

## SCBSM : Résultats semestriels 2019-2020

Paris, le 27 mars 2020 – SCBSM, foncière cotée sur Euronext Paris, présente ses comptes du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2019-2020 (période du 1<sup>er</sup> juillet 2019 au 31 décembre 2019) arrêtés hier par le Conseil d'administration. Le rapport financier semestriel sera mis à la disposition du public et déposé sur le site de l'AMF au plus tard le 31 mars 2020.

| Valeur du patrimoine         | dont Paris QCA           | Ratio LTV                    | Bénéfice net            | ANR / action            |
|------------------------------|--------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>348,8 M€</b><br>(+4,7 M€) | <b>74%</b><br>(+1 point) | <b>46,0%</b><br>(-0,4 point) | <b>4,8 M€</b><br>(-15%) | <b>14,22 €</b><br>(+6%) |

Variation calculée par rapport au 30 juin 2019, à l'exception de la variation du bénéfice net calculée par rapport au 31 décembre 2018

### Un patrimoine toujours plus parisien et de qualité

Au 31 décembre 2019, le patrimoine immobilier total de SCBSM s'élève à 348,8 M€, en hausse de 4,7 M€ grâce à l'augmentation de la valeur des actifs parisiens.

**A fin décembre 2019, l'ensemble des actifs parisiens représente 74% de la valeur totale du patrimoine.**

### Un désendettement continu et une structure financière saine

En parallèle, le Groupe a poursuivi ses efforts d'optimisation de sa structure financière, avec un endettement financier net stabilisé à 170,4 M€ qui fait ressortir un **ratio d'endettement (LTV) de 46,0% à fin décembre 2019 contre 46,4% au 30 juin 2019.**

Ce taux est calculé selon l'hypothèse d'un remboursement en numéraire de l'ORNANE émise en mai 2017. Dans l'hypothèse de conversion intégrale de l'ORNANE<sup>1</sup> en actions, le LTV ressortirait à 40,6% au 31 décembre 2019.

Au cours du semestre, l'emprunt obligataire de 28 M€, émis en 2014, a été remboursé et des emprunts adossés aux actifs ont été renégociés de sorte que le taux moyen de la dette s'améliore, à 3,08% contre 3,18% à fin juin 2019, pour une maturité moyenne allongée à 5,7 années contre 5,4 ans à fin juin 2019. **Pour rappel, SCBSM n'a pas d'échéance financière majeure sur les deux exercices à venir.**

### Un résultat opérationnel en hausse de 8%

Grâce au travail de fond réalisé sur le patrimoine, les performances financières du 1<sup>er</sup> semestre sont à nouveau solides. Le résultat opérationnel s'affiche en progression au 1<sup>er</sup> semestre, à 11,1 M€. Il intègre **une hausse soutenue du résultat des activités<sup>2</sup> (+2,3 M€ en un an) et une augmentation nette de la valeur du patrimoine de 4,1 M€.**

Dans le même temps, l'amélioration de la dette financière permet de **réduire le coût de l'endettement financier net de 16% à 3,1 M€,** dont 2,5 M€ d'impact trésorerie.

Les autres charges financières nettes, intégrant l'impact de la hausse du cours de Bourse sur la valorisation de l'ORNANE, s'élèvent à -3,2 M€.

<sup>1</sup> Obligation Remboursable en Numéraire ou Actions Nouvelles ou Existantes

<sup>2</sup> Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement



Au final, le bénéfice net s'élève à 4,8 M€, en retrait de 15% sur un an. Le bénéfice récurrent ressort à 2,8 M€ sur l'exercice contre 1,5 M€ un an plus tôt.

| Normes IFRS – données auditées  | 31 déc. 18     | 31 déc. 19     |
|---|----------------|----------------|
| <b>Loyers</b>   | <b>6,3 M€</b>  | <b>6,6 M€</b>  |
| Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement | 4,6 M€         | 6,9 M€         |
| Variation de juste valeur et résultats de cessions                                  | 5,7 M€         | 4,1 M€         |
| <b>Résultat opérationnel</b>  | <b>10,3 M€</b> | <b>11,1 M€</b> |
| Coût de l'endettement financier net   | -3,7 M€        | -3,1 M€        |
| Autres produits et charges financiers   | 0,7 M€         | -3,2 M€        |
| Impôts sur les bénéfices  | -1,7 M€        | -              |
| <b>Résultat net, part du Groupe</b>   | <b>5,6 M€</b>  | <b>4,8 M€</b>  |

### Un Actif Net Réévalué en constante progression

Fort de ces bons résultats, SCBSM voit son Actif Net Réévalué (ANR) liquidatif par action<sup>3</sup> s'élever à 14,22 €, en croissance de 6% sur 6 mois. Il s'agit d'une hausse ininterrompue depuis le 30 juin 2009.

Toutefois, dans l'hypothèse d'un remboursement intégral de l'ORNANE en actions nouvelles ou existantes, l'ANR liquidatif par action ressortirait à 13,01 €.

### Une relance du programme de rachat d'actions

Le Conseil d'administration a décidé de mettre en œuvre la délégation votée par l'Assemblée Générale des actionnaires du 17 décembre 2019 en autorisant l'annulation de 850 000 titres auto-détenus, représentant 6,3% du capital<sup>4</sup>.

Cette opération permettra de réactiver les contrats de liquidité et de rachat d'actions qui sont suspendus en raison de l'atteinte presque intégrale du plafond d'actions auto-détenues (9,89% sur une limite à 10%). Le programme de rachats d'actions augmente mécaniquement l'ANR par action et, compte tenu de la décote, a un impact relatif pour l'actionnaire.

### Une vigilance renforcée face à l'évolution de la situation économique

Le Groupe est vigilant et évalue régulièrement les risques que la crise sanitaire actuelle fait peser sur l'économie en général et sur la valeur de ses actifs en particulier. Aucune incidence n'est constatée dans les comptes au 31 décembre 2019. A ce stade, SCBSM n'est pas en mesure d'évaluer l'impact de l'épidémie de Covid-19, notamment sur ses flux de trésorerie à court terme.

Grâce à la qualité de son patrimoine, essentiellement constitué d'actifs de bureaux à Paris intra-muros sur des sites de 1<sup>er</sup> plan, à l'augmentation de son résultat récurrent et l'amélioration de son profil financier, le Groupe SCBSM estime disposer d'un profil résilient pour faire face à ce nouveau défi.

### 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 près de 350 M€, dont ¾ situé à Paris QCA. SCBSM dispose du statut SIIC et fait partie de l'indice IEIF SIIC France. Plus d'informations sur [www.scbsm.fr](http://www.scbsm.fr).

<sup>3</sup> ANR de reconstitution, droits inclus

<sup>4</sup> Sur un total de 1 343 504 titres auto-détenus et 13 585 819 actions composant le capital au 31 décembre 2019



**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)

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

|  | <b>31 décembre 19</b> |
|--|-----------------------|
| Valeur d'expertise des actifs  | 348 840               |
| Droits d'enregistrement  | 18 540                |
| Juste valeur des titres non consolidés                                     | 3 471                 |
| <b>Valeur des actifs</b>   | <b>370 852</b>        |
| Dettes Financières   | 146 428               |
| Dettes Obligataires remboursables en numéraire                             | 12 835                |
| Dettes Obligataires remboursables en actions ou en numéraire (ORNANE 2023) | 19 851                |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie nets                               | -8 672                |
| <b>Endettement financier net</b>   | <b>170 442</b>        |
| <b>LTV</b>   | <b>45,96%</b>         |

**Actif Net Réévalué (ANR) :**

|   | <b>31 décembre 19</b> |
|---|-----------------------|
| <b>Capitaux propres</b>   | <b>165 106</b>        |
| Juste valeur des instruments financiers   | 8 933                 |
| <b>ANR de liquidation</b>   | <b>174 039</b>        |
| Droits d'enregistrement sur immeubles inscrits au bilan<br>(hors immeubles destinés à la vente) | 18 540                |
| <b>ANR de reconstitution</b>  | <b>192 579</b>        |
| Nb d'actions (hors autocontrôle)  | 12 242 315            |
| <b>ANR de liquidation/action (€)</b>  | <b>14,22</b>          |
| <b>ANR de reconstitution/action (€)</b>   | <b>15,73</b>          |

**Résultat récurrent :**

|   | <i>31 déc. 18</i> | <b>31 déc. 19</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Revenus du patrimoine                             | 7,9               | 7,9               |
| Charges locatives                                 | -2,4              | -1,8              |
| Autres charges liées au patrimoine                | -0,1              | -0,1              |
| Autres charges de structure                       | -0,8              | -0,8              |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | -0,1              | -0,0              |
| Revenus des équivalents de trésorerie             | 0,0               | 0,0               |
| Intérêts financiers - impact trésorerie           | -3,1              | -2,5              |
| <b>Résultat récurrent</b>                         | <b>1,5</b>        | <b>2,8</b>        |