



## Chiffre d'affaires en 2013 : 80,8 M€

- **Promotion immobilière** : Chiffre d'affaires de 62,1 M€ (- 32 %), conforme aux prévisions dans l'attente du redémarrage des contrats institutionnels et du lancement d'une nouvelle offre en 2014
- **Foncière** : croissance régulière des revenus locatifs bruts à 14,0 M€ (+ 8 %) conforme aux objectifs

« En 2013, notre activité de Promotion immobilière a atteint son point d'inflexion avant d'amorcer une nouvelle dynamique en 2014 avec la relance des contrats institutionnels et le lancement d'une nouvelle offre en Habitat privé et parcelles. Parallèlement, fort de nos succès dans la commercialisation de nos projets phares pour notre activité de foncière, nous avons accéléré nos investissements qui, avec des financements assurés, s'affranchissent désormais de la contribution de la Promotion immobilière » déclare Eric Wuillai, Président-directeur général de CBo Territoria.

Comptes consolidés, en M€ Normes IFRS, non audités	2013	2012	Variation
Chiffre d'affaires 1 <sup>er</sup> trimestre	21,0	21,6	- 3 %
Chiffre d'affaires 2 <sup>ème</sup> trimestre	21,3	24,8	- 14 %
Chiffre d'affaires 3 <sup>ème</sup> trimestre	16,5	24,4	- 32 %
Chiffre d'affaires 4 <sup>ème</sup> trimestre	22,0	38,8	- 43 %
<i>Dont Ventes en Promotion immobilière</i>	17,0	33,7	- 50 %
<i>Dont Revenus locatifs bruts</i>	3,5	3,5	+ 1 %
<i>Dont Charges refacturées aux locataires</i>	0,6	0,8	- 25 %
<i>Dont Produits des activités annexes</i>	1,0	0,9	+ 6 %
<b>Chiffre d'affaires annuel</b>	<b>80,8</b>	<b>109,5</b>	<b>- 26 %</b>
<i>Dont Ventes en Promotion immobilière</i>	62,1	91,5	- 32 %
<i>Dont Revenus locatifs bruts</i>	14,0	13,0	+ 8 %
<i>Dont Charges refacturées aux locataires</i>	1,7	1,7	+ 3 %
<i>Dont Produits des activités annexes</i>	3,1	3,4	- 9 %

## Promotion immobilière : une année de transition

En 2013, le pôle Promotion immobilière de CBo Territoria a réalisé un chiffre d'affaires de 62,1 M€ en recul de 32 % par rapport à l'exercice 2012 qui avait été caractérisé, tout comme 2011, par une production exceptionnellement élevée en logements sociaux, suite à des décalages au lancement. L'activité du pôle évolue de la manière suivante :

- La Promotion immobilière en logements privés baisse de 20 % compte tenu d'un contexte fiscal non adapté (Loi Duflot Dom) et des difficultés d'accès au crédit pour les particuliers malgré les taux bas. Dans ce contexte, CBo Territoria a opté pour une politique prudentielle de réduction de l'offre globale en privilégiant la vente des produits finis au lancement de nouveaux programmes pour limiter les stocks.
- Comme annoncé dans les publications précédentes, la Promotion immobilière en logement social a fortement ralenti (- 50 %) en raison d'une base comparative élevée en 2012, et dans l'attente de la relance de la production dès 2014 avec l'avancement opérationnel des nouvelles ZAC Roche Café et Marie Caze et le nouvel accord signé avec la SHLMR (800 logements à réaliser d'ici 2017).
- La Promotion en immobilier d'entreprise est en retrait de 23 % après la livraison en septembre 2013 du siège régional de la CAF à Beauséjour qui représentait un contrat particulièrement important pour cette activité annexe du Groupe. La livraison courant 2014 de l'Hypermarché E.Leclerc sur le parc d'activités du Portail ouvre de nouvelles perspectives dans ce secteur d'activité.
- La Promotion de terrains à bâtir se redresse à partir du 4<sup>ème</sup> trimestre par la vente de terrains essentiellement à vocation économique. L'effet sur le chiffre d'affaires de la nouvelle offre en lotissement d'habitat se concrétisera en 2014 en raison des délais traditionnellement longs pour la transformation des réservations en acte de vente.

Chiffre d'affaires Activité Promotion immobilière	Chiffre d'affaires 2013		Chiffre d'affaires 2012		Variation	
	En M€ / Contribution		En M€ / Contribution		En M€ / En %	
<b>Promotion immobilière Immeubles bâtis</b>	<b>57,2</b>	<b>92 %</b>	<b>86,8</b>	<b>95 %</b>	<b>- 29,6</b>	<b>- 34 %</b>
<i>Dont Promotion immobilière Habitat Privé</i>	26,7	43 %	33,3	36 %	- 6,7	- 20 %
<i>Dont Promotion immobilière Habitat Social</i>	19,7	32 %	39,5	43 %	- 19,8	- 50 %
<i>Dont Promotion immobilière Entreprise</i>	10,8	17 %	14,0	15 %	- 3,2	- 23 %
<b>Promotion Ventes Terrains à bâtir</b>	<b>5,0</b>	<b>8 %</b>	<b>4,7</b>	<b>5 %</b>	<b>+ 0,3</b>	<b>+ 5 %</b>
<i>Dont Ventes de parcelles à bâtir Habitat</i>	2,6	4 %	5,0	5 %	- 2,4	- 47 %
<i>Dont Ventes Autres terrains</i>	2,3	4 %	- 0,3	0 %	+ 2,6	NS
<b>Total Promotion immobilière</b>	<b>62,1</b>	<b>100 %</b>	<b>91,5</b>	<b>100 %</b>	<b>- 29,4</b>	<b>- 32 %</b>

Le niveau de marge dégagée en 2013 par les activités en Promotion immobilière est attendu autour de 15 % (Vs 14,8 % en 2012).

## Foncière : Croissance des revenus locatifs bruts de 8 %

Les loyers générés par l'activité de Foncière poursuivent leur progression portée par l'accroissement régulier du patrimoine locatif :

- La surface des actifs d'immobilier d'entreprise en exploitation au 31/12/2013 progresse de 4 % (Vs 31/12/12) avec la livraison d'un premier programme de bureaux sur le parc d'activités du Portail ;
- Les actifs résidentiels augmentent de 9 % en 2013 avec la livraison d'un programme de 40 logements à Beauséjour portant le parc en exploitation à 492 logements.

Chiffre d'affaires Activité de Foncière	Chiffre d'affaires 2013		Chiffre d'affaires 2012		Variation	
	En M€ / Contribution		En M€ / Contribution		En M€ / En %	
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>14,0</b>	<b>100 %</b>	<b>13,0</b>	<b>100 %</b>	<b>+ 0,9</b>	<b>+ 8 %</b>
<i>Dont Immobilier Entreprise</i>	9,1	65 %	8,4	65 %	+ 0,7	+ 8 %
<i>Dont Immobilier Habitat</i>	4,3	31 %	4,0	31 %	+ 0,3	+ 7 %
<i>Dont Immobilier Autres</i>	0,6	4 %	0,6	4 %	NS	NS
<b>Charges refacturées aux locataires</b>	<b>1,7</b>	/	<b>1,7</b>	/	<b>NS</b>	<b>NS</b>
<b>Total Loyers (charges Locataires incluses)</b>	<b>15,7</b>	/	<b>14,7</b>	/	<b>+ 1,0</b>	<b>+ 7 %</b>

Ainsi, l'activité de Foncière affiche en 2013 une hausse de 8 % de ses revenus locatifs bruts qui atteignent 14,0 M€ dont 65 % sont générés par les actifs d'immobilier d'entreprise, conformément à la stratégie du Groupe.

Le taux d'occupation reste supérieur à 90 % pour l'ensemble des biens locatifs du Groupe confirmant leur attractivité.

L'excédent brut d'exploitation locatif reste à un niveau proche de 90 % des revenus locatifs.

## Recul des produits des activités annexes

En 2013, les activités annexes, qui regroupent les prestations de services immobiliers (gestion immobilière et commercialisation des biens du Groupe, prestation de maîtrise d'ouvrage) et les autres activités, sont en baisse de 9 % et ressortent à 3,1 M€. Cette évolution est directement liée à la baisse du chiffre d'affaires en Promotion immobilière.

## Perspectives 2014 : Entrée dans une nouvelle dimension de la Foncière....

En 2014, l'activité de Foncière entrera dans une nouvelle dimension avec la livraison sur le 2<sup>nd</sup> semestre de l'année du plus important actif de CBo Territoria : l'Hypermarché E.Leclerc et ses galeries commerciales dans le parc d'activités du Portail développé par le Groupe. Ce nouveau bien de 16 700 m<sup>2</sup> de surface utile (SU) représente une valeur de 42,6 M€ qui fera progresser de 35 % la valeur des immeubles de rendement en immobilier d'entreprise détenus par le Groupe.

Parallèlement, CBo Territoria poursuit ses investissements sur le parc d'activités du Portail avec le Retail Park de 4 200 m<sup>2</sup> SU et les Entrepôts logistique Soredip/CFAO de 6 600 m<sup>2</sup> SU qui seront livrés début 2015.

Dans le secteur du logement intermédiaire, la société a obtenu l'agrément fiscal en décembre 2013 pour la réalisation de 118 logements (Défiscalisation IS Girardin dans le logement intermédiaire) sur la ZAC de Beauséjour, qui génère une économie d'impôt nette des ajustements de juste valeur sur ces deux immeubles de 5,7 M€.

#### .... Et redémarrage attendu dans la Promotion immobilière

Dans le secteur de la Promotion immobilière, l'année 2014 devrait connaître la relance de la production des logements sociaux avec 72 nouveaux logements en cours de réalisation et 146 logements en programmation 2014 avec la SHLMR dont le lancement des travaux est tributaire des obtentions de financement du bailleur social.

Non adaptée aux besoins des réunionnais caractérisés par des logements de trois ou quatre pièces, la Loi Duflot Dom, qui privilégie les petites surfaces d'une ou deux pièces en raison du maintien dans le plafond de 10 000 €, est un échec à La Réunion.

CBo Territoria s'est donc recentrée sur l'accession à la propriété et développe de nouveaux produits. 140 nouveaux logements devraient être mis en chantier en 2014, sous réserve de l'atteinte de la pré-commercialisation prudentielle à 40 %. L'offre en parcelles à bâtir se renouvelle pour atteindre les 134 parcelles en 2014.

Le Groupe rappelle qu'il vient d'acquérir à Mayotte, 101<sup>ème</sup> département français, un terrain de 12 000 m<sup>2</sup> pour réaliser un quartier d'affaires au cœur de la zone économique de l'Île. L'objectif de CBo Territoria est d'y créer 12 000 m<sup>2</sup> SU essentiellement vendus en Promotion immobilière. A travers cette 1<sup>ère</sup> opération hors Réunion, CBo Territoria souhaite démontrer son savoir-faire à l'export dans le développement d'un quartier durable en milieu tropical.

#### Prochaine publication :

- **Résultats annuels 2013 : mercredi 19 mars 2014 (avant 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 de l'Île de La Réunion, département français en fort développement soutenu par une évolution démographique dynamique.*

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

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

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

#### Contacts

<u>Relations investisseurs</u> Fabien Weill Directeur Administratif et Financier <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>
--	---