

SCBSM : Résistance de l'ANR très supérieure à la moyenne des SiiC

Résultats semestriels 2023-2024

Paris, le 29 mars 2024 – SCBSM, foncière cotée sur Euronext Paris, présente ses comptes audités du semestre clos le 31 décembre 2023 arrêtés par le Conseil d'administration le 28 mars 2024. Le Rapport financier semestriel est mis à la disposition du public et disponible sur le site Internet de la société.

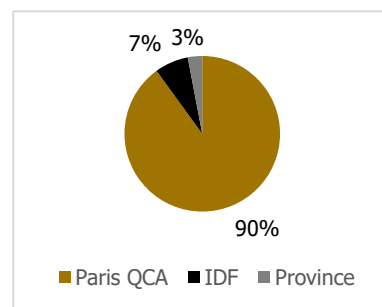
Valeur du patrimoine	dont Paris QCA	Ratio LTV	Bénéfice récurrent	ANR / action
419,9 M€ (-1%)	90% (+2 points)	37,9% (-0,8 point)	4,9 M€ (stable)	17,71 € (-2%)

Variation calculée par rapport au 30 juin 2023, à l'exception de la variation du bénéfice récurrent calculée par rapport au 31 décembre 2022

Dans un contexte de marché défavorable et afin d'assurer une image fidèle de la valeur de son patrimoine immobilier au plus proche de la réalité, SCBSM a volontairement fait expertiser la quasi-totalité de ses immeubles au 31 décembre 2023. Il en ressort une variation très mesurée, nette de la valorisation des travaux, de seulement -2% au cours du semestre écoulé (-8,0 M€).

Cette solide résistance, dans un environnement qui tend progressivement à se stabiliser, est le fruit de la stratégie d'investissement continu dans des actifs parisiens (90% du patrimoine à fin 2023) et surtout de la création de valeur résultant des travaux d'amélioration entrepris.

Après prise en compte des variations de périmètre, dont la nouvelle cession tactique d'actifs en province (-6,6 M€), et l'acquisition de bureaux parisiens (+10,3 M€), la valeur totale du patrimoine ressort à 419,9 M€ au 31 décembre 2023, en repli limité de 1% sur 6 mois.



Un Actif Net Réévalué par action qui résiste mieux que les comparables

SCBSM démontre également sa capacité de résistance au travers de l'évolution de son Actif Net Réévalué par action¹. Ce dernier s'inscrit en repli limité de 2% sur 6 mois (17,71 € contre 18,02 € au 30 juin 2023) et de 5% sur 12 mois. Dans le même temps, les SiiC cotées à Paris ont vu leur valeur d'actif reculer en moyenne de 8% (plus de 40% enregistrent une baisse supérieure à 10%)².

Un ratio d'endettement en baisse régulière

En parallèle, SCBSM poursuit son désendettement régulier. Au 31 décembre 2023, l'endettement financier net s'élève à 169,2 M€, en baisse de 4,2 M€ en 6 mois. Le ratio d'endettement (LTV) ressort ainsi à 37,85%, en diminution de 0,79 point au cours du semestre.

En janvier 2024, SCBSM a remboursé l'intégralité de son emprunt obligataire émis en 2018 à hauteur de 12,5 M€. Le Groupe n'a pas d'échéances financières significatives à court terme et 53% de la dette bancaire est à plus de 5 ans. La maturité moyenne ressort à 4,1 ans pour un coût du financement moyen de 3,24%, en ligne avec l'estimation faite en début d'exercice (3,29%).

¹ ANR de liquidation

² Calcul réalisé sur la base des informations publiques

Stabilité du résultat récurrent

Normes IFRS – données en cours d’audit	31 dec. 22	31 dec. 23
Loyers	8,4 M€	9,0 M€
Revenus du patrimoine	9,7 M€	10,5 M€
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur	7,2 M€	7,8 M€
Variation de juste valeur et résultats de cessions	-0,2 M€	-9,2 M€
Résultat opérationnel	7,0 M€	-1,4 M€
Coût de l’endettement financier net	-2,3 M€	-2,9 M€
Autres produits et charges financiers	3,2 M€	-2,3 M€
Résultat net, part du Groupe	7,9 M€	-6,6 M€
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur	7,2 M€	7,8 M€
Coût de l’endettement financier net	-2,3 M€	-2,9 M€
Résultat récurrent³	4,9 M€	4,9 M€

Grâce à la relocation progressive des surfaces vacantes, pour certaines à l’issue de travaux ayant permis une revalorisation des loyers, les revenus semestriels augmentent de 6,9% (9,0 M€ hors charges refacturées) et le résultat opérationnel (avant variation de la juste valeur des immeubles de placement) progresse de +7,7%, en passant de 7,2 M€ à 7,8 M€.

Comme anticipé, la remontée des taux d’intérêt a eu un impact comptable sur la juste valeur du patrimoine (-9,2 M€) et sur le coût de l’endettement financier net (+0,6 M€).

La hausse des loyers a compensé la hausse du coût de l’endettement financier net de sorte que le bénéfice net récurrent est stable, à 4,9 M€.

Perspectives

Le second semestre sera notamment marqué par la livraison du site de Ponthieu (Paris 8) qui connaît une spectaculaire restructuration en milieu occupé (remplacement de l’intégralité des façades, extension des surfaces locatives et création de plusieurs terrasses). Cette politique permet aux occupants de profiter d’immeubles beaucoup plus qualitatifs et permettra progressivement de capter le potentiel d’accroissement des loyers de l’ensemble du patrimoine, aujourd’hui estimé à près de 10%⁴.

Comme indiqué en début d’exercice, le groupe va continuer à saisir les opportunités d’arbitrage d’actifs hors Paris et ne s’interdit pas la recherche ciblée d’actifs immobiliers parisiens à potentiel, même si la baisse sensible des transactions dans le secteur laisse présager un exercice plutôt calme sur le front des opérations financières.

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 près 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

³ Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement (7,8 M€) - coût de l’endettement financier net (2,9 M€)

⁴ Ecart entre la valeur locative de marché et les loyers bruts annuels

