



## Forte hausse des Résultats annuels 2016 :

- **Résultat net PdG : 13,2 M€, + 98%**
- **Cash Flow opérationnel : 13,7 M€, x 2,4**
- **Actifs de rendement : 294,3 M€, - 0,8% (après cessions)**

## Perspectives 2017 : accélération des investissements et retour à un résultat normalisé après un exercice 2016 exceptionnel

« En 2016, fort de notre stratégie d'arbitrage de la Foncière et de l'essor en Promotion immobilière Entreprise et lotissements Habitat, CBo Territoria présente un haut niveau de cash flow opérationnel qui va nous permettre d'assurer le développement de nouveaux actifs.

Avec un carnet de commande record en lotissement et le succès de la nouvelle offre dans le logement privé, l'année 2017 s'annonce dynamique en Promotion. En 2017, alors que l'activité de Foncière devrait constater un léger retrait de ses revenus locatifs suite à des cessions, nous engagerons d'importants investissements notamment dans des actifs commerciaux à haut rendement, dont les résultats sont attendus à compter de 2019 » déclare Eric Wuillai, Président-Directeur général de CBo Territoria.

Comptes consolidés audités en M€, normes IFRS	2016	2015	Variation
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>65,0</b>	<b>68,5</b>	<b>- 5%</b>
<b>Résultat des activités</b>	<b>12,9</b>	<b>14,2</b>	<b>- 9%</b>
Variation juste valeur	3,3	(0,7)	NA
Plus-value de cession	1,3	1,4	- 6%
Autres charges opérationnelles	0,5	0,2	+ 99%
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>18,0</b>	<b>15,1</b>	<b>+ 19%</b>
Résultat financier	(4,9)	(5,3)	- 6%
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>13,1</b>	<b>9,9</b>	<b>+ 32%</b>
Impôt sur les résultats	(0,6)	(3,7)	- 84%
Résultats des sociétés mise en équivalence	0,7	0,4	+ 69%
Résultat net	13,2	6,7	+ 99%
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>13,2</b>	<b>6,6</b>	<b>+98%</b>
<b>Cash Flow opérationnel</b>	<b>13,7</b>	<b>5,6</b>	<b>X 2,4</b>

## **Dépassement des objectifs de la Foncière et offre limitée en Promotion immobilière**

En 2016, CBo Territoria a réalisé un chiffre d'affaires global de 65,0 M€ en recul de 5% par rapport à 2015 compte tenu d'une baisse significative du chiffre d'affaires en Promotion immobilière.

L'activité de Foncière de CBo Territoria dépasse son objectif de 18,6 M€ pour enregistrer 19,1 M€ de revenus locatifs bruts, soit une hausse de 8% par rapport à 2015. Cette croissance est principalement soutenue par l'augmentation des loyers sur le Parc commercial du Portail et par la mise en service de 1 500 m<sup>2</sup> de commerces à Beauséjour.

Les revenus locatifs bruts générés par les actifs professionnels représentent désormais 74% des revenus locatifs bruts globaux contre 73% en 2015.

L'activité de Promotion immobilière réalise un chiffre d'affaires de 42,2 M€ en baisse de 11%. La poursuite de la dynamique d'activité dans l'immobilier professionnel (+ 76% à 17,4 M€) et les lotissements Habitat (+ 55% à 6,7 M€) a été fortement pondérée par une baisse significative du chiffre d'affaires dans l'Habitat (- 45% à 17,1 M€) en raison d'une offre ponctuellement limitée en logements privés et de reports de ventes de logements sociaux.

## **Un cash Flow opérationnel en forte hausse à 13,7 M€, x 2,4**

En 2016, grâce à la progression de ses revenus locatifs bruts et à l'internalisation partielle des travaux de maintenance, l'activité de Foncière a dégagé un revenu net en hausse de 10% à 17,1 M€. Le taux d'EBITDA progresse ainsi à 89,3% (+ 1,7 point).

La marge de l'activité de Promotion immobilière baisse à 4,8 M€, soit un taux de 11,4% contre 13,6% en 2015. Ce taux reste dans les normes du Groupe.

Le résultat des activités ressort à 12,9 M€ contre 14,3 M€ en 2015. Il est impacté par 1,0 M€ de frais d'études liés au repositionnement de l'offre et par une hausse de 0,4 M€ des frais commerciaux qui ont généré des résultats records en vente de terrain et cessions de logements en fin de défiscalisation,

Le cash flow opérationnel ainsi dégagé s'élève à 13,7 M€, soit x 2,4 vs 2015. Il permettra d'assurer le développement de nouveaux actifs.

Les actifs immobiliers commerciaux tirent à la hausse la variation de la Juste Valeur qui progresse au global de 3,3 M€.

Après prise en compte de cette variation de Juste Valeur et de produits non récurrents de 0,5 M€, le résultat opérationnel ressort à 18,0 M€ en hausse de 19% par rapport à 2015.

Grâce à la renégociation des prêts en 2015 et à l'impact de la baisse des taux sur les taux variables (40% des prêts), le résultat financier passe de - 5,3 M€ à - 4,9 M€.

Fort d'une baisse du taux d'I/S sur les impôts différés qui génère une économie non récurrente de 4,5 M€, l'impôt sur les résultats baissent à 0,6 M€ contre 3,7 M€ en 2015.

Après intégration de cet impôt et des résultats des sociétés Mises En Equivalence (MEE) de 0,7 M€, le Résultat net Part du Groupe affiche 13,2 M€, soit une progression exceptionnelle de 98%.

## **Légère baisse de la valeur des actifs de rendement en service suite à des arbitrages**

A l'issue de l'exercice 2016, les actifs de rendement en service ressortent à 294,3 M€, quasi stables (- 0,8%) par rapport au 31 décembre 2015. Ils représentent 81,7% des Immeubles de placement du Groupe.

Les actifs d'immobilier d'Entreprise représentent au 31 décembre 2016 une surface totale de 69 600 m<sup>2</sup> avec un taux d'occupation qui progresse à 95% (+1 point) et un taux de rendement quasi stable à 7,7%. Au cours de l'exercice 2016, ces actifs ont été diminués d'une Mise En Equivalence de 7 200 m<sup>2</sup> (cession partielle d'un local d'activités), d'une

cession de 1 300 m<sup>2</sup> vacants et d'un transfert en exploitation de 500 m<sup>2</sup>. Après prise en compte d'une variation de + 5,8 M€ de Juste Valeur, la valeur des actifs d'immobilier d'Entreprise ressort à 177,7 M€ pour représenter 60% des actifs de rendement du Groupe. Les commerces, actifs à plus forte résilience, constituent 49% de ces actifs.

Les actifs d'immobilier Résidentiel sont constitués de 600 logements. Le taux d'occupation est en hausse à 91% (+ 2 points). Pondéré des 77 logements en fin de défiscalisation mis en vente, il ressort à 80%. Le taux de rendement ressort à 4,8 % (- 0,1 point). La valeur de ces actifs s'élève à 116,6 M€, en hausse de 2,7% par rapport à fin 2015. Elle prend en compte la livraison de 113 logements, des cessions de logements pour 14,0M€ et une baisse de Juste Valeur de 2,3 M€. Cette dernière est liée à l'ajustement des prix des logements afin d'accélérer leur cession, conformément à la stratégie d'arbitrage du Groupe.

En 2016, CBo Territoria a largement dépassé son objectif de 45 cessions de logements en fin de défiscalisation avec 66 lots cédés pour 14,0 M€ contre 24 logements cédés en 2015. Ces cessions ont contribué à optimiser le niveau de cash flow opérationnel sur la période.

### **Structure bilancielle**

Au 31 décembre juin 2016, les capitaux propres Part du Groupe s'élèvent à 179,2 M€ contre 169,8 M€ fin 2015. Les actifs patrimoniaux représentent 74% des actifs totaux du Groupe. L'endettement net (LTV) recule de 2 points à 52,5% des actifs immobiliers totaux qui atteignent 444,8 M€ (IP + Stocks). Hors OCEANE (26,2 M€ à échéance 2020), ce ratio ressort à 46,6%.

### **Actif Net Réévalué (ANR) de 5,53 €/action**

L'ANR, qui traduit principalement la valeur de l'activité de Foncière du Groupe, atteint 179,8 M€ au 31 décembre 2016, un niveau proche des capitaux propres. Après le versement d'un dividende de 0,17 €/action en juin 2016, il s'établit à 5,53 €/action en hausse de 5% par rapport à 2015, soit une décote de 34 % par rapport à un cours de bourse de 3,63 € (cours moyen du 1<sup>er</sup> au 9 mars 2017). La progression de l'ANR/action atteint 8% en tenant compte du dividende.

### **Perspectives**

#### *Objectifs d'activités*

En 2017, l'activité de Foncière est attendue en léger retrait à 18,7 M€ (-2,3%). Cette évolution est liée à baisse des revenus locatifs liée à la MEE de 7 200 m<sup>2</sup> de locaux d'Entreprise qui neutralise la contribution des nouvelles livraisons. Dans le cadre de sa gestion d'actifs dynamique, CBo Territoria se fixe un objectif de cession de 50 logements en fin de défiscalisation.

Parallèlement, l'activité de Promotion immobilière devrait progresser grâce à une bonne dynamique sur l'ensemble de ses segments de marché. Le logement privé et les lotissements Habitat présentent un haut niveau de carnet de commandes. Les logements sociaux bénéficient de la mise en chantier de deux nouveaux programmes (chiffre d'affaires de 16,7 M€ sur 2 ans), tandis que l'Entreprise confirme son essor avec l'avancement d'importants chantiers à La Réunion et à Mayotte.

En termes de rentabilité, le Groupe anticipe un niveau de résultat normalisé après un exercice 2016 exceptionnel tiré par l'incidence sur les impôts différés de la baisse progressive de l'I/S.

### *Relance des investissements*

En 2017, CBo Territoria engage une reprise de ses investissements **tant en Promotion immobilière**, pour répondre au rebond de cette activité génératrice de capacité d'autofinancement **qu'en Foncière**, pour développer ;

- de nouveaux actifs commerciaux à haut rendement avec la mise en chantier de l'Hypermarché E.Leclerc à Saint-Joseph (20 000 m<sup>2</sup> en partenariat 50/50) et le retail park du Port dont la CDAC a été obtenue en février 2017 (5 900 m<sup>2</sup> détenus à 100% et 10 300 m<sup>2</sup> en partenariat à 50/50),
- de nouveaux actifs résidentiels de type PILA suite à l'adoption par le parlement le 14 février dernier de la loi « Egalité Réelle des outre-mer ». Cette dernière va permettre à CBo Territoria de bénéficier d'un crédit d'impôt à hauteur de 35% des investissements réalisés dans le résidentiel intermédiaire avec un objectif de construction de 360 logements d'ici 2019 répartis entre l'activité de Foncière et des ventes à des investisseurs institutionnels.

L'ensemble permettra une nouvelle montée en puissance des résultats de la Foncière dès 2019/2020.

### **Proposition d'un dividende de 0,19€/action**

Fort de sa confiance dans ces perspectives, CBo Territoria proposera à l'Assemblée Générale du 7 juin 2017, le versement d'un dividende de 0,19 € par action (vs 0,17 € en 2015), représentant 3,43% de l'ANR et 5,3% de la valeur boursière moyenne en 2016.

Le titre est éligible au PEA-PME.

### **Prochaines publications :**

- Assemblée Générale : mercredi 7 juin 2017, Île de La Réunion
- Chiffre d'affaires 1<sup>er</sup> semestre 2017 : Mercredi 23 août 2017

*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 à l'Île 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**

**PEA PME**

**Gaïa-Index (Investissement ISR)**

**[www.cboterritoria.com](http://www.cboterritoria.com)**

### **Contacts**

<u>Relations investisseurs</u> Eric Wuillai Président-Directeur général <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>
---	---