



Progression des Résultats annuels 2017 :

- **Résultat net PdG : 16,7 M€, + 27%**
- **Actifs de rendement : 308,4 M€, +5%**

Perspectives 2018 : Poursuite de la dynamique de croissance

Présentation du Plan Stratégique 2021

Le Conseil d'Administration de CBo Territoria, réuni le vendredi 16 mars 2018, a arrêté les résultats annuels consolidés 2017.

| Comptes consolidés audités en M€, normes IFRS | 2017 | 2016 ⁽¹⁾ | Variation |
|--|-------------|---------------------|--------------|
| Chiffre d'affaires | 80,7 | 65,0 | + 24% |
| Résultat des activités | 13,7 | 12,9 | + 6% |
| Variation Juste Valeur | 8,9 | 3,3 | NA |
| Résultat sur cession d'IP | 1,3 | 1,3 | - 6% |
| Autres produits / (charges) opérationnelles | 1,1 | 0,5 | + 142% |
| Résultat opérationnel | 24,9 | 18,0 | + 38% |
| Quote-part du résultat net des sociétés Mises En Equivalence (MEE) | 0,7 | 0,7 | - 7% |
| Résultat opérationnel y c MEE⁽²⁾ | 25,6 | 18,7 | + 36% |
| Coût de l'endettement financier net ⁽³⁾ | (4,8) | (4,9) | - 3% |
| Résultat avant impôts | 20,8 | 13,8 | + 50% |
| Impôt sur les résultats | (3,9) | (0,6) | + 585% |
| Résultat net | 16,8 | 13,2 | + 27% |
| Résultat net part du Groupe | 16,7 | 13,2 | +27% |

(1) Retraité du reclassement de la quote-part du résultat des sociétés MEE dans le Résultat Opérationnel (recommandation ANC du 4 avril 2013).

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

(3) Coût de l'endettement financier net comprenant les dividendes des sociétés non consolidées pour 0,1 M€

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

Croissance de 7% des revenus de la Foncière, hors cession de la SCI Triolet, et fort rebond des ventes en Promotion immobilière

En 2017, CBo Territoria a réalisé un chiffre d'affaires global de 80,7 M€ en hausse de 24% par rapport à 2016. Cette performance est nourrie par la forte dynamique de la Promotion immobilière, levier de financement du développement de la Foncière.

L'activité de Foncière, activité phare de CBo Territoria, enregistre en 2017, 18,8 M€ de revenus locatifs bruts, soit une baisse de 2% par rapport à l'exercice 2016. Cette orientation est liée à la cession de la SCI Triolet qui porte 7 200 m² de murs professionnels. Hors impact de cette cession, les revenus locatifs bruts progressent de 7% grâce à l'augmentation du loyer du Centre Commercial E.Leclerc du Portail, et à la mise en service de 8 100 m² d'Immeubles de Rendement Entreprise courant 2017.

Les revenus locatifs bruts générés par les Immeubles de Rendement Entreprise (66% des IR bâtis en service) représentent 73% des revenus locatifs bruts globaux.

L'activité de Promotion immobilière réalise un chiffre d'affaires de 57,8 M€ en progression de 37%. Cette performance est portée par l'ensemble des segments de l'activité avec le rebond dans l'habitat privé (+ 25% à 11,8 M€) et social (+ 67% à 12,9 M€), l'essor des lotissements Habitat (+ 69% à 11,3 M€) et la poursuite de la dynamique dans l'immobilier professionnel (+ 14% à 19,8 M€).

Une hausse de 27% du Résultat net PdG

En 2017, le revenu net de l'activité de Foncière affiche un léger recul de 3% à 16,6 M€, suite à la cession de la SCI Triolet. Hors cession de la SCI, le taux d'EBITDA reste stable à 88,2%.

La marge de l'activité de Promotion immobilière progresse de 43% à 6,9 M€, soit un taux de 12,0% contre 11,4% en 2016. Cette performance est portée par l'ensemble des segments de marché.

Le résultat des activités progresse de 6,2% à 13,7 M€ contre 12,9 M€ en 2016 après prise en compte des frais de structure.

La Juste Valeur progresse de 8,9 M€, tirée à la hausse par les Immeubles de Rendement Entreprise (majoritairement des commerces).

Le résultat opérationnel y compris MEE ressort à 25,6 M€ en hausse de 36% par rapport à 2016. Il intègre la variation de Juste Valeur, des produits non récurrents de 1,1 M€, le résultat sur cessions d'Immeubles de Rendement (essentiellement Habitat) de 1,3 M€, et 0,7 M€ de résultats des sociétés Mises En Equivalence (MEE).

Le Résultat net Part du Groupe affiche 16,7 M€, soit une croissance de 27%. Il comprend le coût de l'endettement financier net stable à (4,9) M€ et l'Impôt sur les résultats de (3,9) M€ limité par une nouvelle économie d'I/S de 2,7 M€ (baisse du taux d'IS sur les impôts différés), et le remboursement de la taxe sur le dividende pour 0,5 M€.

Le cash flow opérationnel (flux de trésorerie liés à l'activité opérationnelle) s'élève à 14,4 M€, en hausse de 5% vs 2016. Il est porté par les résultats de la Promotion immobilière et la poursuite des cessions de logements en fin de défiscalisation. Conformément à la stratégie du Groupe, il permettra d'assurer le développement de nouveaux actifs.

Hausse de la valeur des actifs de rendement en service de 5%

A l'issue de l'exercice 2017, les actifs de rendement en service ressortent à 308,4 M€, en hausse de 5% par rapport au 31 décembre 2016. Ils représentent 83,3% des Immeubles de Placement du Groupe contre 81,7% fin 2016.

Les Immeubles de Rendement Entreprise représentent au 31 décembre 2017 une surface totale de 77 200 m² avec un taux d'occupation de 93% et un taux de rendement brut de 7,5%. Après prise en compte d'une variation de + 13,7 M€ de Juste Valeur, de la mise en service de 8 100 m² d'actifs et de cessions mineures, la valeur des Immeubles de

Rendement Entreprise ressort à 204,8 M€ (+ 15%) pour représenter 66% des Immeubles de Rendement bâtis du Groupe. Les commerces, actifs à plus forte résilience, constituent 51% de ces IR bâtis (+ 2 points vs 2016).

Les Immeubles de Rendement Habitat sont constitués de 593 logements. Le taux d'occupation est en hausse de 4 points à 95%. Tenant compte des 76 logements en fin de défiscalisation mis en vente, il ressort à 88%. Le taux de rendement brut est stable à 4,8 %. La valeur de ces Immeubles de Rendement Habitat s'élève à 103,6 M€, en baisse de 11,6% suite à des cessions et à une légère diminution de leur Juste Valeur (-2,4%).

En 2017, CBo Territoria a atteint son objectif de cessions de logements en fin de défiscalisation avec 51 lots cédés pour 11,1 M€. Ces cessions ont ainsi contribué à améliorer le niveau de cash flow opérationnel sur la période.

Structure bilancielle renforcée et recul de la LTV

Au 31 décembre 2017, les capitaux propres Part du Groupe s'élèvent à 197,3 M€ contre 182,5 M€ fin 2016, montant retraité après reprises de provisions sur des opérations de construction anciennes (+ 2,8 M€). Les Immeubles de Placement (IP) représentent 73% des actifs totaux du Groupe.

L'endettement net (LTV) recule de 2,7 points à 49,8% des actifs immobiliers totaux qui atteignent 455,8 M€ (IP + Stocks). Hors OCEANE (26,3 M€ à échéance 2020), ce ratio ressort à 44,0%.

Actif Net Réévalué (ANR) de 5,84 €/action

L'ANR, qui traduit principalement la valeur de l'activité de Foncière du Groupe, progresse de 8,1%, à 197,3 M€ au 31 décembre 2017 (+ 9,3% avant distribution de dividendes).

L'ANR/action s'établit à 5,84 € après distribution de 2,2 M€ de dividendes, et la création de 1,2 million d'actions (versement de 2/3 du dividende en actions nouvelles), en 2017. Il est en hausse de 4,1% vs 2016, soit une décote de 30% par rapport à un cours de bourse de 4,07 € (cours moyen du 1^{er} au 16 mars 2018).

Perspectives 2018

En 2018, les revenus locatifs bruts de l'activité de Foncière sont attendus en légère croissance de + 1,1%, à 19,0 M€.

Sur l'exercice, le Groupe va mettre en chantier deux actifs commerciaux d'envergure (Hypermarché E.Leclerc à Saint-Joseph sur 21 800 m² et Retail Park au Port sur 15 000 m²) pour un investissement global de 78 M€, principalement en MEE. Ces deux opérations permettent au Groupe d'annoncer un objectif d'accélération de la progression de ses résultats à partir du 2nd semestre 2019.

Parallèlement, l'activité de Promotion immobilière devrait poursuivre sa forte dynamique sur l'ensemble de ses segments de marché. Les segments logements privés et logements sociaux présentent un haut niveau de carnet de commandes. Les lotissements Habitat vont bénéficier d'un enrichissement de leur offre sur des secteurs prisés. Enfin, la croissance de l'activité Entreprise devrait être soutenue par la commercialisation de parcelles sur 10 ha à Sainte-Marie.

Plan Stratégique 2021 : un développement ambitieux, autofinancé et sans dilution de l'actionnariat

Dans le cadre de l'accélération de la fonciarisation de son activité, CBo Territoria annonce ses objectifs à échéance 2021, soit 400 M€ d'Immeubles de Rendement, y compris MEE, dont les 3/4 seront constitués d'Immeubles de Rendement Entreprise.

Sur la période, le développement de l'activité de Foncière reposera sur 3 axes :

- Développements immobiliers sur foncier historique et à acquérir
- Acquisition d'Immeubles de Rendement Entreprise en VEFA
- Acquisition d'Immeubles de Rendement Entreprise en service

Ces développements s'effectueront à La Réunion et à Mayotte. Par ailleurs, le Groupe entend prospecter à l'international, prioritairement dans la zone Euro.

CBo Territoria prévoit d'utiliser deux leviers pour autofinancer ces projets, sans dilution de l'actionnariat :

- La génération de cash par la monétisation de 50 M€ des stocks en Promotion immobilière au 31.12.2017 et la cession par la Foncière de 50 M€ d'Immeubles de Rendement Habitat ;
- La création d'actifs commerciaux d'envergure en partenariat avec des exploitants de premier rang dont les résultats seront Mis En Equivalence. L'objectif de CBo Territoria est d'atteindre fin 2021, 10% des actifs en quote-part des sociétés MEE contre 0,7% fin 2017.

Fort de l'ensemble de ces développements CBo Territoria annonce un objectif de croissance entre 10% et 15% de l'ANR et du patrimoine à fin 2021 tout en maintenant la LTV (Loan To Value) entre 50% et 55% sur la période.

Proposition d'un dividende de 0,21€/action

Confiant dans ses perspectives, CBo Territoria proposera à l'Assemblée Générale du 6 juin 2018, le versement d'un dividende de 0,21 € par action (vs 0,19 € en 2016, soit +10%), représentant 3,6% de l'ANR/action contre 3,38% en 2016.

« En 2017, nous avons continué à faire progresser notre génération de cash grâce au rebond de la Promotion immobilière nourri par un retour à la confiance des acquéreurs et au succès de notre politique de cession d'actifs non stratégiques. Cette performance nous permet, conformément à notre stratégie, d'assurer le développement de nouveaux actifs clés.

En 2018, l'activité de Foncière devrait afficher une croissance modérée des revenus locatifs bruts. Parallèlement CBo Territoria va réaliser des investissements majeurs dans de nouveaux actifs commerciaux qui permettront à la Foncière d'atteindre une nouvelle taille critique à partir de 2019.

Dans le même temps, l'activité de Promotion immobilière devrait poursuivre sa forte dynamique sur tous les segments de marché pour assurer son rôle de levier financier de la Foncière.

Enfin, notre Plan Stratégique 2021 confirme notre ambition de fonciarisation de l'activité du Groupe, par autofinancement et sans dilution de l'actionnariat » déclare Eric Wuillai, Président-Directeur général de CBo Territoria.

Prochaines publications :

- Assemblée Générale : mercredi 6 juin 2018, Île de La Réunion
- Chiffre d'affaires 1^{er} semestre 2018 : Mercredi 22 août 2018

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 et acquisition d'actifs patrimoniaux et gestion immobilière

Euronext C, FR0010193979, CBOT
www.cbotorratoria.com



Contacts

| | |
|--|---|
| <u>Relations investisseurs</u> Eric Wuillai Président-Directeur général direction@cboterritoria.com | <u>Relations presse Paris</u> Edouard Miffre 06 95 45 90 55 emiffre@capvalue.fr <u>Relations presse Réunion</u> Laurent Saget 06 92 61 47 36 laurent@iscorp.fr |
|--|---|

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

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 liés 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 + les stocks et encours.

MEE : 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 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

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