

## SCBSM : La foncière parisienne relance son programme de rachat d'actions

### Résultats annuels 2018-2019

Paris, le 21 octobre 2019 – SCBSM, foncière cotée sur Euronext Paris, présente ses comptes de l'exercice 2018-2019 (clos le 30 juin 2019) arrêtés le 16 octobre par le Conseil d'administration. Les procédures d'audit sur les comptes consolidés ont été effectuées. Le rapport de certification sera émis après finalisation des procédures requises pour les besoins du Document d'Enregistrement Universel.

Valeur du patrimoine	dont Paris QCA	Bénéfice net	ANR / action	Ratio LTV
<b>344 M€</b> (+8%)	<b>73%</b> (+13 points)	<b>18,8 M€</b> (+72%)	<b>14,91 €</b> (+12%)	<b>46,4%</b> (-2,7 points)

Les principaux événements de l'exercice ayant une incidence notable sur les résultats sont :

- L'accroissement de la valeur du patrimoine parisien**, fruit notamment des investissements réalisés sur le patrimoine, à l'image de la transformation du parking Olympia en commerce dans l'immeuble de La Madeleine (IX<sup>ème</sup> arrondissement), et de l'anticipation de l'accroissement des loyers parisiens de la foncière au fur et à mesure des renouvellements de baux.
- La cession d'actifs immobiliers matures**, principalement le *retail park* neuf de Perpignan-Rivesaltes qui aura généré un cash-flow largement positif pendant 10 ans, une création de valeur de l'ordre de 100% de son prix de revient et un excédent de trésorerie de plus de 15 M€ après remboursement de la dette rattachée à l'actif.

Au 30 juin 2019, le patrimoine immobilier de SCBSM s'élève ainsi à 344 M€ (+25 M€ sur un an tiré par l'accroissement expliqué ci-dessus), avec un patrimoine désormais composé à 73% d'actifs situés à Paris. SCBSM a annoncé, le 1<sup>er</sup> octobre 2018, l'acquisition d'un nouvel immeuble situé à proximité immédiate des Champs-Élysées (VIII<sup>ème</sup> arrondissement).

Cette stratégie permet d'entretenir une dynamique régulière d'amélioration des indicateurs de performance (bénéfice net, LTV et ANR) et offre à SCBSM et ses actionnaires un profil de plus en plus sûr.

Le bénéfice net de l'exercice atteint ainsi un niveau record, en progression de +72% sur un an à 18,8 M€ (cf. analyse ci-dessous), et l'Actif Net Réévalué (ANR) par action<sup>1</sup> s'élève à 14,91 € par action, en croissance de 12% sur 1 an.

Le ratio d'endettement (LTV) continue sa décline régulière et ressort à 46,4% contre 49,1% au 30 juin 2018. Le taux moyen de la dette est encore optimisé, à 3,18% contre 3,40% à fin juin 2018, pour une maturité moyenne rallongée de 4,1 ans à 5,4 années en douze mois. La société a notamment procédé au refinancement de deux prêts d'un montant nominal cumulé de 40 M€ à échéance 2020 (nouvelle échéance portée à 2029) et n'a donc plus d'échéance financière majeure sur les deux exercices à venir. Ce remboursement par anticipation, qui permet d'allonger la maturité de la dette et d'en réduire le coût, a eu pour conséquence le débouclage des produits de couverture associés entraînant une charge de 1 M€ sur l'exercice (cf. ci-dessous).

<sup>1</sup> ANR de reconstitution, droits inclus



A noter que l'ANR et le LTV sont calculés en considérant intégralement l'ORNANE (Obligation Remboursable en Numéraire ou Actions Nouvelles ou Existantes) 2023 comme une dette. En considérant son remboursement intégral en actions nouvelles ou existantes, l'ANR par action<sup>1</sup> ressortirait à 13,58 € et le ratio LTV à 41,1%.

### Analyse des résultats

Normes IFRS – données auditées	30 juin 18	30 juin 19
<b>Loyers</b>	<b>14,6 M€</b>	<b>12,6 M€</b>
Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	12,0 M€	9,8 M€
Variation de juste valeur et résultats de cessions	9,5 M€	23,9 M€
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>21,5 M€</b>	<b>33,7 M€</b>
Coût de l'endettement financier net	-7,4 M€	-7,3 M€
Autres produits et charges financiers	-0,9 M€	-3,5 M€
Impôts sur les bénéfices	-2,4 M€	-4,1 M€
<b>Résultat net, part du Groupe</b>	<b>11,0 M€</b>	<b>18,8 M€</b>

Comme indiqué, les arbitrages opérés au cours de l'exercice réduisent les revenus récurrents à court terme mais permettent de poursuivre l'amélioration continue du portefeuille de la foncière en renforçant la part des actifs parisiens. Cette politique explique la baisse des loyers (12,6 M€ contre 14,6 M€) et du résultat des activités (9,8 M€ contre 12,0 M€).

En revanche, elle porte le résultat opérationnel, intégrant la hausse de la valeur des actifs, à un niveau record de 33,7 M€ (+56% en 12 mois).

Le coût de l'endettement financier net est stable, à 7,3 M€, malgré l'accroissement en valeur des emprunts. Les autres charges financières nettes, intégrant le coût du débouclage de produits de couverture et la variation de valeur des instruments conservés, s'élèvent à 3,5 M€.

Au final, le bénéfice net s'élève à 18,8 M€.

### Perspectives

L'exercice 2019-2020 qui vient de s'ouvrir sera notamment porté par trois opérations d'envergure réalisées en fin d'exercice 2018-2019 :

#### 1. La location intégrale du site du quartier des Ternes :

Acquis début 2018, l'immeuble de bureaux situé 35 rue des Renaudes, en plein cœur du quartier des Ternes (XVII<sup>ème</sup> arrondissement) a été intégralement rénové avant d'être loué à la Maison de luxe BYREDO pour une durée ferme de 7 ans.

#### 2. La cession du site de Ris-Orangis :

Malgré la perspective actuelle de projets ambitieux (après l'abandon successif du projet de centre commercial puis de Grand Stade) sur l'ancienne usine LU située à proximité immédiate, le Groupe a préféré « jeter l'éponge » compte tenu de l'incertitude en termes de délais de réalisation. Cette cession, intervenue au mois de juin, a permis de réduire l'endettement et de supprimer les coûts de portage (frais financiers, charges et taxes) non compensés par les loyers.

<sup>1</sup> ANR de reconstitution, droits inclus

### 3. Les nouvelles implantations sur le site de Buchelay :

La transformation, engagée en 2015, d'une ancienne plateforme « Réseau Pro » en site commercial s'est poursuivie au printemps avec l'implantation d'un complexe de remise en forme Basic Fit et de 3 showrooms des marques Citroën, DS Automobiles et Peugeot en complément des enseignes McDonald's et Ayako Sushi déjà en exploitation. Le site dispose encore d'une surface neuve de 1 700 m<sup>2</sup> en cours de commercialisation.

Par ailleurs, le remboursement de l'emprunt obligataire 5,25% intervenu en juillet 2019 à hauteur de 28 M€ permettra de générer une économie de frais financiers significative sur l'exercice 2019-2020.

#### Politique de retour aux actionnaires

Dans ce contexte, le Conseil d'administration a décidé de confirmer sa politique de retour aux actionnaires mais souhaite en faire évoluer les modalités.

A ce titre, il sera proposé à la prochaine Assemblée générale de substituer la distribution de la prime d'émission (0,10 € par action les deux dernières années) par une relance du programme de rachats d'actions qui augmente mécaniquement l'ANR par action et, compte tenu de la décote, a un impact relatif pour l'actionnaire.

A ce jour, la société détient presque 10% de son capital (seuil maximum autorisé) et doit procéder à une annulation de tout ou partie des actions auto-détenues afin de pouvoir reprendre ses rachats d'actions. La société a donc engagé les démarches en vue d'obtenir les autorisations nécessaires à la mise en œuvre de ce nouveau programme.

#### 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 340 M€, dont plus de 70% 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](http://www.scbsm.fr).

#### Contacts ACTUS finance & communication :

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

Journalistes :  
Alexandra Prisa  
01 53 67 36 90  
[aprisa@actus.fr](mailto:aprisa@actus.fr)

