 725	63	421 142

2.3.9 STOCK-OPTIONS

Néant.

2.3.10 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

a) Risques de liquidité, risques de taux

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

Les profils d'amortissements sont variables et comprennent généralement une quote-part significative remboursable in fine afin de préserver des cash-flows attractifs. L'endettement est essentiellement à taux variable et couvert par des contrats de couverture de taux, le coût du financement moyen observé sur le semestre s'élève à 3,24 % contre 2,68% au 30 juin 2023.

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

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

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

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

b) Risques de change

Les activités opérationnelles du Groupe sont exclusivement menées sur le territoire français à ce jour. Aussi, le Groupe n'est pas exposé au risque de change.

c) Risques de crédit

De par la nature des actifs et des baux à ce jour en portefeuille dans le Groupe SCBSM, le risque de crédit est limité. En effet, sur la base des états locatifs au 31 décembre 2023, aucun locataire ne représente plus de 12 % des loyers.

Les 12 premiers locataires représentent environ 46 % des loyers.

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

2.3.11 ENGAGEMENTS ET EVENTUALITES

a) Litiges

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

b) Engagements sur contrats de location simple pour lesquels le Groupe est bailleur

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

Les contrats de location non résiliables engagés sur ces immeubles ont des durées résiduelles généralement comprises entre 1 et 10 ans. Les loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont les suivants au 31 décembre 2023 sans prise en compte d'indexation future :

En K€	31/12/2023
Moins d'un an	17 129
De un à deux ans	12 457
De deux à cinq ans	14 999
Plus de cinq ans	3 293
Total des engagements reçus sur contrats de location simple	47 878

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

Néant.

d) Nantissements et hypothèques

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

Ces engagements couvrent les dettes bancaires présentées en 6.j :

Société	Prêteur	Échéance	Dettes au 31/12/2023 y compris frais accessoires et intérêts courus (K€)	Valeur de l'actif hypothéqué au 31/12/2023	Description des garanties et engagements
SA SCBSM	Palatine	2026	1 223	17 150	Hypothèque, cession Dailly des loyers
SA SCBSM	Palatine	2027	1 859	8 000	Hypothèque conventionnelle de 2 ^{ème} rang, cession Dailly des loyers
SA SCBSM	Palatine	2028	1 404	9 150	Hypothèque conventionnelle, cession Dailly des loyers
SCI Baltique	SG/BP	2029	64 659	117 900	Hypothèque de 1 ^{er} rang et sans concurrence à hauteur de 31 785 061,43 Euros, hypothèque conventionnelle en 2 nd rang et sans concurrence du solde, nantissement des parts sociales, cession Dailly des loyers, des créances de prêts intra-groupe et des assurances
SCI Berlioz	BECM	2027	17 775	28 500	Hypothèque, privilège de prêteurs de deniers, nantissement du compte de fonctionnement et des parts sociales, cession Dailly
SCI Buc	Arkéa	2028	27 178	40 230	Hypothèque, cession Dailly des revenus locatifs, nantissement du compte de Réserve
SCI Cathédrale	BECM	2027	35 226	76 053	Hypothèque de 1 ^{er} rang et sans concurrence, Hypothèque conventionnelle complémentaire de 2 ^{ème} rang sur les contrats de couverture. Nantissement des parts sociales, des comptes bancaires et des prêts subordonnés, cession Dailly et Nantissement des créances au titre des couvertures de taux, cession Dailly des créances de loyers et d'assurance, Délégation légale d'assurance, Caution solidaire SCBSM
SNC Deux Six Sept	BNP	2025	15 307	25 041	Privilège de prêteur de deniers de 1 ^{er} rang sans concurrence, cession Dailly de créances de loyers commerciaux, constitution d'une garantie sur espèces à hauteur de 300 000 € et engagement de maintien de l'actionariat
SCI Du Val Sans Retour	Caisse d'épargne	2027	979	5 900	Hypothèque, caution solidaire SCBSM et délégation des loyers
SNC Foncière du Chêne Vert	BECM	2032	5 387	14 600	Hypothèque, nantissement des créances de couverture, cession Dailly des créances locatives et d'assurance
SCI Haussmann-Eiffel	BECM	2029	10 640	28 642	Hypothèque de 1 ^{er} rang et sans concurrence, Hypothèque conventionnelle complémentaire de 2 ^{ème} rang sur les contrats de couverture. Nantissement des parts sociales, des comptes bancaires et des prêts subordonnés, cession Dailly et Nantissement des créances au titre des couvertures de taux, cession Dailly des créances de loyers et d'assurance, Délégation légale d'assurance, Caution solidaire SCBSM
SCI Parabole IV	Palatine	2034	3 764	16 000	Hypothèque, cession Dailly des loyers et nantissement des créances
SNC Sentier	Arkéa	2026	1 696	11 010	Hypothèque, cession Dailly des indemnités cessibles d'assurances « perte de loyer » et « perte d'exploitation », cession Dailly des créances locatives, nantissement des comptes de l'opération
SNC Un et Trois	Arkéa	2025	13 670	19 364	Privilège de prêteur de deniers de 1 ^{er} rang sans concurrence, engagement de maintien de l'actionariat, cession Dailly des revenus locatifs et constitution d'un cash deposit à hauteur de 250 000 €
SCI Villiers Luats	Crédit Mutuel	2025	335	1 750	Hypothèque

e) Autres engagements donnés ou reçus

Néant.

f) Rémunération des mandataires sociaux

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

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

2.3.12 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

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

- les honoraires versés à CFB, détenue à 100 % par Monsieur Jacques Lacroix, Président de SCBSM, au titre du contrat de prestations d'assistance en matière notamment de développement, de participation aux décisions d'investissement, recherche et structuration de financements et mise en œuvre de la stratégie de développement pour 146 K€ ;
- les honoraires versés à Brocéliande Patrimoine, filiale à 100 % de CFB, au titre du mandat de gestion conclu avec plusieurs filiales du Groupe. Ce contrat recouvre les prestations suivantes sur l'ensemble des actifs immobiliers portés par la société :
 - Gestion locative (administrative et comptable) : suivi de la correcte exécution des baux, renouvellement, avenant, émission du quittancement, recouvrement des loyers, établissement d'un rapport trimestriel de gestion ;
 - Suivi technique : maintenance et entretien des biens immobiliers, suivi permanent et ponctuel dans le cadre de gros travaux et/ou grosses réparations, élaboration d'un budget annuel ou pluriannuel de dépenses ;
 - Commercialisation.

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

Le montant total des honoraires versés à Brocéliande Patrimoine par le Groupe SCBSM sur le semestre est de 257 K€.

2.3.13 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Remboursement de l'emprunt obligataire le 5 janvier 2024 pour 12,5 M€.

Signature d'une promesse de vente d'un lot de bureaux de la rue Saint Lazare.

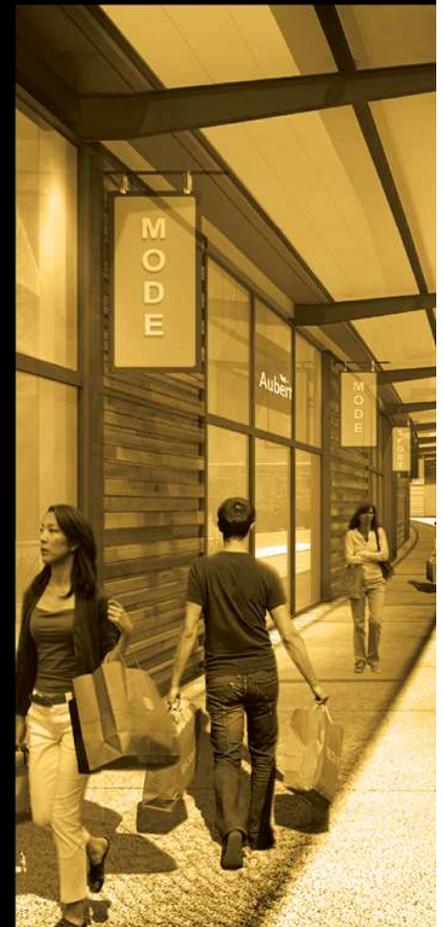
Poursuite des travaux sur l'immeuble de la rue de Ponthieu et achèvement du remplacement de la façade sur rue prévu courant avril 2024.

3. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

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

Fait à Paris le 29 mars 2024.

Jacques Lacroix
Président du Conseil d'administration



Société Centrale des Bois
et Scieries de la Manche

12 rue Godot de Mauroy,
75009 Paris