

SCBSM : La cure de jouvence parisienne de la société centenaire

Résultats annuels 2020-2021

Paris, le 29 octobre 2021 – SCBSM, foncière cotée sur Euronext Paris, présente ses comptes de l'exercice clos le 30 juin 2021 arrêtés le 20 octobre 2021 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.

Un patrimoine immobilier de 375 M€ constitué à 81% d'actifs parisiens

Alors qu'elle a dignement fêté son centenaire en avril 2021, la société SCBSM a une nouvelle fois prouvé sa capacité à traverser sereinement les crises.

Au 30 juin 2021, le Patrimoine immobilier total de SCBSM s'élève à 375 M€ en hausse de 11 M€ par rapport au 30 juin 2020. Cette augmentation s'explique par l'accroissement net de valeur des actifs du portefeuille. Les cessions en province et à Paris sont totalement compensées par les acquisitions de bureaux parisiens. Le Groupe s'est autorisé à vendre un actif parisien rénové et entièrement occupé du quartier des Ternes (XVII^{ème} arrondissement) pour compenser l'acquisition d'un actif parisien nécessitant d'être rénové puis recommercialisé dans le quartier de l'Opéra. Ce travail a été accompli, l'actif étant désormais loué à 95%.

Après ces opérations, le patrimoine immobilier est composé à 81% d'actifs parisiens. SCBSM a par ailleurs cédé l'essentiel de sa participation dans la société Foncière Volta¹.

Un taux d'endettement encore réduit de 4 points

Ces arbitrages ont contribué à la réduction de la dette avec un ratio LTV qui, au 30 juin 2021, ressort à 40,3% contre 44,1% à fin juin 2020, afin de limiter l'exposition du Groupe aux risques financiers. À noter la dette bancaire totale, dont le taux moyen est de 2,49%, est couverte à 71% contre le risque de taux.

Ce ratio LTV est calculé selon l'hypothèse d'un remboursement en numéraire de l'ORNANE² émise en mai 2017. Dans l'hypothèse de conversion intégrale de l'ORNANE en actions, le LTV ressortirait à 35,2% au 30 juin 2021.

Dans la perspective d'un remboursement partiel de l'ORNANE en actions, SCBSM détient 6,64% de ses propres actions.

Une hausse des loyers et du bénéfice récurrent

Normes IFRS – données auditées	30 juin 20	30 juin 21
Loyers	13,1 M€	14,6 M€
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur	12,0 M€	12,4 M€
Variation de juste valeur et résultats de cessions	19,4 M€	9,7 M€
Résultat opérationnel	31,4 M€	22,1 M€
Coût de l'endettement financier net	-5,9 M€	-5,7 M€
Autres produits et charges financiers	-2,4 M€	-0,4 M€
Résultat net, part du Groupe	23,1 M€	16,0 M€
Résultat récurrent³	6,1 M€	6,7 M€

¹ SCBSM ne détient plus que 26 actions Foncière Volta à ce jour

² Obligation Remboursable en Numéraire ou Actions Nouvelles ou Existantes

³ Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement - coût de l'endettement financier net





Grâce à l'enrichissement du patrimoine et à la réduction de la vacance locative, SCBSM a vu ses loyers progresser de 12% en un an, à 14,6 M€. Le résultat opérationnel, hors variation de valeur des immeubles de placement, a progressé à 12,4 M€ alors que le résultat au 30 juin 2020 intégrait une indemnité d'assurance de 1,7 M€.

Dans un contexte macroéconomique plus tendu, l'augmentation de la valeur du patrimoine est moins importante que lors de l'exercice précédent, même si elle ressort tout de même à +9,7 M€ après +19,4 M€ en 2019-2020. Cette hausse a été freinée par le changement de régime fiscal sur un immeuble qui a entraîné une hausse du taux applicable au titre des droits d'enregistrement et une baisse de 6 M€ de sa valeur hors droits.

Grâce à la nouvelle baisse du coût de l'endettement financier (-0,2 M€) et des autres charges financières (-2,0 M€), le résultat net ressort néanmoins à 16,0 M€.

Le bénéfice récurrent, reflet de la performance intrinsèque du patrimoine net du coût de la dette, est en progression de +9%, à 6,7 M€.

Un Actif Net Réévalué de liquidation en progression continue depuis 2009

L'Actif Net Réévalué (ANR) de liquidation par action s'élève à 16,99 € par action à fin juin 2021 (15,67 € au 30 juin 2020) et à 15,28 € dans l'hypothèse d'une conversion de l'ORNANE (14,20 € un an plus tôt).

L'ANR poursuit ainsi son cycle de hausse continu engagé en 2009.

Perspectives

Le portefeuille parisien constitue pour SCBSM un atout majeur dont la qualité ne cesse de s'accroître par l'effet de son travail, même si la société reste vigilante sur l'impact de la crise sanitaire à court et moyen terme.

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 375 M€, dont plus de 80% 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

