


**SCBSM**


## SCBSM : Forte progression des résultats semestriels

### Cercle vertueux de création de valeur

Paris, le 1<sup>er</sup> mars 2011 - SCBSM, foncière cotée sur NYSE Euronext à Paris disposant d'un patrimoine immobilier de 269 M€, annonce ses résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2010-2011.

Les principaux résultats et ratios financiers au 31 décembre 2010 sont les suivants :

	<i>S1 2009 (6 mois)</i>	<b><i>S1 2010 (6 mois)</i></b>
<b>Revenus locatifs</b>	11,4	<b>11,3</b>
Résultat opérationnel avant variation de valeur des immeubles	6,9	<b>7,9</b>
<b>Résultat opérationnel</b> après variation de valeur des immeubles et résultats de cession	6,9	<b>11,3</b>
Coût de l'endettement financier net	-5,6	<b>-5,1</b>
Autres produits et charges financiers	-1,3	<b>0,9</b>
Résultat avant impôt	0,0	<b>7,0</b>
<b>Résultat net</b>	-0,0	<b>6,8</b>
Normes IFRS – données auditées		
<b>Valeur du patrimoine immobilier</b>	<i>30 juin 10</i>	<b>31 déc. 10</b>
<b>Capitaux propres</b>	<i>269,3 M€</i>	<b>269,5 M€</b>
Ratio <b>LTV</b> bancaire <sup>(1)</sup>	<i>65,1 M€</i>	<b>74,0 M€</b>
<b>ANR</b> <sup>(2)</sup> par action	<i>61,0%</i>	<b>56,2%</b>
	<i>7,64 €</i>	<b>8,13 €</b>

### Stabilité des revenus locatifs et de la valeur du patrimoine

Les revenus locatifs du 1<sup>er</sup> semestre 2010-2011 atteignent 11,3 M€. Ce niveau est comparable à celui du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice précédent alors même que SCBSM a procédé à des cessions d'actifs pour un montant cumulé de 16 M€ depuis le 30 juin 2009.

Au cours du semestre, SCBSM a réalisé la cession d'actifs jugés non stratégiques, principalement des appartements et commerces de pied d'immeubles situés dans l'Essonne, pour un montant total d'environ 4 M€.

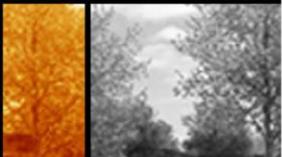
Au 31 décembre 2010, le patrimoine immobilier de SCBSM, hors projets en développement, est estimé à près de 269,5 M€, soit un niveau très légèrement supérieur à celui du 30 juin 2010 (+0,2 M€). L'augmentation de la valeur d'expertise des immeubles a permis de compenser les arbitrages réalisés au cours du semestre.

### Bénéfice net et cash flow en hausse

A l'issue du 1<sup>er</sup> semestre 2010-2011, le bénéfice net atteint 6,8 M€ contre un résultat à l'équilibre un an plus tôt. Pour l'ensemble de l'exercice 2009-2010, le bénéfice net atteignait 7,9 M€.

La forte amélioration des résultats s'explique notamment par la maîtrise des charges opérationnelles, l'appréciation de la valeur des immeubles et la baisse des frais financiers.




**SCBSM**

Sur le 1<sup>er</sup> semestre, le cash-flow ressort à 7,4 M€, en hausse de 6% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2009-2010. Ce solide niveau de trésorerie générée sur la période couvre largement la charge de la dette et les investissements récurrents.

### Désendettement et allongement de la maturité moyenne

Au 31 décembre 2010, les actifs de SCBSM sont financés à hauteur de 56,2% par de la dette bancaire contre 61,0% au 30 juin 2010. SCBSM s'inscrit dans un cercle vertueux d'augmentation de la valeur de son patrimoine et de désendettement (-8,4 M€ sur ce semestre) qui permet de faire baisser le ratio LTV bancaire.

En parallèle, l'émission obligataire de 9,1 M€ réalisée en décembre 2010 a permis d'allonger légèrement la maturité moyenne de la dette qui atteint 4,7 années. En tenant compte de cette émission, le ratio LTV ressort à 58,9%.

Enfin, SCBSM dispose d'offres de refinancement de son unique emprunt arrivant à échéance en 2011 (17,9 M€).

### Décote de 54% sur l'ANR par action

L'Actif Net Réévalué (ANR) au 31 décembre 2010 atteint 8,13 € par action, soit une progression de 6% par rapport à son niveau de fin juin 2010. SCBSM enregistre ainsi un troisième semestre consécutif de hausse de son ANR par action.

Sur la base du dernier cours de clôture (3,75 € au 25 février 2011), la décote ressort à 54%, soit une des plus élevées parmi les foncières cotées sur NYSE Euronext à Paris.

### Stratégie et perspectives

SCBSM anticipe un accroissement de ses revenus locatifs au cours des prochains trimestres grâce notamment à la réception auprès de Kaufman & Broad des commerces de pied d'immeubles situés à Marseille (environ 0,6 M€ en année pleine), à la commercialisation du solde des surfaces vacantes de Wittenheim (0,6 M€) et de Plérin (0,5 M€) et à celle de deux plateaux de bureaux rénovés en 2010 dans le quartier d'affaires de La Madeleine à Paris (0,4 M€).

Par ailleurs, SCBSM poursuit sa stratégie de création de valeur grâce à ses actifs « value added ». Le patrimoine immobilier de SCBSM est en effet composé pour environ 2/3 d'actifs « stabilisés », offrant de solides cash-flow récurrents, le solde étant composé d'actifs « value added » offrant un fort potentiel d'appreciation. Il s'agit d'actifs vacants, à rénover ou nécessitant un repositionnement.

Enfin, SCBSM va continuer à arbitrer au sein de son portefeuille les actifs jugés non stratégiques.

### A propos de SCBSM :

SCBSM est une foncière cotée sur NYSE Euronext à Paris (FR0006239109 - CBSM) depuis novembre 2006. Le patrimoine immobilier du Groupe, hors projets en développement, s'élève au 31 décembre 2010 à 269 M€, réparti essentiellement entre immobilier commercial (60%), immobilier de bureaux (25%) et mixte bureaux/activités (12%). Le solde du portefeuille est constitué d'actifs d'habitations en cours d'arbitrage. SCBSM dispose du statut SIIC. Plus d'informations sur [www.scbsm.fr](http://www.scbsm.fr).

### Contacts Actus Finance :

Investisseurs :  
 Jérôme Fabreguettes-Leib  
 01 77 35 04 36  
[jfl@actus.fr](mailto:jfl@actus.fr)

Journalistes :  
 Caroline Guilhaume  
 01 53 67 35 79  
[cguilhaume@actus.fr](mailto:cguilhaume@actus.fr)





(1) Ratio LTV (Loan to value) = endettement bancaire net / valeur des actifs  
(détail et calcul au 1.2 du Rapport financier semestriel)

(2) Actif net réévalué de reconstitution par action  
(détail et calcul au 1.3 du Rapport financier semestriel)

(3) Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts

### Mise à disposition du rapport financier semestriel

Le Conseil d'Administration de la Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche (SCBSM) s'est réuni le 28 février 2011 pour arrêter les comptes consolidés ainsi que le rapport financier semestriel au 31 décembre 2010. Le rapport financier semestriel a été mis à la disposition du public et déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers. Il peut être consulté sur le site Internet de la société ([www.scbsm.fr](http://www.scbsm.fr)).

