



SCBSM : Acquisition d'un ensemble immobilier en plein cœur de Paris

Métamorphose réussie

Paris, le 19 décembre 2013 - SCBSM, société immobilière cotée sur NYSE Euronext à Paris, annonce l'acquisition d'un nouvel ensemble immobilier majeur de grande qualité dans le quartier des Grands boulevards à Paris.

Un nouveau « Vaisseau Amiral » pour la foncière



L'ensemble immobilier, ouvert sur deux accès, 19/21 rue Poissonnière et 26 rue du Sentier (2^{ème} arrondissement), totalise plus de 11.000 m² de surfaces utiles, essentiellement à usage de bureaux, ainsi que 142 emplacements de stationnement en sous-sol.

Cet actif de grande qualité dispose d'atouts majeurs lui assurant une valorisation pérenne, à commencer par sa localisation, son architecture, son histoire et sa situation locative (immeuble multi-locataires loué à 100%). Au-delà, SCBSM a pour ambition, à l'instar de ce qui a déjà été fait sur son autre actif majeur situé dans le quartier de La Madeleine à Paris, d'accroître la valeur de cet actif notamment par la mise en œuvre d'une politique d'embellissement et d'optimisation des parties communes (Hall, accès, jardins d'agrément, etc.) ainsi que de modification des façades sur rue et sur cour.

A l'issue de ces travaux, intégrés au financement de l'immeuble, SCBSM envisage la mise en œuvre d'une démarche de certification environnementale (HQE Exploitation, LEED BE ou BREEAM In-Use).

Plus de 40% du patrimoine situé à Paris QCA

En année pleine, cet immeuble génère près de 4 M€ de revenus locatifs, ce qui en fait le 1^{er} actif du Groupe. Associé aux actifs de Prony, Madeleine et Réaumur, la part du patrimoine composé d'actifs Prime situés en plein cœur de Paris monte à plus de 40%.

	30 juin 11	30 juin 12	30 juin 13	31 déc. 13
Investissements nets immobiliers	-	-37 M€	-9 M€	>40 M€
Valeur du patrimoine immobilier	272 M€	248 M€	245 M€	>285 M€
Part des actifs Prime (Paris QCA)	16%	26%	28%	>40%

En moins de 3 ans, SCBSM aura ainsi profondément recomposé son patrimoine immobilier grâce à la mise en œuvre d'une politique active d'arbitrages sur un portefeuille d'actifs très liquide. Cette stratégie a permis d'augmenter la valeur globale du patrimoine (hors variation de juste valeur) et d'adopter un positionnement haut de gamme du portefeuille tout en poursuivant le développement des projets.





Financement totalement sécurisé

L'acquisition de ce très bel actif de long terme a été financée pour l'essentiel par la mise en place de financements d'une durée moyenne de 9 ans. La cession des actifs de Marseille (13) et Rouen (76) a permis à SCBSM d'augmenter ses fonds propres et sa trésorerie disponible pour accompagner cette opération (voir communiqué de presse dédié à ces opérations).

Au total, sur le second semestre 2013, SCBSM a mis en place près de 100 M€ de crédits bancaires (incluant le financement de l'acquisition et de nouveaux refinancements), soit plus de 50% des financements du Groupe. SCBSM montre ainsi sa capacité, par la résilience de son modèle, à fédérer ses partenaires bancaires pour l'accompagner dans son développement.

Après ces opérations majeures, la valeur du patrimoine immobilier de SCBSM, hors revalorisations éventuelles devrait dépasser 285 M€. Le Groupe maintient par ailleurs une structure financière très saine, associant une trésorerie qui reste importante, un ratio d'endettement maîtrisé (LTV de l'ordre de 60% avec l'objectif de revenir rapidement à 50%) et une échéance moyenne de la dette allongée.

En outre, l'augmentation attendue des revenus (hausse de la taille du patrimoine et baisse du taux de vacance) et la réduction du coût de la dette permettront à SCBSM d'accroître ses cash-flows disponibles.

Un nouveau profil associant sécurité du patrimoine et potentiel de développement

Cette opération constitue une étape majeure dans la métamorphose de la société et la confirmation d'un modèle unique articulé autour de deux axes :

- Activité de **Foncière**, centrée principalement sur des immeubles de bureaux au cœur de Paris, actifs de grande valeur et assurant de solides revenus récurrents ;
- Activité de **Développement**, essentiellement orientée vers la revalorisation d'actifs de commerce (restructuration, promotion, repositionnement, etc.) présentant un effet de levier important.

Au cours des dernières années, SCBSM aura prouvé la pertinence de son modèle associant la création de valeur (restructurations, extensions) sur des actifs commerciaux et le réinvestissement de ses profits dans des actifs parisiens. Cette stratégie permet d'assurer à SCBSM, ses actionnaires et ses partenaires, la sécurité offerte par des immeubles de premier choix et le potentiel de création de valeur d'actifs à développer.

A propos de SCBSM :

SCBSM est une société immobilière cotée sur NYSE Euronext à Paris (FR0006239109- CBSM) depuis novembre 2006. Le Groupe poursuit une stratégie équilibrée entre son activité de Foncière, centrée principalement sur l'exploitation d'immeubles de bureaux au cœur de Paris, et une activité de Développement, essentiellement orientée vers la revalorisation d'actifs de commerce. Au 30 juin 2013, le patrimoine immobilier du Groupe s'élevait 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

