



SCBSM : Hausse de la qualité du patrimoine et baisse de l'endettement

ANR : 8,47 € / action ; Amélioration de 6 points du LTV

Paris, le 8 octobre 2012 - SCBSM, foncière cotée sur NYSE Euronext à Paris disposant d'un patrimoine immobilier de près de 250 M€, confirme la réussite de son programme pluriannuel de renforcement de la qualité de son patrimoine à l'occasion de la publication des résultats annuels¹ de son exercice 2011-2012 clos le 30 juin dernier.

SCBSM

40% de rotation du portefeuille en 3 ans

Normes IFRS – données auditées	30 juin 10	30 juin 11	30 juin 12
Produit de cession d'immeubles	12,3 M€	4,1 M€	55,4 M€
Investissement dans le patrimoine	3,5 M€	4,1 M€	18,3 M€
Valeur du patrimoine immobilier	269,3 M€	272,2 M€	248,3 M€

Au cours de l'exercice 2011-2012, SCBSM a accéléré le rythme de ses opérations d'arbitrage. Le Groupe a ainsi cédé certains de ses actifs les plus matures ou jugés non stratégiques parmi lesquels des appartements et un immeuble d'activité dans l'Essonne (91), un immeuble de bureaux à Roubaix (59) et les centres commerciaux Forum 20 à Arcueil (94) et La Grande Vallée à Gonesse (95).

Les ressources financières ainsi dégagées (55,4 M€) ont été en partie réinvesties dans les acquisitions d'immeubles de standing en plein cœur de Paris, rue de Prony (17^{ème} arrondissement) et rue Réaumur (2^{ème}).

Le Groupe a également accéléré le déploiement de ses programmes « value added » avec notamment l'implantation de Auchan Drive et McDonald's sur le site de Nîmes (30) dans le cadre de baux à construction (ouverture 2013) et l'arrivée de Carrefour Drive sur le site de La Croix Blanche à Sainte-Geneviève-des-Bois (91) dont l'ouverture est prévue courant octobre.

En 3 ans, le montant total des opérations d'arbitrage s'élève à près de 100 M€, soit pratiquement 40% de la valeur totale du patrimoine. SCBSM s'inscrit ainsi dans une dynamique de rotation accélérée de son patrimoine afin de maximiser la création de valeur.

Un quart des actifs sur Paris QCA

Au 30 juin 2012, le patrimoine immobilier de SCBSM s'élève à 248,3 M€. La valeur du patrimoine n'intègre ni les projets en développement, ni la participation de plus de 10% dans la société Foncière Volta (évaluée à 3,5 M€).

Grâce à la rotation accélérée des actifs et à l'investissement prioritaire dans des emplacements Prime, un quart de la valeur du patrimoine est désormais constitué d'immeubles de standing situés en plein cœur de Paris (Quartier Central des Affaires).

40M€ de dettes bancaires en moins en 3 ans

Normes IFRS – données auditées	30 juin 10	30 juin 11	30 juin 12
Endettement financier net bancaire	178,6 M€	169,8 M€	138,0 M€
Ratio LTV ²	61,0%	57,8%	51,8%

¹ Les procédures d'audit sur les comptes consolidés ont été effectuées. Le rapport de certification sera émis après finalisation des procédures requises pour les besoins de la publication du rapport financier annuel.

² Ratio LTV (Loan to value) = endettement bancaire net / valeur des actifs





Le ratio d'endettement (LTV) a été réduit à 51,8% à fin juin 2012, soit une amélioration de 6 points en seulement 12 mois. Après prise en compte de la cession de l'immeuble de Chevy (91), intervenue début juillet, **le LTV est passé sous la barre des 50%**, conformément aux dernières indications communiquées.

Les flux de trésorerie générés par l'activité (10,2 M€), le produit de cession des immeubles et les refinancements mis en place au cours de l'exercice (notamment l'actif de Nîmes) ont permis de financer les acquisitions tout en renforçant la structure financière de la société.

Au 30 juin, la trésorerie brute s'élève à 14,5 M€ contre 4,7 M€ un an plus tôt.

Un bénéfice opérationnel stable malgré les nombreux arbitrages

En M€ - normes IFRS – données auditées	2009-2010 (12 mois)	2010-2011 (12 mois)	2011-2012 (12 mois)
Revenus locatifs	23,1	21,7	19,4
Résultat opérationnel	21,4	17,7	18,0
Résultat net , part du Groupe	7,9	10,4	7,6
Résultat net retraité de l'impact IFRS 39	7,9	10,4	9,6

Les cessions d'actifs réalisées au cours des deux derniers exercices ont entraîné un repli mécanique des revenus locatifs annuels qui s'élèvent à 19,4 M€ (-2,3 M€). Cet effet est compensé par la bonne maîtrise des charges opérationnelles et la nouvelle progression de 6,4 M€ de la valeur des immeubles. Le résultat opérationnel ressort ainsi quasi stable sur un an à 18,0 M€ (+1,7%).

Le résultat net, part du Groupe, s'élève à 7,6 M€ (10,4 M€ en 2010-2011). Il est pénalisé par l'application de la norme IFRS 39 relative au débouclage de certaines couvertures de taux déjà prises en compte au Passif du groupe SCBSM. L'effet technique sur le résultat de l'exercice s'élève à -2,0 M€ mais sans impact sur les fonds propres du Groupe qui s'élèvent, au 30 juin 2012, à 88,0 M€.

Un 3^{ème} exercice consécutif de hausse de l'Actif Net Réévalué

Normes IFRS – données auditées	30 juin 10	30 juin 11	30 juin 12
ANR par action	7,64 €	8,21 €	8,47 €

L'Actif Net Réévalué (ANR) progresse sur l'année pour atteindre 8,47 € par action. SCBSM enregistre ainsi un nouveau plus haut historique en clôture après un 3^{ème} exercice consécutif de hausse de la valeur nette estimée de ses actifs.

Une priorité donnée au développement des projets en portefeuille

Après un exercice 2011-2012 au cours duquel SCBSM a prouvé sa capacité à renforcer la qualité et la solidité de son patrimoine, le Groupe compte poursuivre sa stratégie de création de valeur.

A court terme, le produit net des cessions réalisées au cours du dernier exercice sera affecté en priorité au développement des projets en portefeuille (restructuration lourde du site de Rivesaltes - 66-, transformation du site de La croix Blanche -91-, etc.).

Cette stratégie doit permettre à SCBSM de renforcer sa génération structurelle de cash-flow et ainsi de pouvoir mettre en œuvre, à terme, une politique de distribution de dividendes.

(détail et calcul au II.4 du Document de référence)





A propos de SCBSM :

SCBSM est une foncière cotée sur NYSE Euronext à Paris (FR0006239109 - CBSM) depuis novembre 2006. Le patrimoine immobilier du Groupe, hors projets en développement et participations minoritaires, s'élève au 30 juin 2012 à près de 250 M€. Il est composé pour 60% de commerces et 40% de bureaux. SCBSM dispose du statut SIIC. Plus d'informations sur www.scbasm.fr.

Contacts ACTUS Finance :

Investisseurs :
Jérôme Fabreguettes-Leib
01 77 35 04 36
jfl@actus.fr

Journalistes :
Alexandra Prisa
01 53 67 35 79
aprisa@actus.fr

