

SCBSM





SCBSM : La foncière parisienne est parée pour affronter les turbulences

Mise à disposition du Document d'Enregistrement Universel 2025-2026

Paris, le 29 octobre 2026 – SCBSM, foncière cotée sur Euronext Paris, présente ses résultats de l'exercice 2025-2026 (période du 1er juillet 2025 au 30 juin 2026) arrêtés par le Conseil d'administration. Le Document d'Enregistrement Universel est mis à la disposition du public ce jour et pourra être consulté sur le site Internet de la Société.

Pour la première fois de son histoire, SCBSM affiche un Actif Net Réévalué par action[1] supérieur à 20 € (20,12 € contre 19,33 € en juin 2025), soit un doublement en seulement 10 ans. Cette performance a été réalisée grâce à la solidité et à la régularité de ses résultats, avec près de 14 M€ de bénéfice net pour cet exercice. Le Groupe se prépare toutefois à affronter un environnement de marché moins favorable et incertain.

Chiffres clés

Valeur du patrimoine global	Valeur du patrimoine Paris QCA	Ratio LTV	ANR[1] / action
586 M€	**553 M€**	**47,5%**	**20,12 €**

11 immeubles aux emplacements les plus recherchés

Grâce à l'acquisition du sublime immeuble intemporel « Saint Frères » et à la cession du retail park de Buchelay, SCBSM se positionne en pure foncière parisienne. Désormais, le patrimoine parisien atteint 553 M€ regroupant 11 immeubles situés principalement sur des adresses prestigieuses : boulevard des Capucines, boulevard Haussmann, boulevard des Italiens, avenue de l'Opéra, rue du Louvre, rue Saint-Honoré et rue Réaumur.

Un patrimoine créé en préservant une discipline financière

Comme annoncé à l'occasion de la publication des résultats préliminaires, cette constitution d'un patrimoine de référence a été réalisée en préservant les équilibres financiers du Groupe.

Par sa maturité (3,8 ans), sa prédictibilité (88% à taux fixe ou couvert) et son taux moyen (2,90%), cette dette est parfaitement compatible avec les cash-flows projetés au cours des prochaines années, même si la Société reste vigilante face au durcissement des conditions de financement. A fin juin 2026, malgré une acquisition majeure, SCBSM est parvenue à limiter son ratio LTV à 47,5%, à reconstituer une trésorerie élevée et dispose en sus d'une ligne de crédit Corporate non-tirée de 10 M€.

Un bénéfice net annuel proche de 14 M€ malgré d'importantes charges ponctuelles

Cette solidité s'exprime au travers des bénéfices générés en 2025-2026, dans une année pourtant caractérisée par d'importants investissements qui ont logiquement freiné la performance à court terme. L'ensemble des charges directement liées à des opérations ponctuelles et comptabilisées sur l'exercice s'élève à 4,5 M€, mais celles-ci ont été compensées par la hausse de +15% des loyers (dont près du tiers est lié à la réduction de la vacance stratégique).

[1] ANR de liquidation









Enfin, la variation de valeur des immeubles est restée limitée (+0,7 M€) reflétant le contexte du marché immobilier à fin juin 2026.

Le bénéfice net annuel ressort ainsi à 13,8 M€, en hausse de 1,0 M€ par rapport à l'année précédente.

Normes IFRS	06/25 12 mois	**06/26** **12 mois**
Loyers	19,7 M€	**22,6 M€**
Revenus du patrimoine	22,5 M€	**25,9 M€**
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur	18,4 M€	**20,1 M€**
Variation de juste valeur et résultats de cessions	3,1 M€	**0,7 M€**
Résultat opérationnel	21,5 M€	**20,9 M€**
Coût de l'endettement financier net	-6,0 M€	**-7,1 M€**
Autres produits et charges financiers	-2,7 M€	**+0,1 M€**
Résultat net, part du Groupe	12,9 M€	**13,8 M€**

Perspectives : encore des investissements pour capter plus de 3 M€ de loyers additionnels

L'objectif des prochains semestres pour SCBSM sera d'entretenir l'attractivité de son patrimoine avec, parmi les projets prioritaires, l'embellissement de l'immeuble « Saint Frères » et la rénovation de plateaux libérés au sein de l'immeuble du Boulevard des Capucines.

L'enjeu est de capter le potentiel de loyers complémentaires, estimé à plus de 3 M€ pour le patrimoine parisien au 30 juin 2026, par la réduction continue de la vacance stratégique et les renégociations de loyers.

Enfin, le Groupe reste vigilant face à l'impact de la dégradation du contexte économique national et international et ses répercussions sur les taux d'intérêts et sur la hausse anticipée des rendements immobiliers, y compris dans l'hyper centre parisien.

À propos de SCBSM :
SCBSM, foncière parisienne cotée sur Euronext à Paris (FR0006239109 - CBSM) depuis novembre 2006. Le patrimoine immobilier du Groupe s'élève à près de 600 M€, dont près de 95% 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
mclairet@actus.fr

