



Résultats annuels 2020 en forte progression

- **Résultat net PdG : 14,2 M€, +18,3% (soit 0,36€/action dilué, +22,9%)**
- **RNR Foncière PdG/action dilué : 0,17 €, +33,1%**
- **ANR/action dilué : 5,87€, +4,4%**
- **Renforcement du bilan : LTV de 44,3% (-2,2 pts) et trésorerie de 44,6 M€ (+3,7%)**

Perspectives 2021 : résilience et confiance

- **Poursuite de la stratégie de Fonciarisation en actifs tertiaires**
- **Retour à un niveau courant d'activité en Promotion après un pic en 2019/2020**

Proposition de versement d'un dividende stable à 0,23 € en raison d'un contexte économique international sensible

« Sur un territoire réunionnais peu impacté jusqu'à présent par la COVID, nous avons réalisé en 2020 de bonnes performances portées par la pertinence de notre modèle économique « Aménageur-Promoteur-Foncière » et par la concrétisation de notre stratégie de Fonciarisation qui nous permet d'accroître sensiblement nos résultats récurrents.

En 2021, en Promotion, après un pic d'activité en 2019 et 2020 destiné à co-financer la Foncière, nous anticipons un retour à un niveau d'activité courant de ce pôle dont la dynamique est notamment tirée par le succès des parcelles.

Forts d'un bilan renforcé, nous entendons poursuivre le développement de la foncière avec un pipeline de projets tertiaires à hauteur de 48 M€. Parallèlement, nous continuons d'étudier toutes opportunités d'acquisitions d'actifs tertiaires sur nos territoires mais aussi sur des marchés profonds afin d'accélérer la croissance des revenus récurrents de la Foncière », déclare Eric Wuillai, Président-Directeur général de CBo Territoria.

Le Conseil d'Administration de CBo Territoria, réuni le lundi 22 mars 2021, a arrêté les Résultats consolidés 2020.

Comptes consolidés audités en M€, normes IFRS	2020	2019	Variation
Chiffre d'affaires	103,6	110,7	-6,4%
Résultat des activités	21,6	21,5	+ 0,3%
Variation de juste valeur	(0,6)	(3,3)	NA
Résultat sur cession d'IP	1,5	0,4	+265,1%
Autres produits / (charges) opérationnelles	(0,1)	(0,1)	-19,5%
Quote-part de résultat net de Sociétés Mises en Equivalence	2,4	5,7	-57,7%
Résultat opérationnel (y compris SME)⁽¹⁾	24,7	24,2	+ 2,3%
Coûts de l'endettement net	(5,6)	(6,9)	-19,7%
Résultat avant impôts	19,2	17,3	+11,1%
Impôt sur les résultats	(5,0)	(5,2)	-3,0%
Résultat net	14,1	12,1	+17,1%
Résultat net part du Groupe	14,2	12,0	+18,3%

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

Les procédures d'audit des comptes annuels consolidés sont en cours.

CBo Territoria peu impacté par la crise sanitaire

Au 16 mars 2021, La Réunion reste moins touchée par la pandémie que la métropole (14 631 cas et 87 décès depuis l'apparition du premier cas –*source : ARS*). Le département bénéficie d'une activité domestique solide soutenue par la consommation locale et par une faible exposition au tourisme (2% du PIB réunionnais contre 8% au niveau national - *sources : Cerom & INSEE 2019*). La Réunion n'a connu jusqu'à présent qu'un seul confinement, du 17 mars au 11 mai 2020. Les mesures locales actuelles sont limitées depuis mars 2021 au couvre-feu de 18 H et à la fermeture des commerces non essentiels dans les trois Galeries Commerciales de plus de 20 000 m² qui ne concernent pas les actifs de CBo Territoria.

L'impact de la crise sanitaire sur les comptes 2020 de CBo Territoria est limité. La Foncière tient compte d'une franchise de 0,6 M€, soit 2,6% des loyers bruts du patrimoine économique. Les résultats de la Promotion intègrent un manque à gagner de 0,2 M€ lié au retard des chantiers. Les activités connexes limitent à 0,4 M€ l'impact du confinement de 2020 sur leur rentabilité, grâce à l'adaptation du niveau de charges et des aides de l'Etat.

Haut niveau de chiffre d'affaires 2020 à 103,6 M€

En 2020, CBo Territoria a réalisé un haut niveau de chiffre d'affaires à 103,6 M€ ponctuant le pic d'activité initié lors de l'exercice précédent avec un recul de 6,4% par rapport à 2019.

Au niveau de la Foncière, les loyers bruts du patrimoine économique progressent de 1,4% à 23,4 M€, portés par ceux des actifs tertiaires qui atteignent 19,9 M€, soit + 6,8%. Ils représentent désormais 85% des revenus locatifs bruts globaux contre 81% en 2019.

La Promotion finalise le pic d'activité initié en 2019 avec un haut niveau de chiffre d'affaires à 78,8 M€, en recul de 6,2%. L'activité est caractérisée par :

- Une baisse du bâti résidentiel (31,3 M€, -12,0%) du fait du recul du segment Logement Social arrivé à maturité et de l'incertitude en 2020 sur la pérennité du dispositif fiscal Pinel Dom ;
- La forte baisse du bâti tertiaire (19,5 M€, -29,6%) compte tenu d'une base de comparaison élevée en 2019 (signature de la VEFA et travaux du plus grand Leroy Merlin de La Réunion en 2019) ;
- Une forte progression des ventes de parcelles résidentielles et tertiaires (28,0 M€, +34,9%) qui a pondéré la baisse d'activité globale de la Promotion.

Foncière : hausse de 33,1% du Résultat Net Récurrent PdG/action dilué

En 2020, l'activité de Foncière présente des loyers nets de 20,5 M€, soit +0,6%. Hors cession des logements en bloc, ces loyers progressent de 4,3%. Le recul des frais de structure et du coût d'endettement de la Foncière lui permet de réaliser un Résultat Net Récurrent Part du Groupe de 6,9 M€, en progression de 22,9%. Le RNR PdG/action dilué ressort à 0,17€, soit +33,1%.

L'activité de Promotion présente une augmentation de 10,2% de sa marge à 13,7 M€. Cette performance est portée par un mix produit plus favorable avec la hausse des ventes de parcelles.

Fort de la progression de la rentabilité de ces deux activités, d'une bonne performance commerciale des cessions d'actifs résidentiels et d'une baisse structurelle du coût de l'endettement, le Résultat net Part du Groupe de CBo Territoria augmente de 18,3% à 14,2 M€. Le Résultat Net PdG/action dilué ressort à 0,36 €, soit une hausse de 22,9%.

Poursuite de la mutation du patrimoine économique vers les actifs tertiaires

Au 31 décembre 2020, le patrimoine économique ressort à 369,7 M€, en baisse de -1,5% par rapport à fin 2019 suite aux cessions de logements (-13,6 M€ soit -3,6%). Il est constitué à 76% d'actifs tertiaires contre 71% fin 2019, confirmant sa mutation vers cette classe d'actifs. Sa valorisation réalisée par des experts indépendants est particulièrement conservatrice au regard du marché métropolitain avec un écart de 100 à 150 points de base du taux de capitalisation.

Le patrimoine économique tertiaire progresse de 4,7% à 281,5 M€ avec l'intégration de nouveaux actifs. Il est particulièrement diversifié (bureaux 32%, commerces 57%, locaux d'activités 11%) et présente un taux de vacance limité à 4% (+1 point) démontrant la grande qualité des actifs. Son taux de rendement brut atteint 7,7%, soit +0,2 point.

En 2020, le Groupe a poursuivi un développement actif de son patrimoine tertiaire avec :

- La livraison en novembre 2020 au sein du Retail Park du Port développé par CBo Territoria, d'un commerce de 3 500 m² détenu à 50/50 (SME) avec l'exploitant, le groupe Ravate ;
- La construction au sein du Retail Park du Port de 6 100 m² de commerces commercialisés à hauteur de 91% et dont la livraison est prévue en avril 2021 ;
- L'acquisition en Ile-de-France, marché profond, en décembre 2020 de 5 000 m² de bureaux occupés à 100%, permettant au Groupe d'accélérer la croissance de ses revenus récurrents ;
- La signature d'un protocole d'accord pour développer à Comban à Mayotte, un ensemble d'actifs commerciaux de 8 100 m² pour un investissement global de 24 M€. Ces équipements, qui ont reçu l'autorisation d'exploitation commerciale (CROA), sont pré-commercialisés à ce jour à 73% avec notamment un supermarché Carrefour de 1 920 m² et l'enseigne Monsieur Bricolage sur 1 200 m². Le lancement des travaux est prévu au 2nd semestre 2021 pour une mise en exploitation au 2nd semestre 2023.

Conformément à sa stratégie centrée sur le développement d'actifs tertiaires, CBo Territoria a poursuivi son désengagement des actifs résidentiels avec la cession de 89 logements dont 51 en bloc à la SHLMR/Action Logement. A fin 2020, son patrimoine résidentiel est constitué de 319 logements contre 408 fin 2019, soit 13% du patrimoine économique contre 16% fin 2019.

Une structure bilancielle renforcée : baisse de l'endettement et hausse de la trésorerie

Au 31 décembre 2020, le bilan fait ressortir une trésorerie disponible de 44,6 M€ contre 43,0 M€ fin 2019 et un endettement en recul de 13,0 M€ à 237,1 M€. Ainsi, les dettes financières nettes reculent de 7,1% à 191,2 M€. 77% des emprunts sont à taux fixe contre 66% fin 2019. Le coût moyen de la dette baisse de 0,1 point à 2,8% en 2020. La LTV hors droits recule de 2,2 points à 44,3%. Hors ORNANE ce ratio ressort à 37,7%.

Actif Net Réévalué de 5,87€/action dilué (+ 4,4%)

Au 31 décembre 2020, l'ANR progresse de +7,2% sur 12 mois à 216,6 M€, soit 5,87€/action dilué. La décote du titre, sur la base du cours de bourse moyen entre le 1^{er} et 19 mars 2021, atteint 37% par rapport à l'ANR par action dilué.

Proposition d'un dividende stable à 0,23€/action

Dans un contexte économique international qui reste incertain, CBo Territoria proposera à l'Assemblée Générale du 9 juin 2021, le versement d'un dividende de 0,23 € par action, stable par rapport à 2019.

Ce dividende représente un taux de rendement supérieur à 6,0% par rapport au cours de bourse moyen entre le 1^{er} et 19 mars 2021, soit 3,69 €.

Perspectives 2021 : Poursuite de la Fonciarisation de l'activité

Fort d'un bilan solide et d'un modèle économique diversifié et résilient, CBo Territoria entend poursuivre sa stratégie de Fonciarisation.

Au niveau de la Foncière, CBo Territoria présente un pipeline de projets tertiaires de 48 M€ à développer sur ses fonciers. Parallèlement, le Groupe continuera la cession de ses logements et étudiera toutes opportunités d'acquisitions d'actifs tertiaires à La Réunion et sur des marchés profonds afin d'accélérer la croissance de ses revenus récurrents.

Concernant l'activité de Promotion, conformément à son plan de développement, le CBo Territoria anticipe le retour à un niveau d'activité courant après le pic de ventes en 2019 et 2020. Les perspectives en 2021 sont soutenues par un carnet de commande et des négociations en cours à hauteur de 55,7 M€ à fin 2020. Par ailleurs, le Groupe entend développer cette activité en dehors de ses fonciers historiques, à La Réunion et à Mayotte.

Prochaine publication de l'agenda financier

Chiffre d'affaires 1^{er} semestre 2021 : mercredi 18 août 2021 (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), et éligible au PEA PME.

Le Groupe est sélectionné depuis 10 ans par le Gaïa Index pour sa démarche ESG et s'appuie sur les meilleures pratiques pour sa gouvernance.

Propriétaire de 2 950 hectares, CBo Territoria 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.

www.cboterritoria.com



CONTACTS

<u>RELATIONS INVESTISSEURS</u> Caroline Clapier Dir ^{ce} Administrative et Financière direction@cboterritoria.com	<u>Relations presse Paris</u> emiffre@capvalue.fr	<u>Relations presse Réunion</u> Driscoll Delalain 06 92 12 82 86 ddelalain@cboterritoria.com
--	---	--

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

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

Coût moyen de la dette = rapport entre les intérêts financiers payés sur l'exercice, avant capitalisation et l'encours moyen de la dette au cours de l'exercice

ICR – Interest Coverage Ratio : Taux de couverture du coût de l'endettement 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 générant des revenus locatifs réguliers

IP - Immeuble de Placement : Immeubles de Rendement bâtis (Tertiaire + Habitat) + IP 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

Loyers nets de la Foncière = marge opérationnelle Foncière : Loyers nets de Charges immobilières directes 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 opérationnelle Promotion : Chiffre d'affaires diminué des coûts de revient des ventes, des charges commerciales et des dotations nettes aux provisions

RNR ou Résultat net récurrent : Résultat net IFRS provenant des activités courantes et récurrentes

SME : Société Mise en Equivalence. La 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 l'entité.

ORNANE - Obligation Remboursable en Numéraire et en Actions Nouvelles et Existantes. Obligation convertible dont le capital est remboursé à l'échéance en numéraire et si l'option de conversion est dans la monnaie, la différence entre le cours de bourse et le seuil de conversion pourra être remboursée en actions de l'émetteur.

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

Résultat net PdG – Part du Groupe : Le résultat net part du groupe est la part du bénéfice net de l'ensemble revenant aux actionnaires du groupe.

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

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

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