



SCBSM



SCBSM : Résultats annuels au 30 juin 2013

L'aboutissement d'une stratégie de développement axée sur la solidité

Paris, le 13 septembre 2013 - SCBSM, foncière cotée sur NYSE Euronext, présente ses données financières annuelles au 30 juin 2013 (exercice 2012-2013). Les comptes audités ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 10 septembre 2013.

L'exercice 2012-2013 marque l'aboutissement d'un cycle de 3 exercices privilégiant l'accroissement de la valeur et de la qualité du patrimoine plutôt qu'une stratégie de croissance débridée et incontrôlée. Cette politique a été mise en œuvre au travers notamment d'une accélération des arbitrages au profit d'actifs « Prime » liquides et d'un important désendettement.

Normes IFRS – données auditées	<i>30 juin 11</i>	<i>30 juin 12</i>	<i>30 juin 13</i>
Actif Net Réévalué par action¹	8,21 €	8,61 €	9,19 €
Ratio d'endettement (LTV)	58%	52%	50%
Valeur du patrimoine immobilier	272 M€	248 M€	245 M€
Part des actifs Prime (Paris QCA)	16%	26%	28%
Produit de cession d'immeubles	4 M€	55 M€	15 M€
Investissements immobiliers	4 M€	18 M€	6 M€

ANR par action à un niveau record

Cette politique porte ses fruits et se traduit par une nouvelle progression de l'Actif Net Réévalué (ANR) par action qui, au 30 juin 2013, s'élève à 9,19 €.

Nouvelle amélioration du LTV

En parallèle, SCBSM continue d'optimiser sa situation financière afin de soutenir ses projets de développement. Au 30 juin 2013, le ratio d'endettement (LTV) est ramené à 50,48%.

L'exercice a également été consacré à la mise en place de plusieurs refinancements, pour un montant cumulé de 13,9 M€, dont l'essentiel pour des maturités comprises entre 10 et 15 ans.

Le coût moyen de la dette bancaire a également été réduit de 46 points de base à 4,53%. Cette politique, associée au débouclage progressif des instruments de couverture, permet une réduction importante des frais financiers qui devrait se poursuivre au cours des deux prochains exercices.

Au 30 juin 2013, la trésorerie de SCBSM s'élève à 10,4 M€.

Activité désormais organisée en 2 pôles

Au 30 juin 2013, la valeur globale du patrimoine (hors participation minoritaire dans la société Foncière Volta), s'élève à 245 M€, l'appréciation de la valeur des immeubles et l'acquisition d'actifs en région parisienne et dans l'Est de la France compensant en grande partie les cessions.

Afin de mieux appréhender l'activité de la société et sa stratégie, SCBSM présente désormais ses données financières en 2 catégories :

¹ Calculé hors autocontrôle



SCBSM



- Activité de Foncière (77% du patrimoine), regroupant les actifs stabilisés, dont la valeur et les revenus locatifs sont proches des données de marché ;
- Activité de Développement (23% du patrimoine), regroupant les projets à effet de levier (restructuration, promotion, repositionnement, etc.).

Dans le même temps, SCBSM a réalisé des cessions d'actifs matures (commerces en région parisienne) ou permettant une externalisation de la création de valeur réalisée au cours des derniers exercices (commerces de pieds d'immeuble à Marseille).

3 programmes de développement pilotés au cours de l'exercice 2012-2013

SCBSM a également accéléré le déploiement des programmes « value added » de sa branche Développement. Le site de Nîmes (30), regroupant Auchan Drive et McDonald's, ainsi que le Carrefour Drive de La Croix Blanche (91) sont désormais ouverts et contribueront à l'amélioration des revenus locatifs et de la valeur du patrimoine lors des prochains exercices.

En parallèle, SCBSM a annoncé en mai le lancement du programme Cap Roussillon à Rivesaltes (66), un projet majeur au sein de l'un des 2 principaux pôles commerciaux du département. Cap Roussillon s'inscrit au cœur du pôle commercial de Claira-Rivesaltes, dont l'attractivité est renforcée par les programmes récents développés par Klépierre et Carrefour Property.

Hausse annuelle de +4% des loyers à périmètre constant

Normes IFRS – données auditées	30 juin 12	30 juin 13
Revenus locatifs	19,4 M€	17,0 €
Charges financières nettes	12,1 M€	9,4 M€

L'aboutissement de la politique d'arbitrage a permis d'améliorer la valeur intrinsèque de la société, en renforçant significativement la part des loyers issue de Paris QCA, et de réduire fortement les charges financières.

Ainsi, sur l'exercice, les revenus locatifs s'élèvent à 17,0 M€ (intégrant une hausse de +4% des loyers à périmètre constant) avec une rentabilité opérationnelle élevée (10,0 M€ soit 59% des revenus).

Après prise en compte de la nouvelle hausse annuelle de 2,5 M€ de la valeur du patrimoine (après +6,4 M€ lors de l'exercice précédent) et de l'amélioration de 2,7 M€ du résultat financier (-9,4 M€ contre -12,1 M€), le résultat net atteint 3,1 M€. La société n'a pas comptabilisé d'impôt différé sur l'exercice (1,8 M€ lors de l'exercice précédent).

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 et participations minoritaires, s'élève au 30 juin 2013 à près de 245 M€. SCBSM dispose du statut SIIC. Plus d'informations sur www.scbsm.fr.

Contacts ACTUS finance & communication :

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

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

