



Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche  
 Société Anonyme au capital de 32 205 872,50 euros  
 Siège social : 12 rue Godot de Mauroy, 75009 Paris  
 RCS Paris 775 669 336



Paris, le 23 octobre 2008

## Résultats annuels au 30 juin 2008

Le Conseil d'Administration de la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche (SCBSM) s'est réuni le 6 octobre pour arrêter les comptes annuels au 30 juin 2008.

### Chiffres clés :

		30 juin 2008 (12 mois)	30 juin 2007 (6 mois)
Indicateurs	Juste valeur du patrimoine	272,6 M€	271,2 M€
	Valeur locative de marché	21,1 M€	20,3 M€
	Actif net réévalué de reconstitution par action	7,54 €	7,45 €
	Trésorerie disponible	12,8 M€	16,3 M€
	Ratio LTV (Endettement financier net/Juste valeur des actifs immobiliers)	69%	70%
	Taux moyen de la dette marge incluse	5,70%	5,50%
	Ratio RCI (Loyers nets/Coût de l'endettement financier net)	130%	129%
Données comptables consolidées	Revenus locatifs nets y compris garanties locatives	15,3 M€	7,5 M€
	Résultat opérationnel	10,4 M€	12,1 M€
	Résultat avant impôt des activités poursuivies	0,3 M€	10,4 M€
	Résultat net	2,6 M€	11 M€
	Résultat net par action dilué	0,23 €	0,99 €

Le Patrimoine du Groupe au 30 juin 2008 valorisé par les experts indépendants à 272,6 M€ est constitué à 61% d'actifs à dominante Commerces. Ce patrimoine reste stable par rapport au 30 juin 2007, les acquisitions de la période ayant compensé les arbitrages et la perte de valeur enregistrée sur le portefeuille dans un contexte de marché difficile.

L'actif net réévalué de reconstitution (ANR) s'établit au 30 juin 2008 à 97,2 M€ soit 7,54 € par action en légère progression par rapport au 30 juin 2007.

## **Faits marquants de l'exercice :**

### **Arbitrages**

En juillet 2007, le Groupe a réalisé la cession d'un immeuble de bureau pour 22 M€. Cette cession avait été anticipée lors de la clôture au 30 juin 2007 et les actifs et passifs associés à cet immeuble avaient été classés en Actifs/Passifs destinés à la vente et évalués au prix de cession minoré des coûts afférents. Cette opération est ainsi sans impact sur le résultat de l'exercice.

Le 31 mars 2008, l'apport de l'intégralité des titres de la SCI Saint Martin du Roy, propriétaire d'un immeuble comprenant une centaine d'habitations à Villeneuve Le Roi, et de la SNC Criquet, propriétaire d'un immeuble mixte de bureaux et habitations dans le XVIII<sup>e</sup> arrondissement à Paris, a été approuvé par l'Assemblée Générale de la société Foncière Volta.

Suite à ces opérations, le Groupe détient à fin juin 2008 environ 19,4% du capital de Foncière Volta, société cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris et détenant un actif immobilier évalué à plus de 120 millions d'euros. Le Groupe n'étant pas représenté au sein des organes de Direction de cette société, il n'existe pas de contrôle ni influence notable. En conséquence, les titres ne sont pas consolidés.

### **Acquisitions**

En novembre 2007, SCBSM a acquis via un contrat de location financement un portefeuille constitué de plusieurs immeubles de bureaux situés dans l'Est de la France pour un montant total de 8 millions d'euros environ.

Au cours de l'exercice clos au 30 juin 2008, le Groupe a également poursuivi son développement sur le segment des Commerces via l'acquisition de plusieurs immeubles entièrement loués dans le cadre de baux long terme dont la valeur individuelle s'échelonne entre 1,5 et 4,4 millions d'euros pour un total de 12 millions d'euros.

Enfin, en janvier 2008, le Groupe s'est porté acquéreur de deux ensembles de commerces en VEFA à Marseille pour 6 millions d'euros. Les immeubles sont actuellement en cours de construction. Un premier lot devrait être livré sur le second semestre 2008, la livraison du second lot est prévue pour 2010.

### **Augmentations de capital**

En septembre 2007, suite aux décisions prises par l'Assemblée Générale du 22 juin, le capital de la Société a été porté de 25 618 milliers d'euros à 28 180 milliers d'euros par prélèvement sur la prime d'émission.

En juin 2008, la Société a réalisé une opération d'appel public à l'épargne via l'émission de BS-ABSA. Cette opération entièrement souscrite a permis une levée de fonds après imputation des frais accessoires à l'émission de 10 593 milliers d'euros. Les BSA créés suite à cette opération sont exerçables du 2 janvier 2009 au 30 juin 2014 et permettront de lever un montant complémentaire de 9 340 milliers d'euros.

### **Option pour le régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) :**

La société a opté pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2007. Ce régime entraîne, sous certaines conditions de distribution, l'exonération d'impôt sur les sociétés (i) sur les bénéfices provenant de la location d'immeubles et (ii) sur les plus-values sur la cession d'immeubles ou de titres de sociétés immobilières.

## **Comptes consolidés au 30 juin 2008 - Extraits et commentaires**

Les comptes consolidés au 30 juin 2008 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 2008.

## 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 000 €</i>	<i>30-juin-08</i> <i>12 mois</i>	<i>30-juin-07</i> <i>6 mois</i>	<i>Ecart</i>	<i>Variation</i>
<b>Revenus locatifs</b>	<b>21 787</b>	<b>10 614</b>	<b>11 173</b>	<b>105%</b>
Autres produits d'exploitation	1 446	490	956	195%
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-2 596	5 959	-8 555	-144%
<b>Total Produits des activités ordinaires</b>	<b>20 637</b>	<b>17 062</b>	<b>3 574</b>	<b>21%</b>
Total Charges d'exploitation	-10 261	-5 094	-5 168	101%
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>10 376</b>	<b>11 969</b>	<b>-1 593</b>	<b>-13%</b>
Excédent d'acquisition	0	140	-140	-100%
Résultat opérationnel	10 376	12 109	-1 733	-14%
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-11 779</b>	<b>-5 820</b>	<b>-5 959</b>	<b>102%</b>
Autres produits et charges financiers	1 733	4 160	-2 427	-58%
<b>Résultat avant impôts des activités poursuivies</b>	<b>330</b>	<b>10 449</b>	<b>-10 119</b>	<b>-97%</b>
<b>Résultat avant impôts des activités abandonnées</b>	<b>-142</b>	<b>0</b>	<b>-142</b>	<b>N/A</b>
Impôts	2 435	583	1 852	317%
<b>Résultat</b>	<b>2 623</b>	<b>11 032</b>	<b>-8 409</b>	<b>-76%</b>
Résultat de base par action (en €)	0.23	1.00	-0.77	-77%
Résultat dilué par action (en €)	0.23	0.99	-0.76	-77%

L'exercice clos au 30 juin 2008 présente une durée de 12 mois par comparaison avec l'exercice précédent d'une durée exceptionnelle de 6 mois.

Les revenus locatifs comptabilisés sur l'exercice s'élèvent à 21,8 M€. Ce poste est constitué pour 15,8 M€ de loyers et pour 6 M€ des charges refacturées aux locataires. Le poste est en ligne avec l'exercice précédent, les cessions survenues en juin et juillet 2007 ayant été compensées par les acquisitions survenues sur l'exercice et par les avancées en terme de commercialisation des espaces vacants.

En prenant en compte les produits d'exploitation liés à l'application des garanties locatives négociées lors des acquisitions ainsi que les autres produits non liés à l'activité locative, le chiffre d'affaires au 30 juin 2008 du Groupe s'élève à 23,2 M€.

Compte tenu des baux en cours à la clôture, les états locatifs au 30 juin 2008 font apparaître des loyers bruts annuels de 18,3 M€ contre 16,1 M€ au 30 juin 2007 du fait notamment des acquisitions d'immeubles et des commercialisations sur la période.

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 net de 2,6 M€ sur l'exercice clos au 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) à baisse de valeur.

La variation nette de juste valeur constatée sur l'exercice représente une diminution annuelle de 1% de la valeur du portefeuille au 30 juin 2008.

Les charges de l'exercice sont constituées des charges opérationnelles liées aux immeubles de placement et partiellement refacturées aux locataires selon les terme des baux pour 7 M€ dont 6 M€ refacturées, les travaux réalisés sur les immeubles pour 0,2 M€ et les autres charges d'exploitation notamment les charges de fonctionnement général pour 3 M€.

Le résultat opérationnel de l'exercice s'établit ainsi à 10,4 M€.

Le coût l'endettement financier net de l'exercice ressort à 11,8 M€.

Dans un contexte économique de remontée des taux d'intérêt, la valorisation des contrats de couverture de taux conclus par le Groupe s'apprécie, un produit de près de 1,4 M€ a ainsi été comptabilisé en résultat de l'exercice.

Le résultat avant impôt des activités poursuivies s'élève à 0,3 M€.

Le résultat des activités abandonnés, à savoir la quote part de résultat lié aux sociétés sorties du périmètre sur l'exercice, SCI Saint Martin du Roy et SNC Criquet, constitue une perte de 0,1 M€.

Compte tenu de l'option formulée par la société pour le régime fiscal des SIIC au 1<sup>er</sup> juillet 2007, le Groupe ne calcule plus d'impôts différés sur les activités éligibles. Le poste Impôts constitue ainsi un produit de 2,4 M€.

Le résultat net après impôt se traduit donc par un bénéfice de 2,6 M€.

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation sur l'exercice clos au 30 juin 2008 s'établissant à 11 285 512 actions, le résultat net par action s'élève à 0,23 €. En considérant les 133 268 actions potentielles dilutives à la clôture, le résultat dilué par action s'élève également à 0,23 €.

## Bilan résumé

<i>En 000 €</i>	<i>30-juin-08</i>	<i>30-juin-07</i>	<i>Ecart</i>	<i>Variation</i>
<b>ACTIFS</b>				
<b>Actifs non-courants</b>				
Immeubles de placement	271 218	269 845	1 373	1%
Immobilisations incorporelles	4	3	1	22%
Immobilisations corporelles	5 576	1 364	4 212	309%
Instruments financiers dérivés	5 194	3 884	1 310	34%
Autres actifs financiers (non courant)	10 116	24	10 092	41896%
<b>Actifs courants</b>				
Stocks	534	0	534	N/A
Clients	4 584	2 601	1 983	76%
Autres débiteurs	5 575	5 218	356	7%
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15 765	16 659	-894	-5%
Actifs non-courants destinés à la vente	0	22 046	-22 046	-100%
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>318 566</b>	<b>321 645</b>	<b>-3 079</b>	<b>-1%</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>				
<b>Total capitaux propres</b>	<b>78 712</b>	<b>65 643</b>	<b>13 069</b>	<b>20%</b>
<b>Passifs non-courants</b>				
Emprunts portant intérêt	200 664	210 987	-10 323	-5%
Instruments financiers dérivés	0	50	-50	-100%
Autres dettes financières	2 193	2 084	109	5%
Impôts différés et Exit tax (part non)	14 751	22 745	-7 994	-35%
Autres créditeurs	-15	439	-454	-103%
<b>Passifs courants</b>				
Fournisseurs	3 639	3 050	589	19%
Autres créditeurs	3 325	6 178	-2 853	-46%
Emprunts portant intérêt	6 305	4 567	1 738	38%
Autres dettes financières	5 752	4 788	964	20%
Impôts Exit tax (courant)	2 649	80	2 569	3204%
Provisions	590	675	-85	-13%
Passifs non-courants destinés à la vente	0	356	-356	-100%
<b>TOTAL PASSIFS</b>	<b>239 853</b>	<b>256 001</b>	<b>-16 147</b>	<b>-6%</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET</b>	<b>318 566</b>	<b>321 645</b>	<b>-3 079</b>	<b>-1%</b>

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 99% du portefeuille au 30 juin 2008. 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 stable par rapport au 30 juin 2007 : les acquisitions de la période (21 M€) ont ainsi compensé les cessions (16,8 M€) et la perte de juste valeur (2,6 M€) comptabilisée en résultat.

Les immobilisations corporelles sont constitués essentiellement d'un immeuble d'exploitation correspondant à la quote-part d'un immeuble de placement utilisé par le Groupe en tant que siège social pour 1,3 M€ ainsi que d'un immeuble en cours de construction à Marseille destiné à être reclassé en immeuble de placement dès son achèvement (4 M€).

Le Poste Instruments financiers dérivés constitués des actifs liés aux contrats de couverture de taux souscrit par le Groupe dans le cadre de sa gestion des risques financiers enregistrent une augmentation sur l'exercice du fait de l'évolution des taux d'intérêt et s'établit à fin juin 2008 à 5,2 M€.

Les Autres actifs non courants sont essentiellement constitués des titres de participation non consolidés détenus au capital de Foncière Volta, société immobilière coté sur Euronext Paris et détenue à 19% environ par SCBSM.

Les autres créances comprennent 1 M€ d'indemnités d'immobilisation (montants versés à la signature de promesses d'acquisition), 2,7 M€ de créances fiscales, le solde étant constitué de charges constatées d'avance et de créances diverses.

Le poste de Trésorerie et Equivalents de trésorerie s'élève à 15,8 M€ en comparaison avec 16,7 M€ au 30 juin 2007. Cette variation résulte de l'écart négatif entre les flux bénéficiaires de trésorerie généré par l'activité sur les flux déficitaires liés à l'investissement et au financement.

Hormis le résultat de l'exercice, la principale variation des capitaux propres entre le 30 juin 2007 et le 30 juin 2008 est liée à l'augmentation de capital par appel public à l'épargne et émission de BS-ABSA réalisée en juin 2008 et ayant conduit à une augmentation de capital de 10,5 M€.

L'endettement bancaire au 30 juin 2008 s'élève à 207 M€ dont 6,3 M€ payables avant le 30 juin 2009 (part courante).

Les autres dettes financières résultent des comptes bancaires créditeurs pour 2,9 M€, des comptes courants auprès des associés pour 0,9 M€, le solde étant constitué des dépôts de garantie reçus des locataires.

La dette d'impôts différés au 30 juin 2008 s'établit à 9,8 M€ contre 22,7 M€ du fait de l'option pour le régime des SIIC au 30 juin 2008 qui conduit à ne plus calculer d'impôts différés sur les activités éligibles.

Les autres dettes sont composés des dettes auprès des fournisseurs pour 3,6 M€, de dettes fiscales et sociales pour 1,4 M€ et de dettes diverses pour le solde soit 1,8 M€.

**Contact SCBSM :**

Aurélie REVEILHAC

Tel : 01 58 36 14 52 - Fax : 01 58 36 14 57

E- mail : [contacts@bois-scieries.com](mailto:contacts@bois-scieries.com)