

SCBSM : Progression du patrimoine parisien, du bénéfice net et de l'ANR

Résultats semestriels 2018-2019

Valeur du patrimoine	dont Paris QCA	Bénéfice net semestriel	ANR /action
327,6 M€ (+3%)	70% (+10 points)	5,6 M€ (+10%)	13,93 € (+5%)

Paris, le 29 mars 2019 – SCBSM, foncière cotée sur Euronext Paris, présente ses comptes du 1^{er} semestre de l'exercice 2018-2019 (période du 1^{er} juillet 2018 au 31 décembre 2018) arrêtés ce jour par le Conseil d'administration. Le rapport financier semestriel est mis à la disposition du public et déposé sur le site de l'AMF ce jour.

Au 31 décembre 2018, le patrimoine immobilier total de SCBSM s'élève à 327,6 M€, en augmentation nette de 8,8 M€ en 6 mois (+3%), avec notamment :

- 1. La cession d'actifs immobiliers matures pour un montant total de 28,3 M€**, principalement le *retail park* neuf de Perpignan-Rivesaltes qui aura généré un cash-flow largement positif pendant 10 ans, une création de valeur de l'ordre de 100% de son prix de revient et un excédent de trésorerie de plus de 15 M€ après remboursement de la dette rattachée à l'actif.
- 2. L'accroissement de +20% de la valeur du patrimoine parisien (+38,6 M€)**. Cette progression est le fruit, à la fois, de l'acquisition, annoncée le 1^{er} octobre 2018, d'un nouvel immeuble situé à proximité immédiate des Champs-Élysées (VIII^{ème} arrondissement), et des investissements réalisés sur le patrimoine, à l'image de l'immeuble de La Madeleine transformé en un site regroupant, outre des bureaux avec de vastes open-spaces, une crèche privée, un supermarché et une salle de sport (cf. communiqué du 12 mars 2019).

Au terme de ce semestre, la part du patrimoine parisien est portée à plus de 70% de la valeur du portefeuille, en hausse de 10 points en 6 mois.

En parallèle, le Groupe a poursuivi ses efforts d'optimisation de sa structure financière, avec :

- 1. Une hausse de 11,3 M€ de la trésorerie**, à 31,9 M€ ;
- 2. Une baisse du taux moyen de la dette** ramené à 3,25% à fin décembre 2018, en diminution de 15 points de base ;
- 3. Un allongement de la maturité moyenne**, passé de 3,7 ans à fin juin 2018 à 4,1 années à fin décembre 2018.

L'endettement financier net (170,1 M€ contre 166,1 M€ à fin juin 2018) ressort ainsi à 48,7% de la valeur du patrimoine, contre 49,1% au 30 juin 2018.

SCBSM confirme ainsi sa capacité à transformer ses actifs en province en trésorerie au service de la stratégie de désendettement et d'accroissement du patrimoine parisien.



Analyse des résultats

Normes IFRS – données auditées

31 déc. 17

31 déc. 18

	31 déc. 17	31 déc. 18
Revenus du patrimoine	9,2 M€	7,9 M€
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	6,0 M€	4,6 M€
Variation de juste valeur et résultats de cessions	3,9 M€	5,7 M€
Résultat opérationnel	9,9 M€	10,3 M€
Coût de l'endettement financier net	-3,8 M€	-3,7 M€
Autres produits et charges financiers	-0,1 M€	0,7 M€
Impôts sur les bénéfices	-0,8 M€	-1,7 M€
Résultat net, part du Groupe	5,1 M€	5,6 M€

Par l'effet mécanique des arbitrages et de la vacance volontaire liée à la transformation d'actifs (notamment l'immeuble en cours de restructuration dans le XVII^{ème} arrondissement de Paris), SCBSM a enregistré des revenus en baisse de 1,3 M€ sur le semestre. Mais l'impact de cette transition a été plus que compensée par la nouvelle hausse de la valeur des actifs et les plus-values de cession sur arbitrages (5,7 M€ en un semestre). Le résultat opérationnel ressort ainsi à 10,3 M€, en hausse de +4%.

Le coût de l'endettement financier net ressort à 3,7 M€. Le remboursement de l'obligation de 28 M€ à échéance juillet 2019 avec la trésorerie du Groupe permet d'anticiper une amélioration sur l'exercice 2019/2020. La société a également procédé au refinancement de deux prêts d'un montant cumulé de 40 M€ à échéance 2020 (nouvelle échéance portée à 2029) et n'a donc plus d'échéance financière majeure sur les deux exercices à venir. A noter que ce remboursement par anticipation, qui permet d'allonger la maturité de la dette et d'en réduire le coût, aura pour conséquence le débouclage des produits de couverture associés entraînant une charge de l'ordre de 1M€ sur l'exercice en cours.

La variation de valeur des instruments financiers (couvertures et valorisation des ORNANE) fait ressortir un produit de 0,7 M€.

Au final, le bénéfice net s'élève à 5,6 M€, en progression de +10% par rapport au 1^{er} semestre 2018, après prise en compte d'une charge d'impôts de 1,7 M€.

A fin 2018, SCBSM affiche un Actif Net Réévalué (ANR) par action¹ de 13,93 € par action, contre 13,26 € au 30 juin 2018.

Perspectives de hausse des loyers sur le prochain exercice

L'exercice 2018-2019 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.

Il doit également conforter la capacité de SCBSM à accroître sensiblement ses revenus locatifs, donc ses résultats récurrents, sur son périmètre actuel. Ainsi, à l'image de la création de loyers additionnels annoncée sur l'immeuble de La Madeleine à Paris, SCBSM devrait révéler d'autres accroissements de revenus locatifs sur le patrimoine actuel au cours des prochains mois.

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 325 M€, très majoritairement situé à Paris QCA.

¹ ANR de reconstitution, droits inclus



SCBSM dispose du statut SIIC et fait partie des indices IEIF Foncières et IEIF Immobilier France. Plus d'informations sur www.scb-sm.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 décembre 18
Valeur d'expertise des actifs	327 611
Droits d'enregistrement	19 790
Juste valeur des titres non consolidés	2 114
Valeur des actifs	349 514
Dettes Financières	144 613
Dettes Obligataires remboursables en numéraire	38 164
Dettes Obligataires remboursables en actions ou en numéraire (ORNANE 2023)	19 201
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets	-31 902
Endettement financier net	170 076
LTV	48,66%

Actif Net Réévalué (ANR) :

	31 décembre 18
Capitaux propres	143 894
Juste valeur des instruments financiers	4 761
ANR de liquidation	148 655
Droits d'enregistrement sur immeubles inscrits au bilan (hors immeubles destinés à la vente)	19 790
ANR de reconstitution	168 445
Nb d'actions (hors autocontrôle ²)	12 093 821
ANR de liquidation/action (€)	12,29
ANR de reconstitution/action (€)	13,93

² Au 31/12/2018

