



## Robustesse des résultats annuels 2012

- Chiffre d'affaires : 109,5 M€, - 8 %
- Résultat net PdG : 16,2 M€, soit 0,51 €/action, - 2 %
- Génération de cash flow : 15,5 M€, - 7 %
- ANR/action : 4,75 €, + 10 %

## Perspectives 2013

- Capacité de financement sécurisée à hauteur de 90 M€ (dont OCEANE de 26,5 M€ et Prêt AFD de 35 M€)
- Accélération des investissements dans le développement des actifs professionnels

« En 2012, CBo Territoria présente de bonnes performances commerciales et financières malgré un contexte économique global tendu et une fiscalité incertaine. Notre haut niveau d'activité nous positionne par ailleurs comme acteur majeur du développement économique local, reconnu en décembre 2012 par le label OSEO de « Grand Donneur d'Ordre Privé ».

En 2013, notre activité de Promotion immobilière sera consacrée à la préparation d'une nouvelle offre, notamment en logements sociaux et terrains à bâtir, afin de relancer ces activités dès 2014. En outre, grâce au renforcement de nos moyens financiers avec le soutien de partenaires de premier plan, tels PROPARGO et l'AFD, nous confirmons nos objectifs d'investissement destinés à accélérer le développement de notre activité de Foncière, dont les revenus récurrents devraient connaître une forte hausse dès 2015.

Forts de la confiance préservée dans notre modèle, nous proposerons à l'Assemblée Générale du 5 juin 2013 un dividende de 0,10 € en hausse de 11 % », déclare Eric Wuillai, Président-directeur général de CBo Territoria.

Comptes consolidés en M€, normes IFRS	2012	2011	Variation
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>109,5</b>	<b>119,2</b>	<b>- 8 %</b>
<b>Résultat des activités</b>	<b>19,7</b>	<b>20,9</b>	<b>- 6 %</b>
Variation juste valeur	6,7	5,3	+ 27 %
Plus-value de cessions	0,5	0,4	+ 10 %
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>27,1</b>	<b>26,9</b>	<b>+ 1 %</b>
Résultat financier	- 5,1	- 5,2	
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>21,9</b>	<b>21,6</b>	<b>+ 1 %</b>
Impôts sur les résultats	- 5,4	- 5,0	+ 9 %
Résultat net	16,3	16,8	- 3 %
<b>Résultat net Part du Groupe</b>	<b>16,2</b>	<b>16,6</b>	<b>- 2 %</b>
<b>Cash flow courant</b>	<b>15,5</b>	<b>16,7</b>	<b>- 7 %</b>

Les comptes ont fait l'objet des procédures d'audit ; les rapports des Commissaires aux comptes sont en cours d'émission.

## **Maintien d'un haut niveau de chiffre d'affaires à 109,5 M€**

Après une année 2011 de très forte croissance (+ 80 %) portée par un pic de production en logements sociaux, CBo Territoria a réussi à maintenir en 2012 un haut niveau d'activité avec un chiffre d'affaires consolidé de 109,5 M€, malgré un contexte économique difficile et des incertitudes fiscales.

Le chiffre d'affaires réalisé en Promotion immobilière atteint 91,5 M€ (- 12 %) ; il est caractérisé par :

- un chiffre d'affaires robuste dans les logements privés (33,3 M€, - 3 %), malgré un avancement technique moyen moindre qu'en 2011 ;
- une nouvelle année de forte production exceptionnelle en logements sociaux (39,5 M€, - 10 %) ;
- la poursuite de la production du siège régional de la CAF qui tire le chiffre d'affaires en Promotion immobilière d'Entreprise (14,0 M€, - 5 %) ;
- un recul sensible des ventes de terrain à bâtir (5,0 M€, - 44 %) dans l'attente de nouvelles offres.

Parallèlement, les actifs de rendement livrés en 2011 et 2012 ont permis à l'activité de Foncière de poursuivre sa progression avec des revenus locatifs bruts de 13,0 M€ sur l'année 2012 (+ 17 %). Conformément aux orientations stratégiques du Groupe, la majorité des revenus locatifs (65 %) est générée par des actifs d'immobilier d'entreprise.

## **Robustesse des résultats**

En 2012, grâce à un taux de marge global de 14,6 % en Promotion immobilière et à une hausse de 18 % des loyers nets soutenue par une maîtrise des charges d'exploitation et une contribution croissante des actifs d'immobilier d'entreprise, CBo Territoria a enregistré une baisse limitée du résultat des activités à 19,7 M€ (- 6 %) par rapport à 2011.

Sur l'exercice, CBo Territoria a enregistré une hausse globale de la juste valeur de ses actifs patrimoniaux à hauteur de + 6,7 M€ répartis entre + 4,1 M€ de revalorisation du foncier (nouveaux droits à construire) et + 2,6 M€ de revalorisation nette des actifs de rendement. Cette performance traduit, dans un environnement global tendu, la capacité de CBo Territoria à créer de la valeur par ses métiers d'aménageur et de développeur immobilier sur terrain détenu en propre.

Fort de cette revalorisation, le résultat opérationnel 2012 atteint 27,1 M€, contre 26,9 M€ en 2011, soit une progression de 1%.

Tenant compte d'une baisse du coût de l'endettement net (à 5,1 M€ contre 5,2 M€ en 2011), le résultat avant impôts ressort à 21,9 M€ (+ 1 %).

Après prise en compte de la réduction d'impôt de 2,4 M€ générée par les investissements résidentiels patrimoniaux, le résultat net Part du Groupe ressort à 16,3 M€ (- 2 %), se maintenant à un haut niveau (0,51 € par action).

Soutenu par la contribution croissante de l'activité de Foncière et la rentabilité dégagée en Promotion immobilière, le cash flow courant généré au titre de l'exercice 2012 atteint 15,5 M€ (- 7%). Il se trouve réinvesti à hauteur de 80 % dans le développement de l'activité de Foncière.

## **Poursuite de la progression des actifs patrimoniaux : + 13 %**

En 2012, le développement de nouveaux actifs de rendement majoritairement en Immobilier professionnel a permis à CBo Territoria d'accroître la valeur de ses actifs immobiliers patrimoniaux d'un montant net de 32,7 M€, pour les porter à 293,0 M€.

Les immeubles de rendement en service (200 M€) comprennent désormais 52 200 m<sup>2</sup> d'Immobilier professionnel – commerces, bureaux et locaux d'activités – pour une valeur de 113,4 M€, et 460 logements représentant 37 300 m<sup>2</sup> pour une valeur totale de

86,6 M€. La localisation de choix et la qualité de ces biens neufs ou récents sont confirmées par des taux d'occupation élevés (92 % pour l'immobilier professionnel, 94 % pour les logements)

### **Structure bilancielle équilibrée et solide**

Au 31 décembre 2012, les capitaux propres Part du Groupe s'élèvent à 148,4 M€ en progression de 13,2 M€, avec en contrepartie à l'actif des biens immobiliers, récents et bien situés, évalués par expertise indépendante.

L'endettement net est maîtrisé en lien avec le cash flow généré et la nature de la dette ; il représente 43 % des actifs immobiliers totaux contre 44 % fin 2011.

Malgré une hausse ponctuelle du stock liée au report sur 2013 de ventes liées à la fin de la loi Scellier Dom, le besoin en fonds de roulement est maîtrisé.

Le succès de l'OCEANE de 26,5 M€ émise en décembre 2012 conjugué aux accords de prêts bancaires obtenus en 2012 à hauteur de 29 M€, renforce les capacités de financement du Groupe dont l'objectif prioritaire est de développer les actifs de rendement de son activité de Foncière.

### **Actif Net Réévalué (ANR) de 4,75 €/action : + 10 %**

Dans le cadre de son activité de Foncière, la société évalue en juste valeur ses immeubles de placement figurant à son actif. L'ANR (proche des capitaux propres Part du Groupe) atteint 152,0 M€ au 31/12/2012 ; il s'établit à 4,75 €/action, après versement d'un dividende de 0,09 € par action en juin 2012, en progression de 10 % sur un an.

### **Perspectives 2013**

En 2013, compte tenu d'un environnement fiscal instable et de retards administratifs rencontrés pour le lancement de deux ZAC porteuses d'offre en logements sociaux et terrains à bâtir, CBo Territoria anticipe une baisse de son chiffre d'affaires en Promotion immobilière.

Cette prévision ne modifie pas les objectifs d'investissement pour le développement de l'activité de Foncière, basé sur un pipeline d'opérations identifiées et dont le financement est assuré avec notamment l'obtention d'un prêt de 35 M€ sur 15 ans octroyé par l'AFD en février 2013.

Ainsi, CBo Territoria confirme son objectif de 360 M€ d'immeubles de rendement à fin 2015.

En 2013, ces investissements seront concentrés sur la production du plus grand centre commercial E.Leclerc de l'Île de La Réunion et la mise en chantier du Retail Park connexe.

### **Un dividende qui progresse à 0,10 € par action (vs 0,09 € en 2012)**

Confiant dans ses capacités à poursuivre le développement de son activité de Foncière et à préparer une nouvelle dynamique en Promotion immobilière, CBo Territoria proposera à l'Assemblée Générale du 5 juin 2013, le versement d'un dividende de 0,10 € par action, en hausse de 0,01 € par action pour la 7<sup>ème</sup> année consécutive (+ 11 % par rapport à 2011).

## Prochain rendez-vous

- **Assemblée Générale 2012 :** **mercredi 5 juin 2013**

## Prochaines publications :

- **Chiffre d'affaires 1<sup>er</sup> trimestre 2013 :** **mercredi 15 mai 2013**
- **Chiffre d'affaires 1<sup>er</sup> semestre 2013 :** **mercredi 14 août 2013**
- **Résultats semestriels 2013 :** **vendredi 27 septembre 2013**
- **Chiffre d'affaires 9 mois 2013** **jeudi 14 novembre 2013**

*Chiffres d'affaires : publication après Bourse  
Résultats semestriels : publication avant Bourse*

## **A propos de CBo Territoria**

*Propriétaire d'un patrimoine foncier exceptionnel de 3 000 hectares, CBo Territoria est un acteur clé du développement immobilier de l'Ile de La Réunion, département français d'Outre-mer caractérisé par une forte croissance démographique.*

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

- *Gestion foncière et aménagement de zones d'ensemble ;*
- *Promotion immobilière et vente de terrains à bâtir ;*
- *Développement et gestion immobilière d'actifs patrimoniaux détenus en propre.*

**NYSE Euronext C, FR0010193979, CBOT**

**[www.cboterritoria.com](http://www.cboterritoria.com)**

## **Contacts**

<u>Relations investisseurs</u> Jérôme Burgaud Directeur Général Adjoint - Finances contact@cboterritoria.com	<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.territoires@wanadoo.fr">laurent.territoires@wanadoo.fr</a>
---	---