



SCBSM : Encore du potentiel après 5 semestres de hausse de l'ANR

Comptes intermédiaires au 31 décembre 2014

Paris, le 1^{er} avril 2015 – SCBSM, foncière cotée sur Euronext Paris, présente ses comptes semestriels au 31 décembre 2014 (exercice 2014-2015) audités et arrêtés ce jour par le Conseil d'administration.

Principales données financières au 31 décembre 2014¹ :

Patrimoine immobilier	301 M€	+5,0 M€	Revenus locatifs	9,6 M€	+7%
dont Paris QCA	48%	+1,5 point	Résultat opérationnel ²	5,9 M€	+7%
ANR / action	10,60 €	+8,2 %	Bénéfice net	4,0 M€	+9%

Un portefeuille de plus de 300 M€ associant Paris QCA et *retail parks* en développement

SCBSM s'impose aujourd'hui comme une des rares foncières patrimoniales cotées disposant d'un portefeuille harmonieusement réparti sur 2 classes d'actifs de qualité et complémentaires : la sécurité d'un portefeuille parisien associée à la capacité de générer des plus-values importantes des *retail parks*.

Au cours du semestre, SCBSM a ainsi vu la valeur de son patrimoine progresser, tant par la valorisation de ses actifs Prime (Paris QCA) qui représentent 48% du total que par le travail sur les actifs en Développement. Au 31 décembre 2014, la valeur d'expertise des actifs immobiliers atteint 301 M€ (+2% sur un an) après cession d'actifs non-stratégiques pour 2,3 M€.

En parallèle, SCBSM a renforcé l'attractivité de son *retail park* « Cap-Roussillon » à Rivesaltes (Pyrénées-Orientales), totalement restructuré en 2013/2014, en implantant l'enseigne Stokomani, spécialiste du déstockage de grandes marques. Le magasin, d'une surface de vente de 1.600 m², ouvrira ses portes le 22 avril prochain. Cette nouvelle implantation vient compléter l'offre du site déjà riche de plusieurs enseignes nationales dont Aubert, Centrakor, Maxitoys, La Pataterie et Poivre rouge et assure le succès du programme. Ce programme ambitieux de rénovation-extension lancé en 2013 permet à SCBSM de détenir un *retail park* neuf de 19.000 m² au cœur d'une zone commerciale *prime*. Ce travail a permis de faire progresser la valeur d'expertise du site de 5 M€ en 2 ans (+30%).

De nouveaux partenaires financiers séduits par la qualité des actifs et du modèle

Sur ce semestre, SCBSM a réalisé une émission obligataire de 28 M€ par placement privé auprès de nouveaux investisseurs institutionnels européens. Le produit de cette émission a notamment été consacré au remboursement anticipé et à l'annulation de l'intégralité des obligations ordinaires SCBSM 8% 2016 et au rachat d'environ 30 % des obligations convertibles SCBSM 9% 2016.

Parallèlement, SCBSM a mis en place 41 M€ de nouvelles lignes bancaires en remplacement du solde de lignes anciennes arrivant à échéance en 2015 / 2016. Ces emprunts intégraient notamment le refinancement des *retail parks* de Rivesaltes et Wittenheim (Alsace). La société n'a ainsi plus aucune échéance financière majeure au cours des 4 prochaines années au regard de son solide niveau de trésorerie.

Au 31 décembre 2014, la dette totale du Groupe (bancaire et obligataire) s'élève à 193,7 M€ et présente une maturité moyenne de 5,4 ans et un coût moyen de 4,07% (4,48% un an plus tôt). La trésorerie de l'entreprise s'élève à 12,7 M€ contre 10,9 M€ un an plus tôt.

¹ Variations calculées par rapport au 31 décembre 2013

² Avant variation de valeur des immeubles





Le LTV bancaire (hors financement obligataire) ressort à 50,7% contre 54,4% au 30 juin 2014. SCBSM a ainsi atteint son objectif de revenir rapidement à un niveau de 50%.

Plus de 100 M€ de fonds propres et 10,60 € d'ANR par action à fin 2014

Grâce à la montée en puissance des revenus générés par les deux immeubles parisiens acquis en décembre 2013, les revenus locatifs ressortent en hausse de +7% à 9,6 M€ et le résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement progresse de +5% à 5,9 M€.

La variation de juste valeur est principalement liée à la revalorisation des actifs de Développement, notamment le futur *retail park* de Soyaux (+2 M€) pour lequel le Groupe dispose des autorisations d'urbanisme purgées de recours.

Les charges financières sont globalement stables malgré l'accroissement du périmètre. Au final, le bénéfice net réalisé sur ce semestre progresse de +9%, à 4,0 M€.

Normes IFRS – données auditées	31 déc. 13	31 déc. 14
Revenus locatifs	9,0 M€	9,6 M€
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	5,5 M€	5,9 M€
Résultat opérationnel	8,6 M€	8,8 M€
Charges financières	-4,9 M€	-4,8 M€
Résultat net	3,6 M€	4,0 M€

Au 31 décembre 2014, SCBSM dispose de 101,7 M€ de fonds propres et d'un Actif Net Réévalué (ANR) par action de 10,60 € contre 9,80 € fin décembre 2013, soit une nouvelle progression de +8,2% en un an. SCBSM enchaîne ainsi un 5^{ème} semestre consécutif de hausse de son ANR par action.

2 nouveaux programmes créateurs de valeur engagés en 2015

En 2015, SCBSM va engager 2 projets immobiliers majeurs qui doivent contribuer à accroître la valeur de son patrimoine :

- Lancement du programme de construction du futur *retail park* de Soyaux, à l'Est d'Angoulême (Charente). Ce site, dont les travaux viennent de démarrer, va entraîner la création de 12.000 m² de commerces sur un axe majeur de circulation situé entre un Hypermarché Carrefour et un magasin Leroy Merlin.
- Rénovation de l'immeuble de bureaux de la rue Poissonnière à Paris. Ce programme, qui ne générera pas de vacance locative, prévoit de rendre aux façades de l'immeuble le cachet architectural (style industriel fin 19^{ème}) exceptionnel dont il jouissait lors de sa conception et d'embellir les parties communes (Hall, accès, jardins d'agrément, etc.). Le Groupe vise une certification environnementale (BREEAM In-Use).

Politique engagée de retour aux actionnaires

Grâce à cette stratégie, SCBSM a initié une politique active de retour aux actionnaires tout en poursuivant l'optimisation de sa structure financière. Le Groupe a ainsi annulé environ 6,5% de son capital en décembre 2014 et décidé une 1^{ère} distribution de 0,05 € / action réalisée en janvier 2015.

SCBSM a l'ambition de pérenniser et amplifier cette démarche dans le temps.





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 2014 à plus de 300 M€ dont 50% environ à Paris QCA. SCBSM dispose du statut SIIC. Plus d'informations sur www.scbsm.fr.

Contacts ACTUS finance & communication :

Investisseurs :
Jérôme Fabreguettes-Leib
01 53 67 36 78
scbsm@actus.fr

Journalistes :
Alexandra Prisa
01 53 67 36 90
aprisa@actus.fr

