



Résultats du 1^{er} semestre 2014 : Objectif atteint de basculement vers l'activité de Foncière

- Actif de rendement : 260 M€, + 23 %
- Résultat net PdG : 2,3 M€, - 63 %

Perspectives : Amélioration attendue du résultat net au S2

« Le 1^{er} semestre 2014 marque le basculement de CBo Territoria vers une activité de Foncière avec 260 M€ d'actifs de rendement en service au 30 juin. La montée en puissance de cette activité nous permet de renforcer la part récurrente de nos résultats dans un contexte de marché difficile en France qui impacte fortement notre activité complémentaire de Promotion immobilière.

Au 2nd semestre, nous anticipons une amélioration de nos résultats grâce à l'accélération progressive de la croissance de nos revenus locatifs et à la transformation des réservations en Promotion immobilière dont le volume s'est accru au 1^{er} semestre », déclare Eric Wuillai, Président-directeur général de CBo Territoria.

Comptes consolidés en M€, normes IFRS	S1 2014	S1 2013
Chiffre d'affaires	23,1	42,3
Résultat des activités	4,6	7,5
Variation juste valeur	0,5	4,5
Résultat opérationnel	5,8	12,3
Résultat financier	- 2,2	- 3,0
Résultat avant impôts	3,6	9,3
Impôt sur les résultats	- 1,4	- 3,2
Résultat net	2,2	6,1
Résultat net part du Groupe	2,3	6,0
Cash flow courant	2,9	4,9

Poursuite de la croissance des loyers de l'activité de Foncière et fort recul du chiffre d'affaires en Promotion immobilière

Au 1^{er} semestre 2014, CBo Territoria a réalisé un chiffre d'affaires total de 23,1 M€ en baisse de 45 % par rapport au 1^{er} semestre 2013 suite au recul de 59 % du chiffre d'affaires en Promotion immobilière tandis que l'activité de Foncière continue sa progression (+ 3 %).

Sur le semestre, avec des revenus locatifs bruts de 6,9 M€, l'activité de Foncière affiche une hausse de + 3 % soutenue par l'accroissement du patrimoine locatif en immobilier d'entreprise (+ 4 %) à fin 2013 alors que celui en habitat reste stable avec la mise en vente de logements en fin de défiscalisation.

Sur une période traditionnellement peu représentative du niveau d'activité annuelle et dans un marché national difficile, la Promotion immobilière a été confrontée à une forte baisse de son chiffre d'affaires en immobilier bâti privé et institutionnels que n'a pu compenser la hausse des ventes de terrains à bâtir.

Néanmoins, parallèlement, fort d'une offre renouvelée et optimisée, CBo Territoria a enregistré une hausse significative des réservations en logements privés à 52 lots contre 27 au 1^{er} semestre 2013. Cette bonne dynamique commerciale permet d'anticiper un rebond des ventes au 2nd semestre.

Un résultat net PdG de 2,3 M€

Au 1^{er} semestre 2014, l'activité de Foncière a dégagé un revenu net (EBITDA) de 6,1 M€, représentant 88 % des revenus locatifs.

De son côté, compte tenu d'une répartition des ventes moins favorable, le taux de marge de l'activité de Promotion immobilière atteint 11,6 % contre 13,9 % au 1^{er} semestre 2013. En tenant compte de charges ponctuelles pour défaillance de fournisseurs (0,4 M€), ce taux ressort exceptionnellement à 8,6%.

Fruit des activités de Promotion immobilière et de Foncière, le résultat des activités atteint 4,6 M€. Il est caractérisé par une contribution importante de l'activité de Foncière (84 % du résultat des activités contre 58 % au S1 2013) dont la résilience permet de réduire la sensibilité des résultats du Groupe à l'évolution de la Promotion immobilière.

Après prise en compte d'une revalorisation de la juste valeur de 0,5 M€ suite à de nouveaux droits à construire, et d'un résultat financier en recul à - 2,2 M€, le résultat avant impôts semestriel ressort à 3,6 M€ contre 9,3 M€ au S1 2013.

La charge d'impôts sur les résultats s'inscrit sur ce semestre à un niveau normalisé, dans l'attente des prochains investissements prévus en patrimoine résidentiel PILA de défiscalisation au 2nd semestre.

Après intérêts minoritaires, le résultat net Part du Groupe s'élève à 2,3 M€.

Forte croissance du patrimoine d'actifs de rendement en service : + 23 %

Au 1^{er} semestre 2014, les investissements réalisés dans le développement d'actifs majeurs et la mise en service du centre commercial E.Leclerc ont permis à la Foncière d'atteindre une taille critique : elle devient désormais l'activité clé du Groupe. La valeur des actifs de rendement en service du Groupe progresse ainsi de 48,0 M€ pour s'élever à 259,9 M€ contre 212,0 M€ au 31 décembre 2013.

En immobilier professionnel, le taux de location s'élève à 90 %. Le taux de rendement moyen brut est en diminution structurelle à 8,2 % (vs 9,1 % au 31 décembre 2013) compte tenu de la mise en service du Centre commercial E. Leclerc dont le taux de rendement normalisé est conforme à celui du secteur des hypermarchés.

En immobilier résidentiel, le taux de location atteint 92 % avec un taux de rendement brut de 5,1 % (avant inoccupation).

L'ensemble de ces performances traduit la forte attractivité du patrimoine de rendement du Groupe malgré un contexte de marché qui pèse sur les prix des locations.

Structure bilancielle équilibrée

Au 30 juin 2014, les capitaux propres Part du Groupe s'élèvent à 161,7 M€ avec en contrepartie à l'actif des biens immobiliers récents et bien situés, évalués par expertise indépendante. L'endettement net (LTV) représente 50 % des actifs immobiliers totaux. Hors OCEANE (26,5 M€ à échéance 2019), ce ratio ressort à 44 %.

Conformément à sa politique prudentielle en Promotion immobilière qui privilégie les ventes de logements en travaux ou livrés, le stock de produits finis recule à 16,2 M€ au 30 juin 2014 contre 19,7 M€ au 31 décembre 2013 et 27,1 M€ au 30 juin 2013.

Actif Net Réévalué (ANR) de 5,05 € par action

L'ANR, qui traduit principalement la valeur de Foncière du Groupe, atteint 164,5 M€ au 30 juin 2014, un niveau proche des capitaux propres. Il s'établit ainsi à 5,05 € par action, soit + 6 % par rapport au 30 juin 2013.

Perspectives

CBo Territoria a désormais atteint son objectif de basculement vers une activité de Foncière avec 260 M€ d'immeubles de rendement en service au 30 juin 2014. Ces actifs devraient atteindre 300 M€ au 31 décembre 2015 avec la mise en service dans les prochains mois du Retail Park, du Quick et du siège de Soredip (CFAO) au Parc d'activités du Portail, et le développement de nouveaux biens résidentiels (accession différée à la propriété : PILA).

Parallèlement, CBo Territoria poursuit son activité de Promotion immobilière, devenue complémentaire, permettant de valoriser une partie des actifs fonciers et de participer au développement de la Foncière par sa capacité à générer du cash.

Au niveau de l'activité de Foncière, CBo Territoria confirme son objectif de croissance des loyers bruts de 7% à 15 M€ fin 2014. Fort de la montée en puissance de son patrimoine locatif dans les prochains mois, le Groupe annonce un objectif de revenus locatifs de plus de 18,5 M€ en 2015, soit une progression de plus de 30 % par rapport à 2013.

Au niveau de l'activité de Promotion immobilière, dans le logement privé, fort de la hausse des volumes de réservation du 1^{er} semestre 2014, le Groupe a pour objectif une croissance séquentielle du chiffre d'affaires sur le 2nd semestre qui engendra une amélioration du résultat net semestriel.

Dans un contexte de marché qui reste difficile, CBo Territoria continue de militer pour une adaptation des dispositifs fiscaux aux besoins des Réunionnais (logements intermédiaires DOM dans le plafond des 18 000 €), et innove avec OPTIMA, une nouvelle gamme de logements à prix serrés destinée à séduire les jeunes couples réunionnais, et dont les premiers résultats sont très encourageants.

Sur le segment des logements sociaux, après une période d'atterrissage de l'activité, le Groupe anticipe désormais un décalage de la reprise suite aux modifications des règles de financement des bailleurs sociaux.

En immobilier professionnel, le Groupe bénéficie d'un pipeline de 5 projets permettant d'envisager un rebond de cette activité dès 2015.

Prochaines publications :

- Chiffre d'affaires 3^{ème} trimestre 2014 : mercredi 12 novembre 2014
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 quartiers d'affaires, zones commerciales et quartiers résidentiels ;*
- *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

Contacts

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