



RESULTATS ANNUELS 2022 EN FORTE CROISSANCE¹

POURSUITE DU PLAN STRATEGIQUE ET PERSPECTIVES SOLIDES

- **Croissance soutenue de la foncière tertiaire**
 - Loyers nets tertiaires (y compris SME) en hausse de +8,7 % à 22,6 M€²
 - Combani : 1^{ère} livraison, 8 000 m² en cours de construction et succès commercial confirmé
 - Résultat net récurrent en croissance de +16,9% à 11,0 M€
- **Contribution élevée de la Promotion**
 - Marge de promotion de 12,2 M€ (+ 8,9%) tirée par un mix produit à forte valeur ajoutée
 - Succès commerciaux des programmes intermédiaires au détail et en bloc
 - Contribution du programme tertiaire livré à l'EPSMR en mars 2023
- **Poursuite du recentrage stratégique – Cession du contrôle des activités Outdoor**
- **Croissance des résultats, situation financière solide**
 - Chiffre d'affaires stable à 82,1 M€
 - Résultat des activités : 26,4 M€ (+16,1%)
 - RNPG : 16,0 M€ (+1,5%)
 - Actif net réévalué : 237,5 M€ (+5,5%)
 - Baisse de la dette nette de 31 M€, trésorerie active élevée à 35,2 M€
 - Forte baisse du LTV HD de 7 points à 36,8% (37,7% hors valorisation des instruments de couverture)
 - Proposition de versement d'un dividende stable de 0,24 € par action³
- **Poursuite de la stratégie et perspectives solides à moyen terme**
 - Guidance 2023 : légère croissance des revenus locatifs tertiaires⁴ de 1%
 - Pipeline tertiaire⁵ : 106 M€ de projets en développement, dont 26 M€ en cours de construction et 26 M€ à lancer dans les 12 mois
 - Promotion : forte visibilité à 18/24 mois avec un backlog de 44,6 M€ à fin décembre 2022

« Depuis près de 20 ans, CBo Territoria opère comme aménageur et développeur du territoire réunionnais contribuant à la fois à son développement économique par la création de quartiers d'affaires et commerciaux dynamiques et à la création d'un cadre de vie agréable pour ses habitants grâce à la qualité de ses quartiers à vivre. Cette approche holistique est au cœur de l'ADN de notre Groupe, qui en tant que premier propriétaire terrien de La Réunion contribue également à améliorer son autosuffisance alimentaire en réduisant les friches agricoles et à la production d'énergie renouvelable solaire. Fier du travail accompli, je suis heureux de passer le témoin à Géraldine Neyret, qui deviendra en juin prochain Directrice générale du Groupe, qu'elle développe à mes côtés depuis bientôt trois ans », commente Eric Wuillai, Président Directeur général de CBo Territoria.

« Ces trois dernières années, dans un contexte sanitaire et économique complexe, nous avons poursuivi notre feuille de route avec confiance grâce à l'engagement de l'ensemble de nos collaborateurs. Cette année encore, nous enregistrons de très bons résultats opérationnels et financiers sur l'ensemble de nos activités et les perspectives de développement à moyen terme sont solides », ajoute Géraldine Neyret, Directrice générale adjointe de CBo Territoria.

¹ Suite à la cession du pôle Outdoor en juin 2022, ces activités sont désormais traitées par mise en équivalence avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2022. Une information "proforma" 2021 (application du traitement en SME au 1^{er} janvier 2021) est présentée pour le chiffre d'affaires, les loyers, le RNR et le Résultat des activités pour assurer la comparabilité des données. En dehors de ces indicateurs les variations annuelles sont présentées sur 2021 publié.

² Dont 3,2 M€ provenant des SME.

³ Soumis au vote des actionnaires à l'Assemblée générale du 7 juin 2023.

⁴ Y compris SME. Revenus locatifs bruts tertiaires de 23,8 M€ en 2022 (y compris SME).

⁵ Projets en construction, projets à lancer dans les 12 mois et projets identifiés sur fonciers maîtrisés à horizon moyen terme.

Le Conseil d'Administration de CBo Territoria (ISIN : FR0010193979 – CBOT), acteur immobilier de référence à La Réunion depuis près de 20 ans, réuni le lundi 20 mars 2023, a arrêté les comptes consolidés annuels clos au 31 décembre 2022. Les procédures d'audit des comptes consolidés sont en cours.

EVOLUTION DU PATRIMOINE ECONOMIQUE

CBo Territoria mène une stratégie de fonciarisation tertiaire et détient à fin décembre 2022 un patrimoine économique tertiaire⁶ diversifié aux fondamentaux solides :

- une valorisation de 300,6 M€ hors droits (81% du patrimoine total) pour 133 300 m², quasi stable sur un an (300,8 M€ à fin 2021), les livraisons de l'entrepôt de Combani et l'aménagement du 1^{er} complexe de Padel Indoor de La Réunion, ainsi que l'intégration des actifs Outdoor (+3,0 M€) venant compenser l'effet taux appliqué par les experts (variation de juste valeur de -5,6 M€ hors projets en chantier),
- un taux d'occupation élevé de 98% (vs 97% au 31 décembre 2021) confirmant la qualité des actifs détenus,
- un niveau de loyers bruts de 23,8 M€ (yc quote-part SME),
- un taux de rendement brut DI de 7,4% (vs 7,1% fin 2021).

Au cours de l'exercice, CBo Territoria a cédé 72 logements (17 lots à la découpe et 55 lots en bloc vendus en fin d'année à la SHLMR/Action Logement). Fin 2022, le Groupe détient 215 logements qui seront cédés à moyen terme.

Le patrimoine économique total⁷ du Groupe est valorisé à 373,0 M€ hors droits, stable par rapport à fin 2021 hors cession de logements. Il se compose désormais à 81% d'actifs tertiaires. La valeur totale du patrimoine hors droits (y compris projets tertiaires en cours) atteint 388,1 M€ fin 2022.

PERFORMANCE FINANCIERE 2022

Performance croissante de la foncière tertiaire et du Résultat net récurrent (+16,9%)

En 2022, les revenus locatifs bruts du patrimoine économique tertiaire progressent de +9,1% à 23,8 M€ (y compris 3,3 M€ de Q/P de SME) et ceux du patrimoine tertiaire hors SME de +9,7%. La progression se décompose entre +5,3% d'effet périmètre (principalement lié à l'effet année pleine du retail park du Port livré en 2021), +1,8% l'indexation, +2,6% d'effet de la dynamique commerciale et de la fin des franchises. Les loyers nets tertiaires progressent de +8,7% à 22,6 M€ (+9,6% hors SME de 3,2 M€).

Le Résultat Net Récurrent Part du Groupe progresse de +16,9% à 11,0 M€ sur un an, grâce à une bonne maîtrise des frais de structure.

Forte hausse de la marge de Promotion portée par le mix produits en Résidentiel

Le chiffre d'affaires de la promotion s'établit à 57,2 M€ en 2022 en légère baisse (-3,7%). Il se compose à 79% de résidentiel, activité tirée par les ventes de parcelles à bâtir sur la côte touristique qui expliquent la hausse de la marge de promotion de l'année. La dynamique des programmes résidentiels neufs au détail et en bloc se maintient dans un contexte économique pourtant plus difficile grâce à la qualité des actifs développés et aux dispositifs fiscaux en vigueur. L'activité de promotion Tertiaire, activité opportuniste, s'élève cette année à 11,8 M€ (-11,6%).

Au global, l'évolution du mix produit fait ressortir un taux de marge élevé de 21,4% (+2,5 points par rapport à 2021) soit une marge de promotion de 12,2 M€, en progression de +8,9%.

Résultat des activités +16,1% et Résultat net part du Groupe +1,5%

Porté par la croissance des deux métiers et une bonne maîtrise des frais de structure, le résultat des activités ressort à 26,4 M€ à fin décembre 2022 en hausse de +16,1%.

Après prise en compte des plus-values de cessions des actifs résidentiels et terrains (+1,0 M€), du résultat de cession et de la mise à la valeur des titres des activités Outdoor (+1,0M€) et d'une variation de juste valeur de -4,5 M€ (contre +1,5 M€ en 2021), le Résultat net Part du Groupe ressort à 16,0 M€ en progression de +1,5% sur un an, soit 0,45€/action (contre 0,44 € en 2021).

⁶ Le patrimoine économique tertiaire est composé des actifs de placements (hors actifs Résidentiel et fonciers) et de la quote-part des actifs détenus par mise en équivalence.

⁷ Le patrimoine économique total comprend les actifs détenus par CBo Territoria à 100% (tertiaires, fonciers et résidentiels), ainsi que la quote-part de détention des actifs tertiaires détenus en partenariat.

Actif Net Réévalué : 237,5 M€ (+5,5% vs fin 2021)

Au 31 décembre 2022, l'Actif Net Réévalué ressort à 237,5 M€, contre 225,2 M€ à fin décembre 2021 (+5,5%). La progression annuelle de +12,3 M€ s'explique par la qualité des résultats de la période, par l'effet positif du mark-to-market des instruments de couverture (+4,3 M€ nets d'impôts différés) couvrant la distribution du dividende 2021 de 8,6 M€. Ramené par action, l'ANR progresse de +5,5% à 6,63 € sur 12 mois.

Structure bilanciale et trésorerie solides – Dividende proposé au titre de 2022 stable à 0,24€/action

En 2022, le Groupe a procédé au remboursement de dettes à hauteur de 34,1 M€, dont le rachat d'environ 745 000 ORNANE pour 3,6 M€ (4,87€ par titre). Le montant restant à rembourser de l'ORNANE à échéance juillet 2024 s'élève désormais à 26,4 M€. A l'issue de ses opérations, la dette financière brute du Groupe (bancaire et obligataire) s'élève ainsi à 195,4 M€ à fin 2022.

Après prise en compte des instruments de couverture, 85% de la dette financière est à taux fixe. Le coût moyen de la dette financière ressort à 2,9% (contre 2,8% au 31 décembre 2021) et la maturité est stable à 8 ans et 1 mois.

A fin décembre 2022, CBo Territoria dispose de 35,2 M€ de trésorerie active (+7,6 M€ vs fin 2021) du fait d'encaissements significatifs des échéances de promotion et de la mise en place des financements à taux fixe prévus (11,2 M€) donnant au Groupe des marges de manœuvre financières pour poursuivre sa stratégie.

Le ratio de LTV hors droits s'établit ainsi à 36,8% en baisse de 7 points sur un an. Hors valorisation des instruments de couverture (3,9 M€ d'actifs financiers), il ressort à 37,7%.

Confiant dans ses perspectives, CBo Territoria proposera à l'Assemblée Générale du 7 juin 2023, le versement d'un dividende stable de 0,24 € par action, garantissant le maintien d'une répartition « équilibrée » entre financement du développement de la Foncière et rémunération des actionnaires.

PERSPECTIVES MOYEN TERME SOLIDES ET GUIDANCE 2023

Pour 2023, le Groupe a pour objectif une croissance des loyers bruts tertiaires (y compris SME) de 1%, dans l'attente des livraisons à venir de Combani fin 2023 qui seront contributives à compter de 2024.

A moyen terme, CBo Territoria entend poursuivre le développement de son patrimoine grâce à son modèle de développement sécurisé et sa maîtrise de toute la chaîne de valeur immobilière qui lui confèrent de solides perspectives :

- le pipeline⁸ de projets tertiaires en développement représente 106 M€ d'investissements, dont 26 M€ actuellement en cours de construction à Combani (centre commercial Ylang Ylang commercialisé à hauteur de 88% des loyers potentiels à date et un immeuble de bureaux loué à Pôle Emploi) et 26 M€ dont les chantiers devraient être lancés dans les 12 mois ;
- en Promotion, la visibilité à 18/24 mois est forte avec à fin décembre 2022 un backlog de 44,6 M€ (dont 41,9 M€ en résidentiel), un carnet de commandes de 40,1 M€ (dont 39,7 M€ en résidentiel) et une offre à la vente en résidentiel de 20,5 M€. En outre, le Groupe dispose d'un potentiel de développement complémentaire à moyen terme de 1 000 lots (logements et terrains à vendre) sur des fonciers en propriété sécurisés.

Un support de présentation accompagnant ce communiqué de presse sera mis en ligne à 11h30 le 22 mars sur Cboterritotia.com Rubrique Finance / Documents financiers

Calendrier financier 2023

- Assemblée Générale : mercredi 7 juin 2023
- Résultats du 1^{er} semestre 2023 : mardi 12 septembre 2023 (après bourse)

Ce calendrier est donné à titre indicatif, il est susceptible d'être modifié si nécessaire.

A propos de CBo Territoria (FR0010193979, CBOT)

Acteur immobilier de référence à La Réunion depuis près de 20 ans, CBo Territoria est devenue une foncière de développement multi-régionale spécialisée sur les actifs tertiaires (300,6 M€ à fin décembre, soit 81% de son patrimoine total en valeur à fin 2022). Le Groupe, présent sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière (Aménageur, Promoteur et Foncière), poursuit son développement via l'exploitation de ses réserves foncières ou l'acquisition de terrains. CBo Territoria finance son développement grâce notamment à son activité de Promoteur Résidentiel (Immeubles collectifs ou vente de parcelles) et accessoirement Tertiaire et via la cession programmée de son patrimoine résidentiel résiduel auprès de la SHLMR.

CBo Territoria est une foncière de rendement éligible au PEA PME cotée sur Euronext Paris (compartiment C).

⁸ Projets en construction, projets à lancer dans les 12 mois et projets identifiés sur fonciers maîtrisés à horizon moyen terme.

Responsable et engagée pour un immobilier plus durable depuis son origine, CBo Territoria fait partie depuis 6 ans du Top 10 du compartiment C du Gaïa-Index, indice français de référence des petites et moyennes valeurs les plus vertueuses en matière de RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises).

Plus d'informations sur cboterritoria.com



Contacts INVESTISSEURS

Caroline Clapier - Directrice Administrative et Financière - direction@cboterritoria.com
Agnès Villeret - Komodo - Tel. : 06 83 28 04 15 - agnes.villeret@agence-komodo.com

Contacts PRESSE

Finance : Agnès Villeret - agnes.villeret@agence-komodo.com
Corporate - Paris : Dina Morin - dmorin@capvalue.fr
La Réunion : Catherine Galatoire - cgalatoire@cboterritoria.com

ANNEXES

COMPTE DE RESULTAT (IFRS)

Suite à la cession de 40% des 3 sociétés d'exploitation du pôle Outdoor à Ilop Réunion en juin 2022 et à la mise en place d'un contrôle conjoint, le pôle Outdoor est désormais traité par mise en équivalence dans les comptes consolidés 2022 avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2022. Le résultat de ces activités composé principalement du chiffre d'affaires (4,0 M€ en 2022), des charges de personnel et d'exploitation est dorénavant présenté dans la ligne du compte de résultat « Résultat des sociétés mises en équivalence », ce qui permet une meilleure lisibilité des résultats de la Foncière et de la Promotion. A titre de comparaison, une information "proforma" 2021 (application du traitement en SME au 1^{er} janvier 2021) est présentée pour le chiffre d'affaires, les loyers, le RNR et le Résultat des activités

	2021 publié	2021 proforma	2022 publié
Chiffre d'affaires	85,7	82,6	82,1
Résultat des activités	21,8	21,4	26,4
Variation juste valeur des IP	1,5		(4,5)
Plus-value de cessions	1,2		1,0
Autres produits et charges opérationnelles	0,0		1,0
Quote-part des résultats des SME	1,8		1,9
Résultat opérationnel après SME¹	26,2		25,7
Coût de l'endettement financier net	(5,5)		(4,6)
Impôt sur les résultats	(5,0)		(4,8)
Résultat net	15,6		16,3
Résultat net Part du Groupe (RNPG)	15,7		16,0
Résultat net PdG par action (€)	0,44		0,45
Nombre d'actions pondéré	35.810.560		35.819.066

¹ Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence

EVOLUTION DU PATRIMOINE (HORS DROITS)

	En M€
Patrimoine économique global au 31.12.2021	390,5
Actifs bâtis en cours	(6,0)
Patrimoine économique au 31.12.2021	384,5
Effets périmètre Tertiaire dont outdoor	6,3
Cessions Logement	(11,8)
Variation de juste valeur ¹	(5,9)
Patrimoine économique au 31.12.2022	373,0
Actifs bâtis en cours	15,1
Patrimoine économique global au 31.12.2022	388,1

¹ Dont -5,6 M€ de variation de juste valeur pour le patrimoine hors SME

BILAN (IFRS)

ACTIF en M€	31.12.2022	31.12.2021
Actifs non courants	351,0	348,6
Immeubles de placement	327,4	328,0
Titres mis en équivalence	12,5	10,0
Autres actifs financiers	4,3	0,1
Autres actifs non courants	6,7	10,6
Actifs courants	146,8	147,9
Stocks et en cours	71,8	69,3
IP destinés à la vente	19,4	21,0
Clients et autres débiteurs	20,3	30,1
Trésorerie	35,2	27,6
PASSIF en M€		
Capitaux propres	237,6	224,9
Groupe	237,5	225,2
Intérêts minoritaires	0,1	(0,2)
Passifs non courants	210,4	226,0
Dettes financières à MT/LT	174,1	191,3
Impôts différés	35,5	32,2
Autres passifs non courants	0,8	2,5
Passifs courants	49,8	45,6
Dettes financières à CT (y compris emprunts obligataires)	21,3	23,6
Fournisseurs et autres dettes	28,5	22,0
Total du Bilan	497,8	496,5

LOAN-TO-VALUE (LTV)

En M€	31.12.2022	31.12.2021
Immeubles de placement	327,4	328,0
Immeubles de placement destinés à la vente	+ 19,4	21,0
Immeubles d'exploitation hors Siège	+ 6,0	9,7
Stocks / promotion	+ 71,8	69,1
Total Actifs (A)	= 424,7	427,8
Dettes à moyen et long terme	174,1	191,3
Dettes à court terme	+ 21,3	23,6
Autres actifs financiers (effet instrument de couverture)	- 3,9	0,1
Trésorerie active	- 35,2	27,6
Total dette (B)	= 156,3	187,2
LTV Hors droits (B/A)	36,8%	43,8%

GLOSSAIRE

ANR – Actif Net Réévalué : L'Actif Net Réévalué est calculé à partir des capitaux propres consolidés qui incluent notamment les plus ou moins-values latentes sur le patrimoine immobilier. Le portefeuille immobilier est évalué à la valeur de marché sur la base d'une expertise indépendante

ANR par action : Actif Net Réévalué par action hors actions auto-détenues

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 (ORNANE)

Backlog : Chiffre d'affaires HT restant à comptabiliser des ventes d'immeubles bâtis résidentiels et tertiaires réalisées (hors ventes de terrains)

Carnet de commandes : Chiffre d'affaires HT total des lots sous contrat de réservation à la date d'arrêt

Coût moyen de la dette : rapport entre les intérêts financiers payés sur l'exercice avant capitalisation et l'encours moyen de la dette de l'exercice

Loyers nets = marge opérationnelle Foncière : Loyers nets de Charges immobilières tenant compte des dotations aux provisions pour créances douteuses

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)

Marge Promotion : chiffre d'affaires diminué des coûts de revient des ventes, des charges commerciales et des dotations nettes aux provisions

Offre disponible à la vente : Chiffre d'affaires des lots proposés à la vente, non réservés

Patrimoine économique : Actifs de placement et quote-part des actifs détenus en société mise en équivalence

Résultat des activités : Marges de Promotion + Loyers nets – Frais de gestion nets +/- Autres non récurrents

Résultat net récurrent (RNR) : résultat net IFRS provenant des activités courantes et récurrentes

Taux d'occupation financière : Ratio entre le loyer de marché des surfaces louées et le loyer de la surface totale (= loyer réel des surfaces louées + loyer de marché des surfaces vacantes)

Taux de rendement du patrimoine économique : valeur des loyers bruts des surfaces louées rapporté au patrimoine économique droits inclus

Terrains à bâtir – Promotion : Ventes de parcelles constructibles en immobilier résidentiel ou tertiaire

Ventes en Bloc – Promotion : Acquisition d'un immeuble entier ou d'un programme immobilier entier par un seul acquéreur

Ventes au détail – Promotion : Acquisition d'un logement ou d'un lot par un client individuel