



Résultats 2013 : hausse du résultat net liée à une nouvelle offre

- Chiffre d'affaires : 80,8 M€, - 26 %
- Résultat net PdG : 17,7 M€, + 9 %
- ANR/action : 5,22, + 10 %

Perspectives 2014

- Innovation majeure « d'accession différée à la propriété »
- Relance de la Promotion immobilière institutionnelle
- Entrée dans une nouvelle dimension de la Foncière

« En 2013, comme attendu, CBo Territoria a fait face à une forte baisse de sa production de logements avec une loi Duflot Dom peu adaptée et un point d'inflexion dans le logement social. Cette évolution n'a pas affecté la Foncière, qui, forte de financements sécurisés, a bénéficié de nouveaux investissements stratégiques. 2014 devrait être, selon nous, une année particulièrement dynamique, avec le lancement de notre offre innovante d'accession différée à la propriété, la reprise de la production de logements sociaux, et la livraison du Centre Commercial E.Leclerc qui fait entrer notre Foncière dans une nouvelle dimension » déclare Éric Wuillai, Président-directeur général de CBo Territoria.

Comptes consolidés et audités en M€, normes IFRS	2013	2012	Variation
Chiffre d'affaires	80,8	109,5	- 26 %
Résultat des activités	16,0	19,7	- 19 %
Variation juste valeur	4,0	6,7	- 41 %
Résultat opérationnel	21,1	27,1	- 22 %
Résultat financier	- 5,4	- 5,1	n/s
Résultat avant impôts	15,7	21,9	- 28 %
Impôt sur les résultats	+ 1,9	- 5,4	n/s
Résultat net	17,7	16,3	+ 9 %
Résultat net Part du Groupe	17,7	16,2	+ 9 %
Cash-flow courant	11,8	15,5	- 24 %

Conformément aux attentes, recul de l'activité de Promotion immobilière et poursuite de la croissance des revenus de la Foncière

En 2013, CBo Territoria a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 80,8 M€, en baisse de 26 % compte tenu du recul de 32 % de l'activité de Promotion immobilière tandis que l'activité de Foncière, axe de développement prioritaire du Groupe, continuait sa progression (+ 7 %).

Le pôle Promotion immobilière a été notamment caractérisé par :

- une baisse de la production de logements sociaux (19,7 M€, - 50 %) dans l'attente de la relance de la production dès 2014 qui sera portée par le développement de deux nouvelles ZAC et un nouvel accord signé avec la SHLMR (800 logements d'ici fin 2017)
- un recul des ventes de logements privés (26,7 M€, - 20 %) lié à une loi Duflot Dom peu adaptée au contexte local

Le pôle Foncière enregistre une nouvelle croissance de ses revenus locatifs à 14,0 M€ (+ 7 %) soutenue par l'accroissement régulier du patrimoine du Groupe. Conformément aux orientations stratégiques de CBo Territoria, la majorité des revenus locatifs (65 %) est générée par des actifs d'immobilier d'entreprise.

Un résultat net PdG en hausse de 9 %

En 2013, le recul du chiffre d'affaires en Promotion fait mécaniquement baisser la marge (- 30 %) qui maintient néanmoins son taux autour de 15 % grâce à une contribution ponctuellement plus importante des logements privés et de l'immobilier d'entreprise.

De son côté, l'activité de Foncière a dégagé un revenu net (EBITDA) en hausse de 7 % à 12,4 M€, soit un taux de 89 % dans les standards de la profession.

Après prise en compte de ces résultats et des frais de structure nets, le résultat des activités atteint 16,0 M€ avec une contribution croissante de l'activité de Foncière (57 % contre 47 % en 2012).

La génération de nouveaux droits à construire en ZAC a soutenu la revalorisation en juste valeur des actifs de placement qui au global atteint + 4,0 M€.

Après prise en compte de charges financières maîtrisées à hauteur de - 5,4 M€ (vs - 5,0 M€ en 2012) dans un contexte de fort investissement de la Foncière, le résultat avant impôts ressort à 15,7 M€, en baisse de 28 %.

Grâce à une économie d'IS de 7,2 M€ obtenue via la loi Girardin à l'IS pour l'investissement dans 120 logements destinés au lancement d'une offre innovante d'accession différée à la propriété, le résultat net PdG de CBo Territoria progresse de 9 % à 17,7 M€ contre 16,2 M€ en 2012.

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 2013 atteint 11,8 M€ contre 15,5 M€ en 2012. Il se trouve investi à hauteur de 80 % dans le développement de l'activité de Foncière en complément de financements sécurisés.

Forte progression du patrimoine d'actifs de rendement en cours : + 18,7 M€

En 2013, dans le cadre du développement des actifs clés du Parc d'activités du Portail (Centre Commercial E.Leclerc et Retail Park qui seront livrés au S2 2014), CBo Territoria a réalisé des investissements significatifs qui, aux côtés de la progression de la juste valeur, ont permis d'accroître de 18,7 M€ les actifs de rendement en cours.

Parallèlement, grâce à la livraison de nouveaux biens, les actifs de rendement en service progressent de 10,5 M€.

Ainsi, au total, les actifs patrimoniaux de CBo Territoria atteignent 322,2 M€ au 31 décembre 2013 contre 293,0 M€ au 31 décembre 2012.

Le taux de rendement moyen (brut, avant inoccupation) de l'immobilier professionnel ressort à 9,2 % malgré un marché en léger recul. Il ressort à 5,1 % pour l'immobilier résidentiel.

Structure bilancielle équilibrée avec un endettement maîtrisé

Au 31 décembre 2013, les capitaux propres PdG s'élèvent à 163,5 M€ en progression de 14,7 M€, avec en contrepartie à l'actif des biens immobiliers récents et bien situés, évalués par expertise indépendante. L'endettement net (LTV) représente 47 % des actifs immobiliers totaux.

Les stocks de produits finis sont de 20 M€ (contre 27,6 M€ à fin juin 2013) et la trésorerie, qui ressort à 15,4 M€ contre 25,6 M€ fin 2012, a été mobilisée à hauteur de 10 M€ pour porter l'acquisition d'un foncier stratégique pour le Groupe.

Actif Net Réévalué (ANR) de 5,22 € par action

L'ANR, qui inclut des plus-values latentes non comptabilisées dans la juste valeur pour 4,1 M€ (vs 3,5 M€ au 31/12/2012), atteint 167,6 M€ au 31/12/2013 ; il s'établit ainsi à 5,22 € par action, en progression de 10 % par rapport à l'exercice précédent, après le versement d'un dividende de 0,10 € par action en juin 2013.

Perspectives favorables

Une innovation stratégique pour faciliter l'accession à la propriété des classes moyennes réunionnaises

S'appuyant sur l'économie d'IS liée à la loi Girardin dont il peut bénéficier et sur sa double expertise Foncière/Promotion immobilière, CBo Territoria innove et va prochainement lancer l'accession différée à la propriété pour les classes moyennes réunionnaises.

Soutenu par un financement de l'AFD à hauteur de 21 M€ sur 20 ans, ce dispositif permettra aux locataires d'un bien résidentiel détenu par CBo Territoria d'en acquérir la propriété au bout de 7 ans avec un prix d'achat inférieur d'environ 20 % à la valeur neuve du bien. Cette décote sera financée par une partie de l'économie d'IS dont CBo Territoria a bénéficié dans le cadre de la loi Girardin lors de ses investissements dans les biens résidentiels locatifs promis à la vente. CBo Territoria précise que la totalité de l'économie d'IS 2013 liée à la loi Girardin sera réinvestie dans ce nouveau produit.

Deux premières opérations portant sur 118 logements seront proposées aux futurs locataires-acquéreurs lors du lancement commercial prévu avant l'été 2014.

Grâce à cette innovation unique en France, le Groupe prévoit de créer encore environ 500 logements intermédiaires sur les 5 prochaines années sur ses quartiers durables.

L'entrée de la Foncière dans une nouvelle dimension

En 2014, les livraisons au 2nd semestre du Centre Commercial E.Leclerc (16 700 m² SU, valeur : 43 M€) et du Retail Park (4 200 m² SU, valeur : 14 M€) situés sur le Parc d'activités du Portail, vont faire entrer l'activité de Foncière dans une nouvelle dimension avec une progression de plus de 20 % de ses actifs de rendement. Avec le futur Entrepôt logistique Soredip (CFAO) qui devrait être livré début 2015 sur le même site, les trois actifs devraient représenter en 2016, 1^{ère} année pleine, 3,8 M€ de loyers supplémentaires, soit + 25 % par rapport à 2013. En attendant, en 2014, CBo Territoria annonce un objectif de croissance de ses revenus locatifs bruts de 7 % pour atteindre 15,0 M€.

Reprise de la production en Promotion immobilière

En 2014, CBo Territoria anticipe un rebond de l'activité de la Promotion immobilière, grâce à une nouvelle dynamique dans le logement social, la reprise des ventes de

parcelles habitat, et des succès potentiels en immobilier d'entreprise sur 5 projets d'environ 3 000 m² chacun. Par ailleurs, CBo Territoria va lancer en 2015 les travaux d'aménagement pour la réalisation à Mayotte d'un quartier d'affaires de 12 000 m² signant ainsi sa première opération de Promotion immobilière hors de l'Ile de La Réunion.

Proposition d'un dividende de 0,13 €/action, soit 2,50 %/ANR

Confiant dans ses perspectives de développement, conformément à ses objectifs fixés en 2012, CBo Territoria proposera à l'Assemblée Générale du 4 juin 2014, le versement d'un dividende de 0,13 € par action, représentant 2,50 % de l'ANR, rejoignant ainsi progressivement les standards des Foncières cotées (4 à 5 %). Ainsi, 75 % du résultat net 2013 seront réinvestis dans le développement du Groupe et la totalité de l'économie d'IS sera dédiée au lancement de la nouvelle offre d'accession différée à la propriété.

Les procédures d'audit sur les comptes consolidés au 31 décembre 2013 de CBo Territoria ont été effectuées. Le rapport de certification sera émis après vérification du rapport annuel.

Prochains rendez-vous :

- Chiffre d'affaires 1^{er} trimestre 2014 : mardi 13 mai 2014
- Assemblée Générale : 4 juin 2014, Ile de La Réunion

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 de l'Ile 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

Contacts

<u>Relations investisseurs</u> Fabien Weill Directeur Administratif et Financier direction@cboterritoria.com	<u>Relations presse Paris</u> Edouard Miffre 06 95 45 90 55 emiffre@capvalue.fr <u>Relations presse Réunion</u> Laurent Saget 06 92 61 47 36 laurent@lscorp.fr
--	---