



Résultats annuels 2008

Patrimoine Immobilier de 184 M€ : + 29 %

Revenus locatifs : + 106 %

Résultat Net : + 20 %

Des perspectives 2009 favorables

«Fort de notre positionnement d'acteur global sur un département à forte demande et au foncier rare, nous poursuivons notre croissance rentable malgré un environnement économique mondial dégradé. La progression de nos actifs patrimoniaux (+ 29 %) et le doublement de nos revenus locatifs témoignent du succès de notre stratégie de développement qui permet de dégager un résultat net en progression de 20 % à 14,6 M€.

Le bon niveau de notre carnet de commande en promotion immobilière, la mise sur le marché de terrains viabilisés et les nouveaux projets contractualisés en patrimoine immobilier professionnel nous assurent de bonnes perspectives. » Déclare Eric Wuillai, Directeur Général de CBo Territoria.

Comptes consolidés en M€, IFRS	2008	2007
Chiffre d'affaires	20,3	22,4 (1)
Résultat de l'activité	7,5	3,7
Variation juste valeur et écart d'acquisition	13,3	13,7
Résultat opérationnel	20,5	17,4
Résultat net	14,6	12,3
Résultat net (part du groupe)	13,8	12,5

(1) Base de comparaison non représentative : ventes exceptionnellement concentrées sur deux opérations significatives livrées en 2007

Un patrimoine locatif de qualité en progression de 29 %

Fin 2008, la valeur des actifs immobiliers du Groupe progresse de 29 % à 183,7 M€ avec 30 100 m² d'immobilier professionnel (bureaux, commerces, activités) et 330 logements,

soit 27 700 m². La situation très recherchée de ces biens neufs ou récents est confirmée par un taux d'occupation supérieur à 95 %.

Une activité caractérisée par

Une hausse de 106 % des revenus locatifs avec une rentabilité brute de 9% en immobilier d'entreprise...

En 2008, CBo Territoria a enregistré un doublement de ses revenus locatifs bruts à 6,3 M€ dont 65 % sont issus de l'immobilier professionnel qui offre une rentabilité brute élevée à 9,0 %.

... et un démarrage prudent dans la promotion immobilière

L'activité en promotion immobilière poursuit son développement dans l'habitat. Son chiffre d'affaires passe de 17,5 M€ en 2007 à 10,8 M€ en 2008, compte tenu de ventes exceptionnellement concentrées sur deux opérations significatives en 2007 et du lancement prudent de l'activité en habitat au premier semestre.

Progression de 18% du résultat opérationnel

Le résultat opérationnel 2008 atteint 20,5 M€ contre 17,4 M€ en 2007 en hausse de 18%. Une performance soutenue par :

- Un doublement du résultat de l'activité à 7,5 M€ contre 3,7 M€ en 2007 porté par les loyers nets de 5,0 M€ et la marge dégagée en promotion à 3,3 M€. Cette activité bénéficie du faible coût du terrain dont CBo Territoria est le propriétaire historique.
- Une nouvelle valorisation des actifs (+ 8,1 M€) issue principalement de l'avancée des procédures administratives sur :
 - L'Eco-Quartier Beauséjour à Sainte-Marie, une ZAC dédiée à l'habitat sur 78 hectares avec un potentiel de 2 000 logements et équipements publics,
 - L'Eco-Parc d'activités Le Portail à Saint-Leu, une ZAE de 30 hectares avec un potentiel de 80 000 m² de locaux professionnels constructibles.
- Des gains fiscaux de 5,2 M€ résultant des opérations de défiscalisation immobilière externalisée (Loi Girardin).

Un résultat net en hausse de 20 %

Après prise en compte du coût de l'endettement net qui s'établit à 3,3 M€ (contre 2,2 M€ en 2007) avec le développement du patrimoine, et d'une économie d'impôts liée à l'utilisation du dispositif Girardin en interne, le résultat net consolidé de CBo Territoria progresse de 20 % à 14,6 M€ en 2008 (12,3 M€ en 2007).

Une structure bilancielle équilibrée et solide

Au 31 décembre 2008, les capitaux propres s'élèvent à 95 M€ ; leur contrepartie à l'actif est constituée de biens immobiliers de grande qualité évalués par expertise indépendante.

L'endettement net représente 43 % des actifs immobiliers totaux, et le niveau de trésorerie disponible atteint 23 M€ au 31/12/2008.

Le financement de l'activité est sécurisé avec une dette financière long terme en taux fixe pour près de 90 %, et sans covenants.

Des perspectives favorables

Un plan de relance du BTP qui offre des opportunités

Un carnet de commande en promotion à 19 M€

Bonne visibilité sur le développement de l'activité de Foncière

Un plan public de relance du BTP qui offre de nouvelles opportunités Le département de La Réunion bénéficie d'un plan de relance soutenu par l'Etat qui permet d'accélérer les investissements d'infrastructure et les procédures d'aménagement ainsi que le logement social. 122 hectares de foncier en ZAC à vocation d'habitat détenus par CBo Territoria sont concernés par ces dispositions.

Un triplement du chiffre d'affaires en promotion déjà acquis

CBo Territoria diversifie son offre en promotion et accélère ainsi fortement la génération de cash flow : outre 131 logements livrés en 2009 dont 90 lots déjà réservés assurent un chiffre d'affaires de 19 M€, le Groupe prévoit la vente de terrains à bâtir pour un montant de 12 M€, et des cessions de foncier au profit de programmes de logement social. Ainsi le chiffre d'affaires prévisionnel en promotion s'élève à 31 M€ en 2009.

Une progression de 35 % des loyers de l'activité de Foncière attendue suite aux livraisons d'immeubles

CBo Territoria poursuit la construction de son patrimoine locatif avec des programmes d'immobilier professionnel à rentabilité élevée. L'objectif 2009 de revenus locatifs s'élève à 8,5 M€, en progression de 35 % par rapport à 2008.

Une bonne visibilité sur le développement de la foncière

CBo Territoria bénéficie d'une forte visibilité sur le développement de son patrimoine avec notamment l'éco-parc d'activités du Portail et des contrats significatifs (Hypermarché Leclerc, VM Matériaux, GAMM-Vert...).

Un dividende en progression de 20 % Confiant dans ses perspectives de croissance rentable, CBo Territoria proposera lors de l'Assemblée Générale des actionnaires du 12 juin 2009, la distribution d'un dividende de 0,06 € par action, en progression de 20 %.

A propos de CBo Territoria

Fort d'un patrimoine foncier exceptionnel de 3 300 hectares, CBo Territoria est un des acteurs clés du développement immobilier de l'île de La Réunion, département français le plus dynamique avec un PIB en croissance de 4,4 % en moyenne sur les 10 dernières années, contre 2,4 % pour la France métropolitaine.

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

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