

SCBSM : Mise en œuvre de la stratégie patrimoniale de long terme

Résultats annuels 2019-2020

Paris, le 16 octobre 2020 – SCBSM, foncière cotée sur Euronext Paris, présente ses comptes de l'exercice clos le 30 juin 2020 arrêtés le 15 octobre 2020 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 du Document d'Enregistrement Universel.

Analyse du patrimoine immobilier

Comme annoncé le 30 septembre dernier, le Groupe s'est concentré, au cours de l'exercice, sur la « sécurisation » de son portefeuille, dans une approche patrimoniale de long terme.

La mise en œuvre de cette stratégie s'est traduite par un effort particulier porté sur la baisse de la vacance locative (location intégrale des sites de Paris-Ternes, Paris-Poissonnière). SCBSM a notamment remplacé, juste avant le début de la crise sanitaire, un des principaux locataires du Groupe avec à la clé un réajustement du loyer à la valeur de marché. Ce travail de fond a permis de porter à 364 M€ la valeur du patrimoine (+20 M€ en un an) et à 77% (+4 points en un an) la part des actifs immobiliers parisiens.

Analyse de la structure financière

Dans le même temps, SCBSM a poursuivi son désendettement avec un ratio LTV qui est passé, en un an, de 46,4% au 30 juin 2019 à 44,1% à fin juin 2020, afin de limiter l'exposition du Groupe aux risques financiers.

Ce taux est calculé selon l'hypothèse d'un remboursement en numéraire de l'ORNANE¹ émise en mai 2017. Dans l'hypothèse de conversion intégrale de l'ORNANE en actions, le LTV ressortirait à 38,9% au 30 juin 2020.

Grâce au remboursement, au cours de l'exercice, de l'emprunt obligataire de 28 M€, émis en 2014, et à des refinancements de prêts, SCBSM a abaissé son coût moyen de la dette, à 2,64% (-0,54 point) alors que la maturité moyenne est restée stable à 5,4 années.

Analyse des résultats

Normes IFRS – données auditées	30 juin 19	30 juin 20
Loyers	12,6 M€	13,1 M€
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	9,8 M€	12,0 M€
Variation de juste valeur et résultats de cessions	23,9 M€	19,4 M€
Résultat opérationnel	33,7 M€	31,4 M€
Coût de l'endettement financier net	-7,3 M€	-5,9 M€
Autres produits et charges financiers	-3,5 M€	-2,4 M€
Résultat avant impôts	22,9 M€	23,1 M€
Impôts sur les bénéfices	-4,1 M€	-
Résultat net, part du Groupe	18,8 M€	23,1 M€

¹ Obligation Remboursable en Numéraire ou Actions Nouvelles ou Existantes

Le travail sur le portefeuille a permis d'accroître les loyers perçus (malgré le soutien financier apporté à certains locataires) et d'augmenter la valeur du patrimoine. Le résultat opérationnel ressort ainsi à un niveau proche de celui de l'exercice précédent, à 31,4 M€ (-6,8%).

Grâce à la baisse sensible du coût de l'endettement financier (1,4 M€) et des autres charges financières (1,1 M€), le résultat avant impôt ressort stable, à 23,1 M€. Le bénéfice net s'élève à 23,1 M€ sur l'exercice 2019-2020 contre 18,8 M€ un an plus tôt.

Analyse de l'Actif Net Réévalué par action

L'Actif Net Réévalué (ANR) par action² s'élève à 15,67 € contre 13,43 € au 30 juin 2019.

Dans l'hypothèse d'un remboursement intégral de l'ORNANE en actions nouvelles ou existantes, l'ANR liquidatif par action ressortirait à 14,20 €.

Poursuite du programme de rachat d'actions

SCBSM a annulé 850 000 titres auto-détenus, représentant 6,3% du capital³, conformément aux orientations annoncées et votées lors de la dernière Assemblée Générale en termes de politique de retour aux actionnaires.

Cette opération permet de réactiver les contrats de liquidité et de rachat d'actions qui étaient suspendus en raison de l'atteinte presque intégrale du plafond d'actions auto-détenues (9,89% sur une limite à 10% contre 3,97% aujourd'hui). Le programme de rachats d'actions augmente mécaniquement l'ANR par action, par une diminution du nombre d'actions en circulation, et, compte tenu de la décote, a un impact relatif pour l'actionnaire.

Perspectives

Le Groupe reste 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.

Grâce à la qualité de son patrimoine et l'amélioration de son profil financier, SCBSM estime disposer des atouts 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 plus de 360 M€, dont plus de 75% 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.

Contacts ACTUS finance & communication :

Investisseurs :
 Jérôme Fabreguettes-Leib
 01 53 67 36 78
scbsm@actus.fr

Journalistes :
 Manon Clairret
 01 53 67 36 73
mclairret@actus.fr

² ANR de liquidation

³ Sur un total de 1 343 504 titres auto-détenus et 13 585 819 actions composant le capital avant l'annulation

