



## Chiffre d'affaires en 2014 : 60,7 M€

- **Foncière : Croissance de 13 % des revenus locatifs à 15,4 M€**
- **Promotion immobilière : Chiffre d'affaires de 42,2 M€ (- 32 %), rebond du chiffre d'affaires au 4<sup>ème</sup> trimestre (+ 11,6 %)**

**« L'année 2014 a marqué le basculement de CBo Territoria vers l'activité de Foncière avec la livraison d'actifs stratégiques qui ont permis une accélération de la croissance des revenus locatifs bruts sur les derniers mois de l'année. Parallèlement, la Promotion Immobilière, activité secondaire au développement actuellement irrégulier, a enregistré une progression de ses ventes dans l'immobilier résidentiel au dernier trimestre grâce aux premiers succès d'une nouvelle stratégie marketing et à l'effet d'entraînement d'un environnement fiscal annoncé plus favorable en 2015. »** déclare Eric Wuillai, Président-directeur général de CBo Territoria.

| Comptes consolidés, en M€                          | 2014        | 2014               | 2013         | 2013        | Variation   |
|----------------------------------------------------|-------------|--------------------|--------------|-------------|-------------|
| Normes IFRS, non audités                           | (2)         | publié jusqu'au T3 | Retraité (1) | publié      | Retraité    |
| Chiffre d'affaires 1 <sup>er</sup> trimestre       | 10,3        | 10,9               | 20,6         | 21          | -50%        |
| Chiffre d'affaires 2 <sup>ème</sup> trimestre      | 11,8        | 12,2               | 20,5         | 21,3        | -43%        |
| Chiffre d'affaires 3 <sup>ème</sup> trimestre      | 14,5        | 14,7               | 16,2         | 16,5        | -11%        |
| Chiffre d'affaires 4 <sup>ème</sup> trimestre      | 24,1        | /                  | 21,2         | 22          | +14%        |
| Dont Ventes en Promotion immobilière               | 19          | /                  | 17           | 17          | +12%        |
| Dont Revenus locatifs bruts                        | 4,4         | /                  | 3,5          | 3,5         | +13%        |
| Dont Charges refacturées aux locataires (2)        | /           | /                  | /            | 0,6         | /           |
| Dont Produits des activités annexes                | 0,8         | /                  | 1            | 1           | -6%         |
| <b>Chiffre d'affaires annuel</b>                   | <b>60,7</b> | <b>/</b>           | <b>78,5</b>  | <b>80,8</b> | <b>-23%</b> |
| <b>Dont Ventes en Promotion immobilière</b>        | <b>42,2</b> | <b>/</b>           | <b>62,1</b>  | <b>62,1</b> | <b>-32%</b> |
| <b>Dont Revenus locatifs bruts</b>                 | <b>15,4</b> | <b>/</b>           | <b>13,6</b>  | <b>14</b>   | <b>+13%</b> |
| <b>Dont Charges refacturées aux locataires (2)</b> | <b>/</b>    | <b>/</b>           | <b>/</b>     | <b>1,7</b>  | <b>/</b>    |
| <b>Dont Produits des activités annexes</b>         | <b>3,1</b>  | <b>/</b>           | <b>2,7</b>   | <b>3,1</b>  | <b>+14%</b> |

(1) Le Groupe applique la nouvelle norme IFRS 11 à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014. Les sociétés qui étaient auparavant consolidées en intégration proportionnelle le sont désormais selon la méthode de la mise en équivalence. Ceci a notamment pour effet de retirer du chiffre d'affaires consolidé les produits des opérations menées en contrôle conjoint. Le CA 2013 comparatif a été retraité en conséquence.

(2) Les charges refacturées aux locataires sont désormais exclues du chiffre d'affaires à partir du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014. Le chiffre d'affaires 2013 et les 3 premiers trimestres 2014 ont été retraités en conséquence.

## Foncière : Hausse des revenus locatifs bruts portée par les nouveaux actifs stratégiques

Au 31 décembre 2014, suite à la livraison d'actifs stratégiques en immobilier professionnel au 2<sup>nd</sup> semestre (Centre commercial E.Leclerc, Retail Park et Quick), CBo Territoria a accru de 30 % la surface de ses actifs d'immobilier professionnel, lui permettant de franchir un cap majeur dans le développement de son activité de Foncière. Parallèlement, les actifs résidentiels progressent de 6 % avec la livraison de 52 logements portant le parc en exploitation à 522 logements.

Malgré la pression sur les loyers par les nouveaux entrants en immobilier professionnel, les revenus locatifs bruts ont accéléré leur hausse en fin d'année grâce à une mise en service rapide des nouveaux actifs stratégiques et à la perception de droits d'entrée sur ces actifs. Les revenus atteignent ainsi 15,4 M€ en 2014, soit une progression de + 13 % par rapport à 2013.

Au niveau de l'Entreprise, les revenus locatifs bruts ont progressé de 17 % à 10,3 M€ et contribuent à hauteur de 67 % aux loyers perçus par le Groupe (Vs. 65 % en 2013).

Les revenus Habitat affichent une hausse de 3 % malgré une offre locative diminuée des logements mis en vente en 2014.

| Chiffre d'affaires<br>Activité de Foncière             | Chiffre d'affaires<br>2014 |              | Chiffre d'affaires<br>2013 retraité |              | Chiffre d'affaires<br>2013 publié |              | Variation    |               |
|--------------------------------------------------------|----------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------|-----------------------------------|--------------|--------------|---------------|
|                                                        | En M€ /<br>Contribution    |              | En M€ /<br>Contribution             |              | En M€ /<br>Contribution           |              | En M€ / En % |               |
| <b>Revenus locatifs bruts</b>                          | <b>15,4</b>                | <b>100 %</b> | <b>13,6</b>                         | <b>100 %</b> | <b>15,7</b>                       | <b>100 %</b> | <b>+ 1,8</b> | <b>+ 13 %</b> |
| <i>Dont Immobilier<br/>Entreprise (1)</i>              | <i>10,3</i>                | <i>67 %</i>  | <i>8,8</i>                          | <i>65 %</i>  | <i>9,1</i>                        | <i>58 %</i>  | <i>+ 1,5</i> | <i>+ 17 %</i> |
| <i>Dont Immobilier Habitat</i>                         | <i>4,4</i>                 | <i>29 %</i>  | <i>4,3</i>                          | <i>31 %</i>  | <i>4,3</i>                        | <i>27 %</i>  | <i>+ 0,1</i> | <i>+ 3 %</i>  |
| <i>Dont Immobilier Autres</i>                          | <i>0,7</i>                 | <i>5 %</i>   | <i>0,6</i>                          | <i>4 %</i>   | <i>0,6</i>                        | <i>4 %</i>   | <i>+ 0,1</i> | <i>+ 26 %</i> |
| <i>Dont charges refacturées<br/>aux locataires (2)</i> | <i>/</i>                   |              | <i>/</i>                            |              | <i>1,7</i>                        | <i>11 %</i>  | <i>/</i>     |               |
| <b>Total Loyers</b>                                    | <b>15,4</b>                | <b>/</b>     | <b>13,6</b>                         | <b>/</b>     | <b>15,7</b>                       | <b>/</b>     | <b>+ 1,8</b> | <b>+ 13 %</b> |

(1) Dont droits d'entrée pour un montant de 0,5 M€ en 2014

(2) Les charges refacturées aux locataires sont désormais exclues du chiffre d'affaires à partir du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014. Le chiffre d'affaires 2013 et les 3 premiers trimestres 2014 ont été retraités en conséquence.

Dans un contexte économique global qui reste tendu, le taux d'occupation est supérieur à 90 % pour l'ensemble des biens locatifs du Groupe, confirmant ainsi la bonne résilience de leur attractivité.

L'excédent brut d'exploitation locatif reste à un niveau proche de 90 % des revenus locatifs.

Concernant la mise en vente des logements en fin de défiscalisation, CBo Territoria enregistre une hausse des cessions en 2014 à 21 lots contre 11 lots en 2013. Fin 2014, le Groupe dispose de 23 lots vacants cessibles.

## Promotion immobilière : Rebond du chiffre d'affaires au 4<sup>ème</sup> trimestre

En 2014, le pôle Promotion immobilière de CBo Territoria a réalisé un chiffre d'affaires de 42,2 M€ en recul de 32 % par rapport à l'exercice 2013. L'activité a connu un rebond au 4<sup>ème</sup> trimestre avec un chiffre d'affaires qui atteint 19,0 M€ contre 17,0 M€ au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, soit une hausse de 11,6 %.

L'activité du pôle évolue de la manière suivante :

- Après l'atteinte d'un point d'inflexion au 1<sup>er</sup> semestre 2014, la Promotion immobilière en logements privés a retrouvé la croissance au 2<sup>nd</sup> semestre avec un chiffre d'affaires de 14,4 M€ contre 11,3 M€ au 2<sup>nd</sup> semestre 2013. Ce redressement est lié à la nouvelle politique marketing (présence web et enrichissement de l'offre) et à l'effet d'entraînement de l'annonce d'une Loi PINEL DOM plus favorable en 2015. Fin 2014, CBo Territoria comptabilisait 93 logements actés contre 80 fin 2013.
- La Promotion immobilière en logement social a confirmé son atterrissage en 2014 après des années de forte production. Son activité a connu une progression séquentielle au 4<sup>ème</sup> trimestre suite à l'avancement des travaux de construction sur des programmes actés. Cette tendance se poursuivra en 2015 avec la signature d'une VEFA fin décembre 2014.
- Compte tenu d'une base de comparaison élevée (livraison de la Caisse d'Allocations Familiales de La Réunion en 2013), l'activité en Promotion en immobilier d'entreprise affiche en 2014 un net recul malgré le redémarrage des ventes en VEFA sur le 2<sup>nd</sup> semestre avec 1 660 m<sup>2</sup> de projets actés contre 950 m<sup>2</sup> en 2013. Des lettres d'engagements ont été signées et devraient aboutir sur la signature de 3 projets en VEFA totalisant plus de 4 000 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> semestre 2015.
- La Promotion de terrains à bâtir a connu un rebond au 4<sup>ème</sup> trimestre par la vente de parcelles de zones artisanales prévues à cet effet.

| Chiffre d'affaires<br>Activité Promotion immobilière | Chiffre d'affaires<br>2014 |              | Chiffre d'affaires<br>2013 |              | Variation     |               |
|------------------------------------------------------|----------------------------|--------------|----------------------------|--------------|---------------|---------------|
|                                                      | En M€ / Contribution       |              | En M€ / Contribution       |              | En M€ / En %  |               |
| <b>Promotion immobilière Immeubles bâtis</b>         | <b>36,2</b>                | <b>86 %</b>  | <b>57,1</b>                | <b>92 %</b>  | <b>- 21,0</b> | <b>- 37 %</b> |
| <i>Dont Promotion immobilière Habitat Privé</i>      | <i>19,8</i>                | <i>47 %</i>  | <i>26,7</i>                | <i>43 %</i>  | <i>- 6,9</i>  | <i>- 26 %</i> |
| <i>Dont Promotion immobilière Habitat Social</i>     | <i>13,1</i>                | <i>31 %</i>  | <i>19,7</i>                | <i>32 %</i>  | <i>- 6,6</i>  | <i>- 34 %</i> |
| <i>Dont Promotion immobilière Entreprise</i>         | <i>3,3</i>                 | <i>8 %</i>   | <i>10,8</i>                | <i>17 %</i>  | <i>-7,5</i>   | <i>- 69 %</i> |
| <b>Promotion Ventes Terrains à bâtir</b>             | <b>6,0</b>                 | <b>14 %</b>  | <b>5,0</b>                 | <b>8 %</b>   | <b>+ 1,0</b>  | <b>+21 %</b>  |
| <i>Dont Ventes de parcelles à bâtir Habitat</i>      | <i>2,9</i>                 | <i>7 %</i>   | <i>2,6</i>                 | <i>4 %</i>   | <i>- 0,2</i>  | <i>+ 9 %</i>  |
| <i>Dont Ventes Autres terrains</i>                   | <i>3,1</i>                 | <i>7 %</i>   | <i>2,3</i>                 | <i>4 %</i>   | <i>+ 0,8</i>  | <i>+ 35 %</i> |
| <b>Total Promotion immobilière</b>                   | <b>42,2</b>                | <b>100 %</b> | <b>62,1</b>                | <b>100 %</b> | <b>- 19,9</b> | <b>- 32 %</b> |

Le taux de marge s'élève au final à 12% pour 2014, il intègre les provisions comptabilisées au premier semestre sur les défaillances d'entreprises.

## Produits des activités annexes

En 2014, les activités annexes, qui regroupent les prestations de services immobiliers et les autres activités, affichent un chiffre d'affaires de 3,0 M€ en hausse de 14 % grâce à la progression des services immobiliers de gestion et la bonne dynamique des activités du Golf.

## Informations complémentaires

Le Groupe annonce une diminution nette de la juste valeur de ses actifs de l'ordre de 2 M€ pour 2014 à comparer à une revalorisation nette de 4 M€ en 2013. Cette évolution est liée d'une part, au régime des droits d'enregistrement sur les immeubles livrés depuis plus de 5 ans et d'autre part, à la pression sur les loyers en immobilier d'entreprise pour les nouveaux entrants. Il est rappelé que si les variations de la juste valeur des actifs ont une incidence sur les résultats, elles n'impactent pas la génération de cash flow.

Par ailleurs, en décembre 2014, CBo Territoria a obtenu l'agrément fiscal (défiscalisation IS Girardin dans le logement intermédiaire) pour son investissement dans 95 logements PILA (accession différée à la propriété) mis en chantier fin 2014 et à livrer en 2016. Cet accord doit générer une économie d'impôt nette des ajustements de juste valeur de près de 5,6 M€.

## Prochaine publication :

- **Résultats annuels 2014 : mercredi 18 mars 2015 (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.cboterritoria.com](http://www.cboterritoria.com)**

## Contacts

|                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Relations investisseurs</u><br>Fabien Weill<br>Directeur Administratif et Financier<br><a href="mailto:direction@cboterritoria.com">direction@cboterritoria.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@lscorp.fr">laurent@lscorp.fr</a> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|