

SOCIETE CENTRALE DES BOIS ET SCIERIES DE LA MANCHE

Société Anonyme
au capital de 32 206 005 euros
Siège social: 12 rue Godot de Mauroy
75009 Paris
RCS Paris 775 669 336

EXPOSE SOMMAIRE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE

SCBSM : Résultats semestriels au 31 décembre 2013

Les comptes à fin décembre 2013 témoignent de la profonde métamorphose de la société en seulement 3 ans et révèlent un tout nouveau profil :

- Un patrimoine immobilier de 295,7 M€, composé à 46,5% d'actifs Prime (Paris QCA) ;
- Un bénéfice net semestriel de 3,6 M€, multiplié par 2 en un an ;
- Des fonds propres de 96,9 M€ et un ANR de 9,80 € par action.

Des arbitrages fidèles à la stratégie originale

SCBSM développe un modèle économique original associant la création de valeur (restructurations, extensions) sur des actifs à fort potentiel et le réinvestissement des profits dans des actifs parisiens. Cette stratégie s'est accélérée au cours du semestre avec la cession d'actifs à Marseille et Rouen, deux opérations dont le produit net a été investi dans deux immeubles de très grande qualité dans le quartier des Grands boulevards à Paris (2^{ème} arrondissement).

Ces opérations, ainsi que l'appréciation de la valeur des immeubles en portefeuille ont permis de porter la valeur globale du patrimoine à 295,7 M€ au 31 décembre 2013. Cette valorisation ne tient pas compte des projets en développement.

Après avoir lancé en 2013 le programme de restructuration et d'extension du Retail Park « Cap Roussillon » à Rivesaltes (66), SCBSM prévoit de démarrer fin 2014 le programme de Retail Park de Soyaux dans l'agglomération d'Angoulême (16). Ces deux opérations ont vocation à faire croître la valeur du patrimoine au cours des prochains semestres.

100 M€ de financements mis en place au cours du semestre

Sur ce semestre, SCBSM a mis en place plus de 100 M€ de crédits bancaires (incluant le financement de l'acquisition des immeubles parisiens et des refinancements), soit plus de 50% des financements du Groupe. Ces opérations ont permis d'allonger l'échéance moyenne de la dette (5,3 ans) et de réduire le coût moyen de la dette bancaire à 4,07% sur le semestre ; l'effet de la réduction va s'accélérer au cours du prochain semestre. La société continue à étudier en permanence les possibilités d'optimisation de sa structure financière.

Au 31 décembre 2013, la trésorerie de SCBSM, malgré les importants investissements réalisés, s'élève à 11,0 M€ et le ratio d'endettement (LTV) ressort à 56,8%, soit un niveau inférieur aux tendances anticipées après l'acquisition de l'ensemble parisien. SCBSM confirme par ailleurs son objectif de revenir rapidement à un niveau de 50%.

Hausse du résultat opérationnel et baisse des charges financières

Le compte de résultats du 1^{er} semestre illustre la capacité de SCBSM à générer du résultat tant par les cash-flows de ses immeubles que par leur revalorisation régulière (fruit de la qualité

intrinsèque des actifs et de la création de valeur réalisée). Le résultat opérationnel atteint ainsi 8,6 M€ à l'issue du semestre contre 7,0 M€ un an plus tôt (+23%).

Dans le même temps, SCBSM réduit régulièrement sa charge financière (impact trésorerie) mais doit encore supporter des éléments comptables IFRS, sans impact sur la trésorerie ni sur les fonds propres, liés notamment à la comptabilité d'instruments de couverture (1,3 M€).

Au final, le bénéfice net du 1^{er} semestre s'élève à 3,6 M€, contre 1,8 M€ au 1^{er} semestre de l'exercice précédent. Retraité des charges financières non cash, le résultat net du semestre serait de 4,9 M€.

Normes IFRS – données auditées	31 déc. 12	31 déc. 13
Revenus locatifs	8,5 M€	9,0 M€
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	4,9 M€	5,5 M€
Résultat opérationnel	7,0 M€	8,6 M€
Charges financières nettes	-4,4 M€	-3,6 M€
Autres charges financières nettes	-0,8 M€	-1,3 M€
Résultat net	1,8 M€	3,6 M€

L'acquisition des immeubles parisiens étant intervenue en décembre, elle n'a pas d'impact sur les revenus locatifs du semestre. Ceci laisse présager une nouvelle amélioration des performances opérationnelles au cours des prochains semestres.

Nouveau record de l'ANR par action

Au 31 décembre 2013, SCBSM dispose de 96,9 M€ de fonds propres et d'un Actif Net Réévalué (ANR) par action de 9,80 €.

SCBSM : information financière au titre du 3ème trimestre de l'exercice 2013-2014.

Au 3ème trimestre (période janvier à mars), les revenus locatifs s'élèvent à 5,0 M€, en croissance de +15% sur un an grâce à l'enrichissement du patrimoine de la Foncière. A l'issue des 9 premiers mois de l'exercice, les revenus locatifs s'élèvent à 13,9 M€ (+9%) dont 12,0 M€ provenant de l'activité de Foncière et 1,9 M€ de l'activité de Développement.

L'acquisition, en décembre 2013, de deux immeubles de très grande qualité dans le quartier des Grands boulevards à Paris (2ème arrondissement) contribue à l'accroissement significatif des revenus locatifs. Cette opération illustre également la métamorphose du patrimoine de la Foncière qui est estimé à près de 300 M€ dont plus de 45% d'actifs Prime (Paris QCA)¹.

En parallèle, les travaux du programme « Cap Roussillon » à Rivesaltes (66) se sont poursuivis au cours du trimestre. Certains magasins sont d'ores et déjà ouverts (Aubert, BBQ&co, Centrakor, Maxitoys, La Pataterie et Poivre Rouge). L'ensemble du parking a été refait et bénéficie d'une végétalisation soignée. SCBSM va désormais engager les travaux liés à l'extension du site.

Le Conseil d'Administration

¹ Valorisation et composition du patrimoine au 31 décembre 2013