



CBo Territoria SA

SA au capital de 48 183 160,08 €

Siège social : Cour de l'Usine – La Mare

97438 Sainte-Marie (La Réunion)

R.C.S. de Saint-Denis (La Réunion) n° 452 038 805

Rapport financier semestriel

Semestre clos le 30/06/2020

Le présent rapport financier semestriel porte sur le semestre clos le 30 juin 2020 et est établi conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier et 222-4 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Il a été diffusé conformément aux dispositions de l'article 221-3 du Règlement général de l'AMF. Il est notamment disponible sur le site de notre société (www.cbوترritoria.com/CBo Territoria/Finances/Espace Actionnaires/Documents à télécharger/Rapports semestriels).

SOMMAIRE

01	Attestation de la personne responsable du rapport financier semestriel	2
02	Rapport semestriel d'activité	4
03	Comptes Consolidés Résumés	21
04	Rapports des Commissaires aux comptes	58
05	Glossaire	61

ATTESTATION DU RESPONSABLE

ATTESTATION DU RESPONSABLE

PERIODE DU 1^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2020

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés résumés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité figurant en pages suivantes présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Sainte-Marie, le 30 septembre 2020



Eric Wuillai
Président Directeur Général

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

Société cotée sur le marché Euronext de la Bourse de Paris suite au transfert opéré en décembre 2011 (et précédemment cotée, depuis mai 2005, sur le marché Alternext), CBo Territoria est un opérateur immobilier, propriétaire au 30 juin 2020 d'un patrimoine foncier de 3 000 hectares. Le Groupe maîtrise l'ensemble de la chaîne de création de valeur des marchés immobiliers en aménageant des quartiers d'ensemble, à vocation résidentielle ou d'activités économiques.

Viabilisant ces terrains avec une vision d'ensemblier, CBo Territoria valorise son patrimoine foncier puis développe des opérations immobilières diversifiées, en tant que promoteur immobilier majoritairement en logements et terrains à bâtir mais également en Immobilier d'Entreprise. Le cash-flow ainsi généré permet de financer le développement **d'actifs de rendement**.

CBo Territoria a pour ambition de devenir majoritairement une Foncière centrée sur l'immobilier d'**Entreprise** à La Réunion, Mayotte et progressivement en métropole. Le Groupe s'est engagé dans la mutation de son patrimoine qui consiste à céder l'ensemble de ses logements intermédiaires, Immeubles de Rendement désormais non stratégiques, afin de dégager des ressources pour financer de nouveaux Immeubles de Rendement Entreprise, à rendement plus élevé.

Le développement d'actifs majoritairement commerciaux de la Foncière par des acquisitions de fonciers ou d'actifs bien situés en totalité ou en partenariat (SME) représente des relais de croissance à haut rendement hors terrains historiques.

1. SITUATION ET ACTIVITES AU COURS DU SEMESTRE

CBo Territoria SA, ses filiales et participations, ont poursuivi leurs activités au cours du 1^{er} semestre 2020 conformément aux axes stratégiques de développement.

1.1 EN PATRIMOINE (AU NIVEAU DE L'ACTIVITE DE FONCIERE)

Le 1^{er} semestre 2020 a été marqué par la crise sanitaire liée à l'épidémie de Covid-19.

Par décret du 15 mars 2020 portant sur diverses mesures relatives à la lutte contre la propagation de l'épidémie, le Gouvernement a décidé l'interruption d'activité d'un certain nombre de commerces. Le Groupe a mis en place des mesures d'accompagnement pendant la période d'arrêt d'activité : report de loyers et charges et mensualisation des échéances à terme échu au lieu du trimestriel à échoir sur le 2nd trimestre 2020. L'annulation de 2,1 mois de loyers en moyenne a ensuite été accordée au cas par cas aux PME et TPE les plus exposées.

Le 1^{er} semestre a également été caractérisé par :

- La cession à l'EPFR (Etablissement Public Foncier de la Réunion) de 530 m² de bureaux à la Mare ;
- La cession de 13 logements en fin de défiscalisation ;
- La poursuite de la location du programme d'accession différée à la propriété Catleya (55 logements à Beauséjour).
- Le chantier de 6 200 m² de commerces du Retail Park du Port gardés en Patrimoine. Compte tenu du ralentissement des chantiers liés à la Covid, la livraison du programme est prévue au 1^{er} semestre 2021.

Sociétés mises en équivalence à but patrimonial

L'activité foncière dans les sociétés mises en équivalence (en partenariat à 50/50) s'est caractérisée au 1^{er} semestre 2020 :

- par l'investissement en partenariat avec le groupe Ravate dans des commerces du Retail Park du Port développés par le Groupe (3 600 m² - livraison S2 2020).
- la gestion des actifs détenus en partenariat (3 sociétés, 3 actifs dont l'Hypermarché E.Leclerc et sa galerie commerciale à Saint-Joseph de 19 800 m² SU, en service depuis le 2nd semestre 2019) d'une surface totale de 31 400 m² avec un taux d'occupation à fin juin 2020 de 96% au total.

Synthèse Revenus locatifs

Au 1^{er} semestre 2020, le pôle Foncière, activité phare de CBo Territoria, affiche sa résilience face à la crise sanitaire avec un impact limité de franchises de loyers (0,3 M€ y compris quote-part des sociétés mises en équivalence comptabilisés au 1^{er} semestre 2020).

M€	S1 2020	S1 2019	Variation en%
Revenus locatifs bruts	10,5	10,7	-2,2%
<i>Dont Immobilier Entreprise</i>	8,7	8,4	4,2%
<i>Dont Immobilier Habitat</i>	1,4	2,0	-30,8%
<i>Dont baux agricoles et terrains</i>	0,4	0,3	8,0%

Les revenus locatifs bruts reculent de 2,2% compte tenu des cessions en bloc de logements en 2019 (4 programmes pour un total de 140 logements cédés au 30 décembre 2019 à Action Logement/SHLMR)

Les revenus locatifs bruts des Immeubles de Rendement Entreprise en service progressent de 4,2% à 8,7 M€ principalement suite à l'augmentation du loyer de l'hypermarché E. Leclerc du Portail, qui est désormais dé plafonné.

Les revenus locatifs bruts générés par les Immeubles de Rendement Entreprise représentent 83% des revenus locatifs bruts globaux contre 78% au 1^{er} semestre 2019.

La quote-part des loyers bruts issus des Immeubles de Rendement Entreprise détenus en Société Mise en Equivalence (SME) représente au 1^{er} semestre 2020 1,1 M€ (X 2,7 vs 1^{er} semestre 2019) suite à la livraison fin juin 2019 du Centre Commercial E. Leclerc de Saint-Joseph (19 800 m² SU détenus à 50/50 avec l'exploitant).

Les revenus locatifs bruts du patrimoine économique du 1^{er} semestre 2020 progressent ainsi de 4,1 % à 11,6 M€ par rapport au 1^{er} semestre 2019.

M€		S1 2020	S1 2019	Variation en%
Revenus locatifs bruts des Immeubles de rendement	▫ détenus majoritairement	10,5	10,7	-2,2%
	▫ détenus en partenariat (quote-part)	1,1	0,4	+ 166,1%
Total Revenus locatifs bruts y compris QP SME		11,6	11,1	4,1%

1.2 EN PROMOTION IMMOBILIERE

L'activité en promotion immobilière est développée sur les cinq lignes de produits suivantes : Habitat privé, Habitat social, immobilier d'Entreprise, parcelles à bâtir Habitat et parcelles à vocation économique et divers (grandes parcelles en opérations d'aménagement à vocation spécifique, et terrains « isolés »).

Synthèse Chiffre d'affaires Promotion immobilière

Le chiffre d'affaires en promotion immobilière (le chiffre d'affaires est comptabilisé en fonction du taux d'avancement technique et de la commercialisation pour les immeubles bâtis vendus en VEFA et constaté à la signature de l'acte de vente pour les Terrains et les immeubles bâtis vendus livrés) se décompose comme suit :

M€	Chiffre d'affaires S1 2020	Chiffre d'affaires S1 2019	Variation
Promotion immobilière Immeubles bâtis	17,7	27,6	-35,7%
<i>Dont Promotion immobilière Habitat Privé</i>	6,1	8,2	-24,8%
<i>Dont Promotion immobilière Habitat Social</i>	2,1	6,9	-69,2%
<i>Dont Promotion immobilière Entreprise</i>	9,5	12,5	-24,3%
Ventes Terrains à bâtir	7,9	7,6	4,0%
<i>Dont Ventes de parcelles à bâtir Habitat</i>	5,4	6,4	-15,8%
<i>Dont Ventes Autres Terrains</i>	2,6	1,2	105,9%
Total Promotion immobilière	25,7	35,2	-27,1%

Au 1er semestre 2020, le chiffre d'affaires Promotion immobilière recule de 27,1% à 25,7 M€. Le confinement a en effet entraîné un ralentissement des chantiers et de la commercialisation, ainsi que d'importants retards administratifs sur les délivrances d'autorisations de construire et/ou de financements. Toutefois, il s'agit essentiellement d'un report d'activité sur les prochains mois.

Malgré la Covid, le Groupe s'est montré résilient en n'ayant connu aucune annulation de contrats de réservation sur le 1^{er} semestre et en affichant un bon niveau de commande au 30 juin 2020.

En promotion immobilière Habitat Privé

Immobilier Habitat - Secteur privé	Ventes actées Au 30/06/2020	Réservation Au 30/06/2020	Stocks/en cours Au 30/06/2020
Logements achevés, en stocks au 31/12/2019	3	3	8
Logements en chantier ou livrés au 30/06/2020	55	68	64
Nouveaux programmes à lancer	-	40	-
Total Activité S1 2020	58	111	72
<i>Total Activité S1 2019</i>	<i>29</i>	<i>54</i>	<i>69</i>

Les ventes conclues sur le 1^{er} semestre 2020 s'élèvent à 58 logements dont 46 vendus en bloc à la SHLMR/Action Logement, contre 29 logements au 1^{er} semestre 2019. La signature au 1^{er} semestre 2020 de cette VEFA en bloc marque la 1^{ère} contribution de la SHLMR/Action Logement en Promotion Immobilière de logements privés.

Le nombre de logements sous contrat de réservation est de 111 lots (dont 2 programmes de 76 logements au total réservés par la SHLMR) au 30 juin 2020 contre 54 au 30 juin 2019.

En promotion immobilière Habitat Social

Les chantiers sur 125 logements sociaux se poursuivent. De nouveaux programmes sont à l'étude; toutefois il n'y a pas de contrats de réservation signés au 30 juin 2020 (contre 67 au 30 juin 2019).

En promotion immobilière Entreprise

La Promotion immobilière d'Entreprise a été marquée au 1^{er} semestre 2020 par la poursuite du chantier du futur plus grand Leroy Merlin de La Réunion vendu en VEFA au groupe Ravate (13 780 m²) et de 3 600 m² de commerces du Retail Park du Port destinés à être portés en partenariat avec le groupe Ravate. Au 30 juin 2020, le stock de réservations est de 500 m² contre 4 800 m² fin juin 2019.

Développés ponctuellement sur différents sites, les programmes d'immobilier d'entreprise réalisés en promotion immobilière répondent notamment à des demandes spécifiques et participent à la réussite des quartiers d'ensemble développés par le Groupe.

En ventes de Parcelles à bâtir Habitat

Terrains - Parcelles individuelles	Nombre de parcelles	Dont ventes actées Au 30/06/2020	Dont réservations Au 30/06/2020	Dont disponibilités Au 30/06/2020
Lotissements habitat en stocks au 31/12/2019	90	29	41	20
Nouveaux lotissements habitat livrés ou en cours au 30/06/2020	194	1	51	104
Total Activité S1 2020	284	30	92	124
<i>Total Activité S1 2019</i>	257	38	95	124

CBo Territoria a signé 30 ventes au 1^{er} semestre 2020 contre 38 au 1^{er} semestre 2019.

L'offre à Beauséjour à Sainte-Marie et à Roquefeuil Saint-Gilles continue de rencontrer un vif succès. Au 30 juin 2020, le stock de contrats de réservation en parcelles Habitat reste à un haut niveau : 92 lots contre 95 lots à fin juin 2019.

L'offre diversifiée en lotissement constitue un produit complémentaire de l'offre développée en promotion immobilière logement. Il s'agit également d'un secteur fortement générateur de cash-flow.

Concernant les Ventes des terrains à vocation économique et divers

Cette activité ponctuelle consiste en la vente de lotissements d'activités et de divers terrains : grands terrains aménagés destinés à des usages spécifiques, petits terrains isolés.

Les ventes ont été réalisées à hauteur de 2,6 M€ au 1^{er} semestre 2020 (vs 1,2 M€ au 1^{er} semestre 2019) et concernent le Parc d'activités Actis à Sainte-Marie et un terrain à Beauséjour pour une future résidence senior.

Fort du succès du Parc d'Activités ACTIS à Sainte-Marie, le stock de réservations en terrains à bâtir Entreprise est de 42 700 m² au 30 juin 2020 contre 55 900 m² à fin juin 2019.

1.3 EN MATIERE DE VALORISATION DU FONCIER ET D'AMENAGEMENT

En synthèse sur les opérations d'aménagement et le potentiel constructif :

Le Groupe opère actuellement sur quatre zones d'aménagement, à dominante résidentielle. Il développe également des projets hors foncier historique.

Les opérations d'aménagement en phase opérationnelle portent sur une superficie totale de 182 hectares, pour un potentiel d'opérations immobilières restant à réaliser représentant 1 200 logements et plus de 30 000 m² de locaux professionnels. La maîtrise foncière résultant de ces opérations d'aménagement sécurise ainsi le plan de développement.

2. ACTIFS IMMOBILIERS

Le total des Immeubles de placement et Stocks immobiliers détenus par CBo Territoria au 30 juin 2020 s'élève à 428,4 M€, contre 430,5 M€ au 31 décembre 2019. Les actifs immobiliers incluant la valeur nette comptable des immeubles d'exploitation, hors siège, s'élèvent à 440,2 M€ (vs 443,1 M€ au 31 décembre 2019)

<i>Total Actifs Immobiliers</i> En M€	30/06/2020	31/12/2019	Var. M€	Var. %
Immeubles de Placement hors en cours *	330,5	340,5	-10,0	-3%
Immeubles de Rendement en cours	8,4	2,0	6,4	316%
Total Immeubles de Placement	338,9	342,5	-3,6	-1%
Total Stocks et En-Cours Immobiliers	89,6	88,0	1,5	2%
Total IP et Stocks immobiliers	428,5	430,5	-2,1	0%
Immeubles d'exploitation hors siège	11,8	12,6	-0,8	-6%
Total Actifs Immobiliers	440,2	443,1	-2,9	-1%

* Y compris Immeubles de Placement destinés à la vente.

2.1 IMMEUBLES DE PLACEMENT (PATRIMOINE)

Les Immeubles de placement s'analysent ainsi :

Immeubles de Placement (IP) en M€	30/06/2020	31/12/2019	Variation en %
<i>IR Entreprise</i> ⁽¹⁾	231,2	233,9	-1,2%
<i>IR Habitat</i> ⁽²⁾	59,1	60,8	-2,8%
S/Total Immeubles de rendement (IR) bâtis en service	290,3	294,7	-1,5%
<i>IP Terrains</i>	40,3	45,8	-12,1%
<i>IR Bâtis en cours</i>	8,3	2,0	+314,4%
S/Total IP Terrains et Immeubles de rendement (IR) bâtis en cours	48,6	47,8	+1,6%
Total Immeubles de Placement (IP)	338,9	342,5	-1,1%

(1) dont IP destinés à la vente : 0,5 M€ au 30/06/2020 contre 0,7 M€ au 31/12/2019

(2) dont IP destinés à la vente : 19,0 M€ au 30/06/2020 contre 16,2 M€ au 31/12/2019

Au 30 juin 2020, CBo Territoria est propriétaire d'un patrimoine diversifié (Immobilier d'Entreprise, Habitat, Terrains) :

- Les Immeubles de Rendement Entreprise en service (83 000 m² de Surface Utile hors sociétés mises en équivalence), diversifiés entre Locaux commerciaux (43 800 m²), Bureaux (25 300 m²) et Locaux d'activités (13 900 m²), offrent un rendement brut élevé (7,7%) ;
- Les Immeubles de Rendement Habitat en service constitués de 395 logements (30 000 m² de Surface Utile) ayant pour leur totalité bénéficié des gains fiscaux liés à la défiscalisation outre-mer et offrant un rendement brut de 5,6% brut (sur la base de leurs justes valeurs), ont vocation à faire l'objet d'arbitrages financiers aux termes des périodes de défiscalisation (74 logements sont destinés à la vente lot par lot et 1 programmes de 51 logements sont destinés à la vente en bloc au 30 juin 2020, représentant 19,0 M€) ;
- Immeubles de Placement Terrains (hors Terrains bâtis, hors Terrains exploitation et hors Terrains en stocks, contribuant au patrimoine foncier total du Groupe de 3 000 hectares) totalisent plus de 2 600 hectares.

Le Groupe continue à développer des Immeubles de Rendement. Ils sont classés en Immeubles de Rendement en cours. Le solde de ces Immeubles de Rendement en cours est de 8,3 M€ au 30 juin 2020 et ne concernent que l'Immobilier d'Entreprise.

En tenant compte de la quote-part des Immeubles de Placement détenus par des sociétés comptabilisées par mise en équivalence, hors en cours, le Patrimoine économique est le suivant :

	Surface	Valeur Hors Droits au 30/06/2020 (M€)
Immeubles de Rendement Entreprise	83 000 m²	231,2
<i>dont</i>		
<i>Commerces</i>	43 800 m ²	134,6
<i>Bureaux</i>	25 300 m ²	69,3
<i>Locaux d'activité</i>	13 900 m ²	27,3
Immeubles de Rendement Habitat	30 000 m²	59,1
Immeubles de Placement Terrains	2 630 ha	40,3
Total CBo Territoria		330,5
Immeubles de Rendement Entreprise détenus en SME		69,8
Quote-part des SME (50%)		34,9
Total Patrimoine économique		365,4

2.2 STOCKS (PROMOTION IMMOBILIERE)

Les stocks immobiliers se décomposent ainsi :

<i>Stocks (nets)</i> <i>En M€</i>	30/06/2020	31/12/2019
Stocks Immobilier Habitat (projets, en cours et achevés)	22,5	28,4
Stocks Immobilier Entreprise (projets, en cours et achevés)	10,0	2,7
Sous-total Stocks Opérations immobilières	32,5	31,1
Terrains en opérations d'aménagement	23,7	23,4
Parcelles individuelles et Autres terrains	33,3	33,5
Sous-total Stocks Terrains	56,9	56,9
Total Stocks immobiliers (nets)	89,4	88,0

Les stocks Habitat de 22,5 M€ au 30 juin 2020 tiennent compte à la fois des transferts depuis les stocks Terrains des terrains d'assiette de nouveaux programmes immobiliers Habitat, des dépenses stockées liées aux chantiers sur les programmes de logements privés en cours de commercialisation et des sorties de stocks liées aux ventes de la période ainsi que du reclassement en stocks Entreprise des en-cours liés au programme mixte Jardins d'Ugo à Saint-Pierre prévu en vente achevée.

L'augmentation des stocks Entreprise de 7,3 M€ s'explique principalement la part des en-cours Entreprise du programme Jardins d'Ugo reclassée depuis les stocks Habitat et par les travaux du Retail Park du Port, notamment de son restaurant prévu d'être vendu.

Les stocks Terrains sont stables à 56,9 M€. Les travaux de la période sur les ZAC et sur les lotissements sont compensés par les ventes de parcelles et les transferts des terrains vers les stocks Habitat.

3. RESULTATS FINANCIERS

Les comptes consolidés résumés du groupe CBo Territoria sont établis au 30 juin 2020 selon le référentiel IFRS, tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

3.1 COMPTE DE RESULTAT

<i>En millions d'euros - IFRS</i>	S1 2020	S1 2019	Variation	
Chiffre d'affaires	37,8	48,4	-10,6	-21,9%
Résultat des activités	8,1	9,4	-1,3	-14,0%
Variation juste valeur	-1,2	-2,6	1,4	-52,4%
Plus-value de cessions	0,3	0,6	-0,3	-47,2%
Autres charges opérationnelles	0,0	0,2	-0,2	-90,2%
Quote-part des résultats des Sociétés Mises en Equivalence (SME)	0,8	3,8	-2,9	-77,9%
Résultat opérationnel après SME	8,0	11,4	-3,4	-29,4%
Coût de l'endettement financier net	-2,5	-3,5	1,0	-28,4%
Résultat avant impôts	5,6	7,9	-2,4	-29,9%
Impôt sur les résultats	-1,3	-2,6	1,3	-50,6%
Résultat net	4,3	5,3	-1,0	-19,6%
Résultat net Part du Groupe	4,2	5,3	-1,0	-19,5%

Les principaux agrégats du compte de résultat et du bilan se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

1er semestre 2020 <i>En millions d'euros (M€)</i>	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat	-	-	-	-
Chiffre d'affaires	10,5	25,7	1,7	37,8
Marge opérationnelle	8,9	4,0	/	/
<i>En % du CA</i>	85%	16%	/	/
Résultat des activités	8,9	4,0	(4,8)	8,1
Bilan	-	-	-	-
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>	-	-	-	-
Immeubles de placement	338,9	/	/	338,9
Immeubles d'exploitation (hors siège)	/	/	11,8	11,8
Autres Actifs non courants	0,1	/	19,1	19,2
Stocks et en-cours	/	89,4	0,1	89,6
<i>Passifs sectoriels (principaux)</i>	-	-	-	-
Emprunts et dettes fi. > 1 an	162,9	43,9	3,8	210,6
Emprunts et dettes fi. < 1 an	14,5	7,1	0,1	21,8

1er semestre 2019 En millions d'euros (M€)	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires	10,7	35,2	2,5	48,4
Marge opérationnelle	9,0	5,3	/	14,3
En % du CA	84%	15%	/	29%
Résultat des activités	8,8	5,3	(4,7)	9,4
Bilan				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeubles de placement	368,9	/	/	368,9
Immeubles d'exploitation (hors siège)	/	/	11,8	11,8
Autres Actifs non courants	1,2	/	8,3	9,6
Stocks et en-cours	/	94,9	0,1	95,1
<i>Passifs sectoriels (principaux)</i>				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	179,6	40,9	7,7	228,3
Emprunts et dettes fi. < 1 an	24,3	10,1	15,3	49,7

(A) le secteur « autres » regroupe les Autres activités, les Frais de gestion nets (non imputés aux marges d'activités) et les Produits et Charges non ventilés.

Les revenus d'activités ont été détaillés dans les paragraphes précédents.

Au 1er semestre 2020, l'activité de Foncière présente des revenus locatifs nets de 8,9 M€ représentant 85,2% des revenus locatifs bruts.

L'activité de Promotion immobilière affiche une marge de 4,0 M€ en recul de 24,2%. Le taux de marge ressort sur le semestre à 15,6% contre 15,0 % au 1er semestre 2019.

Le Résultat semestriel des activités est de 8,1 M€ en baisse de 14,0%.

Au 1er semestre 2020, la Juste Valeur baisse de 1,2 M€ sur la période, dont +0,5 M€ sur l'Habitat et -1,6 M€ sur l'Entreprise. L'évolution sur l'Entreprise s'explique principalement par la prise en compte par l'expert indépendant d'hypothèses d'indexations et de progression de marché plus conservatrices au 30 juin 2020, dans un contexte de pandémie de COVID-19.

Le Résultat Opérationnel après SME ressort à 8,0 M€ contre 11,4 M€ au 1er semestre 2019, soit un recul de 29,4% qui s'explique par une base de comparaison élevée. En effet la quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence de 5,7 M€ au 1^{er} semestre 2019 liée notamment la cession d'un terrain non stratégique a contribué fortement au Résultat Opérationnel après SME en 2019.

Le coût de l'endettement financier net baisse de 24,0% à 2,7 M€, suite principalement au remboursement de l'OCEANE au 2 janvier 2020 et aux remboursements anticipés liés aux cessions d'actifs survenues fin 2019.

Le résultat net Part du Groupe ressort à 4,2 M€, en baisse de 19,5% par rapport au 1er semestre 2019.

3.2 AU NIVEAU DU BILAN

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2020	31/12/2019
ACTIFS NON COURANTS		
Immobilisations incorporelles	0,2	0,3
Immobilisations corporelles	12,5	13,4
Immeubles de placement	319,3	325,6
Participation dans les entreprises associées et co-entreprises	6,3	8,9
Actifs financiers	0,1	1,3
Total Actifs non courants (I)	338,6	349,4
ACTIFS COURANTS		
Immeubles de placement destinés à la vente	19,6	16,9
Stocks et en-cours	89,6	88,1
Clients et autres créances	26,8	24,3
Créances d'impôt	1,6	0,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	26,1	43,0
Total Actifs courants (II)	163,6	172,5
TOTAL ACTIF (I) + (II)	502,2	521,9

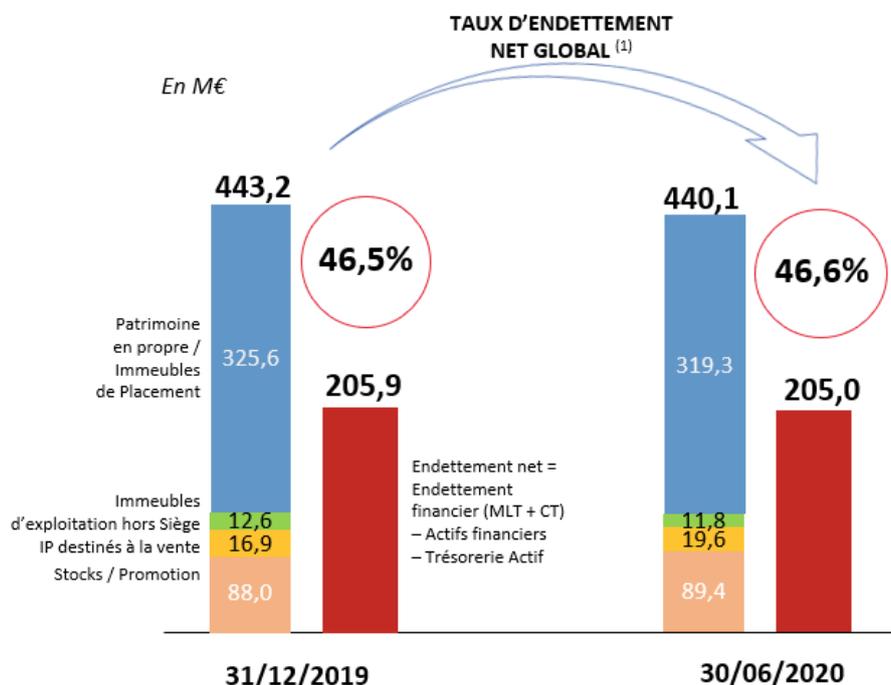
<i>En millions d'euros</i>	30/06/2020	31/12/2019
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS		
Capital	48,2	44,7
Primes liées au capital	26,6	21,6
Réserves consolidées	128,8	123,8
Résultat consolidé	4,2	12,0
Capitaux propres (Part Groupe) (A)	207,8	202,0
Réserves des participations ne donnant pas de contrôle	0,6	0,5
Résultat des participations ne donnant pas de contrôle	0,0	0,0
Intérêts des participations ne donnant pas de contrôle (B)	0,6	0,6
Capitaux propres consolidés (A + B)	208,4	202,6
PASSIFS NON COURANTS		
Dettes financières (part à plus d'un an)	210,6	206,7
Provisions non courantes	0,9	1,0
Impôts différés passifs	31,1	31,2
Autres passifs long terme	0,7	0,8
Total Passifs non courants (I)	243,2	239,7
PASSIFS COURANTS		
Dettes financières (part à moins d'un an)	21,8	43,4
Fournisseurs et autres dettes	28,9	32,1
Dettes d'impôt	0,0	4,1
Total Passifs courants (II)	50,6	79,7
TOTAL DES PASSIFS (I) + (II)	293,8	319,3
TOTAL PASSIF	502,2	521,9

Capitaux propres :

Les capitaux propres consolidés Part du Groupe s'élevaient à 207,8 M€ au 30 juin 2020 contre 202,0 M€ au 31 décembre 2019. Leur évolution s'explique par l'augmentation de capital de 3,2 M€ et les actions propres remises aux obligataires pour 2,3 M€ suite à la conversion de l'OCEANE au 2 janvier 2020 et par le résultat net Part du Groupe du 1er semestre 2020 pour +4,2 M€. Par ailleurs, l'option de dividende en actions a été retenue par les actionnaires à hauteur de 5,3 M€, le versement du dividende 2019 en numéraire s'établissant ainsi à 2,5 M€.

Endettement net :

L'endettement net (après prise en compte de la trésorerie active et des actifs financiers garantissant des emprunts) au 30 juin 2020 s'élève à 205,0 M€ (contre 205,9 M€ au 31 décembre 2019), représentant 46,6 % de la valeur totale des actifs immobiliers (Immeubles de Placement + Stocks + Immeubles d'exploitation hors Siège).



(1) Toutes activités, ratio calculé en tenant compte des actifs financiers détenus en garantie d'emprunts

Financement :

Les souscriptions d'emprunts bancaires s'élevaient à 17,9 M€ au 1^{er} semestre 2020. Elles comprennent un financement complémentaire de 3,9 M€ sur un Immeuble de Rendement en service, le financement de deux actifs du Portail pour 11,0 M€ et un Prêt Garanti par l'Etat de 2,5 M€.

Les remboursements d'emprunts s'élevaient à 28,4 M€ au 1^{er} semestre 2020 dont 13,5 M€ relatifs à l'OCEANE au 2 janvier 2020 (remboursement en numéraire).

La trésorerie, nette de soldes bancaires créditeurs, atteint 26,1 M€ au 30 juin 2020 (contre 42,9 M€ au 31 décembre 2019 et 28,7 M€ au 2 janvier 2020 après remboursement en numéraire de l'OCEANE).

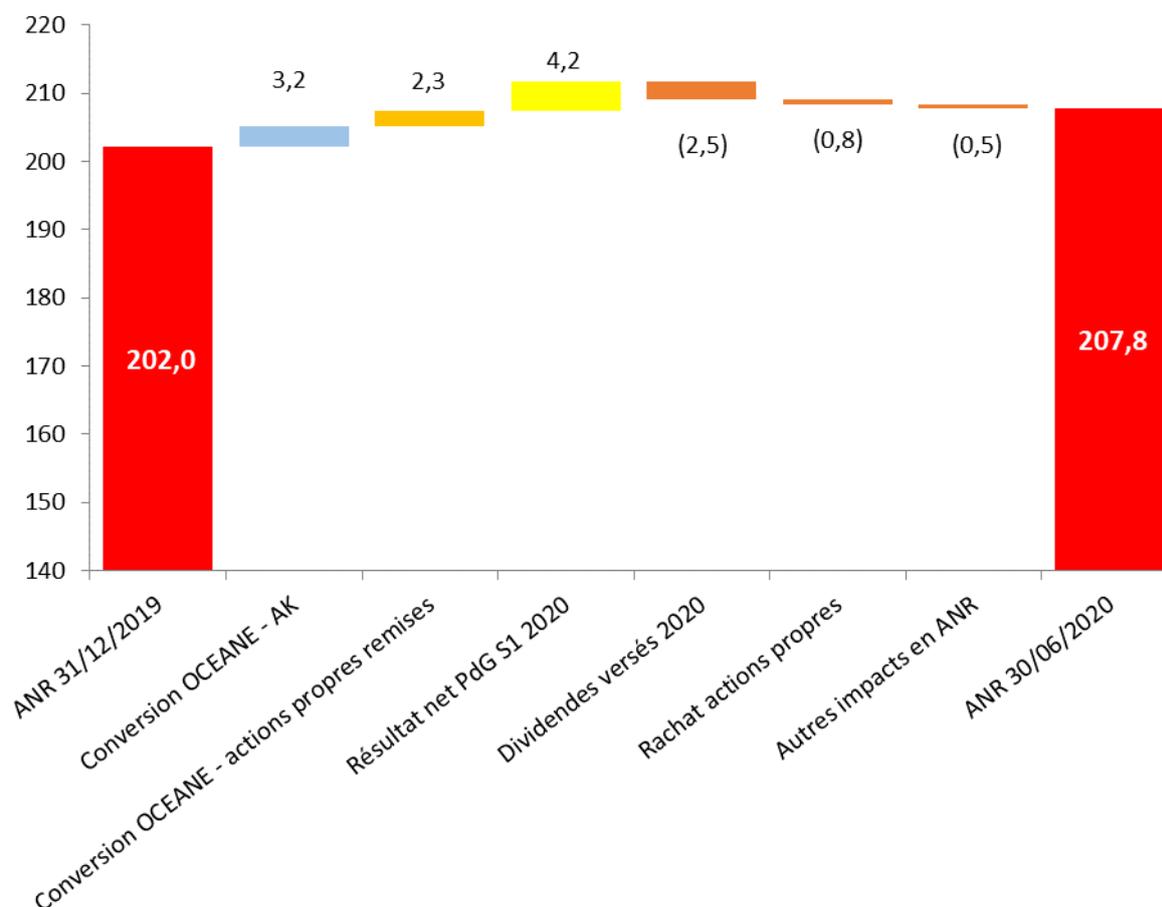
Le Groupe a établi un plan de trésorerie à fin 2021 confirmant l'assurance qu'il a les ressources suffisantes pour faire face aux dépenses à court terme et au financement du développement.

3.3 ACTIF NET REEVALUE

Dans le cadre de son activité de Foncière, la société procède à l'évaluation en juste valeur de ses immeubles de placement.

Compte tenu de la comptabilisation à l'actif en juste valeur de ses immeubles de placement, l'Actif net réévalué, qui traduit principalement la valeur de Foncière du Groupe, ressort à 207,8 M€, un niveau équivalent aux capitaux propres. Suite à la conversion de l'OCEANE et au paiement du dividende, l'ANR par action baisse à 5,74 € contre 6,09 € fin 2019. L'ANR par action dilué s'établit à 5,61 € contre 5,62 € fin 2019. Il tient compte du nombre maximum d'actions qui pourraient être créées par les instruments dilutifs en circulation (principalement ORNANE en 2020 et ORNANE + OCEANE en 2019).

Evolution de l'Actif Net Réévalué, en M€



(*) Actif Net Réévalué : hors droits, hors valorisation des marges à venir de l'activité de Promotion immobilière

4 DEVELOPPEMENT ET PERSPECTIVES

DES ATOUTS FACE A LA CRISE COVID

- Les équipes sont mobilisées pour pondérer l'impact de la crise et optimiser le retour de la dynamique.
- Le Groupe est propriétaire d'actifs Entreprise de qualité, avec des locataires attachés à leurs sites
- Le protocole avec la SHLMR/Action Logement assure le financement du développement de la Foncière avec la cession des actifs Habitat de la Foncière et la commercialisation des nouveaux programmes résidentiels de la Promotion.
- Le Groupe affiche un bilan solide, avec un haut niveau de trésorerie (26 M€) et un ratio de LTV (dette nette) stable à 46,6%, et un business model diversifié lui permettant d'afficher une confiance dans les perspectives de son développement. Le contexte sanitaire et économique appelle toutefois à la prudence.

CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DE LA « FONCIERE »

Immobilier d'Entreprise

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

L'activité sera marquée par :

- L'ouverture au 2nd semestre 2020 des commerces de 3 600 m² sur le Retail Park du Port détenus en partenariat avec le groupe Ravate, également exploitant des actifs
- La poursuite du chantier sur 6 200 m² de commerces du Retail Park du Port portés à 100% par le Groupe.

Immobilier Habitat

Le Groupe poursuit la mutation de son patrimoine afin d'accélérer la fonciarisation du Groupe en Immobilier d'Entreprise avec les cessions de logements en fin de défiscalisation. Un programme de 51 logements intermédiaires est prévu d'être cédé en bloc à la SHLMR/Action Logement fin 2020.

AU NIVEAU DE LA PROMOTION IMMOBILIERE

L'activité de Promotion immobilière dans le secteur résidentiel sera portée par le Logement privé et le Lotissement habitat avec la concrétisation du haut niveau de réservations.

L'activité de Promotion immobilière dans le secteur de l'immobilier d'Entreprise sera marquée par :

- la livraison du futur plus grand Leroy Merlin de la Réunion (13 700 m²) vendu au groupe Ravate et de 3 600 m² d'actifs commerciaux acquis par une société détenue à 50/50 avec le groupe Ravate
- la transformation des contrats de réservation sur les terrains de Sainte-Marie (Actis)

5 INFORMATIONS SUR LES RISQUES ET INCERTITUDES

CBo Territoria invite ses lecteurs à se référer à la section sur les risques de son rapport annuel où sont exposés les principaux risques auxquels le Groupe est confronté [cf. 02. Rapport de gestion / 5. Informations sur les risques et incertitudes]. Toutefois, en raison du contexte actuel exceptionnel, le Groupe pointe ci-dessous les risques faisant l'objet d'une attention particulière compte tenu de la crise sanitaire Covid-19. Si de manière générale, La Réunion a moins été impactée que la Métropole*, il est encore difficile à ce jour de mesurer de manière précise et exhaustive les impacts de la crise sur l'activité et les résultats de la société, néanmoins le Management se réunit régulièrement afin d'anticiper et de mesurer autant possible les impacts sur l'activité.

**au 12 septembre 2020, la Réunion compte 2 683 cas déclarés dont 20% importés, 13 cas en réanimation et 10 décès, soit un taux de mortalité Covid de 11 par million d'habitants à La Réunion contre 473 par million d'habitants au niveau national.*

Risques liés à l'environnement économique général

La très faible exposition du Groupe dans des secteurs très fortement touchés comme celui de l'hôtellerie et du tourisme, limite l'impact des risques liés à l'environnement économique général.

En effet, au 30/06/2020, le patrimoine de CBo Territoria est composé de 31% de Bureaux, 12% de locaux d'activités, 16% de galeries commerciales, 17% d'hyper et de super marchés, 11% de commerces de proximité et 12% d'actifs de type retail park. Cette diversité d'actifs Retail a permis une bonne résilience à la crise. De plus, il a été constaté que s'agissant des centres commerciaux, La Réunion a moins été impactée que la Métropole : les centres commerciaux ont retrouvé leur niveau de fréquentation d'avant Covid plus rapidement que ceux de la métropole. Une baisse de l'ordre de 10% a été constatée sur la première semaine de déconfinement par rapport à 2019 contre -38% pour la Métropole (source : Quantaflow). Le taux de fréquentation reste toutefois sensible aux annonces d'évolution du nombre de cas et si la plupart des boutiques ont retrouvé globalement un niveau de chiffre d'affaires d'avant Covid, certaines sont plus en souffrance, notamment certaines enseignes de restauration..

S'agissant du risque lié à l'**évaluation des actifs immobiliers**, en corrélation avec l'environnement économique général, ce risque se trouverait en hausse. En effet, le risque locataire étant plus élevé et le marché de l'investissement ayant subi un ralentissement du fait de la position attentiste d'une majorité d'investisseurs, une hausse potentielle des taux est à prévoir pour la fin de l'année, et donc une potentielle revue à la baisse de la valeur des actifs

Au 30/06/2020, les rapports d'évaluation de notre expert indépendant comporte une clause d'Incertitude Matérielle d'Evaluation en raison de la crise du COVID – 19. La clause est utilisée pour apporter de la clarté et de la transparence aux parties sur le fait que dans les circonstances extraordinaires actuelles, il existe moins de certitude sur l'évaluation que ce ne serait le cas autrement. Entre le 31/12/2019 et le 30/06/2020, l'évolution des valeurs des actifs reste peu significative.

Plus précisément, concernant le **risque locatif**, dans le cadre de la crise Covid-19, le Groupe a pratiqué des mesures d'accompagnement pour les locataires de retail les plus touchés par le confinement. Une franchise moyenne de 2,1 mois a été accordée, dont 3 mois pour les TPE contraintes de fermer par décret du 15 mars 2020, (7% des loyers bruts du patrimoine économique) soit un manque à gagner de 0,7M€ dont 0,3M€ enregistrés sur le S1 2020, venant ainsi

en soutien à ces locataires sans demande de contreparties. Néanmoins, avec certains locataires, le Groupe s'inscrit dans une logique de partenariat. Des renégociations de baux « win-win » sont menées, dont la contractualisation par avenant, en cours sur le S2 2020, représenterait un manque à gagner de 0,4M€ qui serait étalé sur la durée restante des baux, conformément aux normes IFRS.

Par ailleurs, le Groupe affiche des taux de recouvrement élevés au T2 et T3, respectivement de 90% et 87%, démontrant la qualité des actifs et des locataires de CBo Territoria permettant à date de réduire l'impact de la crise sanitaire. Toutefois, il ne peut exister de certitudes sur le niveau de taux de recouvrement sur les prochains trimestres, compte tenu de la crise toujours en cours.

Enfin, dans le cadre du déploiement de notre stratégie de développement de la Foncière, le contexte actuel a rendu notre recherche d'actifs Entreprise en service plus compliquée : difficultés à obtenir des informations -les vendeurs étant surtout concentrés sur la gestion de la crise-, impossibilité des visites en période de confinement, manque de clarté sur les perspectives des entreprises locataires, incertitude sur les valeurs locatives et les taux, le tout dans un contexte de marché aux liquidités abondantes. Ces incertitudes sont prises en compte dans l'évaluation du couple rendement /risque. Nous précisons par ailleurs que pour notre recherche d'actifs en métropole, nous nous appuyons sur des partenaires métropolitains experts de l'immobilier.

Risques liés aux opérations de développement immobilier

En période de confinement, le Groupe a subi les arrêts de chantiers et a souffert de l'arrêt ou du ralentissement des traitements des dossiers d'autorisations administratives entraînant des décalages de planning des chantiers en cours, des décalages de démarrage des chantiers à venir et des livraisons retardées de 3 mois en moyenne. Le Groupe revoit donc à la hausse les risques **liés à l'obtention des autorisations administratives**, ainsi que le **risque des retards de livraison**.

Par ailleurs, l'application des nouvelles normes sanitaires a impacté négativement la productivité, contribuant également à la rallonge des délais des chantiers.

Concernant les risques liés à la construction, le Groupe est dépendant de la solvabilité des entreprises (3ème secteur le plus touché après les secteurs de l'hébergement/restauration et de la fabrication de matériel de transport) et de leur capacité à mettre en place les règles répondant aux nouvelles normes sanitaires afin de reprendre les chantiers. Si les chantiers ont rapidement pu reprendre et qu'il n'a pas été constaté à date de défaillance d'entreprises travaillant sur les chantiers du Groupe, ce risque reste néanmoins présent avec une probabilité d'occurrence plus forte d'autant plus que les différents plans de relance du secteur du BTP n'ont pour le moment pas encore été déclinés localement. Enfin, les nouvelles mesures sanitaires à mettre en œuvre ont eu un impact limité pour le Groupe sur le **risque lié aux coûts de construction** car l'essentiel et le plus coûteux des achats (Equipement de Protection Individuelle) est à la charge des entreprises.

Par ailleurs, la probabilité d'occurrence du risque **lié à la commercialisation** est également revue à la hausse, mais dans le cadre de reports de ventes plutôt que d'annulations. Nous n'avons pas eu d'annulations de réservations ou uniquement du fait des refus des banques mais à un niveau similaire à celui des autres années. La majorité de nos clients étant dépendante des banques pour leur accord de financement et des mairies pour des obtentions de PC (cas pour les ventes de parcelles), le rythme de commercialisation s'est ralenti en période de confinement et post-confinement, mais il devrait s'accélérer sur la période de fin d'année, où nous réalisons historiquement la majorité de nos ventes. L'impossibilité également de faire les visites a impacté la commercialisation, notamment pour l'ancien. Les reports des ventes sont anticipés sur le S2 2020, voire 2021. Notre atterrissage fin 2020 a été revu en conséquence. Pour le développement des projets Entreprise, des reports ont aussi été constatés. Ils sont

liés au ralentissement des instructions des permis de construire en mairie, des process des banques avec notamment la mise en place des PGE et aux délais de purge qui ont été reportés.

Risques liés à la politique de financement

Les impayés ou accords de franchises accordés à nos locataires pour la période de confinement n'ont pas mis en péril **le respect des covenants bancaires** du Groupe. Au 30/06/2020, la LTV de 46,6% et un ICR de 3,3 laissent une marge au regard des engagements bancaires qui sont de 55% pour la LTV et de 1,8 pour l'ICR. Toutes choses égales par ailleurs, le break du covenant de LTV serait atteint en cas de perte de valeur des actifs de rendement de 68M€, ce qui signifierait par exemple une hausse du taux moyen de capitalisation des Immeubles de Rendement Entreprise du 30/06/2020 de 320 points de base.

Par ailleurs, le **risque de liquidité** n'est pas revu à la hausse par le Groupe. En effet, l'impact limité du Covid sur son activité à date, démontrant la résilience de son modèle par son mix-produit, n'a pas remis en cause la capacité du Groupe à faire financer le développement de ses activités.

Risques liés aux dispositifs fiscaux :

Il est à noter que le Groupe est dans l'attente des annonces gouvernementales sur l'éventuelle reconduction de la PINEL-DOM, dont l'échéance est au 31 décembre 2021. Ce dispositif impacte directement une partie de l'activité Promotion du Groupe : les programmes lancés en VEFA pour les investisseurs privés. Toutefois, dans le cadre du protocole d'accord de 2019 avec Action Logement, CBo Territoria oriente sur les années à venir sa programmation en majorité sur des ventes en bloc en logements intermédiaires (non concernées par la PINEL-DOM), réduisant son exposition au risque de non reconduction du dispositif fiscal.

Risques liés aux Ressources Humaines

Concernant **le bien-être au travail**, la période de crise sanitaire et le confinement ayant accéléré la pratique du télétravail, couplée de la problématique de gardes d'enfants, a dans un premier temps généré pour certains plus de stress, voire un sentiment d'isolement, impactant donc négativement la qualité de vie au travail. Toutefois, après un temps d'adaptation et d'appropriation des outils de travail à distance, ainsi que le soutien et l'accompagnement du collaborateur par son manager, de nouveaux équilibres entre vie professionnelle et vie privée ont été trouvés. L'objectif est de pouvoir favoriser la pratique du télétravail en rythme courant. Le sujet est en cours d'étude afin de définir l'encadrement du télétravail.

Risque informatique

L'essentiel des collaborateurs est désormais équipé pour faire du télétravail. En effet, face à l'arrivée de la crise, le Groupe a accéléré ses investissements en équipement informatique.

6 PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Il n'y a pas eu, au cours du 1er semestre 2020, de nouvelles transactions effectuées par le Groupe avec ses parties liées par rapport au 31 décembre 2019.

7 EVENEMENTS POSTERIEURS AU 30 JUIN 2020

Néant

COMPTES CONSOLIDES RESUMES

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE	22
COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	24
ETAT DU RESULTAT GLOBAL	25
TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	26
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	26
PRESENTATION DU GROUPE ET FAITS MARQUANTS	28
REFERENTIEL COMPTABLE, MODALITES DE CONSOLIDATION, METHODES ET REGLES D'EVALUATION	29
INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE ET COMPARABILITE DES COMPTES	42
INDICATEURS DE PERFORMANCE ET INFORMATION SECTORIELLE	44
NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT	47

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

Actif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/2020	31/12/2019
ACTIFS NON COURANTS			
Immobilisations incorporelles		230	252
Immobilisations corporelles		12 545	13 415
Immeubles de placement	1	319 350	325 590
Participation dans les entreprises associées et co-entreprises	3	6 327	8 909
Actifs financiers		142	1 275
Total Actifs non courants (I)		338 595	349 442
ACTIFS COURANTS			
Immeubles de placement destinés à la vente	2	19 558	16 938
Stocks et en-cours	4	89 552	88 090
Clients et autres créances	5	26 837	24 266
Créances d'impôt		1 557	195
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6	26 131	43 020
Total Actifs courants (II)		163 636	172 509
TOTAL ACTIF (I) + (II)		502 230	521 949

Passif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/2020	31/12/2019
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS			
Capital	7	48 183	44 669
Primes liées au capital		26 600	21 566
Réserves consolidées		128 770	123 771
Résultat consolidé		4 232	12 041
Capitaux propres (Part Groupe) (A)		207 786	202 046
Réserves des participations ne donnant pas de contrôle		574	548
Résultat des participations ne donnant pas de contrôle		26	26
Intérêts des participations ne donnant pas de contrôle (B)		600	574
Capitaux propres consolidés (A + B)		208 385	202 620
PASSIFS NON COURANTS			
Dettes financières (part à plus d'un an)	8	210 601	206 715
Provisions non courantes		880	1 004
Impôts différés passifs		31 057	31 173
Autres passifs long terme		667	778
Total Passifs non courants (I)		243 204	239 670
PASSIFS COURANTS			
Dettes financières (part à moins d'un an)	8	21 765	43 425
Fournisseurs et autres dettes		28 858	32 138
Dettes d'impôt		18	4 096
Total Passifs courants (II)		50 641	79 659
TOTAL DES PASSIFS (I) + (II)		293 845	319 329
TOTAL PASSIF		502 230	521 949

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/2020	30/06/2019
Loyers		10 452	10 688
Ventes en promotion immobilière		25 659	35 206
Produits des activités annexes		1 703	2 543
CHIFFRE D'AFFAIRES	9	37 814	48 437
Production immobilisée		70	132
Variation des stocks d'en-cours et produits finis		1 668	(3 765)
Total Produits des activités courantes		39 551	44 804
Achats		(22 367)	(24 954)
Charges externes		(2 651)	(4 002)
Charges de personnel		(3 461)	(3 773)
Impôts et taxes		(1 343)	(1 165)
Dotations aux amortissements et provisions		(1 505)	(1 518)
Autres produits d'exploitation		58	39
Autres charges d'exploitation		(174)	
RESULTAT DES ACTIVITES		8 108	9 431
Résultat sur cessions d'immeubles de placement		316	597
Solde net des ajustements de juste valeur	11	(1 230)	(2 581)
Autres charges et produits opérationnels	10	19	193
RESULTAT OPERATIONNEL		7 213	7 640
Résultat des sociétés mises en équivalence		831	3 761
RESULTAT OPERATIONNEL APRES RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE		8 044	11 401
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		1	27
Coût de l'endettement financier brut	12	(2 707)	(3 589)
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	12	(2 707)	(3 562)
Autres produits et charges financiers	12	225	94
RESULTAT AVANT IMPÔTS		5 563	7 934
Impôts sur les résultats	13	(1 305)	(2 640)
RESULTAT NET		4 258	5 293
Participations ne donnant pas le contrôle		26	39
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)		4 232	5 255
Résultat par action (en euros)	14	0,12	0,16
Résultat dilué par action (en euros)	14	0,11	0,12

ETAT DU RESULTAT GLOBAL

ETAT DES GAINS ET PERTES COMPTABILISES DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/2020	30/06/2019
RESULTAT NET TOTAL		4 258	5 293
Juste valeur des instruments financiers		(717)	(1 349)
Impôts différés sur Juste valeur des instruments financiers		185	348
RESULTAT NET GLOBAL		3 725	4 293
dont Quote-part du Groupe		3 700	4 254
dont Quote-part revenant aux participations ne donnant pas de contrôle		26	39

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/2020	30/06/2019
Résultat net total consolidé		4 258	5 293
Ajustements :			
Elim. du résultat des sociétés mises en équivalence		-831	-3 761
Elim. Des dividendes des sociétés mises en équivalence		0	0
Elim. des amortissements et provisions		956	1 211
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) sur immeubles de placement	11	1 230	2 581
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) autres		0	0
Elim. des autres éléments sans incidence sur la trésorerie			
Elim. de l'impact des stock-options		0	0
Elim. des résultats de cession, des pertes et profits de dilution		-316	-574
Elim. des produits de dividendes			
Capacité d'autofinancement		5 297	4 751
Elim. de la charge (produit) d'impôts sur les résultats	13	1 305	2 640
Elim. du coût de l'endettement financier net	12	3 273	4 668
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		9 874	12 060
Incidence de la variation du BFR	15	-6 370	5 387
Impôts payés		-6 677	-1 446
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		-3 174	16 001
Acquisition d'immeubles de placement		-1 855	-7 156
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles		-316	-641
Variation des dettes et créances sur immobilisations		1 309	552
Acquisition d'actifs financiers			
Variation des prêts, avances et autres actifs financiers		-1	122
Cession d'immobilisations corporelles et incorporelles		0	0
Cession d'immeubles de placement		4 264	5 966
Variation de périmètre		0	-0
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		3 402	-1 159
Augmentation de capital		-0	24
Apports en capital des minoritaires / Filiales			
Mobilisation d'emprunts moyen - long terme	8	17 923	8 841
Remboursement d'emprunts moyen - long terme	8	-28 424	-11 249
Variation des crédits d'accompagnement sur op. en Promotion	8	112	3 690
Variation des dépôts et cautionnements	8	-8	-113
Rachat d'actions propres		-835	-238
Intérêts financiers nets versés	12	-3 273	-4 668
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe		-2 540	-7 347
Dividendes payés aux minoritaires		0	-30
Autres flux liés aux opérations de financement		0	0
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		-17 044	-11 091
Variation de la trésorerie		-16 816	3 751
Trésorerie d'ouverture	6	42 935	20 188
Trésorerie de clôture	6	26 118	23 940
Variation de la trésorerie		-16 816	3 752

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

<i>En milliers d'euros</i>	Capital	Réserves liées au capital	Réserves de réévaluation	Réserves de consolidation	Réserves consolidées	Total Part du Groupe	Participations ne donnant pas de contrôle	Total Capitaux propres
Situation au 31/12/2018 publiée	44 658	21 527	(1 767)	135 194	154 953	199 613	1 129	200 742
Incidence IFRS 16				(9)	(9)	(9)		(9)
Incidence de l'interprétation IFRIC relative à la norme IAS 23				(712)	(712)	(712)		(712)
Situation au 31/12/2018 retraitée	44 658	21 527	(1 767)	134 473	154 232	198 892	1 129	200 021
Autres éléments du résultat global			(668)		(668)	(668)		(668)
Résultat net de l'exercice				12 041	12 041	12 041	26	12 067
Résultat global de la période	-	-	(668)	12 041	11 373	11 373	26	11 399
Distributions				(7 347)	(7 347)	(7 347)	(30)	(7 377)
Stock-options	11	8			8	19		19
Actions Propres				(745)	(745)	(745)		(745)
Augmentation de capital suite aux levées d'options de souscription d'actions (SO)					-	-		-
Augmentation de capital suite à la conversion des obligations OCEANE		30			30	30		30
Augmentation de capital suite au paiement du dividende en actions					-	-		-
Variation de périmètre				(166)	(166)	(166)	(551)	(717)
Autres mouvements				(8)	(8)	(8)		(8)
Situation au 31/12/2019	44 669	21 565	(2 435)	138 248	157 378	202 047	574	202 621

<i>En milliers d'euros</i>	Capital	Réserves liées au capital	Réserves de réévaluation	Réserves de consolidation	Réserves consolidées	Total Part du Groupe	Participations ne donnant pas de contrôle	Total Capitaux propres
Situation au 31/12/2019	44 669	21 565	(2 435)	138 248	157 378	202 047	574	202 621
Autres éléments du résultat global			(532)		(532)	(532)		(532)
Résultat net de l'exercice				4 232	4 232	4 232	26	4 258
Résultat global de la période	-	-	(532)	4 232	3 700	3 700	26	3 726
Distributions				(7 933)	(7 933)	(7 933)		(7 933)
Stock-options					-	-		-
Actions Propres				1 426	1 426	1 426		1 426
Augmentation de capital suite aux levées d'options de souscription d'actions (SO)					-	-		-
Augmentation de capital suite à la conversion des obligations OCEANE	1 157	1 999			1 999	3 156		3 156
Augmentation de capital suite au paiement du dividende en actions	2 357	3 036			3 036	5 393		5 393
Variation de périmètre					-	-		-
Autres mouvements				(3)	(3)	(3)		(3)
Situation au 30/06/2020	48 183	26 600	(2 967)	135 970	159 603	207 786	600	208 386

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES RESUMES

1. PRESENTATION DU GROUPE ET FAITS MARQUANTS

1.1 PRESENTATION

CBo Territoria est propriétaire d'un patrimoine foncier très étendu, situé sur le département de La Réunion et hérité de l'industrie de la canne à sucre. Le Groupe intervient ainsi dès l'amont de la chaîne de création de valeur des marchés immobiliers, disposant d'un avantage concurrentiel fort sur un territoire où le foncier constitue une ressource rare.

Avec une vision globale « d'ensemblier », CBo Territoria développe des quartiers résidentiels et des quartiers d'affaires ou des zones d'activités au sein d'opérations d'aménagement situées sur des sites stratégiques.

Valorisant son patrimoine foncier en viabilisant les terrains, puis en développant des programmes immobiliers adaptés et diversifiés, CBo Territoria opère sur deux métiers :

- Foncière : cette activité recouvre la gestion foncière, le développement pour son propre compte d'opérations immobilières à vocation patrimoniale et la gestion de ces actifs.
- Promoteur immobilier : l'activité de Promotion immobilière recouvre les opérations réalisées pour être vendues à des tiers, tant en matière de terrains à bâtir que d'immobilier résidentiel et professionnel.

CBo Territoria poursuit son développement selon deux axes stratégiques :

- Réaliser une partie du capital foncier

Cet axe se matérialise par la réalisation d'opérations en promotion immobilière, majoritairement sur le secteur de l'immobilier résidentiel, en logements et terrains à bâtir. Cette activité génératrice de cash-flows disponibles à court terme permet de développer la capacité d'autofinancement et d'assurer la réalisation du second axe stratégique.

- Développer un patrimoine locatif professionnel

Cette activité de Foncière, conforme à la vocation de CBo Territoria, est majoritairement développée sur le secteur de l'immobilier professionnel offrant un niveau élevé de rendement.

1.2 FAITS MARQUANTS

Le 2 janvier 2020, CBo Territoria a procédé au remboursement du solde (19,0 M€) de son OCEANE (Emission d'Obligations à option de Conversion et/ou d'Echange en Actions Nouvelles ou Existantes émise le 28 novembre 2012) de la façon suivante :

- 13,5 M€ en numéraire
- 1 504 658 obligations ont été converties en actions dont 627 926 en actions existantes et 876 732 actions nouvelles.

Pandémie Covid-19

L'épidémie du coronavirus (Covid-19), déclarée par l'Organisation mondiale de la santé comme « pandémie mondiale » le 11 mars 2020, a eu un impact sur l'ensemble des secteurs d'activités et notamment le secteur immobilier.

Ainsi, le confinement a entraîné le quasi-arrêt des réservations et des actes notariés ainsi que des chantiers dans le domaine de la promotion immobilière. Cela s'est traduit principalement par un report du chiffre d'affaires sur les périodes suivantes.

Concernant les revenus locatifs, les mesures gouvernementales concernant les petits commerces ont eu très peu d'impact dans les comptes semestriels 2020. Une analyse au cas par cas des demandes de clients a été instaurée afin de leur apporter, dans la mesure du possible, les accompagnements nécessaires au passage de cette période difficile notamment en accordant des franchises de loyer. Au titre de l'IFRS 9, les franchises de loyer accordées sans contreparties ont été comptabilisées sur le 1^{er} semestre 2020 et représentent environ 0,3 M€, y compris quote-part des SME (Sociétés mises en équivalence) Les franchises de loyer qui seront accordées après négociation avec des contreparties telles que la prorogation des baux, seront lissées sur la durée résiduelle ferme des baux concernés, conformément à l'IFRS 16.

Le Groupe a eu recours à certaines mesures d'accompagnement de l'Etat et des partenaires bancaires pour faire face à la crise sanitaire et notamment à :

- L'activité partielle pour une quarantaine de salariés (hors CBo Territoria SA, principalement les activités de loisirs et la force de vente, le télétravail ayant été privilégié)
- Le report des échéances d'une quinzaine de prêts (2,2M€) y compris crédit-bail immobilier (report de 6 mois d'échéances en capital et intérêt ou capital uniquement)

Face à cet environnement qui reste sensible, le Groupe est confiant tout en restant prudent concernant les perspectives pour le 2nd semestre 2020. Compte tenu de son haut niveau de trésorerie, des lignes de crédit disponibles et des actifs reconnus pour leur qualité et recherchés, notamment, il est confiant sur sa capacité à poursuivre son développement.

Activité de Foncière

Au 1^{er} semestre 2020, le pôle Foncière, activité phare du Groupe, affiche sa résilience face à la crise sanitaire avec des loyers totaux bruts faiblement impactés par les franchises. Les revenus locatifs bruts reculent de 2,2% compte tenu des cessions en bloc de logements fin 2019. Hors ces cessions, les revenus locatifs bruts progressent de 2,9%.

Activité de Promotion immobilière

L'activité de Promotion immobilière affiche un recul de 27,1% de son Chiffre d'affaires qui ressort à 25,7 M€. Cette orientation est majoritairement liée au confinement qui a entraîné le ralentissement de la commercialisation et des chantiers, ainsi que d'importants retards administratifs sur les délivrances d'autorisations de construire et/ou de financements. Suite au déconfinement, cette activité retrouve progressivement sa dynamique.

2. REFERENTIEL COMPTABLE, MODALITES DE CONSOLIDATION, METHODES ET REGLES D'EVALUATION

La société consolidante et toutes les sociétés consolidées du Groupe ont réalisé un arrêté au 30 juin 2020.

Les comptes consolidés semestriels résumés du Groupe au 30 juin 2020 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 11 septembre 2020.

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros, arrondis au millier d'euros le plus proche. Les actions du groupe CBo sont admises aux négociations sur le compartiment C d'Euronext Paris.

2.1 REFERENTIEL COMPTABLE

Les états financiers consolidés du groupe CBo Territoria au 30 juin 2020 sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) et aux interprétations de l'IFRS IC (IFRS Interpretations Committee) telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

Ces états financiers résumés du 1er semestre ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire », telle qu'adoptée par l'Union européenne. Ils ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 30 juin 2020 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Les autres normes, amendements et interprétations adoptées par l'Union européenne et d'application obligatoire en 2020 n'ont pas d'impacts significatifs sur les comptes.

Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1er janvier 2020 :

- Modification d'IFRS 3 – Nouvelle définition d'une activité
- Modifications d'IAS 1 et d'IAS 8 – Définition de la matérialité dans les états financiers
- Modifications des normes IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 : Réforme des taux d'intérêt de référence (IBOR) – Phase 1
- Modifications des références au cadre conceptuel dans les normes IFRS
- Décision de l'IFRIC sur la détermination de la durée de location des contrats (IFRS 16).

Autres normes et interprétations essentielles, publiées par l'IASB, approuvées par l'Union Européenne en 2020 ou non encore approuvées par l'Union Européenne :

- IFRS 17 – Contrats d'assurance
- Modification d'IFRS 16 – concessions de loyers liées à la crise du Covid
- Modifications des normes IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 : Réforme des taux d'intérêt de référence (IBOR) – Phase 2
- Modification d'IAS 1 – Classement des dettes en courant / non courant
- Améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2018 – 2020 (IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16)
- Modification d'IFRS 3 – Mise à jour des références au cadre conceptuel
- Modification d'IAS 16 – Comptabilisation des produits générés avant la mise en service
- Modification d'IAS 37 – Coûts à prendre en compte pour comptabiliser une provision pour contrat déficitaire.

Présentation des états financiers

Le Groupe CBo Territoria a opté pour le modèle de la juste valeur pour les immeubles de placement.

2.2 MODALITES DE CONSOLIDATION

PERIMETRE ET METHODES DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés comprennent les états financiers des filiales à compter de leur date d'acquisition (date à laquelle le contrôle est obtenu), et jusqu'à la date à laquelle le contrôle cesse, ainsi que les intérêts du Groupe dans les entreprises associées et co-entreprises comptabilisées par mise en équivalence.

2.2.1 Filiales

Une filiale est une entité contrôlée directement ou indirectement par le Groupe. Le contrôle existe sur une entité lorsque le Groupe détient le pouvoir sur celle-ci, est exposé ou a droit à des rendements variables du fait de son implication dans l'entité et lorsqu'il a la capacité d'utiliser son pouvoir sur l'entité pour influencer sur le montant de ces rendements. Pour déterminer si une situation de contrôle existe, le Groupe prend en considération tous les faits et circonstances pertinents pour évaluer son contrôle sur l'entité en question, comme les droits découlant d'accords contractuels ou les droits de vote potentiels détenus par le Groupe si ces derniers sont substantiels.

Les filiales sont consolidées par intégration globale à compter de la date à laquelle un contrôle est exercé par le Groupe.

Elles sont déconsolidées à compter de la date à laquelle le contrôle cesse d'être exercé.

Les transactions et soldes intra-groupe, liés aux opérations entre sociétés du Groupe, sont éliminés.

Les méthodes comptables des filiales sont alignées sur celles du Groupe, directement ou par le biais de retraitements de consolidation.

2.2.2 Entreprises associées et co-entreprises

Sont comptabilisées par mise en équivalence les entités dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable (entreprises associées) et les entités sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint et répondant à la définition d'une co-entreprise.

L'influence notable se caractérise par le pouvoir de participer aux décisions relatives aux politiques financière et opérationnelle de l'entité, sans toutefois contrôler ou contrôler conjointement ces politiques.

Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entité, qui n'existe que dans les cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

Les états financiers consolidés incluent la quote-part du Groupe dans le montant total des profits et des pertes comptabilisées par les entreprises associées et les co-entreprises, selon la méthode de la mise en équivalence, à partir de la date à laquelle l'influence notable ou le contrôle conjoint est exercé et jusqu'à la date à laquelle il prend fin.

2.3 ESTIMATIONS ET HYPOTHESES

Les estimations et hypothèses, qui sont continuellement mis à jour, sont fondées sur les informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment les anticipations d'événements futurs jugées raisonnables au vu des circonstances.

Le Groupe procède à des estimations et retient des hypothèses concernant le futur. Les estimations comptables qui en découlent sont, par définition, rarement équivalentes aux résultats effectifs se révélant ultérieurement. Les estimations et les hypothèses risquant d'entraîner un

ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante sont analysées ci-après.

Les estimations comptables pour les comptes au 30 juin 2020 ont été réalisées dans un contexte de crise économique et sanitaire (Covid-19) générant un climat d'incertitudes. Le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait à la date de l'établissement des comptes consolidés résumés quant aux impacts de cette crise.

JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Le Groupe fait réaliser, tous les six mois, l'évaluation de son patrimoine par un expert indépendant (cf note 2.4.3.3) qui utilise des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs des immeubles.

JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DERIVES

Tous les instruments dérivés utilisés par le Groupe sont valorisés conformément aux modèles standards du marché (cf. 2.4.10).

OPERATIONS DE PROMOTION IMMOBILIERE

Pour déterminer le solde des stocks et encours ainsi que la marge opérationnelle relatifs aux opérations de promotion immobilière, la direction de CBo Territoria procède à des estimations et fait des hypothèses.

Ces estimations et ces hypothèses sont établies à partir de l'expérience passée, de l'anticipation de l'évolution des marchés dans lesquels opère le groupe, ou d'autres facteurs considérés comme raisonnables au regard des circonstances.

Ces hypothèses portent notamment sur les prix de vente, le rythme d'écoulement des programmes immobiliers et le budget de prix de revient des opérations. Elles pourraient être impactés par le contexte économique et les évolutions réglementaires, notamment les mesures gouvernementales d'incitations fiscales.

DISTINCTION IMMEUBLES DE PLACEMENT / STOCKS

Lorsque la destination d'un projet ou opération immobilière est précisée ou modifiée (principales autorisations administratives obtenues et décision prise par le Comité d'investissement), des reclassements sont comptabilisés :

- dans le cas d'un projet initialement comptabilisé en immeubles de placement qui sera finalement réalisé en promotion immobilière, un reclassement en stocks est comptabilisé seulement lorsqu'il y a un changement d'utilisation matérialisé par un début d'aménagement ;
- dans le cas d'un projet initialement comptabilisé en stocks, le reclassement en immeubles de placement est comptabilisé lorsqu'il y a un commencement d'un contrat de location simple.

Dans le cas d'un transfert d'une catégorie d'immeubles de placement évalués à la juste valeur vers la catégorie des stocks, la valeur de transfert est la juste valeur déterminée à la date de transfert.

CLASSEMENT DES TERRAINS EN OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Les terrains faisant l'objet d'une opération globale d'aménagement, notamment sous la forme de Zone d'Aménagement Concerté, sont reclassés globalement de la catégorie des immeubles de placement (où ils se trouvent positionnés initialement) vers les stocks lorsque les conditions suivantes se trouvent réunies :

- la destination principale des terrains de l'opération d'aménagement est le développement d'opérations en promotion immobilière
- l'ensemble des autorisations administratives est obtenu ;
- l'opération d'aménagement entre en phase opérationnelle (démarrage des travaux) ;

2.4 METHODES ET REGLES D'EVALUATION

2.4.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles figurent au bilan à leur coût d'acquisition historique, diminué de l'amortissement cumulé et des pertes de valeur.

L'amortissement est passé en charges dans le compte de résultat, selon la durée d'utilité estimée des immobilisations incorporelles, à compter de leur date d'entrée dans le patrimoine de l'entreprise.

Les dotations aux amortissements sont calculées en fonction de la durée d'utilité estimée, en suivant les modes et durées ci-après :

	Mode	Durée
Licences	Linéaire	3 ans
Logiciels	Linéaire	3 à 5 ans
Sites internet	Linéaire	5 ans

2.4.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles correspondent principalement aux actifs immobiliers occupés par le Groupe, dont notamment le siège social de la société.

Les immobilisations corporelles, hors immeubles de placement, sont valorisées au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur (IAS 16).

Le coût d'une immobilisation corporelle intègre son prix d'achat, y compris les frais accessoires, après déduction des remises et rabais commerciaux.

Les immobilisations produites pour l'usage du Groupe sont valorisées au coût de production, incluant les coûts directement attribuables à la production de ces biens.

Les amortissements sont déterminés en séparant au besoin chaque élément significatif d'une immobilisation en fonction de sa durée probable d'utilisation (méthode des composants).

Les dotations aux amortissements sont calculées en fonction de la durée d'utilisation estimée, en suivant les modes et durées ci-dessous :

	Mode	Durée
Constructions par composants:	Linéaire	10 à 40 ans
Structure	Linéaire	35 à 40 ans
Menuiseries extérieures	Linéaire	15 à 20 ans
Étanchéité, Ravalement	Linéaire	15 ans
Climatisation	Linéaire	15 ans
Electricité	Linéaire	15 à 20 ans
Plomberie	Linéaire	15 à 20 ans
Aménagement divers	Linéaire	10 à 15 ans
Matériel de transport	Linéaire	3 à 5 ans
Matériel de bureau	Linéaire	3 à 5 ans
Mobilier	Linéaire	3 à 10 ans
Autres immobilisations corporelles	Linéaire	1 à 3 ans

2.4.3 IMMEUBLES DE PLACEMENT

2.4.3.1 DEFINITION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Conformément à l'IAS 40, un immeuble de placement est un bien immobilier (terrain ou bâtiment – ou partie d'un bâtiment – ou ensemble immobilier constitué des deux) détenu par le propriétaire (ou en tant qu'actif au titre du droit d'utilisation par le preneur) pour :

- en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux, plutôt que pour :
- l'utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ou le vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Selon la norme IAS 40, un bien immobilier est notamment défini comme un immeuble de placement dans les cas suivants :

- un terrain détenu pour valoriser le capital à long terme plutôt que pour une vente à court terme dans le cadre de l'activité ordinaire ;
- un terrain détenu pour une utilisation future actuellement indéterminée (si une entité n'a pas déterminé qu'elle utilisera le terrain soit comme un bien immobilier occupé par son propriétaire, soit pour le vendre à court terme dans le cadre de son activité ordinaire, le terrain est considéré comme étant détenu pour valoriser le capital) ;
- un bâtiment appartenant à l'entité (ou détenu dans le cadre d'un contrat de location financement) loué dans le cadre d'un ou plusieurs contrats de location simple ;
- un bâtiment vacant destiné à être loué.

2.4.3.2. NATURE DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement du Groupe incluent :

- des constructions livrées et en cours (bureaux, habitat, commerces, logistique etc...).
- des terrains non bâtis, correspondent à des terrains agricoles et à des terrains nus (loués et non loués).

- des terrains en zone d'aménagement concerté (« ZAC »). La réalisation d'une ZAC s'étend sur plusieurs années ; elle se décompose en plusieurs phases et éventuellement en plusieurs tranches opérationnelles

2.4.3.3. JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat.

Selon IFRS 13, la juste valeur 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 (valeur de sortie).

METHODOLOGIES D'EXPERTISE

L'expertise indépendante est confiée au Cabinet Cushman & Wakefield depuis le 31 décembre 2007 selon un rythme semestriel, avec deux campagnes réalisées, l'une au 30 juin, l'autre au 31 décembre. Les méthodes utilisées par Cushman & Wakefield sont conformes à la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière.

- Pour les immeubles bâtis loués (actifs de rendement) :

La juste valeur est estimée par les experts sur la base des valeurs issues de trois méthodologies : la méthode des flux de trésorerie actualisés, la méthode par le rendement et la méthode par comparaison (principalement pour les immeubles habitation). Les résultats obtenus sont ensuite recoupés avec le taux de rendement initial, les justes valeurs au m² et les valeurs de marché constatées sur des transactions dans le contexte d'un nombre limité de transactions sur l'île de La Réunion. Sur la base des informations transmises (liste des baux, données sur la vacance, dates d'échéance...), les experts établissent de manière indépendante leurs estimations de cash-flows actuels et futurs et appliquent des facteurs de risque (incluant notamment une décote d'illiquidité pour les immeubles habitation) soit sur les cash-flows, soit sur les taux de rendement ou d'actualisation. La juste valeur exclut les droits et frais de mutation.

- Pour les terrains en zone d'aménagement concerté (ZAC) :

Pour les opérations d'aménagement, la juste valeur est évaluée par la méthode dite du bilan promoteur, méthode corroborée le cas échéant par la méthode par comparaison. L'approche est globale et prend en compte le phasage dans le temps des dépenses (travaux et autres) et recettes prévisionnelles.

- Pour les terrains agricoles :

La juste valeur des terrains agricoles est déterminée sur la base du barème SAFER.

- Pour les terrains divers constructibles (hors ZAC) :

La juste valeur est estimée par la méthode par comparaison avec les données de marché lorsqu'aucun projet n'est encore identifié. Dès lors qu'un projet est envisagé, les experts appliquent la méthode dite du bilan promoteur, et procèdent à un recoupement du prix de vente par rapport au m² de surfaces de plancher qu'il est envisageable de réaliser.

Compte tenu de la complexité des évaluations des actifs immobiliers et de la nature de certaines données non observables publiquement, les justes valeurs des immeubles de placement ont été classées en niveau 3 selon la hiérarchie définie par IFRS 13.

Le gain résultant des variations nettes de juste valeur des immeubles de placement est comptabilisé dans le compte de résultat du 30 juin 2020 pour – 1 230 K€ (avant impôts différés) comparé à celui comptabilisé au 30 juin 2019 de – 2 581 K€ (avant impôts différés).

PERIMETRE D'EXPERTISE

La quasi-totalité du patrimoine fait l'objet d'une expertise indépendante au 30 juin 2020.

2.4.3.4. Immeuble de placement en cours de construction

Les projets pour lesquels la juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable continuent à être valorisés à leur coût jusqu'à ce qu'il soit possible de déterminer une juste valeur de façon fiable ou jusqu'à un an avant que la construction ne soit achevée.

Le Groupe estime qu'un projet de développement peut être évalué de façon fiable à la juste valeur si les trois conditions suivantes sont toutes remplies :

- Toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet ont été obtenues
- Le contrat de construction a été signé et les travaux ont débuté
- L'incertitude sur le montant des loyers futurs a été levée.

Conformément à la norme IAS 23 révisée, le coût de l'emprunt est incorporé au coût de l'immeuble durant la période de construction ou de rénovation, jusqu'à la livraison. Il inclut les frais financiers payés et pour les lignes de financement globales, des frais financiers calculés sur la base d'un taux moyen d'intérêt constaté.

2.4.4. IMMEUBLES DE PLACEMENT DESTINES A LA VENTE

La présentation en Actifs destinés à la vente est effectuée lot par lot en fonction de critères définis par la norme IFRS 5, notamment :

- L'actif doit être disponible dans son état actuel
- La vente doit être hautement probable dans un horizon de 12 mois.

Ces conditions sont considérées remplies lorsque le Comité d'investissement a pris la décision de céder l'actif (validation d'une grille de prix de vente et mise en commercialisation). Les modalités d'évaluation de ces biens sont identiques à celles décrites pour les immeubles de placement.

2.4.5. PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIEES ET CO-ENTREPRISES

Les participations dans les entreprises associées et co-entreprises sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

La quote-part de résultat de ces entreprises figure dans la ligne « Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence ».

2.4.6. INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

Les actifs financiers non courants comprennent les placements financiers à moyen et long terme (immobilisations financières), généralement détenus jusqu'à leur échéance. Ces actifs financiers sont comptabilisés conformément à IFRS 9 au coût amorti.

2.4.7. STOCKS ET EN-COURS

Outre l'activité de développement d'un patrimoine immobilier locatif propre, le Groupe conduit des opérations en promotion immobilière.

Les comptes de stocks regroupent ces actifs à vocation de promotion immobilière :

- opérations de promotion immobilière habitat et entreprise (immobilier bâti) ;
- opérations de promotion de terrains à bâtir (parcelles à bâtir habitat et entreprise)
- terrains aménagés ou en cours d'aménagement destinés à porter de futurs projets immobiliers
- terrains à vendre en l'état pour lesquels la décision a été prise de procéder à leur vente à court ou moyen terme

Les stocks immobiliers sont comptabilisés au coût de revient.

Ce dernier comprend le coût des terrains (intégrant le cas échéant la juste valeur transférée de la catégorie des immeubles de placement vers celle des stocks), les frais d'étude préalables, les frais d'acquisition, les taxes, les coûts d'aménagement (Voiries Réseaux Divers), les coûts de construction, les coûts des prestations techniques ainsi que divers coûts annexes (frais internes de maîtrise d'ouvrage et frais financiers notamment).

Le coût de revient inclut également les frais financiers à l'exception des biens vendus par lots à des clients finaux au travers de contrats prévoyant un transfert en continu du contrôle (contrat de VEFA).

Des provisions sont constituées pour couvrir les pertes prévisibles, lesquelles sont évaluées notamment à partir d'une analyse des données économiques et financières prévisionnelles de chaque projet.

2.4.8. CLIENTS ET AUTRES CREANCES

Créances en promotion immobilière

Les créances clients représentent les créances nées de l'enregistrement du chiffre d'affaires en fonction de l'avancement des programmes. Elles se composent des éléments suivants :

- les appels de fonds, réalisés auprès des clients à différentes étapes des travaux conformément à la réglementation en vigueur, non encore réglés ;
- le décalage qui peut exister entre les appels de fonds et l'avancement réel constaté à la clôture de l'exercice.

Les créances clients sont évaluées à leur valeur nominale sous déduction des dépréciations. En application d'IFRS 9, la dépréciation des créances est égale à la perte de crédit attendue à maturité. Toutefois, le nouveau modèle défini par la norme n'a pas d'impact significatif sur l'estimation du risque de dépréciation de ces créances.

Autres créances clients et autres créances

Les autres créances clients et autres créances sont évaluées à leur juste valeur lors de la comptabilisation initiale, puis au coût amorti diminué du montant des pertes de valeur.

Dans le cadre de ses activités de services immobiliers, le groupe (sa filiale CBo Gestion Immobilière) détient des fonds appartenant aux mandants. En tant que mandataire, ces fonds et leur contrepartie sont présentés dans les postes « Autres actifs courants » et « Autres passifs courants ».

2.4.9. TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

La trésorerie comprend les liquidités en comptes courants bancaires, ainsi que les dépôts rémunérés ayant une échéance à court terme, et ne présentant pas de risque significatif de perte de valeur en cas d'évolution des taux d'intérêt.

Conformément à la norme IFRS 9, les dépôts rémunérés figurent au bilan au coût amorti à la date de clôture.

2.4.10. DETTES FINANCIERES ET INSTRUMENTS DERIVES

Emprunts

Les emprunts et autres passifs financiers sont comptabilisés au coût amorti qui correspond à leur valeur à l'émission incluant les frais d'émission, diminuée des montants remboursés. Conformément à la norme IAS 23 révisée, le coût de l'emprunt est incorporé au coût de l'immeuble durant la période de construction ou de rénovation, jusqu'à la livraison. Les coûts des emprunts et financements liés aux opérations immobilières et relatifs à la période de construction, sont incorporés au coût de production de l'actif qualifié.

Obligation remboursable en numéraire et en actions nouvelles et existantes (ORNANE 2018)

En date du 5 février 2018, le Groupe a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (ORNANE) d'un montant total de 30 millions d'euros, au taux annuel de 3,75% pour un remboursement in fine au 1er juillet 2024.

La valeur nominale unitaire des obligations convertibles ORNANE 2018 a été fixée à 4,85 euros. Le taux de conversion s'élève à 1 action pour une obligation.

Cet emprunt a été comptabilisé en décomposant la composante « dette » de la composante « dérivé ».

L'ORNANE est un instrument financier hybride qui comprend (cf IAS 32.11 et §21 et suivants) :

- Une composante dette (le contrat hôte) (comptabilisée selon la méthode du coût amorti),
- Un dérivé incorporé qui correspond à une option sur actions. Le dérivé incorporé n'est pas mesurable de manière fiable et isolée, ainsi sa juste valeur est déterminée comme la différence entre la juste valeur du contrat hybride et la juste valeur de la composante dette.

Au 30 juin 2020, la composante dérivée de cet instrument s'élève à 0,3 M€ (0,9 M€ à la date d'émission). La variation de juste valeur du composant dérivé impacte directement les autres charges et produits financiers.

Instruments financiers dérivés

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés tels que les swaps de taux d'intérêts pour se couvrir contre les risques associés aux taux d'intérêts. Ces instruments financiers dérivés sont évalués à la juste valeur à la date de clôture à partir de techniques de valorisation utilisant des données observables et sont en conséquence classés au niveau 2 selon IFRS 13.

Les instruments financiers sont valorisés sur la base des modèles standards du marché. Dans la mesure où les instruments financiers sont affectés en comptabilité de couverture, les couvertures sont qualifiées, soit de couvertures de juste valeur lorsqu'elles couvrent l'exposition aux

variations de la juste valeur d'un actif ou d'un passif comptabilisé, soit de couvertures de flux de trésorerie lorsqu'elles couvrent l'exposition aux variations de flux de trésorerie qui sont attribuables, soit à un risque particulier associé à un actif ou à un passif comptabilisé, soit à une transaction prévue.

Concernant les couvertures de juste valeur qui remplissent les conditions d'application de la comptabilité spéciale de couverture, tout profit ou perte résultant de la réévaluation de l'instrument de couverture à la juste valeur est comptabilisé immédiatement au compte de résultat. Tout profit ou perte sur l'élément couvert attribuable au risque couvert vient modifier la valeur comptable de l'élément couvert et est comptabilisé au compte de résultat.

Concernant les couvertures de flux de trésorerie utilisées pour couvrir des engagements fermes et qui remplissent les conditions pour l'application de la comptabilité spéciale de couverture, la partie de la valorisation positive ou négative de l'instrument de couverture qui est déterminée comme étant une couverture efficace est comptabilisée directement en capitaux propres et la partie inefficace est comptabilisée en résultat financier.

Pour les dérivés qui ne satisfont pas aux critères de qualification de la comptabilité de couverture, tout profit ou perte résultant des variations de juste valeur est comptabilisé directement dans le résultat de l'exercice.

La comptabilité de couverture cesse lorsque l'instrument de couverture arrive à expiration ou est vendu, résilié ou exercé ou qu'il ne respecte plus les critères de qualification pour la comptabilité de couverture. A ce moment, tout profit ou perte cumulé réalisé sur l'instrument de couverture comptabilisé en capitaux propres est maintenu en capitaux propres jusqu'à ce que la transaction prévue se produise. S'il n'est plus attendu que la transaction couverte se produise, le profit ou la perte cumulée comptabilisé en capitaux propres est transféré au résultat de l'exercice.

2.4.11 PROVISIONS (IAS 37)

Une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, dont le montant peut être estimé de manière fiable, et dont il est plus probable qu'improbable que l'extinction se traduise par une sortie de ressources pour le Groupe.

2.4.12 IMPOTS DIFFERES (IAS 12)

La charge d'impôt sur les sociétés a été estimée sur la base du taux effectif moyen prévisionnel pour la période annuelle (appliqué au résultat avant impôt de la période intermédiaire).

2.4.13. AVANTAGES AU PERSONNEL (IAS 19)

Avantages postérieurs à l'emploi

Le Groupe a fait procéder à une valorisation externe du montant des engagements de retraite représentatifs de prestations définies.

Cette valorisation a été effectuée sur la base :

- d'évaluations actuarielles (taux d'actualisation de 0,85% tenant compte de l'inflation),
- d'hypothèses de mortalité (source INSEE),
- d'hypothèses de rotation du personnel,
- d'un départ à la retraite à 62 ans.

2.4.14. PAIEMENTS FONDES SUR DES ACTIONS (IFRS 2)

La société CBo Territoria a mis en place plusieurs plans de rémunération qui seront dénoués en instruments de capitaux propres (options de souscription d'actions et actions gratuites). La juste valeur des services rendus en échange de l'octroi d'instruments de capitaux propres émis est comptabilisée en charges (et étalée sur la période d'attribution définitive), en contrepartie des réserves, sur la base de la valeur des instruments de capitaux propres émis au moment de leur attribution.

A chaque date de clôture, l'entité réexamine le nombre d'options susceptibles de devenir exerçables ainsi que le nombre d'actions gratuites susceptibles d'être définitivement acquises. Les sommes perçues lorsque les options sont levées sont créditées aux postes « Capital social » (valeur nominale) et « Primes d'émission », nettes des coûts de transaction directement attribuables.

2.4.15. RESULTAT PAR ACTION

En application de la norme IAS 33, le résultat net par action se calcule en divisant le résultat net part du Groupe attribuable aux actionnaires ordinaires, par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice.

Le résultat net dilué par action s'obtient en divisant le résultat net part du Groupe par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de la période pour laquelle le calcul est effectué, ajusté de l'impact maximal de la conversion des instruments dilutifs en actions ordinaires selon la méthode dite du rachat d'actions.

2.4.16. ACTIONS PROPRES

Les opérations d'acquisition, de cession ou d'annulation de titres CBo Territoria sont portées en diminution des capitaux propres.

2.4.17. CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires du Groupe comprend trois natures de revenus :

- Les revenus locatifs bruts issus de l'activité de Foncière ;
- Les ventes en promotion immobilière, incluant les ventes d'immeubles bâtis (Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement) et de terrains non bâtis ;
- Les produits des activités annexes, incluant les prestations de services liées aux activités de gestion immobilière et de construction, et le chiffre d'affaires des autres activités.

Le chiffre d'affaires est comptabilisé, hors loyers, en application d'IFRS 15, lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs seront attribués au Groupe et que ces produits peuvent être évalués de façon fiable.

2.4.17.1. Activité de Foncière / Revenus locatifs

Conditions spécifiques des baux

Les revenus locatifs, y compris les conditions spécifiques (franchises, paliers...) provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats de location en cours.

2.4.17.2. ACTIVITE PROMOTION IMMOBILIERE / IMMEUBLES BATIS

Le groupe commercialise ses opérations de promotion principalement sous le régime de la Vente en état futur d'achèvement (VEFA).

Le contrat de VEFA permet d'appeler les fonds des clients en fonction de l'avancement des programmes selon un échéancier. Pour la promotion habitat, cet échéancier est encadré par la loi et une Garantie Financière d'Achèvement (GFA) doit être donnée aux clients. Les paiements cumulés des clients ne peuvent excéder 35% du prix à l'achèvement des fondations, 70% à la mise hors d'eau et 95% à l'achèvement de l'immeuble. Pour la promotion entreprise la GFA est possible mais non obligatoire et les appels de fonds sont déterminés contractuellement sans contraintes légales.

Ce contrat rend l'acquéreur propriétaire du sol et de l'édifice au fur et à mesure de sa construction.

La reconnaissance du chiffre d'affaires est effectuée proportionnellement à l'avancement technique dont le point de départ est l'acquisition du terrain, et à l'avancement commercial (signature des actes de vente) de chaque programme.

Le chiffre d'affaires et la marge sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement des travaux sur la base des budgets d'opérations et selon la règle suivante : le chiffre d'affaires comptabilisé pour un programme donné est égal au produit du chiffre d'affaires cumulé des lots pour lesquels l'acte de vente notarié a été signé et du rapport entre le montant des dépenses foncières et des dépenses de construction facturées au groupe sur ledit programme et le budget total des dépenses dudit programme.

Les prévisions utilisées sont régulièrement réexaminées, et prennent en compte, au mieux de la connaissance de la direction, les évolutions attendues sur les prix de vente, la commercialisation et les coûts.

2.4.17.3. ACTIVITE PROMOTION IMMOBILIERE / AMENAGEMENT - LOTISSEMENT (TERRAINS A BATIR)

Le chiffre d'affaires est constaté à la signature de l'acte de vente des terrains ou lots.

Pour l'ensemble des opérations en promotion immobilière, lorsque le résultat prévisionnel fait apparaître une perte, une provision pour dépréciation ou perte à terminaison est constituée.

2.4.18. INFORMATION SECTORIELLE

Selon la norme IFRS 8, un secteur opérationnel est une composante d'une entreprise :

- qui s'engage dans des activités susceptibles de lui faire percevoir des produits et supporter des charges ;
- dont les résultats opérationnels sont régulièrement suivis par le principal décideur opérationnel ;
- pour laquelle des informations distinctes sont disponibles.

Le reporting des performances opérationnelles du Groupe est organisé et synthétisé selon trois secteurs opérationnels d'activités :

- le segment « Foncière » correspondant à l'activité patrimoniale ;
- le segment « Promotion » correspondant à l'activité de promotion immobilière ;
- le segment « Autres » regroupant les activités connexes (Activités de Loisirs et de Coworking) et les frais de structure non ventilés.

2.4.19 AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPERATIONNELS

Il s'agit de produits ou charges en nombre très limité, inhabituels et peu fréquents ne résultant pas de l'activité opérationnelle courante de la société.

2.5. SUBVENTIONS

Crédit d'impôt

En février 2017, le Parlement a adopté la loi Egalité Réelle pour les outre-mer en faveur de leur développement. Le Groupe peut ainsi bénéficier d'un crédit d'impôt à hauteur de 35% des investissements dans des logements intermédiaires (plafonné à 2 440 € HT/m²).

Le crédit d'impôt est traité comme une subvention publique liée à un actif. Il est déduit du résultat taxable, et le solde éventuellement excédentaire est remboursé. A ce titre le crédit d'impôt n'entre pas dans le champ d'application de la norme IAS 12.

En application de la norme IAS 20, la subvention est déduite de la valeur comptable de l'actif. Le crédit d'impôt est ainsi comptabilisé en résultat net par l'intermédiaire du solde net des ajustements de juste valeur.

Selon la norme IAS 20, les subventions publiques, y compris les subventions non monétaires évaluées à la juste valeur, ne doivent pas être comptabilisées :

- tant qu'il n'existe pas une assurance raisonnable que l'entité se conformera aux conditions attachées aux subventions
- que ces dernières seront reçues

Les conditions attachées à l'octroi et au maintien du crédit d'impôt sont les suivantes :

- Achèvement de l'immeuble dans les 2 ans qui suivent l'achèvement des fondations
- Mise en location de tous les logements dans les 6 mois de leur achèvement
- Location non meublée pendant 6 ans en tant qu'habitation principale
- Plafond de loyer à respecter
- Conditions de ressources du locataire à respecter

Compte tenu des aléas possibles pendant la phase de construction, le risque que l'immeuble ne soit pas achevé dans les 2 ans et que l'octroi du crédit d'impôt soit ainsi remis en cause est suffisamment élevé pour que le Groupe estime préférable d'attendre de pouvoir déterminer de façon fiable la date de livraison pour comptabiliser le crédit d'impôt, les autres conditions étant estimées résolutoires et non suspensives.

3. INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE ET COMPARABILITE DES COMPTES

PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation n'est pas le même qu'au 30 juin 2019. Il y a eu la création de nouvelles sociétés sur le premier semestre 2020 et le rachat des 10% restants sur SCI La Mare au cours du 2nd semestre 2019. Le périmètre de consolidation intègre les sociétés suivantes :

Sociétés	Siège social	SIREN	Méthode de consolidation	% d'intérêt 06/2020	% d'intérêt 06/2019
SA CBo Territoria	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	452 038 805	Société mère	100%	100%
Sociétés intégrées globalement					
SAS CBo Gestion Immobilière	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	478 865 447	Intégration globale	100%	100%
SAS CBo Développement	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	524 758 885	Intégration globale	100%	100%
SAS CBo Property	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	479 422 008	Intégration globale	100%	100%
SCI Ateliers les Figuiers	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	452 453 772	Intégration globale	100%	100%
SCI Cour de La Mare	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	450 214 820	Intégration globale	100%	90%
SCI Cour Savanna	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	479 408 759	Intégration globale	100%	100%
SAS SRET	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	339 894 529	Intégration globale	100%	100%
SAS Bassin Bleu Country Club	75 rue Mahatma Gandhi 97435 Saint-Paul	479 519 266	Intégration globale	100%	100%
SNC Lotissement du Golf	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	488 858 863	Intégration globale	100%	100%
SCI Lady	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	492 772 462	Intégration globale	90%	90%
SCI Le Tamarinier	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	492 709 522	Intégration globale	100%	100%
SCI Le Tarmac	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	492 687 199	Intégration globale	100%	100%
SCI Jules Hermann	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	501 651 533	Intégration globale	5%	5%
SCCV O'Malley	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	501 891 626	Intégration globale	100%	100%
SCI Alambic	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	509 478 236	Intégration globale	100%	100%
SCI Clairefontaine	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	452 412 232	Intégration globale	100%	100%
SCI Aurore	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	452 818 412	Intégration globale	100%	100%
SCI Vierge du Cap	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	485 010 091	Intégration globale	100%	100%
SCI Ponant	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	485 010 318	Intégration globale	100%	100%
SCI Neptune	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	492 686 787	Intégration globale	100%	100%
SCI Boréales	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	492 677 208	Intégration globale	100%	100%
SAS Beauséjour Complexe Sportif	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	821 975 323	Intégration globale	100%	100%
SAS CBo Expansion	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	519 579 312	Intégration globale	100%	100%
SAS L'usine	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	822 414 157	Intégration globale	100%	100%
SCI Leu Boutik	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	514 949 528	Intégration globale	100%	100%
SCI Leu Clair	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	514 819 085	Intégration globale	100%	100%
SCI Roquefeuil	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	514 194 174	Intégration globale	100%	100%
SCI Désiré Mahy	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	523 680 080	Intégration globale	100%	100%
SNC Cap Horizon	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	522 032 085	Intégration globale	100%	100%
SAS Nouvel Horizon	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	533 677 027	Intégration globale	100%	100%
SCI Le Verger	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	485 003 099	Intégration globale	100%	100%
SCCV Heracles	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	822 624 938	Intégration globale	5%	5%
SCCV Jardins d'Ugo	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	750 913 451	Intégration globale	100%	100%
SCI A.I.	21 avenue du 14 juillet 1789 - 97420 Le Port	450 878 764	Intégration globale	100%	100%
SARL Jardin d'Eden	Route Nationale 1 - L'Emitage 97434 Saint-Gilles-Les-Bains	353 869 696	Intégration globale	100%	100%
SARL Mahoré	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	814 645 776	Intégration globale	100%	100%
SAS Réunion Maintenance Travaux	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	813 482 049	Intégration globale	100%	100%
SCI Black Pearl	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	489 165 522	Intégration globale	100%	100%
SNC Hermione	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	502 186 901	Intégration globale	100%	100%
SCI MONTESOURIRE	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	841 648 348	Intégration globale	100%	100%
SCI Joker	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	840 701 445	Intégration globale	100%	100%
SCI Avenir	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	840 721 500	Intégration globale	100%	100%
SCI Equinox	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	840 721 443	Intégration globale	100%	100%
SCI Relais	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	840 697 478	Intégration globale	100%	100%
SCI Solstice	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	840 699 391	Intégration globale	100%	100%
SAS CBo Mayotte	Centre Maharajah Z.I. Kawéni MAMOUDZOU	880 572 250	Intégration globale	100%	
SCI Kiwano	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah - ZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	en cours d'immatriculation	Intégration globale	100%	
SCI Marashi	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah - ZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	en cours d'immatriculation	Intégration globale	100%	
SCI Mumanga	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah - ZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	en cours d'immatriculation	Intégration globale	100%	
SNC Amarante	Cour de l'usine - La Mare 97438 Ste Marie	882 549 736	Intégration globale	100%	
SNC Pitaya	Cour de l'usine - La Mare 97438 Ste Marie	882 550 015	Intégration globale	100%	
Sociétés mises en équivalence					
Co-entreprises :					
SCI Kerveguen	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	498 793 298	Mise en équivalence	50%	50%
SCCV Tech Sud One	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	798 989 091	Mise en équivalence	50%	50%
SAS Terres Créoles	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	535 374 615	Mise en équivalence	50%	50%
SCI Grand Sud Sauvage développement	Cour de l'usine - La Mare CS 9 1005 97438 Sainte-Marie	820 529 394	Mise en équivalence	50%	50%
SCI Foncière Katsura	131 rue du Maréchal Leclerc 97400 Saint Denis	841 648 405	Mise en équivalence	50%	50%
SCI Carré Azalée	43 rue de Paris - 97400 Saint-Denis	814 295 770	Mise en équivalence	50%	50%
SCI Domaine des Hibiscus	43 rue de Paris - 97400 Saint-Denis	814 399 606	Mise en équivalence	50%	50%
SCI Les Terrasses du Verger	43 rue de Paris - 97400 Saint-Denis	814 400 172	Mise en équivalence	50%	50%
Influence notable :					
SNC Zac Mapou	23 rue Raymond Vergès 97441 Sainte-Suzanne	321 327 280	Mise en équivalence	34%	34%

Toutes les sociétés du Groupe sont immatriculées en France.

ENTREES DE PERIMETRE DE LA PERIODE

Les sociétés Kiwano, Marashi, Mumanga, Amarante et Pitaya, sans activité à date, ont été créées au 1^{er} semestre 2020 et ont été intégrées dans le périmètre de consolidation.

4. INDICATEURS DE PERFORMANCE ET INFORMATION SECTORIELLE

4.1 INDICATEURS DE PERFORMANCE

Loyers nets = Marge opérationnelle foncière

Les loyers nets de l'activité foncière correspondent aux loyers bruts diminués des charges immobilières d'exploitation directement liées à la foncière.

En milliers d'euros	30/06/2020	30/06/2019
Loyers bruts (A)	10 452	10 688
Charges immobilières	1 305	1 442
Loyers nets (B)	9 147	9 246
Taux de loyers nets (B)/(A)	87,5%	86,5%

Marge opérationnelle promotion immobilière

La marge opérationnelle Promotion Immobilière correspond au chiffre d'affaires de l'activité de Promotion immobilière diminué du coût de revient des ventes, des charges commerciales et des dotations nettes aux provisions.

En milliers d'euros	30/06/2020	30/06/2019
Chiffre d'affaires (A)	25 659	35 206
Coût de revient (B)	20 567	28 848
Charges commerciales (C)	531	1 049
Dotations nettes aux provisions (D)	548	14
Marge opérationnelle promotion immobilière (E)= (A)-(B)-(C)-(D)	4 014	5 295
Taux de marge opérationnelle promotion immobilière (E)/(A)	15,6%	15,0%

Interest Coverage Ratio (ICR)

Ce ratio rapporte les loyers nets au coût de l'endettement financier net de la Foncière (hors charges financières de la Promotion). Les loyers nets couvrent à hauteur de 3,5 fois le coût de l'endettement financier net contre 2,9 au 30 juin 2019.

En milliers d'euros	30/06/2020	30/06/2019
Loyers bruts	10 452	10 688
Charges immobilières	1 305	1 442
Loyers nets (A)	9 147	9 246
Coût de l'endettement financier net (B)	2 588	3 221
Interest coverage ratio (A)/(B)	3,5	2,9

Actifs nets réévalués (ANR)

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2020	31/12/2019
Capitaux propres part du Groupe	207 786	202 047
Plus value-latente net d'impôts différés	-	-
Actif net réévalué	207 786	202 047
Nombre d'actions (hors auto-détenues)	36 229 557	33 183 135
Actif net réévalué par action (€) (hors auto-contrôle)	5,7	6,1

Immeubles de placement (IP)

Les immeubles de placement comprennent les immeubles de rendement bâtis en service, les terrains ainsi que les immeubles de rendement bâtis en cours et hors les immeubles de placement destinés à la vente. La décomposition est la suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2020	31/12/2019
Immeubles de rendement entreprise	230 645	233 128
Immeubles de rendement habitat	59 618	61 552
Sous-total Immeubles de rendement bâtis en service	290 264	294 680
Terrains	40 278	45 838
Immeubles de rendement bâtis en cours	8 366	2 010
Total Immeubles de placement	338 908	342 528

Loan-To-Value (LTV)

Le calcul du ratio de LTV tient compte de la valeur nette comptable des immeubles d'exploitation, hors siège dans le calcul de la valeur des actifs, la dette sur ces actifs figurant déjà dans l'endettement. Les immeubles d'exploitation correspondent aux immobilisations des activités de coworking et des activités de loisirs (golf, complexe sportif et jardin botanique).

A des fins de comparaison, la LTV tenant compte des actifs d'exploitation hors siège au 31 décembre 2019 est de 46.5 %, et est quasi stable au 30 juin 2020.

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2020	31/12/2019
Immeubles de placement	319 350	325 590
Immeubles de placement destinés à la vente	19 558	16 938
Immeubles d'exploitation hors Siège	11 829	12 625
Stocks et en cours	89 445	87 960
Sous-Total immeubles de placement, Immeubles d'exploitation et stocks promotion	440 182	443 114
Dettes financières non courante	210 601	206 715
Dettes financières courante	21 765	43 425
Actifs financiers	(1 242)	(1 242)
Trésorerie active	(26 131)	(43 020)
Sous-Total endettement net	204 993	205 879
Loan to value	46,6%	46,5%

4.2 INFORMATION SECTORIELLE

Les principaux agrégats du compte de résultat et du bilan du 1^{er} semestre 2020 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

1er semestre 2020 En milliers d'euros (K€)	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires	10 452	25 659	1 702	37 813
Marge opérationnelle	8 901	4 014	/	/
En % du CA	85,2%	15,6%	/	/
Résultat des activités	8 901	4 014	(4 807)	8 108
Bilan				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeubles de placement	338 908	/	/	338 908
Autres Actifs non courants	142	/	19 102	19 244
Stocks et en-cours	/	89 445	107	89 552
<i>Passifs sectoriels (principaux)</i>				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	162 915	43 886	3 801	210 601
Emprunts et dettes fi. < 1 an	14 510	7 147	109	21 765

Les principaux agrégats du compte de résultat et du bilan du 1^{er} semestre 2019 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

1er semestre 2019 En milliers d'euros (K€)	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires	10 688	35 206	2 543	48 437
Marge opérationnelle	8 972	5 295	/	14 267
En % du CA	84%	15%	/	29%
Résultat des activités	8 802	5 295	(4 666)	9 431
Bilan				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeubles de placement	368 863	/	/	368 863
Immeubles d'exploitation (hors siège)	/	/	11 794	11 794
Autres Actifs non courants	1 238	/	8 321	9 559
Stocks et en-cours	/	94 911	139	95 050
<i>Passifs sectoriels (principaux)</i>				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	179 642	40 946	7 680	228 270
Emprunts et dettes fi. < 1 an	24 325	10 063	15 318	49 706

Par zone géographique :

L'activité est réalisée sur l'île de La Réunion (Région Ultra Périphérique de la Communauté Européenne) et Mayotte, Départements Français d'Outre-Mer.

5. NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT

Note 1 : Immeubles de placement

Les immeubles de placement se décomposent ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2018	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts de stock vers IP	Transferts de IP vers Immeuble d'exploitation	Transferts de IP vers IP destinés à la vente	Transferts de IP en cours vers IP en service	Dotation / reprise	31/12/2019
Immeubles de rendement	312 457	1 257	1 093	(22 150)	(6 305)	124	(2 784)	(12 903)	6 953	-	277 742
Immeubles de rendement Entreprise	236 403	1 257	174	(350)	(1 479)	124	(2 784)	(689)	-	-	233 128
Immeubles de rendement Habitat	76 054	-	919	(21 800)	(5 298)	-	-	(12 214)	6 953	-	44 614
Terrains en opération d'aménagement	3 011	-	14	-	(108)	-	-	-	-	-	2 917
Autres Terrains	53 614	-	3 905	(908)	2 071	(15 749)	-	(11)	-	-	42 922
Immeubles en développement	9 262	-	159	-	(458)	-	-	-	(6 953)	-	2 010
Entreprise	2 308	-	159	-	(458)	-	-	-	-	-	2 010
Habitat	6 953	-	-	-	-	-	-	-	(6 953)	-	(0)
Amort/Provision	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Immeubles de Placement (1)	378 344	1 257	5 171	(23 058)	(4 800)	(15 625)	(2 784)	(12 914)	(0)	-	325 590

En milliers d'euros	31/12/2019	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts de IP vers Stocks	Transferts de Stocks vers IP	Transferts de IP vers IP destinés à la vente	Transferts de IP vers Immeuble d'exploitation	Transferts de IP vers IP	Dotation / reprise	30/06/2020
Immeubles de rendement	277 742	-	488	(1 344)	(1 479)	-	380	(5 083)	-	-	-	270 704
Immeubles de rendement Entreprise	233 128	-	488	(1 344)	(1 479)	-	380	(529)	-	-	-	230 644
Immeubles de rendement Habitat	44 614	-	-	-	-	-	-	(4 554)	-	-	-	40 060
Terrains en opération d'aménagement	2 917	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 917
Autres Terrains	42 922	-	110	(91)	22	(415)	-	-	(5 185)	-	-	37 363
Immeubles en développement	2 010	-	1 168	-	2	-	-	(31)	5 185	-	-	8 334
Entreprise	2 010	-	1 168	-	2	-	-	(31)	5 185	-	-	8 334
Habitat	(0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)
Amort/Provision	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Immeubles de Placement (1)	325 590	-	1 766	(1 435)	(1 455)	(415)	380	(5 083)	(31)	-	-	319 318

(1) Hors immeubles destinés à la vente

Au 30 juin 2020, les principaux transferts s'expliquent par :

- Les transferts d'IP vers IP destinés à vente concerne les transferts de lots répondant aux critères de la norme IFRS 5 sur les programmes en vente à la découpe pour un montant de -4,5 M€ .
- La partie du terrain de SCI AI pour le projet C3 commerce a été transféré en Immeubles en développement pour 5,2 M€.

Note 2 : Immeubles de placement destinés à la vente

La variation des immeubles de placement destinés à la vente se présente ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2019	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts	Dotation / reprise	30/06/2020
Total Valeur nette	16 938	-	-	(2 390)	352	4 658	-	19 558

Les IP destinés à la vente correspondent ::

- Aux logements des programmes analysés par le management, susceptibles d'être cédés dans les 12 mois et cédés lot par lot : Le Verger, Le Ponant , Vierge du Cap, Neptune, Black Pearl, Hermione et Boréales,
- A une vente en bloc, la tranche 2 du programme Jardin d'Ugo,
- Un commerce du programme Patio des Iris et un commerce du programme Le Ponant.

Le nombre de logements classé en immeubles de placement destinés à la vente s'élève à 125 au 30 juin 2020 versus 105 au 31 décembre 2019.

Note 3 : Participations dans les entreprises associées et co-entreprises

Les informations financières résumées sur les sociétés mises en équivalence au 30 juin 2020 sont les suivantes :

En milliers d'euros	30/06/2020	31/12/2019
Ecart d'acquisition	73	73
Quote-part dans les capitaux propres	6 254	8 836
Total Titres mis en équivalence	6 327	8 909

Note 4 : Stocks et en-cours

En milliers d'euros	31/12/2018 retraité	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Transferts nets Stock vers IP	Transferts nets stock vers stock	Dotation / reprise	31/12/2019
Stocks et En-cours Immobiliers	87 307	-	57 174	(70 382)	15 142	-	(1 278)	87 963
Stocks Promotion Entreprise (a)	8 022	-	7 905	(24 005)	12 919		51	4 892
Stocks Promotion Habitat (b)	31 263	-	29 549	(31 930)	(548)	1 404	(1 329)	28 409
Stocks Terrains (c)	48 022	-	19 720	(14 447)	2 772	(1 404)		54 663
Autres Stocks	101		28				(3)	126
Total Stocks et En-cours	87 408	-	57 202	(70 382)	15 142	-	(1 281)	88 090

En milliers d'euros	31/12/2019	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Transferts nets IP vers Stock (1)	Transferts nets Stock vers IP (2)	Transferts nets stock vers stock (3)	Dotation / reprise	30/06/2020
Stocks et En-cours Immobiliers	87 963	-	22 677	(21 513)	840	(384)	-	(138)	89 445
Stocks Promotion Entreprise (a)	4 892	-	10 541	(9 922)	415	(384)	5 862	(1 368)	10 036
Stocks Promotion Habitat (b)	28 409	-	7 197	(7 353)	425	-	(7 536)	1 345	22 487
Stocks Terrains (c)	54 663	-	4 939	(4 238)		-	1 674	(115)	56 923
Autres Stocks	126		(23)					3	107
Total Stocks et En-cours	88 090	-	22 654	(21 513)	840	(384)	-	(135)	89 552

(1) (a) Transfert de IP terrain en stock entreprise

(2) (a) Transfert d'un lot sur Mahoré en immeuble de placement Entreprise depuis la promotion immobilière Entreprise

(3) (b) Transfert de stock Habitat à stock Entreprise de la partie commerce de Jardin d'Ugo Tr 4.

La décomposition des stocks par catégorie est la suivante :

En milliers d'euros	30/06/2020	31/12/2019
Stocks Terrains	57 039	54 663
Stocks Opérations immobilières	34 409	35 166
Total Valeur brute Stocks immobiliers	91 448	89 829
Provisions sur Terrains	(5)	-
Provisions sur Opérations immobilières	(1 998)	(1 866)
Total Provisions sur stocks immobiliers	(2 003)	(1 866)
Total Stocks immobiliers nets	89 445	87 963
Autres stocks nets	107	126
Total Stocks nets	89 552	88 090

Note 5 : Clients et autres créances

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2020			31/12/2019
	Total	< 1 an	> 1 an	Total
Clients et créances rattachés - Valeur brute	17 000	17 000	-	14 275
Provisions	(1 670)	(1 670)	-	(1 256)
Sous total Clients et comptes rattachés	15 330	15 330	-	13 020
Fournisseurs : avances et acomptes versés	23	23	-	9
Personnel et comptes rattachés	-	-	-	-
Créances fiscales "hors IS" part courante	3 713	3 713	-	3 508
Créances fiscales IS	-	-	-	-
Autres créances hors exploitation	7 507	7 507	-	7 326
Autres créances	79	-	79	1 178
Autres débiteurs	265	265	-	403
Total valeur brute Autres créances	11 586	11 507	79	12 424
Total net Clients et Autres créances	26 916	26 837	79	25 444

Les créances Clients se décomposent ainsi :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2020	31/12/2019
Clients Locataires	5 816	4 847
Clients Acquéreurs	8 657	7 276
Clients Autres	2 527	2 153
Total brut Clients et comptes rattachés	17 000	14 275

Ventilation par échéance

L'intégralité du poste « Créances clients et autres créances » a une échéance à moins d'un an.

Note 6 : Trésorerie nette

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2020	31/12/2019
Disponibilités	26 131	43 020
Total Trésorerie & équivalents trésorerie	26 131	43 020
Soldes créditeurs de banque	(13)	(86)
Total Trésorerie nette	26 118	42 935

Note 7 : Capitaux propres consolidés

Capital

Au 30 juin 2020 le capital du Groupe CBo Territoria s'élève à 48 183 160 euros, composé de 36 502 394 actions d'une valeur nominale de 1,32 euro dont 272 837 actions sont auto-détenues. Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions; elles sont toutes émises et entièrement libérées.

	Nombre d'actions	Valeur nominale (€)	Capital social (€)
Arrêté au 31/12/2019	33 839 998	1,32	44 668 797
Levées Stock-options ⁽¹⁾			-
Attributions Actions gratuites			-
Conversion des OCEANE	876 732	1,32	1 157 286
Augmentation de Capital - Paiement du dividende en actions	1 785 664	1,32	2 357 076
Arrêté au 30/06/2020	36 502 394	1,32	48 183 160

⁽¹⁾ Cf. ci-après Plans de stock-options.

Dividendes

Un dividende de 23 centimes d'euros par action a été distribué au titre du résultat 2019, pour une distribution totale de 7,9 M€ versés en numéraire pour 2,5 M€ et pour le solde par la remise d'actions.

Plans de stock-options

Les options de souscription en circulation au 30 juin 2020 donnent la possibilité de souscrire à des actions de la société dans les conditions suivantes :

Date des séances du Conseil d'Administration	Plans		Plan
	12/06/2009	09/09/2010	14/03/2014
Nombre total d'options attribuées à l'origine	166 000	563 500	271 000
Dont nombre d'options attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	26 000	96 000	15 000
Nombre de dirigeants concernés	3	3	2
Point de départ d'exercice des options	12/06/2011	10/09/2012	15/03/2016
Date d'expiration	12/06/2019	10/09/2020	31/12/2020
Prix de souscription, en euros ⁽¹⁾	2,38	3,92	3,23
Valorisation unitaire des options attribuées, en euros ⁽²⁾	1,54	1,69	0,65
Nombre cumulé d'options annulées au 30/06/2020 (3)	14 250	327 000	198 000
Dont Nombre d'options annulées en 2020 (3)	-	-	-
Nombre cumulé d'options souscrites au 30/06/2020 (4)	151 750	2 000	38 000
Dont Nombre d'options souscrites en 2020 (4)	-	-	10 000
Nombre d'options existantes au 30/06/2020 (5)	-	234 500	35 000
Dont nombre d'options attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	-	96 000	10 000
Nombre de dirigeants concernés	-	3	1

⁽¹⁾ Le prix de souscription a été établi au niveau de 95 % de la moyenne des cours de clôture des vingt séances précédant l'attribution.

⁽²⁾ La valorisation des options attribuées a été estimée, à la date d'attribution, au moyen d'un modèle de valorisation de type Black & Scholes, prenant en compte la maturité des options attribuées, la volatilité de l'action et le taux de rendement attendu de l'action.

⁽³⁾ La démission ou le licenciement du bénéficiaire lui fait perdre immédiatement tout droit à l'exercice des options. Les bénéficiaires partant en retraite conservent leurs droits en cours.

⁽⁴⁾ Les options peuvent être exercées par tout bénéficiaire présent dans le Groupe au moment de l'ouverture de la période d'option.

⁽⁵⁾ Nombre d'options non encore exercées au 30/06/2020.

Note 8 : Emprunts et dettes financières

Financement des opérations immobilières

Concernant son activité de foncière, CBo Territoria finance ses projets d'investissement au travers de crédits bancaires à moyen et long terme, à hauteur d'une quotité généralement comprise entre 55 % et 75 % du montant de l'investissement. Ces financements sont ainsi adossés à chaque opération immobilière avec généralement une couverture des annuités par les loyers à percevoir. Le Groupe a également recours aux financements obligataires. Ces financements représentent plus de 28,8 M€ au 30 juin 2020.

Sur l'activité de promotion immobilière, le développement d'une opération génère dans un premier temps un besoin en fonds de roulement, couvert en partie par la mise en place de crédits bancaires d'accompagnement adossés aux opérations, l'établissement financier (intervenant en financement) exigeant aussi l'engagement de « fonds propres ». Dans un second temps, la vente du programme immobilier et l'encaissement progressif des appels de fonds permettent le remboursement du crédit-promoteur (par imputation directe du produit des ventes) puis génèrent une ressource de trésorerie disponible pour CBo Territoria.

Ventilation par échéance et par nature

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2020	31/12/2019
Emprunts obligataires (part à plus d'un an)	29 013	29 127
Emprunts moyen-long terme (part à plus d'un an)	163 555	159 977
Dettes de location (part à plus d'un an)	11 606	11 894
Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an	204 175	200 997
Dépôts et cautionnements reçus ⁽¹⁾	2 532	2 540
Instruments de couverture	3 895	3 178
Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an, y compris Dépôts et cautionnements reçus et instruments de couverture	210 601	206 715
Emprunts obligataires (part à moins d'un an)	-	18 810
Emprunts moyen-long terme (part à moins d'un an)	20 090	21 456
Dettes de location (part à moins d'un an)	756	747
Crédits d'accompagnement sur opérations en Promotion	438	325
Intérêts courus sur emprunts	612	2 002
Concours bancaires courants (soldes créditeurs de banque)	13	86
Sous-Total Emprunts et dettes financières à moins d'un an	21 765	43 426
Total Emprunts et dettes financières	232 366	250 141

(1) Les Dépôts et cautionnements correspondent pour l'essentiel aux Dépôts de garantie versés par les locataires.

La Dette financière moyen/long terme est constituée très majoritairement d'emprunts contractés en financement des actifs de rendement et adossés à ces opérations immobilières identifiées ; elle intègre également l'emprunt obligataire émis en 2018 et des lignes de financement globales (42 570 K€ au 30 juin 2020, dont 7 940 K€ à échéance inférieure à 1 an).

Ventilation par flux

En milliers d'euros	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des Ets de crédit	Dettes sur rachat de parts de SCI	Dettes sur rachat de biens en défiscalisation	Instruments financiers dérivés	Dépôts et cautionnements	Intérêts courus	SOUS-TOTAL	Dettes de location	Crédits d'accompagnement Promotion	Concours bancaires	TOTAL
Solde net au 31/12/2018	47 808	201 979	-	-	2 276	2 442	696	255 200	13 158	484	1 728	270 571
Variation de périmètre								-				-
Mobilisation	267	9 789				372		10 428		-	-	10 428
Remboursement	(138)	(30 333)				(276)		(30 746)	(1 049)	(159)	(1 642)	(33 596)
Var. des eng. de rachat								-				-
Act. dette fi. / option achat								-				-
Autres mouvements	(0)				902		1 306	2 208	531			2 739
Solde net au 31/12/2019	47 937	181 435	-	-	3 178	2 539	2 001	237 090	12 640	325	86	250 140
Variation de périmètre								-				-
Mobilisation	72	17 734				74		17 880	104	-	-	17 984
Remboursement	(18 954)	(15 524)				(81)		(34 558)	(382)	112	(73)	(34 901)
Var. des eng. de rachat								-				-
Act. dette fi. / option achat								-				-
Autres mouvements	(186)				717		(1 389)	(857)				(857)
Solde net au 30/06/2020	28 870	183 646	-	-	3 895	2 532	612	219 555	12 362	437	14	232 366

Ventilation par échéance

En milliers d'euros	De 0 à 3 mois	De 3 à 6 mois	De 6 à 12 mois	De 1 et 5 ans	Supérieur à 5 ans
Total Emprunts et dettes financières	5 621	3 677	12 467	97 848	112 754
Total des intérêts financiers	1 503	1 066	2 457	15 994	8 121

Risque de liquidité

Le risque de liquidité est géré globalement ; il est notamment couvert par :

- l'adossement des emprunts moyen/long terme et de leur profil aux opérations patrimoniales et aux revenus générés par celles-ci ;
- la mise en place de crédits d'accompagnement sur les opérations en promotion immobilière (crédit-promoteur), assurant leur financement à court terme et permettant de couvrir la pointe de besoin de financement généré par celles-ci ;
- la mise en place de lignes globales de financement moyen/long terme, permettant d'assurer le financement amont des opérations d'aménagement et de développement ;
- la mise en place d'autorisations de découvert sur les comptes bancaires courants.

Risque de taux

Ventilation par nature de taux de la dette à plus d'un an

L'intégralité de l'endettement financier est en euros.

En milliers d'euros	30/06/2020	31/12/2019
Taux fixe	141 524	132 474
Taux variable ⁽¹⁾	69 077	74 241
Total par taux	210 601	206 715

(1) Net des emprunts faisant l'objet d'une couverture de taux.

Pour limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts sur le résultat et le cash-flow, le Groupe utilise des produits dérivés (swap, cap) pour couvrir une partie de sa dette contractée à taux variable. Le Groupe ne réalise pas d'opérations de marché dans un autre but que celui de la couverture du risque de taux.

Les instruments financiers mis en place par le Groupe correspondent ainsi à des couvertures de flux de trésorerie

Comptabilisation des instruments financiers de couverture

Les caractéristiques principales des instruments de couverture sont détaillées de la façon suivante :

Nature	Notionnel	Taux fixe	Échéance		Type	Valeur de marché au 30 juin 2020 en % du nominal	
			Date de début	Date de fin			
Swap taux fixe EUR3m	18,3 M€	1,37%	29/01/2017	29/07/2030	Couverture	-1,9 M€	-10,2%
Swap taux fixe EUR3m	5,1 M€	1,45%	21/08/2015	23/08/2027	Couverture	-0,4 M€	-7,2%
Swap taux fixe EUR3m	1,7 M€	0,95%	30/06/2017	30/06/2022	Couverture	-0,0 M€	-1,6%
Swap taux fixe EUR3m	3,7 M€	1,42%	17/07/2017	18/04/2028	Couverture	-0,3 M€	-8,0%
Swap taux fixe EUR3m	5,9 M€	1,11%	28/02/2017	30/08/2030	Couverture	-0,5 M€	-9,1%
Swap taux fixe EUR3m	2,8 M€	0,99%	19/04/2016	21/12/2030	Couverture	-0,1 M€	-4,4%
Swap taux fixe EUR3m	5,8 M€	0,93%	28/06/2018	26/06/2030	Couverture	-0,4 M€	-6,7%
Swap taux fixe EUR3m	2,5 M€	0,78%	28/09/2019	28/06/2027	Couverture	-0,1 M€	-5,4%
Swap taux fixe EUR1m	0,6 M€	2,97%	06/07/2016	28/02/2030	Couverture	-0,0 M€	-4,2%
Swap taux fixe EUR1m	0,3 M€	2,97%	28/06/2016	28/02/2030	Couverture	-0,0 M€	-4,2%
Swap taux fixe EUR1m	2,9 M€	2,97%	07/07/2016	07/01/2030	Couverture	-0,1 M€	-4,0%
Total	49,5 M€					-3,9 M€	-7,9%

Ces produits dérivés font l'objet d'une évaluation en juste valeur (valorisation Mark to market) déterminée par une société externe spécialisée. Toutes les couvertures de taux mises en place sont classées dans le deuxième niveau de la hiérarchie des justes valeurs ; les évaluations de juste valeur sont réalisées sur des données dérivées de prix observables sur des marchés actifs et liquides.

Le différentiel de valorisation constaté est ajusté à chaque clôture ; il est enregistré en capitaux propres pour la partie estimée efficace, et de façon marginale en résultat de la période pour la partie estimée inefficace.

En milliers d'euros	Juste valeur à l'ouverture	Variation de juste valeur		Juste valeur à la clôture
		En résultat	En capitaux propres	
Arrêté au 31/12/2019	(2 275)		(902)	(3 177)
Arrêté au 30/06/2020	(3 177)		(717)	(3 894)

Il est précisé que les montants négatifs correspondent à une juste valeur négative (dette), ou, pour les variations, à une augmentation de la juste valeur négative (comptabilisée en capitaux propres et/ou en résultat de la période).

Les éléments ci-dessus sont présentés avant impact des impôts différés liés.

Une variation à la hausse des taux sur les marchés financiers de 0,5 % aurait eu un impact théorique défavorable proche de 358 K€ (après prise en compte des couvertures de taux mises en place, avant impôts) sur le résultat financier semestriel du Groupe. L'incidence réelle sur le résultat annuel aurait été amoindrie compte tenu de l'activation des frais financiers relatifs aux emprunts à taux variable et liés aux opérations immobilières en cours.

Risque de change

Le Groupe n'intervient qu'en zone Euro et en devise en Euros, aucune opération de couverture du risque de change n'a été conclue.

Note 9 : Chiffre d'affaires

En milliers d'euros	30/06/2020	30/06/2019
Revenus locatifs bruts	10 452	10 688
Ventes promotion à l'avancement	13 990	21 226
Ventes promotion à l'achèvement	11 669	13 980
Autres (prestations)	1 703	2 543
Total Chiffre d'affaires	37 814	48 437

Les loyers nets sont présentés ci après :

En milliers d'euros	30/06/2020	30/06/2019
Revenus locatifs bruts	10 452	10 688
Sous - Total Loyers bruts (A)	10 452	10 688
Charges refacturées (a)	1 291	1 491
Charges refacturables (b)	(1 545)	(1 793)
Charges locatives non refacturées (a)+(b)	(254)	(302)
Autres charges sur immeubles* (c)	(1 051)	(1 140)
Sous - Total Charges immobilières (B) = (a)+(b)+(c)	(1 305)	(1 442)
Loyers nets (A) + (B)	9 147	9 246

* Entretien, réparations, maintenances, impôts et taxes et charges liées à la gestion incombant au propriétaire.

Note 10 : Autres charges et produits opérationnels

En milliers d'euros	30/06/2020	30/06/2019
Reprises (dotations) exceptionnelles	-	246
Autres produits opérationnels	1 468	188
Total Autres produits opérationnels	1 468	434
VNC des autres immobilisations corporelles cédées (hors immeubles de placement)	(1 146)	-
VNC des titres consolidés cédés	-	(24)
Dotations exceptionnelles	(0)	3
Autres charges opérationnelles	(302)	(220)
Total Autres charges opérationnelles	(1 449)	(240)
Total Autres charges et produits opérationnels	19	193

Note 11 : Variation de juste valeur

En milliers d'euros	30/06/2020	30/06/2019
Immobilier de rendement Entreprise ⁽¹⁾	(1 720)	576
Immobilier de rendement Habitat ⁽¹⁾	468	(3 647)
Terrains non bâtis (nus, aménagés et terrains agricoles)	22	490
Total Variation de Juste Valeur	(1 230)	(2 581)

⁽¹⁾ Y compris Immeubles de rendement en cours de développement.

Note 12 : Coût de l'endettement financier net

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2020	30/06/2019
Revenus de VMP et autres produits	1	27
Produits nets sur cession de VMP		
Juste valeur sur VMP		
Produits de trésorerie		
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	1	27
Intérêts sur emprunts et découverts ⁽¹⁾	(3 273)	(4 695)
Actualisation dette financière sur options d'achat		
Coût de l'endettement financier brut	(3 273)	(4 695)
Coût de l'endettement financier net	(3 273)	(4 668)
Dividendes reçus		
Autres produits (charges) financiers	225	94
Reprises / provisions		
Total Produits financiers (hors change)	225	94
Autres intérêts et charges assimilées	-	-
Total Charges financières (hors change)	-	-
Total Autres charges et produits financiers (hors change)	225	94
Résultat des opérations de change	-	-
Total Charges et produits financiers	(3 047)	(4 574)

(1) Ces montants sont nets des intérêts activés sur les opérations (Patrimoine et Promotion) en cours de développement (Cf. ci-dessous).

Les intérêts activés sur les opérations en cours de développement s'analysent ainsi :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2020	30/06/2019
Intérêts activés sur Opérations Patrimoine (Im. Placement)	27	224
Intérêts activés sur Opérations Promotion (Stocks)	539	882
Total Intérêts activés	566	1 106

Note 13 : Impôts

Ventilation entre impôts différés et impôts exigibles au compte de résultat

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2020	30/06/2019
Impôt exigible	(1 236)	(2 297)
Impôt différé	(69)	(343)
Autres impôts	-	-
Total Impôts sur les résultats	(1 305)	(2 640)

Note 14 : Résultat par action

Résultat de base

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2020	30/06/2019
Résultat net part du Groupe (K€)	4 232	5 255
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	34 762 633	33 319 216
Résultat de base par action (euros)	0,12	0,16

Résultat dilué

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2020	30/06/2019
Résultat net dilué part du Groupe (K€)	4 232	5 620
Economie de frais financiers nets en cas de conversion des OCEANE	208	
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisé pour le calcul du résultat dilué par action	40 979 968	45 112 428
Résultat de base dilué par action (euros)	0,11	0,12

Note 15 : Incidence de la variation du Besoin en Fonds de Roulement

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2020	30/06/2019
Variation des Stocks	1 038	(5 277)
Variation des Créances clients et autres créances	(5 755)	10 189
Variation des Dettes fournisseurs et autres dettes (hors Dettes / Immos)	11 087	(10 299)
Incidence de la variation du BFR	6 370	(5 387)

Note 16 : Engagements hors bilan

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2020	31/12/2019
Avals et cautions	9 793	10 374
Hypothèques et nantissements	181 837	180 856
Total Engagements donnés	191 630	191 230
Garanties financières d'achèvement	31 483	40 206
Caution reçue dans le cadre de la gestion immobilière - Loi Hoguet	5 180	4 080
Caution emprunt PGE	2 500	
Autorisations de découverts bancaires non utilisées	7 500	7 500
Total Engagements reçus	46 663	51 786

Un peu plus du tiers de la dette du Groupe est soumis au respect de ratios financiers (covenants bancaires). Le Groupe continue à respecter ces engagements au 30 juin 2020.

Note 17 : Transactions avec les parties liées

Il n'y a pas eu, au cours du 1er semestre 2020, de nouvelles transactions significatives effectuées par le Groupe avec ses parties liées par rapport au 31 décembre 2019.

Note 18 : Informations diverses**Evènements postérieurs au 30 juin 2020**

Néant

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

EXA

4, rue Monseigneur Mondon – BP 80830
97476 Saint-Denis Cedex

S.A. au capital de 40 000 €
337 725 949 R.C.S. Saint-Denis

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Saint-Denis-de-La-Réunion

Deloitte & Associés

6, place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense

S.A.S. au capital de 2 188 160 €
572 028 041 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

CBO TERRITORIA

Société Anonyme

Cour de l'Usine – La Mare

97438 Sainte-Marie

La Réunion

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier 2020 au 30 juin 2020

A l'assemblée générale de la société CBO TERRITORIA,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés de la Société CBo TERRITORIA, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2020 au 30 juin 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration le 11 septembre 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise liée à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, la régularité et la sincérité des comptes semestriels consolidés et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine et de la situation financière à la fin du semestre ainsi que du résultat du semestre écoulé de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité établi le 11 septembre 2020 commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés.

Saint-Denis-de-La-Réunion et Paris-La Défense, le 30 septembre 2020

Les commissaires aux comptes

EXA

Deloitte & Associés

Pierre-Yves TESSIER

Emmanuel PROUDHON

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

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