

SCBSM : De solides atouts pour affronter la crise

Résultats annuels 2022-2023

Paris, le 31 octobre 2023 – SCBSM, foncière cotée sur Euronext Paris, présente ses comptes audités de l'exercice clos le 30 juin 2023 arrêtés par le Conseil d'administration. Le Document d'Enregistrement Universel est mis à la disposition du public ce jour et disponible sur le site Internet de la société.

La très rapide remontée des taux d'intérêt, qui a logiquement entraîné une hausse des taux de rendement immobiliers explique la baisse mécanique du résultat net.

Pour autant, la hausse des loyers a permis de compenser le coût additionnel de la dette de sorte que le résultat récurrent est ainsi en légère progression sur l'exercice.

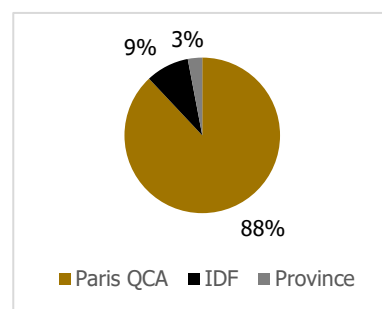
Dans cette période d'inversion de tendance, SCBSM a su démontrer la qualité croissante de ses fondamentaux pour affronter les vents contraires :

1. Un patrimoine composé à près de 90% d'immeubles parisiens ;
2. Un endettement au plus bas depuis l'introduction en Bourse ;
3. Une réserve de loyers grâce aux investissements programmés sur les bureaux parisiens (cf. perspectives).

Un patrimoine immobilier désormais constitué à près de 90% d'actifs parisiens

À l'issue de cet exercice riche en activités et compte tenu des arbitrages réalisés, le patrimoine de SCBSM ressort à 424 M€, dont désormais 88% d'actifs parisiens, ce qui en fait désormais une foncière au profil lisible et attractif.

En 12 mois, la valeur globale du patrimoine est passée de 441 M€ à 424 M€, essentiellement par l'effet des cessions (-18,7 M€) partiellement compensées par les acquisitions (+4,6 M€). La perte de valeur du patrimoine ne représente que 0,5% de la valeur totale en début d'exercice, grâce notamment aux travaux réalisés sur les actifs parisiens (Madeleine, Réaumur et Opéra notamment).



Un ratio LTV au plus bas depuis l'introduction en Bourse

Le remboursement anticipé du solde des ORNANE émises en 2017 pour une grande partie en actions, notamment auto détenues, a permis une amélioration sensible du ratio d'endettement.

L'endettement financier net s'élève ainsi à 173,4 M€, ce qui fait ressortir un ratio d'endettement (LTV) de 38,64% à fin juin 2023, en baisse de 3,78 points en un an.

L'endettement financier du Groupe comprend 45% de dette à taux fixe et 55% de dette à taux variable (couverte à 66%). Dans un contexte de remontée des taux d'intérêt, le coût du financement moyen marge incluse observé sur l'exercice clos au 30 juin 2023 s'élève à 2,68% contre 2,44% lors de l'exercice précédent. Sur la base de l'Euribor 3 mois moyen constaté depuis le 30 juin 2023 et de l'endettement à cette même date, le coût moyen passerait à 3,29% sur l'exercice en cours.



Un résultat récurrent en légère progression

Normes IFRS – données en cours d’audit	30 juin 22	30 juin 23
Loyers	16,0 M€	17,2 M€
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur	14,1 M€	15,0 M€
Variation de juste valeur et résultats de cessions	17,5 M€	-3,1 M€
Résultat opérationnel	31,6 M€	11,9 M€
Coût de l’endettement financier net – impact trésorerie	-5,4 M€	-6,0 M€
Autres produits et charges financiers	7,5 M€	3,4 M€
Résultat net, part du Groupe	33,8 M€	9,4 M€
Résultat récurrent¹	8,8 M€	9,0 M€

Le résultat opérationnel (avant variation de la juste valeur des immeubles de placement) progresse de +6%, grâce à l’augmentation des revenus locatifs (+7,5% hors charges refacturées).

Comme anticipé, la remontée des taux d’intérêt a eu un impact comptable sur la juste valeur du patrimoine (-3,1 M€) et sur le coût de l’endettement financier net (+0,6 M€).

La hausse du résultat opérationnel compense la hausse du coût de l’endettement financier net de sorte que le bénéfice net récurrent est en hausse de 3%, à 9,0 M€.

Un Actif Net Réévalué par action impacté par le remboursement de l’ORNANE en actions

Au 30 juin 2023, SCBSM affiche un Actif Net Réévalué de liquidation en hausse à 247,1 M€ contre 234,7 M€. L’ANR par action (18,02 € contre 18,68 € au 30 juin 2022) est impacté par l’augmentation du nombre d’actions pris en compte dans le calcul².

Perspectives

Le portefeuille parisien constitue pour SCBSM un atout majeur face à la crise. En effet, il s’agit d’un des rares marchés, sinon le seul, où les loyers actuels sont portés par l’indexation mécanique tout en restant inférieurs aux valeurs de marché qui continuent à progresser plus rapidement.

En outre, la stratégie de SCBSM consistant à investir dans des immeubles offrant un potentiel d’expansion offre des gisements de revenus additionnels importants pour des investissements maîtrisés. Sur l’exercice, les programmes prévus d’extension et rénovation des surfaces locatives de bureaux sur Poissonnière, Ponthieu et Prony devraient libérer un potentiel de revenus additionnels de plus de 0,5 M€ en année pleine.

Ces revenus additionnels ont vocation à amortir l’effet mécanique de la poursuite d’ores et déjà constatée depuis la clôture de la hausse des taux sur les valeurs d’expertise d’immeubles matures et le coût de l’endettement financier net.

Le groupe va continuer à saisir les opportunités d’arbitrage d’actifs hors Paris et ne s’interdit pas la recherche ciblée d’actifs immobiliers parisiens à potentiel, même si la baisse sensible des transactions dans le secteur laisse présager un exercice plutôt calme sur le front des opérations financières.

¹ Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement (15,0 M€) - coût de l’endettement financier net (6,0 M€)

² Les actions auto détenues n’étant pas prises en compte dans le calcul de l’ANR





SCBSM

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 420 M€, dont près de 90% 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

