



**Maintien d'un haut niveau du chiffre d'affaires en 2012 :  
109,5 M€, - 8 %**

- **Promotion immobilière : Chiffre d'affaires de 91,5 M€ (- 12 %)**  
non représentatif du succès de l'offre résidentielle - ventes actées en logements privés + 13 % -
- **Foncière : Poursuite du développement de revenus locatifs bruts à 13,0 M€ (+ 17 %)**

*« Après la très forte croissance de notre chiffre d'affaires en 2011, nous avons réussi en 2012 à maintenir un haut niveau d'activité malgré un environnement économique sensible et des incertitudes législatives. Notre activité de Promotion a été soutenue par les grands contrats institutionnels et une bonne performance des ventes de logements privés qui renforce notre leadership sur notre territoire. Parallèlement, l'essor de nos revenus locatifs, source de chiffre d'affaires récurrent, confirme la pertinence de nos investissements dans le développement de notre activité de Foncière »* déclare Eric Wuillai, Président-directeur général de CBo Territoria.

| <b>Comptes consolidés, en M€</b><br>Normes IFRS, non audités | <b>2012</b>  | <b>2011</b>  | <b>Variation</b> |
|--------------------------------------------------------------|--------------|--------------|------------------|
| Chiffre d'affaires 1 <sup>er</sup> trimestre                 | 21,6         | 15,6         | + 39 %           |
| Chiffre d'affaires 2 <sup>ème</sup> trimestre                | 24,8         | 27,6         | - 10 %           |
| Chiffre d'affaires 3 <sup>ème</sup> trimestre                | 24,4         | 29,4         | - 17 %           |
| Chiffre d'affaires 4 <sup>ème</sup> trimestre                | 38,8         | 46,6         | - 17 %           |
| <i>Dont Ventes en Promotion immobilière</i>                  | <i>33,7</i>  | <i>42,2</i>  | <i>- 20 %</i>    |
| <i>Dont Revenus locatifs bruts</i>                           | <i>3,5</i>   | <i>3,1</i>   | <i>+ 11 %</i>    |
| <i>Dont Charges refacturées aux locataires</i>               | <i>0,8</i>   | <i>0,5</i>   | <i>+ 66 %</i>    |
| <i>Dont Produits des activités annexes</i>                   | <i>0,9</i>   | <i>0,9</i>   | <i>+ 9 %</i>     |
| <b>Chiffre d'affaires annuel</b>                             | <b>109,5</b> | <b>119,2</b> | <b>- 8 %</b>     |
| <i>Dont Ventes en Promotion immobilière</i>                  | <i>91,5</i>  | <i>104,0</i> | <i>- 12 %</i>    |
| <i>Dont Revenus locatifs bruts</i>                           | <i>13,0</i>  | <i>11,1</i>  | <i>+ 17 %</i>    |
| <i>Dont Charges refacturées aux locataires</i>               | <i>1,7</i>   | <i>1,2</i>   | <i>+ 37 %</i>    |
| <i>Dont Produits des activités annexes</i>                   | <i>3,4</i>   | <i>2,9</i>   | <i>+ 17 %</i>    |

## Promotion immobilière : Hausse de 13 % des ventes actées de logements privés

Après une année 2011 de très forte croissance (+ 80 %), en 2012, malgré un contexte économique difficile conjugué à des incertitudes politiques et législatives, CBo Territoria a réussi à maintenir un haut niveau d'activité en Promotion immobilière.

| Chiffre d'affaires<br>Activité Promotion immobilière | Chiffre d'affaires<br>2012 |              | Chiffre d'affaires<br>2011 |              | Variation     |               |
|------------------------------------------------------|----------------------------|--------------|----------------------------|--------------|---------------|---------------|
|                                                      | En M€ / Contribution       |              | En M€ / Contribution       |              | En M€ / En %  |               |
| <b>Promotion immobilière Immeubles bâtis</b>         | <b>86,8</b>                | <b>95 %</b>  | <b>92,9</b>                | <b>89 %</b>  | <b>- 6,1</b>  | <b>- 7 %</b>  |
| <i>Dont Promotion immobilière Habitat Privé</i>      | 33,3                       | 36 %         | 34,4                       | 33 %         | - 1,1         | - 3 %         |
| <i>Dont Promotion immobilière Habitat Social</i>     | 39,5                       | 43 %         | 43,7                       | 42 %         | - 4,3         | - 10 %        |
| <i>Dont Promotion immobilière Entreprise</i>         | 14,0                       | 15 %         | 14,8                       | 14 %         | - 0,8         | - 5 %         |
| <b>Promotion Ventes Terrains à bâtir</b>             | <b>4,7</b>                 | <b>5 %</b>   | <b>11,1</b>                | <b>11 %</b>  | <b>- 6,4</b>  | <b>- 57 %</b> |
| <i>Dont Ventes de parcelles à bâtir Habitat</i>      | 5,0                        | 5 %          | 9,0                        | 9 %          | - 4,0         | - 44 %        |
| <i>Dont Ventes Autres terrains</i>                   | - 0,3                      | 0 %          | 2,1                        | 2 %          | - 2,4         | n/s           |
| <b>Total Promotion immobilière</b>                   | <b>91,5</b>                | <b>100 %</b> | <b>104,0</b>               | <b>100 %</b> | <b>- 12,5</b> | <b>- 12 %</b> |

Alors qu'en 2012, les ventes d'immeubles bâtis, qui ont représenté 95 % du chiffre d'affaires Promotion, ont connu une baisse limitée (- 7 %) par rapport à 2011, les ventes de parcelles en lotissements et autres terrains ont connu un recul significatif à 4,7 M€ contre 11,1 M€ en 2011.

- En 2012, les ventes actées de logements résidentiels ont progressé de 13 % avec 154 lots contre 136 en 2011. Conformément à la saisonnalité des ventes, l'activité a été soutenue en fin d'année avec une accélération des ventes permettant au chiffre d'affaires du 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 d'atteindre 19,8 M€ Vs 18,3 M€ au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011.

Compte tenu d'un avancement technique moyen moindre au 31 décembre 2012 des programmes sur lesquelles les lots ont été actés, ces performances ne se traduisent pas dans l'évolution du chiffre d'affaires consolidé en promotion résidentielle privée qui ressort en léger recul (- 3 %) à 33,3 M€ (le prix moyen des logements vendus étant par ailleurs resté stable autour de 240 – 250 K€ HT / lot). Ainsi les ventes actées en 2012 vont reporter de fait une partie de leur contribution au chiffre d'affaires sur l'exercice 2013 avec l'achèvement des opérations concernées au premier semestre de l'exercice actuel.

En outre, les incertitudes gouvernementales et la dégradation des conditions de marché, ainsi que la prolongation au 1<sup>er</sup> trimestre 2013 de l'actabilité des ventes sous le dispositif Scellier, ont créé un décalage de chiffre d'affaires sur 2013 pour une quarantaine de réservations (Vs report moyen les années précédentes à hauteur d'une quinzaine de logements).

- Comme attendu, après plusieurs trimestres de forte production liée à la réalisation en deux ans d'un programme initialement prévu sur trois ans, le segment du Logement social amorce, avec un chiffre d'affaires annuel de 39,5 M€ contre 43,7 M€ en 2011, son retour à un niveau d'activité courante en phase avec l'accord-cadre signé avec la SHLMR.

- L'activité de Promotion immobilière Entreprise, soutenue notamment par la poursuite des travaux de construction du siège réunionnais de la CNAF, enregistre un chiffre d'affaires de 14,0 M€ (- 5 %).
- Dans l'attente du lancement d'une nouvelle offre en septembre 2012 (Palme Royale à Beauséjour) dont les premières ventes seront réalisées en 2013, les ventes de terrains à bâtir reculent sensiblement en 2012. Par ailleurs, le chiffre d'affaires correspondant aux ventes d'Autres terrains s'est trouvé impacté à hauteur de -1,4 M€ par la résolution de deux ventes à réméré (réalisées en 2010) ; les terrains ainsi rachetés par CBo Territoria restent destinés à des logements sociaux qui seront vendus à la SHLMR dans le cadre de futurs VEFA.

Le niveau de marge dégagée en 2012 par les activités en Promotion immobilière est attendu autour de 14 à 15 % (Vs 15,4 % en 2011).

### **Foncière : Accélération de la hausse des revenus locatifs bruts : + 17 %**

Les loyers générés par l'activité de Foncière poursuivent leur progression portée par l'accroissement du patrimoine locatif :

- La surface des actifs d'immobilier d'entreprise en exploitation au 31/12/2012 progresse de 11 % avec la livraison en 2012 de 5 200 m<sup>2</sup> concentrée sur deux programmes de locaux commerciaux ;
- Les actifs résidentiels ont bénéficié courant 2012 de la livraison d'un nouveau programme de 53 logements portant le parc en exploitation à 463 logements (+ 13 %).

| Chiffre d'affaires<br>Activité de Foncière        | Chiffre d'affaires<br>2012 |              | Chiffre d'affaires<br>2011 |              | Variation    |               |
|---------------------------------------------------|----------------------------|--------------|----------------------------|--------------|--------------|---------------|
|                                                   | En M€ / Contribution       |              | En M€ / Contribution       |              | En M€ / En % |               |
| <b>Revenus locatifs bruts</b>                     | <b>13,0</b>                | <b>100 %</b> | <b>11,1</b>                | <b>100 %</b> | <b>+ 1,9</b> | <b>+ 17 %</b> |
| <i>Dont Immobilier Entreprise</i>                 | <i>8,4</i>                 | <i>65 %</i>  | <i>7,1</i>                 | <i>63 %</i>  | <i>+ 1,4</i> | <i>+ 20 %</i> |
| <i>Dont Immobilier Habitat</i>                    | <i>4,0</i>                 | <i>31 %</i>  | <i>3,5</i>                 | <i>31 %</i>  | <i>+ 0,5</i> | <i>+ 14 %</i> |
| <i>Dont Immobilier Autres</i>                     | <i>0,6</i>                 | <i>4 %</i>   | <i>0,6</i>                 | <i>5 %</i>   | <i>NS</i>    | <i>NS</i>     |
| <b>Charges refacturées aux locataires</b>         | <b>1,7</b>                 | <b>/</b>     | <b>1,2</b>                 | <b>/</b>     | <b>+ 0,4</b> | <b>+ 37 %</b> |
| <b>Total Loyers (charges Locataires incluses)</b> | <b>14,7</b>                | <b>/</b>     | <b>12,4</b>                | <b>/</b>     | <b>+ 2,3</b> | <b>+ 19 %</b> |

Soutenue par les livraisons de 2011 et 2012, l'activité de Foncière affiche en 2012 une progression de 17 % de ses revenus locatifs bruts qui atteignent 13,0 M€.

Conformément à la stratégie du Groupe, la majorité de ces revenus (65 %) est générée par les actifs d'immobilier d'entreprise.

Le taux d'occupation reste supérieur à 90 % pour l'ensemble des biens locatifs du Groupe, confirmant l'attractivité du patrimoine locatif détenu par CBo Territoria.

L'excédent brut d'exploitation locatif est attendu à un niveau supérieur à 90 % des revenus locatifs (Vs 90 % en 2011).

## Progression des produits des activités annexes

Les activités annexes, qui regroupent les prestations de services immobiliers (gestion immobilière et commercialisation des biens du Groupe) et les autres activités, progressent de 17 % à 3,4 M€.

## Perspectives 2013 : accélération des investissements dans la Foncière

Fort de sa capacité d'autofinancement renforcée par un accès à la dette moyen-long terme sécurisé (émission d'OCEANE à hauteur de 26,5 M€ en décembre 2012 et signature d'un prêt long terme de 35 M€ octroyé par l'Agence Française de Développement en février 2013), CBo Territoria va intensifier dès 2013 les investissements dans son activité de Foncière. Un engagement qui va fortement contribuer au développement économique et social de La Réunion, notamment en terme de création d'emplois.

Par ailleurs dans le secteur de la promotion immobilière, si le 1<sup>er</sup> semestre 2013 bénéficiera de la transformation en ventes des réservations existantes au 31 décembre 2012 dans le secteur résidentiel ainsi que de l'achèvement des logements vendus en 2012, l'absence de dispositif fiscal véritablement incitatif pour l'investissement immobilier en Outre-mer, incite CBo Territoria à une grande prudence quant à ses perspectives en 2013. Parallèlement, après deux années de très forte activité, la Promotion immobilière en logements sociaux devrait connaître un point bas en 2013 avec un équivalent de 140 logements en chantier. De nouveaux programmes sont en préparation en vue d'un démarrage des travaux en 2014, dès obtention de ses financements par le bailleur social acquéreur.

## Prochaine publication :

- **Résultats annuels 2012 : mercredi 20 mars 2013 (avant 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 de l'Île de La Réunion, département français en fort développement soutenu par une évolution démographique dynamique.*

*CBo Territoria détient un positionnement de premier plan dans ses 3 métiers :*

- Gestion foncière et aménagement de zones d'ensemble ;
- Promotion immobilière en logements et terrains à bâtir ;
- Développement et gestion immobilière d'actifs patrimoniaux détenus en propre.

**NYSE Euronext, FR0010193979, CBOT**  
**[www.cbوترritoria.com](http://www.cbوترritoria.com)**

## Contacts

|                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Relations investisseurs</u><br>Jérôme Burgaud<br>Directeur Général Adjoint - Finances<br><a href="mailto:contact@cbوترritoria.com">contact@cbوترritoria.com</a> | <u>Relations presse Paris</u><br>Edouard Miffre<br>06 95 45 90 55<br><a href="mailto:emiffre@capvalue.fr">emiffre@capvalue.fr</a><br><br><u>Relations presse Réunion</u><br>Laurent Saget<br>06 92 61 47 36<br><a href="mailto:laurent.territoires@wanadoo.fr">laurent.territoires@wanadoo.fr</a> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|