



SCBSM : ANR de 12,32 € / action en progression de +7% sur un an Résultats annuels 2016-2017

Paris, le 31 octobre 2017 – SCBSM, foncière cotée sur Euronext Paris, présente ses comptes de l'exercice 2016-2017 (clos le 30 juin 2017) arrêtés le 26 octobre par le Conseil d'administration. 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 l'enregistrement du Document de référence.

La qualité plutôt que la quantité

Pour le deuxième exercice consécutif, SCBSM tire les fruits d'une stratégie patrimoniale pragmatique visant à constituer un actif de qualité, générant des résultats solides et pérennes, tout en diminuant régulièrement son endettement.

Ainsi, les investissements réalisés sur le patrimoine ont permis, conformément à l'engagement pris en début d'exercice, de poursuivre la création de valeur par un nouvel accroissement de l'ANR, tout en réduisant le ratio d'endettement LTV.

Patrimoine immobilier	Patrimoine Paris QCA	Bénéfice net	Ratio LTV	ANR / action
324 M€¹ (+5 M€) ²	54% (+3 points)	10,6 M€ (+4%)	51,5% (-4 points)	12,32 € (+7%)

SCBSM affiche un Actif Net Réévalué (ANR) par action³ de 12,32 € au 30 juin 2017, en croissance de près de 7% sur 1 an. La Foncière enregistre ainsi un 8^{ème} exercice consécutif de hausse.

Poursuite de la politique d'arbitrage

Le patrimoine immobilier de SCBSM s'élève à 324 M€ au 30 juin 2017, en hausse de 5 M€ sur un an. Dans le détail, cette hausse s'explique par :

- Une progression globale de +18 M€ de la valeur des actifs, principalement grâce aux investissements réalisés sur le patrimoine parisien (restructuration complète de l'Hôtel particulier de la Rue de Prony et installation d'un nouveau locataire, restauration à neuf des façades de style Eiffel de l'immeuble de la rue de Réaumur, remplacement des façades de l'immeuble de la rue Poissonnière) et aux développements des *retail parks* de Perpignan-Rivesaltes, Angoulême-Soyaux et Saint-Malo.
- Des arbitrages pour 13 M€ avec notamment les cessions d'actifs matures en province (Gifi de Pacé, H&H de Bourg-en-Bresse, Réseau Pro de Combourg, immeuble d'Antibes et locaux à Nancy et Besançon).

Cette hausse régulière du patrimoine, associée à la réduction continue de l'endettement financier net (176,9 M€ contre 188,8 M€), a permis de réduire le ratio d'endettement (LTV) de près de 4 points à 51,5% (55,3% au 30 juin 2016). A noter que ce calcul du LTV prend en compte dans l'endettement l'obligation remboursable en actions ou en numéraire (ORNANE 2023).

En considérant un remboursement intégral de l'ORNANE 2023 en actions autodétenues (840 519 titres, soit 6,4% du capital au 30 juin 2017) et/ou nouvelles, le ratio LTV ressort à 46,2%.

¹ Données au 30 juin 2017

² Variation sur 1 an

³ ANR de reconstitution, droits inclus





Progression de +10% du résultat récurrent avant impôt

Grâce à la régularité des résultats opérationnels du patrimoine (11,1 M€ de résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement), à la progression de la valeur des actifs et aux plus-values de cession sur arbitrages, SCBSM affiche un résultat opérationnel 2017 de 19,8 M€, en progression de 0,1 M€ sur un an.

La diminution de la dette a permis de réduire le coût de l'endettement financier net de près d'1 M€ en un an (6,9 M€). Le coût du financement moyen observé sur l'exercice clos au 30 juin 2017 s'élève à 3,24 % (3,44 % un an auparavant). La mise en place d'un refinancement obligataire en fin d'exercice (ORNANE 2023 à 2,50%) contribuera à poursuivre cette dynamique de baisse des frais financiers au cours des prochains exercices.

Le résultat récurrent avant impôt⁴, qui est le reflet de la performance intrinsèque de l'entreprise, ressort ainsi à 4,2 M€ pour l'exercice 2017, en progression de +10% sur un an.

Le bénéfice net s'élève à 10,6 M€ (+0,3 M€ sur un an).

Normes IFRS – données auditées	30 juin 16	30 juin 17
Loyers	15,2 M€	15,0 M€
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	11,6 M€	11,1 M€
Variation de juste valeur et résultats de cessions	8,1 M€	8,7 M€
Résultat opérationnel	19,7 M€	19,8 M€
Coût de l'endettement financier net	-7,8 M€	-6,9 M€
Autres produits et charges financiers	-1,0 M€	-0,0 M€
Impôts sur les bénéfices	-0,7 M€	-2,3 M€
Résultat net	10,3 M€	10,6 M€

Perspectives

Fort de ces résultats, le Conseil d'administration de SCBSM proposera à la prochaine Assemblée générale de maintenir la politique de distribution de dividendes.

Le portefeuille parisien constitue pour SCBSM un atout majeur dont la qualité ne cesse de s'accroître par l'effet de son travail. Parallèlement, le Groupe dispose d'un accélérateur de création de valeur grâce aux projets de développement, essentiellement de commerce de périphérie, dont l'avancement de la réalisation contribue à générer un portefeuille d'actifs neufs et de qualité en province.

Sur l'exercice 2017-2018, SCBSM continuera ses recherches d'actifs immobiliers parisiens et poursuivra l'étude d'opportunités d'arbitrage d'actifs en province.

A propos de SCBSM :

SCBSM est une foncière cotée sur Euronext à Paris (FR0006239109- CBSM) depuis novembre 2006. Le patrimoine immobilier du Groupe s'élève à plus de 320 M€, majoritairement à Paris QCA. SCBSM dispose du statut SIIC et fait partie des indices IEIF Foncières et IEIF Immobilier France. Plus d'informations sur www.scbsm.fr.

⁴ Résultat Net Récurrent = Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement - Coût de l'endettement financier net



**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

Annexes**RATIO LTV en K€ (Loan To value, Endettement financier net / Valeur des actifs) :****SCBSM****30 juin 17**

Valeur d'expertise des actifs	323 574
Droits d'enregistrement	17 869
Juste valeur des titres non consolidés	1 952
	343 395
Dettes Bancaires	153 213
Dettes Obligataires remboursables en numéraire	29 067
Dettes Obligataires remboursables en actions ou en numéraire (ORNANE 2023)	18 292
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets	-23 660
Endettement financier net	176 912

LTV **51,52%**

Actif Net Réévalué (ANR) :**30 juin 17**

Capitaux propres	128 509
Juste valeur des instruments financiers	6 306
ANR de liquidation	134 815
Droits d'enregistrement sur immeubles inscrits au bilan (hors immeubles destinés à la vente)	17 869
ANR de reconstitution	152 684
Nb d'actions (hors autocontrôle)	12 391 928
ANR de liquidation/action (€)	10,88
ANR de reconstitution/action (€)	12,32

