

SCBSM : Progression de +20% du bénéfice annuel récurrent

Résultats 2023-2024

Paris, le 29 octobre 2024 – SCBSM, foncière cotée sur Euronext Paris, présente ses résultats annuels de l'exercice 2023-2024 (période du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024).

Chiffres clés

Valeur du patrimoine	dont Paris QCA	Ratio LTV	Bénéfice récurrent	ANR / action
423,5 M€ (stable)	90% (+2 points)	37,3% (-1 point)	10,8 M€ (+20%)	18,22 € (+1%)

Variation calculée par rapport au 30 juin 2023

Comme annoncé fin septembre, à l'occasion de la publication de ses résultats provisoires, SCBSM a profité de l'amélioration continue de la rentabilité opérationnelle de son patrimoine, dans un contexte de détente progressive des taux d'intérêt, pour optimiser significativement l'ensemble de ses indicateurs financiers au cours de l'exercice 2023-2024.

Un patrimoine désormais composé à 90% d'actifs parisiens

Cette performance a notamment été rendue possible par la qualité intrinsèque des actifs de la foncière, désormais composés à 90% d'immeubles parisiens (+2 points en 1 an), et le travail important pour en révéler le plein potentiel, à l'image de la spectaculaire restructuration de l'immeuble de Ponthieu (Paris 8) (remplacement de l'intégralité des façades, extension des surfaces locatives et création de plusieurs terrasses).



Compte tenu des contraintes liées aux Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024, la finalisation du chantier est prévue début 2025.

Après prise en compte de la cession tactique d'actifs en province (-7,7 M€) et l'acquisition de bureaux parisiens (+10,2 M€), la valeur totale du patrimoine ressort à 423,5 M€ au 30 juin 2024, stable sur 1 an.

Un Actif Net Réévalué par action qui reprend sa marche en avant

Ce travail sur la valeur des actifs et leur performance économique se traduit dans la hausse de l'Actif Net Réévalué par action¹ qui progresse à nouveau sur l'exercice (+1%, à 18,22 €) après le repli enregistré lors de l'exercice 2022-2023, le seul au cours des 15 dernières années.

Avec un cours de Bourse de 8,50 € à la clôture de l'exercice, la décote sur ANR est encore très élevée (50%), surtout si l'on tient compte de la valeur des actifs et du potentiel d'accroissement des loyers encore estimé à 12,5%².

¹ ANR de liquidation

² Différence entre les loyers effectivement facturés et la valeur location de marché



Un ratio d'endettement en baisse régulière

En parallèle, SCBSM poursuit son désendettement régulier. Au 30 juin 2024, l'endettement financier net s'élève à 168,0 M€, en baisse de 5,4 M€ par rapport à fin juin 2023. Le ratio d'endettement (LTV) ressort ainsi à 37,23%, en diminution de 1,39 point au cours du semestre, soit un plus bas depuis la constitution de la foncière.

En janvier 2024, SCBSM a remboursé l'intégralité de son emprunt obligataire émis en 2018 à hauteur de 12,5 M€ et n'a pas d'échéances financières significatives à court terme, plus de 50% de la dette bancaire étant à plus de 2 ans. La maturité moyenne de la dette ressort à 3,9 ans pour un coût du financement moyen de 3,26%.

Un résultat net reconstitué au 2nd semestre

Normes IFRS – données en cours d'audit	06/23 12 mois	12/23 6 mois	06/24 6 mois	06/24 12 mois
Loyers	17,2 M€	9,0 M€	9,7 M€	18,7 M€
Revenus du patrimoine	20,0 M€	10,5 M€	11,1 M€	21,6 M€
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur	15,0 M€	7,8 M€	8,8 M€	16,6 M€
Variation de juste valeur et résultats de cessions	-3,1 M€	-9,2 M€	+0,5 M€	-8,7 M€
Résultat opérationnel	11,9 M€	-1,4 M€	9,3 M€	7,9 M€
Coût de l'endettement financier net	-6,0 M€	-2,9 M€	-2,9 M€	-5,8 M€
Autres produits et charges financiers	3,4 M€	-2,3 M€	0,5 M€	-1,8 M€
Résultat net, part du Groupe	9,4 M€	-6,6 M€	6,9 M€	0,3 M€
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur	15,0 M€	7,8 M€	8,8 M€	16,6 M€
Coût de l'endettement financier net	-6,0 M€	-2,9 M€	-2,9 M€	-5,8 M€
Résultat récurrent³	9,0 M€	4,9 M€	5,9 M€	10,8 M€

Le résultat net annuel ressort à +0,3 M€, grâce au bénéfice généré au 2nd semestre (+6,9 M€) qui a totalement compensé la perte enregistrée durant les 6 premiers mois de l'année (-6,6 M€).

Le 2nd semestre (janvier à juin 2024) a profité de l'amélioration continue de la rentabilité opérationnelle du patrimoine. Ainsi, les revenus locatifs ont augmenté de +7% entre le 1^{er} et le 2^{ème} semestre et le résultat opérationnel, avant ajustement de la valeur des immeubles, a progressé de 14% d'un semestre à l'autre (8,8 M€ contre 7,8 M€). Les résultats du 2nd semestre ont également bénéficié de la stabilisation de la valeur du patrimoine (+0,5 M€) et du contrôle des frais financiers (-2,9 M€) qui demeurent stables.

Preuve de la solidité de cette performance, le bénéfice net récurrent³ est passé de 4,9 M€ au 1^{er} semestre à 5,9 M€ au 2nd semestre 2023-2024. Sur l'exercice, le bénéfice récurrent ressort à 10,8 M€, en progression de +20% par rapport à l'exercice 2022-2023.

Dans ce contexte, SCBSM envisage de proposer à la prochaine Assemblée générale des actionnaires le versement d'un coupon de 0,17 € par action⁴.

³ Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement (16,6 M€) - coût de l'endettement financier net (5,8 M€)

⁴ Distribution exceptionnelle de prime d'émission



Une performance extra financière en progression et un engagement dans la durée

SCBSM a souhaité démontrer ses engagements au service d'une performance financière durable et fait réaliser pour cela une évaluation extra-financière. La notation ESG du Groupe ressort à 52/100, proche du benchmark. Cette solide performance s'explique principalement par une bonne formalisation des démarches auditées (RSE, éthique des affaires, environnement, achats responsables, etc.).

SCBSM s'est engagé à procéder à une nouvelle évaluation en mars 2025 et a identifié les axes d'amélioration sur lesquels des actions ont été engagées.

Perspectives

Après un exercice calme sur le front des opérations financières, 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.

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 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

