



## Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2020

### Forte résilience de la Foncière, retards et reports en Promotion immobilière liés à la Covid 19

- Résultat des activités : 8,1 M€, - 14,0%
- Résultat net PdG : 4,2 M€, -19,5%

### Un bilan solide pour faire face à un contexte sensible

- LTV stable à 46,6%
- Trésorerie élevée à 26,1 M€

### ANR de 207,8 M€, en progression de + 6,4% sur 12 mois

### Montée au capital de CBo Territoria de Degroof Petercam Asset Management (franchissement de seuil à 5,2%)

### Perspectives : confiance et prudence

- Poursuite de la stratégie de Fonciarisation en Immobilier d'Entreprise
- Solide carnet de commande de 51 M€

« Nos résultats au 1<sup>er</sup> semestre 2020 résistent à l'impact du confinement qui a entraîné des retards de chantiers et des reports de vente en Promotion immobilière tandis que notre activité de Foncière a démontré sa résilience grâce à la qualité de nos actifs et de nos locataires. De surcroît, nos résultats ont fait face à une base de comparaison élevée avec un 1<sup>er</sup> semestre 2019 qui bénéficiait d'un important résultat non récurrent en Société Mise en Equivalence.

Face à un environnement qui reste sensible, nous détenons des atouts majeurs pour poursuivre le développement de notre plan stratégique : des actifs et des fonciers recherchés, un protocole avec la SHLMR/Action Logement sécurisant nos cessions et ventes de résidences, un carnet de commande de 51 M€, et enfin, un haut niveau de trésorerie à 26,1 M€. Par ailleurs, nous remercions pour sa confiance la banque Degroof Petercam qui est montée ce semestre au capital de CBo Territoria à hauteur de 5,2% », déclare Eric Wuillai, Président-Directeur général de CBo Territoria.

Le Conseil d'Administration de CBo Territoria, réuni le vendredi 11 septembre 2020, a arrêté les Résultats consolidés du 1<sup>er</sup> semestre 2020.

Comptes consolidés en M€, normes IFRS	S1 2020	S1 2019	Variation
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>37,8</b>	<b>48,4</b>	<b>- 21,9%</b>
<b>Résultat des activités</b>	<b>8,1</b>	<b>9,4</b>	<b>- 14,0%</b>
Variation de juste valeur	(1,2)	(2,6)	NA
Résultat sur cession d'IP	0,3	0,6	- 47,4%
Autres produits / (charges) opérationnelles	0,0	0,2	- 90,2%
Quote-part de résultat net de Sociétés Mises en Equivalence	0,8	3,8	- 77,9%
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>8,0</b>	<b>11,4</b>	<b>- 29,4%</b>
Coûts de l'endettement net	(2,5)	(3,6)	- 28,4%
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>5,6</b>	<b>7,9</b>	<b>- 29,9%</b>
Impôt sur les résultats	(1,3)	(2,6)	- 50,6%
Résultat net	4,3	5,3	- 19,6%
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>4,2</b>	<b>5,3</b>	<b>- 19,5%</b>

*Les procédures d'examen limité sont en cours. Le rapport d'examen limité des commissaires aux comptes sera émis après vérification du rapport semestriel d'activité.*

### Légère évolution du patrimoine sur le semestre

Il est rappelé que l'activité de Foncière de CBo Territoria met en œuvre une stratégie de mutation de son patrimoine en cédant ses Immeubles de Rendement Habitat (principalement à la SHLMR/Action Logement via un protocole d'accord) pour privilégier le développement d'Immeubles de Rendement Entreprise.

Au 30 juin 2020, les Immeubles de Rendement en service ressortent à 290,3 M€, en baisse de 1,5% par rapport au 31 décembre 2019 principalement en raison d'un léger recul (- 0,7%) de la Juste Valeur des Immeubles de Rendement Entreprise (changement d'enseigne, Covid 19) et des cessions de logements intermédiaires.

Le patrimoine économique qui ressort à 365,4 M€, comprend les Immeubles de Placement ainsi que la quote-part de ceux détenus en SME (Sociétés Mises en Équivalence), hors bâtis en cours. Il est composé d'Immeubles de Rendement Entreprise à hauteur de 73%, de logements pour 16% et de terrains pour 11%.

Les Immeubles de Rendement Entreprise représentent au 30 juin 2020 une surface totale de 83 000 m<sup>2</sup>. Leur valeur ressort à 231,2 M€ (- 1,2%) suite à une cession de 1,2 M€ et le léger recul de la Juste Valeur. Leur taux d'occupation demeure élevé à 97% et leur taux de rendement brut droits compris progresse à 7,7% (+ 0,1 point). Leur part dans les Immeubles de Rendement en service du patrimoine économique progresse à 82% contre 81% à fin 2019.

La gestion des actifs Entreprise sur la période a été caractérisée par :

- l'octroi par CBo Territoria aux TPE commerçants de franchises de loyers à hauteur de 1,0 M€ (2,1 mois en moyenne); ramenées en quote-part SME, ces franchises se limitent à 0,7 M€ dont 0,3 M€ comptabilisé au 1<sup>er</sup> semestre 2020 et 0,4 M€ étalé sur la durée résiduelle des baux, selon les principes comptables en vigueur ;
- un ralentissement des chantiers engendré par le confinement, concernant 9 800 m<sup>2</sup> de commerces au Retail Park du Port dont les livraisons sont prévues au S2 2020 et S1 2021 ;
- la cession opportuniste de bureaux à un institutionnel à hauteur de 1,6 M€.

Au 30 juin 2020, les Immeubles de Rendement Habitat ressortent à 59,1 M€ en recul de 2,8% avec la cession à la découpe de 13 logements pour 2,7 M€. Ils représentent désormais 18% des Immeubles de Rendement totaux en service contre 21% fin 2019.

### **Chiffre d'affaires S1 2020 de 37,8 M€, en baisse de 21,9%**

Au 1<sup>er</sup> semestre 2020, CBo Territoria a réalisé un chiffre d'affaires global de 37,8 M€, soit - 21,9% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2019. Cette évolution est liée au décalage d'activité de la Promotion immobilière dû à la crise sanitaire.

Le pôle Foncière, activité phare de CBo Territoria, a bien résisté aux conséquences du confinement avec des revenus locatifs bruts du patrimoine économique qui atteignent 11,6 M€, soit une hausse de 4,1% (y compris 0,3 M€ de franchises comptabilisées sur la période).

La progression des loyers bruts du patrimoine économique est tirée par les revenus des Immeubles de Rendement Entreprise (+ 11,9% à 9,8 M€) qui bénéficient du déplaçonnement du loyer du Centre commercial du Portail à Saint-Leu et de la contribution du Centre commercial « Les Terrass » à Saint-Joseph (SME) livré au S2 2019. Ces revenus représentent désormais 85% des revenus locatifs bruts du patrimoine économique contre 79% au S1 2019.

Au 1<sup>er</sup> semestre 2020, le pôle Promotion immobilière du Groupe affiche un recul de 27,1% de son chiffre d'affaires qui ressort à 25,7 M€. Cette orientation est liée au confinement qui a entraîné d'une part des retards de chantiers de l'ordre de 2 à 3 mois, impactant le chiffre d'affaires à l'avancement. D'autre part, les retards administratifs sur les délivrances d'autorisations de construire et/ou de financements ont généré un report des ventes sur les 12 prochains mois. L'activité n'a fait face à aucun désistement pendant la période.

### **Évolution de la rentabilité opérationnelle : base de comparaison élevée**

Au 1<sup>er</sup> semestre 2020, le Résultat des activités, indicateur de la rentabilité courante, ressort à 8,1 M€, en recul de 14,0%. Cette baisse est liée à la baisse de 24,2% de la marge (4,0 M€) de l'activité de Promotion immobilière suite aux reports et retards engendrés par le confinement, tandis que l'activité de Foncière démontre sa résilience avec des revenus locatifs nets hors SME quasi stables à 8,9 M€ (-1%).

La Juste Valeur recule légèrement (- 1,2 M€, soit 0,4% des Immeubles de Rendement en service) principalement suite à l'impact Covid 19 et à un changement d'enseigne.

Le Résultat opérationnel (comprenant la quote-part SME) baisse de 29,4% à 8,0 M€. Cette évolution résulte d'une base de comparaison élevée concernant la quote-part des résultats des SME au S1 2019 (3,3 M€ issus d'une opération non récurrente de vente de terrains).

Le coût de l'endettement net baisse de 28,4% à 2,5 M€ grâce au désendettement dont le remboursement de l'OCEANE. Après prise en compte d'un impôt de (1,3) M€, le Résultat net Part du Groupe affiche 4,2 M€ (- 19,5%).

## **Bilan : baisse de la dette et haut niveau de trésorerie**

Au 30 juin 2020, malgré la hausse du besoin en fonds de roulement suite aux retards pris en Promotion immobilière avec le confinement, et un désendettement de 17,8 M€ (dont 13,5 M€ de remboursement en numéraire de l'OCEANE), la trésorerie du Groupe se maintient à un haut niveau à 26,1 M€ (28,7 M€, après remboursement de l'OCEANE le 2 janvier 2020).

La LTV se stabilise à 46,6%. Hors ORNANE, ce ratio ressort à 40,1%.

## **Actif Net Réévalué en hausse de 2,8% sur 6 mois**

Au 30 juin 2020, fort des résultats semestriels, de la conversion de l'OCEANE (3,2 M€) et de l'augmentation de capital de 5,3 M€ liée au paiement du dividende en actions, l'ANR ressort en hausse de + 6,4% sur 12 mois, et + 2,8% sur 6 mois, à 207,8 M€. Suite à cette hausse du nombre d'actions, l'ANR recule à 5,61€ par action dilué (- 0,3%) et à 5,74€ par action (- 5,8%). La décote du titre ressort à 40% par rapport à l'ANR par action dilué, sur la base du cours de bourse moyen entre le 7 et 11 septembre 2020.

## **Montée au capital de Degroof Petercam Asset Management**

Au 30 juin 2020, l'établissement financier belge Degroof Petercam Asset Management, agissant pour le compte de fonds dont il assure la gestion, est monté au capital de CBo Territoria à hauteur de 5,2% suite à la conversion d'OCEANE au 1<sup>er</sup> janvier 2020 et au paiement du dividende en actions.

## **Perspectives : confiance et prudence**

Fort d'un bilan solide et d'un business model diversifié, CBo Territoria aborde le 2<sup>nd</sup> semestre 2020 avec confiance tout en restant prudent dans la gestion de ses activités.

Le pôle Promotion immobilière, levier de financement de la Foncière, bénéficiera des reports d'activité suite au confinement du 1<sup>er</sup> semestre. Son carnet de commande reste solide à 51 M€ au 30 juin 2020 porté par une offre recherchée en terrains à bâtir et les ventes de logements neufs en VEFA à la SHLMR/Action Logement.

Le pôle Foncière va poursuivre son développement dans des Immeubles de Rendement Entreprise de grande qualité et sa démarche prospective pour s'assurer une progression de ses revenus locatifs.

## **A propos de CBo Territoria**

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

Propriétaire de 3 000 hectares, le Groupe a pour ambition de devenir majoritairement une Foncière Entreprise multi-régionale dont le développement est co-financé par les résultats de son activité de Promotion immobilière.

## **Nos documents de communication financière sont accessibles sur notre site :**

[www.cboterritoria.com](http://www.cboterritoria.com)



<p><u>Relations investisseurs</u> Caroline Clapier Dir<sup>ce</sup> Administrative et Financière <a href="mailto:direction@cboterritoria.com">direction@cboterritoria.com</a></p>	<p><u>Relations presse Paris</u> <a href="mailto:dmorin@capvalue.fr">dmorin@capvalue.fr</a></p>	<p><u>Relations presse Réunion</u> Laurent Saget 06 92 61 47 36 <a href="mailto:laurent@lscorp.fr">laurent@lscorp.fr</a></p>
---	---	--

## 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

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

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

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

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 (Entreprise + 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 Immobilière : chiffre d'affaires diminué des coûts de revient des ventes, des charges commerciales et des dotations nettes aux provisions

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.

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.

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  
PdG – Part du Groupe : Le résultat net part du groupe est la part du bénéfice net de l'ensemble revenant 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 + quote-part des résultats des Sociétés Mises en Equivalence

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