

SCBSM : Paris sera toujours Paris ! Résultats semestriels 2021-2022

Paris, le 31 mars 2022 – SCBSM, foncière cotée sur Euronext Paris, présente ses comptes du semestre clos le 31 décembre 2021 arrêtés le 30 mars 2022 par le Conseil d'administration. Le rapport financier semestriel est mis à la disposition du public ce jour et disponible sur le site Internet de la société.

Une progression des revenus locatifs de 13%

En faisant, au cours du précédent exercice, un arbitrage majeur et audacieux au travers de la vente d'un actif parisien, rénové, entièrement loué avec un bail long terme pour acquérir un nouvel actif parisien de 2,5 fois plus grand, au ¾ vide et nécessitant d'importants travaux, SCBSM voulait démontrer la pertinence de sa stratégie et son agilité.

La performance du 1^{er} semestre valide cette politique. Les loyers issus des nouveaux baux signés (1,5 M€ de loyers semestriels additionnels), notamment sur le nouvel immeuble parisien, ont plus que compensé l'impact des cessions réalisées au cours des 12 derniers mois (0,6 M€ de loyers semestriels en moins). Globalement, les loyers semestriels ont ainsi progressé de 13% par rapport au 1^{er} semestre de l'exercice 2020-2021, à 7,9 M€.

Une valeur du patrimoine qui progresse régulièrement

Même constat sur la valeur globale du patrimoine. Le nouvel accroissement de la valeur du patrimoine parisien (+5 M€), a plus que compensé l'impact de la cession d'actifs non stratégiques (-3,1 M€), comprenant des bâtiments à usage de bureaux-activité situés dans l'Est de la France et des appartements à Paris.

Au 31 décembre 2021, le patrimoine immobilier total de SCBSM s'élève à ainsi à 376,5 M€ (+0,5% sur le semestre), dont 82% d'actifs parisiens (+1 point en 6 mois).

Un taux d'endettement maîtrisé face aux risques macroéconomiques

SCBSM limite son exposition aux risques macroéconomiques (Covid-19, crise ukrainienne) par la qualité de son patrimoine et un ratio d'endettement maîtrisé.

Au 31 décembre 2021, le ratio LTV ressort à 40,2% (-10 points de base par rapport au 30 juin 2021) avec une dette bancaire totale (taux moyen de 2,52%) actuellement couverte à 71% contre le risque de taux.

Ce ratio LTV 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 33,6% (35,2% au 30 juin 2021). SCBSM détient à ce jour 6,64% de ses propres actions, non valorisées dans ses capitaux propres en normes IFRS, lui permettant le cas échéant d'effacer une partie de cet endettement par un remboursement en actions existantes.

Une progression de 35% du bénéfice récurrent

Porté par la croissance des loyers, le résultat opérationnel, hors variation de valeur des immeubles de placement, progresse de 19% par rapport au 1^{er} semestre de l'exercice 2020-2021 et s'établit à 7,2 M€ au 31 décembre 2021.

¹ Obligation Remboursable en Numéraire ou Actions Nouvelles ou Existantes



L'augmentation de la valeur du patrimoine reste importante (+3,9 M€ contre +4,3 M€ un an plus tôt) et permet au résultat opérationnel de progresser de 6,6% par rapport au 1^{er} semestre de l'exercice 2020-2021, à 11,1 M€.

Après prise en compte du coût de l'endettement financier (-2,7 M€), partiellement compensé par un autre produit financier net (1,1 M€ lié principalement à un gain sur les instruments de couverture), le résultat net s'élève à 9,4 M€ (+28% par rapport au 1^{er} semestre de l'exercice 2020-2021).

Le bénéfice récurrent, reflet de la performance intrinsèque du patrimoine net du coût de la dette, est en progression de +35%, à 4,4 M€.

Normes IFRS – données auditées	31 déc. 20	31 déc. 21
Loyers	7,0 M€	7,9 M€
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur	6,0 M€	7,2 M€
Variation de juste valeur et résultats de cessions	4,3 M€	3,9 M€
Résultat opérationnel	10,4 M€	11,1 M€
Coût de l'endettement financier net	-2,8 M€	-2,7 M€
Autres produits et charges financiers	-0,3 M€	1,1 M€
Résultat net, part du Groupe	7,3 M€	9,4 M€
Résultat récurrent²	3,3 M€	4,4 M€

Un Actif Net Réévalué de liquidation en progression continue depuis 2009

L'Actif Net Réévalué (ANR) de liquidation par action s'élève à 15,62 € (15,28 € six mois plus tôt) dans l'hypothèse d'une conversion de l'ORNANE en actions et à 17,93 € (16,99 € au 30 juin 2021) dans l'hypothèse d'un remboursement intégral en numéraire.

Un nouveau fleuron en cours d'acquisition au cœur de Paris

La société reste vigilante sur l'impact de la crise sanitaire, de la guerre en Ukraine et des sanctions à l'encontre de la Russie (sans impact direct) à court et moyen terme. Le portefeuille parisien constitue pour SCBSM un atout majeur face à ces crises.

Dans ce contexte, le Groupe continue ses recherches d'actifs immobiliers parisiens et poursuit l'étude d'opportunités d'arbitrage d'actifs en Ile-de-France et en province. SCBSM espère finaliser au second semestre l'acquisition d'un immeuble qui deviendra à coup sûr un des nouveaux fleurons du patrimoine du Groupe en plein cœur de Paris.

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 380 M€, dont plus de 80% 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 Clairet
 01 53 67 36 73
mclairret@actus.fr

² Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement - coût de l'endettement financier net

