

SCBSM : La foncière parisienne armée pour saisir les opportunités stratégiques

Résultats semestriels 2025-2026

Paris, le 31 mars 2026 – SCBSM, foncière cotée sur Euronext Paris, présente ses résultats semestriels de l'exercice 2025-2026 (période du 1^{er} juillet 2025 au 31 décembre 2025).

Chiffres clés

Valeur du patrimoine	dont Paris QCA	Ratio LTV	Capacité nette d'auto financement ¹	ANR ¹ / action
473,8 M€ (+1%)	92% (+1 point)	38,84% (-1 point)	6,1 M€ (+6%)	19,90 € (+3%)

Variation calculée par rapport au 30 juin 2025 (sauf pour la capacité nette d'autofinancement comparée au 31 décembre 2024)

Une vision patrimoniale de long terme

Après un exercice 2024-2025 marqué par de nouveaux investissements dans des actifs parisiens (acquisition d'un immeuble situé boulevard Haussmann et d'un immeuble du boulevard des Capucines hors commerces), le 1^{er} semestre 2025-2026 acte la solidité des résultats et la poursuite du désendettement.

Dans un environnement plus que jamais incertain, cette stratégie permet à SCBSM d'être parfaitement maître de son destin et de pouvoir saisir les opportunités d'acquisitions stratégiques dans une vision patrimoniale de long terme.

Au service de cette stratégie, SCBSM dispose, outre le levier d'endettement, d'une trésorerie de 26,2 M€ et d'une réserve de liquidités potentielles via l'arbitrage des 8% du portefeuille encore détenu en dehors de Paris dont la valeur nette de dettes est estimée à 29,7 M€ à fin 2025.

Un patrimoine toujours plus parisien et qualitatif

Au cours du 1^{er} semestre, la valorisation des actions entreprises a permis d'améliorer encore la valeur du patrimoine, notamment la finalisation de la restructuration lourde de l'immeuble rue de Ponthieu dont la totalité des façades a été remplacée et la totalité des parties communes, des espaces extérieurs et la majorité des bureaux ont été entièrement refaites à neuf. Au 31 décembre 2025, le patrimoine est estimé à 473,8 M€ (+1% en 6 mois) dont 92% (+1 point) d'immeubles « prime » situés à Paris.

Cette appréciation continue de la valeur du patrimoine, associée à la baisse de 1,5 M€ de l'endettement financier net (196,8 M€ à fin 2025), a permis de ramener le ratio d'endettement LTV à 38,84%, en baisse d'1 point en 6 mois malgré les investissements récents.

Pour rappel, SCBSM s'est libéré de toute échéance financière majeure jusqu'à l'exercice clos en juin 2028.

¹ Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts



Un Actif Net Réévalué par action à un nouveau plus haut historique

Cette saine gestion permet également de faire progresser l'Actif Net Réévalué par action² de +3% en 6 mois à 19,90 €, soit un nouveau plus haut historique.

Un résultat net de plus de 10 M€

Normes IFRS	12/24 6 mois	12/25 6 mois
Loyers	9,7 M€	10,6 M€
Revenus du patrimoine	11,0 M€	12,2 M€
EBITDA³	8,9 M€	9,3 M€
Dotations nettes aux amortissements et provisions	0,6 M€	0,0 M€
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur	9,5 M€	9,3 M€
Variation de juste valeur et résultats de cessions	+3,2 M€	+3,9 M€
Résultat opérationnel	12,7 M€	13,2 M€
Coût de l'endettement financier net	-3,0 M€	-3,1 M€
Autres produits et charges financiers	-1,9 M€	+0,2 M€
Résultat net, part du Groupe	+7,8 M€	+10,3 M€
Capacité nette d'autofinancement	5,8 M€	6,1 M€

Grâce à la valorisation du patrimoine au cours des 12 derniers mois et à la réduction progressive de la vacance stratégique liée aux travaux, les loyers ont augmenté de 0,9 M€ (dont 0,5 M€ liés aux acquisitions). Cette hausse des revenus a permis de faire progresser l'EBITDA de 5%, à 9,3 M€. Le résultat opérationnel ressort à 13,2 M€ (+4%), après prise en compte de la baisse des dotations nettes aux amortissements et provisions (-0,6 M€) et d'une appréciation de 3,9 M€ de la valeur du patrimoine.

Le bénéfice net augmente de 2,5 M€ et s'élève à 10,3 M€ et la capacité nette d'autofinancement, témoin de la solidité du modèle d'affaires de la Société et de sa capacité à générer des cash-flows libres au service de sa politique de développement, augmenté de 6% à 6,1 M€. A noter que la capacité d'autofinancement du 1^{er} semestre 2024-2025 intégrait 0,6 M€ d'éléments à caractère non-récurrent. Retraité de ces éléments, la progression est de +17%.

Perspectives

Dans le cadre de sa stratégie patrimoniale, SCBSM continue ses recherches d'actifs immobiliers parisiens et poursuit l'étude d'opportunités d'arbitrage.

A propos de SCBSM :

SCBSM, foncière parisienne prime cotée sur Euronext à Paris (FR0006239109 - CBSM) depuis novembre 2006. Le patrimoine immobilier du Groupe s'élève à plus de 470 M€, dont 92% 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

² ANR de liquidation

³ Résultat opérationnel avant variation de la juste valeur des immeubles de placement + dotations nettes aux amortissements et provisions

