

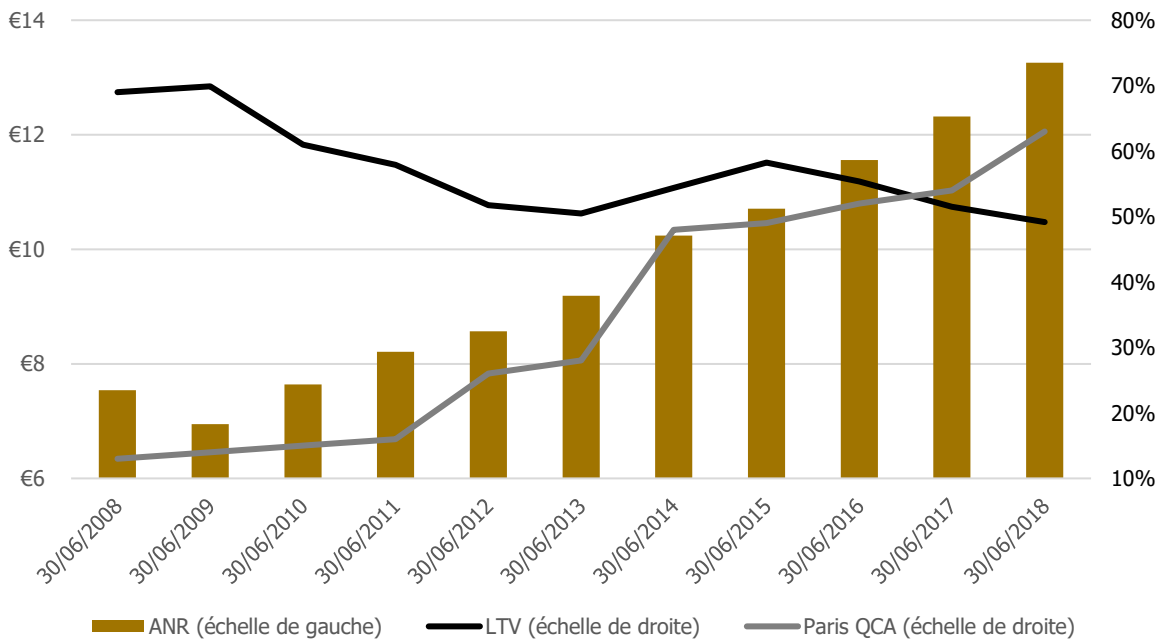


## SCBSM : Une décennie de profonde transformation

### Résultats annuels 2017-2018

Paris, le 18 octobre 2018 – SCBSM, foncière cotée sur Euronext Paris, présente ses comptes de l'exercice 2017-2018 (clos le 30 juin 2018) arrêtés ce jour 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.

Au terme de son exercice 2017-2018, SCBSM boucle un cycle de 10 années de profonde transformation qui se traduit par un accroissement permanent de la part parisienne du patrimoine, une hausse de 6% par an en moyenne de son ANR et une réduction de 3 points par an de son ratio d'endettement (LTV).



L'exercice 2017-2018 s'inscrit parfaitement dans cette dynamique avec :

#### 1. La création de valeur sur le patrimoine existant (14 M€), notamment par :

- La construction d'un bâtiment de 2 100 m<sup>2</sup> loué à l'enseigne Cultura dont le magasin a ouvert le 11 novembre 2017 sur le *retail park* de Perpignan-Rivesaltes ;
- L'achèvement du *retail park* de Saint-Malo qui a accueilli un magasin Stokomani et un magasin La Foir'Fouille qui ont ouvert respectivement en août et septembre 2017 ;
- La rénovation d'actifs parisiens (façades de style Eiffel rue Réaumur et hall d'accueil rue Poissonnière).

#### 2. La cessions d'actifs immobiliers matures pour un montant total de 28 M€ dont :

- Un *retail park* à Saint-Brieuc-Plérin ;
- Un *retail park* à Mulhouse-Wittenheim ;
- Un local commercial à Sainte-Geneviève-des-Bois (Essonne) ;
- 2 appartements à Paris.





### 3. Le réinvestissement régulier dans des actifs Paris QCA :

- Acquisition d'un nouvel immeuble de bureaux situé dans le XVII<sup>ème</sup> arrondissement en janvier 2018 ;
- Acquisition, annoncée le 1<sup>er</sup> octobre 2018, d'un nouvel immeuble situé à proximité immédiate des Champs-Élysées (VIII<sup>ème</sup> arrondissement).

Au 30 juin 2018, le patrimoine immobilier de SCBSM s'élève à 319 M€ (-5 M€ sur un an après prise en compte de 28 M€ de cessions réalisées sur l'exercice), dont 60% d'immeubles situés à Paris. Ce ratio monte à 63% après l'acquisition de l'immeuble du quartier des Champs-Élysées.

Cette stratégie permet d'entretenir une dynamique régulière d'amélioration des indicateurs de performance (bénéfice net, LTV et ANR) et offre à SCBSM et ses actionnaires un profil de plus en plus sûr.

Bénéfice net	Ratio LTV	ANR / action
<b>11,0 M€</b> (+3%)	<b>49,1%</b> (-2,4 points)	<b>13,26 €</b> (+8%)

SCBSM affiche un Actif Net Réévalué (ANR) par action<sup>1</sup> de 13,26 € au 30 juin 2018, en croissance de 8% sur 1 an.

Cette hausse régulière de la valeur du patrimoine, associée à la baisse continue de l'endettement financier net (166,1 M€ contre 176,9 M€ un an plus tôt), a permis de ramener le ratio d'endettement (LTV) sous la barre des 50% (49,1% contre 51,5% au 30 juin 2017).

L'acquisition de l'immeuble du quartier des Champs-Élysées a été financée par un crédit à long terme, mis en place post-clôture, dont le taux fixe très attractif devrait contribuer à diminuer le taux moyen du Groupe qui s'élevait à 3,40% au 30 juin 2018.

### Hausse de 23% du Résultat récurrent avant impôt

Normes IFRS – données auditées	30 juin 17	30 juin 18
<b>Loyers</b>	<b>15,0 M€</b>	<b>14,6 M€</b>
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	11,1 M€	12,0 M€
Variation de juste valeur et résultats de cessions	8,7 M€	9,5 M€
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>19,8 M€</b>	<b>21,5 M€</b>
Coût de l'endettement financier net	-6,9 M€	-7,4 M€
Autres produits et charges financiers	-0,0 M€	-0,9 M€
Impôts sur les bénéfices	-2,3 M€	-2,4 M€
<b>Résultat net, part du Groupe</b>	<b>10,6 M€</b>	<b>11,0 M€</b>

En dépit de l'impact des arbitrages réalisés au cours de l'exercice sur les loyers (14,6 M€ contre 15,0 M€ un an plus tôt), SCBSM affiche une nouvelle progression de son résultat opérationnel qui atteint 12,0 M€ avant variation de la juste valeur des immeubles de placement. La hausse de la valeur des actifs et les plus-values de cession sur arbitrages (9,5 M€) portent le résultat opérationnel 2018 à un plus haut historique de 21,5 M€.

<sup>1</sup> ANR de reconstitution, droits inclus





Le coût de l'endettement financier net est en recul de 0,2 M€ sur un an, hors prise en compte de la norme IAS39<sup>2</sup> sans impact sur la trésorerie (+0,5 M€ après application de cette norme). Après prise en compte de ce traitement comptable et de la variation de valeur des instruments de couverture de taux, le résultat avant impôt s'élève à 13,3 M€.

Le résultat récurrent avant impôt, reflet de la performance financière du Groupe, atteint 5,8 M€, en progression de +23% sur un an.

Le bénéfice net s'élève à 11,0 M€, soit une nouvelle progression de +0,3 M€ sur un an.

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

### Perspectives

L'exercice 2018-2019 qui vient de s'ouvrir doit confirmer le cycle de création de valeur avec, outre l'acquisition de l'immeuble du quartier des Champs-Élysées, l'étude de nouvelles 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 300 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](http://www.scbsm.fr).

### Contacts ACTUS finance & communication :

Investisseurs :  
 Jérôme Fabreguettes-Leib  
 01 53 67 36 78  
[scbsm@actus.fr](mailto:scbsm@actus.fr)

Journalistes :  
 Alexandra Prisa  
 01 53 67 36 90  
[aprisa@actus.fr](mailto:aprisa@actus.fr)

### Annexes

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

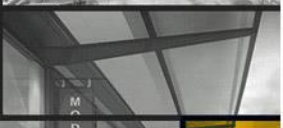
	<b>30 juin 18</b>
Valeur d'expertise des actifs	318 788
Droits d'enregistrement	17 206
Juste valeur des titres non consolidés	2 125
<b>Valeur des actifs</b>	<b>338 119</b>
Dettes Bancaires	138 798
Dettes Obligataires remboursables en numéraire	28 991
Dettes Obligataires remboursables en actions ou en numéraire (ORNANE 2023)	18 902
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets	-20 567
<b>Endettement financier net</b>	<b>166 124</b>
<b>LTV</b>	<b>49,13%</b>

<sup>2</sup> Etalement de la charge d'émission d'emprunts





SCBSM



**Actif Net Réévalué (ANR) :**

	<b>30 juin 18</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>137 635</b>
Juste valeur des instruments financiers	5 897
<b>ANR de liquidation</b>	<b>143 532</b>
Droits d'enregistrement sur immeubles inscrits au bilan (hors immeubles destinés à la vente)	17 206
<b>ANR de reconstitution</b>	<b>160 738</b>
Nb d'actions (hors autocontrôle <sup>3</sup> )	12 120 890
<b>ANR de liquidation/action (€)</b>	<b>11,84</b>
<b>ANR de reconstitution/action (€)</b>	<b>13,26</b>

**Résultat récurrent avant impôt :**

	<i>30 juin 17</i>	<b>30 juin 18</b>
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	<i>11,1</i>	12,0
- coût de l'endettement financier net	<i>-6,9</i>	-7,4
+ retraitements de l'impact IAS 39	<i>+0,6</i>	+1,2
<b>Résultat récurrent avant impôt</b>	<b>4,7</b>	<b>5,8</b>

<sup>3</sup> Au 30/06/2018

