



## Résultats 2015 : Hausse du résultat avant impôt

- **Résultat avant impôt : 9,9 M€, + 33%**
- **Fin prématurée de l'éligibilité à l'économie d'IS dans le logement intermédiaire**
- **Résultat net Pdg : 6,6 M€, - 36%**
- **Actifs de rendement : 296,8 M€, + 12,1%**
- **ANR/action détenue par des tiers : 5,39 €, + 0,2%**

## Perspectives : de nouveaux développements

- **Progression attendue en 2016 des loyers de 3,3% à 18,4 M€**
- **Relais de croissance patrimoniale hors terrains historiques du Groupe**
- **Offensive sur les segments porteurs en Promotion immobilière**

« L'année 2015 a été caractérisée par la poursuite du développement de notre activité de Foncière principalement axée sur les actifs professionnels, et par un rebond de notre activité de Promotion immobilière porté par le marché des entreprises et des lotissements Habitat. Cette évolution a favorisé la progression de notre cash-flow opérationnel qui va rester notre priorité pour les années à venir. Fort du développement de nouveaux actifs en immobilier professionnel et de notre nouvelle stratégie opportuniste qui nous conduit hors de notre foncier, nous comptons continuer à renforcer le profil de Foncière du Groupe, prioritairement sur des actifs à haut rendement. Parallèlement, la mutation de notre offre en Promotion immobilière devrait nous permettre de saisir de nouvelles opportunités sur les segments porteurs de notre marché », déclare Eric Wuillai, Président-Directeur général de CBo Territoria.

Comptes consolidés en M€, normes IFRS	2015	2014	variation
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>68,5</b>	<b>60,7</b>	<b>+ 13%</b>
<b>Résultat des activités</b>	<b>14,2</b>	<b>13,0</b>	<b>+ 9%</b>
Variation juste valeur	(0,7)	(1,7)	+ 58%
Plus-value de cession	1,4	1,3	+ 11%
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>15,1</b>	<b>12,7</b>	<b>+ 19%</b>
Résultat financier	(5,3)	(5,3)	ns
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>9,9</b>	<b>7,4</b>	<b>+ 33%</b>
Impôt sur les résultats	(3,7)	+ 2,8	- 231%
Résultat net	6,7	10,3	- 35%
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>6,6</b>	<b>10,4</b>	<b>- 36%</b>
<b>Cash-flow courant</b>	<b>10,0</b>	<b>8,6</b>	<b>+ 16%</b>

Les procédures d'audit sur les comptes consolidés sont en cours. Le rapport des commissaires aux comptes sera émis après obtention et vérification de l'annexe du rapport de gestion.

## **Nouvelle croissance des loyers de la Foncière et forte hausse de l'activité de Promotion immobilière dans l'immobilier d'entreprise et des lotissements Habitat**

En 2015, CBo Territoria a réalisé un chiffre d'affaires total de 68,5 M€ en progression de 13% par rapport à 2014. Cette performance est portée par les deux activités du Groupe : la Foncière, activité phare, et la Promotion immobilière.

Sur la période, soutenue par la contribution croissante du patrimoine locatif commercial et professionnel du Parc d'activités du Portail, l'activité de Foncière enregistre 17,8 M€ de revenus bruts, soit une hausse de 15% par rapport à la même période en 2014. Les revenus locatifs bruts issus des actifs d'immobilier d'entreprise représentent désormais 73% des revenus locatifs bruts globaux contre 67% en 2014.

Fort du rebond de l'activité en immobilier d'entreprise, notamment porté par la réalisation de la Caisse de Sécurité Sociale de Mayotte, et la dynamique des lotissements Habitat, le pôle Promotion immobilière a réalisé un chiffre d'affaires en croissance de 12,3% à 47,4 M€. Parallèlement, la baisse d'activité dans le logement social (difficulté de financement des bailleurs sociaux) et dans l'habitat privé collectif (désaffectation des investisseurs métropolitains) ont incité le Groupe à muter son offre vers le marché local (villas en bande, diversification des lotissements Habitat, création d'une agence immobilière) tout en préservant une politique de production prudente pour optimiser les stocks.

La baisse du marché des investisseurs métropolitains (principalement en logements collectifs) conduit à la réorientation vers la vente auprès d'acquéreurs et investisseurs réunionnais. Ceux-ci réalisent en 2015 50% des acquisitions vs 30% en 2014. L'ouverture de l'Agence by CBo Territoria s'inscrit dans cette nouvelle dynamique avec des premiers effets attendus dès 2016. Dans ce contexte de mutation, l'activité commerciale affiche en ventes actées fin 2015, 72 logements privés contre 93 fin 2014. La dynamique sur les autres marchés se confirme avec, en ventes actées à fin 2015, 31 lotissements Habitat contre 20 fin 2014, et un niveau record de 11 211 m<sup>2</sup> de locaux professionnels contre 1 660 m<sup>2</sup> fin 2014.

## **Un résultat avant impôt de 9,9 M€ et un cash-flow opérationnel de 10,0 M€**

En 2015, suite à la progression de ses revenus locatifs bruts, l'activité de Foncière a dégagé un revenu net (EBITDA) de 15,6 M€, en hausse de 14%. Il représente 87,7% des revenus locatifs nets.

En Promotion immobilière, grâce à la hausse d'activité en immobilier d'entreprise et dans les lotissements habitat, deux segments a plus forte valeur ajoutée, le taux de marge a atteint 13,6% contre 12,3% en 2014.

Intégrant le revenu net de la Foncière et la marge en Promotion immobilière desquels sont soustraits les frais de gestion du Groupe, le résultat des activités progresse de 9 % à 14,2 M€.

En 2015, la juste valeur des actifs du Groupe recule légèrement (-0,7 M€ contre -1,7 M€ en 2014), résultant d'une baisse moyenne de 2% de la valeur des actifs résidentiels et de bureaux (même tendance baissière qu'en métropole), qui est pondérée par la hausse de la juste valeur des actifs commerciaux qui rencontrent un grand succès.

Après prise en compte de cette variation de juste valeur et de 1,4 M€ de plus value de cession liée à la vente de logements en sortie de défiscalisation, le résultat opérationnel de CBo Territoria ressort à 15,1 M€, soit une hausse de 19% par rapport à l'exercice 2014.

Le résultat avant impôt atteint 9,9 M€, en progression de 33%, grâce à un résultat financier stabilisé à -5,3 M€ par l'optimisation de l'endettement (baisse de 0,34% du taux d'intérêt moyen sur l'intégralité de la dette). Il participe à la progression de l'ICR (Taux de couverture des charges financières par les loyers) de 2,6 à 2,9.

Suite à la fin de l'éligibilité de CBo Territoria à l'investissement dans le logement intermédiaire de la loi Girardin (exclusion des entreprises dont le chiffre d'affaires est supérieur à 20 M€), le Groupe ne bénéficie plus d'économie d'IS. En conséquence, le résultat net Pdg recule à 6,6 M€ contre 10,4 M€ en 2014. Il est à noter que l'impôt

réellement décaissable sera de 0,5 M€ (déficits reportables restant de 13,7 M€ au 31/12/2015).

Le cash-flow courant généré au titre de l'exercice 2015 atteint 10,0 M€ contre 8,6 M€ en 2014. Il est caractérisé par une contribution croissante de l'activité récurrente de Foncière.

### **Croissance de + 12,1% du patrimoine d'actifs de rendement en service**

En 2015, la livraison du siège social de SOREDIP (Groupe CFAO) et de deux résidences PILA ont permis à l'activité de Foncière de faire progresser ses actifs de rendement à 296,8 M€ (+ 32,0 M€, + 12,1%). Ces actifs représentent désormais 80,2% des immeubles de placement de CBo Territoria contre 78,6% fin 2014, démontrant ainsi la montée en puissance des revenus récurrents de la Foncière au sein du Groupe.

La valeur du patrimoine professionnel en exploitation progresse ainsi de 10,1% à 183,3 M€ pour représenter 62% des actifs de rendement du Groupe. Les commerces, actifs à plus forte résilience, constituent 56% de ces actifs professionnels. Le taux de location reste stable à 94% et le taux de rendement moyen brut diminue de façon structurelle à 7,8% (vs 8,1% au 31 décembre 2014) compte tenu du classement par Cushman & Wakefield en *actifs Prime* des grands actifs commerciaux du Parc d'activités du Portail.

Parallèlement, la valeur du patrimoine Habitat progresse de 15,4% à 113,5 M€ avec la mise en service de deux résidences qui compense les cessions de logements en sortie de défiscalisation (24 biens cédés en 2015 contre 21 en 2014). Hors actifs résidentiels destinés à la vente, le taux de location affiche 89% au 31 décembre 2015. Le taux de rendement moyen brut ressort à 4,9% (avant inoccupation).

### **Structure bilancielle équilibrée**

Au 31 décembre 2015, les capitaux propres Part du Groupe s'élèvent à 169,8 M€ avec en contrepartie à l'actif des biens immobiliers récents et bien situés, évalués par expertise indépendante à 369,9 M€. L'endettement net (LTV) représente 54% des actifs immobiliers totaux. Hors OCEANE (26,5 M€ à échéance 2019), ce ratio ressort à 48%.

Conformément à sa politique prudentielle en Promotion immobilière liée à la mutation du marché, le stock de produits finis progresse de manière limitée à 15,1 M€ contre 14,1 M€ au 31 décembre 2014.

### **Actif Net Réévalué (ANR) de 5,39 € par action détenue par des tiers**

L'ANR, qui traduit principalement la valeur de Foncière du Groupe, est quasi stable à 171,1 M€ au 31 décembre 2015 (vs 171,4 M€ fin 2014), un niveau proche des capitaux propres. Après le versement d'un dividende de 0,15 €/action en juin 2015, il s'établit à 5,27 € par action, en très légère baisse de 0,06 € compte-tenu de l'augmentation du nombre d'actions par levée de stock-options (279 922 titres en 2015, soit +0,9% du total).

Il ressort à 5,39 € par action détenue par des tiers (CBo Territoria détenant 740 205 titres à fin 2015 - 2,3% du capital - dans le cadre d'une politique de rachat d'actions), soit +0,2% par rapport à fin 2014.

### **Perspectives : renforcement du profil de la Foncière**

Au niveau de l'activité de Foncière, dans un contexte évolutif, CBo Territoria va accélérer les cessions d'actifs non prioritaires (terrains, logements, locaux d'activité à rendement réduit) pour se positionner davantage sur les commerces et locaux professionnels à haut rendement, notamment via l'acquisition de foncier et d'actifs.

Ainsi, CBo Territoria a fait l'acquisition pour 11,7 M€ d'un terrain de 4,8 Ha au Port, 2<sup>ème</sup> commune économique de La Réunion, pour y réaliser 30 000 m<sup>2</sup> de commerces et de bureaux. Par ailleurs, le Groupe prévoit la mise en service d'ici 2018 de 6 500 m<sup>2</sup> de locaux principalement commerciaux dans le centre-ville de Beauséjour et 1 700 m<sup>2</sup> de locaux destinés à l'Agence Régional de Santé dans le quartier d'affaires réalisé par le Groupe à Mayotte.

Dans l'immobilier résidentiel, suite à la fin de son éligibilité à la défiscalisation Girardin, CBo Territoria livrera en 2016 les dernières résidences PILA. Le Groupe va accélérer la cession de ses logements en sortie de défiscalisation, actifs non stratégiques, avec un objectif de 45 lots en 2016.

Dans l'attente d'une pleine contribution des nouveaux développements aux résultats du Groupe, CBo Territoria anticipe pour 2016 une croissance de 3,3% de ses revenus locatifs bruts qui devraient atteindre 18,4 M€.

Au niveau de l'activité de Promotion immobilière, compte tenu de la baisse continue de ses marchés résidentiels historiques (logement social et logement intermédiaire collectif pour investisseurs métropolitains), CBo Territoria a élaboré une nouvelle offre offensive (villas en bande, lotissements résidentiels) destinée aux Réunionnais et commercialisée par l'agence immobilière du Groupe, créée fin 2015. Par ailleurs, le Groupe va poursuivre sa stratégie opportuniste en Promotion immobilière d'entreprise, y compris hors de ses terrains historiques.

### **Proposition d'un dividende de 0,17 €/action, soit 3,2%/ANR, titre éligible au PEA-PME**

Conformément à sa stratégie de montée en puissance de l'activité de Foncière, CBo Territoria proposera à l'Assemblée Générale du 8 juin 2016, le versement d'un dividende de 0,17 € par action (vs 0,15 € en 2014), représentant 3,2% de l'ANR et 4,9% de la valeur boursière moyenne en 2015. Le titre bénéficie en outre de l'éligibilité au PEA-PME.

### **Prochaines publications :**

- Chiffre d'affaires 1<sup>er</sup> semestre 2016 : mercredi 10 août 2016  
*Publication après Bourse*
- Assemblée Générale : mercredi 8 juin 2016, Ile de La Réunion

### **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 à l'Ile de La Réunion et Mayotte, départements français en fort développement.*

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

- Aménagement urbain
- Promotion immobilière
- Foncière : développement de ses actifs patrimoniaux et gestion immobilière

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

<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>
--	---