

SCBSM : La foncière parisienne prime veut accroître son rendement

Résultats semestriels 2024-2025

Paris, le 31 mars 2025 – SCBSM, foncière cotée sur Euronext Paris, présente ses résultats semestriels de l'exercice 2024-2025 (période du 1^{er} juillet 2024 au 31 décembre 2024).

Chiffres clés

Valeur du patrimoine	dont Paris QCA	Ratio LTV	Bénéfice récurrent	ANR ¹ / action
449,2 M€ (+6%)	91% (+1 point)	38,9% (+1,6 point)	6,5 M€ (+33%)	18,88 € (+4%)

Variation calculée par rapport au 30 juin 2024 (sauf pour le bénéfice récurrent comparé au 31 décembre 2023)

Des investissements tactiques pour consolider le patrimoine parisien

Ce semestre est marqué par la reprise des investissements dans des actifs parisiens. SCBSM a ainsi acquis en octobre 2024 un nouvel immeuble situé boulevard Haussmann (Paris 9^{ème}), poursuivant ainsi son maillage stratégique des adresses phares du quartier central des affaires.

Avec cette nouvelle acquisition, SCBSM s'est doté d'un onzième actif au cœur de Paris. Le Groupe totalise désormais plus de 30 000 m² de bureaux et commerces dans les quartiers les plus recherchés de la capitale (Champs-Élysées, Haussmann, Madeleine, Monceau, Opéra, Sentier) qui représentent 91% de la valeur totale du patrimoine (+1 point en 6 mois).

Après prise en compte de la valeur de cet actif, de la cession d'un lot de bureaux parisiens et de la variation du patrimoine expertisé, l'actif immobilier ressort à 449,2 M€, en hausse de +6% en seulement 6 mois.

Pour rappel, les actifs hors Paris, dont la valeur nette de dettes est estimée à 32,7 M€ à fin 2024, constituent une réserve de liquidités progressivement monétisée (258 M€ d'actifs cédés en 15 ans) au service de la politique d'investissements dans Paris tout en maîtrisant l'endettement financier net.

Un Actif Net Réévalué par action à un nouveau plus haut historique

Après une phase de consolidation en 2022 et 2023, la progression de la valeur du patrimoine et des résultats récurrents (cf. ci-dessous) se reflète dans l'Actif Net Réévalué par action¹ qui progresse de +4% à 18,88 € sur le semestre et dépasse son précédent plus haut atteint en juin 2022.

Un ratio d'endettement parfaitement maîtrisé

L'investissement dans le patrimoine parisien se fait dans un contexte financier toujours sain et parfaitement maîtrisé. Ainsi, au 31 décembre 2024, l'endettement financier net s'élève à 186,0 M€ (168,0 M€ au 30 juin 2024), soit un ratio d'endettement (LTV) de 38,90%, en hausse mesurée de 1,6 point sur le semestre.

SCBSM n'a aucune échéance financière majeure sur l'exercice en cours et affiche une maturité moyenne de la dette bancaire et obligataire de 4,1 années (+0,2 an en 6 mois) et un taux moyen de 2,87% en amélioration de 39 points de base depuis juin 2024.

¹ ANR de liquidation

Un résultat net récurrent en hausse de 33%

Normes IFRS	12/23 6 mois	12/24 6 mois
Loyers	9,0 M€	9,7 M€
Revenus du patrimoine	10,5 M€	11,0 M€
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur	7,8 M€	9,5 M€
Variation de juste valeur et résultats de cessions	-9,2 M€	+3,2 M€
Résultat opérationnel	-1,4 M€	12,7 M€
Coût de l'endettement financier net	-2,9 M€	-3,0 M€
Autres produits et charges financiers	-2,3 M€	-1,9 M€
Résultat net, part du Groupe	-6,6 M€	+7,8 M€
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur	7,8 M€	9,5 M€
Coût de l'endettement financier net	-2,9 M€	-3,0 M€
Résultat récurrent²	4,9 M€	6,5 M€

Au cours du 1^{er} semestre, les loyers ont augmenté de +7%, alors que la vacance stratégique a augmenté de plus de 2 points dans le cadre d'une politique volontaire de libération de surfaces en vue de la revalorisation des actifs (cf. perspectives).

Le résultat opérationnel, avant ajustement de la valeur des immeubles, bénéficie de cette dynamique sur les revenus et d'un produit additionnel (+0,5 M€) pour atteindre 9,5 M€. Grâce à la hausse de la valeur du patrimoine (contre une baisse l'année dernière sur la même période), le bénéfice net passe de -6,6 M€ à +7,8 M€.

Le résultat net récurrent² est passé de 4,9 M€ au 1^{er} semestre 2023-2024 à 6,5 M€ au 1^{er} semestre 2024-2025, soit une progression de +33% en un an.

Perspectives

L'exercice 2024-2025 marque l'entrée de SCBSM dans un cycle d'optimisation de la rentabilité de son patrimoine parisien avec un important travail de rénovation et commercialisation des surfaces stratégiquement libérées en vue d'aller progressivement chercher des revenus locatifs additionnels pour tendre vers la valeur locative de marché. Ce travail porte déjà ses premiers fruits avec des revenus annuels bruts en année pleine de 19,9 M€ à fin décembre 2024 (vs. 18,7 M€ à fin juin 2024) et une ambition de dépasser les 21 M€ en rythme annuel à la fin de l'exercice.

Ces loyers additionnels, sur une base de coûts opérationnels et financiers maîtrisés, nourriront la croissance du prochain exercice et permettront de poursuivre l'accroissement du bénéfice récurrent.

Ainsi, après avoir profondément transformé son profil patrimonial avec désormais plus de 91% d'actifs parisiens prime, SCBSM affirme son ambition d'acter la transformation de son profil financier en optimisant le rendement de ce patrimoine. Ce nouveau cycle doit ainsi permettre de poursuivre la croissance de l'ANR et de réduire la décote structurelle en Bourse.

² Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement (9,5 M€) - coût de l'endettement financier net (3,0 M€) au 31.12.24





SCBSM

A propos de SCBSM :

SCBSM, foncière parisienne prime cotée sur Euronext à Paris (FR0006239109 - CBSM) depuis novembre 2006. Le patrimoine immobilier du Groupe s'élève à plus de 440 M€, dont 91% 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

