



## Forte progression de la rentabilité au 1<sup>er</sup> semestre 2017 :

- **Résultat opérationnel (y compris MEE) : 15,0 M€, + 76%**
- **Résultat net PdG : 7,7 M€, + 110%**
- **Actifs de rendement bâtis : 305,5 M€, + 4%**

## Perspectives : confiance dans la dynamique au S2

Le Conseil d'Administration de CBo Territoria, réuni le vendredi 15 septembre 2017, a arrêté les résultats semestriels consolidés du 1<sup>er</sup> semestre 2017.

Comptes consolidés audités en M€, normes IFRS	S1 2017	S1 2016 <sup>(1)</sup>	Variation
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>31,8</b>	<b>27,3</b>	<b>+ 16%</b>
<b>Résultat des activités</b>	<b>6,4</b>	<b>4,6</b>	<b>+ 37%</b>
Variation de juste valeur	6,3	2,7	NA
Résultat sur cession d'IP	0,4	0,7	- 41%
Autres produits / (charges) opérationnelles	1,1	(0,3)	+ 432%
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>14,3</b>	<b>7,7</b>	<b>+ 84%</b>
Quote-part de résultat net de sociétés mises en équivalence	0,7	0,8	- 7%
<b>Résultat opérationnel (y compris MEE)<sup>(2)</sup></b>	<b>15,0</b>	<b>8,5</b>	<b>+ 76%</b>
Coût de l'endettement financier net	(2,4)	(2,7)	- 14%
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>12,6</b>	<b>5,8</b>	<b>+119%</b>
Impôt sur les résultats	(4,9)	(2,0)	+ 140%
Résultat net	7,7	3,7	+ 110%
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>7,7</b>	<b>3,7</b>	<b>+ 110%</b>
<b>Cash Flow lié aux activités opérationnelles</b>	<b>3,0</b>	<b>6,3</b>	<b>- 53%</b>

(1) Retraité du reclassement de la quote-part du résultat des sociétés MEE dans le Résultat Opérationnel (recommandation ANC du 4 avril 2013).

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

Les procédures d'examen limité sur les comptes semestriels ont été effectuées. Le rapport d'examen limité des commissaires aux comptes sera émis après vérification du rapport semestriel d'activité.

## **Hausse de 16% du chiffre d'affaires semestriel à 31,8 M€**

Au 1<sup>er</sup> semestre 2017, soutenu par la forte croissance en Promotion immobilière, CBo Territoria a réalisé un chiffre d'affaires global de 31,8 M€ en progression de 16% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2016.

Sur la période, l'activité de Foncière affiche un recul de 4% de ses loyers bruts à 9,1 M€ suite à la cession de la SCI Triolet (actif de 7 200 m<sup>2</sup>). Hors impact de cette cession, les loyers progressent de 5% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2016 suite à l'augmentation des revenus locatifs du Parc commercial du Portail, et la mise en service de 4 100 m<sup>2</sup> d'actifs professionnels et de 45 logements PILA.

Les revenus locatifs bruts générés par les actifs professionnels représentent 73% des revenus locatifs bruts globaux.

L'activité de Promotion immobilière réalise un chiffre d'affaires semestriel de 20,7 M€ en progression de 27%. Cette performance est portée par la dynamique record des ventes de lotissements Habitat (+ 197% à 5,1 M€), la poursuite d'importants chantiers en immobilier d'entreprise (+ 17% à 9 M€), et un rebond du logement social (+ 21% à 3,3 M€). Le chiffre d'affaires des logements privés marque un léger recul provisoire (- 10% à 3,1 M€) dans l'attente du rebond attendu au 2<sup>nd</sup> semestre, soutenu notamment par des décalages du S1 au S2 de ventes suite à des retards administratifs (GFA).

## **Forte progression de la rentabilité**

Au 1<sup>er</sup> semestre 2017, l'activité de Foncière présente un revenu locatif net de 7,6 M€ avec un taux d'EBITDA quasi stable à 84,1%.

De son côté, forte de sa croissance, l'activité de Promotion immobilière affiche une marge en hausse de 41% à 2,6 M€, soit un taux de 12,4% contre 11,2% au 1<sup>er</sup> semestre 2016.

Tiré par la hausse de la marge Promotion immobilière et un retour à un niveau normal de frais de gestion (exercice 2016 impacté par des coûts non récurrents), le résultat semestriel des activités croît de 37% à 6,4 M€.

Le succès grandissant du Centre commercial E.Leclerc et du retail park du Portail contribue majoritairement à la hausse de la variation de Juste Valeur qui, au global, progresse sur le semestre de 6,4 M€.

Suivant les recommandations de l'ANC, CBo Territoria présente désormais son résultat opérationnel après quote-part des résultats des sociétés Mises en Equivalence (quote-part des résultats des immeubles de rendement détenus en partenariat). Le résultat opérationnel (y compris MEE) s'élève ainsi à 15,0 M€, soit + 76% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2016.

Le coût de l'endettement financier net est de 2,4 M€, en baisse de 0,3 M€ par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2016.

Après prise en compte d'une charge d'impôts de 4,9 M€, le résultat net Part du Groupe ressort en hausse de 110% à 7,7 M€.

## **Les immeubles de rendement bâtis en service franchissent les 300 M€**

A l'issue du 1<sup>er</sup> semestre 2017, les immeubles de rendement bâtis en service ressortent à 305,5 M€, soit + 4% par rapport au 31 décembre 2016. Ils constituent 81,5% du patrimoine global du Groupe contre 78,3% au 30 juin 2016.

Les immeubles de rendement Entreprise représentent au 30 juin 2017 une surface totale de 73 200 m<sup>2</sup> avec un taux d'occupation stable à 95% et un taux de rendement en léger recul à 7,3% (- 0,5 point), conséquence de la hausse de juste valeur tirée par la qualité des actifs. Le 1<sup>er</sup> semestre est caractérisé par la mise en service de 4 100 m<sup>2</sup> acquis principalement hors foncier historique et le transfert/cession de 520 m<sup>2</sup>. La valeur des immeubles de rendement Entreprise croît de 9,0% à 194,3 M€ pour représenter 64% des

immeubles de rendement bâtis du Groupe. Les commerces, actifs à plus forte résilience, constituent 49% de ces actifs professionnels.

Les immeubles de rendement Habitat, composés de 633 logements au 30 juin 2017, enregistrent un taux d'occupation de 83 % (- 2 points). Hors logements en fin de défiscalisation mis en vente et vacances techniques de 10 logements couverts par assurance, le taux atteint 92%. La valeur de ces actifs ressort à 111,2 M€, en baisse de 5,4 M€ (- 5,0%) par rapport à fin 2016. Elle prend en compte des cessions de logements pour 2,8 M€ et une baisse de Juste Valeur de 2,6 M€. Sur le semestre, les cessions de logements en fin de défiscalisation ont représenté 12 ventes et 18 compromis (19 cessions et 18 compromis au 1<sup>er</sup> semestre 2016).

### **Structure bilancielle : franchissement du seuil symbolique des 500 M€ et baisse de la LTV à 50,3 %**

Au 30 juin 2017, le total de bilan atteint 505,3 M€ et les capitaux propres Part du Groupe s'élèvent à 185,1 M€ (+ 3,3%). Les immeubles de placement représentent 74% du total de bilan. L'endettement net (LTV) recule de 52,5% (au 31/12/2016) à 50,3% des actifs immobiliers totaux (immeubles de placement et stocks) qui représentent 460,7 M€. Hors OCEANE ce ratio ressort à 44,6%.

L'OCEANE (26,4 M€ à échéance 1<sup>er</sup> janvier 2020), est reclassée au 30 juin 2017 en dette courante compte tenu de la possibilité offerte aux détenteurs de demander le remboursement anticipé de l'obligation le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 1<sup>er</sup> janvier 2019. Néanmoins, considérant la valeur nominale de l'OCEANE à 3,60 € comparativement au cours de bourse de l'action (3,88 €, moyenne du 1<sup>er</sup> au 15/09/17), au cours de l'OCEANE (4,06 € au 18/09/17) et au rendement de l'OCEANE (6% ou 0,216 €/obligation), le remboursement anticipé est considéré par le management comme improbable.

### **Actif Net Réévalué (ANR) de 5,50 €/action**

Au 30 juin 2017, l'ANR, qui traduit principalement la valeur de l'activité de Foncière du Groupe, progresse de 3,3% à 185,7 M€, un niveau proche des capitaux propres. Compte tenu de la création de 1,2 million d'actions suite au versement en actions d'une partie du dividende, l'ANR par action baisse légèrement à 5,50 € contre 5,53 € fin 2016.

### **Perspectives : confiance dans la dynamique attendue au 2<sup>nd</sup> semestre**

Pour son activité de Foncière, CBo Territoria confirme son objectif annuel de revenus locatifs bruts à 18,7 M€, soit une croissance de 6% hors impact de la cession de la SCI Triolet (- 2,3 % en tenant compte de cet impact).

Par ailleurs, le Groupe confirme son objectif 2017 de cession de 50 logements en fin de défiscalisation avec néanmoins un report possible de certaines ventes sur 2018 compte tenu de l'engagement administratif des banques.

Au 2<sup>nd</sup> semestre, l'activité de Promotion immobilière devrait poursuivre sa dynamique renforcée par les segments du logement social (avancement des chantiers sur 99 logements) et des lotissements habitat (carnet de commande record et enrichissement de l'offre de 150 lots).

Le segment des logements privés devrait présenter un rebond de ses ventes au 2<sup>nd</sup> semestre suite au niveau de réservations, tandis que l'activité Entreprise est attendue stable sur l'année compte tenu de retards sur le chantier Mahoré à Mayotte (intempéries).

## **Cooptations au sein du Conseil d'Administration**

Des évolutions de postes sont intervenues au sein du Conseil d'Administration, lors de sa séance du 15 septembre 2017. Ainsi, ont été cooptés :

- M. Harold Cazal au poste de Censeur, démissionnaire de son poste d'administrateur
- Mme Sylvie Massart (Directrice Financière de TOLEFI - Promoteur immobilier métropolitain -) au poste d'administrateur de HENDIGO, en remplacement de M. Philippe Diricq, démissionnaire
- M. Philippe Diricq en tant qu'administrateur personne physique

Ces cooptations seront soumises à ratification lors de la prochaine assemblée générale.

## **Prochaine publication :**

- Chiffre d'affaires annuel 2017 : Mercredi 21 février 2018

*Publication après 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 de ses actifs patrimoniaux et gestion immobilière

**NYSE Euronext, FR0010193979, CBOT  
Gaïa-Index (investissement ISR)  
Eligible au PEA PME  
[www.cboterritoria.com](http://www.cboterritoria.com)**

## **Contacts**

<u>Relations investisseurs</u> Eric Wuillai Président-Directeur général <a href="mailto:direction@cboterritoria.com">direction@cboterritoria.com</a>	<u>Relations presse Paris</u> Edouard Miffre 06 95 45 90 55 <a href="mailto:emiffre@capvalue.fr">emiffre@capvalue.fr</a>  <u>Relations presse Réunion</u> Laurent Saget 06 92 61 47 36 <a href="mailto:laurent@lscorp.fr">laurent@lscorp.fr</a>
---	---

## 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.

**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 liés 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 des charges financières 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 (Entreprise + Habitat) + 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 des sociétés cotées ; 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 / valeur de marché des immeubles hors droits. Plus ce ratio est élevé, moins l'entreprise aura de marge de manœuvre dans son développement.

**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** : Obligations permettant à l'émetteur de procéder à leur remboursement au moyen d'une création d'actions ou d'une distribution de titres préexistants, offrant ainsi l'opportunité de transformer une dette en capital social et de n'avoir ainsi aucune somme à déboursier.

**PdG – Part du Groupe** : Le résultat net part du groupe est la part du bénéficiaire net du groupe, dans les comptes consolidés (comprenant l'entreprise et ses filiales), après déduction de la part du résultat des filiales consolidées.

**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