

**SCBSM**

Décembre 2024

Rapport financier semestriel

# SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DU SEMESTRE</b>  | <b>5</b>  |
| 1.1 PATRIMOINE IMMOBILIER .....   | 5         |
| 1.2 ENDETTEMENT BANCAIRE ET OBLIGATAIRE .....   | 7         |
| 1.3 ACTIF NET REEVALUE (ANR) .....  | 9         |
| 1.4 CHIFFRES CLES - SYNTHESE .....  | 11        |
| 1.5 PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES .....  | 12        |
| 1.6 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES .....   | 12        |
| 1.7 PERSPECTIVES.....   | 12        |
| <b>2. COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 31 DECEMBRE 2024</b>  | <b>13</b> |
| 2.1 COMMENTAIRES.....   | 13        |
| 2.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES<br>SEMESTRIELS AU 31 DECEMBRE 2024..... | 16        |
| 2.3 DETAIL DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2024.....                                      | 17        |
| <b>3. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL</b>  | <b>41</b> |

# 1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DU SEMESTRE

## 1.1 PATRIMOINE IMMOBILIER

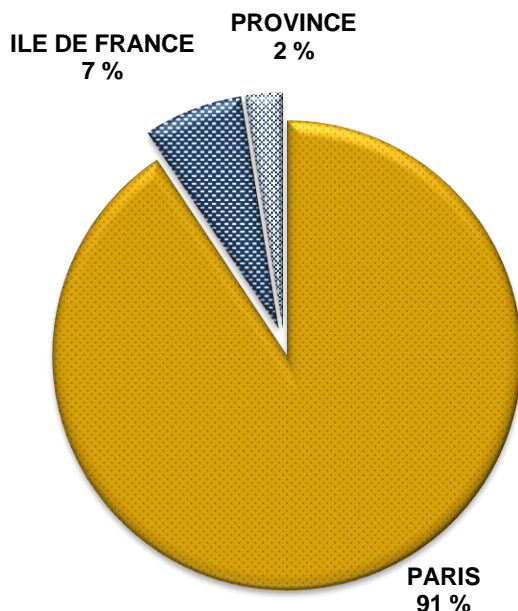
Le patrimoine immobilier du Groupe s'élève à 449,2 M€ au 31 décembre 2024 contre 423,5 M€ au 30 juin 2024.

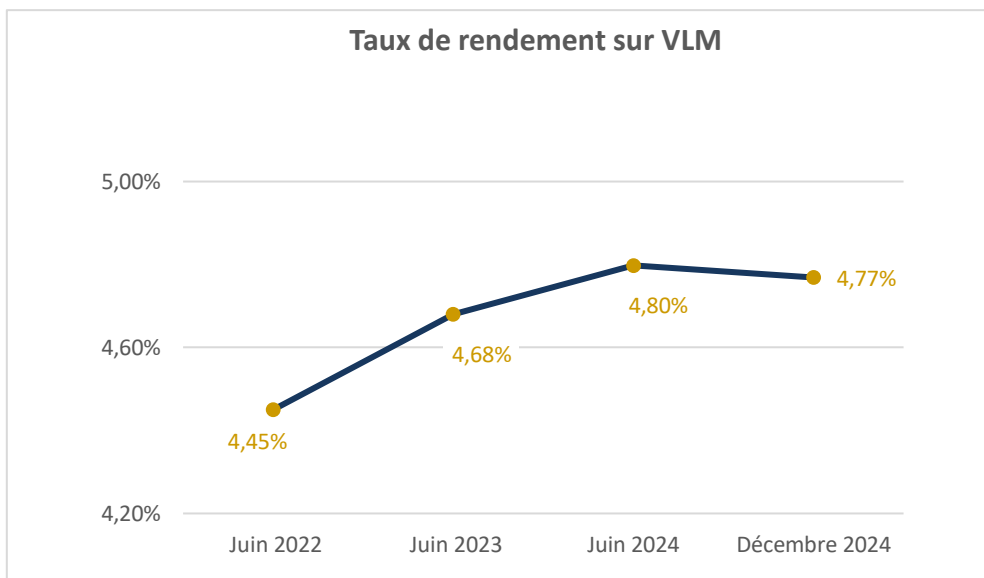
La variation résulte de l'effet de l'acquisition d'un immeuble parisien (+22,2 M€), de la cession d'un lot de bureaux parisien (-1,9 M€) et de la variation du patrimoine expertisé au 31 décembre 2024 nette de la valorisation des travaux (+3,2 M€).

Le patrimoine du Groupe SCBSM se définit comme suit :

- **449,2 M€ d'actifs dont 91 % à Paris intra-muros**
- **Loyers bruts annuels du périmètre locatif au 31 décembre 2024 : 19,9 M€**
- **Valeur locative de marché (VLM) : 22,8 M€** soit un potentiel d'accroissement de 14,5 %.

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





### Echéances des baux

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

|                     | Loyers à recevoir sur période ferme en K€ |               |                 |              |
|---------------------|---|---------------|-----------------|--------------|
|                     | < 12 mois                                 | 12 à 24 mois  | Entre 2 à 5 ans | > 5 ans      |
| <b>Groupe SCBSM</b> | <b>17 596</b>                             | <b>12 025</b> | <b>15 733</b>   | <b>7 200</b> |

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

|                     | Loyers à recevoir jusqu'à échéance des baux en K€ |               |                 |               |
|---------------------|---|---------------|-----------------|---------------|
|                     | < 12 mois   | 12 à 24 mois  | Entre 2 à 5 ans | > 5 ans       |
| <b>Groupe SCBSM</b> | <b>18 597</b>                                     | <b>15 866</b> | <b>44 223</b>   | <b>41 463</b> |

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

## 1.2 ENDETTEMENT BANCAIRE ET OBLIGATAIRE

---

### Etat de la dette

Au 31 décembre 2024, l'endettement financier brut du Groupe s'élève à 219 764 K€ dont 218 611 K€ de dettes bancaires et 1 153 K€ d'intérêts courus.

L'endettement financier du Groupe comprend 38 % de dette à taux fixe et 62 % de dette à taux variable. La dette à taux variable est couverte à 63 %.

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

|  |                   |
|--|-------------------|
|  | <b>31/12/2024</b> |
| Valeur d'expertise des actifs                | 449 231           |
| Droits d'enregistrement                      | 28 959            |
| Juste valeur des titres non consolidés       | 5                 |
|  | <hr/> 478 195     |
| Dettes Financières                           | 219 764           |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie nets | <hr/> -33 751     |
| Endettement financier net                    | 186 013           |
| <b>LTV</b>                                   | <b>38,90%</b>     |

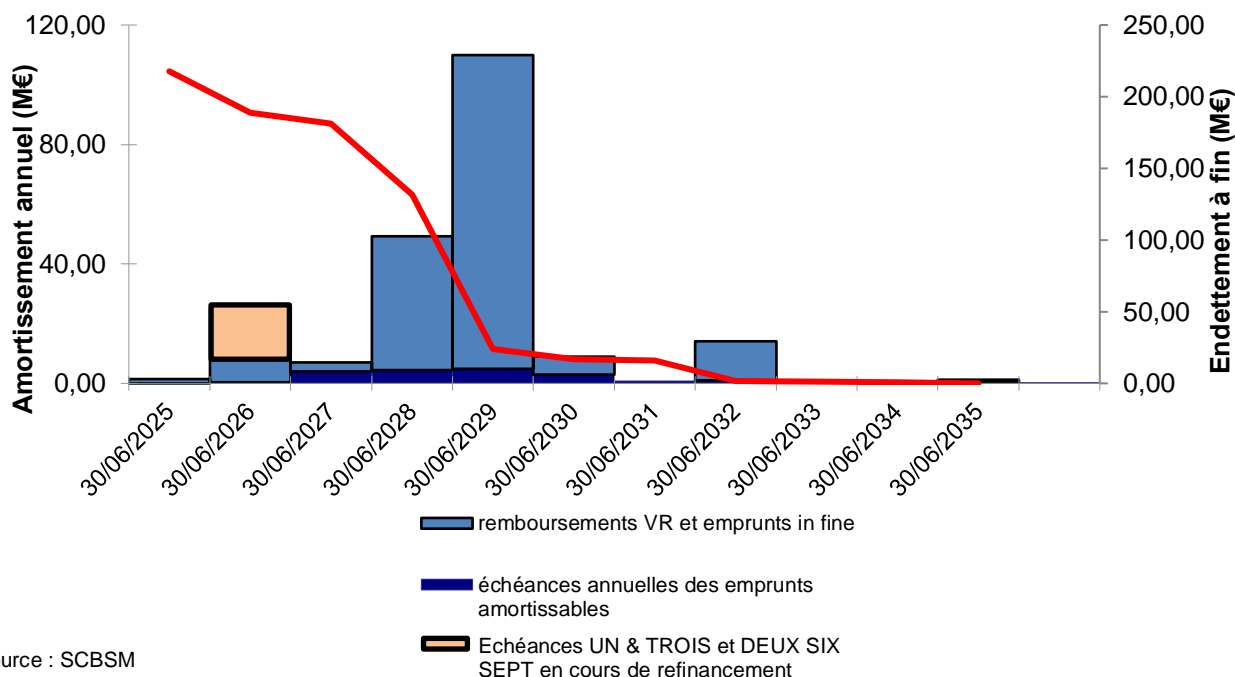
Le Ratio LTV ressort à 38,90 % contre 37,25 % au 30 juin 2024. Il enregistre une augmentation de 1,65 point en 6 mois lié à l'acquisition de l'immeuble sis 32bis Boulevard Haussmann.

### Maturité de la dette

La dette du Groupe présente des durées résiduelles comprises entre 1 et 10 ans. Les profils d'amortissement sont variables et comprennent généralement une quote-part significative remboursable in fine afin de préserver des cash flows attractifs.

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

Le graphe ci-dessous inclut pour chaque année l'amortissement annuel des dettes long et moyen terme (environ 3,0 M€ pour l'exercice 2024-2025) ainsi que les emprunts dont l'échéance tombe en cours d'année.



Sur l'exercice 2024-2025, il n'y a pas de remboursement d'emprunt, hormis les amortissements annuels.

Les échéances de prêt courantes sur la tranche juin 2026 comprennent les échéances sur les emprunts hypothécaires sur les SNC UN & TROIS et DEUX SIX SEPT, propriétaires des étages de l'immeuble situé Boulevard des Italiens, en octobre 2025, respectivement pour 11 M€ et 12,6 M€. A la date de publication du rapport financier semestriel, le Groupe a obtenu une offre ferme de refinancement sur la SNC UN & TROIS. En ce qui concerne la SNC DEUX SIX SEPT, un refinancement est en cours de négociation.

## 1.3 ACTIF NET REEVALUE (ANR)

### Méthode de calcul

#### Evaluation des immeubles

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

99 % du patrimoine en valeur a été évalué au 31 décembre 2024. Le patrimoine a été expertisé par des experts indépendants : Cushman & Wakefield Expertise, CBRE et Catella.

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

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

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

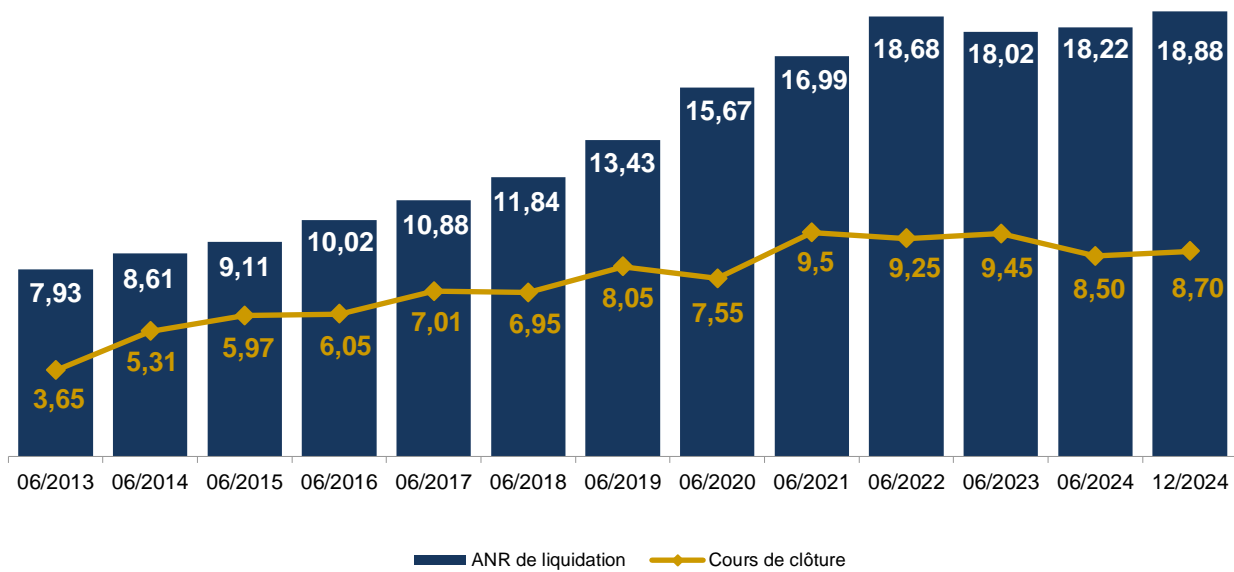
### Actif Net Réévalué (ANR)

| En K€   | 31/12/2024     |
|---|----------------|
| Capitaux propres  | 257 633        |
| Impôts différés actifs nets                             | -              |
| Juste valeur des instruments financiers                 | (3 105)        |
| <b>ANR de liquidation</b>                               | <b>254 528</b> |
| Droits d'enregistrement sur immeubles inscrits au bilan | 28 959         |
| <b>ANR de reconstitution</b>                            | <b>283 487</b> |
| Nb d'actions (hors autocontrôle)                        | 13 484 453     |
| <b>ANR de liquidation/action (€)</b>                    | <b>18,88</b>   |
| <b>ANR de reconstitution/action (€)</b>                 | <b>21,02</b>   |

Au 31 décembre 2024, SCBSM affiche un Actif Net Réévalué de liquidation par action de 18,88 € et un Actif Net Réévalué de reconstitution par action de 21,02 €.

L'ANR de reconstitution est en hausse (+0,79 €) par rapport au 30 juin 2024, l'ANR de liquidation est en hausse (+0,66€) par rapport au 30 juin 2024.

Actif net réévalué de liquidation : 18,88 € / action



L'ANR de liquidation s'établit au 31 décembre 2024 à 18,88 €.

Avec un cours de bourse à la clôture de la période de 8,70 €, la décote sur ANR reste encore très élevée (54 %) surtout si l'on tient compte du fait que :

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

L'ANR de reconstitution s'établit quant à lui à 21,02 €.



## 1.4 CHIFFRES CLES - SYNTHÈSE

|   | 31 décembre 2024<br>(6 mois) | 30 juin 2024<br>(12 mois) | 31 décembre 2023<br>(6 mois) |
|---|------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Valeur d'expertise des actifs   | 449,2 M€                     | 423,5 M€                  | 419,9 M€                     |
| Valeur locative de marché   | 22,8 M€                      | 21,6 M€                   | 21,3 M€                      |
| Actif net réévalué de reconstitution par action                                       | 21,02 €                      | 20,23 €                   | 19,69 €                      |
| <b>ANR de liquidation par action</b>  | <b>18,88 €</b>               | <b>18,22 €</b>            | <b>17,71 €</b>               |
| Trésorerie nette  | 33,8 M€                      | 31,2 M€                   | 44,9 M€                      |
| Endettement bancaire et obligataire remboursable en numéraire ou en actions           | 219,8 M€                     | 199,0 M€                  | 214,1 M€                     |
| <b>Ratio LTV (Endettement financier net / Juste valeur des actifs immobiliers DI)</b> | <b>38,90 %</b>               | <b>37,25 %</b>            | <b>37,85 %</b>               |
| Taux moyen de la dette bancaire et obligataire marge incluse                          | 2,87 %                       | 3,26 %                    | 3,24 %                       |
| Ratio RCI (Loyers nets/Intérêts financiers – Impact trésorerie)                       | 280 %                        | 270 %                     | 250 %                        |
| Revenus locatifs nets   | 9,3 M€                       | 18,0 M€                   | 8,7 M€                       |
| Résultat opérationnel avant variation de valeur des immeubles                         | 9,5 M€                       | 16,6 M€                   | 7,8 M€                       |
| Résultat opérationnel après variation de valeur des immeubles et résultat de cession  | 12,7 M€                      | 7,9 M€                    | -1,4 M€                      |
| Résultat net  | 7,8 M€                       | 0,3 M€                    | -6,6 M€                      |
| Résultat dilué par action   | 0,57 €                       | 0,02 €                    | -0,48 €                      |

Indicateurs

Données comptables consolidées

## **1.5 PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES**

---

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

Les principaux risques opérationnels et incertitudes évalués par SCBSM ont été décrits dans le chapitre 2 du Document d'Enregistrement Universel déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 28 octobre 2024 sous la référence D.24-0780.

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

## **1.6 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES**

---

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

## **1.7 PERSPECTIVES**

---

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

## 2. COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 31 DECEMBRE 2024

### 2.1 COMMENTAIRES

Les comptes consolidés semestriels au 31 décembre 2024 sont établis en conformité avec les principes de comptabilisation et d'évaluation des normes comptables internationales IFRS. Ils comprennent les états financiers de SCBSM et de ses filiales au 31 décembre 2024.

#### Compte de résultat résumé

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

| En milliers d'euros   | 31/12/2024<br>6 mois | 31/12/2023<br>6 mois |
|---|----------------------|----------------------|
| Loyers  | 9 684                | 9 024                |
| Autres prestations  | 1 360                | 1 497                |
| <b>Revenus du patrimoine</b>  | <b>11 044</b>        | <b>10 521</b>        |
| Autres produits d'exploitation  | 564                  | 55                   |
| Charges locatives   | -1 775               | -1 840               |
| Autres charges liées au patrimoine  | -93                  | -115                 |
| Autres charges de structure   | -863                 | -810                 |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions                             | 603                  | -59                  |
| <b>Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles</b> | <b>9 481</b>         | <b>7 752</b>         |
| Variation de valeur des immeubles de placements et résultat nets de cession   | 3 179                | -9 189               |
| <b>Résultat opérationnel</b>  | <b>12 660</b>        | <b>-1 437</b>        |
| Coût de l'endettement financier net   | -2 975               | -2 888               |
| Autres produits et charges financiers   | -1 885               | -2 259               |
| <b>Résultat avant impôts</b>  | <b>7 800</b>         | <b>-6 584</b>        |
| Impôts  |                      |                      |
| <b>Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle</b>             | <b>21</b>            | <b>-7</b>            |
| <b>Résultat net part du Groupe</b>  | <b>7 779</b>         | <b>-6 578</b>        |

Les revenus du patrimoine comptabilisés sur le semestre s'élèvent à 11,0 M€. Ce poste est constitué de 9,7 M€ de loyers et de 1,3 M€ d'autres produits composés essentiellement de charges refacturées aux locataires.

Les charges de l'exercice sont essentiellement constituées des charges opérationnelles liées aux immeubles de placement à hauteur de (1,8) M€ (et compensées par des produits à hauteur de 1,4 M€), des autres charges liées au patrimoine (expertises, travaux, pertes sur créances...) pour (0,1) M€ et des autres charges d'exploitation notamment les charges de fonctionnement général pour (0,9) M€.

Le résultat opérationnel de l'exercice avant variation de valeur des immeubles s'établit ainsi à 9,5 M€. Le poste variation de juste valeur des immeubles de placement correspond à des plus et moins-values constatées sur les valeurs de marché des immeubles en portefeuille. Cette variation constitue un gain net de 3,2 M€ sur la période.

Le coût de l'endettement financier net s'élève à (3,0) M€, il est composé :

- des frais financiers (impact trésorerie) à hauteur de (3,3) M€ ;
- de l'étalement de la charge d'émission d'emprunts pour (0,1) M€ ;
- des revenus des placements de trésorerie pour 0,4 M€.

Les « autres produits et charges financiers » s'élèvent à (1,9) M€.

Ce poste comprend essentiellement la variation de valeur des instruments financiers dérivés.

Le résultat net après impôt se traduit par un bénéfice de 7,8 M€.

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation sur l'exercice clos au 31 décembre 2024 hors actions détenues en propre s'établissant à 13 676 340 actions, le résultat net par action s'élève à +0,57 €.

## Bilan résumé

| En milliers d'euros                | 31/12/2024     | 30/06/2024     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Immeubles                          | 449 231        | 423 509        |
| Titres non consolidés              | 5              | 5              |
| Autres actifs non courant          | 114            | 115            |
| Instruments financiers non courant | 3 105          | 4 879          |
| <b>Total Actif non courant</b>     | <b>452 456</b> | <b>428 507</b> |
| Créances clients                   | 1 132          | 1 311          |
| Autres débiteurs                   | 949            | 1 512          |
| Trésorerie et équivalents          | 33 751         | 31 213         |
| Instruments financiers courant     | 0              | 72             |
| <b>Total Actif courant</b>         | <b>35 832</b>  | <b>34 108</b>  |
| <b>Total Actif</b>                 | <b>488 288</b> | <b>462 616</b> |

Les immeubles de placement détenus par le Groupe sont comptabilisés pour leur juste valeur dans les comptes consolidés en normes IFRS. Au 31 décembre 2024, 99 % du patrimoine en valeur a été évalué. Trois approches ont été mises en œuvre : la comparaison directe, la méthode du rendement (capitalisation des revenus locatifs nets) et la méthode des cash flows futurs actualisés.

Le patrimoine immobilier du Groupe s'élève à 449,2 M€ au 31 décembre 2024 contre 423,5 M€ au 30 juin 2024.

La variation résulte de l'effet de l'acquisition d'un immeuble parisien (+22,2 M€), de la cession d'un lot de bureaux parisien (-1,9 M€) et de la variation du patrimoine expertisé au 31 décembre 2024 nette de la valorisation des travaux (+3,2 M€).

Les autres débiteurs comprennent 0,9 M€ de créances fiscales et des créances diverses pour le solde.

La trésorerie disponible du Groupe s'élève à 33,8 M€.

| En milliers d'euros                     | 31/12/2024     | 30/06/2024     |
|---|----------------|----------------|
| <b>Capitaux propres</b>                 | <b>257 633</b> | <b>253 401</b> |
| Emprunts obligataires                   | -              | -              |
| Part non courante des dettes bancaires  | 189 882        | 193 558        |
| Instruments financiers non courant      | -              | -              |
| Autres dettes financières non courantes | 3 429          | 3 740          |
| Autres créditeurs                       | -              | 813            |
| <b>Total Passif non courant</b>         | <b>193 311</b> | <b>198 112</b> |
| Emprunts obligataires                   | -              | -              |
| Part courante des dettes bancaires      | 29 882         | 5 664          |
| Instruments financiers courant          | -              | -              |
| Autres dettes financières               | 1 549          | 865            |
| Dettes fournisseurs                     | 1 718          | 977            |
| Autres créditeurs                       | 4 194          | 3 597          |
| <b>Total Passif courant</b>             | <b>37 343</b>  | <b>11 103</b>  |
| <b>Total Passif</b>                     | <b>488 288</b> | <b>462 616</b> |

La variation des capitaux propres entre le 30 juin 2024 et le 31 décembre 2024 est essentiellement liée au résultat de l'exercice pour +7,8 M€ et à la distribution de dividendes pour -2,3 M€.

L'endettement financier au 31 décembre 2024 s'élève à 219,8 M€ contre 199,2 M€ au 30 juin 2024. Les échéances de prêt courantes à moins de 12 mois sont les échéances sur les emprunts hypothécaires sur les SNC UN & TROIS et DEUX SIX SEPT en octobre 2025, propriétaires des étages de l'immeuble situé Boulevard des Italiens, respectivement pour 11M€ et 12,6 M€. A la date de publication du rapport financier semestriel, le Groupe a obtenu une offre ferme de refinancement sur la SNC UN & TROIS. En ce qui concerne la SNC DEUX SIX SEPT, un refinancement est en cours de négociation.

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

Les autres créditeurs sont constitués principalement des dividendes à payer pour 2,3 M€, des dettes fiscales et sociales pour 0,4 M€, des avances et acomptes reçus pour 0,7 M€ (échéances locataires payées en avance) et des autres dettes (fournisseurs d'immobilisation et dettes diverses) pour 0,8 M€.

## 2.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 31 DECEMBRE 2024

---

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2024

**Période du 1<sup>er</sup> juillet 2024 au 31 décembre 2024**

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales 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, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> juillet 2024 au 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

### **I - Conclusion sur les comptes**

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

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

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

### **II - Vérification spécifique**

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

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

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 31 mars 2025

KPMG S.A.

Xavier Niffle  
Associé

Paris, le 31 mars 2025

RSA

David Benichou  
Associé

## 2.3 DETAIL DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2024

### 2.3.1 ETATS FINANCIERS

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

| En K€                                     | Note | 31/12/2024     | 30/06/2024     |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>ACTIF</b>                              |      |                |                |
| <b>Actifs non-courants</b>                |      |                |                |
| Immeubles de placement                    | 6.a  | 445 911        | 420 229        |
| Immeubles d'exploitation                  | 6.b  | 3 320          | 3 280          |
| Autres immobilisations corporelles        | 6.b  | 12             | 12             |
| Instruments financiers dérivés actifs     | 6.l  | 3 105          | 4 879          |
| Autres actifs financiers (non courants)   | 6.c  | 106            | 107            |
| Actifs d'impôts différés                  |      | -              | -              |
| <b>Actifs courants</b>                    |      |                |                |
| Stocks                                    |      | -              | -              |
| Clients                                   | 6.d  | 1 132          | 1 311          |
| Autres actifs financiers (courants)       | 6.c  | -              | -              |
| Autres débiteurs                          | 6.d  | 949            | 1 512          |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie   | 6.e  | 33 751         | 31 213         |
| Instruments financiers dérivés actifs     | 6.l  | -              | 72             |
| <b>TOTAL ACTIF</b>                        |      | <b>488 288</b> | <b>462 616</b> |
| <b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>         |      |                |                |
| Capital émis                              | 6.f  | 34 335         | 34 335         |
| Réserves                                  | 6.f  | 215 450        | 218 689        |
| Résultat net part du Groupe               |      | 7 779          | 328            |
| <b>Capitaux propres part du Groupe</b>    |      | <b>257 564</b> | <b>253 352</b> |
| Participations ne donnant pas le contrôle |      | 69             | 48             |
| <b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>             |      | <b>257 633</b> | <b>253 401</b> |
| <b>Passifs non courants</b>               |      |                |                |
| Emprunts bancaires                        | 6.g  | 189 882        | 193 558        |
| Instruments financiers dérivés passifs    | 6.k  | -              | -              |
| Autres dettes financières                 | 6.l  | 3 429          | 3 740          |
| Autres créditeurs                         | 6.m  | -              | 813            |
| <b>Passifs courants</b>                   |      |                |                |
| Part courante des emprunts long terme     | 6.g  | 29 882         | 5 664          |
| Instruments financiers dérivés passifs    | 6.k  | -              | -              |
| Fournisseurs                              | 6.m  | 1 718          | 977            |
| Autres créditeurs                         | 6.m  | 4 194          | 3 597          |
| Concours bancaires                        | 6.e  | -              | -              |
| Autres dettes financières                 | 6.l  | 1 549          | 865            |
| <b>TOTAL PASSIF</b>                       |      | <b>230 654</b> | <b>209 215</b> |
| <b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>   |      | <b>488 288</b> | <b>462 616</b> |

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

| En K€   | Note       | 31/12/2024<br>(6 mois) | 30/06/2024<br>(12 mois) | 31/12/2023<br>(6 mois) |
|---|------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
| Loyers  |            | 9 684                  | 18 668                  | 9 024                  |
| Autres prestations  |            | 1 360                  | 2 952                   | 1 497                  |
| <b>Revenus du patrimoine</b>  | <i>7.a</i> | <b>11 044</b>          | <b>21 621</b>           | <b>10 521</b>          |
| Autres produits d'exploitation  |            | 564                    | 227                     | 55                     |
| <b>Total Produits des activités ordinaires</b>  |            | <b>11 609</b>          | <b>21 848</b>           | <b>10 576</b>          |
| Charges locatives   | <i>7.a</i> | (1 775)                | (3 670)                 | (1 840)                |
| Autres charges liées au patrimoine  | <i>7.b</i> | (93)                   | (63)                    | (115)                  |
| Autres charges de structure   | <i>7.b</i> | (863)                  | (1 532)                 | (810)                  |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions   | <i>7.b</i> | 603                    | 21                      | (59)                   |
| <b>Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement</b>        |            | <b>9 481</b>           | <b>16 604</b>           | <b>7 752</b>           |
| Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions             | <i>6.a</i> | 3 179                  | (8 737)                 | (9 189)                |
| <b>Résultat opérationnel</b>  |            | <b>12 660</b>          | <b>7 867</b>            | <b>(1 437)</b>         |
| Revenus des équivalents de trésorerie   |            | 440                    | 1 209                   | 698                    |
| Intérêts financiers - impact trésorerie   |            | (3 279)                | (6 759)                 | (3 469)                |
| Intérêts financiers - Etalement de la charge d'émission et des primes de remboursement d'emprunts |            | (136)                  | (244)                   | (117)                  |
| Coût de l'endettement financier net   | <i>7.c</i> | <b>(2 975)</b>         | (5 794)                 | (2 888)                |
| Variation de valeur des instruments financiers dérivés  | <i>6.k</i> | (1 845)                | (1 752)                 | (2 259)                |
| Autres produits financiers  |            | 2                      | 4                       | 1                      |
| Autres charges financières  |            | (43)                   | -                       | -                      |
| <b>Autres produits et charges financiers</b>  |            | <b>(1 885)</b>         | <b>(1 749)</b>          | <b>(2 259)</b>         |
| <b>Résultat avant impôts des activités poursuivies</b>  |            | <b>7 661</b>           | <b>324</b>              | <b>(6 584)</b>         |
| Impôts  |            | -                      | -                       | -                      |
| <b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>   |            | <b>7 800</b>           | <b>324</b>              | <b>(6 584)</b>         |
| <b>Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle</b>                                 |            | <b>21</b>              | <b>(4)</b>              | <b>(7)</b>             |
| <b>Résultat net part du Groupe</b>  |            | <b>7 779</b>           | <b>328</b>              | <b>(6 578)</b>         |
| Résultat de base par action (en €)  | <i>7.e</i> | 0.57                   | 0,02                    | (0.48)                 |
| Résultat dilué par action (en €)  | <i>7.e</i> | 0.57                   | 0,02                    | (0.48)                 |



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

| En K€  | 31/12/2024<br>(6 mois) | 30/06/2024<br>(12 mois) | 31/12/2023<br>(6 mois) |
|--|------------------------|-------------------------|------------------------|
| <b>Résultat net</b>  | <b>7 779</b>           | <b>328</b>              | <b>(6 578)</b>         |
| <b>Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat</b>   |                        |                         |                        |
| <b>Réévaluation immobilisations corporelles</b>                          |                        |                         |                        |
| - Gain / (Pertes) générés(es) durant la période                          | 40                     | (21)                    | (39)                   |
| <b>Total des éléments qui ne seront pas reclassés en résultat</b>        | <b>40</b>              | <b>(21)</b>             | <b>(39)</b>            |
| <b>Eléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat</b> |                        |                         |                        |
| <b>Actifs financiers disponibles à la vente</b>                          |                        |                         |                        |
| - Gain / (Pertes) générés(es) durant la période                          | -                      | -                       | -                      |
| - Recyclage en résultat sur la période                                   | -                      | -                       | -                      |
| <b>Couverture des flux de trésorerie</b>                                 |                        |                         |                        |
| - Gain / (Pertes) générés(es) durant la période                          | -                      | -                       | -                      |
| - Recyclage en résultat sur la période                                   | -                      | -                       | -                      |
| <b>Total des éléments susceptibles d'être reclassés en résultat</b>      | <b>-</b>               | <b>-</b>                | <b>-</b>               |
| <b>Total du résultat global</b>  | <b>7 819</b>           | <b>307</b>              | <b>(6 616)</b>         |

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

|   | Capital social | Réserves liées au capital | Actions propres | Réserves et résultat consolidé | Réévaluation immobilisations corporelles | Actifs financiers disponible à la vente | Instruments de couverture | Total des capitaux propres - Part du Groupe | Participations ne donnant pas le contrôle | Total des capitaux propres |
|---|----------------|---------------------------|-----------------|--------------------------------|--|---|---------------------------|---|---|----------------------------|
| <b>Au 30 juin 2023</b>  | <b>34 335</b>  | <b>22 227</b>             | <b>1 137</b>    | <b>192 956</b>                 | <b>1 959</b>                             | <b>937</b>                              | <b>152</b>                | <b>253 704</b>                              | <b>55</b>                                 | <b>253 759</b>             |
| <b>Résultat net consolidé</b>                                   |                |                           |                 | (6 578)                        |  |   |                           | (6 578)                                     | (7)                                       | (6 584)                    |
| Variation de valeur des actifs financiers disponible à la vente |                |                           |                 |                                |  |   |                           |   |   |                            |
| Variation de valeur des instruments de couverture               |                |                           |                 |                                |  |   |                           |   |   |                            |
| Réévaluation immobilisations corporelles                        |                |                           |                 |                                | (39)                                     |   |                           | (39)  |   | (39)                       |
| <b>Autres éléments du résultat global</b>                       | -              | -                         | -               | -                              | (39)                                     | -                                       | -                         | (39)  | -   | (39)                       |
| <b>Total du résultat global</b>                                 | -              | -                         | -               | (6 578)                        | (39)                                     | -                                       | -                         | (6 616)                                     | (7)                                       | (6 623)                    |
| Actions propres   |                |                           | (73)            |                                |  |   |                           | (73)  |   | (73)                       |
| Augmentation de capital   |                |                           |                 |                                |  |   |                           |   |   |                            |
| Dividendes  |                |                           |                 |                                |  |   |                           |   |   |                            |
| Autres  |                |                           |                 | 2                              |  |   |                           | 2   | (2)                                       |                            |
| <b>Au 31 décembre 2023</b>                                      | <b>34 335</b>  | <b>22 227</b>             | <b>1 064</b>    | <b>186 381</b>                 | <b>1 920</b>                             | <b>937</b>                              | <b>152</b>                | <b>247 016</b>                              | <b>46</b>                                 | <b>247 062</b>             |
| <b>Résultat net consolidé</b>                                   |                |                           |                 | 6 906                          |  |   |                           | 6 906                                       | 3   | 6 909                      |
| Variation de valeur des actifs financiers disponible à la vente |                |                           |                 |                                |  |   |                           |   |   |                            |
| Variation de valeur des instruments de couverture               |                |                           |                 |                                |  |   |                           |   |   |                            |
| Réévaluation immobilisations corporelles                        |                |                           |                 |                                | 18                                       |   |                           | 18  |   | 18                         |
| <b>Autres éléments du résultat global</b>                       | -              | -                         | -               | -                              | 18                                       | -                                       | -                         | 18  | -   | 18                         |
| <b>Total du résultat global</b>                                 | -              | -                         | -               | 6 906                          | 18                                       | -                                       | -                         | 6 924                                       | 3   | 6 927                      |
| Actions propres   |                |                           | (586)           |                                |  |   |                           | (586)                                       |   | (586)                      |
| Augmentation de capital   |                |                           |                 |                                |  |   |                           |   |   |                            |
| Dividendes  |                |                           |                 |                                |  |   |                           |   |   |                            |
| Autres  |                |                           |                 |                                |  |   |                           |   |   |                            |
| <b>Au 30 juin 2024</b>  | <b>34 335</b>  | <b>22 227</b>             | <b>478</b>      | <b>193 286</b>                 | <b>1 937</b>                             | <b>937</b>                              | <b>152</b>                | <b>253 352</b>                              | <b>48</b>                                 | <b>253 401</b>             |
| <b>Résultat net consolidé</b>                                   |                |                           |                 | 7 779                          |  |   |                           | 7 779                                       | 21  | 7 800                      |
| Variation de valeur des actifs financiers disponible à la vente |                |                           |                 |                                |  |   |                           |   |   |                            |
| Variation de valeur des instruments de couverture               |                |                           |                 |                                |  |   |                           |   |   |                            |
| Réévaluation immobilisations corporelles                        |                |                           |                 |                                | 40                                       |   |                           | 40  |   | 40                         |
| <b>Autres éléments du résultat global</b>                       | -              | -                         | -               | -                              | 40                                       | -                                       | -                         | 40  | -   | 40                         |
| <b>Total du résultat global</b>                                 | -              | -                         | -               | 7 779                          | 40                                       | -                                       | -                         | 7 819                                       | 21  | 7 840                      |
| Actions propres   |                |                           | (1 309)         |                                |  |   |                           | (1 309)                                     |   | (1 309)                    |
| Augmentation de capital   |                |                           |                 |                                |  |   |                           |   |   |                            |
| Dividendes  |                | (2 298)                   |                 |                                |  |   |                           | (2 298)                                     |   | (2 298)                    |
| Autres  |                | (36)                      |                 | 36                             |  |   |                           |   |   |                            |
| <b>Au 31 décembre 2024</b>                                      | <b>34 335</b>  | <b>19 893</b>             | <b>(831)</b>    | <b>201 102</b>                 | <b>1 977</b>                             | <b>937</b>                              | <b>152</b>                | <b>257 564</b>                              | <b>69</b>                                 | <b>257 633</b>             |

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

| En K€   | Note | 31/12/2024<br>(6 mois) | 30/06/2024<br>(12 mois) |
|---|------|------------------------|-------------------------|
| Résultat net  |      | 7 800                  | 324                     |
| Variation de valeur sur les immeubles sans impact de trésorerie                     | 6.a  | (3 237)                | 8 737                   |
| Dépréciations et provisions (hors actifs circulants)                                |      | (600)                  | 6                       |
| Variation de valeur et résultat de cession des actifs et passifs financiers         |      | 1 845                  | 1 752                   |
| Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts        |      | 5 807                  | 10 820                  |
| Coût de l'endettement financier net   | 7.c  | 2 975                  | 5 794                   |
| Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts        |      | 8 782                  | 16 614                  |
| Impôt versé   |      | -                      | -                       |
| Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité                          |      | (248)                  | (347)                   |
| <b>Flux de trésorerie générés par les activités poursuivies</b>                     |      | <b>8 534</b>           | <b>16 268</b>           |
| Décaissements liés aux travaux et acquisitions d'immeubles de placement             |      | (24 483)               | (15 765)                |
| Encaissement de cession d'immeubles de placement                                    | 6.a  | 1 890                  | 11 059                  |
| Acquisitions et cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles             |      | -                      | -                       |
| Acquisitions et cessions autres immobilisations financières                         |      | -                      | -                       |
| Variation des prêts et avances consentis  |      | 1                      | 82                      |
| <b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>                      |      | <b>(22 592)</b>        | <b>(4 624)</b>          |
| Produits d'émission des emprunts  |      | 24 200                 | 5 000                   |
| Frais décaissés à l'émission d'emprunts   |      | (215)                  | (100)                   |
| Remboursements d'emprunts   |      | (3 404)                | (21 187)                |
| Intérêts financiers versés  |      | (4 145)                | (8 572)                 |
| Produit de trésorerie et équivalent de trésorerie                                   |      | 440                    | 1 206                   |
| Effets cash lié aux instruments financiers  |      | 691                    | 1 698                   |
| Vente/achats par la société de ses propres actions                                  |      | (1 344)                | (677)                   |
| Variation nette des autres flux de financement (C/C d'associés, dépôts de garantie) |      | 372                    | 205                     |
| Augmentation de capital   |      | -                      | -                       |
| Dividendes payés aux actionnaires du Groupe   |      | -                      | -                       |
| Dividendes payés aux minoritaires   |      | -                      | -                       |
| <b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>                        |      | <b>16 596</b>          | <b>(22 425)</b>         |
| <b>Variation nette de trésorerie et équivalents de trésorerie</b>                   |      | <b>2 538</b>           | <b>(10 781)</b>         |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à l'ouverture                          | 6.e  | 31 213                 | 41 994                  |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie nets à la clôture                           | 6.e  | 33 751                 | 31 213                  |

## 2.3.2 INFORMATIONS GENERALES

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

Les comptes semestriels consolidés résumés au 31 décembre 2024 ainsi que les notes annexes y afférentes ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'administration et arrêtés lors de sa réunion du 26 mars 2025.

## 2.3.3 EVENEMENTS CARACTERISTIQUES DU SEMESTRE

- **Immobilier :**

Au cours du semestre, le Groupe a procédé à la cession de lots comprenant des bureaux d'environ 150 m<sup>2</sup> rue Saint-Lazare (Paris 9<sup>ème</sup>).

En octobre 2024, le Groupe a acquis un immeuble en pleine propriété situé boulevard Haussmann, à proximité immédiate de la place de l'Opéra (Paris 9<sup>ème</sup>). L'immeuble s'étend sur près de 1 700 m<sup>2</sup> de surfaces utiles comprenant 2 commerces sur l'avenue, 4 étages de bureaux et 2 d'habitations. Cette acquisition a été réalisée en partie en fonds propres et en partie financée par un emprunt hypothécaire.

- **Financier :**

En date du 14 décembre 2023, SCBSM a signé une convention de « prêt à impact » d'un montant de 10 M€ amortissable sur 5 ans. Ce financement, crédit corporate sans sûreté, a pour objet le financement de la démarche ESG du Groupe. Dans cette optique le Groupe a mandaté la société Ethifinance en vue de sa notation ISR au cours des 5 prochaines années. A titre incitatif le taux du prêt est bonifié en fonction des performances ESG du Groupe pouvant atteindre une bonification pour la dernière année de 40bps. La première notation est intervenue en mai 2024 au titre de l'exercice précédent. Le score ESG obtenu par SCBSM est de 52/100. Un montant de 5 M€ a été tiré en juin 2024 ; le solde de 5 M€ a été tiré en décembre 2024.

Un refinancement hypothécaire à hauteur de 6 M€ a été obtenu en août 2024 pour l'actif situé boulevard des Capucines à Paris 2<sup>ème</sup>.

Un financement hypothécaire partiel à hauteur de 13,2 M€ a été obtenu en octobre 2024 pour l'actif situé boulevard Haussmann à Paris 9<sup>ème</sup>.

## 2.3.4 METHODES COMPTABLES

### a) Principes de préparation des états financiers consolidés semestriels résumés

Les états financiers consolidés semestriels résumés du Groupe au 31 décembre 2024 ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception des immeubles de placement, terrains et constructions, actifs financiers et dérivés qui sont évalués à leur juste valeur.

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

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

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

## **b) Conformité aux normes comptables**

Les comptes consolidés semestriels résumés au 31 décembre 2024 sont établis en conformité avec les principes de comptabilisation et d'évaluation des normes comptables internationales. Ces normes comptables internationales sont constituées des IFRS (International Financial Reporting Standards), des IAS (International Accounting Standards), ainsi que de leurs interprétations, qui ont été adoptées par l'Union Européenne pour les exercices ouverts au 1<sup>er</sup> juillet 2024 (publication au Journal Officiel de l'Union Européenne). Les normes et interprétations adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées par l'Union Européenne pour les exercices ouverts avant le 1<sup>er</sup> juillet 2024 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

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

### **Incidence des nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes d'application obligatoire au sein de l'Union Européenne pour les exercices ouverts à compter du 1er juillet 2024**

Les nouvelles normes, ou amendements de normes et interprétations de normes suivantes ont été appliqués aux comptes clos le 31 décembre 2024 et sont sans impact significatif :

- Amendements à IAS 1 relatifs au classement courant/non courant des passifs assortis de clauses d'exigibilité anticipée (« covenants ») et aux informations à fournir en annexe les concernant
- Amendement à IFRS 16 qui précise la comptabilisation des dettes de loyer dans une transaction de cession-bail
- Amendements à IAS 7 et IFRS 7 qui prévoient de nouvelles informations à fournir en annexe au titre des accords de financement des fournisseurs

### **Normes et interprétations nouvelles publiées par l'IASB mais non appliquées par anticipation au 31 décembre 2024**

Néant.

### **Principes et modalités de consolidation**

Les états financiers consolidés semestriels résumés comprennent les états financiers de SCBSM et de ses filiales au 31 décembre 2024. Les états financiers des filiales ont été retraités selon le référentiel IFRS. Les opérations réciproques ont été éliminées.

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

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

### **Conversion en monnaie étrangère**

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

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

## 2.3.5 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les sociétés qui composent le Groupe SCBSM au 30 juin 2024 et 31 décembre 2024 sont les suivantes :

| Sociétés consolidées                                  | SIREN       | Date d'entrée dans le Groupe | 31/12/2024 |          | 30/06/2024 |          |  |
|---|-------------|------------------------------|------------|----------|------------|----------|--|
|   |             |                              | Intérêts   | Contrôle | Intérêts   | Contrôle |  |
| <b>Société mère</b>                                   |             |                              |            |          |            |          |  |
| SA Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche | 775 669 336 |                              | -          | -        | -          | -        |  |
| <b>Sociétés en intégration globale</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%     |  |
| SCI Baltique  | 488 859 695 | 31/03/2006                   | 100%       | 100%     | 100%       | 100%     |  |
| SCI Abaquesne   | 490 232 345 | 15/03/2006                   | 100%       | 100%     | 100%       | 100%     |  |
| SCI Des Bois de Norvège                               | 491 104 519 | 04/07/2006                   | 100%       | 100%     | 100%       | 100%     |  |
| SAS Les Promenades de la Thalie                       | 494 166 747 | 26/07/2006                   | 100%       | 100%     | 100%       | 100%     |  |
| SNC Foncière du Chêne Vert                            | 481 597 631 | 27/01/2007                   | 100%       | 100%     | 100%       | 100%     |  |
| SCI Wittenheim  | 530 194 562 | 27/12/2010                   | 99%        | 99%      | 99%        | 99%      |  |
| SCI Du Val sans Retour                                | 480 703 681 | 29/06/2012                   | 99,90%     | 99,90%   | 99,90%     | 99,90%   |  |
| SCI Villiers Luats                                    | 489 377 390 | 28/06/2013                   | 99,90%     | 99,90%   | 99,90%     | 99,90%   |  |
| SCI Haussmann-Eiffel                                  | 794 032 128 | 03/07/2013                   | 100%       | 100%     | 100%       | 100%     |  |
| SARL Cathédrales                                      | 797 899 143 | 15/10/2013                   | 100%       | 100%     | 100%       | 100%     |  |
| SNC Sentier   | 797 955 531 | 17/10/2013                   | 99%        | 99%      | 99%        | 99%      |  |
| SNC Meubles & Co                                      | 483 817 193 | 30/05/2018                   | 100%       | 100%     | 100%       | 100%     |  |
| SNC Deux six sept                                     | 888 302 858 | 25/08/2020                   | 100%       | 100%     | 100%       | 100%     |  |
| SNC Un et trois                                       | 888 303 849 | 25/08/2020                   | 100%       | 100%     | 100%       | 100%     |  |

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

### a) Immeubles de placement

La juste valeur des immeubles a été déterminée conformément à IAS 40 en fonction des conditions économiques et de marché existantes au 31 décembre 2024 (IAS 40, §38). Au 31 décembre 2024, l'ensemble des immeubles de placement a été classé en niveau 3 selon IFRS 13 (voir note « q. Evaluation de la juste valeur »).

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

- Cushman & Wakefield
- Catella
- CBRE

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

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

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

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

Au 31 décembre 2024, la juste valeur des immeubles de placement déterminée par référence aux valeurs d'expertise s'établit à 445,9 M€.

|  |                |
|--|----------------|
| <b>Solde au 30 juin 2023</b>                               | <b>420 963</b> |
| Travaux et dépenses capitalisés                            | 5 585          |
| Acquisition d'immeubles                                    | 10 300         |
| Cessions d'immeubles                                       | (7 659)        |
| Résultat net des ajustements de la juste valeur            | (8 737)        |
| Autres variations  | (223)          |
| <b>Solde au 30 juin 2024</b>                               | <b>420 229</b> |
| Travaux et dépenses capitalisés                            | 2 157          |
| Acquisition d'immeubles                                    | 22 235         |
| Cessions d'immeubles                                       | (1 890)        |
| Variation de la juste valeur et résultats nets de cessions | 3 237          |
| Autres variations  | (58)           |
| <b>Solde au 31 décembre 2024</b>                           | <b>445 911</b> |

## b) Immobilisations corporelles

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

|                                    | 30/06/2024   | Augment.   | Diminut. | Réévaluation | 31/12/2024   |
|------------------------------------|--------------|------------|----------|--------------|--------------|
| <b>Valeurs brutes</b>              | <b>3 428</b> | <b>3</b>   |          | <b>41</b>    | <b>3 472</b> |
| Immeubles d'exploitation           | 3 280        |            |          | 41           | 3 320        |
| Autres immobilisations corporelles | 148          | 3          |          |              | 151          |
| <b>Amortissements</b>              | <b>(136)</b> | <b>(3)</b> |          |              | <b>(139)</b> |
| Immeubles d'exploitation           |              |            |          |              |              |
| Autres immobilisations corporelles | (136)        | (3)        |          |              | (139)        |
| <b>Valeurs nettes</b>              | <b>3 292</b> |            |          | <b>41</b>    | <b>3 333</b> |
| Immeubles d'exploitation           | 3 280        |            |          | 41           | 3 320        |
| Autres immobilisations corporelles | 12           |            |          |              | 12           |

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

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

| En K€  | 31/12/2024 | 30/06/2024 |
|--|------------|------------|
| Actifs financiers disponibles à la vente             | 5          | 5          |
| Prêts, cautionnements et autres créances             | 101        | 102        |
| <b>Total Autres actifs financiers (non courants)</b> | <b>106</b> | <b>107</b> |

### d) Clients et autres débiteurs

| En K€                              | 31/12/2024   | 30/06/2024   |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Clients et comptes rattachés       | 1 431        | 1 896        |
| Dépréciation                       | (299)        | (584)        |
| <b>Total</b>                       | <b>1 132</b> | <b>1 311</b> |
| Créances fiscales                  | 750          | 904          |
| Autres créances                    | 200          | 607          |
| <b>Total</b>                       | <b>949</b>   | <b>1 512</b> |
| <b>Clients et autres débiteurs</b> | <b>2 081</b> | <b>2 823</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 dépréciation égale à la créance à risque nette de TVA et du dépôt de garantie reçu du locataire est comptabilisée le cas échéant.

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

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

Les autres créances sont principalement composées des créances diverses et des charges constatées d'avance.

### e) Trésorerie et équivalents de trésorerie

| En K€   | 31/12/2024    | 30/06/2024    |
|---|---------------|---------------|
| <b>Comptes bancaires et caisses (Actif)</b>         | <b>10 265</b> | <b>7 877</b>  |
| VMP - Equivalents de trésorerie                     | 23 486        | 23 336        |
| Intérêts courus non échus s/ VMP                    | -             | -             |
| Dép. valeurs mobilières de placement                | -             | -             |
| <b>VMP - NET (actif)</b>                            | <b>23 486</b> | <b>23 336</b> |
| <b>Concours bancaires (trésorerie passive)</b>      | <b>-</b>      | <b>0</b>      |
| <b>Intérêts courus non échus (Passif)</b>           | <b>-</b>      | <b>-</b>      |
| <b>Trésorerie et équivalents de trésorerie nets</b> | <b>33 751</b> | <b>31 213</b> |

Les comptes bancaires et caisses ne sont pas rémunérés.

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



## f) Capital émis et réserves

| Catégorie de titres | Valeur nominale | Nombre de titres |       |            | Au 31 décembre 2024 |
|---------------------|-----------------|------------------|-------|------------|---------------------|
|                     |                 | Au 30 juin 2024  | Créés | Annulation |                     |
| Actions ordinaires  | € 2,50          | 13 734 163       | -     | -          | 13 734 163          |

Au 31 décembre 2024, le capital social de SCBSM est composé de 13 734 163 actions de 2,50 € de valeur nominale.

## Variation des capitaux propres

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

## Actions propres

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

Le nombre de titres auto détenus dans ce contexte au 31 décembre 2024 s'élevait à 14 924 actions.

Le nombre de titres lié au programme de rachat au 31 décembre 2024 est quant à lui de 3 158 actions.

Le nombre de titres auto-détenus par ailleurs est de 231 628 actions.

## g) Echéances des emprunts bancaires

| En K€                                  | Solde au 31/12/2024 | Part courante < 12 mois | Part non courante | Dont de 12 à 24 mois | Dont entre 2 et 5 ans | Dont > 5 ans  |
|--|---------------------|-------------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|---------------|
| <b>Dettes financières</b>              |                     |                         |                   |                      |                       |               |
| Emprunts bancaires                     | 218 611             | 28 729                  | 189 882           | 6 496                | 166 094               | 17 292        |
| Intérêts courus sur emprunts bancaires | 1 153               | 1 153                   |                   |                      |                       |               |
| <b>Total</b>                           | <b>219 764</b>      | <b>29 882</b>           | <b>189 882</b>    | <b>6 496</b>         | <b>166 094</b>        | <b>17 292</b> |

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

Les échéances de prêt courantes à moins de 12 mois sont les échéances sur les emprunts hypothécaires sur les SNC UN & TROIS et DEUX SIX SEPT, propriétaires des étages de l'immeuble situé Boulevard des Italiens en octobre 2025, respectivement pour 11M€ et 12,6 M€. A la date de publication du rapport financier semestriel, le Groupe a obtenu une offre ferme de refinancement sur la SNC UN & TROIS. En ce qui concerne la SNC DEUX SIX SEPT, un refinancement est en cours de négociation.

## h) Flux de trésorerie contractuels futurs relatifs aux dettes financières

| En K€                         | Flux au 31/12/2024 | Part courante < 12 mois | Part non courante | Dont de 12 à 24 mois | Dont entre 2 et 5 ans | Dont > 5 ans |
|-------------------------------|--------------------|-------------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|--------------|
| Intérêts hors couverture      | 4 106              | 7 728                   | 20 650            | 6 556                | 13 291                | 1 563        |
| Intérêts liés aux couvertures | (691)              | (981)                   | (3 039)           | (988)                | (2 050)               | 0            |
| <b>Total</b>                  | <b>3 415</b>       | <b>6 747</b>            | <b>17 611</b>     | <b>5 567</b>         | <b>11 240</b>         | <b>1 563</b> |

Les flux d'intérêts sont évalués sur la base des taux d'intérêt à terme applicable au 31 décembre 2024.

## i) Emprunts bancaires courants et non courants

### Nature et détails des emprunts bancaires

| Société                    | Nature | Date emprunt | Durée (ans) | Taux              | Dettes au<br>31/12/2024<br>yc frais accessoires<br>et intérêts courus (K€)<br>(**) |
|----------------------------|--------|--------------|-------------|-------------------|--|
| SCBSM SA                   | EH     | 23/11/2011   | 15          | Eur3M+1,80        | 531  |
| SCBSM SA                   | EH     | 19/09/2019   | 9           | Eur3M+1,85 (*)    | 477  |
| SCBSM SA                   | EH     | 19/09/2019   | 9           | Eur3M+1,50 (*)    | 696  |
| SCBSM SA                   | EH     | 23/11/2011   | 15          | Eur3M+1,80        | 306  |
| SCBSM SA                   | EH     | 29/04/2015   | 12          | Eur3M+2,10        | 1 410  |
| SCBSM SA                   | EC     | 15/12/2023   | 5           | Eur3M+1,90 (*)    | 8 431  |
| SCBSM SA                   | EH     | 02/08/2024   | 5           | E3M+1.75 (*)      | 5 937  |
| SCBSM SA                   | EH     | 16/10/2024   | 7           | E3M+1.65 (*)      | 13 200   |
| SCI Baltique               | EH     | 30/03/2022   | 7           | 1,90 %            | 64 724   |
| SCI Berlioz                | EH     | 18/09/2018   | 9           | 1,70 %            | 17 384   |
| SCI Buc                    | EH     | 21/04/2022   | 6           | Eur3M+1,70 (*)    | 27 156   |
| SCI Cathédrale             | EH     | 29/03/2019   | 10          | Eur3M+1,50 (*)    | 34 480   |
| SNC Deux Six Sept          | EH     | 22/10/2020   | 5           | Eur3M+2 (*)       | 12 779   |
| SCI Du Val Sans Retour     | EH     | 29/10/2012   | 15          | 4,00%             | 749  |
| SNC Foncière du chêne vert | EH     | 10/12/2020   | 12          | Eur3M+1,65 (*)    | 4 826  |
| SCI Haussmann-Eiffel       | EH     | 29/03/2019   | 10          | Eur3M+1,50 (*)    | 10 421   |
| SCI Parabole IV            | EH     | 25/10/2019   | 15          | Eur3M+1,85 (*)    | 3 527  |
| SNC Sentier                | EH     | 15/02/2016   | 10          | Eur3M+1,90 (*)    | 1 470  |
| SNC Un et Trois            | EH     | 28/10/2020   | 5           | Eur3M+2,2 (*)     | 11 092   |
| SCI Villiers Luats         | EH     | 15/12/2010   | 15          | 3,61%             | 171  |
| <b>Total</b>               |        |              |             |                   | <b>219 764</b>   |
| EH : Emprunt hypothécaire  |        |              |             | Part non-courante | 189 882  |
| EC : Emprunt corporate     |        |              |             | Part courante     | 29 882   |

(\*) + Euribor 3M Flooré à 0.

(\*\*) Le montant de la dette présentée dans ce tableau correspond au capital restant dû au 31 décembre 2024 retraité de tous les frais accessoires amortis sur la durée du financement, des intérêts courus et des avances preneurs.

## Tableau de variation des emprunts bancaires

Les montants des nouveaux emprunts sont présentés nets des frais accessoires à la mise en place desdits emprunts.

| En K€                 | Total          |
|-----------------------|----------------|
| <b>30-juin-23</b>     | <b>202 623</b> |
| Nouveaux emprunts     | 5 000          |
| Remboursements        | (8 433)        |
| Autres variations     | 32             |
| <b>30-juin-24</b>     | <b>199 222</b> |
| Nouveaux emprunts     | 24 200         |
| Remboursements        | (3 268)        |
| Autres variations     | (389)          |
| <b>31-décembre-24</b> | <b>219 764</b> |

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

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

### Covenants sur contrats d'emprunt

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

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

- L'étalement des frais accessoires
- Les intérêts courus.

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

- Emprunt porté par SCBSM et contracté auprès de la Banque Palatine le 29 avril 2015 sur le retail park de Soyaux : Capital restant dû au 31 décembre 2024 : 1 725 K€.
  - DSCR : le Ratio DSCR devra être supérieur ou égal à 110 % ;
  - LTV : le Ratio LTV devra être inférieur ou égal à 70 %.
- Emprunt porté par la SNC Sentier et contracté auprès d'Arkéa le 15 février 2016 : Capital restant dû au 31 décembre 2024 : 1 463 K€.
  - DSCR : le Ratio DSCR devra être supérieur à 120 % ;
  - LTV : le Ratio TLV devra être inférieur ou égal à 75 %.
- Emprunt porté par la SCI Berlioz et contracté auprès de Crédit Mutuel le 18 septembre 2018 : Capital restant dû au 31 décembre 2024 : 17 350 K€.
  - LTV consolidé Groupe : le Ratio LTV devra être inférieur à 60 % ;
  - LTV périmètre : le Ratio LTV devra être inférieur à 70 % ;
  - DSCR périmètre : le Ratio DSCR devra être supérieur à 105 %.
- Emprunts portés par les SCI Cathédrale et SCI Haussmann-Eiffel et contractés auprès de Crédit Mutuel et BNP le 29 mars 2019 : Capital restant dû au 31 décembre 2024 : 44 779 K€.

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

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

- DSCR périmètre : le Ratio DSCR devra être supérieur à 110 %.
- Emprunt porté par la SCBSM et contracté auprès de Banque Palatine le 19 septembre 2019 dans le cadre des travaux de Buchelay : Capital restant dû au 31 décembre 2024 : 1 195 K€
- DSCR : le Ratio DSCR devra être supérieur ou égal à 110 % ;
- LTV : le Ratio LTV devra être inférieur ou égal à 50 %.
- Emprunt porté par la SCI PARABOLE IV et contracté auprès de la Banque Palatine le 25 octobre 2019 : Capital restant dû au 31 décembre 2024 : 3 526 K€
- DSCR : le Ratio DSCR devra être supérieur ou égal à 110 % ;
- LTV : le Ratio LTV devra être inférieur ou égal à 50 %.
- Emprunt porté par la SNC UN ET TROIS et contracté auprès d'Arkéa le 28 octobre 2020 : Capital restant dû au 31 décembre 2024 : 11 000 K€
- LTV : le Ratio LTV devra être inférieur ou égal à 80 %.
- Emprunt porté par la SCI BALTIQUE et contracté auprès de la Société Générale et la Banque Postale le 30 mars 2022 : Capital restant dû au 31 décembre 2024 : 65 000 K€
- DSCR : le Ratio DSCR devra être supérieur ou égal à 120 % ;
- LTV : le Ratio LTV devra être inférieur ou égal à 65 % jusqu'au 29 mars 2027 puis inférieur ou égal à 60 % jusqu'à la date d'échéance.
- Emprunt porté par la SCI BUC et contracté auprès d'Arkéa le 21 avril 2022 : Capital restant dû au 31 décembre 2024 : 27 000 K€
- ICR :

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

- LTV : le Ratio LTV devra être inférieur ou égal à 75 % jusqu'au 30 juin 2024 puis inférieur ou égal à 70 % jusqu'à la date d'échéance.
- Emprunt porté par SCBSM et contracté auprès d'Arkéa le 15 décembre 2023 : Capital restant dû au 31 décembre 2024 : 8 500 K€.
- DSCR consolidé Groupe : le Ratio DSCR devra être supérieur ou égal à 110 % ;

- Gearing (Dette financière nette / Capitaux propres) : le Ratio de Gearing devra être inférieur ou égal à 3 ;
  - LTV consolidé Groupe : le Ratio LTV devra être inférieur à 60 %.
- Emprunt porté par SCBSM et contracté auprès de la Société Générale le 16 octobre 2024 : Capital restant dû au 31 décembre 2024 : 13 200 K€.
- LTV consolidé Groupe : le Ratio LTV devra être inférieur à 65 % ;
  - LTV opération : le Ratio LTV devra être inférieur à 65 % ;
  - DSCR consolidé groupe : le Ratio DSCR devra être supérieur à 170 %.

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

#### j) Etat de rapprochement des dettes découlant des activités de financement

| En K€                                  | 30/06/2024     | Flux de trésorerie               |                           | Variations non-monétaires |              |              |              | 31/12/2024     |
|--|----------------|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
|  |                | Produits d'émission des emprunts | Remboursements d'emprunts | Conversion                | Reclassement | Intérêts     | Juste valeur |                |
| <b>Passifs non courants</b>            |                |                                  |                           |                           |              |              |              |                |
| Emprunts obligataires convertibles     |                |                                  |                           |                           |              |              |              |                |
| Emprunts obligataires non convertibles |                |                                  |                           |                           |              |              |              |                |
| Emprunts bancaires                     | 193 558        | 24 200                           |                           |                           | (27 876)     |              |              | 189 882        |
| Instruments financiers dérivés passifs |                |                                  |                           |                           |              |              |              |                |
| <b>Passifs courants</b>                |                |                                  |                           |                           |              |              |              |                |
| Emprunts obligataires convertibles     |                |                                  |                           |                           |              |              |              |                |
| Emprunts obligataires non convertibles |                |                                  |                           |                           |              |              |              |                |
| Part courante des emprunts long terme  | 5 664          |                                  | (3 268)                   |                           | 27 876       | (390)        |              | 29 882         |
| Instruments financiers dérivés passifs |                |                                  |                           |                           |              |              |              |                |
| <b>Dettes financières</b>              | <b>199 221</b> | <b>24 200</b>                    | <b>(3 268)</b>            | <b>0</b>                  | <b>0</b>     | <b>(390)</b> | <b>0</b>     | <b>219 764</b> |

## k) Instruments financiers dérivés

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

### Instruments financiers dérivés non éligibles à la comptabilité dérogatoire de couverture

| Société / Emprunt / Prêteur / Contrepartie Couverture   | Solde dette couverte (000€) | Date début contrat | Durée (ans) | Échéance | Valeur Juin 2024 Actif | Valeur Juin 2024 Passif | Valeur Déc. 2024 Actif | Valeur Déc. 2024 Passif | Var. de valeur - Imp. Résultat | Var. de valeur - Imp. Cap. propres | <1 AN    | DE 1 A 2 ANS | DE 2 A 5 ANS | >5 ANS   |
|---|-----------------------------|--------------------|-------------|----------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------------|------------------------------------|----------|--------------|--------------|----------|
| <b>Descriptif du contrat de couverture</b>  |                             |                    |             |          |                        |                         |                        |                         |                                |                                    |          |              |              |          |
| <b>SCI Cathédrale / La Madeleine / BECM BNP / BNP CM-CIC</b><br>BNP Swap taux fixe : Le Groupe reçoit Eur 3M et paie 0,58 %<br>CM-CIC Swap taux fixe : Le Groupe reçoit Eur 3M et paie 0,56 % | 34 480                      | 03/19              | 10          | 03/29    | 3 535                  | 0                       | 2 327                  | 0                       | (1 209)                        | 0                                  | 0        | 0            | 2 327        | 0        |
| <b>SCI Hausmann / Réaumur / BECM BNP / BNP CM-CIC</b><br>BNP Swap taux fixe : Le Groupe reçoit Eur 3M et paie 0,58 %<br>CM-CIC Swap taux fixe : Le Groupe reçoit Eur 3M et paie 0,56 %        | 10 421                      | 03/19              | 10          | 03/29    | 1 069                  | 0                       | 704                    | 0                       | (366)                          | 0                                  | 0        | 0            | 704          | 0        |
| <b>SCI Parabole IV / Banque Palatine / Banque Palatine</b><br>CAP à 0,50%   | 3 527                       | 10/19              | 5           | 10/24    | 59                     | 0                       | 0                      | 0                       | (59)                           | 0                                  | 0        | 0            | 0            | 0        |
| <b>SCBSM Buchelay Travaux / Banque Palatine / Banque Palatine</b><br>CAP à 0,50%  | 1 173                       | 12/29              | 5           | 09/24    | 13                     | 0                       | 0                      | 0                       | (13)                           | 0                                  | 0        | 0            | 0            | 0        |
| <b>BUC / Arkéa / Arkéa</b><br>CAP à 2,5 %   | 27 156                      | 05/22              | 5           | 04/27    | 274                    | 0                       | 75                     | 0                       | (199)                          | 0                                  | 0        | 0            | 75           | 0        |
| <b>TOTAL</b>  | <b>76 757</b>               |                    |             |          | <b>4 951</b>           | <b>0</b>                | <b>3 105</b>           | <b>0</b>                | <b>(1 845)</b>                 | <b>0</b>                           | <b>0</b> | <b>0</b>     | <b>3 105</b> | <b>0</b> |

Ces instruments financiers dérivés n'étant pas éligibles à la comptabilité dérogatoire de couverture, la variation de leur juste valeur est comptabilisée en compte de résultat, représentant une perte de (1 845) K€ sur le semestre

L'effet net des couvertures de taux sur le semestre représente une perte de (1 154) K€, qui se décompose ainsi :

- Variation de valeur des instruments financiers dérivés non éligibles à la comptabilité de couverture : perte de (1 845) K€,
- Produits d'intérêts du semestre pour 691 K€.

Le solde de la dette exposé aux effets de fluctuation des taux d'intérêts de marché s'établit à 59 980 K€ (encours restant dû sur les emprunts à taux variable ne faisant pas l'objet d'un contrat de garantie de taux d'intérêts : total dettes bancaires (219 764K€) – dettes couvertes (76 757 K€) – dettes à taux fixe (83 027 K€) = 59 980 K€) soit 27,3 % de la dette bancaire au 31 décembre 2024.

## l) Autres dettes financières

| En K€  | 31/12/2024   | 30/06/2024   |
|--|--------------|--------------|
| <b>Autres dettes financières non courantes</b> | <b>3 429</b> | <b>3 740</b> |
| Dépôts de garantie                             | 3 429        | 3 740        |
| <b>Autres dettes financières courantes</b>     | <b>1 549</b> | <b>865</b>   |
| Concours bancaires                             | -            | -            |
| Dépôts de garantie                             | 1 549        | 865          |
| Comptes créditeurs d'associés                  | -            | -            |
| <b>Autres dettes financières</b>               | <b>4 978</b> | <b>4 606</b> |

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

### m) Fournisseurs et autres crédeurs (courant)

| En K€                                  | 31/12/2024   | 30/06/2024   |
|--|--------------|--------------|
| Fournisseurs et comptes rattachés      | 1 718        | 977          |
| Dettes fiscales et sociales            | 430          | 1 102        |
| Avances et acomptes reçus              | 715          | 1 485        |
| Produits constatés d'avance            | 16           | 325          |
| Autres dettes                          | 3 032        | 685          |
| <b>Fournisseurs et autres crédeurs</b> | <b>5 912</b> | <b>4 574</b> |

Les dettes fiscales et sociales sont principalement constituées des dettes liées à la taxe sur la valeur ajoutée. Les avances reçues se rattachent aux loyers du premier semestre de l'année 2025 déjà encaissés au 31 décembre 2024.

Les autres dettes sont essentiellement constituées des dividendes à verser pour 2 298 K€, des dettes sur travaux et des dettes diverses.

### n) Impôts

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

Du fait de l'option pour ce régime, aucun impôt sur les sociétés n'est dû au titre de l'activité de location d'immeubles, directement ou indirectement à travers les produits reçus des filiales et aucun impôt différé n'est constaté au 31 décembre 2024.

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

### o) Comptabilisation des actifs et passifs financiers

| Poste concerné dans l'état de la situation financière     | Net (En K€)    | Au coût amorti | A la juste valeur par le biais des capitaux propres | A la juste valeur par le biais du compte de résultat |
|---|----------------|----------------|---|--|
| Actifs financiers disponibles à la vente                  | 5              |                | 5   |  |
| Prêts, cautionnements et autres créances                  | 101            | 101            |   |  |
| <b>Sous Total Autres actifs financiers (non courants)</b> | <b>106</b>     | <b>101</b>     | <b>5</b>  | <b>-</b>   |
| Prêts, cautionnements et autres créances                  | -              |                |   |  |
| Clients (1)   | 1 132          | 1 132          |   |  |
| Equivalents de trésorerie                                 | 23 486         | 23 486         |   |  |
| Disponibilités  | 10 265         | 10 265         |   |  |
| Instruments financiers dérivés actifs                     | 3 105          |                |   | 3 105  |
| <b>Total Actifs financiers</b>                            | <b>38 095</b>  | <b>34 984</b>  | <b>5</b>  | <b>3 105</b>   |
| Emprunts obligataires convertibles                        | -              |                |   |  |
| Emprunts obligataires non convertibles                    | -              |                |   |  |
| Dettes financières  | 219 764        | 219 764        |   |  |
| <b>Total Emprunts &amp; obligations convertibles</b>      | <b>219 764</b> | <b>219 764</b> | <b>-</b>  | <b>-</b>   |
| Instruments financiers dérivés passifs (2)                | -              |                |   |  |
| Dépôts de garantie  | 4 978          | 4 978          |   |  |
| Effet de l'actualisation des dépôts de garantie           |                |                |   |  |
| Fournisseurs  | 1 718          | 1 718          |   |  |
| <b>Total Passifs Financiers</b>                           | <b>226 460</b> | <b>226 460</b> | <b>-</b>  | <b>-</b>   |

(1) Hors franchises

(2) Hors TIE

**p) Evaluation de la juste valeur**

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

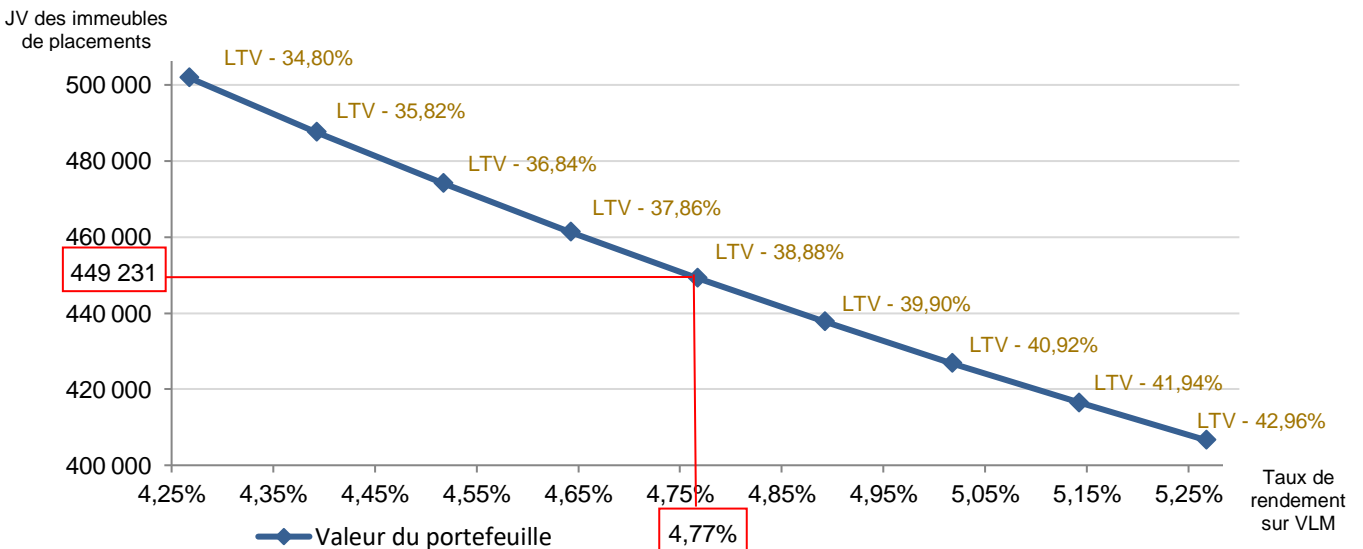
Le tableau suivant présente un certain nombre d’éléments quantitatifs utilisés pour évaluer la juste valeur des immeubles de placement détenus par le Groupe, sur base des immeubles expertisés au 31 décembre 2024 :

| 31/12/2024                            |     | Méthode des DCF              |                                 |                                |                              |   | Méthode du rendement |  | Méthode de comparaison directe |
|---------------------------------------|-----|------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|------------------------------|---|----------------------|--|--------------------------------|
|                                       |     | Base capitalisée en € par m2 | Taux d'actualisation des loyers | Taux d'actualisation de sortie | Taux de rendement de revente | Taux de croissance annuelle moyen des loyers nets | Taux de rendement    | Durée de la période de recommercialisation en mois | Prix moyen en € par m2         |
| Paris - Quartier Central des Affaires | Max | 848,54                       | 8,25%                           | 8,25%                          | 4,50%                        | 4,59%   | 10,00%               | -  | 11 500                         |
|                                       | Min | 166,00                       | 5,50%                           | 5,50%                          | 4,08%                        | 1,07%   | 2,00%                | -  | 9 800                          |
| Périphérie                            | Max | 248,62                       | 10,25%                          | 10,25%                         | 8,57%                        | 6,07%   | 10,00%               | -  | -                              |
|                                       | Min | 102,38                       | 5,50%                           | 6,75%                          | 6,50%                        | -0,29%  | 6,75%                | -  | -                              |
| Province                              | Max | 112,14                       | 10,50%                          | 10,50%                         | 9,75%                        | 4,59%   | 9,75%                | -  | -                              |
|                                       | Min | 29,17                        | 8,00%                           | 8,00%                          | 8,25%                        | -0,13%  | 7,90%                | -  | -                              |

Dans le cadre de ses financements, le Groupe a souscrit plusieurs contrats de couverture. Ces instruments financiers dérivés ont été classés en niveau 2 au 31 décembre 2024. Leurs justes valeurs ont été déterminées sur la base des évaluations transmises par les partenaires financiers du Groupe.

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

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





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

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

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

## 2.3.7 NOTES DETAILLEES COMPTE DE RESULTAT

### a) Revenus locatifs

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

| En K€                        | 31/12/2024<br>(6 mois) | 30/06/2024<br>(12 mois) | 31/12/2023<br>(6 mois) |
|------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
| Loyers                       | 9 684                  | 18 668                  | 9 024                  |
| Autres prestations           | 1 360                  | 2 952                   | 1 497                  |
| Charges locatives            | (1 775)                | (3 670)                 | (1 840)                |
| <b>Revenus locatifs nets</b> | <b>9 269</b>           | <b>17 950</b>           | <b>8 681</b>           |

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

La hausse des loyers bruts de +660 K€ entre le 31 décembre 2023 et le 31 décembre 2024 s'explique par les effets suivants :

- Acquisition d'actifs (acquisitions de l'exercice et effets en semestre plein des acquisitions de l'exercice précédent) : +235 k€ ;
- Cessions d'actifs : -83 k€
- Entrées (entrées de l'exercice et effets en semestre plein des entrées de l'exercice précédent) : +257k€
- Sorties (sorties de l'exercice et effets en semestre plein des sorties de l'exercice précédent) : -256 k€
- Revalorisation des loyers : +506 k€

### b) Charges d'exploitation

| En K€   | 31/12/2024<br>(6 mois) | 30/06/2024<br>(12 mois) | 31/12/2023<br>(6 mois) |
|---|------------------------|-------------------------|------------------------|
| Autres charges liées au patrimoine                | (93)                   | (63)                    | (115)                  |
| Autres charges de structure                       | (863)                  | (1 532)                 | (810)                  |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | 603                    | 21                      | (59)                   |
| <b>Total charges d'exploitation</b>               | <b>(353)</b>           | <b>(1 573)</b>          | <b>(984)</b>           |

L'effectif au 31 décembre 2024 s'élève à 4 personnes, les charges de personnel contribuent aux charges d'exploitation pour un montant de 186 K€. Les autres charges d'exploitation sont essentiellement des dépenses d'honoraires et autres frais de fonctionnement.

La reprise de provision correspond à une la reprise d'une provision pour indemnité d'éviction devenue sans objet à la clôture pour 600 K€.

### c) Coût de l'endettement financier net

| En K€  | 31/12/2024<br>(6 mois) | 30/06/2024<br>(12 mois) | 31/12/2023<br>(6 mois) |
|--|------------------------|-------------------------|------------------------|
| Intérêts financiers des emprunts   | (3 970)                | (8 209)                 | (4 053)                |
| Intérêts financiers des instruments de couverture  | -                      | -                       | -                      |
| Intérêts des emprunts obligataires (coupons)   | -                      | (248)                   | (247)                  |
| Intérêts financiers - Etalement de la charge d'émission d'emprunts et des primes de remboursement d'emprunts | (136)                  | (244)                   | (117)                  |
| <b>Intérêts et charges assimilées</b>  | <b>(4 106)</b>         | <b>(8 701)</b>          | <b>(4 417)</b>         |
| Produits financiers des instruments de couverture  | 691                    | 1 698                   | 831                    |
| Revenus des équivalents de trésorerie  | 440                    | 1 209                   | 698                    |
| <b>Produits/charges de trésorerie et équivalents</b>   | <b>1 131</b>           | <b>2 906</b>            | <b>1 529</b>           |
| <b>Coût de l'endettement financier net</b>   | <b>(2 975)</b>         | <b>(5 794)</b>          | <b>(2 888)</b>         |

### d) Impôts

Néant.

### e) Résultat par action

| En K€   | 31/12/2024   | 30/06/2024  | 31/12/2023     |
|---|--------------|-------------|----------------|
| <b>Résultat net part du Groupe</b>                          | <b>7 779</b> | <b>328</b>  | <b>(6 578)</b> |
| Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires                   | 13 676 340   | 13 687 877  | 13 705 248     |
| Nombre moyen d'options de souscription                      | -            | -           | -              |
| Nombre moyen d'obligations convertibles (ORNANE)            | -            | -           | -              |
| Nb moyen pondéré d'actions corrigé des actions potentielles | 13 676 340   | 13 687 877  | 13 705 248     |
| <b>Résultat de base par action (en €)</b>                   | <b>0,57</b>  | <b>0,02</b> | <b>(0,48)</b>  |
| <b>Résultat dilué par action (en €)</b>                     | <b>0,57</b>  | <b>0,02</b> | <b>(0,48)</b>  |

## 2.3.8 INFORMATION SECTORIELLE

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

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

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

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

## Au 31 décembre 2024

| En K€  | Paris         | Ile de France | Province     | Structure    | Total         |
|--|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| Loyers   | 8 183         | 1 019         | 479          | 3            | 9 684         |
| Autres prestations   | 881           | 396           | 83           | -            | 1 360         |
| <b>Revenus du patrimoine</b>   | <b>9 065</b>  | <b>1 415</b>  | <b>562</b>   | <b>3</b>     | <b>11 044</b> |
| Autres produits d'exploitation   | -             | 10            | 509          | 46           | 564           |
| <b>Total Produits des activités ordinaires</b>   | <b>9 065</b>  | <b>1 425</b>  | <b>1 070</b> | <b>49</b>    | <b>11 609</b> |
| Charges locatives  | (1 122)       | (529)         | (125)        | 0            | (1 775)       |
| Autres charges liées au patrimoine   | (1)           | (51)          | (42)         | 0            | (93)          |
| Autres charges de structure  | -             | -             | -            | (863)        | (863)         |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions  | (0)           | 582           | 24           | (3)          | 603           |
| <b>Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement</b> | <b>7 942</b>  | <b>1 428</b>  | <b>927</b>   | <b>(817)</b> | <b>9 481</b>  |
| Variation de la juste valeur des immeubles de placement et résultats nets de cessions      | 4 467         | (1 059)       | (229)        | -            | 3 179         |
| <b>Résultat opérationnel</b>   | <b>12 409</b> | <b>369</b>    | <b>698</b>   | <b>(817)</b> | <b>12 660</b> |

| En K€  | Paris          | Ile de France | Province      | Structure | Total          |
|--|----------------|---------------|---------------|-----------|----------------|
| Immeubles de placement détenus en pleine propriété | 403 981        | 30 490        | 11 440        | -         | <b>445 911</b> |
| Immeuble d'exploitation                            | 3 320          | -             | -             | -         | <b>3 320</b>   |
| Clients  | 828            | 192           | 60            | 52        | <b>1 132</b>   |
| <b>Total</b>                                       | <b>408 129</b> | <b>30 682</b> | <b>11 500</b> | <b>52</b> | <b>450 364</b> |

### 2.3.9 STOCK-OPTIONS

Néant.

### 2.3.10 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

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

Les profils d'amortissements sont variables et comprennent généralement une quote-part significative remboursable in fine afin de préserver des cash-flows attractifs. L'endettement est essentiellement à taux variable et couvert par des contrats de couverture de taux, le coût du financement moyen observé sur le semestre s'élève à 2,87 % contre 3,26 % au 30 juin 2024.

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

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

- la politique d'investissement ciblée sur des actifs offrant une rentabilité attractive et un potentiel de revalorisation,
- la négociation de financements privilégiant une partie importante d'amortissement in fine,

- la couverture des risques liés aux fluctuations de taux d'intérêt.

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

### b) Risques de change

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

### c) Risques de crédit

De par la nature des actifs et des baux à ce jour en portefeuille dans le Groupe SCBSM, le risque de crédit est limité. En effet, sur la base des états locatifs au 31 décembre 2024, aucun locataire ne représente plus de 12 % des loyers.

Les 12 premiers locataires représentent environ 49 % des loyers.

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

## 2.3.11 ENGAGEMENTS ET EVENTUALITES

### a) Litiges

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

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

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

Les contrats de location non résiliables engagés sur ces immeubles ont des durées résiduelles généralement comprises entre 1 et 10 ans. Les loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont les suivants au 31 décembre 2024 sans prise en compte d'indexation future :

| En K€  | 31/12/2024    |
|--|---------------|
| Moins d'un an  | 17 596        |
| De un à deux ans   | 12 025        |
| De deux à cinq ans   | 15 733        |
| Plus de cinq ans   | 7 200         |
| <b>Total des engagements reçus sur contrats de location simple</b> | <b>52 555</b> |

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

Néant.

## d) Nantissements et hypothèques

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

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

| Société                    | Prêteur          | Échéance | Dettes au 31/12/2024 y compris frais accessoires et intérêts courus (K€) | Valeur de l'actif hypothéqué au 31/12/2024 | Description des garanties et engagements   |
|----------------------------|------------------|----------|--|--|--|
| SA SCBSM                   | Palatine         | 2026     | 837  | 17 150                                     | Hypothèque, cession Dailly des loyers  |
| SA SCBSM                   | Palatine         | 2027     | 1 410  | 7 900                                      | Hypothèque conventionnelle de 2 <sup>ème</sup> rang, cession Dailly des loyers   |
| SA SCBSM                   | Palatine         | 2028     | 1 173  | 9 250                                      | Hypothèque conventionnelle, cession Dailly des loyers  |
| SA SCBSM                   | CM               | 2029     | 5 937  | 10 400                                     | Hypothèque conventionnelle de 1 <sup>er</sup> rang, nantissement du compte de fonctionnement   |
| SA SCBSM                   | SG               | 2031     | 13 200   | 20 812                                     | Hypothèque conventionnelle de 1 <sup>er</sup> rang, cession Dailly des loyers commerciaux et professionnels, cession Dailly notifiée des indemnités (perte d'exploitation et pertes indirectes), cession civile des créances des loyers à provenir des baux d'habitation   |
| SCI Baltique               | SG/BP            | 2029     | 64 724   | 121 300                                    | Hypothèque de 1 <sup>er</sup> rang et sans concurrence à hauteur de 31 785 061,43 Euros, hypothèque conventionnelle en 2 <sup>nd</sup> rang et sans concurrence du solde, nantissement des parts sociales, cession Dailly des loyers, des créances de prêts intra-groupe et des assurances   |
| SCI Berlioz                | BECM             | 2027     | 17 384   | 33 650                                     | Hypothèque, privilège de prêteurs de deniers, nantissement du compte de fonctionnement et des parts sociales, cession Dailly   |
| SCI Buc                    | Arkéa            | 2028     | 27 156   | 40 330                                     | Hypothèque, cession Dailly des revenus locatifs, nantissement du compte de Réserve   |
| SCI Cathédrale             | BECM             | 2027     | 34 480   | 77 400                                     | Hypothèque de 1 <sup>er</sup> rang et sans concurrence, Hypothèque conventionnelle complémentaire de 2 <sup>ème</sup> rang sur les contrats de couverture<br>Nantissement des parts sociales, des comptes bancaires et des prêts subordonnés, cession Dailly et Nantissement des créances au titre des couvertures de taux, cession Dailly des créances de loyers et d'assurance, Délégation légale d'assurance, Caution solidaire SCBSM |
| SNC Deux Six Sept          | BNP              | 2025     | 12 779   | 24 271                                     | Privilège de prêteur de deniers de 1 <sup>er</sup> rang sans concurrence, cession Dailly de créances de loyers commerciaux, constitution d'une garantie sur espèces à hauteur de 300 000 € et engagement de maintien de l'actionariat  |
| SCI Du Val Sans Retour     | Caisse d'épargne | 2027     | 749  | 5 900                                      | Hypothèque, caution solidaire SCBSM et délégation des loyers   |
| SNC Foncière du Chêne Vert | BECM             | 2032     | 4 826  | 13 640                                     | Hypothèque, nantissement des créances de couverture, cession Dailly des créances locatives et d'assurance  |
| SCI Haussmann-Eiffel       | BECM             | 2029     | 10 421   | 28 742                                     | Hypothèque de 1 <sup>er</sup> rang et sans concurrence, Hypothèque conventionnelle complémentaire de 2 <sup>ème</sup> rang sur les contrats de couverture<br>Nantissement des parts sociales, des comptes bancaires et des prêts subordonnés, cession Dailly et Nantissement des créances au titre des couvertures de taux, cession Dailly des créances de loyers et d'assurance, Délégation légale d'assurance, Caution solidaire SCBSM |
| SCI Parabole IV            | Palatine         | 2034     | 3 527  | 15 980                                     | Hypothèque, cession Dailly des loyers et nantissement des créances   |
| SNC Sentier                | Arkéa            | 2026     | 1 470  | 13 013                                     | Hypothèque, cession Dailly des indemnités cessibles d'assurances « perte de loyer » et « perte d'exploitation », cession Dailly des créances locatives, nantissement des comptes de l'opération  |
| SNC Un et Trois            | Arkéa            | 2025     | 11 092   | 19 254                                     | Privilège de prêteur de deniers de 1 <sup>er</sup> rang sans concurrence, engagement de maintien de l'actionariat, cession Dailly des revenus locatifs et constitution d'un cash deposit à hauteur de 250 000 €  |
| SCI Villiers Luats         | Crédit Mutuel    | 2025     | 171  | 1 700                                      | Hypothèque   |

#### **e) Autres engagements donnés ou reçus**

Néant.

#### **f) Rémunération des mandataires sociaux**

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

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

### **2.3.12 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES**

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

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

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

Le montant total des honoraires versés à Brocéliande Patrimoine par le Groupe SCBSM sur le semestre est de 190 K€.

### **2.3.13 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

Offre ferme de refinancement de la SNC UN & TROIS pour 11.250 K€ sur une durée de 7 ans, amortissable à hauteur de 250 K€ par an.

Finalisation des travaux de remplacement de façades de l'immeuble du 47 rue de Ponthieu.

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

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

Fait à Paris le 31 mars 2025.

Jacques Lacroix  
Président du Conseil d'administration



# Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche

12 rue Godot de Mauroy,  
75009 Paris