



## **En avance sur le plan stratégique 2017-2021**

### **Forte hausse des Résultats 2019**

- **Résultat des activités : + 26,3% à 21,5 M€**
- **Résultat net PdG : + 15,5% à 12,0 M€**

### **Un bilan solide pour faire face à un contexte incertain**

#### **Après remboursement de l'OCEANE :**

- **LTV ramenée à 45,4%, - 5,5 points**
- **Trésorerie de 28,7 M€, + 31,0%**

### **Proposition de versement d'un dividende à 0,23 € (+ 0,01 €) avec option de paiement en actions**

### **Perspectives 2020/2021**

- **Poursuite de la stratégie de Fonciarisation en Immobilier d'entreprise**
- **Niveau d'activité 2020 soutenu : carnet de commande à fin 2019 de 62 M€ dont la pleine concrétisation dépendra des impacts de la crise sanitaire**

*« Nos performances en 2019 reflètent la pertinence de notre stratégie de Fonciarisation. Les Immeubles de Rendement Entreprise, auxquels s'ajoutent désormais les premiers actifs codétenus avec les exploitants, contribuent de façon croissante à notre rentabilité.*

*Conformément à notre plan de développement, la Promotion immobilière est entrée dans un pic d'activité afin de fortement renforcer son rôle de levier financier pour le développement de la Foncière.*

*Cette dynamique devrait se maintenir en 2020 sous réserve des impacts de la crise sanitaire et de ses répercussions économiques. Néanmoins, notre bilan solide, avec une trésorerie de 28,7 M€ et une LTV ramenée à 45,4%, ainsi que notre carnet de commande ferme de plus de 62 M€, doivent nous permettre de faire face avec confiance à cette période troublée.*

*Parallèlement, en tant qu'acteur clé de l'économie réunionnaise nous proposons des mesures concrètes afin de pondérer l'impact économique de la crise sanitaire auprès de nos parties prenantes et locataires professionnels les plus affectés », déclare Eric Wuillai, Président-Directeur général de CBo Territoria.*

Le Conseil d'Administration de CBo Territoria, réuni le vendredi 20 mars 2020, a arrêté les Résultats consolidés 2019.

Comptes consolidés audités en M€, normes IFRS	2019	2018 retraités <sup>(1)</sup>	2018 publiés	Variation
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>110,7</b>	<b>84,9</b>	<b>85,0</b>	<b>+ 30,4%</b>
<b>Résultat des activités</b>	<b>21,5</b>	<b>17,1</b>	<b>16,5</b>	<b>+ 26,3%</b>
Variation de juste valeur	(3,3)	1,7	1,7	NA
Résultat sur cession d'IP	0,4	0,5	0,5	- 14,7%
Autres produits / (charges) opérationnelles	(0,1)	(0,3)	(0,3)	- 63,1%
Quote-part de résultat net de Sociétés Mises en Equivalence	5,7	1,0	1,0	+ 485,0%
<b>Résultat opérationnel (y compris SME)<sup>(2)</sup></b>	<b>24,2</b>	<b>19,8</b>	<b>19,3</b>	<b>+ 21,9%</b>
Coûts de l'endettement net	(6,9)	(6,1)	(5,1)	+ 12,9%
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>17,3</b>	<b>13,7</b>	<b>13,9</b>	<b>+ 25,9%</b>
Impôt sur les résultats	(5,2)	(3,2)	(3,2)	+ 63,1%
Résultat net	12,1	10,5	10,7	+ 14,6%
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>12,0</b>	<b>10,4</b>	<b>10,6</b>	<b>+ 15,5%</b>

(1) Retraitement suite à la clarification sur la norme IAS 23 : les frais financiers relatifs aux opérations de promotion immobilière en VEFA ne sont plus capitalisés mais sont désormais comptabilisés en charges financières dans les coûts de l'endettement financier net

(2) Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence

Les procédures d'examen limité sont en cours. Le rapport d'examen limité des commissaires aux comptes sera émis après vérification du rapport semestriel d'activité.

## Accélération de la mutation du patrimoine en faveur des Immeubles de Rendement Entreprise

Au 31 décembre 2019, les Immeubles de Rendement en service ressortent à 294,7 M€, en baisse de - 8,5% par rapport au 31 décembre 2018 suite aux cessions de logements intermédiaires principalement issues du protocole signé avec Action Logement.

Le patrimoine économique ressort à 375,5 M€. Il comprend les Immeubles de Placement, hors bâtis en cours, détenus majoritairement ainsi que la quote-Part des Immeubles de Placement détenus par des Sociétés Mises en Equivalence (SME).

Les Immeubles de Rendement Entreprise représentent au 31 décembre 2019 une surface totale de 83 600 m<sup>2</sup>, en léger recul de + 1,3% à la suite d'arbitrages. Leur valeur ressort à 233,9 M€ (- 1,1%, leur taux d'occupation progresse de 3 points à 98% et leur taux de rendement brut droits compris reste stable à 7,2%. Les commerces constituent 53% de ces Immeubles de Rendement bâtis (+ 1 point vs 2018).

La part des Immeubles de Rendement Entreprise y compris la quote-part des SME (actifs détenus à 50/50 avec l'exploitant) dans les Immeubles de Rendement en service totaux progresse à 81% contre 73% fin 2018.

La gestion des actifs Entreprise sur la période a été principalement caractérisée par des chantiers portant sur 9 800 m<sup>2</sup> de commerces au Retail Park du Port.

Au 31 décembre 2019, les Immeubles de Rendement Habitat ressortent à 60,8 M€ en baisse de 28,9% par rapport à fin 2018. Ils représentent désormais 21% des Immeubles de Rendement totaux en service contre 27% fin 2018. Cette orientation résulte des

cessions (184 logements pour 29,8 M€ en 2019) principalement issues du protocole signé avec Action Logement via la SHLMR permettant à CBo Territoria d'accélérer la mutation de son patrimoine.

### **Croissance de 30,4% du Chiffre d'affaires 2019**

En 2019, CBo Territoria a réalisé un chiffre d'affaires global de 110,7 M€ en hausse de 30,4% par rapport à 2018.

Le pôle Foncière, activité phare de CBo Territoria, poursuit sa croissance avec des revenus locatifs bruts de 21,8 M€ en hausse de 6,9%. Conformément à sa stratégie de mutation de son patrimoine vers l'Immobilier entreprise, cette progression est tirée par les revenus des Immeubles de Rendement Entreprise qui progressent de 12,6% à 17,3 M€. Ils représentent désormais 81% des revenus locatifs bruts globaux contre 76% en 2018.

Parallèlement, suite à la mise en service mi 2019 du Centre Commercial « Les Terrass » à Saint-Joseph détenu à 50/50 avec l'exploitant, les revenus locatifs bruts issus des Immeubles de Rendement Entreprise détenus en Société Mise en Equivalence atteignent 1,6 M€ (+ 166%). Seules les quotes-parts des résultats tirés de ces loyers sont prises en compte dans les résultats de CBo Territoria.

L'activité de Promotion immobilière entre dans un pic d'activité avec un chiffre d'affaires en croissance de 39,9% à 84,0 M€. Cette dynamique est portée par l'immobilier entreprise (27,7 M€, + 138,7%) avec le Retail Park du Port et par l'essor des ventes des terrains à bâtir Habitat et Entreprise (20,8 M€, + 88,1%) qui connaissent un grand succès.

### **Hausse de 26,3% du Résultat des activités, indicateur de la rentabilité courante**

En 2019, l'activité de Foncière présente un revenu locatif net de 19,5 M€, soit + 5,0% et l'activité de Promotion immobilière affiche une marge en hausse de 68% à 12,4 M€ avec un taux de marge de 14,8% contre 11,4% en 2018. Cette progression est liée à une forte contribution des ventes de terrains à bâtir et à la mise en chantier du Leroy Merlin (Retail Park du Port).

Porté par la récurrence des revenus locatifs nets et dopé par la marge en Promotion immobilière, le Résultat des activités, indicateur de la rentabilité courante, croît de 26,3% à 21,5 M€.

La Juste Valeur recule (- 3,3 M€, soit 0,9% des Immeubles de Rendement en service) notamment suite au passage au régime de droits d'enregistrement des Immeubles de Rendements Entreprise livrés en 2014.

La quote-part des résultats des SME (Sociétés Mises en Equivalence) atteint 5,7 M€ avec la vente d'un terrain non stratégique. Le Résultat opérationnel y compris cette quote-part ressort à 24,2 M€ en progression de 21,9% par rapport à l'exercice 2018.

Le coût de l'endettement net augmente de 12,9% à 6,9 M€, en raison de l'effet en année pleine de nouveaux investissements et de l'émission de l'ORNANE destinée à anticiper les échéances de remboursement.

Après prise en compte d'un impôt de 5,2 M€ (+ 63,1%) lié à la fin des déficits reportables, le Résultat net Part du Groupe ressort à 12,0 M€, en hausse de 15,5% par rapport à 2018.

### **Bilan : baisse de la dette et forte hausse de la trésorerie**

Au 31 décembre 2019, le bilan fait ressortir une hausse de la trésorerie de 21,1 M€ à 43,0 M€ contre 21,9 M€ fin 2018, et un endettement en recul de 20,2 M€ à 250,1 M€. Après remboursement de l'OCEANE le 2 janvier 2020, la trésorerie ressort à 28,7 M€ (+ 31,0% par rapport à fin 2018) et l'endettement recule de 39,4 M€ à 231,2 M€.

Après remboursement de l'OCEANE, la LTV ressort à 45,4%. Hors ORNANE ce ratio ressort à 39,0%.

## **Actif Net Réévalué de 5,96€/action (stable) et de 5,79€/action dilué (+ 4,8%)**

Au 31 décembre 2019, l'ANR ressort en hausse de + 1,6% sur 12 mois à 202,0 M€, soit 6,09€/action et 5,62€/action dilué. Après remboursement de l'OCEANE le 2 janvier 2020, l'ANR atteint 206,6 M€, en progression de + 3,9% par rapport au 31 décembre 2018, soit 5,96€/action et 5,79€/action dilué.

La décote du titre, sur la base cours de bourse moyen entre le 2 et 23 mars 2020, atteint 43% par rapport à l'ANR par action après remboursement de l'OCEANE.

## **Proposition d'un dividende de 0,23€/action (+ 4,6%/2018) avec option du paiement en actions**

Fort de la qualité de ses résultats 2019, CBo Territoria proposera à l'Assemblée Générale du 3 juin 2020, le versement d'un dividende de 0,23€ par action (vs 0,22 € en 2018, soit + 4,6%).

Ce dividende représente un taux de rendement supérieur à 6,0% par rapport au cours de bourse moyen entre le 2 et 23 mars 2020, soit 3,39€.

L'option du paiement du dividende en actions sera offerte aux actionnaires. Comme la réglementation le prévoit, le prix de souscription des actions nouvelles pour ceux qui auront choisi cette option sera communiqué lors de l'Assemblée Générale.

## **Perspectives 2020/2021 : confiance malgré un contexte perturbé**

Fort d'un bilan solide et d'un business model résilient, CBo Territoria entend poursuivre sa stratégie de Fonciarisation avec le développement de nouveaux Immeubles de Rendement Entreprise et la cession de logements intermédiaires.

Pour son exercice 2020, le Groupe anticipait un niveau d'activité soutenu grâce à un carnet de commande à fin 2019 de plus de 62 M€ dont la pleine concrétisation dépendra des impacts de la crise sanitaire.

En tant qu'acteur majeur de l'économie réunionnaise, CBo Territoria est mobilisé sur la crise du Coronavirus à La Réunion et sur ses impacts. Pour ses équipes, la société a mis en place le travail à distance. Avec ses locataires, CBo Territoria entretient un dialogue constant et a proposé des reports d'échéances pour les PME et TPE les plus affectées par la crise. Pour les entreprises de construction qui sont mobilisées sur les différents projets du Groupe, CBo Territoria travaille avec elles au cas par cas, afin de garantir la sécurité des différents intervenants qui est sa priorité, et de permettre à La Réunion de garder à terme un bon niveau d'activité économique et d'emploi.

Prochaine publication :

- Chiffre d'affaires 1<sup>er</sup> semestre 2020 : mercredi 19 août 2020 (après Bourse)

### **A propos de CBo Territoria**

Foncière, Aménageur et Promoteur immobilier de référence à La Réunion et Mayotte, CBo Territoria est un opérateur immobilier coté sur Euronext C (FR0010193979, CBOT).

Propriétaire de 3 000 hectares, le Groupe a pour ambition de devenir majoritairement une Foncière Entreprise multi-régionale dont le développement est co-financé par les résultats de son activité de Promotion immobilière.

CBo Territoria place ses actionnaires au centre de sa création de valeur et offre un profil de valeur de rendement soutenu par sa politique récurrente de dividendes.

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



### **Contacts**

<u>Relations investisseurs</u> Caroline Clapier Dir <sup>ce</sup> Administrative et Financière <a href="mailto:direction@cboterritoria.com">direction@cboterritoria.com</a>	<u>Relations presse Paris</u> Dina Morin <a href="mailto:dmorin@capvalue.fr">dmorin@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>
--	---	--

## GLOSSAIRE

**ANR - Actif Net Réévalué** : L'Actif Net Réévalué est calculé à partir des capitaux propres consolidés.

Le portefeuille immobilier est évalué à la valeur de marché sur la base d'une expertise indépendante

**ANR par action dilué** : Actif Net Réévalué par action après prise en compte du nombre maximum d'actions qui pourraient être créées par les instruments dilutifs en circulation

**CDAC** : Commission Départementale d'Aménagement Commercial

**CAF – Capacité d'Autofinancement** : Ensemble des ressources internes générées par l'entreprise dans le cadre de son activité qui permettent d'assurer son financement

**Cash-flow lié aux activités opérationnelles** : les flux de trésorerie d'exploitation définissent la variation des liquidités détenues par l'entreprise liée à son activité principale

**EBITDA Foncière = marge opérationnelle Foncière** : Loyers nets de Charges immobilières directes, avant Frais de gestion

**EBITDA Promotion Immobilière = marge opérationnelle Promotion immobilière** : chiffre d'affaires diminué des coûts de revient des ventes et des charges commerciales

**ICR – Interest Coverage Ratio** : Taux de couverture des charges financières par les loyers nets

**Impôt différé** : L'impôt différé permet de constater un impôt correspondant au résultat économique de l'exercice au titre des opérations de l'entreprise qui sont amenés à générer dans le futur un impôt ou une économie d'impôt non reconnu par la méthode de l'impôt exigible.

**IR - Immeuble de Rendement** : Ensemble des actifs immobiliers bâtis (Entreprise + Habitat) générant des revenus locatifs réguliers

**IP - Immeuble de Placement** : Immeubles de rendement bâtis (Entreprise + Habitat) + Terrains (hors Terrains Stocks/Promotion)

**JV - Juste Valeur** : Cette méthode de valorisation des actifs est prônée les normes comptables internationales IFRS, et s'appliquent aux comptes consolidés ; elle y est définie comme "le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation"

**LTV - Loan To Value** : Montant de l'encours de l'endettement bancaire net des actifs financiers et de la trésorerie / valeur de marché des Immeubles de Placement hors droits + valeur nette comptable des immeubles d'exploitation hors siège + stocks et encours (valeur consolidée).

**Patrimoine économique** : Ensemble des Immeubles de Placement détenus par les sociétés consolidées en intégration globale + quote-Part des Immeubles de Placement détenus par des sociétés comptabilisées par mise en équivalence

**SME** : La Société Mise En Equivalence est une technique comptable donnant la possibilité de remplacer la valeur comptable des actions d'une société détenues par une société mère, par la valorisation de la part que la maison mère détient dans les capitaux propres de la filiale.

**OCEANE - Obligations Convertibles En Actions Nouvelles ou Existantes.**

**ORNANE - Obligation remboursable en numéraire et en actions nouvelles et existantes.**

**PdG – Part du Groupe** : Le résultat net part du groupe est la part du bénéfice net du groupe, dans les comptes consolidés (comprenant l'entreprise et ses filiales), après déduction de la part du résultat des filiales consolidées, de l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation revenant aux actionnaires du groupe

**PILA** : Solution de location-accession différée à la propriété, créée par CBo Territoria, permettant aux locataires d'accéder à terme à la propriété. Au bout de 6 ans de location, CBo Territoria s'engage à proposer au locataire, à un prix préférentiel, un logement de la gamme Pila.

**Résultat des activités** : Marges en Promotion + Loyers nets de charges immobilières - Frais de gestion nets +/- Résultats des activités annexes

**Résultat opérationnel** : Résultat des activités + variation de la Juste Valeur + résultat de cession des immeubles de placement + autres produits et charges opérationnels + quote-part des résultats des Sociétés Mises en Equivalence

**Stocks Options** : correspond à des options de souscription d'actions, à un prix d'exercice défini

**TFT – Tableau de Flux de Trésorerie** : Le tableau de flux de trésorerie explique la formation de la trésorerie et sa variation durant un exercice ou une période donnée