



Résultats 2014 : montée en puissance de la Foncière

- Actif de rendement : 264,8 M€, + 27 %
- Résultat net PdG : 10,4 M€, - 41 %
- ANR/action : 5,33 €, + 2,2 %

Perspectives favorables en 2015

- Hausse attendue de 9,5 % de l'actif de rendement à 290 M€
- Progression attendue des loyers de 10 % à 16,9 M€
- Rebond attendu du chiffre d'affaires global

« 2014 a consacré le basculement de CBo Territoria vers l'activité de Foncière avec la livraison d'importants actifs commerciaux qui nous permettent de poursuivre la croissance de nos revenus locatifs et d'augmenter notre capacité de résilience dans un contexte sensible. La nouvelle approche marketing et commerciale du Groupe avec la création de deux agences immobilières doit permettre à l'activité de Promotion immobilière, qui a montré quelques signes encourageants ces derniers mois, de contribuer au rebond global du chiffre d'affaires du Groupe en 2015 », déclare Eric Wuillai, Président-directeur général de CBo Territoria.

Comptes consolidés en M€, normes IFRS	2014	2013 retraité	2013 publié
Chiffre d'affaires	60,7	78,5	80,8
Résultat des activités	13,0	15,6	16,0
Variation juste valeur	-1,7	4,0	4,0
Plus-value de cession	1,3	0,7	0,7
Résultat opérationnel	12,7	20,8	21,1
Résultat financier	- 5,3	- 5,3	- 5,4
Résultat avant impôts	7,4	15,5	15,7
Impôt sur les résultats	+ 2,8	+ 2,0	+ 1,9
Résultat net	10,3	17,7	17,7
Résultat net part du Groupe	10,4	17,7	17,7
Cash flow courant	8,6	11,8	11,8

- Les procédures d'audit sur les comptes consolidés sont effectuées. Le rapport d'audit relatif à leur certification sera émis après obtention et vérification du rapport de gestion.

Données 2013 retraitées :

- Le Groupe applique la nouvelle norme IFRS 11 à compter du 1^{er} janvier 2014. Les sociétés qui étaient auparavant consolidées en intégration proportionnelle le sont désormais selon la méthode de la mise en équivalence. Ceci a notamment pour effet de retirer du chiffre d'affaires consolidé les produits des opérations menées en contrôle conjoint. Le CA 2013 comparatif a été retraité en conséquence.
- Les charges refacturées aux locataires sont désormais exclues du chiffre d'affaires à partir du 4^{ème} trimestre 2014. Le chiffre d'affaires 2013 et les 3 premiers trimestres 2014 ont été retraités en conséquence.

Poursuite de la croissance des loyers de la Foncière et rebond du chiffre d'affaires en Promotion immobilière au 4^{ème} trimestre

En 2014, CBo Territoria a réalisé un chiffre d'affaires total de 60,7 M€ en baisse de 23 % par rapport à 2013 suite au recul de 32 % du chiffre d'affaires en Promotion immobilière tandis que l'activité de Foncière continue sa progression à + 13 %.

Malgré la pression sur les loyers de bureaux, les revenus locatifs bruts de l'activité de Foncière ont accéléré leur hausse en fin d'année grâce à une mise en service rapide des nouveaux actifs commerciaux stratégiques (Centre commercial E.Leclerc, Retail Park et Quick) et à la perception de droits d'entrée sur ces actifs. Les revenus de l'activité de Foncière atteignent ainsi 15,4 M€ en 2014, contre 13,6 M€ en 2013. Les revenus locatifs bruts issus des commerces représentent désormais 30 % des revenus locatifs bruts globaux contre 21 % en 2013.

Avec des activités en baisse dans le logement privé (instabilité fiscale et climat économique global), le logement social (difficulté de financement des bailleurs sociaux) et l'entreprise (base de comparaison élevée avec la livraison en 2013 de la CAF), le pôle Promotion immobilière a réalisé un chiffre d'affaires de 42,2 M€ en recul de 32 % par rapport à l'exercice 2013. L'activité a néanmoins connu un rebond au 4^{ème} trimestre (+ 11,6 %) grâce au segment du logement et des terrains. L'activité commerciale dans le résidentiel affiche fin 2014, 93 ventes actées contre 80 fin 2013.

Un résultat net PdG de 10,4 M€ et un cash flow opérationnel de 8,6 M€

En 2014, suite à la progression de ses revenus locatifs bruts, l'activité de Foncière a dégagé un revenu net (EBITDA) de 13,6 M€, en hausse de 13 %. Il représente 88 % des revenus locatifs bruts.

Compte tenu d'un mix produit ponctuellement moins favorable, d'un ajustement des prix de vente dans le résidentiel et d'un impact de défaillance d'entreprises, le taux de marge de l'activité de Promotion immobilière a atteint 11,7 % contre 15,2 % en 2013.

Intégrant le revenu net de la Foncière et la marge en Promotion immobilière auxquels sont soustraits les frais de gestion du Groupe, le résultat des activités a atteint 13,0 M€ en 2014 contre 15,6 M€ en 2013. Il est caractérisé par la contribution croissante de la Foncière.

Le passage au régime des droits d'enregistrement sur les immeubles livrés depuis plus de 5 ans et la pression sur les prix et sur certains loyers de bureaux font ressortir une diminution nette de la juste valeur des actifs du Groupe de -1,7 M€ contre une revalorisation de 4 M€ en 2013.

Après prise en compte de cette variation négative de juste valeur et de 1,3 M€ de plus value de cession liée à la vente de logements en fin de défiscalisation, le résultat opérationnel de CBo Territoria ressort à 12,7 M€.

Fort d'un résultat financier stable à - 5,3 M€ qui participe à la progression de l'ICR (Taux de couverture des charges financières par les loyers) de 2,3 à 2,6, le résultat avant impôt atteint 7,4 M€.

Grâce à une économie d'IS de 5,5 M€ obtenue via la loi Girardin à l'IS pour l'investissement dans 95 logements PILA (accession différée à la propriété), le résultat net PdG de CBo Territoria affiche 10,4 M€.

Le cash-flow courant généré au titre de l'exercice 2014 atteint 8,6 M€ contre 11,8 M€ en 2013. Il est caractérisé par une contribution croissante de l'activité récurrente de Foncière.

Croissance de + 27 % du patrimoine d'actifs de rendement en service

En 2014, la livraison et la mise en service d'importants actifs en immobilier commercial (Centre E.Leclerc, Retail Park et Quick) qui rencontrent un vif succès, a permis à l'activité de Foncière de monter en puissance pour atteindre une taille critique.

La valeur du patrimoine professionnel en exploitation progresse ainsi de 45 % à 166,4 M€ pour représenter 67 % des actifs de rendement du Groupe. Les commerces, actifs à plus forte résilience, constituent désormais 61 % de ces actifs professionnels contre 45 %

en 2013. Le taux de location progresse de 6 points à 94 %. Le taux de rendement moyen brut diminue de façon structurelle à 8,1 % (vs 9,2 % au 31 décembre 2013) compte tenu de la mise en service des grands actifs commerciaux dont le rendement est valorisé par DTZ à 7,5 %.

Parallèlement, la valeur du patrimoine Habitat progresse de 5 % à 98,3 M€. Cette hausse est tirée par la mise en service d'une résidence de 51 logements qui compense une accélération des cessions de logements en sortie de défiscalisation (21 biens cédés en 2014 contre 11 en 2013). Hors actifs résidentiels destinés à la vente, le taux de location affiche 94 % au 31 décembre 2014, témoignant de la solide attractivité de l'offre résidentielle de CBo Territoria. Le taux de rendement moyen brut croît légèrement à 5,2 % (avant inoccupation) contre 5,1 % en 2013.

Au 31 décembre 2014, l'ensemble des actifs de rendement en service du Groupe atteint une valeur de 264,8 M€ contre 208,5 M€ au 31/12/2013, soit une progression de 27 % (+ 56,3 M€). Ces actifs représentent désormais 78,6 % du patrimoine de CBo Territoria contre 65 % fin 2013, démontrant ainsi la montée en puissance des revenus récurrents de la Foncière au sein du Groupe.

Structure bilancielle équilibrée

Au 31 décembre 2014, les capitaux propres Part du Groupe s'élèvent à 168,9 M€ avec en contrepartie à l'actif des biens immobiliers récents et bien situés, évalués par expertise indépendante à 336,8 M€. L'endettement net (LTV) représente 51 % 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 dans un contexte qui reste globalement sensible, le stock de produits finis recule de 29 % à 14 M€ contre 19,7 M€ au 31 décembre 2013.

Actif Net Réévalué (ANR) de 5,33 € par action

L'ANR, qui traduit principalement la valeur de Foncière du Groupe, atteint 171,4 M€ au 31 décembre 2014, un niveau proche des capitaux propres. Après le versement d'un dividende de 0,13 €/action en juin 2014, il s'établit à 5,33 € par action, soit + 2,2 % par rapport à fin 2013.

Perspectives : rebond attendu du chiffre d'affaires en 2015

Annoncé le 26 janvier 2015, la nouvelle approche marketing et commerciale du Groupe qui comprend notamment la création d'une Direction Commerciale avec deux agences immobilières, a permis de structurer la force de vente et d'optimiser la distribution de l'offre immobilière locale de CBo Territoria.

Au niveau de l'activité de Foncière, l'atteinte d'une taille critique et la livraison de nouveaux actifs (Entrepôt Soredip et 118 logements PILA) permettent au Groupe d'annoncer une nouvelle croissance de ses loyers en 2015 malgré un contexte de pression sur les prix dans les bureaux et la poursuite des cessions de logements en sortie de défiscalisation. La contribution des revenus locatifs bruts issus des commerces devrait atteindre en 2015 près de 40 % contre 30 % en 2014, permettant ainsi de renforcer la résilience des loyers du Groupe.

Ainsi, l'objectif de CBo Territoria est d'afficher en 2015 des revenus locatifs bruts de 16,9 M€ (+ 10 %) et d'atteindre fin 2015, 290 M€ d'actifs de rendement (+ 9,5 %).

En 2015, l'activité de Promotion immobilière présente des perspectives commerciales favorables en immobilier professionnel avec plusieurs projets totalisant près de 15 000 m². Parallèlement, l'immobilier résidentiel devrait évoluer de manière contrastée avec :

- un segment des logements sociaux touché par les difficultés de financement des bailleurs sociaux,
- un segment des logements privés qui testera une nouvelle Loi Pinel mais qui bénéficiera d'une production soutenue tirée par les ventes au 2nd semestre 2014,
- un segment des terrains à bâtir qui devrait poursuivre son rebond grâce à une politique commerciale offensive.

L'ensemble de ces éléments permet à CBo Territoria d'annoncer un objectif de rebond du chiffre d'affaires pour l'exercice 2015.

Proposition d'un dividende de 0,15 €/action, soit 2,8 %/ANR

Conformément à sa stratégie de montée en puissance d'activité de Foncière, CBo Territoria proposera à l'Assemblée Générale du 5 juin 2015, le versement d'un dividende de 0,15 € par action (vs 0,13 € en 2013), représentant 2,8 % de l'ANR.

Prochaines publications :

- Chiffre d'affaires 1^{er} trimestre 2015 : mercredi 13 mai 2015
Publication après Bourse
- Assemblée Générale : vendredi 5 juin 2015, Ile de La Réunion

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
---	---