



SCBSM : Forte hausse du bénéfice et record de l'actif net

Résultat net : 10,4 M€ / ANR par action : 8,21 €

Paris, le 10 octobre 2011 - SCBSM, foncière cotée sur NYSE Euronext à Paris disposant d'un patrimoine immobilier de 272 M€, annonce ses résultats de l'exercice 2010-2011.

Les principaux agrégats et ratios financiers au 30 juin 2011 sont les suivants :

En M€ - normes IFRS – données auditées	2019-2010 (12 mois)	2010-2011 (12 mois)
Revenus locatifs	23,1	21,7
Résultat opérationnel avant variation de valeur des immeubles	13,3	14,1
Résultat opérationnel après variation de valeur des immeubles et résultats de cession	21,4	17,7
Coût de l'endettement financier net	-11,0	-10,0
Autres produits et charges financiers	-2,6	1,1
Résultat avant impôt	7,8	8,8
Résultat net	7,9	10,4
Normes IFRS – données auditées	<i>30 juin 10</i>	30 juin 11
Valeur du patrimoine immobilier	269,3 M€	272,2 M€
Capitaux propres	65,1 M€	80,4 M€
Ratio LTV ¹	61,0%	57,8%
ANR ² par action	7,64 €	8,21 €

Augmentation de la valeur du patrimoine

Le patrimoine immobilier de SCBSM est évalué à 272,2 M€ au 30 juin 2011, soit une appréciation de près de 3 M€ en un an. L'augmentation de la valeur d'expertise du portefeuille de commerces et de l'immeuble de bureaux du quartier d'affaires de la Madeleine à Paris a permis de compenser les arbitrages d'actifs jugés non stratégiques (16 M€ cédés en deux ans dont 4 M€ d'appartements et commerces de pieds d'immeuble dans l'Essonne au cours de l'exercice).

La valeur du patrimoine n'intègre pas les projets en développement ni la participation de 10% détenue au capital de la société Foncière Volta (4 M€ sur la base de la valorisation boursière à la clôture de l'exercice).

Les revenus locatifs de l'exercice s'élèvent à 21,7 M€ contre 23,1 M€ lors de l'exercice précédent. La variation est due aux opérations d'arbitrage d'actifs. A périmètre constant, les loyers sont en hausse de 1,5%.

Les baux signés au cours du dernier trimestre pour 1 000 m² de bureaux encore vacants dans l'immeuble de la Madeleine (sur un total de 5 300 m² + parking) n'ont que faiblement impacté l'exercice.

¹ Ratio LTV (Loan to value) = endettement bancaire net / valeur des actifs (détail et calcul au II.4 du Document de référence)

² Actif net réévalué de reconstitution par action (détail et calcul au III.1 du Document de référence)





SCBSM



Amélioration de la rentabilité des actifs

La très bonne maîtrise des charges d'exploitation a permis d'accroître de 6% le résultat opérationnel qui s'élève, pour l'exercice, à 14,1 M€.

Le bénéfice net atteint 10,4 M€ contre 7,9 M€ un an plus tôt. La forte amélioration des résultats provient, outre la bonne gestion opérationnelle, de la baisse de 1 M€ des frais financiers et du règlement d'un litige avec l'administration.

Sur l'exercice, le montant des loyers nets (16,9 M€) couvre largement le coût de l'endettement financier et l'amortissement de la dette.

Poursuite du désendettement bancaire

Au 30 juin 2011, les actifs de SCBSM sont financés à hauteur de 57,8% par de la dette bancaire contre 61,0% au 30 juin 2010. Cette amélioration du ratio LTV bancaire provient de l'accroissement de la valeur du patrimoine couplée à l'important désendettement (-9,1 M€ en un an).

L'exercice 2010-2011 aura surtout été marqué par un renforcement des marges de manœuvres financières grâce à l'émission obligataire de 9,1 M€ réalisée en décembre 2010 et au refinancement, à hauteur de 17 M€, de la zone commerciale de Wittenheim.

Record historique de l'ANR par action

L'Actif Net Réévalué (ANR) au 30 juin 2011 s'élève à 8,21 € par action contre 7,64 € un an plus tôt (+7,5%). SCBSM enregistre ainsi un quatrième semestre consécutif de hausse de son ANR par action qui atteint un plus haut historique depuis la constitution de la foncière.

Sur la base du dernier cours de clôture (3,40 € le 7 octobre 2011), la décote est proche de 60%, ce qui fait toujours de SCBSM l'une des foncières les moins valorisées sur NYSE Euronext à Paris.

Nombreux projets créateurs de valeur

Dans un environnement économique peu porteur, SCBSM dispose d'un important levier de création de valeur grâce à son portefeuille « value added » composé d'actifs vacants, à rénover ou nécessitant un repositionnement. Le Groupe concentre ses efforts et ses investissements sur la valorisation de ce portefeuille.

Ainsi, au 30 juin 2011, la valeur locative de marché du patrimoine s'élève à 21,2 M€, révélant un potentiel d'accroissement des revenus de 25% hors projets en développement.

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 30 juin 2011 à 272 M€, réparti essentiellement entre immobilier commercial (63%), immobilier de bureaux (26%) et mixte bureaux/activités (9%). 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.

Contacts Actus Finance :

Investisseurs :
Jérôme Fabreguettes-Leib
01 77 35 04 36
jfl@actus.fr

Journalistes :
Alexandra Prisa
01 53 67 35 79
aprisa@actus.fr

