



Résultats annuels 2018

- Progression de 20,9% du Résultat des activités à 16,5 M€
- Hausse de 15,4% des Immeubles de Rendement Entreprise à 236,4 M€
- Proposition d'un dividende de 0,22€, soit un rendement⁽¹⁾ de 6,3%

Perspectives 2019/2020 soutenues par

- la mise en service de 2 actifs commerciaux majeurs pour 65 M€
- un carnet de commande record dans la Promotion de 88 M€

Le Conseil d'Administration de CBo Territoria, réuni le mardi 19 mars 2019, a arrêté les Résultats annuels consolidés 2018.

Comptes consolidés audités en M€, normes IFRS	2018	2017	Variation
Chiffre d'affaires	85,0	80,7	+ 5,4%
Résultat des activités	16,5	13,7	+ 20,9%
Variation de juste valeur	1,7	8,9	NA
Résultat sur cession d'IP	0,5	1,3	- 62,8%
Autres produits / (charges) opérationnelles	(0,3)	1,1	- 124,0%
Quote-part de résultat net de sociétés mises en équivalence	1,0	0,7	+ 46,1%
Résultat opérationnel (y compris SME)⁽²⁾	19,3	25,6	- 24,4%
Coût de l'endettement financier net	(5,1)	(4,9)	+ 4,6%
Autres charges fin.	(0,3)	0,1	NA
Résultat avant impôts	13,9	20,8	- 32,9%
Impôt sur les résultats	(3,2)	(3,9)	- 17,5%
Résultat net	10,7	16,8	- 36,6%
Résultat net part du Groupe	10,6	16,7	- 36,8%
Cash-Flow lié aux activités opérationnelles	13,9	14,4	

(1) Rendement calculé par rapport à la moyenne du cours de bourse du 25 février au 15 mars 2019

(2) Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des Sociétés Mises en Equivalence (SME)
Les procédures d'audit des comptes annuels consolidés sont en cours

« L'exercice 2018 consacre l'accélération de la Fonciarisation de notre activité, conformément à notre plan de développement. Les Immeubles de Rendement Entreprise, majoritairement commerciaux, contribuent de façon croissante à notre rentabilité. Les projets en cours, principalement en partenariat, annoncent une progression sensible dès le S2 2019 de nos résultats.

Parallèlement, la Promotion immobilière, portée en 2018 par le succès dans l'Habitat, continue d'assurer son rôle de levier financier pour le développement de la Foncière. En 2019, forts de carnets de commande records dans l'Entreprise et les lotissements Habitat, nous anticipons une belle dynamique de ce pôle d'activité.

Confiants dans nos perspectives de croissance, tant dans la Foncière que dans la Promotion, nous allons proposer un dividende de 0,22€ à l'Assemblée Générale du 5 juin 2019 », déclare Eric Wuillai, Président-Directeur général de CBo Territoria.

Chiffre d'affaires en hausse de 5,4% : contribution croissante des revenus locatifs issus des Immeubles de Rendement Entreprise

En 2018, CBo Territoria affiche un chiffre d'affaires de 85,0 M€ en progression de 5,4%. La croissance est tirée par la hausse des revenus locatifs bruts des Immeubles de Rendement Entreprise de l'activité de Foncière, et par la dynamique en Promotion immobilière Habitat, en particulier dans le privé.

L'activité de Foncière, activité phare de CBo Territoria, enregistre en 2018 des revenus locatifs bruts à hauteur de 20,4 M€, soit une hausse de 8,3% par rapport à 2017. Conformément à la stratégie de Fonciarisation du Groupe, la progression est tirée par les Immeubles de Rendement Entreprise dont les revenus ont progressé de 12,8% à 15,5 M€ suite à des acquisitions et à la mise en service de nouveaux actifs d'envergure. Les revenus locatifs bruts générés par les Immeubles de Rendement Entreprise représentent désormais 76% des revenus locatifs bruts globaux contre 73% en 2017.

En 2018, le pôle Promotion immobilière, levier de financement de l'activité de Foncière, a enregistré une hausse de 4,2% de son chiffre d'affaires à 60,2 M€. La croissance a été portée par la forte dynamique dans le logement, dans le privé (+ 89,3% à 22,3 M€) et dans le social (+ 18,1% à 15,3 M€), tandis que les terrains à bâtir reculent (- 16,7% à 11,0 M€) tout comme l'Immobilier d'Entreprise (- 41,3% à 11,7 M€) dans l'attente de la transformation en 2019 de carnets de commande record.

Progression de 20,9% du Résultat des activités, indicateur de la rentabilité courante

En 2018, grâce à la performance des Immeubles de Rendement Entreprise, notamment dans les commerces, le revenu net de l'activité de Foncière augmente de 11,6% à 18,5 M€.

La marge de l'activité de Promotion immobilière se stabilise à 6,9 M€, avec un taux de 11,4% contre 12,0% en 2017. Cette orientation est liée au recul ponctuel des ventes de terrains à bâtir et de VEFA Entreprise dans l'attente d'un retour à la croissance prévu en 2019.

Fort des résultats de la Foncière et d'une baisse des frais de structure, le Résultat des activités progresse de 20,9% à 16,5 M€ contre 13,7 M€ en 2017.

La Foncière constitue désormais 73% de ce Résultat avant affectation des charges de structure, contre 71% en 2017.

La Juste Valeur progresse de 1,7 M€, tirée à la hausse notamment par les Immeubles de Rendement Entreprise, témoignant de la pertinence de la stratégie de Fonciarisation dans cette catégorie d'actifs.

Le Résultat opérationnel y compris quote-part des résultats des SME (Sociétés Mises en Equivalence) ressort à 19,3 M€. Il est en baisse de 24,4% par rapport à l'exercice 2017 qui présente une base de comparaison élevée, nourrie par d'importants éléments non récurrents (cession de la SCI Triolet et hausse de 8,9 M€ de la Juste Valeur).

Le Résultat net Part du Groupe affiche 10,6 M€. Il intègre le coût de l'endettement financier en légère hausse (+ 4,6%) à (5,1) M€ suite au développement des Immeubles de Placement, et l'Impôt sur les résultats de (3,2) M€.

Le cash-flow opérationnel (flux de trésorerie liés à l'activité opérationnelle) est maintenu à un haut niveau à 13,9 M€. Il est porté par la rentabilité récurrente de la Foncière et les résultats de la Promotion immobilière.

Hausse de 15,4% de la valeur des Immeubles de Rendement Entreprise qui représentent désormais 76% des IR bâtis (+ 4,4%).

A l'issue de l'exercice 2018, les Immeubles de Rendement en Service ressortent à 321,9 M€, en hausse de 4,4% par rapport au 31 décembre 2017. Ils représentent 83,0% des Immeubles de Placement du Groupe.

Après prise en compte d'acquisitions (3 320 m²), de livraisons (4 600 m²), et de cession/transfert (1 200 m²), **les Immeubles de Rendement Entreprise** représentent au 31 décembre 2018 une surface totale de 84 700 m² en hausse de + 9,7%. Leur valeur, qui bénéficie d'une hausse de Juste Valeur de 5,4 M€, ressort à 236,4 M€ (+ 15,4%) pour représenter 76% des Immeubles de Rendement bâtis du Groupe contre 66% en 2017. Leur taux d'occupation progresse de 2 points à 95% et leur taux de rendement brut reste stable à 7,5%. Les commerces, actifs à plus forte résilience, constituent 52% de ces IR bâtis (+ 1 point vs 2017).

Les Immeubles de Rendement Habitat sont constitués de 537 logements contre 593 fin 2017. Leur taux d'occupation est stable à 95%. Tenant compte des 54 logements en fin de défiscalisation mis en vente, il ressort à 88%. Le taux de rendement brut ressort à 5,3 %. La valeur de ces Immeubles de Rendement Habitat s'élève à 85,5 M€, en baisse de 17,5% suite aux cessions et à une diminution de 8,3 M€ de leur Juste Valeur liée à la prudence de l'Expertise sur la valeur des actifs Habitat de Beauséjour dans l'attente des premières cessions prévues en 2019.

En 2018, CBo Territoria a dépassé son objectif de 50 cessions de logements en fin de défiscalisation avec 56 lots cédés pour 10,5 M€. Ces cessions ont ainsi contribué à maximiser le niveau de cash-flow sur la période.

Structure bilantielle solide

Au 31 décembre 2018, les capitaux propres Part du Groupe s'élèvent à 199,6 M€ contre 197,3 M€ fin 2017. Les Immeubles de Placement (IP) représentent 72% du total bilan du Groupe.

Dans le cadre du développement de nouveaux actifs et de la dynamique de la Promotion immobilière, le ratio de Loan To Value (LTV) augmente légèrement

(+ 2,1 points) à 51,9% des actifs immobiliers totaux. Ces derniers atteignent 476,1 M€ (IP + Stocks). Hors OCEANE et ORNANE, le ratio de LTV ressort à 42,0%.

Perspectives favorables pour la Foncière et la Promotion immobilière

Conformément au plan de développement du Groupe, 2019 et 2020 devraient confirmer l'accélération de la Fonciarisation dans les Immeubles de Rendement Entreprise, détenus en direct ou en partenariat, avec la mise en service de deux actifs commerciaux majeurs représentant 65 M€ dont 40 M€ en quote-part pour CBo Territoria. Parallèlement l'activité sera marquée par l'arrêt programmé des investissements dans les Immeubles de Rendement Habitat.

Grâce à la contribution en année pleine des acquisitions et livraisons de commerces et bureaux réalisées en 2018, les revenus locatifs bruts hors SME de CBo Territoria sont attendus en hausse de 4,0% pour atteindre 21,2 M€.

Par ailleurs, le Groupe bénéficiera via les résultats des Sociétés Mises en Equivalence, de la première contribution de nouveaux actifs commerciaux majeurs détenus en partenariat dont l'effet en année pleine est attendu en 2020.

De son côté, la Promotion Immobilière devrait connaître une année particulièrement dynamique avec une très forte génération de cash-flow portée par un carnet de commande record de 88 M€ notamment dans l'Immobilier d'Entreprise (18 429 m², X 17), les terrains à bâtir professionnel (53 850 m², X 4) et les lotissements Habitat (89 lots, + 56%).

Proposition d'un dividende de 0,22€/action (+ 4,8% / 2017)

Confiant dans ses perspectives, CBo Territoria proposera à l'Assemblée Générale du 5 juin 2019, le versement d'un dividende de 0,22€ par action (vs 0,21 € en 2017, soit + 4,8%).

Ce dividende représente un taux de rendement de 6,3% par rapport au cours moyen du titre (3,48€), du 25 février au 15 mars 2019.

Prochaines publications :

- Assemblée Générale : le 5 juin 2019
- Chiffre d'affaires du 1^{er} semestre 2019 : mercredi 21 août 2019 (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 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.cbوترritoria.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@lscorp.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 lié 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 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 (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 par 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 de l'ensemble re-venant 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