



Résultats annuels 2021 : forte progression du résultat net récurrent de la Foncière : +28,3% à 8,8 M€

- RNR Foncière PdG/action dilué : 0,22 €, +25,5%
- Résultat net PdG : 15,7 M€, +10,4% (soit 0,39€/action dilué, +8,8%)
- ANR/action dilué : 6,08€, +3,5%
- Solidité du bilan : LTV de 43,8% (-0,5 pt) et trésorerie active de 27,6 M€

Perspectives 2022 : poursuite de la fonciarisation

- Foncière : objectif de croissance des revenus locatifs bruts de 4%
- Promotion : carnet de commande de 34,4 M€ et backlog de 38,3 M€

Présentation d'un plan stratégique à horizon 2025

- Foncière : 430 M€ de patrimoine économique tertiaire, +43% vs 2021
- Promotion : monétisation de 50 M€ des stocks à fin 2021
- Foncier et aménagement : 25 M€ d'investissements

Proposition de versement d'un dividende de 0,24 € (+4,3%/2021), soit un rendement de 6,7% (calculé sur le cours moyen de bourse du 1^{er} au 14 mars 2022)

« Dans un contexte international qui reste sensible, nous affichons de bonnes performances sur tous les métiers qui démontrent la résilience de notre modèle économique diversifié. Notre pôle Foncière, activité phare de notre Groupe, enregistre une croissance notable de sa rentabilité récurrente, témoignant de la pertinence du développement de notre patrimoine tertiaire.

Fort d'un carnet de commande et d'un pipeline fournis, nous présentons aujourd'hui notre plan 2025. Il traduit notre volonté de prioriser nos développements à La Réunion et à Mayotte, territoires où, forts de notre expertise locale, nous savons créer de la valeur. Nous annonçons aussi la poursuite de la diversification de la typologie d'actifs tertiaires afin de répondre aux besoins du territoire tout en pondérant les effets de cycle. Ce plan nous permettra de poursuivre la croissance de notre Foncière pour assurer le versement d'un dividende égal ou supérieur à 0,24 €», déclare Eric Wuillai, Président-Directeur général de CBo Territoria.

Le Conseil d'Administration de CBo Territoria, réuni le vendredi 11 mars 2022, a arrêté les Résultats consolidés 2021.

Comptes consolidés audités* en M€, normes IFRS	2021	2020	Variation
Chiffre d'affaires	85,7	103,6	-17,3%
<i>dont loyers bruts de la Foncière</i>	<i>21,7</i>	<i>20,8</i>	<i>+4,1%</i>
<i>dont chiffre d'affaires de la Promotion</i>	<i>59,4</i>	<i>78,8</i>	<i>-24,6%</i>
Résultat des activités	21,8	21,6	+0,7%
Variation de juste valeur	1,5	(0,6)	NA
Résultat sur cession d'IP	1,2	1,5	-19,9%
Autres produits / (charges) opérationnelles	0	(0,1)	NS
Quote-part de résultat net de Sociétés Mises en Equivalence	1,8	2,4	-25,6%
Résultat opérationnel (y compris SME)⁽¹⁾	26,2	24,7	+5,8%
Coûts de l'endettement net et autres charges financières	(5,5)	(5,6)	-1,3%
Résultat avant impôts	20,7	19,2	+7,8%
Impôt sur les résultats	(5,0)	(5,0)	-0,3%
Résultat net	15,6	14,1	+10,7%
Résultat net part du Groupe	15,7	14,2	+10,4%
Résultat dilué par action (€)	0,39	0,36	+8,8%

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

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

Chiffre d'affaires : Hausse de 4,1% des loyers bruts de la Foncière portée par l'immobilier tertiaire et retour de la Promotion à un niveau courant d'activité après deux années particulièrement soutenues

En 2021, le pôle Foncière, activité phare de CBo Territoria, affiche une progression de 4,1% de ses revenus locatifs bruts à 21,7 M€, soit une surperformance de 2 points par rapport aux prévisions de croissance de 2% fixées par le Groupe. Cette performance est tirée par les actifs tertiaires dont les loyers bruts atteignent 18,5 M€, soit +6,3%, grâce aux résultats des centres commerciaux et à la contribution des nouveaux actifs. En y intégrant la quote-part des loyers bruts des Sociétés Mises en Equivalence, les loyers bruts tertiaires atteignent 21,6 M€, soit + 8,2%.

Conformément à la stratégie du Groupe visant à développer un patrimoine tertiaire et à se désengager de ses actifs Habitat, les revenus bruts issus des actifs tertiaires, y compris SME, représentent désormais 87% des loyers totaux contre 85% en 2020 et 80% en 2019.

Le pôle Promotion, levier de financement du pôle Foncière, affiche un chiffre d'affaires à un niveau courant de 59,4 M€, soit un recul de 24,6% (vs. 2020) essentiellement lié à une base de comparaison élevée dans le Tertiaire (Leroy Merlin, parc d'activité Actis). Le chiffre d'affaires bâti résidentiel se maintient à 31,3 M€. Il est caractérisé par le succès des programmes Pinel et par la poursuite des VEFA auprès de la SHLMR/Action Logement dans le cadre du protocole signé en 2019. Parallèlement, les ventes des parcelles résidentielles restent à un niveau élevé, à 14,8 M€ (-8,5%) sur des volumes similaires à 2020, année qui bénéficiait d'une contribution importante d'une offre haut de gamme.

Résultats : hausse de 25,5% du Résultat Net Récurrent PdG/action dilué pour la Foncière et maintien d'une marge élevée pour la Promotion

En 2021, porté par l'accroissement du patrimoine tertiaire (Les Reflets en IDF, Retail Park du Port), le pôle Foncière présente des loyers nets y compris SME de 21,9 M€, soit +7,0%. Combiné à la réduction des frais de structure, le Résultat Net Récurrent Part du Groupe progresse de 28,3% à 8,8 M€. Le RNR PdG/action dilué ressort à 0,22€, soit +25,5%.

Revenu à un niveau courant d'activité, le pôle Promotion affiche une baisse de la marge à 11,2 M€ soit -18,0% (contre une baisse de 24,6% du CA), pondérée par un taux de marge de 18,9% porté par le mix produit.

Le résultat des activités 2021 ressort à 21,8 M€, soit une hausse de 0,7% par rapport à 2020. Il tient compte de la rentabilité des pôles Foncière et Promotion et de la marge d'exploitation de 0,1 M€ des activités connexes (coworking et loisirs), ainsi que de la baisse des frais de structure pour 0,5 M€.

Fort d'une hausse de juste valeur de 1,5 M€ liée aux derniers actifs tertiaires mis en service ainsi qu'à la revalorisation des terrains agricoles, et d'une bonne performance commerciale des cessions d'actifs résidentiels, le Résultat net Part du Groupe de CBo Territoria augmente de 10,4% à 15,7 M€. Le Résultat Net PdG/action dilué ressort à 0,39 €, soit une hausse de 8,8%.

Poursuite de la mutation du patrimoine économique vers les actifs tertiaires

Au 31 décembre 2021, le patrimoine économique progresse de 4,0% à 384,5 M€, contre 369,7 M€ à fin 2020, grâce à l'intégration de nouveaux actifs tertiaires. Il est désormais constitué à 78% d'actifs tertiaires contre 76% fin 2020, confirmant sa mutation vers cette classe d'actifs.

Le patrimoine économique tertiaire progresse de 6,8% à 300,8 M€ avec la livraison du dernier actif commercial au Retail Park du Port. Il est particulièrement diversifié (bureaux 31%, retail 19%, grandes surfaces alimentaires 18%, galeries 15%, commerces de proximité 7%, locaux d'activités 10%) et présente un taux de vacance financière très bas à 3% (-1 point) démontrant la grande qualité des actifs. Son taux de rendement brut atteint 7,6%, soit -0,1 point.

En 2021, le Groupe a poursuivi le développement de son patrimoine tertiaire avec :

- Finalisation du Retail Park du Port, 3^{ème} pôle commercial du Groupe : livraison et mise en service du dernier actif commercial (6 100 m² détenu à 100% par CBo Territoria, entièrement commercialisé);
- La mise en chantier du centre commercial à Combani à Mayotte :
 - 1^{ère} tranche : lancement des travaux d'un actif commercial de 7 900 m² (investissement de 24 M€, commercialisation à 73%) comprenant notamment un supermarché Carrefour et un magasin Mr.Bricolage, avec un objectif de mise en service au S2 2023
 - 2^{ème} tranche : acquisition du terrain (2,8 Ha) pour y développer un Retail Park et des bureaux. BEFA conclu pour 1 130 m² de bureaux avec un locataire institutionnel pour une mise en service au S1 2024. Potentiel de développement de 5 000 m² SDP en foncière et /ou promotion.

Parallèlement, conformément à son plan de cession, CBo Territoria a poursuivi son désengagement des actifs résidentiels avec la cession de 32 logements. Au 31 décembre 2021, le patrimoine résidentiel bâti de CBo Territoria est constitué de 287 logements contre 319 fin décembre 2020, dont 268 seront progressivement cédés à la SHLMR/Action Logement dans le cadre d'un accord cadre.

Une structure bilancielle renforcée

Au 31 décembre 2021, la LTV hors droit recule de 0,5 point à 43,8%. La trésorerie active reste à un haut niveau à 27,6 M€ et les dettes financières nettes reculent de 2,1% à 187,2 M€ contre 191,2 M€ à fin 2020. 79% des emprunts sont à taux fixe contre 77% fin 2020. Le coût moyen de la dette reste stable à 2,8%.

Actif Net Réévalué de 6,08€/action dilué (+3,5%)

Au 31 décembre 2021, l'ANR progresse de +3,9% à 225,2 M€, soit 6,08€/action dilué. La décote du titre, sur la base du cours de bourse moyen entre le 1^{er} et 14 mars 2022, atteint 41% par rapport à l'ANR par action dilué.

Perspectives 2022 : Poursuite de la Fonciarisation de l'activité

Au niveau de la Foncière, CBo Territoria annonce un objectif de progression de 4% de ses loyers bruts annuels y compris SME en 2022 avec la contribution en année pleine du dernier commerce du retail Park du Port. Outre la poursuite du développement du centre tertiaire de Mayotte avec 27 M€ d'investissements engagés, le Groupe présente un pipeline de projets tertiaires de 25 M€ sur ses fonciers. Parallèlement, le Groupe réalisera la cession à la SHLMR/Action Logement de 118 logements sur 287 détenus à fin 2021.

Les perspectives en 2022 en Promotion sont soutenues par un carnet de commande de 34,4 M€ et un backlog de 38,3 M€ à fin 2021. Par ailleurs, le Groupe entend développer cette activité en dehors de ses fonciers historiques, à La Réunion et à Mayotte.

Stratégie 2025

CBo Territoria annonce son plan de développement à échéance 2025. Il est caractérisé par :

- L'exploitation de toutes les expertises d'ensemblier du Groupe
- Un développement organique et par acquisition, centré sur La Réunion et Mayotte pour exploiter un savoir-faire local, créateur de valeur
- Une diversification de la typologie des futurs actifs (tourisme, résidences services, logistique) afin de pondérer les effets de cycle
- Accroître la réserve foncière par des acquisitions et aménager de nouveaux fonciers constructibles détenus (40 Ha à destination de tourisme)

Fort de ces axes de développement, le Groupe a pour objectif en 2025 :

- Foncière : 430 M€ de patrimoine économique tertiaire, +43% vs 301 M€ en 2021
- Promotion : monétisation de 50 M€ des stocks à fin 2021 afin de générer de la capacité de financement pour la Foncière
- Foncier et aménagement : 25 M€ d'investissements pour créer de futurs relais de croissance

Proposition d'un dividende en hausse de 4,3% à 0,24€/action

Confiant dans ses perspectives, CBo Territoria proposera à l'Assemblée Générale du 8 juin 2022, le versement d'un dividende de 0,24 € par action, en progression de 4,3% par rapport à 2020. Sous réserve du vote favorable de l'Assemblée Générale, la date de détachement du coupon est proposée le mardi 14 juin 2022 et le versement du dividende le jeudi 16 juin.

Ce dividende représente un taux de rendement de 6,7% par rapport au cours de bourse moyen entre le 1^{er} et 14 mars 2022 (3,59 €).

Prochaine publication de l'agenda financier

Chiffre d'affaires 1^{er} semestre 2022 : mercredi 17 août 2022 (après Bourse)

A propos de CBo Territoria

Foncière, Aménageur et Promoteur de référence à La Réunion et Mayotte, CBo Territoria est un opérateur immobilier coté sur Euronext C (FR0010193979, CBOT), et éligible au PEA PME.

Le Groupe qui s'appuie sur les meilleures pratiques de gouvernance, fait partie du Top 10 (compartiment C) du Gaïa Index pour sa démarche ESG.

Propriétaire de 2 950 hectares, CBo Territoria a pour ambition de devenir une Foncière majoritairement tertiaire dont le développement est co-financé par les résultats de son activité de Promotion.

www.cboterritoria.com

CONTACTS



<u>RELATIONS INVESTISSEURS</u> Caroline Clapier Dir ^{ce} Administrative et Financière direction@cboterritoria.com	<u>Relations presse Paris</u> dmorin@capvalue.fr	<u>Relations presse Réunion</u> Catherine Galatoire 06 92 65 65 79 cgalatoire@cboterritoria.com
--	---	--

GLOSSAIRE

ANR - Actif Net Réévalué : L'Actif Net Réévalué est calculé à partir des capitaux propres consolidés qui incluent notamment les plus ou moins-values latentes sur le patrimoine immobilier. Le portefeuille immobilier est évalué à la valeur de marché sur la base d'une expertise indépendante.

ANR par action : Actif Net Réévalué par action hors actions auto-détenues

ANR par action dilué : Actif Net Réévalué par action après prise en compte du nombre maximum d'actions qui pourraient être créées par les instruments dilutifs en circulation

Backlog : chiffre d'affaires des ventes réalisées, restant à comptabiliser

CAF – Capacité d'Autofinancement : Ensemble des ressources internes générées par l'entreprise dans le cadre de son activité qui permettent d'assurer son financement

Carnet de commande : somme des commandes enregistrées et qui ne sont pas encore converties en vente

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

Coût moyen de la dette = rapport entre les intérêts financiers payés sur l'exercice, avant capitalisation et l'encours moyen de la dette au cours de l'exercice

GLA : Gross Lettable Area : surface utile

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 générant des revenus locatifs réguliers

IP - Immeuble de Placement : Immeubles de Rendement bâtis (Tertiaire + Habitat) + IP 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

Loyers nets de la Foncière = marge opérationnelle Foncière : Loyers nets de Charges immobilières directes tenant compte des dotations aux provisions pour créances douteuses

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 + valeur nette comptable des immeubles d'exploitation hors siège + stocks et encours (valeur consolidée).

Marge opérationnelle Promotion : Chiffre d'affaires diminué des coûts de revient des ventes, des charges commerciales et des dotations nettes aux provisions

RNR ou Résultat net récurrent : Résultat net IFRS provenant des activités courantes et récurrentes

SME : Société Mise en Equivalence. 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 l'entité.

ORNANE - Obligation Remboursable en Numéraire et en Actions Nouvelles et Existantes. Obligation convertible dont le capital est remboursé à l'échéance en numéraire et si l'option de conversion est dans la monnaie, la différence entre le cours de bourse et le seuil de conversion pourra être remboursée en actions de l'émetteur.

Patrimoine économique : Actifs de placement et quote-part des actifs détenus en société de mise en équivalence

Résultat net PdG – Part du Groupe : Le résultat net part du groupe est la part du bénéfice net de l'ensemble revenant aux actionnaires du groupe.

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 + quote-part des résultats des Sociétés Mises en Equivalence

SDP : surface de plancher

Stocks Options : correspond à des options de souscription d'actions, à un prix d'exercice défini

Taux de vacance financière : Ratio entre le loyer de marché des surfaces vacantes et le loyer de la surface totale (= loyer réel des surfaces louées + loyer de marché des surfaces vacantes)

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