

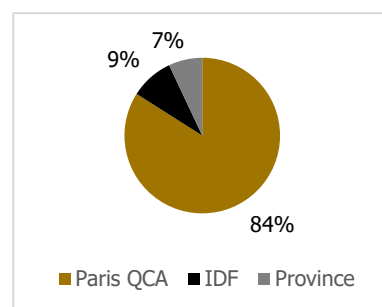
SCBSM : Parcours sans faute avant d'affronter un environnement incertain Résultats annuels 2021-2022

Paris, le 31 octobre 2022 – SCBSM, foncière cotée sur Euronext Paris, présente ses comptes de l'exercice clos le 30 juin 2022 arrêtés le 19 octobre 2022 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.

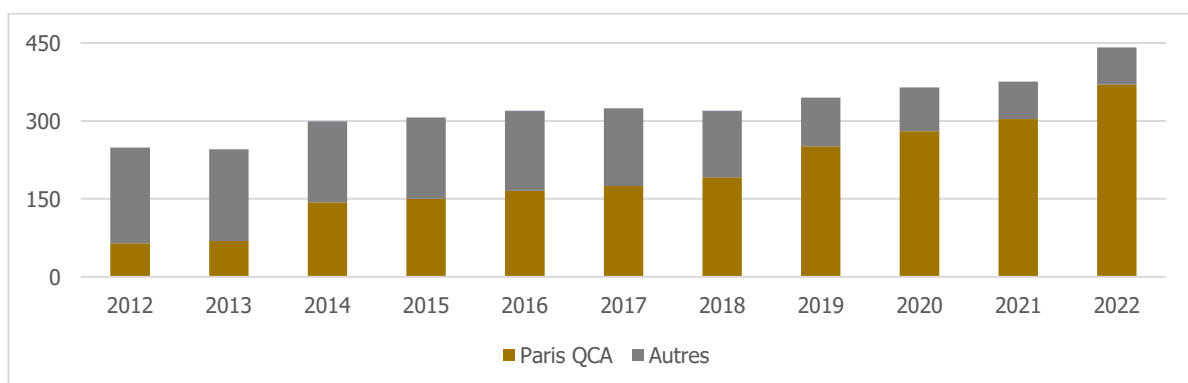
Comme annoncé fin septembre, l'exercice a été marqué par une activité dense qui renforce l'attractivité durable de l'entreprise, aussi bien en termes de patrimoine que de structure financière.

Un patrimoine immobilier de 441 M€ constitué à 84% d'actifs parisiens

Au cours de l'exercice 2021-2022, la valeur du patrimoine a progressé de 66 M€ pour atteindre 441 M€ à fin juin 2022. Cette progression est le fruit de l'appréciation de la valeur du patrimoine (+21,7 M€), nette de l'impact des cessions (-8 M€), principalement l'immeuble d'activité vacant de Buc (Yvelines), et de l'acquisition d'un nouvel immeuble de bureaux de près de 2 400 m² situé Avenue de l'Opéra (Paris 1^{er}), une des artères les plus emblématiques de Paris.



Le portefeuille parisien représente désormais 84% de la valeur totale des actifs (+3 points en un an) et constitue un atout majeur face aux crises actuelles. En 10 ans, la valeur totale du patrimoine immobilier a ainsi été multipliée par près de 2 et celle du patrimoine parisien par près de 6 tout en réduisant de 10 points le LTV.



Un remboursement anticipé de deux tiers des ORNANE

Sur le plan financier, SCBSM a procédé au remboursement anticipé de près de deux tiers des ORNANE émises en 2017, soit 13,2 M€, dont 10,2 M€ avant la clôture de l'exercice (50% en numéraire et 50% en actions SCBSM auto détenues) et 3 M€ après la clôture de l'exercice (53% en numéraire et 47% en actions nouvelles). Ainsi, la société limite sa sortie de trésorerie et la dilution de ses actionnaires, en utilisant une partie de son autocontrôle.



Cette opération stratégique permet d'améliorer sensiblement la structure financière du groupe (augmentation des fonds propres¹, diminution de l'endettement financier et des frais financiers, amélioration du LTV) et son profil boursier. À l'issue de cette opération, le flottant de SCBSM passe de 41,45% au 30 juin 2021 à 47,25% et la société a accueilli à son tour de table de nouveaux investisseurs institutionnels.

Au 30 juin 2022, le ratio LTV ressort à 42,4% contre 40,3% à fin juin 2021. Ce ratio LTV est calculé selon l'hypothèse d'un remboursement en numéraire du solde de l'ORNANE. En tenant compte des modalités du remboursement d'ORNANE intervenu en juillet 2022, le LTV retraité s'élève à 42,1%. La société a ainsi réussi à réaliser une nouvelle acquisition structurante tout en maîtrisant son endettement.

Compte tenu des contrats de couverture sur la dette à taux variable et de la dette à taux fixe, la dette couverte contre le risque de taux s'élève à 81% de la dette bancaire au 30 juin 2022 dont 46% à taux fixe. La sensibilité du montant des charges financières aux variations de taux d'intérêt est ainsi limitée. L'impact de la remontée actuelle des taux d'intérêt (Euribor 3 mois à 1,607% au 27 octobre 2022 contre -0,176% au 1^{er} juillet 2021) est estimé à environ 1,3 M€ sur le coût de l'endettement financier brut. Il se limiterait à 1,7 M€ avec un Euribor 3 mois égal à 2%, hors impact favorable de la rémunération en hausse de la trésorerie.

Un bénéfice net et un résultat récurrent à un niveau record

Normes IFRS – données auditées	30 juin 21	30 juin 22
Loyers	14,6 M€	16,0 M€
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur	12,4 M€	14,1 M€
Variation de juste valeur et résultats de cessions	9,7 M€	17,5 M€
Résultat opérationnel	22,1 M€	31,6 M€
Coût de l'endettement financier net	-5,7 M€	-5,4 M€
Autres produits et charges financiers	-0,4 M€	7,5 M€
Résultat net, part du Groupe	16,0 M€	33,8 M€
Résultat récurrent²	6,7 M€	8,8 M€

SCBSM a dégagé un bénéfice net (33,8 M€) et un résultat récurrent (8,8 M€) à un niveau record au 30 juin 2022. Cette performance est avant tout le fruit de l'amélioration du résultat opérationnel avant variation de juste valeur (14,1 M€ contre 12,4 M€) et de la baisse du coût de l'endettement financier net (-5,4 M€ contre -5,7 M€). SCBSM a également bénéficié de l'appréciation de 17,5 M€ de la valeur de son patrimoine.

Un Actif Net Réévalué de 18,68 € par action

L'Actif Net Réévalué (ANR) de liquidation par action s'élève à 18,68 € par action au 30 juin 2022 contre 16,99 € par action à fin juin 2021. Dans l'hypothèse d'une conversion du solde de l'ORNANE en actions, l'ANR de liquidation ressortirait à 17,40 € (15,28 € un an plus tôt).

L'ANR poursuit ainsi son cycle de hausse continu engagé en 2009 malgré l'impact mécanique de la conversion partielle de l'ORNANE sur l'ANR par action³.

¹ Les titres auto détenus n'étant pas comptabilisés en normes IFRS sont ainsi à nouveau valorisés au bilan

² Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement - coût de l'endettement financier net

³ Les actions auto détenues n'étant pas prises en compte dans le calcul de l'ANR



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 du ralentissement économique et de la remontée des taux d'intérêt.

Au-delà de la qualité et de l'attractivité de son patrimoine parisien, SCBSM dispose d'une structure financière saine (trésorerie brute de 40 M€ et aucune échéance majeure de remboursement avant 2026) et de réserves de liquidités grâce aux actifs périphériques. Ainsi, 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 441 M€, dont environ 84% situé à Paris QCA. SCBSM dispose du statut SIIC et fait partie de l'indice IEIF SIIC France. Plus d'informations sur www.scbasm.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