

SCBSM : Un patrimoine désormais constitué à 60% d'actifs Paris QCA

Résultats semestriels 2017-2018

Paris, le 29 mars 2018 – SCBSM, foncière cotée sur Euronext Paris, présente ses comptes semestriels 2017-2018 (période du 1^{er} juillet au 31 décembre 2017) arrêtés ce jour par le Conseil d'administration. Le rapport financier semestriel sera mis à la disposition du public et déposé sur le site de l'AMF ce vendredi 30 mars 2018.

60% du patrimoine à Paris

SCBSM a accéléré la dynamique d'arbitrages de son patrimoine qui permet de matérialiser la création de valeur réalisée sur des actifs matures pour renforcer la part d'actifs de bureaux situés dans le Quartier Central des Affaires (QCA) à Paris.

Sur le semestre, cette politique s'est traduite par la cession de près de 20 000 m² de surfaces commerciales situées dans des *retail parks* à Plérin (Côtes-d'Armor) et Wittenheim (Alsace) pour environ 25 M€. Depuis 2007, SCBSM aura cédé pour un montant total de plus de 220 M€, soit un taux de rotation en 10 ans supérieur à 70% permettant d'associer création de valeur (hausse continue de l'ANR) et désendettement.

La valeur totale du patrimoine ressort ainsi à 304 M€ au 31 décembre 2017 contre 324 M€ au 30 juin 2017, le montant des cessions étant partiellement compensé par l'accroissement de valeur sur le reste du patrimoine (+4 M€). La part d'actifs de bureaux situés dans le Quartier Central des Affaires (QCA) à Paris, au cœur de la stratégie du Groupe, s'élève à 60% du patrimoine au 31 décembre 2017 contre 54% au 30 juin 2017.

Moins de 50% de ratio d'endettement

Les fonds libérés ont ainsi permis de poursuivre le désendettement avec un ratio LTV qui passe sous la barre symbolique des 50% (49,6% contre 51,5% au 30 juin 2017). A noter que ce calcul du LTV considère intégralement l'obligation remboursable en actions ou en numéraire (ORNANE 2023) comme une dette.

A contrario, en considérant un remboursement intégral de l'ORNANE 2023 en actions auto détenues (1 193 634 titres, soit 9,0% du capital, au 31 décembre 2017) et/ou nouvelles, le ratio LTV ressortirait à 43,8%.

Investissement continu dans le patrimoine

Tout en menant cette politique continue de désendettement, SCBSM a prouvé sa capacité à investir dans son patrimoine. Au cours du semestre, SCBSM aura en effet :

- Achevé la construction d'un bâtiment neuf de 2 100 m² à Perpignan-Rivesaltes et pour y installer un magasin Cultura en novembre 2017 ;
- Accueilli un magasin Stokomani (août 2017) et un magasin La Foir'Fouille (septembre 2017) sur plus de 4 000 m² au sein de son tout nouveau *retail park* de St Malo ;
- Poursuivi l'embellissement de ses actifs parisiens avec notamment la rénovation des façades de style Eiffel rue Réaumur et le hall d'accueil rue Poissonnière.





Stabilité du résultat récurrent avant impôt

Le résultat récurrent avant impôt¹ ressort à 2,8 M€ pour le 1^{er} semestre 2017-2018, stable par rapport au 1^{er} semestre de l'exercice précédent. Le Groupe a maintenu un solide niveau de résultat opérationnel, les frais financiers (impact trésorerie) étant restés stables.

Le bénéfice net ressort à 5,1 M€ contre 5,7 M€ au 1^{er} semestre 2016-2017. Il est impacté par le traitement comptable des frais d'émission d'emprunts (IAS 39), en augmentation de 0,4 M€ sur un an, et par une charge d'impôts de 0,8 M€.

Normes IFRS – données auditées – en M€	S1 2016-2017	S1 2017-2018
Loyers	7,5	7,5
Revenus du patrimoine	8,9	9,2
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	6,0	6,0
Variation de juste valeur et résultats de cessions	3,1	3,9
Résultat opérationnel	9,1	9,9
Coût de l'endettement financier net	-3,4	-3,8
- dont impact IAS 39	-0,3	-0,7
Autres produits et charges financiers	0,1	-0,1
Impôts sur les bénéfices	-0,1	-0,8
Résultat net	5,7	5,1

Au 31 décembre 2017, l'Actif Net Réévalué (ANR) par action² atteint 12,92 € contre 12,32 € au 30 juin 2017, en croissance de 5% sur le semestre. Bien qu'en recul sur un an, la décote sur ANR reste encore très élevée à ce jour (43%).

Nouvelle acquisition d'un immeuble de bureaux à Paris



Façade 1911 du 35 rue Renaudes

SCBSM a annoncé, en janvier dernier, l'acquisition d'un nouvel immeuble de bureaux dans le quartier des Ternes à Paris. L'ensemble immobilier, situé dans le 17^{ème} arrondissement, jouit d'une localisation de qualité, entre l'avenue des Ternes et le parc Monceau.

Immédiatement après l'acquisition et fort des études réalisées en amont, le Groupe a engagé les travaux lourds de restructuration (8 à 12 mois) et d'extension de l'actif qui totalisera plus de 1 000 m² de surfaces utiles à usage de bureaux.

L'immeuble offrira des prestations très adaptées aux nouveaux modes de travail (grands espaces ouverts, modularité maximale, terrasses aménagées, climatisation, faux planchers techniques, grandes baies vitrées, etc.) en associant un aménagement très contemporain à une façade à l'architecture centenaire emblématique.



¹ Résultat Net Récurrent = Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement hors coût de l'endettement financier net hors impact de la norme comptable IAS 39

² ANR de reconstitution, droits inclus





Cette acquisition illustre la capacité de SCBSM à poursuivre sa politique d'investissements dans Paris, tout en maintenant des critères de sélection exigeants, et à renforcer ainsi l'attractivité à long terme de son portefeuille.

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 300 M€, dont plus de 60% à Paris QCA. SCBSM dispose du statut SIIC et fait partie des indices IEIF Foncières et IEIF Immobilier France. Plus d'informations sur www.scbasm.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



Annexes

RATIO LTV en K€ (Loan To value, Endettement financier net / Valeur des actifs) :

	31 déc. 17
Valeur d'expertise des actifs	304 389
Droits d'enregistrement	17 781
Juste valeur des titres non consolidés	1 998
Valeur des actifs	324 168
Dettes Bancaires	136 066
Dettes Obligataires remboursables en numéraire	28 406
Dettes Obligataires remboursables en actions ou en numéraire (ORNANE 2023)	18 664
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets	-22 514
Endettement financier net	160 622
LTV	49,55%

Actif Net Réévalué (ANR) :

	31 déc. 17
Capitaux propres	131 923
Juste valeur des instruments financiers	5 811
ANR de liquidation	137 734
Droits d'enregistrement sur immeubles inscrits au bilan (hors immeubles destinés à la vente)	17 781
ANR de reconstitution	155 515
Nb d'actions (hors autocontrôle ³)	12 038 813
ANR de liquidation/action (€)	11,44
ANR de reconstitution/action (€)	12,92

Résultat récurrent avant impôt :

	31 déc. 17
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	6,0
- coût de l'endettement financier net	-3,8
+ retraitement de l'impact IAS 39	-0,7
Résultat récurrent avant impôt	2,8

³ Au 31/12/2017