

# SCBSM

## RAPPORT SEMESTRIEL

## DECEMBRE 2009

Des exemplaires de ce rapport sont disponibles sans frais auprès de SCBSM, 12 rue Godot de Mauroy - 75009 PARIS, ainsi que sur le site internet de la société [www.bois-scieries.com](http://www.bois-scieries.com) et sur celui de son diffuseur d'information réglementée [www.actusnews.fr](http://www.actusnews.fr)

## SOMMAIRE

<b>1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DU SEMESTRE.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 PATRIMOINE.....</b>	<b>7</b>
<b>1.2 ENDETTEMENT BANCAIRE.....</b>	<b>4</b>
<b>1.3 ACTIF NET REEVALUE (ANR).....</b>	<b>4</b>
<b>1.4 CHIFFRES CLES - SYNTHESE .....</b>	<b>4</b>
<b>1.5 PERSPECTIVES.....</b>	<b>4</b>
<b>2. COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 31 DECEMBRE 2009.....</b>	<b>4</b>
<b>2.1 COMMENTAIRES.....</b>	<b>4</b>
<b>2.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 31 DECEMBRE 2009.         .....</b>	<b>4</b>
<b>3. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL .....</b>	<b>4</b>

# 1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DU SEMESTRE

## 1.1 PATRIMOINE

Le patrimoine immobilier du Groupe hors droits et hors projets en développement s'élève au 31 décembre 2009 à **271,7 MEur** en comparaison avec 270,2 MEur au 30 juin 2009.

Cette légère augmentation masque des évolutions contrastées : la part d'habitations au sein du portefeuille a continué de décroître suite à l'arbitrage des actifs à l'unité passant ainsi de 5,3 MEur à 3,9 MEur. A contrario, les investissements réalisés sur les actifs commerciaux ainsi que la variation de valeur sur le premier semestre a conduit à une augmentation de la part des commerces de 1,8 MEur passant ainsi de 168 à 169,8 MEur. De même, les actifs bureaux et les actifs mixte ont enregistré une progression de 0,8 MEur.

Au cours du semestre, le Groupe a poursuivi son travail de valorisation des actifs en patrimoine et concentré ses efforts sur les actifs de Wittenheim et Plérin.

- ⇒ 271,7 MEur d'actifs pour près de 206 000 m<sup>2</sup> locatifs
- ⇒ Valeur locative de marché (VLM) 23,3 MEur
- ⇒ Loyers bruts annuels de 18 MEur
- ⇒ 2,6 MEur de loyers complémentaires potentiels sur les commerces en cours de restructuration

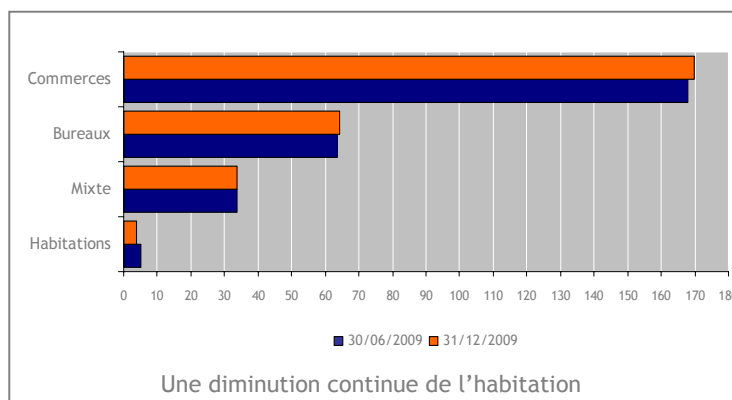
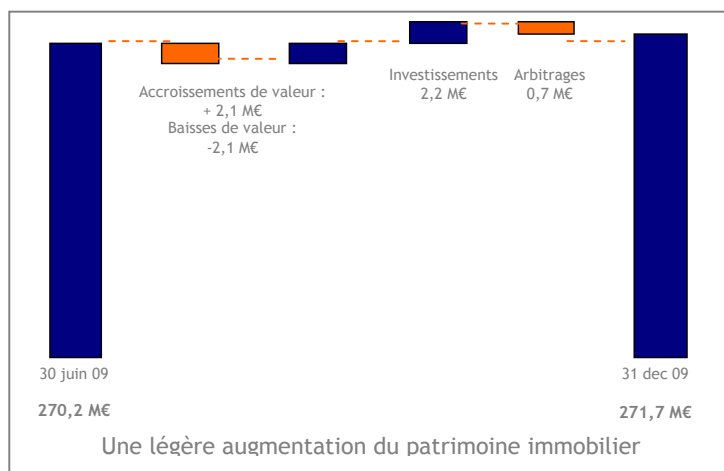


Wittenheim, 68

Ainsi, sur Wittenheim, le Groupe a poursuivi la restructuration du principal bâtiment (10.000 m<sup>2</sup> environ) situé en bordure de la D430 face au centre commercial Décathlon :

- Démolition d'un bâtiment de 500 m<sup>2</sup> masquant la visibilité et réimplantation des « Couleurs du Temps » dans le bâtiment principal
- Création de façades commerciales, de portiques d'entrées, de vitrines et de cellules commerciales indépendantes
- Réfection des parkings et réseaux
- Suppression des totems métalliques publicitaires

Ces investissements ont permis la commercialisation de 3 500 m<sup>2</sup>. Compte tenu des atouts en terme de commercialité de ce bâtiment restructuré à neuf la vacance devrait continuer de baisser au cours du deuxième semestre.



Parallèlement, à Plérin, le Groupe a négocié l'implantation d'un alimentaire sous l'enseigne « Leader Price ». L'ouverture du magasin est prévue en mars 2010 et va renforcer l'attractivité du site par l'adjonction d'une offre complémentaire.

Par ailleurs, 2,2 MEur de promesses de vente signées au cours du premier semestre devraient se réaliser avant le 30 juin 2010 réduisant à 1,7 MEur le solde résiduel des actifs d'habitation.

## 1.2 ENDETTEMENT BANCAIRE

### Etat de la dette

Au 31 décembre 2009, l'endettement bancaire du Groupe s'élève à 199 497 KEur dont 52 373 KEur de contrats de locations financements et 147 124 KEur d'emprunts hypothécaires.

L'endettement du Groupe est essentiellement à taux variable et couvert par des contrats de couverture de taux. Le coût du financement moyen marge incluse observé sur la période close au 31 décembre 2009 s'élève à 5 %\*.

### Maturité de la dette

La dette du Groupe présente des maturités résiduelles comprises entre 1 et 10 ans : 69% de la dette présente une échéance supérieure à 3 ans.

L'essentiel de la dette est amortissable, la maturité moyenne est de 4,7 années.

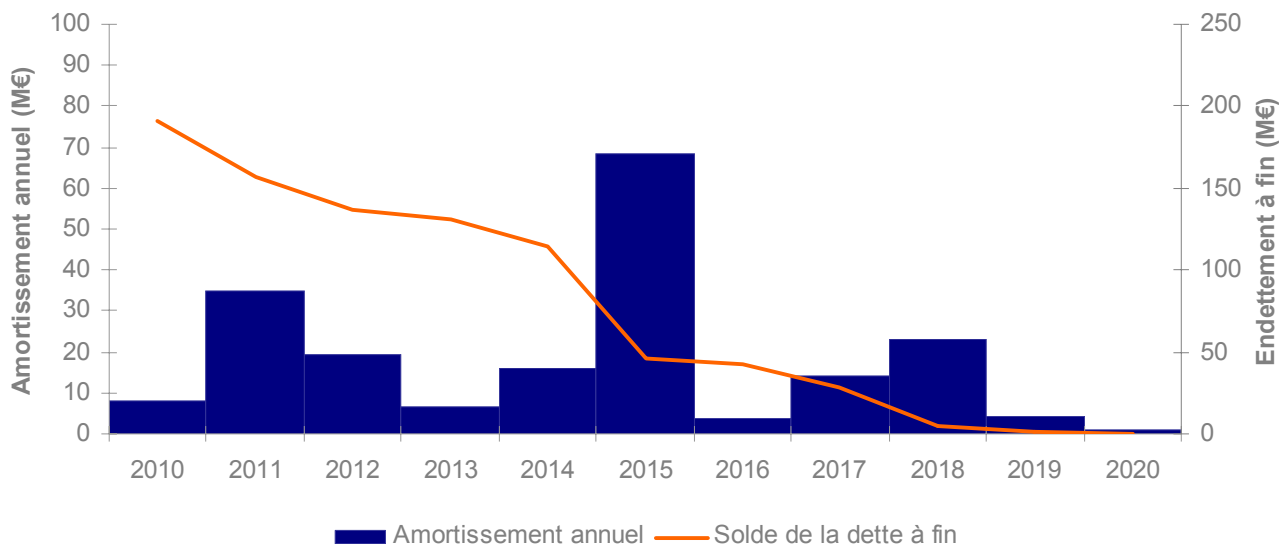
### Ratio LTV (Loan to value, Endettement bancaire net / Valeur des actifs)

En 000 euros

Valeur d'expertise des actifs droits inclus	288 495
Juste valeur des titres non consolidés	4 715
Dettes bancaires (hors crédit relais TVA)	198 896
Trésorerie **	(8 684)
Autres actifs financiers	(1 350)
<b>Endettement financier net</b>	<b>188 951</b>

**LTV 64,4%**

**75% de la dette est amortissable, 69% des encours présentent une échéance supérieure à 3 ans**



Source : SCBSM

\* Coût de l'endettement retraité de l'effet IFRS du coût amorti et de l'OCEANE

\*\* y compris Titres destinés à la vente effectivement cédés en février 2010

## 1.3 ACTIF NET REEVALUE (ANR)

### Méthode de calcul

Le patrimoine immobilier détenu par le Groupe au 31 décembre 2009 a été évalué, pour 96% de sa valeur, par des experts indépendants : CB Richard Ellis, DTZ Eurexi et Jones Lang LaSalle.

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

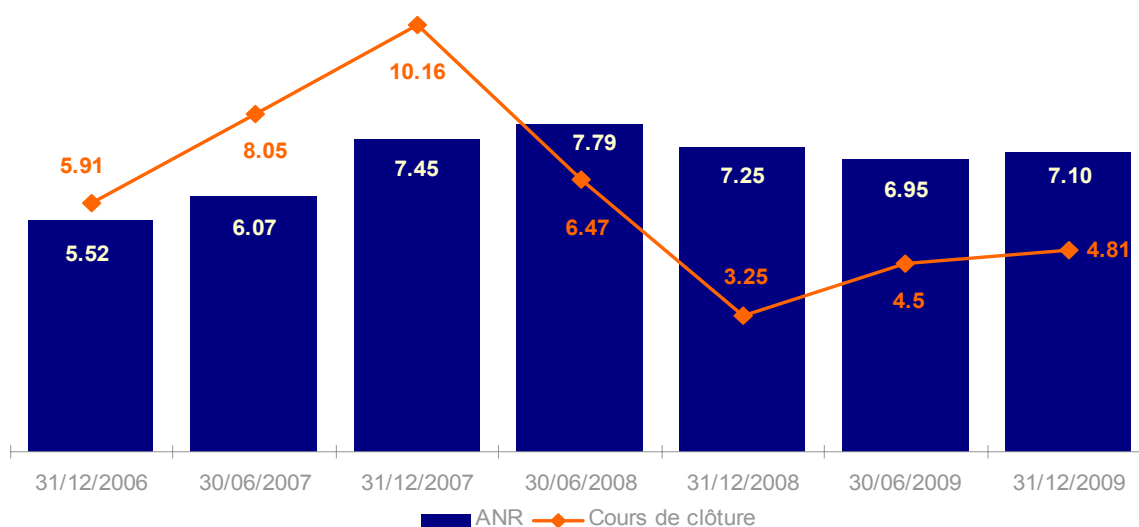
- la méthode de comparaison directe : La valeur vénale est déterminée par référence aux prix de vente constatés sur le marché pour des ensembles immobiliers équivalents,
- la méthode du rendement : Cette dernière correspond au ratio revenu annuel net / taux de capitalisation. Le revenu annuel net est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

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

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

### ANR de reconstitution (Source : SCBSM)

<b>31/12/2009</b>	
Capitaux propres (KEur)	59 797
Retraitement Q/P immeuble exploitation	140
Droits d'enregistrement déduits sur les valeurs d'actif au bilan (6.20%)	16 842
Impôts différés passifs nets	3 401
Juste valeur des instruments financiers	11 163
<b>ANR de reconstitution (KEur)</b>	<b>91 343</b>
Nombre moyen pondéré d'actions	12 863 302
<b>ANR/action (Eur)</b>	<b>7.1</b>



## 1.4 CHIFFRES CLES - SYNTHÈSE

		31 décembre 09 (6 mois)	30 juin 2009 (12 mois)	31 décembre 08 (6 mois)
Indicateurs	Juste valeur du patrimoine	271,7 M€	270,2 M€	274,1 M€
	Valeur locative de marché	23,3 M€	23,4 M€	22,4 M€
	Actif net réévalué de reconstitution par action	7,10 €	6,95 €	7,25 €
	Trésorerie *	8,7 M€	8,3 M€	9,5 M€
	Ratio LTV (Endettement bancaire net/Juste valeur des actifs immobiliers DI)	64,4 %	66,0 %	66,2 %
	Taux moyen de la dette marge incluse **	5 %	5,1 %	5,4 %
	Ratio RCI (Loyers nets/Coût de l'endettement financier net)	151 %	151 %	131 %
Données comptables consolidées	Revenus locatifs nets y compris garanties locatives	8,5 M€	16,2 M€	8,1 M€
	Résultat opérationnel avant variation de valeur des immeubles	6,9 M€	13,8 M€	6,7 M€
	Résultat opérationnel après variation de valeur des immeubles et résultat de cession	6,9 M€	1,3 M€	- 0,8 M€
	Résultat avant impôt des activités poursuivies	0,0 M€	-15,0 M€	- 10,7 M€
	Résultat net	- 0,0 M€	- 8,7 M€	-9 M€
	Résultat net par action dilué	- 0,01 €	- 0,67 €	-0,7 €

## 1.5 PERSPECTIVES

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

\* y compris Titres destinés à la vente effectivement cédés en février 2010

\*\* Coût de l'endettement retraité de l'effet IFRS du coût amorti et de l'OCEANE

## 2. COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 31 DECEMBRE 2009

### 2.1 COMMENTAIRES

Les comptes consolidés semestriels résumés au 31 décembre 2009 sont établis en conformité avec les principes de comptabilisation et d'évaluation des normes comptables internationales IFRS.

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 K€	31/12/2009 6 mois	30/06/2009 12 mois	31/12/2008 6 mois
Loyers bruts	8 636	17 562	8 575
Charges locatives refacturées	2 766	5 275	2 406
<b>Revenus locatifs</b>	<b>11 402</b>	<b>22 837</b>	<b>10 981</b>
Autres produits d'exploitation	28	80	360
Charges opérationnelles directement liées à l'exploitation des immeubles de placement	-2 947	-6 603	-2 893
Travaux sur immeubles de placement	-110	-91	-23
Autres charges d'exploitation	-1 474	-2 433	-1 700
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	6 898	13 790	6 725
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	13	-12 486	-7 555
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>6 911</b>	<b>1 304</b>	<b>-830</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-5 583</b>	<b>-10 783</b>	<b>-6 159</b>
Autres produits et charges financiers	-1 309	-5 507	-3 715
<b>Résultat avant impôts des activités poursuivies</b>	<b>19</b>	<b>-14 985</b>	<b>-10 704</b>
Impôts	-100	6 321	1 638
<b>Résultat</b>	<b>-82</b>	<b>-8 665</b>	<b>-9 066</b>

Les revenus locatifs comptabilisés sur l'exercice s'élèvent à 11,4 MEur. Ce poste est constitué pour 8,6 MEur de loyers et pour 2,8 MEur des charges refacturées aux locataires.

Les charges de l'exercice sont constituées des charges opérationnelles liées aux immeubles de placement et partiellement refacturées aux locataires selon les termes des baux pour 2,9 MEur, les travaux réalisés sur les immeubles

non capitalisés pour 0,1 MEur et les autres charges d'exploitation notamment les charges de fonctionnement général pour 1,5 MEur.

Le résultat opérationnel de l'exercice avant variations de valeur des immeubles s'établit ainsi à 6,9 MEur en ligne avec l'exercice précédent.

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. Dans un contexte de stabilisation du marché immobilier et des taux de capitalisation qui restent cependant élevés, la juste valeur des immeubles de placement a évolué très faiblement au cours du semestre. Le taux de capitalisation moyen (Valeur Locative de Marché / Evaluation hors droits des immeubles) s'établit à 8,59% au 31 décembre 2009. Le résultat global de la variation de juste valeur et des résultats de cessions s'élève ainsi à 0,01 MEur au cours de ce semestre contre -12,5 MEur au cours de l'exercice précédent.

Le coût l'endettement financier net de l'exercice ressort à 5,6 MEur sur 6 mois à comparer à 10,8 MEur au cours de l'exercice précédent (12 mois). La légère augmentation s'explique notamment par l'effet IFRS du calcul du coût amorti (+0,4 MEur) ainsi que la charge financière liée aux l'OCEANE émises en novembre 2009 (+0,1 MEur).

En 000€	31/12/2009	30/06/2009
<b>Actifs non-courants</b>		
Immeubles de placement	270 173	268 709
Immeubles d'exploitation	1 336	1 336
Titres de participation non consolidés	4 715	8 602
Autres actifs non courants	1 400	1 632
<b>Actifs courants</b>		
Stocks	560	558
Clients	4 139	4 676
Autres débiteurs	5 047	4 591
Trésorerie et autres actifs financiers courants	10 482	10 946
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>297 852</b>	<b>301 050</b>

Les immeubles de placement détenus par le Groupe sont comptabilisés pour leur juste valeur évaluée par des expertises immobilières indépendante dans les comptes consolidés en normes IFRS. Trois approches ont été mises en oeuvre : la comparaison directe, la méthode du rendement (capitalisation des revenus locatifs nets) et la méthode des cash flows futurs actualisés. Ce poste est en légère progression par rapport au 30 juin 2009 : les investissements réalisés sur le semestre ont en effet permis d'accroître la valeur de certains actifs en cours de restructuration notamment Wittenheim.

Les titres de participation non consolidés sont constitués de la participation de 10,3% au sein du capital de Foncière Volta, société immobilière cotée sur Nyse d'Euronext.

Le poste Clients est en légère diminution par rapport à l'exercice précédent. Les autres créances comprennent 1 MEur d'indemnités d'immobilisation (montants versés à la signature de promesses d'acquisition), 1,7 MEur de créances fiscales, stable par rapport au 30 juin, le solde étant constitué de charges constatées d'avance et de créances diverses.

Dans un contexte de taux d'intérêts qui restent relativement stables mais bas, les contrats de couverture de taux conclus par le Groupe en vue de s'assurer la maîtrise du coût de sa dette se déprécient légèrement : - 0,7 MEur dont -0,3 MEur comptabilisés dans le résultat de la période.

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 une charge de 0,1 MEur, composée uniquement d'impôts différés.

Le résultat net après impôt se traduit donc par une perte de 0,01 MEur.

En 000€	31/12/2009	30/06/2009
<b>Capitaux propres</b>	<b>59 797</b>	<b>58 766</b>
<b>Passifs non-courants</b>		
OCEANE	5 746	
Emprunts bancaires	190 345	194 092
Instruments financiers dérivés	11 163	10 469
Autres dettes financières	2 728	2 790
Impôts	4 330	6 806
<b>Passifs courants</b>		
Fournisseurs	3 786	3 535
Emprunts bancaires	9 152	10 953
Autres créditeurs	7 107	10 033
Impôts	3 699	3 606
<b>TOTAL PASSIFS</b>	<b>297 852</b>	<b>301 050</b>

Le poste de Trésorerie et Autres actifs financiers courants s'élève à 10,5 MEur en comparaison avec 10,9 MEur au 30 juin 2009.

Hormis le résultat de l'exercice, la principale variation des capitaux propres entre le 30 juin 2009 et le 31 décembre 2009 résulte de la comptabilisation en capitaux propres de la quote-part de l'OCEANE émise en novembre pour 1,1 MEur.

L'endettement bancaire au 31 décembre 2009 s'élève à 199,5 MEur dont 7,9 MEur payables avant le 31 décembre 2010 (part courante). Au cours du semestre, le Groupe a utilisé les lignes d'endettement encore disponibles dans le cadre dans le cadre de travaux notamment pour 1,4 MEur et a remboursé plus de 7 MEur de dettes.

Les autres créditeurs résultent essentiellement des concours bancaires pour 1,8 MEur, des dépôts de garantie reçus des locataires pour 1,5 M€, des avances et acomptes reçus (loyers du premier trimestre 2010) pour 1,4 MEur et des dettes fiscales et sociales pour 1 MEur.

Le poste Impôts est constitué de :

- l'Exit tax pour 3,7 MEur (dette courante)
- les impôts différés pour 4,3 M€.



## **2.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AU COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 31 DECEMBRE 2009**

---

Rapport d'examen limité des commissaires aux comptes sur l'information semestrielle au 31 décembre 2009

Période du 1er juillet 2009 au 31 décembre 2009

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'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 Société Centrale des Bois et des Scieries de la Manche S.A., relatifs à la période du 1er juillet au 31 décembre 2008, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration dans un contexte de crise économique et financière, caractérisé par une certaine difficulté à appréhender les perspectives économiques tel que décrit dans les notes 3) m) et 6) a) du rapport semestriel. 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.

Paris La Défense, le 26 février 2010

Paris, le 26 février 2010

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.  
Stéphanie Ortega  
Associée

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE  
Sophie Duval  
Associée

## COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 31 DECEMBRE 2009

<b>ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE EN NORMES IFRS – SCBSM SA</b> .....	<b>4</b>
<b>COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE EN NORMES IFRS – SCBSM SA</b> .....	<b>4</b>
<b>ETAT DU RESULTAT GLOBAL EN NORMES IFRS – SCBSM SA</b> .....	<b>4</b>
<b>ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES – SCBSM SA</b> .....	<b>4</b>
<b>ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES – SCBSM SA</b> .....	<b>4</b>
<b>TABEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES – SCBSM SA</b> .....	<b>4</b>
<b>1. INFORMATIONS GENERALES</b> .....	<b>4</b>
<b>2. EVENEMENTS CARACTERISTIQUES DU SEMESTRE</b> .....	<b>4</b>
<b>3. METHODES COMPTABLES</b> .....	<b>4</b>
<b>A. PRINCIPES DE PREPARATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES</b> .....	<b>4</b>
<b>B. CONFORMITE AUX NORMES COMPTABLES</b> .....	<b>4</b>
<b>C. PRINCIPES ET MODALITES DE CONSOLIDATION</b> .....	<b>4</b>
<b>D. CONVERSION EN MONNAIE ETRANGERE</b> .....	<b>4</b>
<b>4. METHODES D’EVALUATION</b> .....	<b>4</b>
<b>A. IMMEUBLES DE PLACEMENT</b> .....	<b>4</b>
<b>B. IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b> .....	<b>4</b>
<b>C. CONTRATS DE LOCATION</b> .....	<b>4</b>
<b>D. ACTIFS NON COURANTS DESTINES A LA VENTE</b> .....	<b>4</b>
<b>E. ACTIFS FINANCIERS</b> .....	<b>4</b>
<b>F. CAPITAUX PROPRES</b> .....	<b>4</b>
<b>G. PROVISIONS</b> .....	<b>4</b>
<b>H. PASSIFS FINANCIERS</b> .....	<b>4</b>
<b>I. IMPOTS DIFFERES</b> .....	<b>4</b>
<b>J. REVENUS LOCATIFS</b> .....	<b>4</b>
<b>K. RESULTAT PAR ACTION</b> .....	<b>4</b>
<b>L. SECTEURS OPERATIONNELS</b> .....	<b>4</b>
<b>M. RECOURS A DES ESTIMATIONS</b> .....	<b>4</b>
<b>5. PERIMETRE DE CONSOLIDATION</b> .....	<b>4</b>
<b>6. NOTES DETAILLEES BILAN</b> .....	<b>4</b>
<b>A. IMMEUBLES DE PLACEMENT</b> .....	<b>4</b>
<b>B. IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b> .....	<b>4</b>
<b>C. AUTRES ACTIFS FINANCIERS (NON COURANTS)</b> .....	<b>4</b>
<b>D. CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS</b> .....	<b>4</b>

E.	TRESORERIE ET AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS .....	4
F.	CAPITAL EMIS ET RESERVES .....	4
G.	EMPRUNTS BANCAIRES COURANTS ET NON COURANTS .....	4
H.	INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES .....	4
I.	AUTRES DETTES FINANCIERES .....	4
J.	FOURNISSEURS ET AUTRES CREDITEURS (COURANT) .....	4
K.	PROVISIONS .....	4
L.	IMPOTS .....	4
<b>7.</b>	<b>NOTES DETAILLEES COMPTE DE RESULTAT .....</b>	<b>4</b>
A.	REVENUS LOCATIFS.....	4
B.	CHARGES D'EXPLOITATION .....	4
C.	COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET.....	4
D.	IMPOTS .....	4
E.	RESULTAT PAR ACTION.....	4
<b>8.</b>	<b>INFORMATION SECTORIELLE .....</b>	<b>4</b>
<b>9.</b>	<b>RECONCILIATION DE CERTAINS POSTES DU TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE .....</b>	<b>4</b>
<b>10.</b>	<b>STOCK OPTIONS.....</b>	<b>4</b>
<b>11.</b>	<b>GESTION DES RISQUES FINANCIERS :.....</b>	<b>4</b>
<b>12.</b>	<b>ENGAGEMENTS ET EVENTUALITES .....</b>	<b>4</b>
<b>13.</b>	<b>EVENEMENTS POSTERIEURS A L'ARRETE DES COMPTES .....</b>	<b>4</b>
<b>14.</b>	<b>REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX.....</b>	<b>4</b>
<b>15.</b>	<b>TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES.....</b>	<b>4</b>

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

<i>En K€</i>	<i>Note</i>	<b>31/12/2009</b>	<b>30/06/2009</b>
<b>ACTIFS</b>			
<b>Actifs non-courants</b>			
Immeubles de placement	<i>6.a</i>	270 173	268 709
Immobilisations incorporelles		4	4
Immobilisations corporelles	<i>6.b</i>	1 803	1 717
Autres actifs financiers (non courant)	<i>6.c</i>	4 715	8 897
Actifs d'impôts différés	<i>6.l</i>	929	951
<b>Actifs courants</b>			
Stocks		560	558
Clients	<i>6.d</i>	4 139	4 676
Indemnités d'immobilisation	<i>6.d</i>	1 000	1 000
Autres débiteurs	<i>6.d</i>	4 047	3 591
Trésorerie et équivalents de trésorerie		6 668	10 946
Autres actifs financiers destinés à la vente		3 814	
Total Trésorerie et autres actifs financiers destinés à la vente	<i>6.e</i>	10 482	10 946
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>297 852</b>	<b>301 050</b>
		<b>31/12/2009</b>	<b>30/06/2009</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>			
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de l'entité mère</b>			
Capital émis		32 206	32 206
Réserves		27 673	35 224
Résultat de l'exercice		-82	-8 665
<b>Total capitaux propres</b>	<i>6.f</i>	<b>59 797</b>	<b>58 766</b>
<b>Passifs non-courants</b>			
Emprunts obligataires convertibles	<i>6.g</i>	5 746	
Emprunts bancaires	<i>6.g</i>	190 345	194 092
Instruments financiers dérivés	<i>6.h</i>	11 163	10 469
Autres dettes financières	<i>6.i</i>	2 728	2 790
Impôts différés non courants	<i>6.l</i>	4 330	4 251
Exit tax (part non courante)		0	2 555
Autres créditeurs	<i>6.j</i>		
<b>Passifs courants</b>			
Fournisseurs	<i>6.j</i>	3 786	3 535
Autres créditeurs	<i>6.j</i>	3 166	4 893
Emprunts bancaires	<i>6.g</i>	9 152	10 953
Autres dettes financières	<i>6.i</i>	3 608	4 417
Impôt (courant)		-	-
Exit tax (part courante)		3 699	3 606
Provisions	<i>6.k</i>	332	722
<b>TOTAL PASSIFS</b>		<b>238 055</b>	<b>242 284</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>297 852</b>	<b>301 050</b>

**COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE EN NORMES IFRS – SCBSM SA**

<i>En K€</i>	<i>Note</i>	<i>31/12/2009</i>	<i>30/06/2009</i>	<i>31/12/2008</i>
		<i>6 mois</i>	<i>12 mois</i>	<i>6 mois</i>
Loyers		8 636	17 562	8 575
Autres prestations		2 766	5 275	2 406
<b>Revenus locatifs</b>	<i>7.a</i>	<b>11 402</b>	<b>22 837</b>	<b>10 981</b>
Autres produits d'exploitation		28	80	360
<b>Total Produits des activités ordinaires</b>		<b>11 430</b>	<b>22 917</b>	<b>11 341</b>
Charges opérationnelles directement liées à l'exploitation des immeubles de placement	<i>7.b</i>	-2 947	-6 603	-2 893
Travaux sur immeubles de placement	<i>7.b</i>	-110	-91	-23
Autres charges d'exploitation	<i>7.b</i>	-1 474	-2 433	-1 700
<b>Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement</b>		<b>6 898</b>	<b>13 790</b>	<b>6 725</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions	<i>6.a</i>	13	-12 486	-7 555
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>6 911</b>	<b>1 304</b>	<b>-830</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		223	1 759	1 206
Intérêts et charges assimilées		-5 806	-12 542	-7 365
Coût de l'endettement financier net	<i>7.c</i>	-5 583	-10 783	-6 159
Actualisation des dettes et créances		-189	-183	-325
Variation de valeur des instruments financiers dérivés	<i>6.h</i>	-269	-4 782	-3 335
Autres produits financiers			129	-55
Autres charges financières		-851	-671	
Autres produits et charges financiers		-1 309	-5 507	-3 715
<b>Résultat avant impôts des activités poursuivies</b>		<b>19</b>	<b>-14 985</b>	<b>-10 704</b>
Impôts	<i>7.d</i>	-100	6 321	1 638
<b>Résultat</b>		<b>-82</b>	<b>-8 665</b>	<b>-9 066</b>
<i>Résultat net part du groupe</i>		-82	-8 665	-9 066
Nb moyen pondéré d'actions ordinaires		12 863 302	12 861 849	12 860 453
Nb moyen pondéré d'actions corrigé des actions potentielles		12 863 302	12 861 849	12 860 453
Résultat de base par action (en €)		-0.01	-0.67	-0.70
Résultat dilué par action (en €)		-0.01	-0.67	-0.70

**ETAT DU RESULTAT GLOBAL EN NORMES IFRS – SCBSM SA**

<i>en K€</i>	<i>31/12/2009</i>	<i>30/06/2009</i>	<i>31/12/2008</i>
<b>Résultat net</b>	<b>(82)</b>	<b>(8 665)</b>	<b>(9 066)</b>
<b>Actifs financiers disponibles à la vente</b>			
- Gain / Perte généré durant la période		(496)	
- Recyclage en résultat sur la période	496		
<b>Couverture des flux de trésorerie</b>			
- Gain / Perte généré durant la période	(2 313)	(10 649)	(8 434)
- Recyclage en résultat sur la période	1 890	(232)	(342)
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>	<b>73</b>	<b>(11 377)</b>	<b>(8 776)</b>

## ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES – SCBSM SA

<i>En K€</i>	Capital social	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves et résultats consolidés	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Total des capitaux propres Part du Groupe
<b><i>Au 30 juin 2008</i></b>	<b><i>32 206</i></b>	<b><i>18 298</i></b>	<b><i>-129</i></b>	<b><i>28 338</i></b>		<b><i>78 712</i></b>
Résultat net consolidé				-9 066		-9 066
Autres éléments du résultat global					-8 776	-8 776
<b><i>Total du résultat global</i></b>	<b><i>0</i></b>	<b><i>0</i></b>	<b><i>0</i></b>	<b><i>-9 066</i></b>	<b><i>-8 776</i></b>	<b><i>-17 842</i></b>
Opérations sur titres auto détenus			19			19
Paiement en actions				100		100
<b><i>Au 31 décembre 2008</i></b>	<b><i>32 206</i></b>	<b><i>18 298</i></b>	<b><i>-110</i></b>	<b><i>19 373</i></b>	<b><i>-8 776</i></b>	<b><i>60 990</i></b>
Résultat net consolidé				401		401
Autres éléments du résultat global					-2 601	-2 601
<b><i>Total du résultat global</i></b>	<b><i>0</i></b>	<b><i>0</i></b>	<b><i>0</i></b>	<b><i>401</i></b>	<b><i>-2 601</i></b>	<b><i>-2 200</i></b>
Opérations sur titres auto détenus			-40			-40
Paiement en actions				16		16
<b><i>Au 30 juin 2009</i></b>	<b><i>32 206</i></b>	<b><i>18 298</i></b>	<b><i>-150</i></b>	<b><i>19 790</i></b>	<b><i>-11 377</i></b>	<b><i>58 766</i></b>
Résultat net consolidé				-82		-82
Autres éléments du résultat global					73	73
<b><i>Total du résultat global</i></b>	<b><i>0</i></b>	<b><i>0</i></b>	<b><i>0</i></b>	<b><i>-82</i></b>	<b><i>73</i></b>	<b><i>-9</i></b>
Opérations sur titres auto détenus			-103			-103
Composant capitaux propres OCEANE		1 142				1 142
<b><i>Au 31 décembre 2009</i></b>	<b><i>32 206</i></b>	<b><i>19 440</i></b>	<b><i>-253</i></b>	<b><i>19 707</i></b>	<b><i>-11 304</i></b>	<b><i>59 796</i></b>

**TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES – SCBSM SA**

	Note	31/12/2009 6 mois	30/06/2009 12 mois
Résultat net		-82	-8 665
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie			
Variations de valeur sur les immeubles	6.a	21	12 754
Plus ou moins value de cession d'immeubles		-34	-268
Dépréciations et provisions		875	829
Effet non cash lié à la désactualisation des créances et dettes *		189	183
Effet non cash des instruments financiers *		269	4 782
Transactions payées en actions (IFRS 2)			116
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		1 238	9 732
Coût de l'endettement financier net	7.c	5 583	10 783
Autres produits et charges financiers		0	-129
Impôts	7.d	100	-6 321
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		6 921	14 065
Impôt versé		-2 599	-1 643
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		-2 427	1 878
<b>Flux de trésorerie générés par les activités poursuivies</b>		<b>1 895</b>	<b>14 300</b>
<b>Flux de trésorerie générés par les activités abandonnées</b>			
Décassements liés aux travaux et acquisitions d'immeubles de placement	6.a	-1 854	-7 111
Produit de cession d'immeuble de placement		745	1 775
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles	6.b	-117	-647
Acquisition et cession autres immobilisations financières		7	51
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>		<b>-1 219</b>	<b>-5 933</b>
Produits de l'émission OCEANE		6 870	
Produits d'émission des emprunts	6.g	1 442	5 154
Remboursement d'emprunts (y compris location-financement)	6.g	-7 145	-7 471
Intérêts financiers versés (y compris location-financement)	7.c	-5 534	-12 536
Produit de trésorerie et équivalent de trésorerie	7.c	223	1 759
Vente/achats par la société de ses propres actions		-99	-20
Autres produits et charges financiers		0	129
Variation nette des autres flux de financement (C/C d'associés, dépôts de garantie)	6.i	172	64
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>		<b>-4 071</b>	<b>-12 920</b>
<b>Variation nette de trésorerie et équivalents de trésorerie</b>		<b>-3 395</b>	<b>-4 553</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à l'ouverture		8 266	12 819
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à la clôture		4 870	8 266
Actifs financiers destinés à la vente		3 814	
<b>Total Trésorerie et actifs financiers destinés à la vente</b>	<b>9</b>	<b>8 684</b>	<b>8 266</b>



## 1. Informations générales

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

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

Les comptes consolidés au 31 décembre 2009 ainsi que les notes annexes y afférentes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 26 février 2010.

## 2. Evènements caractéristiques du semestre

- Immobilier :

Le groupe au cours du semestre a poursuivi ses efforts pour valoriser le site de Wittenheim notamment par :

- la restructuration du principal bâtiment (10.000m<sup>2</sup> environ) situé en bordure de la D430 face à Décathlon
  - Démolition d'un bâtiment de 500m<sup>2</sup> masquant la visibilité et réimplantation des « Couleurs du Temps » dans le bâtiment principal
  - Création de façades commerciales, de portiques d'entrées, de vitrines, de cellules commerciales indépendantes
  - Réfection des parkings et réseaux
  - Suppression des totems métalliques publicitaires
- l'implantation de nouvelles enseignes : Générale d'Optique, Orchestra, Bébé9
- la rénovation complète du magasin Norauto

Parallèlement, le Groupe a négocié l'implantation d'un alimentaire sous l'enseigne « Leader Price » a Plérin dont l'ouverture est prévue en mars 2010 et qui va renforcer l'attractivité du site par l'adjonction d'une offre complémentaire.

Le Groupe a par ailleurs poursuivi l'arbitrage à l'unité des actifs d'habitation réalisant ainsi 0.7 M€ de ventes ; 2,2 M€ sont actuellement sous promesse et devraient se concrétiser au cours du deuxième semestre.

- Financier :

Le Groupe a émis en novembre 2009 un emprunt obligataire convertible en actions nouvelles ou existantes (OCEANE) d'une durée de 7 ans pour un montant brut de 7M€.

## 3. Méthodes comptables

### a. Principes de préparation des états financiers consolidés

Les états financiers consolidés semestriels du groupe au 31 décembre 2009 ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception des immeubles de placement, terrains et constructions, et actifs financiers disponibles à la vente qui sont évalués à leur juste valeur. Ces principes sont identiques à ceux retenus pour l'élaboration des comptes publiés au 30 juin 2009.

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

### b. Conformité aux normes comptables

Les comptes consolidés semestriels résumés au 31 décembre 2009 sont établis en conformité avec les principes de comptabilisation et d'évaluation des normes comptables internationales IFRS. Ces normes comptables internationales sont constituées des IFRS (International Financial Reporting Standards), des IAS (International Accounting Standards), ainsi que de leurs interprétations, qui ont été adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2009 (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 au 31 décembre 2009 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Les comptes consolidés semestriels résumés au 31 décembre 2009 et les annexes y afférentes ont été préparés conformément aux dispositions de la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». Les états financiers semestriels résumés au 31 décembre 2009 comprennent à titre comparatif les comptes de résultat de l'exercice clos le 30 juin 2009 et du semestre clos le 31 décembre 2008 et le bilan au 30 juin 2009.

Ces états financiers semestriels résumés au 31 décembre 2009 ne comportent pas l'intégralité des informations financières requises pour des états financiers annuels complets et doivent donc être lus conjointement avec les comptes consolidés et les notes annexes y afférentes au 30 juin 2009.

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

- IAS 1 Révisée « Présentation des états financiers » : cette norme applicable pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009 touche à la présentation des états financiers. Cette nouvelle norme a deux conséquences pour le Groupe :
  - o Présentation d'un « Etat de Résultat Global » : Le Groupe a retenu l'option de dissocier l'Etat du Résultat Global du Compte de Résultat. Cet état repart du résultat net issu du compte de résultat et détaille les autres éléments du résultat global correspondant aux variations de capitaux propres hors opérations avec les actionnaires.
  - o Le bilan est renommé « Etat de la situation financière ».
- IAS 23 Révisée « Coûts d'emprunt » est applicable pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009. Cette norme requiert la capitalisation au sein de l'actif des coûts d'emprunt directement liés à l'acquisition, la construction ou la production des actifs éligibles. La comptabilisation en charges de ces coûts d'emprunt n'est plus autorisée.
- IFRS 3 Révisée « Regroupement d'entreprise » et IAS 27 Révisé « Etats financiers consolidés et individuels » sont applicables pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2009.

Par ailleurs, pour mémoire, le Groupe avait anticipé dès le 30 juin 2009 l'application des normes suivantes obligatoires pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009:

- IFRS 8 « Secteurs opérationnels » est applicable pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009 en remplacement d'IAS 14. Cette norme a été appliquée par anticipation par le Groupe au 30 juin 2009 avec, pour conséquence, la suppression de l'axe secondaire de l'information sectorielle, l'analyse par zone géographique ne faisant pas partie des reportings internes communiqués aux principaux décideurs opérationnels du Groupe.
- IAS 40 Révisée « Immeubles de placement » applicables pour les exercices ouverts à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2009 a été appliquée par anticipation par le Groupe à compter du 30 juin 2009.

### **c. Principes et modalités de consolidation**

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de SCBSM et de ses filiales au 31 décembre 2009. Les états financiers des filiales ont été retraités selon le référentiel IFRS. Les opérations réciproques ont été éliminées.

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

### **d. Conversion en monnaie étrangère**

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

## **4. Méthodes d'évaluation**

### **a. Immeubles de placement**

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2009, la quasi intégralité du portefeuille a fait l'objet d'évaluations par des experts indépendants.

## **b. Immobilisations corporelles**

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

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

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

## **c. Contrats de location**

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

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

- Côté preneur

- Location-financement

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

– Location simple

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

- Côté bailleur

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

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

#### **d. Actifs non courants destinés à la vente**

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

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

#### **e. Actifs financiers**

##### *Actifs financiers non courants*

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

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

##### *Créances locataires et clients*

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

##### *Trésorerie et équivalents de trésorerie*

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

Les variations de juste valeur sont comptabilisées en résultat.

#### **f. Capitaux propres**

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

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

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

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

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

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

A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2008, le Groupe a pu désigner trois instruments financiers dérivés comme instrument de couverture des variations de flux de trésorerie d'une transaction prévue hautement probable. La part efficace du profit ou de la perte sur l'instrument financier dérivé est enregistrée en capitaux propres et transférée au compte de résultat quand l'élément couvert impacte lui-même le résultat ; la part inefficace est immédiatement comptabilisée en résultat. Au 31 décembre 2009, la part comptabilisée en capitaux propres s'élève à 423 K€ (pertes).

En application d'IAS 32, le Groupe a également comptabilisé en capitaux propres la juste valeur de l'instrument de capitaux propres intégré dans l'OCEANE émise en novembre 2009 (cf ci-après Instruments hybrides).

## **g. Provisions**

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

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

## **h. Passifs financiers**

### *Dépôts de garantie*

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

### *Emprunts bancaires*

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

### *Instruments financiers dérivés évalués*

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

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

Le profit ou la perte résultant de la réévaluation à la juste valeur est comptabilisé immédiatement en résultat, sauf lorsqu'un instrument financier dérivé est désigné comme instrument de couverture des variations de flux de trésorerie d'une transaction prévue hautement probable. La part efficace du profit ou de la perte sur l'instrument financier dérivé est enregistrée en capitaux propres et transférée au compte de résultat quand l'élément couvert impacte lui-même le résultat ; la part inefficace est immédiatement comptabilisée en résultat.

### *Instruments hybrides : OCEANE*

Conformément à la norme IAS 32 « Instruments financiers : présentation », les instruments financiers comportant différents composants ayant pour certains des caractéristiques de dettes et pour d'autres des caractéristiques de capitaux propres, sont classés comptablement séparément en fonction de leur nature. Ce traitement s'applique aux emprunts obligataires à option de

conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes (OCEANE), l'option de conversion répondant à la définition d'un instrument de capitaux propres.

La composante classée en dettes financières est évaluée, en date d'émission, sur la base des flux de trésorerie futurs contractuels actualisés au taux de marché (tenant compte du risque de crédit du groupe) d'une dette ayant des caractéristiques similaires mais ne comportant pas d'option de conversion ou de remboursement en actions.

## **i. Impôts différés**

### *Régime SIIC*

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

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

En contrepartie, les SIIC sont tenus de distribuer :

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

L'impôt de sortie de 16,5 % des plus-values latentes sur les immeubles de placement et titres de participation, déterminé lors de l'entrée dans le régime, fait l'objet d'un décaissement sur quatre ans. Le dernier paiement aura lieu en décembre 2010. Cette dette a donc été inscrite dans les dettes d'impôt courant pour 3,7 M€.

### *Impôts différés*

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

## **j. Revenus locatifs**

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

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

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

## **k. Résultat par action**

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

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le résultat de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires (après réduction des intérêts sur les actions préférentielles convertibles à dividende non cumulatif) par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice (ajusté des effets des options dilutives).

Le résultat dilué par action est retraité du coût financier lié aux emprunts convertibles, que le Groupe n'aurait plus à supporter en cas de conversion des obligations convertibles en actions.

L'effet dilutif des options et des bons de souscription est calculé selon la méthode du "rachat d'actions". Suivant cette méthode, les fonds recueillis suite à l'exercice des bons ou des options sont supposés être affectés en priorité au rachat d'actions au prix de marché. Ce prix de marché correspond à la moyenne des cours de l'action SCBSM pondérée des volumes échangés. Le nombre théorique d'actions qui seraient ainsi rachetées au prix de marché vient en diminution du nombre total des actions résultant de l'exercice des droits. Le nombre ainsi calculé vient s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation et constitue le dénominateur.

## **I. Secteurs opérationnels**

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

### **m. Recours à des estimations**

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

L'évolution du contexte économique est l'un des critères influençant l'évaluation des actifs et passifs financiers. Les incertitudes liées au contexte économique ont d'ores et déjà été reflétées dans les comptes consolidés de SCBSM, notamment dans la valorisation au 31 décembre 2009 des actifs immobiliers et des instruments financiers (y compris dérivés). Pour plus de précisions sur les méthodologies d'évaluation des actifs et passifs financiers, se référer aux paragraphes 4.a, 4.e et 4.h,

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

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

A chaque date de clôture, le Groupe fait appel à des experts immobiliers indépendants pour l'évaluation de ses immeubles de placement. Ces évaluations sont établies notamment sur la base d'hypothèses de marché déterminées à la date de clôture de la période considérée telles que les taux de capitalisation ou d'actualisation, les valeurs locatives et les délais de recommercialisation des surfaces vacantes. Ces hypothèses pourraient différer dans le futur et modifier sensiblement les estimations actuelles figurant dans les états financiers notamment du fait d'une certaine difficulté à appréhender les perspectives économiques depuis le début de la crise fin 2007.

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

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

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

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

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

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

- Autres estimations : §4.g et 6.k

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

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

## 5. Périmètre de consolidation

Les sociétés qui composent le groupe SCBSM au 30 juin 2009 et 31 décembre 2009 sont les suivantes :

Sociétés consolidées	SIREN	Date d'entrée dans le Groupe	31/12/2009		30/06/2009	
			Intérêt	Contrôle	Intérêt	Contrôle
<b><i>Société mère</i></b>						
SA Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche	775 669 336		-	-	-	-
<b><i>Sociétés en intégration globale</i></b>						
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%
SNC Bois et Manche	488 948 571	13/03/2006	100%	100%	100%	100%
SCI Mentelé	946 150 901	13/03/2006	100%	100%	100%	100%
SCI Anna	342 249 968	13/03/2006	100%	100%	100%	100%
SCI Mina	308 885 565	13/03/2006	100%	100%	100%	100%
SCI Mina Cristal	353 236 730	13/03/2006	100%	100%	100%	100%
SCI Mina Horizon	353 236 912	13/03/2006	100%	100%	100%	100%
SCI Patou	342 250 057	13/03/2006	100%	100%	100%	100%
SCI Perle	352 423 362	13/03/2006	100%	100%	100%	100%
SCI Tofy	342 249 802	13/03/2006	100%	100%	100%	100%
SCI Wige	342 250 149	13/03/2006	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	85%	85%	85%	85%
SAS Fondière du Chêne Vert	481 597 631	27/01/2007	100%	100%	100%	100%



## 6. Notes détaillées Bilan

### a. Immeubles de placement

	<i>Immeubles de placement</i>
<b>Solde au 30 juin 2008</b>	<b>271 216</b>
Travaux et dépenses capitalisées	208
Cessions/Transfert	(110)
Acquisition d'immeubles	4 321
Reclassement ou activation des encours	4 530
Résultat net des ajustements à la juste valeur	(7 555)
Autres variations	6
<b>Solde au 31 décembre 2008</b>	<b>272 617</b>
Travaux et dépenses capitalisées	2 582
Cessions/Transfert	(1 370)
Reclassement ou activation des encours	84
Résultat net des ajustements à la juste valeur	(5 199)
Autres variations	(6)
<b>Solde au 30 juin 2009</b>	<b>268 708</b>
Travaux et dépenses capitalisées	2 190
Cessions/Transfert	(704)
Résultat net des ajustements à la juste valeur	(21)
<b>Solde au 31 décembre 2009</b>	<b>270 173</b>

La juste valeur des immeubles a été déterminée conformément à IAS 40 en fonction des conditions existant au 31 décembre 2009 (IAS 40, §38).

Dans un contexte de stabilisation du marché immobilier et des taux de capitalisation qui restent cependant élevés pour tenir compte des perspectives économiques encore incertaines, la juste valeur des immeubles de placement a évolué très faiblement au cours du semestre.

Le solde net du poste « Variations de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cession » de l'état de résultat comprend au 31 décembre 2009 la variation de valeur des immeubles de placement pour -21 K€ et ainsi qu'un résultat de cession d'actifs immobiliers pour un montant 34 K€.

### b. Immobilisations corporelles

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

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

	30/06/2008	Augment.	Diminut.	Reclassement en immeuble de placement	30/06/2009	Augment.	Diminut.	Reclassement en immeuble de placement	31/12/2009
<b>Valeur brute</b>	<b>5 597</b>	<b>199</b>		<b>(4 043)</b>	<b>1 752</b>	<b>117</b>	<b>(15)</b>		<b>1 854</b>
Immeuble d'exploitation	1 336				1 336				1 336
Immobilisations en cours	4 068	199		(4 043)	223	117			340
Autres immobilisations corporelles	193				193		(15)		178
<b>Amortissement</b>	<b>(21)</b>	<b>(14)</b>			<b>(35)</b>	<b>(25)</b>	<b>9</b>		<b>(51)</b>
Immeuble d'exploitation									
Immobilisations en cours									
Autres immobilisations corporelles	(21)	(14)			(35)	(25)	9		(51)
<b>Valeur nette</b>	<b>5 576</b>	<b>185</b>		<b>(4 043)</b>	<b>1 717</b>	<b>92</b>	<b>(6)</b>		<b>1 803</b>
Immeuble d'exploitation	1 336				1 336				1 336
Immobilisations en cours	4 068	199		(4 043)	223	117			340
Autres immobilisations corporelles	172	(14)			158	(25)	(6)		127

### c. Autres actifs financiers (non courants)

Les titres de participation non consolidés concernent la participation de 10,3% détenue au sein du capital de Foncière Volta SA, société cotée sur NYSE d'Euronext Paris. Ces titres ont été valorisés sur la base du prix de 5,23 € retenu pour la cession par SCBSM du bloc de 9,1% du capital (titres reclassés en autres actifs financiers destinés à la vente), considérée comme une évaluation fiable de la juste valeur à la clôture de la période.

Au 30 juin 2009, la variation de valeur négative des titres de Foncière Volta SA avait été comptabilisée en capitaux propres conformément aux règles de comptabilisation des titres « disponibles à la vente » d'IAS 39 § 53 et 55. Cette perte pouvant être désormais considérée comme définitive a été recyclée en résultat de la période pour un montant de 497 K€.

Les autres actifs financiers non courants sont également composés d'un prêt au personnel pour 190 K€.

### d. Clients et autres débiteurs

	31/12/2009	30/06/2009
Clients et comptes rattachés	5 683	5 859
Dépréciation	(1 544)	(1 183)
<b>Clients</b>	<b>4 139</b>	<b>4 676</b>
<b>Indemnités d'immobilisation</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
Créances fiscales	1 660	1 718
Autres	2 388	1 872
<b>Autres Débiteurs</b>	<b>4 047</b>	<b>3 591</b>
<b>Clients et autres débiteurs</b>	<b>9 186</b>	<b>9 266</b>

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

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

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

### e. Trésorerie et autres actifs financiers courants

	31/12/2009	30/06/2009
Comptes bancaires et caisses	2 923	8 822
Dépôts à court terme	3 745	2 125
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 668	10 946
Autres actifs financiers destinés à la vente	3 814	
<b>Total trésorerie et autres actifs financiers destinés à la vente</b>	<b>10 482</b>	<b>10 946</b>

Les comptes bancaires et caisses ne sont pas rémunérés.

## f. Capital émis et réserves

Catégorie de titres	Valeur nominale €	Nombre de titres			En fin d'exercice
		Au début de l'exercice	Crées	Remboursés	
Actions Ordinaires	2,5	112 882 362			12 882 362

Au 31 décembre 2009, le capital social s'élève à 32 206 milliers d'euros divisé en 12 882 362 actions de nominal 2,5€.

### ***Variation des capitaux propres***

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

### ***Actions propres***

Concomitamment à son introduction sur Eurolist en novembre 2006, SCBSM a conclu un contrat de liquidité avec un intermédiaire reconnu par les Autorités de Marché afin de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres.

Le nombre de titres auto détenus dans ce contexte au 31 décembre 2009 s'élevait à 17 711 actions.

Le mali résultant des opérations d'achat et de vente d'actions propres sur la période est comptabilisé directement en capitaux propres pour 101 K€.

### ***Composante capitaux propres de l'OCEANE***

En application de la norme IAS 32, la quote-part de l'emprunt obligataire convertible (OCEANE), émis en novembre 2009 correspondant à la valeur de l'option de conversion ou d'échanges en actions nouvelles ou existantes, figure dans le poste réserve des capitaux propres pour un montant de 1 142 K€.

## g. Emprunts bancaires courants et non courants

### *Nature et détails des emprunts bancaires et contrats de location financement*

Société	Nature	Montant maximum (K€)	Montant emprunté hors frais access (K€)	Date emprunt	Durée (ans)	Profil	Taux	Dettes au 31/12/2009 y compris frais accessoires et intérêts courus (K€)
SCBSM SA	EH	3 000	3 000	mars-06	15	Linéaire trimestriel	Eur3M+1	2 426
SCBSM SA	EH	18 100	18 100	mars-06	8	Variable	Eur3M+0,90	12 024
SCBSM SA	EH	3 298	4 300	mars-06	4	In fine	Eur3M+2,5	2 265
SCBSM SA	EH	8 100	8 100	janvier-07	4	In fine	Eur3M+3	2 146
SCBSM SA	EH	5 130	3 350	février-08	4	In fine	Eur3M+1	3 267
SCBSM SA	EH (crédit relais TVA)	1 300	516	février-08	4	In fine	Eur3M+1	601
SCBSM SA	CLF	8 020	8 020	novembre-07	12	Variable	Eur3M+0.85	6 190
SCBSM SA	Découvert autorisé	500	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	6
SCBSM SA	EH	9 950	9 130	juin-08	4	In fine	Eur3M+1	9 175
SNC Bois et Manche	EH	27 625	27 625	mars-06	5	In fine	Eur3M+1,1	27 450
SCI Cathédrale	CLF	24 500	24 500	déc-06	12	Variable	Eur3M+0,85	22 128
SCI Cathédrale	EH	10 000	10 000	juil-05	12	In fine	4%	10 067
SCI Cathédrale	EH	1 000	749	nov-08	9	In fine	Eur3M+1,70	749
SCI des Bois	CLF	2 649	2 649	sept-01	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+1,1	964
SCI Parabole IV	CLF	11 183	11 183	mai-04	15	Variable	Eur3M+1,05	7 202
SCI Abaquesne	CLF	9 615	9 615	juin-06	12	Variable	Eur3M+0,90	9 068
SCI Abaquesne	CLF	574	574	janv-07	5	Variable	Eur3M+0,90	297
SAS Foncière du chêne vert	EH	109 224	109 224	janv-07	8	Variable	Eur3M+0,85	72 530
SAS Foncière du chêne vert	EH	6 676	6 676	janv-07	8	Variable	Eur3M+2	4 466
SCI des Bois de Norvège Biarritz	CLF	1 618	918	nov-06	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+0,90	839
SCI des Bois de Norvège Biarritz (travaux)	CLF	650	650	nov-06	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+0,90	621
SCI des Bois de Norvège St sauveur	CLF	408	408	déc-06	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+0,90	353
SCI des Bois de Norvège SilléGuillaume	CLF	1 501	1 501	juil-07	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+1	1 336
SCI des Bois de Norvège Nîmes	CLF	1 830	1 830	nov-07	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+1	1 709
SCI des Bois de Norvège Le Pougnet	CLF	547	547	nov-08	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+1	519
SCI des Bois de Norvège Combours	CLF	1 183	1 183	nov-08	12	Linéaire trimestriel	Eur3M+1	1 099
<b>Total</b>		<b>268 182</b>	<b>264 349</b>					<b>199 497</b>

EH : Emprunt hypothécaire

CLF : Contrat de location financement

## Tableau de variation des emprunts bancaires et contrats de location financement

€000	Total
<b>30-juin-08</b>	<b>206 969</b>
Nouveaux emprunts et locations financements	3 866
Remboursements	(2 265)
Autres variations	111
<b>31-déc-08</b>	<b>208 681</b>
Nouveaux emprunts et locations financements	1 288
Remboursements	(5 206)
Autres variations	282
<b>30-juin-09</b>	<b>205 045</b>
Nouveaux emprunts et locations financements	1 442
Remboursements	(7 145)
Autres variations	155
<b>31-déc-09</b>	<b>199 497</b>

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

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

## Echéance des emprunts bancaires et locations financement

En 000€	30/06/2009				
	Solde 30/06/2009	Part Courante	Part Non courante	Dont + 1 an à 5 ans	Dont Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	151 877	8 428	143 449	65 026	78 423
Contrats location financement	53 168	2 525	50 643	10 733	39 910
<b>Total</b>	<b>205 045</b>	<b>10 953</b>	<b>194 092</b>	<b>75 759</b>	<b>118 333</b>

En 000€	31/12/2009				
	Solde 31/12/2009	Part Courante	Part Non courante	Dont + 1 an à 5 ans	Dont Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	147 124	5 212	141 912	64 892	77 020
Contrats location financement	52 373	2 733	49 639	12 122	37 517
<b>Total</b>	<b>199 497</b>	<b>7 945</b>	<b>191 551</b>	<b>77 014</b>	<b>114 537</b>

## Covenants sur contrats d'emprunt

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

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

- Emprunt porté par la SNC Bois et Manche et contracté auprès de Fortis et The Royal Bank of Scotland : (Capital restant dû au 31 décembre 2009 : 27 223 K€)
  - LTV (loan to value : encours du prêt divisé par la valeur des immeubles droit exclus) maximum de 85%;
  - RCI (Ratio de couverture des intérêts c'est à dire montant des loyers nets des charges/impôts/taxes divisé par les frais financiers) supérieur à 110% entre le 13 mars 2008 et le 12 mars 2009 et supérieur à 100% entre le 13 mars 2009 et le 13 mars 2011.
- Emprunt signé le 31 mars 2006 par SCBSM (refinancement) (Capital restant dû au 31 décembre 2009 sur le prêt senior de 11 789 K€ et ligne de crédit junior de 1 989 K€) octroyé par The Royal Bank of Scotland:
  - RCI : le ratio de RCI Senior ne doit pas être inférieur à 200% jusqu'au 30 mars 2011 et à 225% entre le 31 mars 2011 et le 30 mars 2014 ; le ratio de RCI Global ne doit pas être inférieur à 150% jusqu'au 30 mars 2010 ; le ratio de RCI du Groupe SCBSM ne doit pas être inférieur à 150% entre le 31 mars 2007 et le 30 mars 2010
  - DSCR (Debt service coverage ratio : montant des loyers nets des charges/impôts/taxes divisé par la somme des frais financiers et l'amortissement du prêt senior) supérieur à 120% entre le 31 mars 2007 et le 30 mars 2014.
  - LTV :
    - le LTV Groupe devra être inférieur à 75% jusqu'au 30 mars 2010 ;
    - le LTV prêt Global devra être inférieur à 76,5% jusqu'au 30 mars 2010 et
    - le ratio LTV senior devra être inférieur à 65% jusqu'au 30 mars 2010 puis inférieur à 60% du 31 mars 2010 au 30 mars 2014.
- Emprunt porté par la SAS Foncière du Chêne Vert et SCBSM et contracté auprès de The Royal Bank of Scotland le 26 janvier 2007 : Capital restant dû au 31 décembre 2009 de 79 540 K€ dont 77 526 K€ en prêt « senior » :
  - RCI :
    - le ratio de RCI Senior devra être supérieur à 120% jusqu'au 25 janvier 2009, à 160 % entre le 26 janvier 2009 et le 25 janvier 2010, à 175% entre le 26 janvier 2010 et le 25 janvier 2012 et à 195% entre le 26 janvier 2012 et le 26 janvier 2015 ;
    - le ratio de RCI Global devra être supérieur à 110% jusqu'au 25 janvier 2009 et 150% entre le 26 janvier 2009 et le 25 janvier 2011.
  - LTV :

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

- Emprunt porté par SCBSM et contracté auprès de la Société Générale le 29 février 2008 : Capital restant dû au 31 décembre 2009 de 3 350 K€: Jusqu'au 29 février 2012, le ratio DSCR du Groupe devra être supérieur à 115%.

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

## h. Instruments financiers dérivés

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

Ces contrats présentent les caractéristiques suivantes :

Descriptif du contrat de couverture	Solde dette couverte (000€)	Date début contrat	Durée	Échéance	Valeur 30/06/09 (Actif)	Valeur 30/06/09 (Passif)	Valeur 31/12/09 (Actif)	Valeur 31/12/09 (Passif)	Variation de valeur - Impact Résultat	Variation de valeur - Impact Capitaux propres	<1 AN (31/12/2009)	DE 2 A 5 ANS (31/12/2009)	>5 ANS (31/12/2009)
Tunnel participatif indexé sur euribor 12m, cap à 4,3%, floor à 3,65% activé à 2,5%, prime 0,1	2 426	mars-06	15 ans	mars-21		105		121	-16				121
Swap alternatif : le Groupe paie euribor 3m+0,2, capé à 3,75% les 2 premières années puis à 4,25% la troisième et quatrième année et 4,5% les années suivantes et reçoit euribor 3m	12 024	mars-06	8 ans	mars-14		770		801		-31		801	
Cap à 3,75% la première année et 4% les suivantes	2 265	mars-06	4 ans	mars-10		0							
Tunnel participatif cap à 4%, floor à 2,98% activé à 2,55%, prime 0,2	27 450	juil-05	5 ans	mars-11		760		634	125			634	
Tunnel indexé sur euribor 12m, cap à 5,32%, floor à 2,1%, prime 0,19	7 202	mai-04	15 ans	mai-14		237		245	-8			245	
Swap/Cross currency : Trimestriellement le Groupe paie Libor3MCHF sur 6 488 KCHF et reçoit Euribor3M sur 4 000 KEUR avec échange des nominaux à maturité	4 000	janv-07	12 ans	mars-10		254		374	-121		374		
Swap participatif : le Groupe paie 4,96% si Eur3mois<3,29%, Eur 3 mois - 0,08% si 3,29%<Eur 3 mois<5,04% et 4,96% si Eur 3 mois > 5,04%	18 128	janv-07	12 ans	mars-13		1 773		1 794	-3	-18		1 794	
Swap participatif à prime nulle : le Groupe reçoit Euribor3M et paie 4,10% si Eur3mois< ou = 3,20%, Euribor3M - si 3,20%< Euribor3M < ou 4,96% 4,96 % si Euribor3M > 4,96%	749			mars-13									
Swap/Cross currency : Trimestriellement le Groupe paie Libor3MCHF capé à 4% et reçoit Euribor3M	2 146	janv-07	4 ans	janv-11		384		577	-193			577	
37% swap à 3,95% et 58% swap à 4,14% si Eur 3 mois <5%, 4,5% sinon	76 995	janv-07	8 ans	janv-15		4 979		5 392	-38	-374		5 392	
Cap à 4,5%, prime 0,285	9 365	juin-06	6 ans	juin-11		44		35	9			35	
Tunnel bonnifié : le Groupe reçoit euribor 3m et paie - 4,25% si euribor3M < ou = à 3,20% - Euribor3M - 0,10% si 3,20%<euribor3M< 5,10% - 5,00% si euribor3M> ou = 5,10%	1 461	mars-08	6 ans	mars-14		105		110	-6			110	
Tunnel bonnifié : le Groupe reçoit euribor 3m et paie - 4,25% si euribor3M < ou = à 3,20% - Euribor3M - 0,10% si 3,20%<euribor3M< 5,10% - 5,00% si euribor3M> ou = 5,10%	353			mai-14		24		25	-1			25	
Tunnel bonnifié : le Groupe reçoit euribor 3m et paie - 4,25% si euribor3M < ou = à 3,20% - Euribor3M - 0,10% si 3,20%<euribor3M< 5,10% - 5,00% si euribor3M> ou = 5,10%	3 045			mars-14		209		218	-8			218	
Swap participatif à prime nulle : le Groupe reçoit Euribor3M et paie 3,95% si Eur3mois< ou =2,60%, Euribor3M - si 2,60%<euribor3M< ou = 5% 5,00% si Euribor3M > 5%	519			déc-14		61		67	-6			67	
Swap participatif à prime nulle : le Groupe reçoit Euribor3M et paie 3,95% si Eur3mois< ou =2,60%, Euribor3M - si 2,60%<euribor3M< ou = 5% 5,00% si Euribor3M > 5%	1 099			déc-14		29		31	-3			31	
Tunnel bonnifié : le Groupe reçoit euribor 3m et paie - 4,25% si euribor3M < ou = à 3,20% - Euribor3M - 0,10% si 3,20%<euribor3M< 5,10% - 5,00% si euribor3M> ou = 5,10%	3 095			mars-14		247		255	-8			255	
Swap taux fixe : le Groupe paie euribor 4.11% et reçoit euribor 3m	3 095			mars-14		234		241	-7			241	
Swap taux fixe : le Groupe paie euribor 3.8% et reçoit euribor 3m	3 267			févr-12		256		242	14			242	
<b>TOTAL</b>	<b>178 683</b>				<b>0</b>	<b>10 469</b>		<b>11 162</b>	<b>-269</b>	<b>-423</b>	<b>374</b>	<b>5 275</b>	<b>5 513</b>

Ainsi le solde de la dette exposé aux effets de fluctuation des taux d'intérêts de marché s'établit à 10 746 K€ (encours restant dû sur les emprunts à taux variable ne faisant pas l'objet d'un contrat de garantie de taux d'intérêts) soit 5,39% de la dette bancaire au 31 décembre 2009.

Certains instruments financiers dérivés du Groupe n'étant pas éligibles à la comptabilité de couverture, leurs variations de juste valeur sont comptabilisées directement en compte de résultat, dans la rubrique « Coût de l'endettement net ». Sur l'exercice, l'impact net de ces variations constitue une charge de 270 K€.

Seuls les trois instruments financiers dérivés les plus significatifs ont été testés et sont éligibles à la comptabilité de couverture. La partie du profit ou de la perte sur l'instrument qui est considérée constituer une couverture efficace a été comptabilisée directement en capitaux propres pour 423 K€.

**i. Autres dettes financières**

	<i>31/12/2009</i>	<i>30/06/2009</i>
<b>Autres dettes financières non courantes</b>	<b>2 728</b>	<b>2 790</b>
Dépôts de garantie – Part non courante	2 728	2 790
<b>Autres dettes financières courantes</b>	<b>3 608</b>	<b>4 417</b>
Concours bancaires	1 798	2 680
Intérêts courus sur OCEANE	89	
Comptes créditeurs d'associés	262	260
Dépôts de garantie – Part courante	1 459	1 477
<b>Autres dettes financières</b>	<b>6 336</b>	<b>7 207</b>

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

**j. Fournisseurs et autres créditeurs (courant)**

	<i>31/12/2009</i>	<i>30/06/2009</i>
Fournisseurs et comptes rattachés	3 786	3 535
Dettes fiscales et sociales	951	1 127
Avances et acomptes reçus	1 367	2 000
Produits constatés d'avance	2	75
Autres dettes	847	1 692
<b>Fournisseurs et autres créditeurs</b>	<b>6 953</b>	<b>8 428</b>

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

Les avances reçues se rattachent généralement au loyer du premier trimestre 2010.

**k. Provisions**

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

<i>€000</i>	<i>30/06/2009</i>	<i>Dotation</i>	<i>Reprise utilisée</i>	<i>Reprise non utilisée</i>	<i>31/12/2009</i>
Provision	722	0	-348	-42	332
<b>Provision pour risques et charges</b>	<b>722</b>	<b>0</b>	<b>-348</b>	<b>-42</b>	<b>332</b>



## I. Impôts

€ 000	31/12/2009	30/06/2009
Juste valeur des immeubles de placement	(2 940)	(2 751)
Retraitement de crédit-bail	(1 888)	(1 737)
Instruments financiers dérivés	293	332
Autres	57	96
Compensation IDA/IDP	147	(192)
<b>Passifs bruts d'impôts différés</b>	<b>(4 330)</b>	<b>(4 251)</b>
Pertes reportables sur bénéfices fiscaux futurs	1 076	759
Instruments financiers dérivés		
Compensation IDA/IDP	(147)	192
<b>Actifs bruts d'impôts différés</b>	<b>929</b>	<b>951</b>

## 7. Notes détaillées Compte de résultat

### a. Revenus locatifs

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

### b. Charges d'exploitation

€000	31/12/2009 6 mois	31/12/2008 6 mois
Charges opérationnelles directes liées aux immeubles de placement et ayant généré des revenus locatifs	2 766	2 406
Charges opérationnelles directes liées aux immeubles de placement et n'ayant pas généré de revenu locatif	182	487
Travaux sur immeubles de placement	110	23
Dépréciation nette des créances clients	484	200
Provision pour charges		132
Autres charges d'exploitation	990	1 518
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>4 532</b>	<b>4 766</b>

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

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

€000	31/12/2009 6 mois	31/12/2008 6 mois
Revenus locatifs nets	8 454	8 088

Les effectifs au 31 décembre 2009 sont restés stables sur le semestre et se limitent à 6 personnes.

Les charges de personnel contribuent aux charges d'exploitation pour 226 K€.

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

**c. Coût de l'endettement financier net**

€000	31/12/2009 6 mois	31/12/2008 6 mois
Intérêts des emprunts bancaires	2 991	7 163
Intérêts des comptes courants d'associés	2	0
Charges des instruments de couverture	2 813	201
<b>Intérêts et charges assimilées</b>	<b>5 806</b>	<b>7 365</b>
Rémunération de trésorerie et équivalents	-13	-392
Produits des instruments de couverture	-211	-814
<b>Produits/charges de trésorerie et équivalents</b>	<b>-223</b>	<b>-1 206</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>5 583</b>	<b>6 159</b>

**d. Impôts**

La charge d'impôt différé pour les activités hors régime SIIC et les biens pris en crédits-bails antérieurs au 1er janvier 2005 sont calculés à partir d'un taux applicable en France, soit 33,33% au 31 décembre 2009.

**Preuve d'impôt**

€000	31/12/2009
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>19</b>
Taux d'imposition normal applicable en France (%)	33.33%
<b>(Charge) produit d'impôt théorique</b>	<b>(6)</b>
Incidence des :	
- Résultat réalisé par des sociétés ayant optés pour le régime SIIC	(217)
- Autres	
- Différences permanentes	
- Effet de la reconnaissance d'impôts différés générés sur les exercices antérieurs	(7)
- Redressements fiscaux	130
- Autres	
<b>(Charge) produit d'impôt effectivement constaté *</b>	<b>(100)</b>
<b>Taux d'impôt effectif (%)</b>	<b>-538.05%</b>

\* dont (100) K€ d'impôts différés

## e. Résultat par action

Le résultat par action est calculé selon les modalités précisées au paragraphe 4.k.

Il n'existe pas d'instruments dilutifs de capitaux propres au 31 décembre 2009.

En 000 €	31/12/2009	30/06/2009	31/12/2008
<b>Résultat</b>	<b>-82</b>	<b>-8 665</b>	<b>-9 066</b>
Nb moyen pondéré d'actions ordinaires	12 863 302	12 861 849	12 860 453
Nb moyen pondéré d'actions corrigé des actions potentielles	12 863 302	12 861 849	12 860 453
Résultat de base par action (en €)	-0.01	-0.67	-0.70
Résultat dilué par action (en €)	-0.01	-0.67	-0.70

## 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, conformément au reporting que le PDG (principal décideur opérationnel) analyse afin de mesurer la performance et allouer les ressources, l'information sectorielle a été présentée selon la nature des biens : bureaux, commerces, mixte activité/bureaux et habitation qui ont notamment des taux de rendement ou des prix de loyers différents.

en €000	Bureaux	Commerces	Mixte Activité/ Bureaux	Habitation	Support/ Non affecté	31/12/2009 6 mois
Revenus locatifs	3 010	6 777	1 520	94		11 402
Variation de juste valeur	443	-286	267	-411		13
Autres produits	13		7	6	3	28
Dépréciations	11	-332	-149	-1	-13	-484
Autres charges d'exploitation	-907	-1 886	-266	-183	-807	-4 049
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>2 570</b>	<b>4 273</b>	<b>1 379</b>	<b>-495</b>	<b>-817</b>	<b>6 910</b>
<b>Actifs sectoriels</b>	<b>63 266</b>	<b>172 188</b>	<b>34 884</b>	<b>3 974</b>		<b>274 312</b>
Immeubles de placements	62 622	169 865	33 829	3 857		270 173
Clients	644	2 323	1 055	117		4 139
<b>Actifs non affectés</b>					23 540	23 540
<b>Total Actifs</b>	<b>63 266</b>	<b>172 188</b>	<b>34 884</b>	<b>3 974</b>	<b>23 540</b>	<b>297 852</b>
<b>Investissements Immeubles de placements</b>		<b>2 190</b>				<b>2 190</b>
en €000	Bureaux	Commerces	Mixte Activité/ Bureaux	Habitation	Support/ Non affecté	31/12/2008 6 mois
Revenus locatifs	3 164	5 954	1 733	128	1	10 981
Variation de juste valeur	-9 051	4 500	-2 983	-20		-7 555
Autres produits	23	228	0	110	0	361
Dépréciations	83	-263	0	-27	-6	-213
Autres charges d'exploitation	-748	-1 759	-784	-213	-899	-4 403
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-6 529</b>	<b>8 660</b>	<b>-2 034</b>	<b>-22</b>	<b>-904</b>	<b>-830</b>
<b>Actifs sectoriels</b>	<b>66 776</b>	<b>164 032</b>	<b>40 141</b>	<b>5 381</b>	<b>921</b>	<b>277 251</b>
Immeubles de placements	65 541	161 940	39 812	5 320	4	272 617
Clients	1 234	2 091	330	61	917	4 634
<b>Actifs non affectés</b>					28 265	28 265
<b>Total Actifs</b>	<b>66 776</b>	<b>164 032</b>	<b>40 141</b>	<b>5 381</b>	<b>29 185</b>	<b>305 516</b>
<b>Investissements Immeubles de placements</b>	<b>105</b>	<b>4 321</b>	<b>103</b>			<b>4 529</b>

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

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

€000	31/12/2009 6 mois	30/06/2009 12 mois	31/12/2008 6 mois
Fonds bancaires et caisses	2 923	8 822	5 756
Dépôts à court terme	3 745	2 125	4 300
Découverts bancaires	-1 798	-2 680	-590
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets	4 870	8 266	9 466
Autres actifs financiers destinés à la vente	3 814		
<b>Total Trésorerie nette et autres actifs financiers destinés à la vente</b>	<b>8 684</b>	<b>8 266</b>	<b>9 466</b>

## 10. Stock options

Au 31 décembre 2009, il existe deux plans de stock options en vigueur qui présentent les caractéristiques suivantes :

	Plan n°1	Plan n°2
Date d'assemblée	21/12/2005	22/06/2007
Date du Conseil d'Administration	24/01/2007	21/07/2008
Nombre total d'actions pouvant être rachetées ou souscrites	141 024	170 000
dont pouvant être souscrites ou achetées par :		
- les mandataires sociaux		
- les 10 premiers attributaires salariés	141 024	170 000
Point de départ de l'exercice des options	24/01/2008	21/07/2009
Date d'expiration	24/01/2011	21/07/2013
Prix de souscription ou d'achat	8.20 Eur	4 .75 Eur
Nombre d'actions souscrites au 30 juin 2008	Néant	Néant
Options de souscription ou d'achat d'actions annulées pendant l'exercice	8.800	10.000
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes	132 224	160 000

## 11. Gestion des risques financiers :

### a. Risques de liquidité, risques de taux

Le Groupe SCBSM finance ses investissements par des crédits bancaires amortissables ou des crédits baux. La maturité moyenne de la dette Groupe est de 4,7 années. Les profils d'amortissements sont variables et comprennent généralement une quote-part significative remboursable in fine afin de préserver des cash flows attractifs. L'endettement est essentiellement à taux variable et couverte par des contrats de couverture de taux, le coût du financement moyen retraité de l'effet IFRS du coût amorti et de l'OCEANE observé sur le semestre clos au 31 décembre 2009 s'élève à 5%.

La politique du Groupe en matière de gestion du risque de liquidité est de s'assurer que le montant des loyers est supérieur aux besoins du Groupe pour couvrir les charges d'intérêt et les remboursements des prêts contractés. Cette politique est mise en œuvre dès l'acquisition des biens immobiliers et la négociation des financements par :

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

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

Au 31 décembre 2009, sur la base des comptes consolidés, l'échéance des actifs et passifs financiers se présente ainsi :

<b>31/12/2009</b>	<i>JJ à 1 an</i>	<i>1 an à 5 ans</i>	<i>Au-delà</i>
Passifs financiers	22 908	84 389	120 678
Actifs Financiers	-20 282	-190	-46
<b>Position nette</b>	<b>2 626</b>	<b>84 199</b>	<b>120 632</b>

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

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

En 000€	<i>Solde</i> <i>31/12/2009</i>	<i>Part</i> <i>Courante</i>	<i>Part</i> <i>Non courante</i>	<i>Dont</i> <i>2 à 5 ans</i>	<i>Dont</i> <i>Plus de 5 ans</i>
<b>Remboursement en capital</b>	<b>199 497</b>	<b>7 945</b>	<b>191 551</b>	<b>77 014</b>	<b>114 537</b>
Intérêts contractuels	18 917	4 300	14 617	10 773	3 844
Impact des couvertures du risque de taux	20 907	5 013	15 895	13 723	2 171
<b>Total des intérêts net des couvertures</b>	<b>39 824</b>	<b>9 313</b>	<b>30 511</b>	<b>24 496</b>	<b>6 015</b>
<b>Flux de trésorerie lié à la dette bancaire et de crédit-bail</b>	<b>239 322</b>	<b>17 258</b>	<b>222 062</b>	<b>101 510</b>	<b>120 552</b>

### b. Risques de change

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

### Risques de crédit

De part la nature des actifs et des baux à ce jour en portefeuille dans la Groupe SCBSM, le risque de crédit est limité. En effet, sur la base des états locatifs au 31 décembre 2009, aucun locataire ne représente plus de 8,1 % des loyers nets. De plus, les 10 principaux locataires représentent environ 32% des loyers totaux.

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

## 12. Engagements et éventualités

### a. Contrôles fiscaux

En juillet 2009, la SCBSM s'est vue notifier un contrôle fiscal portant sur la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2006 au 30 juin 2008. Le contrôle est toujours en cours, aucun ajustement n'a à ce jour été relevé par l'Administration Fiscale.

### b. Litiges

Dans le cadre de son litige avec Banif concernant son entrée au capital, et après un jugement en première instance ayant condamnée Banif au versement de 3 millions d'euros de dommages et intérêts, SCBSM s'est vue déboutée de ses demandes par la Cour d'Appel en septembre 2009. La société a formulé un pourvoi en cassation en novembre 2009 et étudie actuellement les suites à donner à cette affaire.

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

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

Les contrats de location non résiliables engagés sur ces immeubles ont des durées résiduelles généralement comprises entre 1 et 9 ans. Tous les contrats de location comportent une clause permettant, sur une base annuelle, une révision à la hausse des loyers basée sur les conditions courantes de marché. Les loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont les suivants au 31 décembre 2009 en comparaison avec le 30 juin 2009 sans prise en compte d'indexation future :

	31/12/2009	30/06/2009
Moins d'un an	14 713	14 649
Plus d'un an mais moins de cinq ans	21 243	22 093
Plus de cinq ans	3 317	4 312
<b>Total des engagements reçus sur contrats de location simple</b>	<b>39 273</b>	<b>41 054</b>

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

- Parcelle d'environ 25ha comprise dans la Zone d'Aménagement Concerté Les Portes du Grand Chalon : Compromis de vente sous plusieurs conditions suspensives aux termes duquel SCBSM SA pourrait acquérir pour un montant total de 12 M€ ce terrain, 1 M€ ayant été versé à la signature de la promesse.
- Divers lots d'habitations et de commerces sous promesse de vente pour un montant global de 2,2 M€

## e. Nantissements et hypothèques

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

Société	Prêteur	Échéance	Capital restant du 31/12/2009	Valeur de l'actif hypothéqué 31/12/2009	Description des garanties et engagements
SCBSM	Calyon	2021	2 423	5 230	Hypothèque, nantissement et affectation en gage du solde de la ligne de crédit non utilisée, délégation imparfaite des loyers, délégation légale des assureurs couvrant l'immeuble, délégation imparfaite du contrat de couverture de taux
SCBSM	Fortis Lease	2015	6 186		Cession Dailly des loyers et du contrat de couverture de taux
SCBSM	Palatine	2011	9 130	8 360	PPD, cession des loyers
SCBSM	Société Générale	2012	3 951	2 650	Hypothèque, cession Dailly des loyers
SCBSM/SCI Buc/SCI Berlioz/SCI Lip/SCI Baltique	RBS	2014	13 778	21 520	Nantissement de toutes créances du crédit Intra groupe, Nantissement au premier rang et sans concours du compte bancaire devant centraliser les flux en provenance des SCI Buc, Lip, Berlioz, Baltique et St Martin, Hypothèque, nantissement des parts sociales de la filiale concernée, cession civile de créance d'indemnité d'assurance, cession civile des loyers, délégation des contrats de couverture de taux, remboursement anticipé en cas de changement de contrôle
SCI Cathédrale	Fortis/ Fortis Lease	2018	32 452		Nantissement des parts sociales de la filiale concernée, Engagement de non cession des parts, délégations des loyers sur un compte ouvert auprès de la banque prêteuse
SCI Abaquesne	Cicobail	2018	9 439		Nantissement des parts sociales de la filiale concernée, Caution solidaire de la SCBSM, Délégation des loyers de sous-location, Promesse de cession Dailly des créances résultant de la couverture de taux, Nantissement du contrat de crédit bail
SNC Bois et Manche et SCI Mentalé, Wige, Anna, Mina, Mina Horizon, Mina Cristal, Patou et Perle	RBS / Fortis	2011	27 223	32 400	Nantissement des parts sociales des filiales concernées, garantie de paiement à première demande Cegi, délégation du contrat de couverture de taux, nantissement compte bancaire devant centraliser les flux en provenance des SCI, hypothèque sur les biens détenus par les SCI pré-citées, cession civile des loyers, délégation d'assurances
SCI Parabole IV	Slibail	2019	7 202		Caution personnelle et solidaire de la société WGS, engagement personnel solidaire de messieurs L.Wormser, H.Giaoui et A.Saada de parfaire les loyers, nantissement des parts sociales de la filiale concernée, engagement de cession des loyers perçus par délégation par le preneur
SCI Des Bois	ING Lease	2013	964		Caution solidaire de messieurs L.Wormser, H.Giaoui et A.Saada dans la limite de 762 K€, engagement de cession des loyers
SCI Des Bois de Norvège	CA Leasing	2018	1 813		Engagement de non cession des parts, délégation des loyers
SCI Des Bois de Norvège	Fortis Lease	2019	3 114		Nantissement des parts sociales, cession des loyers et des créances issues du contrat de couverture, engagement de domiciliation des loyers et nantissement du compte bancaire
SCI Des Bois de Norvège	Fortis Lease	2020	1 670	1 730	Cession Dailly des loyers et du contrat de couverture de taux
SCBSM / SAS Foncière du Chêne Vert	RBS	2015	79 540	103 622	Hypothèques, Cession Dailly des créances d'acquisition et compte courant SCBSM/SAS Foncière du Chêne Vert, nantissement des créances de couverture, cession Dailly des créances locatives et d'assurance, remboursement anticipé en cas de changement de contrôle
SCI Cathédrale	Fortis Banque	2017	749		Cession du contrat de couverture de taux

#### **f. Autres engagement donnés ou reçus**

- Engagement de conservation jusqu'en 2011 de l'immeuble sis à Ris Orangis évalué au 31 décembre à 10 205 K€ acquis dans le cadre de l'article 210 E du CGI ;
- Engagement de conservation jusqu'en 2013 de commerces sis à Mantes Buchelay, Angoulême et Saint Malo acquis sur l'exercice dans le cadre de l'article 210 E du CGI et évalués au 31 décembre à 9 110 K€.

#### **13. Evénements postérieurs à l'arrêté des comptes**

Le 22 février 2010, le Groupe a perçu le règlement effectif de 3,8 M€ relatif aux actions Foncière Volta reclassées en actifs financiers destinés à la vente selon IFRS 5.

#### **14. Rémunération des mandataires sociaux**

Au cours de la période close au 31 décembre 2009 aucune rémunération, sous quelque forme que ce soit, ni avantage en nature n'a été perçu par les mandataires sociaux du Groupe SCBSM, hormis le remboursement de frais.

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

#### **15. Transactions avec les parties liées**

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

- les opérations sur les comptes courants d'associés qui constituent une dette de 262 K€ au 31 décembre 2009. Les comptes courants d'associés sont rémunérés au taux maximal fiscalement déductible soit 6.11% au 31 décembre 2009 ;
- les honoraires versés à CFB, détenue à 100% par Jacques Lacroix, Président de SCBSM, au titre du contrat de prestations d'assistance en matière notamment de développement, de participation aux décisions d'investissement, recherche et structuration de financements et mise en oeuvre de la stratégie de développement pour 86 K€ ;
- les honoraires versés à Brocéliande Patrimoine, filiale à 100% de CFB, au titre du mandat de gestion conclu avec plusieurs filiales du Groupe. Ce contrat recouvre les prestations suivantes sur l'ensemble des actifs immobiliers portés par la société ;
  - Gestion locative (administrative et comptable) : suivi de la correcte exécution des baux, renouvellement, avenant, émission du quittancement, recouvrement des loyers, établissement d'un rapport trimestrielle de gestion ;
  - Suivi technique : maintenance et entretien des biens immobiliers, suivi permanent et ponctuel dans le cadre de gros travaux et/ou grosses réparations, élaboration d'un budget annuel ou pluriannuel de dépenses ;
  - Commercialisation.

La rémunération perçue au titre du contrat au titre de la gestion locative varie entre 2% et 5% des loyers facturés selon la typologie des baux. Sur la période close au 31 décembre 2009, 288 K€ ont été versés à Brocéliande Patrimoine.



### **3. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

---

« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés 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 SCBSM et de l'ensemble des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation, et que le rapport semestriel d'activité exposé en première partie 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. »

Jacques Lacroix  
Président du Conseil d'administration