



SCBSM : Comptes annuels au 30 juin 2014

Les résultats financiers records ouvrent la voie à une première distribution aux actionnaires

Paris, le 29 septembre 2014 - SCBSM, société immobilière cotée sur Euronext à Paris, présente les performances financières de son exercice clos le 30 juin 2014 (exercice 2013-2014).

Les principales données financières¹ à retenir sont :

Patrimoine immobilier	299 M€	+54 M€	Revenus locatifs	18,5 M€	+9%
dont Paris QCA	48%	+71%	Résultat opérationnel	19,3 M€	+54%
ANR / action	10,24 €	+11%	Bénéfice net	7,1 M€	+129%

Dans ce contexte très favorable et afin de rétribuer ses actionnaires tout en témoignant de sa confiance dans l'avenir du Groupe, le Conseil d'administration de SCBSM a estimé qu'il était désormais possible de mettre en œuvre une politique durable de retour aux actionnaires. SCBSM proposera donc à la prochaine Assemblée Générale des actionnaires une distribution de 0,05 € par action². Cette distribution est une première pour SCBSM.

Un renforcement quantitatif et qualitatif du patrimoine

Fidèle à sa stratégie, SCBSM a poursuivi au cours de l'exercice le développement de son portefeuille selon trois axes :

1. Le **développement** de programmes à valeur ajoutée (restructurations, extensions), principalement sur des Retail Parks;
2. L'**arbitrage** d'actifs matures, essentiellement en province ;
3. Le **réinvestissement** des fonds dans des immeubles Prime de bureaux à Paris.

Ainsi, au cours de l'exercice, SCBSM a livré la première tranche du programme de restructuration et d'extension du Retail Park « Cap Roussillon » à **Rivesaltes** (66) permettant l'implantation d'enseignes nationales attractives (Aubert, Centrakor, Maxitoys, La Pataterie, Poivre Rouge, etc.). Les performances commerciales des premiers mois d'activité devraient faciliter la commercialisation des prochaines cellules.

En parallèle, SCBSM a obtenu l'ensemble des autorisations administratives nécessaires au démarrage du programme de Retail Park de **Soyaux** (16) dans l'agglomération d'Angoulême (16). Ce site de 12.000 m² est situé à proximité immédiate de Carrefour et Leroy Merlin. Les travaux doivent démarrer au cours de l'hiver pour une livraison en 2015.

Enfin, SCBSM a renforcé l'attractivité de son site de **Wittenheim** (68) avec l'implantation d'un magasin CENTRAKOR, le 1^{er} en Alsace, de 2.350 m².

Les arbitrages ont été poursuivis et ont représenté un total de plus de 20 M€ d'actifs au cours de l'exercice et ont concerné les sites de **Marseille** (13) et **Rouen** (76) ainsi qu'1/3 environ du Retail Park de **Plérin** (22). Cette dernière cession, à un investisseur institutionnel, témoigne de la qualité de l'actif et de la pertinence des investissements engagés sur le site acquis en 2007.

La trésorerie nette de ces opérations a été réinvestie dans deux immeubles dans le quartier des Grands boulevards à **Paris** (2^{ème} arrondissement).

¹ Variations calculées par rapport aux comptes annuels au 30 juin 2013.

² Distribution réalisée sous la forme d'un remboursement partiel de prime d'émission.





Ces opérations, ainsi que l'appréciation de la valeur des immeubles en portefeuille, ont permis de faire croître la valeur globale du patrimoine qui s'élève, au 30 juin 2014, à 299 M€. La part des immeubles Prime à Paris est désormais de 48%, révélant la qualité intrinsèque du portefeuille.

100 M€ de crédits bancaires signés et 23 M€ d'émission obligataire

Au cours des 12 derniers mois, SCBSM a mis en place plus de 100 M€ de crédits bancaires (nouvelles lignes et refinancements) permettant tout à la fois d'allonger la maturité moyenne de la dette bancaire (5 ans) et d'en réduire le coût moyen (3,66%). L'effet, encore modeste, sur les frais financiers va s'accroître au cours des prochains exercices, une fois passé l'impact comptable des opérations de refinancement (IAS 39).

Au 30 juin 2014, le LTV bancaire ressort à 54,4% en réduction de 2,4 points par rapport au niveau du 31 décembre 2013. SCBSM confirme son objectif de revenir rapidement à un niveau de 50%.

Dans le même temps, SCBSM a travaillé à l'optimisation de ses lignes de financement obligataire. Ceci s'est traduit, après la clôture, par une émission obligataire Senior, d'une durée de 5 ans, dont la première tranche s'est élevée à 23 M€. Le produit de cette émission a été consacré principalement au remboursement anticipé de l'émission d'obligations SCBSM 8% 2016 d'un montant de 9,1 M€ et au rachat d'environ 30% des obligations convertibles SCBSM 9% 2016 en circulation.

Des résultats financiers records

La stratégie mise en œuvre par SCBSM commence à porter ses fruits et se traduit par une très nette amélioration des performances financières.

Ainsi, l'intégration des derniers immeubles parisiens et la livraison des cellules de Retail Parks contribuent à la progression de 9% des revenus locatifs (18,5 M€ sur l'exercice) et de 21% du résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement (12,1 M€). En intégrant l'impact de la nouvelle revalorisation du patrimoine, le résultat opérationnel fait un bond de 54%, à 19,3 M€.

Malgré les autres charges financières supportées sur la période, essentiellement non-cash, le bénéfice net de l'exercice s'élève à 7,1 M€, soit une hausse de 129% en un an.

Normes IFRS – données auditées	30 juin 13	30 juin 14
Revenus locatifs	17,0 M€	18,5 M€
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	10,0 M€	12,1 M€
Résultat opérationnel	12,5 M€	19,3 M€
Charges financières nettes	-9,0 M€	-8,7 M€
Autres charges financières nettes	-0,4 M€	-3,4 M€
Résultat net	3,1 M€	7,1 M€

Une décote toujours sensible sur l'ANR

Au 30 juin 2014, l'Actif Net Réévalué (ANR) par action de SCBSM ressort à 10,24 €. En dépit d'une solide performance boursière depuis le début de l'année (+20%), l'action SCBSM affiche toujours une décote élevée.





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 30 juin 2014 à près de 300 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



SCBSM

