



SCBSM : Résultats semestriels au 31 décembre 2013

Doublement du bénéfice net et métamorphose réussie du patrimoine

Paris, le 28 février 2014 - SCBSM, société immobilière cotée sur Euronext à Paris, présente ses données financières semestrielles au 31 décembre 2013 (exercice 2013-2014). Les comptes audités ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 28 février 2014.

Les comptes à fin décembre 2013 témoignent de la profonde métamorphose de la société en seulement 3 ans et révèlent un tout nouveau profil :

- Un patrimoine immobilier de 295,7 M€, composé à 46,5% d'actifs Prime (Paris QCA) ;
- Un bénéfice net semestriel de 3,6 M€, multiplié par 2 en un an ;
- Des fonds propres de 96,9 M€ et un ANR de 9,80 € par action.

Des arbitrages fidèles à la stratégie originale

SCBSM développe un modèle économique original associant la création de valeur (restructurations, extensions) sur des actifs à fort potentiel et le réinvestissement des profits dans des actifs parisiens. Cette stratégie s'est accélérée au cours du semestre avec la cession d'actifs à Marseille et Rouen, deux opérations dont le produit net a été investi dans deux immeubles de très grande qualité dans le quartier des Grands boulevards à Paris (2^{ème} arrondissement).

Ces opérations, ainsi que l'appréciation de la valeur des immeubles en portefeuille ont permis de porter la valeur globale du patrimoine à 295,7 M€ au 31 décembre 2013. Cette valorisation ne tient pas compte des projets en développement.

Après avoir lancé en 2013 le programme de restructuration et d'extension du Retail Park « Cap Roussillon » à Rivesaltes (66), SCBSM prévoit de démarrer fin 2014 le programme de Retail Park de Soyaux dans l'agglomération d'Angoulême (16). Ces deux opérations ont vocation à faire croître la valeur du patrimoine au cours des prochains semestres.

100 M€ de financements mis en place au cours du semestre

Sur ce semestre, SCBSM a mis en place plus de 100 M€ de crédits bancaires (incluant le financement de l'acquisition des immeubles parisiens et des refinancements), soit plus de 50% des financements du Groupe. Ces opérations ont permis d'allonger l'échéance moyenne de la dette (5,3 ans) et de réduire le coût moyen de la dette bancaire à 4,07% sur le semestre ; l'effet de la réduction va s'accélérer au cours du prochain semestre. La société continue à étudier en permanence les possibilités d'optimisation de sa structure financière.

Au 31 décembre 2013, la trésorerie de SCBSM, malgré les importants investissements réalisés, s'élève à 11,0 M€ et le ratio d'endettement (LTV) ressort à 56,8%, soit un niveau inférieur aux tendances anticipées après l'acquisition de l'ensemble parisien. SCBSM confirme par ailleurs son objectif de revenir rapidement à un niveau de 50%.

Hausse du résultat opérationnel et baisse des charges financières

Le compte de résultats du 1^{er} semestre illustre la capacité de SCBSM à générer du résultat tant par les cash-flows de ses immeubles que par leur revalorisation régulière (fruit de la qualité intrinsèque des actifs et de la création de valeur réalisée). Le résultat opérationnel atteint ainsi 8,6 M€ à l'issue du semestre contre 7,0 M€ un an plus tôt (+23%).





Dans le même temps, SCBSM réduit régulièrement sa charge financière (impact trésorerie) mais doit encore supporter des éléments comptables IFRS, sans impact sur la trésorerie ni sur les fonds propres, liés notamment à la comptabilité d'instruments de couverture (1,3 M€).

Au final, le bénéfice net du 1^{er} semestre s'élève à 3,6 M€, contre 1,8 M€ au 1^{er} semestre de l'exercice précédent. Retraité des charges financières non cash, le résultat net du semestre serait de 4,9 M€.

Normes IFRS – données auditées

31 déc. 12

31 déc. 13

	31 déc. 12	31 déc. 13
Revenus locatifs	8,5 M€	9,0 M€
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	4,9 M€	5,5 M€
Résultat opérationnel	7,0 M€	8,6 M€
Charges financières nettes	-4,4 M€	-3,6 M€
Autres charges financières nettes	-0,8 M€	-1,3 M€
Résultat net	1,8 M€	3,6 M€

L'acquisition des immeubles parisiens étant intervenue en décembre, elle n'a pas d'impact sur les revenus locatifs du semestre. Ceci laisse présager une nouvelle amélioration des performances opérationnelles au cours des prochains semestres.

Nouveau record de l'ANR par action

Au 31 décembre 2013, SCBSM dispose de 96,9 M€ de fonds propres et d'un Actif Net Réévalué (ANR) par action de 9,80 €.

A propos de SCBSM :

SCBSM est une foncière cotée sur Euronext à Paris (FR0006239109- CBSM) depuis novembre 2006. Le patrimoine immobilier du Groupe, hors projets en développement et participations minoritaires, s'élève au 31 décembre 2013 à plus de 295 M€. SCBSM dispose du statut SIIC. Plus d'informations sur www.scbsm.fr.

Contacts ACTUS finance & communication :

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

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

