

## SCBSM : Paris fait de la résistance face à la remontée des taux Résultats semestriels 2022-2023

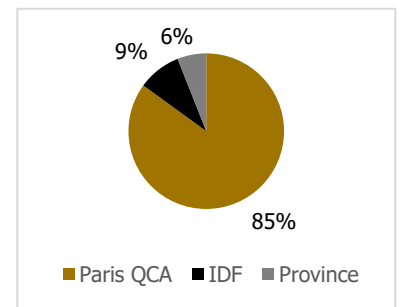
Paris, le 27 mars 2023 – SCBSM, foncière cotée sur Euronext Paris, présente ses comptes en cours d'audit du 1<sup>er</sup> semestre clos le 31 décembre 2022 arrêtés le 24 mars 2023 par le Conseil d'administration. Le Rapport financier semestriel sera mis à la disposition du public et disponible sur le site Internet de la société au plus tard le 31 mars 2023.

Fidèle à sa vision patrimoniale et à sa gestion maîtrisée du risque, SCBSM s'attache à renforcer la valeur intrinsèque de son patrimoine, de plus en plus tourné vers les actifs de prestige à Paris et à réduire son endettement financier dans un contexte de remontée des taux. Ces opérations ont permis d'accroître légèrement la part des immeubles Paris QCA dans le patrimoine et de générer un solide niveau de résultat opérationnel (stable hors variation de valeur des immeubles).

### Un patrimoine immobilier de 443 M€ constitué à 85% d'actifs parisiens

Dans un marché immobilier plus tendu, SCBSM est parvenu à céder un actif à Nîmes (Gard) et à acquérir un lot de bureaux parisiens (Paris 9<sup>ème</sup>). Au global, la valeur du patrimoine a progressé de 2 M€ au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2022-2023 pour atteindre 443 M€ au 31 décembre 2022.

Dans le même temps, la qualité a continué de s'améliorer avec une augmentation de 1 point de la part des actifs détenus à Paris. La valeur du patrimoine parisien atteint ainsi un nouveau record à fin décembre 2022, que ce soit en valeur (378 M€) ou en part du patrimoine global (85%).



Afin de maintenir l'attractivité économique et écologique de ses immeubles, SCBSM a poursuivi son travail patrimonial sur ses principaux actifs parisiens (Madeleine, Réaumur et Opéra notamment) avec des rénovations de certains plateaux visant la performance environnementale (menuiseries, verrières, systèmes de chauffage et climatisation) et le confort des occupants (parties communes) qui ont permis d'augmenter en moyenne de 50% le prix des surfaces relouées soit plus de 300 K€ en base annuelle. De même, le taux d'occupation des actifs en province a été accru par l'ouverture au cours du semestre de magasins d'enseignes solides (Grand Frais, Mondial Tissus) afin de renforcer l'attractivité des Retail Parks du portefeuille avec près de 500 K€ de loyers additionnels annualisés.

### Une poursuite du remboursement anticipé des ORNANE

Dans le même temps, SCBSM a ramené son endettement financier à 235,6 M€ au 31 décembre 2022, contre 239,5 M€ à fin juin 2022, à la faveur notamment d'un remboursement à hauteur de 3,1 M€ des ORNANE émises en 2017 en actions nouvelles. Ainsi, la société limite sa sortie de trésorerie.

Pour rappel, ce remboursement, engagé lors de l'exercice précédent, permet d'améliorer sensiblement la structure financière du groupe (augmentation des fonds propres<sup>1</sup>, diminution de l'endettement financier et des frais financiers, amélioration du LTV) et son profil boursier (augmentation du flottant).

<sup>1</sup> Les titres auto détenus n'étant pas comptabilisés en normes IFRS sont ainsi à nouveau valorisés au bilan

Au 31 décembre 2022, le ratio LTV ressort ainsi à 41,6% contre 42,4% à fin juin 2022. Ce ratio LTV est calculé selon l'hypothèse comptable mais peu probable d'un remboursement en numéraire du solde de l'ORNANE. En cas de conversion intégrale de l'ORNANE émise en mai 2017, le LTV ressort à 40,3% au 31 décembre 2022.

À fin 2022, grâce à la politique de gestion financière équilibrée, la dette financière est composée à 44% d'emprunts à taux fixes et les emprunts à taux variables sont couverts à 66%. Au 1<sup>er</sup> semestre 2022, l'impact en trésorerie de la remontée des taux d'intérêt sur le coût de l'endettement financier est de 0,2 M€. Dans le cas où l'Euribor 3 mois resterait à son niveau actuel (3,002% contre -0,176% au 1<sup>er</sup> juillet 2022), l'impact au 2<sup>nd</sup> semestre serait de 1,2 M€ soit 1,7 M€ sur l'exercice.

### Un résultat opérationnel stable avant variation de juste valeur

Normes IFRS – données en cours d'audit	31 déc. 21	31 déc. 22
<b>Loyers</b>	7,9 M€	8,4 M€
<b>Résultat opérationnel avant variation de juste valeur</b>	7,2 M€	7,2 M€
Variation de juste valeur et résultats de cessions	3,9 M€	-0,2 M€
Résultat opérationnel	11,1 M€	7,0 M€
Coût de l'endettement financier net – impact trésorerie	-2,3 M€	-2,8 M€
Autres produits et charges financiers	0,7 M€	3,8 M€
<b>Résultat net, part du Groupe</b>	9,4 M€	7,9 M€
<b>Résultat récurrent<sup>2</sup></b>	4,4 M€	4,9 M€

SCBSM a dégagé un résultat opérationnel, avant variation de juste valeur, stable et robuste à 7,2 M€. La hausse des loyers sur 12 mois est de +6% grâce au travail de renégociation des loyers au-delà des indexations contractuelles.

Dans le même temps, les frais financiers totaux (coût de l'endettement financier + autres produits et charges financiers) sont passés de -1,6 M€ à +1,0 M€ notamment par la revalorisation comptable des instruments de couverture.

Le résultat récurrent dégagé au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2022-2023 s'élève à 4,9 M€ contre 4,4 M€ un an plus tôt.

### Un Actif Net Réévalué de 17,92 € par action en cas de remboursement de l'ORNANE en actions

Au 31 décembre 2022, SCBSM affiche un Actif Net Réévalué de liquidation par action de 18,65 € contre 18,68 € au 30 juin 2022. La progression de la valeur globale des actifs a progressé légèrement moins vite que l'augmentation du nombre d'actions pris en compte dans le calcul de l'ANR par action<sup>3</sup>.

En cas de conversion intégrale de l'ORNANE, l'ANR de liquidation s'élèverait à 17,92 € à fin décembre 2022 contre 17,40 € au 30 juin 2022.

<sup>2</sup> Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement (7,2 M€) - coût de l'endettement financier net (2,3 M€)

<sup>3</sup> Les actions auto détenues n'étant pas prises en compte dans le calcul de l'ANR

## Perspectives

Les résultats semestriels démontrent une nouvelle fois la pertinence des choix stratégiques de la Société fondés sur :

1. Une poursuite du désendettement. À ce titre, SCBSM a poursuivi sa démarche de remboursement anticipé de 308 360 ORNANES en actions, en janvier 2023, d'une valeur nominale de 2,4 M€, dont 56% en actions existantes auto-détenues et le solde en actions nouvelles. Le nombre d'ORNANE en circulation à ce jour s'établit ainsi à 442 755 obligations, pour une valeur nominale de 3,5 M€.
2. Des investissements tactiques dans le patrimoine Paris QCA pour en révéler le plein potentiel.
3. Des arbitrages continus des actifs de Province qui restent très attractifs pour des investisseurs financiers à la recherche de revenus réguliers et sécurisés sur des signatures solides.
4. Un retour raisonné aux actionnaires. A ce titre, SCBSM a procédé à une distribution de 0,15 € par action le 17 janvier 2023.

### 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 443 M€, dont environ 85% situé à Paris QCA. SCBSM dispose du statut SIIC et fait partie de l'indice IEIF SIIC France. Plus d'informations sur [www.scbasm.fr](http://www.scbasm.fr).

### Contacts ACTUS finance & communication :

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

Journalistes :  
Manon Clairet  
01 53 67 36 73  
[mclairret@actus.fr](mailto:mclairret@actus.fr)

