



## Hausse des Résultats semestriels 2016 :

- Résultat net PdG : 3,7 M€, + 43%
- Actif de rendement : 292,0 M€, - 1,6% (après cessions)

## Perspectives : poursuite de la dynamique et nouveaux développements majeurs

« Au 1<sup>er</sup> semestre 2016, CBo Territoria confirme sa dynamique grâce aux premiers résultats de sa stratégie de développement. Portée par une politique active d'arbitrage, l'activité de Foncière se concentre davantage sur des actifs professionnels à plus haut rendement, y compris en dehors de nos terrains historiques. Parallèlement, l'activité de Promotion immobilière bénéficie d'un carnet de commande record dans l'Entreprise, et du succès croissant de l'organisation commerciale dans le résidentiel avec notamment une forte croissance des ventes de terrains résidentiels » déclare Eric Wuillai, Président-Directeur général de CBo Territoria.

Comptes consolidés en M€, normes IFRS	S1 2016	S1 2015	Variation
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>27,3</b>	<b>25,2</b>	<b>+ 8%</b>
<b>Résultat des activités</b>	<b>4,6</b>	<b>4,9</b>	<b>- 5%</b>
Variation juste valeur	2,7	0,9	x 3
Plus-value de cession	0,7	1,0	- 30%
Autres charges opérationnelles	(0,3)	0,1	x -2,4
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>7,7</b>	<b>6,9</b>	<b>+ 12%</b>
Résultat financier	(2,7)	(3,0)	+ 10%
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>5,0</b>	<b>3,9</b>	<b>+ 27%</b>
Impôt sur les résultats	(2,0)	(1,5)	- 32%
Résultats des sociétés mise en équivalence	0,8	0,2	x 4,2
Résultat net	3,7	2,6	+ 45%
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>3,7</b>	<b>2,6</b>	<b>+ 43%</b>

## **Nouvelle croissance des loyers de la Foncière et confirmation de la dynamique en Promotion immobilière**

Au 1<sup>er</sup> semestre 2016, CBo Territoria a réalisé un chiffre d'affaires global de 27,3 M€ en progression de 8% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2015. Cette performance est portée par les deux activités du Groupe : Foncière et Promotion immobilière.

Concernant l'activité de Foncière, les loyers bruts affichent une hausse de 10% pour atteindre 9,4 M€ contre 8,6 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2015. Cette croissance est soutenue par l'effet en année pleine de la mise en service du siège social de Soredip et par l'augmentation des loyers sur le Parc commercial du Portail.

Les revenus locatifs bruts générés par les actifs professionnels représentent désormais 74% des revenus locatifs bruts globaux contre 71% à la même période en 2015.

L'activité de Promotion immobilière réalise un chiffre d'affaires semestriel de 16,2 M€ en hausse de 8% grâce à la forte dynamique en immobilier d'entreprise (chiffre d'affaires de 7,7 M€ contre 2,5 M€ au S1 2015) qui compense le recul dans l'Habitat privé (- 23% à 3,4 M€) et social (- 51% à 2,7 M€). Dans l'attente d'une forte croissance attendue au 2<sup>nd</sup> semestre (carnet de commande de 47 terrains résidentiels vs 24 au S1 2015), les ventes de terrains à bâtir affichent une quasi-stabilité à 2,4 M€.

## **Un résultat net PdG de 3,7 M€ en hausse de 43%**

Au 1<sup>er</sup> semestre 2016, grâce à la progression de ses revenus locatifs bruts et à la hausse du loyer du Centre commercial E.Leclerc, l'activité de Foncière a dégagé un revenu net en hausse de 12% à 8,0 M€. Le taux d'EBITDA progresse ainsi à 84,5% (+ 1 point).

La marge de l'activité de Promotion immobilière est stable à 1,8 M€, soit un taux de 11,2% contre 12,0% au 1<sup>er</sup> semestre 2015.

Impacté ponctuellement par 0,9 M€ de frais d'études sur projets abandonnés ou modifiés pour un repositionnement de l'offre, le résultat semestriel des activités atteint 4,6 M€ contre 4,9 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2015.

Le succès grandissant du Centre commercial E.Leclerc et du Retail Park tire à la hausse la variation de la Juste Valeur qui, au global, progresse de 2,7 M€.

Après prise en compte de cette variation positive de Juste Valeur et de charges non récurrentes de 0,3 M€, le résultat opérationnel ressort à 7,7 M€ en hausse de 12% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2015.

Grâce à la renégociation des prêts en 2015 et à l'impact de la baisse des taux sur les taux variables (60% des prêts), le résultat financier passe de - 3,0 M€ à - 2,7 M€.

Après prise en compte d'un impôt sur résultats de 2,0 M€ et des résultats des sociétés mises en équivalence de 0,8 M€ (principalement liés au résultat ponctuel d'une société d'aménagement), le résultat net Part du Groupe affiche 3,7 M€, soit + 43%.

## **Baisse de 1,6% de la valeur des actifs de rendement en service suite à des arbitrages**

A l'issue du 1<sup>er</sup> semestre 2016, les actifs de rendement en service ressortent à 292,0 M€, en recul de - 1,6% par rapport au 31 décembre 2015. Ils représentent 78,3% du patrimoine global du Groupe.

Les actifs d'immobilier d'Entreprise représentent au 30 juin 2016 une surface totale de 75 300 m<sup>2</sup> avec un taux d'occupation qui progresse à 95% (+2 points) et un taux de rendement de 7,8% (+ 0,2 points). Sur le semestre, ces actifs ont été diminués d'une mise en équivalence de 5 500 m<sup>2</sup> (local commercial détenu à 50/50), d'une cession de 1 300 m<sup>2</sup> vacants et d'un transfert en exploitation de 500 m<sup>2</sup>. Cependant, suite à une hausse de Juste Valeur de + 4,9 M€, leur valeur progresse de 0,5% à 184,3 M€ pour représenter 63% des actifs de rendement du Groupe. Les commerces, actifs à plus forte résilience, constituent 52% de ces actifs professionnels.

Les actifs d'immobilier Résidentiel constitués de 597 logements enregistrent un taux d'occupation en légère hausse à 85 % (+ 1 point). Pondéré des logements en fin de défiscalisation mis en vente (valeur 24,7 M€ au 30 juin 2016), le taux atteint 88%. La valeur de ces actifs ressort à 107,7 M€, en baisse de 5,8 M€ (- 5,1%) par rapport à fin 2015. Elle prend en compte des cessions de logements pour 3,9 M€ et une baisse de Juste Valeur de 2,3 M€ consécutive à un ajustement des prix des logements à céder pour accélérer leur commercialisation, conformément à la stratégie d'arbitrage du Groupe. Les cessions de logements en fin de défiscalisation ont représenté 19 logements contre 14 logements au 1<sup>er</sup> semestre 2015.

### **Structure bilancielle**

Au 30 juin 2016, les capitaux propres Part du Groupe s'élèvent à 169,4 M€. Les actifs patrimoniaux représentent 70% des actifs totaux du Groupe. L'endettement net (LTV) recule de 54,5% (au 31/12/2015) à 53,6% des actifs immobiliers totaux qui représentent 456,4 M€ (IP + Stocks). Hors OCEANE (26,2 M€ à échéance 2020), ce ratio ressort à 47,9 %.

### **Actif Net Réévalué (ANR) de 5,23 €/action (5,40 €/action avant versement du dividende)**

L'ANR, qui traduit principalement la valeur de l'activité de Foncière du Groupe, atteint 170,0 M€ au 30 juin 2016, un niveau proche des capitaux propres. Après le versement d'un dividende de 0,17 €/action en juin 2016, il s'établit à 5,23 €/action contre 5,21 € à fin juin 2015.

### **Perspectives favorables**

#### **Dynamique au 2<sup>nd</sup> semestre**

L'activité de Foncière du 2<sup>nd</sup> semestre 2016 sera caractérisée par une stabilité des loyers par rapport au 1<sup>er</sup> semestre, dans l'attente de la contribution de nouveaux actifs commerciaux et résidentiels (dernier programme PILA) prévue en 2017. La dynamique du 1<sup>er</sup> semestre 2016 permet de relever l'objectif de progression des revenus locatifs annuels à + 4,5% contre +3,3% initialement prévus, soit 18,6 M€.

CBo Territoria confirme l'objectif en 2016 de cession de 45 logements en fin de défiscalisation, soit le double de l'année 2015. Cette accélération du rythme des cessions permet d'accroître la génération de cash pour réduire la dette et financer des nouveaux actifs à haut rendement.

Au 2<sup>nd</sup> semestre, l'activité de Promotion immobilière devrait poursuivre sa dynamique portée par le succès du quartier d'affaires de Mayotte commercialisés à 95% et l'essor du chiffre d'affaires en lotissements habitat. Parallèlement, le développement d'une nouvelle offre conjugué aux taux bas permet d'amorcer une légère reprise dans les logements privés. Dans le logement social, sur un marché progressivement impacté par la montée en puissance des bailleurs sociaux qui construisent eux-mêmes, le financement de 3 programmes de 135 logements doit permettre un redressement ponctuel du chiffre d'affaires de ce segment d'ici fin 2017.

### **Nouveaux projets majeurs pour 2019**

CBo Territoria entend poursuivre ses cessions d'actifs non stratégiques (logements, terrains et locaux d'activité à rendement réduit..) et s'appuyer sur l'essor de la Promotion immobilière dans l'Entreprise et les lotissements Habitat pour financer le développement de nouveaux actifs essentiellement commerciaux et à haut rendement.

Ces nouveaux actifs vont être développés majoritairement hors des terrains historiques du Groupe et, pour certains, en partenariat afin de saisir de nouvelles opportunités sur le territoire.

Ainsi, CBo Territoria confirme le fort intérêt de la part d'enseignes de premier rang pour son projet de parc commercial de 22 800 m<sup>2</sup> au Port (2<sup>ème</sup> commune économique de La Réunion) situé sur un terrain de 4,8 Ha acquis pour 11,7 M€. 50% du développement se fera en Promotion immobilière, le reliquat se répartissant entre Foncière et partenariat 50/50 (Mise en Equivalence). L'investissement global est estimé autour de 50 M€. La livraison du parc commercial est prévue courant 2019.

Par ailleurs, CBo Territoria vient d'annoncer le développement d'un nouvel actif commercial à l'enseigne E.Leclerc à St Joseph au sud de La Réunion, en partenariat à 50/50 avec le groupe Excellence, adhérent E.Leclerc et exploitant de l'hypermarché du Portail. Cet équipement s'étendra sur 20 200 m<sup>2</sup> pour un investissement de 37 M€ (à 50/50) avec une livraison prévue courant 2019.

### **Prochaine publication :**

- Chiffre d'affaires annuel 2016 : Mercredi 22 février 2017  
*Publication après Bourse*

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

*Propriétaire d'un patrimoine foncier exceptionnel de 3 000 hectares, CBo Territoria est un des acteurs clés du développement immobilier à l'Île de La Réunion et Mayotte, départements français en fort développement.*

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

- Aménagement urbain
- Promotion immobilière
- Foncière : développement de ses actifs patrimoniaux et gestion immobilière

**NYSE Euronext, FR0010193979, CBOT**  
**[www.cboterritoria.com](http://www.cboterritoria.com)**

### **Contacts**

<u>Relations investisseurs</u> Eric Wuillai Président-Directeur général <a href="mailto:direction@cboterritoria.com">direction@cboterritoria.com</a>	<u>Relations presse Paris</u> Edouard Miffre 06 95 45 90 55 <a href="mailto:emiffre@capvalue.fr">emiffre@capvalue.fr</a>  <u>Relations presse Réunion</u> Laurent Saget 06 92 61 47 36 <a href="mailto:laurent@lscorp.fr">laurent@lscorp.fr</a>
---	---