



## Résultats semestriels 2008

**Patrimoine immobilier de 159,6 M€ : + 12 %**

**Résultat net de 5,0 M€ : + 9 %**

**Objectif de loyers revu à la hausse**

**«Ce 1<sup>er</sup> semestre 2008 est caractérisé par la poursuite de la valorisation de nos actifs fonciers, la forte progression des loyers et l'évolution réussie de l'activité Habitat vers la promotion. Le succès de la commercialisation de nos biens locatifs nous permet de relever de 10 % notre objectif annuel de revenus issus des loyers.**

**Par rapport à un marché immobilier national perturbé, nous rappelons que notre groupe bénéficie d'un patrimoine foncier exceptionnel de 3 300 hectares dans le département français le plus dynamique mais au foncier exploitable limité : l'Île de La Réunion. Un atout que nous continuerons d'exploiter pour créer de la valeur pour nos actionnaires, comme l'a démontré notre activité au 1<sup>er</sup> semestre 2008.», déclare Eric Wuillai, Directeur Général de CBo Territoria.**

Comptes consolidés en M€, IFRS	S1 2008	S1 2007
Produit des activités courantes *	13,0	32,6
Chiffre d'affaires	6,1	10,6
Variation juste valeur	5,0	5,4
Résultat opérationnel	6,0	8,2
Résultat net	5,0	4,5
Résultat net part du groupe	4,8	4,8

\* L'activité totale du groupe CBo Territoria est représentée par le Produit des activités courantes qui comprend le chiffre d'affaires, la production immobilisée (Patrimoine) et la variation des stocks (Promotion).

### Une activité de foncière en plein essor avec un patrimoine exceptionnel

*Un patrimoine sécurisé, diversifié et à fort potentiel de valorisation*

Au 30 juin 2008, CBo Territoria est propriétaire d'un patrimoine immobilier de 159,6 M€ qui intègre notamment 29 400 m<sup>2</sup> d'immobilier d'entreprise et 235 logements neufs très bien situés, ainsi que 170 hectares de terrains aménageables. Avec 14 500 m<sup>2</sup>, les locaux commerciaux représentent la première classe du patrimoine immobilier professionnel.

Le Groupe rappelle la conclusion d'un accord avec l'enseigne Leclerc pour le développement, au sein de l'Eco-Parc du Portail, d'un centre commercial de plus de

6 000 m<sup>2</sup> avec l'implantation d'un hypermarché de 4 500 m<sup>2</sup>. Un succès qui consacre le savoir-faire du Groupe et la qualité de l'emplacement de ses actifs fonciers.

En M€		30/06/2008	30/06/2007	Variation
<b>Immeubles de placement</b>	Imm. Entreprise	51,6	50,1	+ 3 %
	Imm. Habitat	45,2	43,6	+ 4 %
	Terrains	48,3	43,2	+ 12 %
	<b>TOTAL</b>	<b>145,1</b>	<b>136,9</b>	<b>+ 6 %</b>
<b>Immeubles de placement en cours</b>		<b>14,5</b>	<b>5,2</b>	<b>+ 179 %</b>
<b>Total Patrimoine immobilier</b>		<b>159,6</b>	<b>142,1</b>	<b>+ 12 %</b>

#### *Des rendements locatifs élevés et des objectifs de loyers revus à la hausse*

L'activité de construction du patrimoine est marquée par l'avancement des travaux sur les trois dernières résidences en propre, dont 65 % des logements à achever au 3<sup>ème</sup> trimestre 2008 ont été loués dès leur premier jour de commercialisation, et par le lancement de deux nouveaux chantiers dans l'immobilier professionnel.

A fin juin 2008, les taux d'occupation des biens professionnels et résidentiels sont respectivement de 90 % et 95 %, démontrant l'adéquation du patrimoine de CBo Territoria aux besoins du département.

Les revenus locatifs sont en forte progression à 3,0 M€ contre 1,2 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2007. L'objectif initial de 5,5 M€ sur l'année 2008 est revu à la hausse à 6 M€.

Le taux de rendement locatif brut atteint 9,1 % en immobilier professionnel et 5,4 % pour les logements, performances supérieures aux données du marché métropolitain.

#### **Une activité de promotion immobilière en Habitat au développement prudent**

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2008, le Groupe a finalisé la structuration de son activité en promotion immobilière de logements qui repose sur une politique de développement prudente (lancement d'un chantier si le taux de pré-commercialisation est supérieur à 40 %).

Le 1<sup>er</sup> semestre 2008 est caractérisé par la mise en chantier d'une opération de 42 logements, par la vente d'une résidence de 34 logements à un acteur institutionnel et par le lancement de la pré-commercialisation de 55 nouveaux appartements.

#### **Un volume de constructions en cours non représentatif au 1<sup>er</sup> semestre 2008**

A 13,0 M€, le produit des activités courantes du 1<sup>er</sup> semestre 2008 n'est pas représentatif de la vraie dynamique du Groupe. Il a été impacté par l'évolution d'une activité patrimoniale vers la promotion dans l'habitat, et par une activité de production de patrimoine ponctuellement limitée pour des raisons techniques (autorisations ZAC).

Principalement porté par la progression de 157 % des loyers, le chiffre d'affaires atteint 6,1 M€. A noter une base de comparaison exceptionnellement élevée avec un chiffre d'affaires au 1<sup>er</sup> semestre 2007 de 10,6 M€ qui intégrait des ventes significatives de locaux d'activités.

### **Un résultat net en hausse de 9 % à 5,0 M€**

Le développement des zones d'aménagement avec de nouvelles avancées dans les procédures ZAC et ZAE, et la valorisation du patrimoine en exploitation ont permis à CBo Territoria d'enregistrer sur le semestre une hausse de 5,0 M€ de la juste valeur de son patrimoine.

Ainsi, malgré la baisse ponctuelle du chiffre d'affaires, le résultat net semestriel ressort à 5,0 M€ contre 4,5 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2007.

### **Un endettement net limité à 46 % des actifs immobiliers**

L'endettement net à fin juin 2008 ressort à 84,6 M€, ce niveau représente 46 % de la valeur totale des actifs immobiliers, qui atteint à 185,5 M€ en hausse de 8 %. La dette financière long terme est en taux fixe pour près de 90 %.

Fort d'une structure bilancielle équilibrée et du cashflow attendu de ses ventes en promotion, CBo Territoria dispose des moyens financiers nécessaires pour assurer son développement.

### **Perspectives**

Le Groupe poursuit une politique de valorisation de ses actifs fonciers à travers des développements significatifs, notamment sur l'Eco-Parc d'activités du Portail (30 hectares) dont les premières opérations de construction sont prévues pour mi-2009.

Les procédures administratives des ZAC Beauséjour à Sainte-Marie (78 hectares), Canne Mapou à Saint-Denis (10 hectares) et Cap Austral à Saint-Pierre (30 hectares) devraient se conclure dans le courant du 4<sup>ème</sup> trimestre 2008, permettant ainsi d'envisager un démarrage des travaux au 1<sup>er</sup> semestre 2009. Les procédures d'études se poursuivent sur deux autres opérations de ZAC portant sur 25 hectares de terrains détenus par CBo Territoria.

Les trois derniers programmes résidentiels en patrimoine propre seront livrés aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestres 2008 avec un objectif de plus-values à terme.

Le Groupe multiplie les contacts auprès des acteurs économiques du département en vue de projets immobiliers de grande ampleur.

L'activité de promotion immobilière est en développement avec au 2<sup>nd</sup> semestre 2008, le démarrage des travaux de deux résidences de 34 et 55 logements, et la vente de terrains viabilisés. Le Groupe entend continuer à développer ses ventes auprès d'acteurs institutionnels attirés par la qualité des emplacements et le savoir-faire du Groupe en promotion immobilière résidentielle.

## **Prochaine publication : Résultats annuels, le 17 mars 2009**

### **A propos de CBo Territoria**

*Fort d'un patrimoine foncier exceptionnel de 3 300 hectares, CBo Territoria est un des acteurs clés du développement immobilier de l'Île de La Réunion, département français le plus dynamique avec un PIB en croissance de 4,4 % en moyenne sur les 10 dernières années, contre 2,4 % pour la France métropolitaine.*

*CBo Territoria détient un positionnement de premier plan dans ses 3 métiers :*

- Gestion foncière et aménagement de zones d'ensemble ;*
- Développement et gestion immobilière d'un patrimoine en propre constitué majoritairement d'immobilier d'entreprise ;*
- Promotion immobilière en logements et terrains à bâtir.*

### **Contacts**

<u>Relations investisseurs</u> Jérôme Burgaud Directeur Administratif et Financier Email : contact@cboterritoria.com	<u>Relations presse</u> Edouard Miffre Tél. : 06 45 37 60 71 Email : edouard.miffre@manifeste.fr
---	---