



SCBSM : Paris QCA résiste toujours

Mise à disposition du Document d'enregistrement universel 2024-2025

Paris, le 27 octobre 2025 – SCBSM, foncière cotée sur Euronext Paris, présente ses résultats de l'exercice 2024-2025 (période du 1^{er} juillet 2024 au 30 juin 2025). La mise à disposition de son Document d'Enregistrement Universel devrait intervenir ce jour après Bourse.

Chiffres clés

Valeur du patrimoine	dont Paris QCA	Ratio LTV	Résultat récurrent	ANR ¹ / action
468,4 M€ (+11%)	92% (+1 point)	39,7% (+2,5 points)	12,4 M€ (+15%)	19,33 € (+6%)

Variation calculée par rapport au 30 juin 2024

Des investissements tactiques qui portent leurs fruits

L'exercice 2024-2025 a été marqué par des investissements significatifs dans des actifs parisiens avec l'acquisition, en octobre 2024, d'un nouvel immeuble situé boulevard Haussmann (Paris 9) et la poursuite du remembrement progressif de l'immeuble parisien du Boulevard des Capucines par l'acquisition de nouveaux lots finalisée en juin 2025. Le Groupe détient désormais tous les lots hors commerces de l'immeuble.

Le Groupe s'est engagé dans un cycle d'optimisation de la rentabilité de son patrimoine parisien avec un important travail de rénovation et de commercialisation des surfaces stratégiquement libérées. Dans le cadre de la spectaculaire restructuration de l'immeuble de Ponthieu (Paris 8) réalisée en milieu occupé, les revenus additionnels sont attendus dès l'exercice en cours.

Ces investissements stratégiques confortent la valeur intrinsèque du patrimoine, qui s'élève à 468,4 M€ (+11% en un an) désormais composé à 92% d'immeubles parisiens, soit onze actifs dans les quartiers les plus recherchés de la capitale (Champs-Elysées, Haussmann, Madeleine, Monceau, Opéra, Bourse).

Un horizon financier dégagé et un coût du crédit optimisé

Si le Groupe a légèrement accru son endettement financier net (198,3 M€ contre 168,0 M€ au 30 juin 2024) au cours de l'exercice pour financer cette politique d'investissement, le ratio d'endettement (LTV) ressort parfaitement maîtrisé à 39,73% contre 37,25% un an plus tôt.

En outre, SCBSM a renégocié les prêts relatifs à l'immeuble du Boulevard des Italiens, se libérant de toute échéance financière majeure jusqu'à l'exercice clos en juin 2028. La maturité moyenne de la dette bancaire, malgré les 12 mois écoulés, reste stable à 4,0 années (+0,1 an par rapport à juin 2024), alors que la baisse des taux d'intérêt et la qualité de la signature SCBSM ont conduit à la réduction du taux moyen à 2,99%, soit -27 points de base depuis juin 2024.



Un résultat net récurrent de plus de 12 M€

	06/24	06/25
	12 mois	12 mois
Normes IFRS		
Loyers	18,7 M€	19,7 M€
Revenus du patrimoine	21,6 M€	22,5 M€
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur	16,6 M€	18,4 M€
Variation de juste valeur et résultats de cessions	-8,7 M€	3,1 M€
Résultat opérationnel	7,9 M€	21,5 M€
Coût de l'endettement financier net	-5,8 M€	-6,0 M€
Autres produits et charges financiers	-1,7 M€	-2,7 M€
Résultat net, part du Groupe	0,3 M€	12,9 M€
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur	16,6 M€	18,4 M€
Coût de l'endettement financier net	-5,8 M€	-6,0 M€
Résultat récurrent¹	10,8 M€	12,4 M€

Au cours de l'exercice 2024-2025, les loyers ont augmenté de +1 M€, dont 50% par la signature de nouveaux baux et 50% par les dernières acquisitions (hors derniers lots de Boulevard des Capucines acquis en toute fin d'exercice).

Grâce à cette dynamique sur les revenus et une maîtrise du coût de l'endettement financier net, le résultat net récurrent² atteint 12,4 M€.

En tenant compte des impacts IFRS de juste valeur soit une appréciation de 3,1 M€ de la valeur du patrimoine (contre une baisse 8,7 M€ l'année dernière sur la même période) et un accroissement des autres charges financières (2,7 M€ contre 1,7 M€ un an plus tôt), charges théoriques sans impact sur la trésorerie, le résultat net comptable passe de 0,3 M€ à 12,9 M€.

Un Actif Net Réévalué de plus de 19 € / action

La progression de la valeur du patrimoine et les solides résultats générés sur l'exercice se reflètent dans l'Actif Net Réévalué par action² qui progresse de +6% sur l'exercice, à 19,33 €, et atteint également son record historique.

Une volonté d'amplifier les hausses et d'amortir les baisses

L'exercice qui vient de s'ouvrir doit confirmer le cap visé par le Groupe vers un renforcement continu de la qualité et du rendement de son patrimoine. C'est par cette vision à long terme dessinée depuis plus de 15 ans que SCBSM est méthodiquement devenue l'une des rares foncières cotées totalement tournée vers Paris QCA. Ce profil permet, par le travail de création de valeur sur les actifs acquis, d'amplifier les hausses dans des marchés favorables mais également d'amortir les baisses lors des retournements de cycle. Dans le contexte de forte incertitude politique et d'attentisme économique actuel, c'est un atout indéniable.

¹ Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement (18,4 M€) - coût de l'endettement financier net (6,0 M€) au 30 juin 2025

² ANR de liquidation





En outre, le niveau actuel de flux de trésorerie opérationnel (+16,7 M€ sur l'exercice) permet tout à la fois le service serein de la dette (11,7 M€³) et la politique de retour raisonnée aux actionnaires (3,8 M€⁴).

A ce titre, le Conseil d'administration a décidé de proposer à la prochaine Assemblée Générale des actionnaires une distribution de 0,19 € / action (0,17 € lors de l'exercice précédent), soit une progression de 11,7%.

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 468 M€, dont 92% situé à Paris QCA à fin juin 2025. 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
mclairet@actus.fr

³ Remboursements d'emprunts (5,1 M€) + Intérêts financiers versés (7,9 M€) – effets cash liés aux instruments financiers (1,3 M€)

⁴ Dividendes payés (2,3 M€) + Rachats d'actions (1,5 M€)

