



## SCBSM : Emission d'obligations à taux fixe 8% par an pendant 6 ans

### Souscription ouverte jusqu'au mercredi 22 décembre 2010

Paris, le 2 décembre 2010 - SCBSM, foncière cotée sur NYSE Euronext à Paris disposant d'un patrimoine immobilier de 269 M€, lance un emprunt obligataire accessible à tous les investisseurs. Les obligations SCBSM offriront un rendement fixe de 8% par an pendant 6 ans (sauf en cas de remboursement anticipé). Les intérêts seront versés tous les mois.

Grâce à cette opération, SCBSM souhaite allonger la maturité de sa dette et se doter de moyens financiers supplémentaires afin d'accroître la valeur de son patrimoine immobilier (rénovation du patrimoine actuel et/ou acquisition de fonciers).

Au cours de l'exercice 2009/2010, clos le 30 juin dernier, SCBSM a dégagé un bénéfice opérationnel de 21,4 M€ grâce à de solides revenus locatifs (23,1 M€), une hausse maîtrisée des charges opérationnelles et une revalorisation du patrimoine immobilier (+8 M€). Au 30 juin 2010, l'Actif Net Réévalué (ANR) de reconstitution par action atteint 7,64 €, en progression de 10% sur un an. Les actifs de SCBSM sont financés par la dette à hauteur de 61% (-9 points en un an).

La souscription des obligations, d'une valeur nominale de 150 €, est ouverte auprès de tous les intermédiaires financiers du vendredi 3 décembre au mercredi 22 décembre 2010 inclus. Les obligations seront ensuite cotées sur NYSE Euronext à Paris. Afin de limiter le risque d'absence de liquidité sur le marché secondaire, SCBSM s'engage à mettre en place un contrat de liquidité des obligations dans un délai de trois mois suivant la présente émission et à en informer le marché via un communiqué de presse.

A l'échéance, en décembre 2016, il est prévu que le capital soit intégralement remboursé. A partir de décembre 2013, SCBSM pourra, à son gré, procéder au remboursement anticipé intégral ou partiel au pair.

Les codes d'identification de l'obligation SCBSM sont les suivants :

- Libellé : SCBSM8%29DEC2016
- ISIN : FR0010966283
- Mnémonique: SCBSB

**La durée d'investissement conseillée est de 6 ans.** L'attention des investisseurs est attirée sur les **facteurs de risque** relatifs à SCBSM, notamment le **risque de non remboursement**, décrits dans le prospectus. Prospectus visé par l'AMF disponible sur simple demande et sans frais auprès de SCBSM ainsi que sur les sites Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et de SCBSM ([www.scbsm.net](http://www.scbsm.net)).

Toutes les informations relatives à l'opération sur :

[www.obligation2016.com](http://www.obligation2016.com)

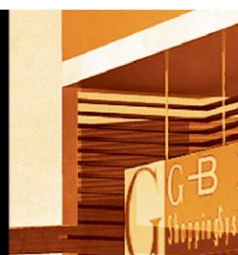
#### A propos de SCBSM :

SCBSM est une foncière cotée sur NYSE Euronext à Paris. Le patrimoine immobilier du Groupe, hors projets en développement, s'élève au 30 juin 2010 à 269 M€, réparti essentiellement entre immobilier commercial (60%), immobilier de bureaux (25%) et mixte bureaux/activités (12%). Le solde du portefeuille est constitué d'actifs d'habitations en cours d'arbitrage. SCBSM dispose du statut SIIC. Plus d'informations sur [www.scbsm.net](http://www.scbsm.net).

#### Contacts Actus Finance :

Investisseurs :  
Jérôme Fabreguettes-Leib  
01 77 35 04 36  
[jfl@actus.fr](mailto:jfl@actus.fr)

Journalistes :  
Caroline Guilhaume  
01 53 67 35 79  
[cguilhaume@actus.fr](mailto:cguilhaume@actus.fr)





En application des articles L 412-1 et L 621-8 du Code Monétaire et Financier et de son règlement général, notamment de ses articles 211-1 à 216-1, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé le visa numéro 10-425 en date du 02/12/2010 sur le prospectus.

### Principales caractéristiques de l'opération

**Nombre maximum d'obligations à émettre** 133.334

**Valeur nominale** 150 €

**Prix d'émission** 150 €

Le montant de l'opération est compris entre 0 € et 20.000.100 €. Cependant, la présente opération n'est soumise à aucune condition suspensive de succès.

Cette fourchette implique :

- Une incertitude sur le montant finalement levé par l'Emetteur, ce montant pouvant être insuffisant pour financer de manière optimale ses objectifs de développement détaillés au paragraphe 3.2 du prospectus et pouvant induire la mise en place de solutions alternatives de financement ;
- Un niveau de liquidité des obligations difficile à évaluer au moment de la souscription.

Il est précisé que la situation financière et la viabilité de SCBSM ne dépendent pas de la bonne fin de l'opération dans sa totalité.

### Montant brut maximal de l'émission

**Date de jouissance et règlement des obligations** Au plus tard le jour de règlement livraison.

**Durée de l'emprunt** 6 ans à compter de la date de règlement des obligations.

Le taux de rendement actuariel de cette émission est égal à 8,30 %. Il ressort avec un écart de taux de 5,79 % par rapport aux taux des emprunts d'Etat français (OAT) de durée équivalente (2,51 %) constatés au 02/12/2010 à environ 11h52 – *Source : Bloomberg*).

### Intérêt annuel

La rémunération qui peut sembler attractive doit, en particulier, être rapprochée du risque de crédit, autrement dit, du risque de non remboursement, en fonction de la situation financière et des perspectives de la société émettrice. De même, il doit être pris en considération le risque d'une absence ou d'une très faible liquidité pendant toute la durée de vie de l'obligation.

Les risques propres à l'Emetteur et les risques relatifs aux titres sont exposés aux chapitres, 2 du document de référence 2010 déposé auprès de l'AMF le 11/10/2010 sous le n°D.10-0777, et 2 de la seconde partie du prospectus.





**Fréquence de paiement des intérêts**

Mensuel.

Les dates de paiement des intérêts seront les 29 janvier, 29 février, 29 mars, 29 avril, 29 mai, 29 juin, 29 juillet, 29 août, 29 septembre, 29 octobre, 29 novembre et 29 décembre de chaque année (ou le premier jour ouvré suivant la date en question si cette date n'est pas un jour ouvré tel que défini au 4.7 du prospectus).

Ainsi, la première date de versement des intérêts sera le 31/01/2011 (le 29 et le 30/01/2011 étant fériés).

**Amortissement normal**

Les obligations seront amorties en totalité le 29/12/2016 par remboursement au prix de 150 € par obligation, soit 100% du prix d'émission des obligations.

**Amortissement anticipé**

La Société pourra à partir de la troisième date anniversaire de l'émission (soit le 29/12/2013), à son seul gré, à toute date de paiement d'intérêts mensuels, procéder au remboursement anticipé intégral ou partiel au pair des obligations restant en circulation. Les porteurs percevront normalement le coupon couru à cette date. Les obligations ainsi remboursées seront annulées.

La mise en œuvre d'un remboursement anticipé pourra réduire significativement le rendement attendu par les investisseurs qui ne sont pas assurés de pouvoir réinvestir les fonds ainsi remboursés à un taux équivalent à celui servi par les présentes obligations.

**Taux de rendement actuariel brut**

8,30 % à la date de règlement des obligations (en l'absence d'amortissement anticipé).

**Période de souscription**

Entre le 03/12/2010 et le 22/12/2010.

**Intention des principaux actionnaires**

Les principaux actionnaires indiquent qu'ils n'ont pas l'intention de participer à cette opération.

**Cotation des obligations**

Prévue le 30/12/2010 (Code ISIN FR0010966283) sur NYSE Euronext à Paris.

**Garantie de placement**

Le placement ne fera pas l'objet d'une garantie et aucun engagement n'a été donné permettant de garantir que l'émission sera souscrite en totalité, ainsi la somme de 20.000.100 € ne sera pas nécessairement levée.

L'absence de garantie de placement de l'opération par un établissement financier implique une incertitude sur le montant finalement levé qui pourrait rendre nécessaire la mise en place de solutions alternatives du mode de financement de la croissance de SCBSM. Par ailleurs, l'absence de garantie de placement peut causer des difficultés pour l'évaluation du niveau de liquidité des obligations.

**Notation**

Le présent emprunt n'a pas fait l'objet d'une demande de notation.





## Résumé des principaux facteurs de risque

Les investisseurs sont invités à prendre en considération les risques liés (i) à l'activité et à l'organisation de SCBSM et (ii) aux obligations, notamment les risques liés à la structure financière du groupe (ou risque de non remboursement). Ses derniers intègrent :

- Etat de la dette au 30/06/2010 : le ratio LTV est de 61,0 % avec une dette totale de 183 M€ (dont 7 M€ d'emprunt obligataire –OCEANE– émis en novembre 2009 -coupon 9%, amortissable en totalité le 01/07/2016-).
- Maturité de la dette, risque de liquidité : la dette, d'une maturité moyenne de 4,5 années, présente des durées résiduelles comprises entre 1 et 11 ans. Un seul financement (17,9 M€) a une maturité inférieure à un an et fait actuellement l'objet de négociation en vue de son refinancement.
- Absence de sureté et de garantie. Les obligations et les coupons ne bénéficiant d'aucune sureté ni garantie (sous réserve des exceptions impératives du droit français), le remboursement des obligations et le paiement des coupons pourront ne pas faire l'objet d'un traitement aussi favorable que d'autres créances de l'émetteur assortie de telle sureté ou garantie en cas de difficulté financière de ce dernier. Les emprunts contractés par SCBSM auprès des établissements bancaires pourraient notamment être remboursés en priorité aux obligations.

## Calendrier indicatif

29/11/2010	Conseil d'administration fixant les modalités de l'opération.
02/12/2010	Visa AMF.
03/12/2010	Communiqué de presse annonçant les modalités de l'émission. Ouverture de la période de souscription.
22/12/2010	Clôture de la période de souscription.
27/12/2010	Fixation de la taille définitive de l'émission. Communiqué de presse annonçant la taille définitive de l'émission.
29/12/2010	Règlement-livraison des obligations.
30/12/2010	Admission des obligations aux négociations sur NYSE Euronext à Paris.

**Atout Capital** et **Actus Finance** sont intervenus en tant que Conseil de la société et **AUREL BGC** en qualité de Prestataire de Services d'Investissement.

