



ELIGIBLE PEA PME

Résultats semestriels 2024

Septembre 2024

CBo™ Territoria

Aménageur, promoteur et foncière tertiaire
à La Réunion et Mayotte,
2 départements français dans l'océan Indien

Gaïa INDEX

Sommaire

1	Faits marquants du 1er semestre	GÉRALDINE NEYRET PDG
2	Résultats financiers et situation financière	CAROLINE CLAPIER DAF
3	Perspectives 2024	GÉRALDINE NEYRET PDG
4	Annexes	

Faits marquants

1er semestre 2024



GÉRALDINE NEYRET
Président Directeur Général

Des résultats solides portés par la foncière
Une évolution en cours du mix en promotion

Foncière performante

14,9 M€
Loyers bruts yc SME [1]
+4,3%

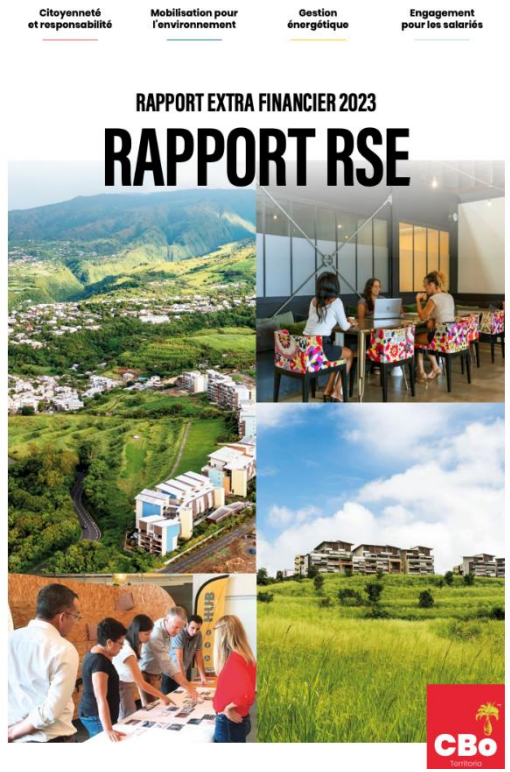
7,3 M€
Résultat net récurrent
+18,4%

Résultats solides

35,2 M€
Chiffre d'affaires hors SME
-15,6%

12,3 M€
Résultat des activités hors SME
-1,9%

RSE => CSRD



Promotion résiliente

21,2 M€
Chiffre d'affaires
-25,5%

14,9%
Taux de marge
-1,7 pt

Situation financière saine

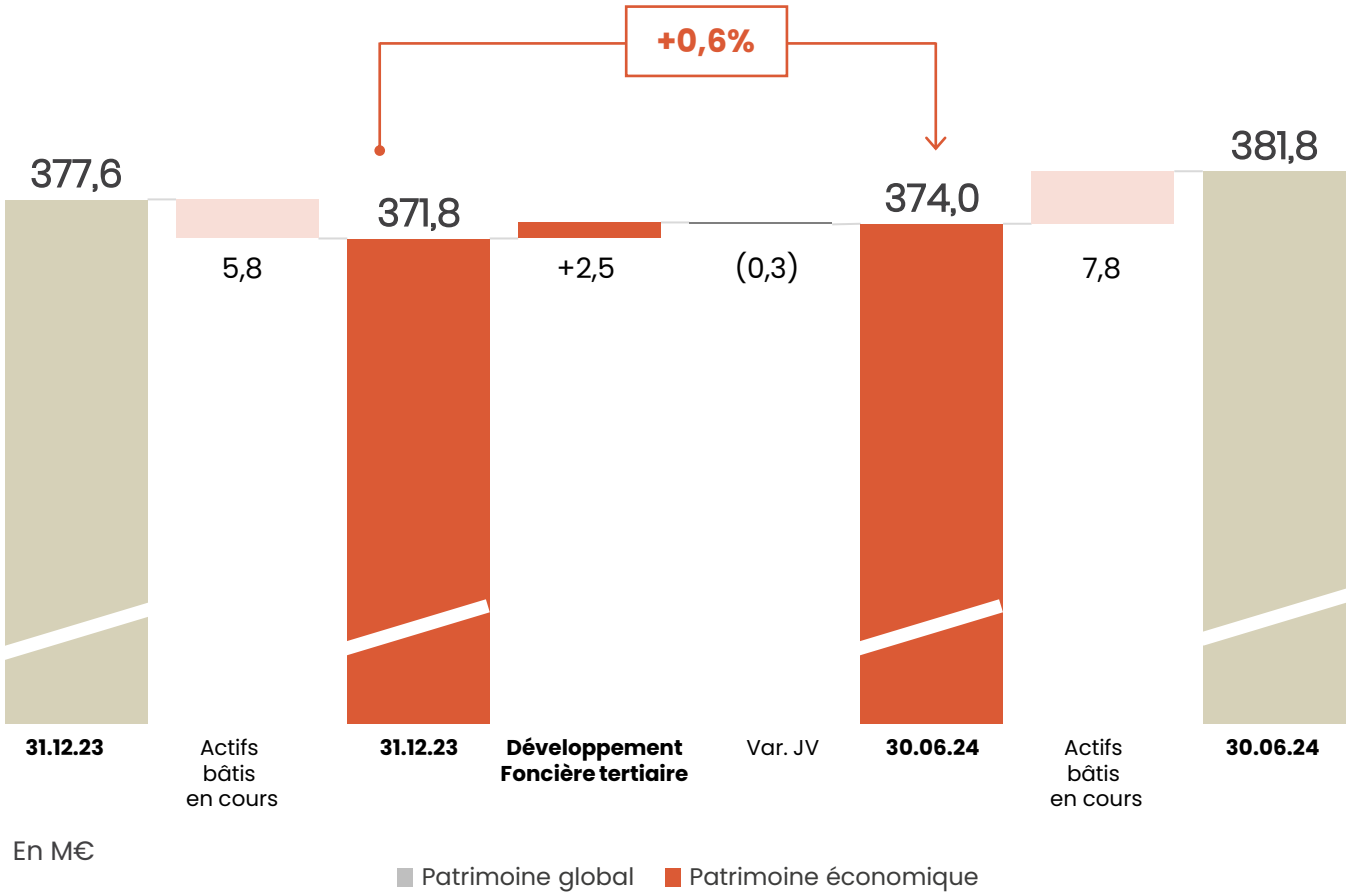
241 M€
ANR
+1,0%

33,3%
Loan-to-value HD
+0,6 pt

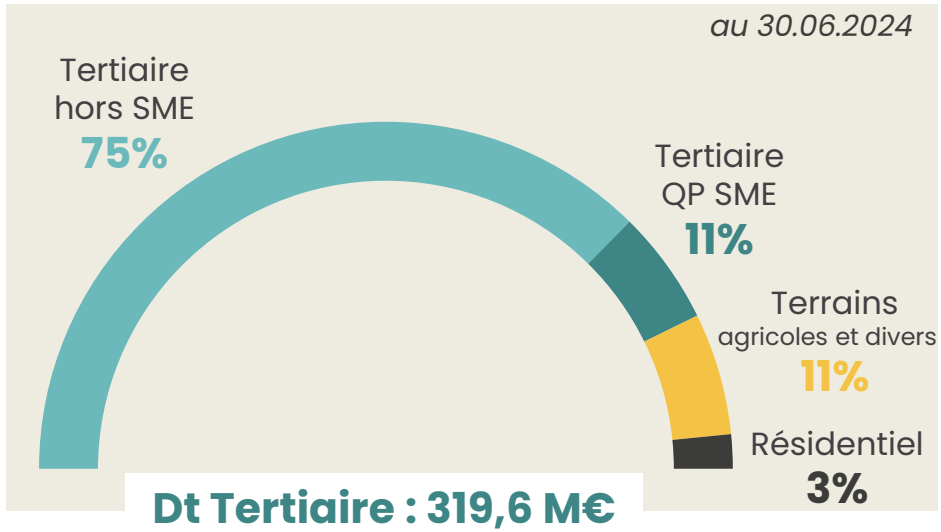
Var. vs S1 2023 et var. vs 31/12/2023

1. Loyers Tertiaire, Résidentiel, Agricole et divers, y compris quote-part de Sociétés Mises en Equivalence.

Un patrimoine économique résilient composé à 86% d'actifs tertiaires



Répartition du patrimoine économique



1. Hors terrains constituant les réserves foncières des opérations immobilières, comptabilisés en stocks.

Une foncière tertiaire diversifiée et performante

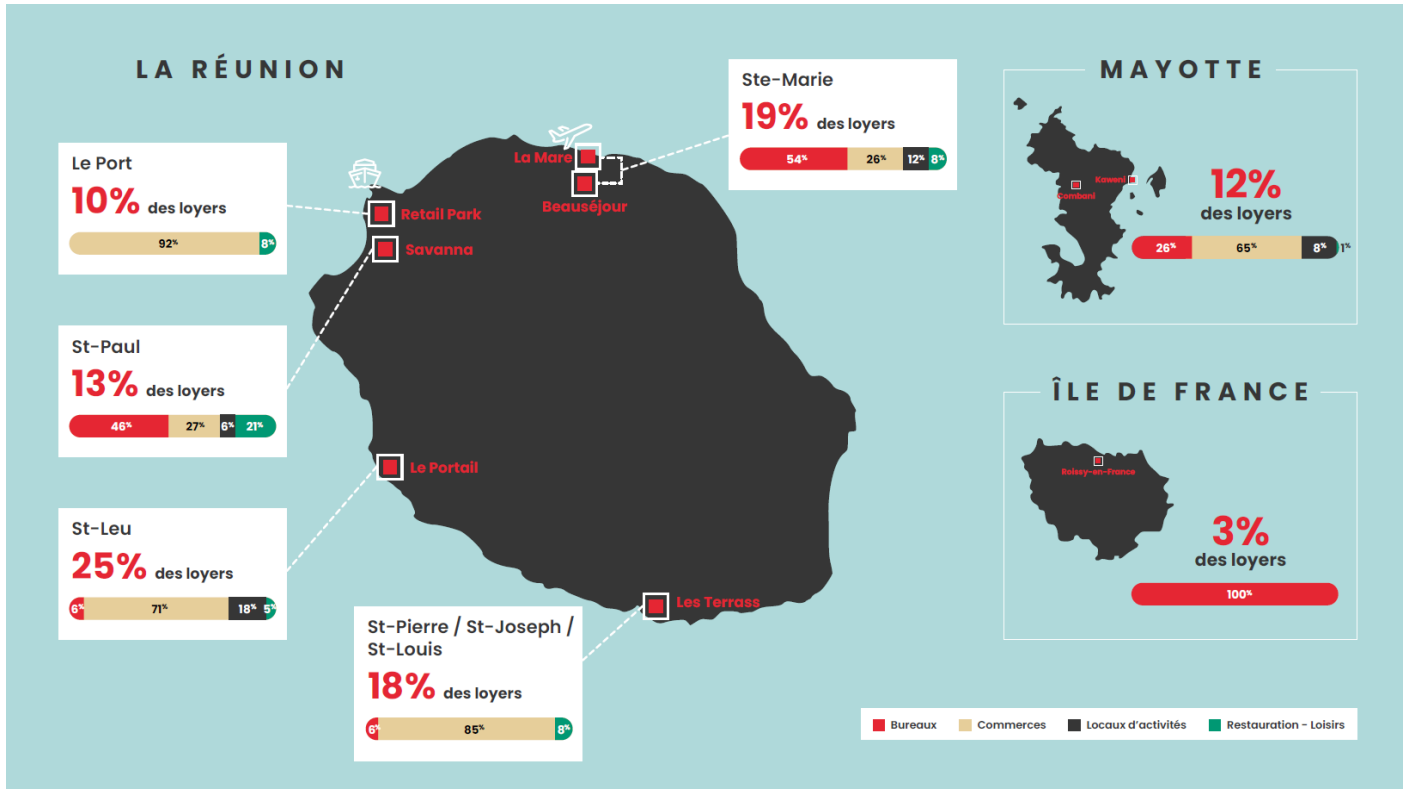
Chiffres clés au 30.06.2024 [1]

VALEUR HD **319,6 M€**

RENDEMENT BRUT DI **8,1%** [2]

TAUX D'OCCUPATION FINANCIÈRE **98%**

LOYERS BRUTS ANNUALISÉS 27,3 M€ [3]





Répartition des loyers tertiaires [1 et 3] **30.06.2024**

- Bureaux **28%**
- Locaux d'activités **10%**
- Restauration & loisirs **9%**
- Grandes surfaces alimentaires **18%**
- Retail parks **15%**
- Galeries **16%**
- Commerces de proximité **4%**

1. Patrimoine économique tertiaire, y compris quote-part de Sociétés Mises en Equivalence (SME), +0,2% vs fin 2023.
2. Vs 8,0% au 31/12/2023.
3. Loyers annualisés des lots occupés (yc SME en quote-part) à date, vs 26,9 M€ fin 2023.

Foncière Mayotte

Poursuite du développement de Combani

Ouverture à succès du centre commercial en octobre 2023

ylang yang centre commercial





France Travail

Livraison en juillet 2024 de Mura, première tranche du pôle de bureaux

1 100 m² SDP
RDC à R+2
38 places de parking

Combani-Mayotte



Livraison en 2022 de l'entrepôt Mumanga



Focus
La Réunion

La Mare à Ste-Marie, un pôle d'activité diversifié et attractif



Rénovation du **siège social** et aménagement de nouveaux bureaux pour **Lizine** au rez-de-chaussée

LIZINE
ESPACE DE COWORKING BY CBo TERRITORIA

20 100 m²
de patrimoine

68% bureaux
14% activités
14% restos
7% coworking

98%
taux d'occupation

49 locataires
(hors Lizine)





Les Cuves





Cour La Mare



Hangar Padel

Promotion
S1 2024

Activité de promotion résidentielle soutenue…

Ventes en bloc





Clos des Serins *– 30 lots,* ***Lobélie*** *- 47 lots,* ***Le Foulque 1*** *- 44 lots*



Le Hameau & Jardin du Golf
36 terrains à bâtir livrés

Lotissements

Ventes au détail





Le Bengali 2 *– 35 lots*

189 lots livrés au S1 2024

(bâtis et terrains)

Aloe Macra *- 76 lots en bloc LLI lancés au S1 24*



318 lots en cours à fin juin

- 192 lots sur Beauséjour à Sainte-Marie
- 85 sur Roche Café à Saint-Leu
- 41 sur Marie-Caze à Saint-Paul

(bâtis et terrains)

Promotion résidentielle

Une activité toujours solide, concentrée désormais sur les ventes en bloc et les terrains à bâtir

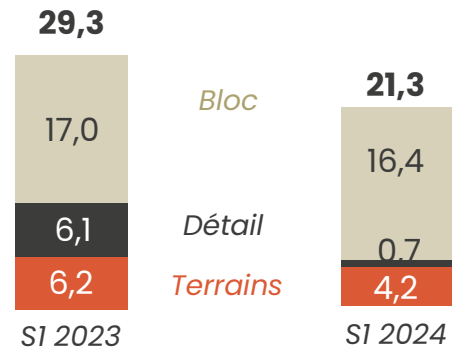
Chiffre d'affaires acté

21,3 M€
à fin juin 2024

104 lots résidentiels [1]

- Maintien des ventes en bloc en valeur, qui représentent 77% du CA (vs 58% au S1 23)
- **Fin de l'offre au détail** (Pinel Dom)
- 25 ventes de parcelles (contre 34 au S1 23)

Répartition par typologie (M€)



Réservations

8,3 M€
à fin juin 2024 [2]

- Composées quasi intégralement de **terrains à bâtir** *(43 contre 65 au S1 23)*
- Derniers lots au détail

Backlog

29,5 M€
à fin juin 2024 [3]

- 28,1 M€ de **ventes en bloc** *(84% LLI et 16% LS)*
- 1,4 M€ au détail

Offre à la vente

26,7 M€
à fin juin 2024

- 134 **terrains à bâtir**

1. vs 137 au S1 2023 - 2. Réservations (ou carnet de commandes) en baisse de 56% en valeur (19,0 M€ au S1 2023 et 96 lots) – 3. Contre 29,0 M€ fin 2023.

Performance financière

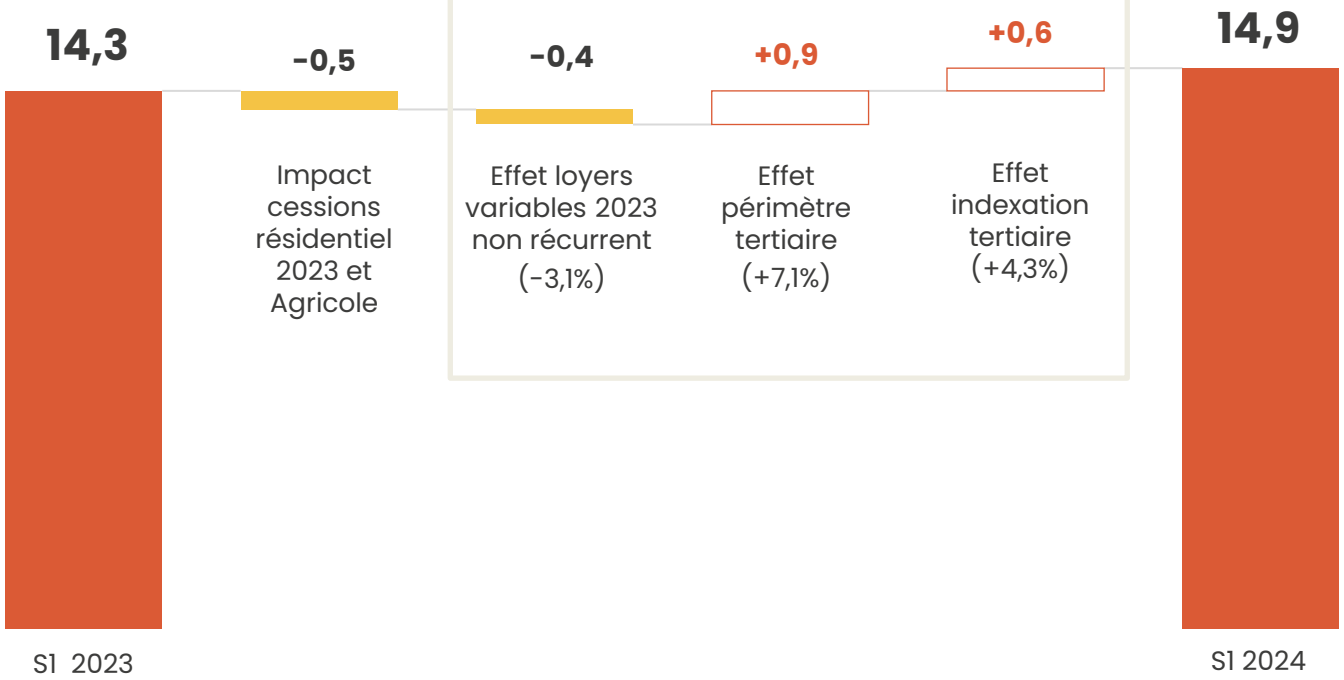
1er semestre 2024



CAROLINE CLAPIER
Directeur Administratif et Financier

Croissance dynamique de la foncière tertiaire

Croissance des revenus locatifs bruts tertiaires yc SME au S1 24 **+8,3%**



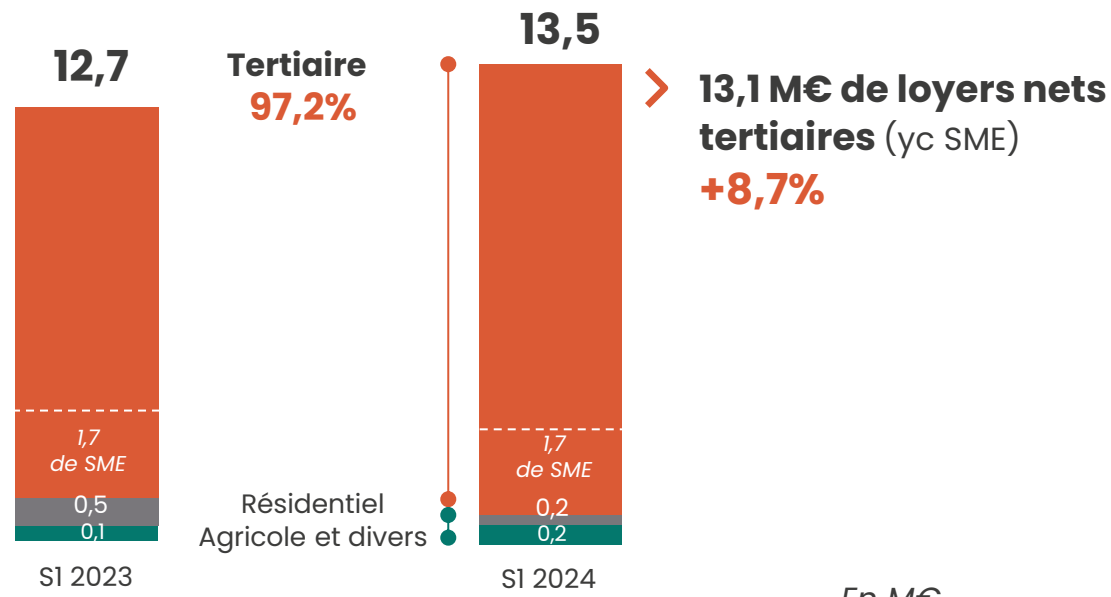
	S1 2023	S1 2024	Var.
Tertiaire	**11,1**	**12,2**	**+9,7%**
Résidentiel [1]	0,9	0,3	-61,1%
Agricole et divers	0,5	0,6	+12,8%
Revenus locatifs bruts	**12,5**	**13,1**	**+5,0%**
Tertiaire Q/P SME	**1,8**	**1,8**	**+0,0%**
Revenus locatifs bruts yc SME	**14,3**	**14,9**	**+4,3%**
Dont tertiaire	***12,9***	***14,0***	***+8,3%***

Loyers tertiaires portés notamment par la livraison du centre commercial Ylang Ylang en octobre 2023 et l'indexation

1 Les loyers résidentiels ne représentent plus que 2% des loyers du Groupe (79 lots restants au 30/06/24)

Forte progression du RNR foncière avec la tertiarisation du patrimoine

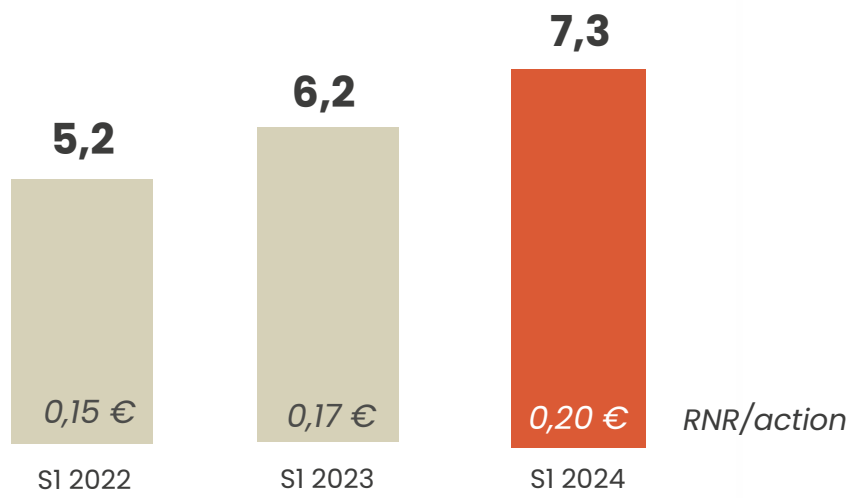
Loyers nets totaux [1] : +6,3%



13,1 M€ de loyers nets tertiaires (yc SME)
+8,7%

En M€

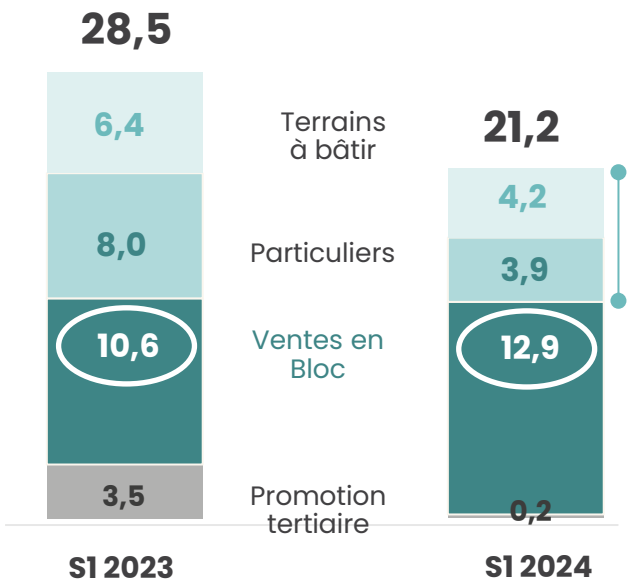
Résultat net récurrent [2] : +18,4%



1. Tertiaire, Résidentiel et Agricole & Divers - Y compris quote-part de Sociétés Mises en Equivalence en tertiaire – **Loyers nets consolidés : 11,8 M€ (+0,8 M€, soit +7,5% vs S1 2023).**
2. Résultat Net Récurrent : résultat net IFRS provenant des activités courantes et récurrentes (méthode EPRA) = Loyers nets – (quote-part des frais de structure de la foncière + coût d'endettement - IS (yc quote-part SME)). Au S1 2022 et S1 2023, des charges financières non imputables à la foncière ont été réaffectées pour assurer la comparabilité des données avec S1 2024.

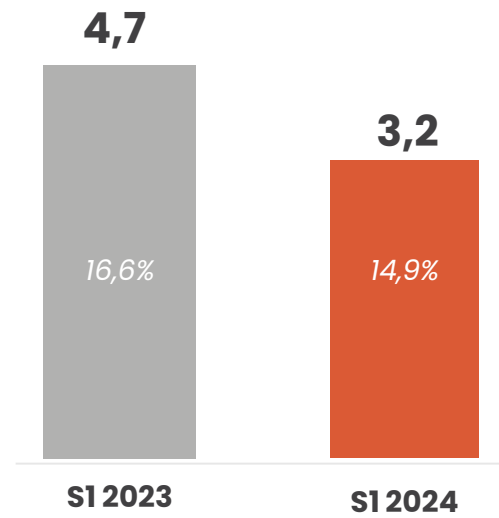
Maintien d'un niveau de marge solide malgré l'évolution du mix produit

Chiffre d'affaires Promotion : -25,5%, *-16,1% pour le Résidentiel*



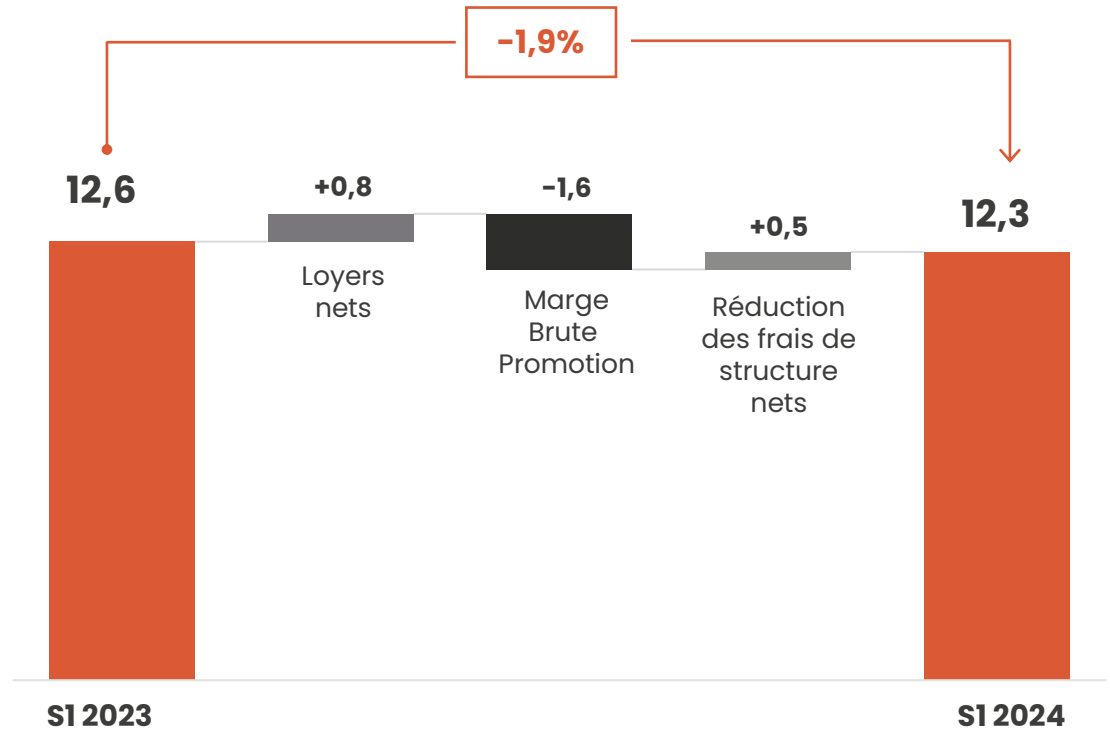
- ***Baisse des ventes au Détail (-44%)*** *liée à l'arrêt du développement de programmes éligibles Pinel Dom et au ralentissement de la commercialisation des terrains à bâtir*
- ***Forte progression des Ventes en bloc (+21%).*** *Elles représentent 61% du CA Promotion (contre 37% au S1 23)*
- ***Absence d'opération de Promotion tertiaire (-3,3 M€)*** *(EPSMR en 2023)*

Marge de Promotion
14,9% (-1,7 pt)



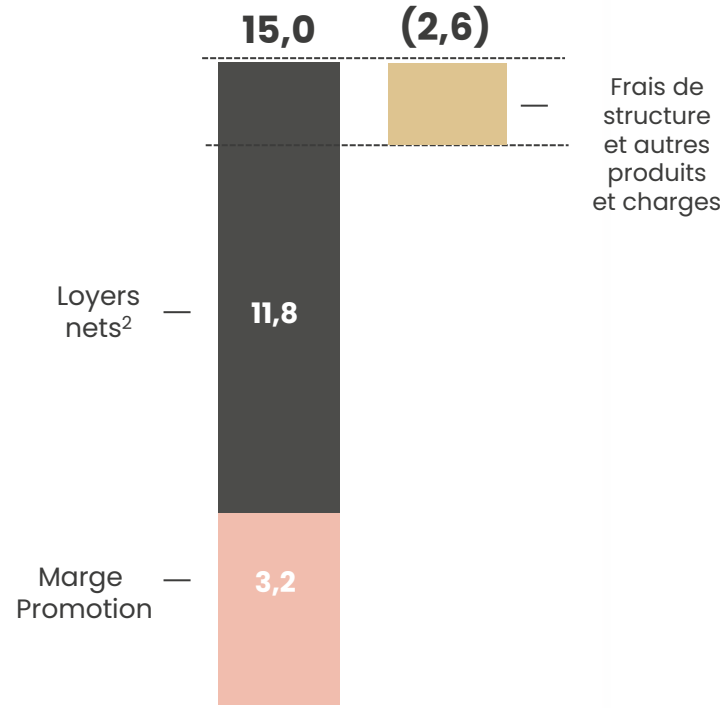
Résultat des activités [1]

En M€



- **Foncière :** progression des loyers nets tertiaires et effet des cessions de logements
- **Promotion :** effet volume et mix produit
- **Maîtrise des frais de structure**

Composition du Résultat des activités du S1 2024



1. Résultat des Activités = Marge de Promotion + Loyers nets de charges immobilières (hors SME) - Frais de structure nets et +/- Autres charges d'exploitation.
2. Loyers nets consolidés (Tertiaire, Résidentiel, Agricole et Divers – hors SME).

Un premier semestre solide

En M€	S1 2022	S1 2023	S1 2024	Var. 24/23	
Chiffre d'affaires	**33,3**	**41,7**	**35,2**	***-6,5***	***-15,6%***
Résultat des activités	**11,6**	**12,6**	**12,3**	***-0,2***	***-1,9%***
Solde net des ajustements de valeur	(0,3)	1,0	(0,5)	*-1,6*	
Plus-value de cessions	0,5	0,1	0,1	*-0,1*	
Autres produits et charges opérationnelles	1,1	0,0	(0,1)	*-0,0*	
Quote-part des résultats des SME	1,0	1,1	1,4	*+0,4*	
Résultat opérationnel après SME [1]	**13,8**	**14,7**	**13,2**	***-1,5***	***-10,2%***
Coût de l'endettement financier net	(2,9)	(2,0)	(2,1)	*-0,1*	
Autres charges et produits financiers	(0,1)	0,2	0,0	*-0,1*	
Impôt sur les résultats	(2,4)	(3,0)	(2,6)	*+0,5*	
Résultat net	**8,4**	**9,8**	**8,6**	***-1,3***	
Résultat net Part du Groupe (RNPG)	**8,4**	**9,8**	**8,6**	***-1,3***	***-13,0%***
Résultat net PdG par action (€)	*0,23*	*0,27*	*0,24*		

› **Légère décompression des taux et actualisation du plan pluriannuel de travaux**

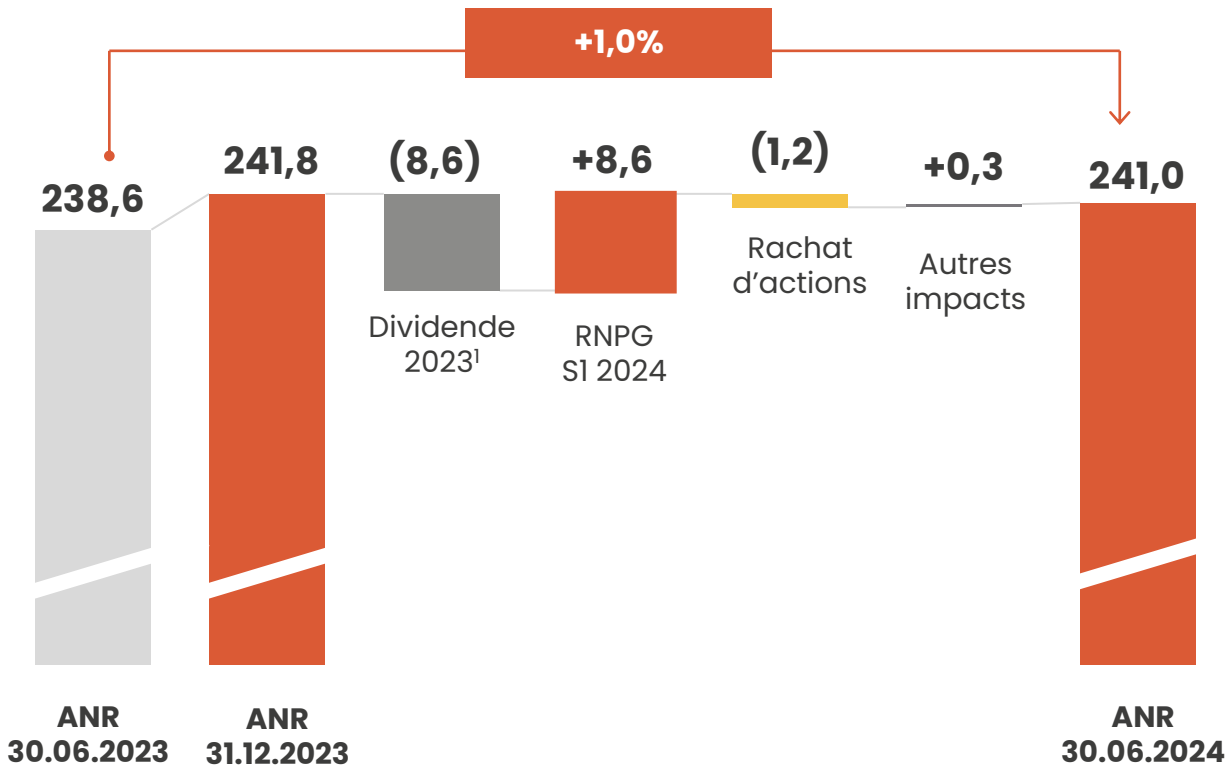
› **SME** : hausse de juste valeur

1. Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence. - NOTA : les variations étant calculées sur la base des chiffres exacts, des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

Progression de l'Actif net réévalué

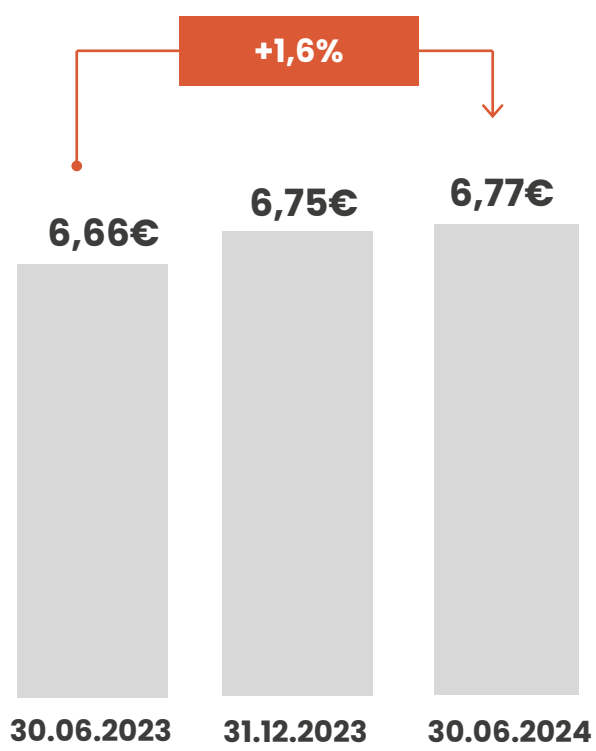
Évolution de l'actif net réévalué

en M€



Évolution de l'ANR/action

en M€



ELIGIBLE PEA PME

1. Soit un dividende de 0,24€ par action versé en 2024 au titre de 2023.

Une situation financière solide

134,8 M€
Dette financière nette

17,3 M€
Actifs financiers [1]

26,5 M€
Trésorerie active

Dette à taux fixe [2]
88%

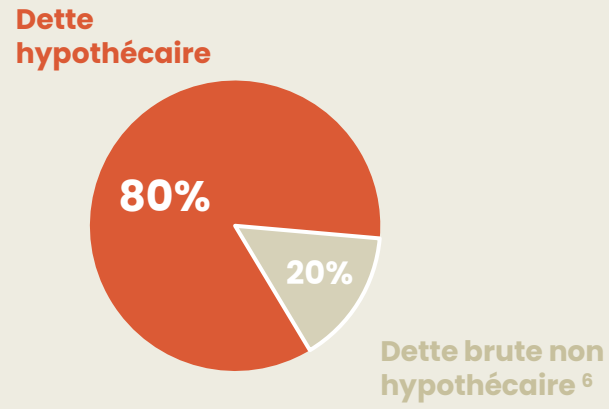
Maturité
8 ans et 4 mois -1 mois

Coût moyen
2,8% vs 3,5% fin 2023

LTV [3]
33,3% +0,6 pt

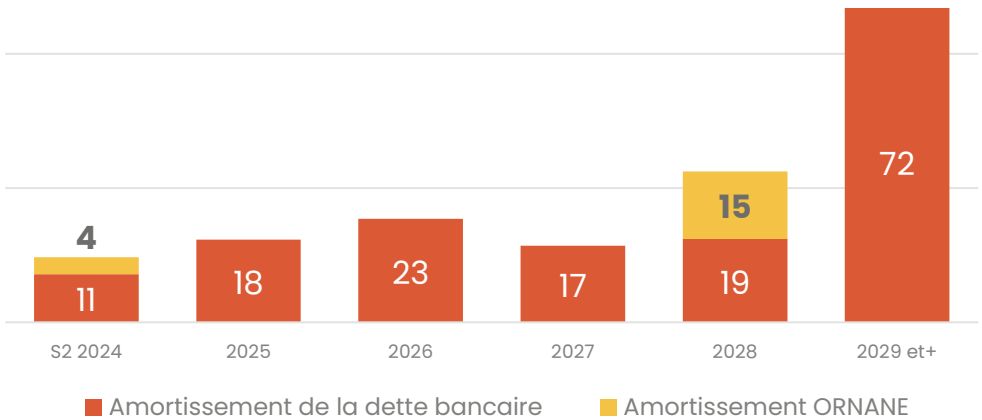
ICR [4]
5,5x

Dette nette/Ebitda [5]
5,1x +0,1x



Données au 30.06.2024 – Var. vs 31.12.2023

Echéancier de la dette brute, long et lissé
(178,6 M€ au 30.06.2024 *vs 179,1 M€ fin 2023*)



- **8,8 M€ de remboursements d'emprunts et souscription de 8,3 M€** *(solde tranche 1 Combani)*
- **Remboursement du solde des ORNANE 2018 le 1er juillet (3,8 M€)**
- **Rachat d'actions net [7] pour 1,2 M€**

1. Dont 14,9 M€ de dépôts à terme (DAT) classés en actifs financiers (sur un total de 24,1 M€ de DAT) et Swap / 2. Après prise en compte des couvertures de taux / 3. HD : hors droits de mutation contre 32,7% fin 2023 (hors instruments de couvertures, il ressort à 33,8% au 30/06/24 (-0,6 pt vs 31/12/23) / 4. ICR : Interest Coverage Ratio contre 4,2x fin 2023 / 5. Sur 12 mois glissants contre 5,0x fin 2023
6. Ornanes, Prêt Garanti par l'Etat (PGE de 7,0 M€) et Prêt Participatif relance (9,3 M€) / 7. Achat de 396 155 titres à un cours moyen de 3,56 € et cession de 68 049 titres à un cours moyen de 3,67 €.

Perspectives



GÉRALDINE NEYRET
Président Directeur Général

Un développement maîtrisé

Foncière tertiaire

Pipeline de projets [1]

+ de 70 M€
d'investissements

- **23 000 m² SDP**
  sur fonciers maitrisés [1]
- **dont 23 M€**
  à lancer dans les 12/18 mois selon la commercialisation



Promotion

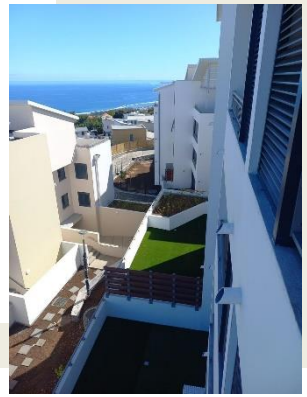
Bonne visibilité à 12/18 mois en résidentiel

- Backlog : **29,5 M€**
- Carnet de commandes : **8,3 M€**
- Offre à la vente de 134 terrains à bâtir : **26,8 M€**

- **2 programmes en bloc en cours de commercialisation (135 lots)**

Portefeuille de projets

- ~ 276 lots en travaux à date [2]
- 817 lots résidentiels
  sur fonciers en propriété [3]



1. A date. Projets à lancer dans les 12/18 mois et projets identifiés sur fonciers maîtrisés (comptabilisés en stock) à horizon moyen terme.
2. Post livraison du programme au détail Hamélia en juillet.
3. Potentiel de logements et terrains à bâtir à vendre dont les travaux n'ont pas été engagés.

Un Groupe résilient dans un contexte exigeant



- **Foncière tertiaire : gestion des actifs en proximité avec les locataires** et accompagnement dans leurs besoins de transformation

Objectif 2024 revu
revenus locatifs bruts tertiaires

> à +6% [1]

- **Promotion résidentielle : bonne résistance de l'activité dans un contexte d'adaptation de l'offre**

- **Une situation financière toujours saine et solide** permettant de **saisir des opportunités de développement**

1. Sur la base des loyers bruts tertiaires yc Q/P SME 2023 publiés de 26,5 M€, vs un objectif d'environ à +4% publié antérieurement.

Questions/réponses.



Vivre et vous épanouir

Gaïa INDEX

CBo Territoria
sélectionné depuis 2016
par l'index pour sa démarche ESG

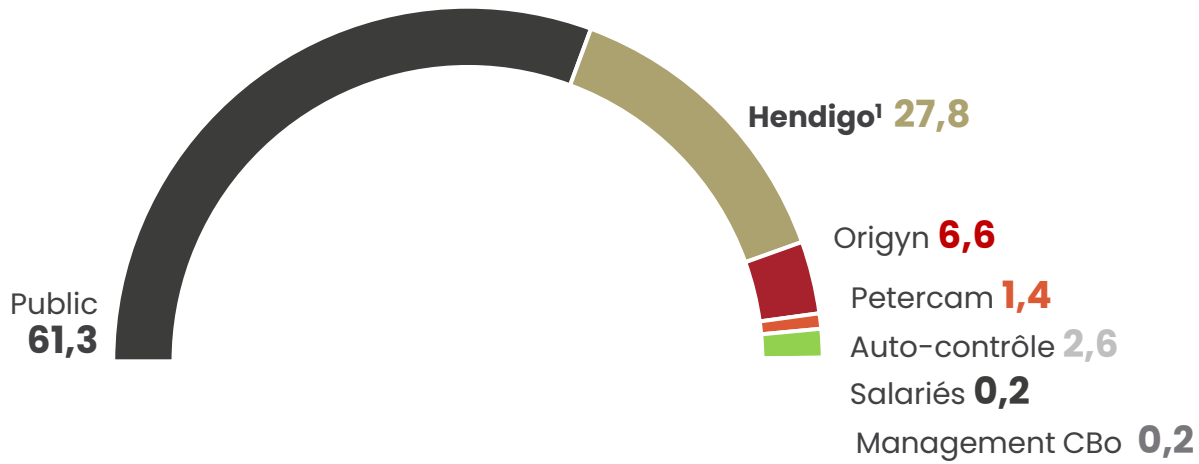
ELIGIBLE PEA PME

Annexes



Structure de l'actionnariat

Répartition du capital
au 30/06/2024 (en%)



ISIN : FR0010193979

Euronext Compartiment C

Instrument éligible au PEA

- **129 M€ de capitalisation boursière** au 31 août 2024 (3,54€/action), sur la base de 36 547 394 actions

- 3 590 741 obligations convertibles **ORNANE (15,08 M€)** échéance 06/2028 en circulation

Hendigo[1] est actionnaire de référence depuis 2013. **M. Jérôme Goblet**, administrateur de **Tolefi SA,** est membre du conseil d'administration de **CBo Territoria** depuis cette date.

La société est contrôlée par Tolefi SA. une holding familiale active dans plusieurs domaines dont la distribution d'énergie et de système de chauffage, ainsi que dans l'immobilier (Stratégie de long terme / Capital de 100 M€ / 100 collaborateurs)

Bilan IFRS

En M€

	31.12.2023	30.06.2024
Actifs non courants	**368,9**	**380,3**
Immeubles de placement (IP)	331,3	333,2
IP en cours	5,8	7,8
Titres mis en équivalence	13,9	15,2
Actifs financiers	11,4	17,3
Autres actifs non courants	6,6	6,9
Actifs courants	**119,4**	**107,0**
Stocks et en cours	63,1	57,9
IP destinés à la vente	0,9	0,9
Clients et autres débiteurs	20,7	21,8
Trésorerie	34,7	26,5
Total	**488,3**	**487,4**

	31.12.2023	30.06.2024
Capitaux propres	**241,8**	**241,0**
Groupe	241,8	241,0
Intérêts minoritaires	0,0	0,0
Passifs non courants	**195,0**	**192,4**
Dettes financières MLT	156,8	154,9
Impôts différés	37,7	37,2
Autres passifs non courants	0,4	0,3
Passifs courants	**51,5**	**54,0**
Dettes financières CT	22,3	23,8
Fournisseurs et autres dettes	29,2	30,2
Total	**488,3**	**487,4**

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 (ORNANE)

Backlog : Chiffre d'affaires HT restant à comptabiliser des ventes d'immeubles bâtis résidentiels et/ou tertiaires réalisées (hors ventes de terrains à bâtir)

Carnet de commandes (ou stock de réservations) : Chiffre d'affaires HT total des lots sous contrat de réservation à la date d'arrêté

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

EBITDA : résultat des activités retraité des dotations aux amortissements et provisions

ICR – Interest Coverage Ratio : Taux de couverture du coût de l'endettement par les loyers nets

IR – Immeuble de Rendement : Ensemble des actifs immobiliers bâtis générant des revenus locatifs réguliers

IP – Immeuble de Placement : Immeubles de Rendement bâtis (Tertiaire+ Résidentiel) + IP Terrains (hors Terrains Stocks/Promotion)

JV – Juste Valeur : méthode de valorisation des actifs selon les normes comptables internationales IFRS, et s'applique aux comptes consolidés ; 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 = marge opérationnelle Foncière : Loyers nets de Charges immobilières tenant compte des dotations aux provisions pour créances douteuses

LTV – Loan To Value : Montant de l'encours de l'endettement bancaire net des actifs financiers et de la trésorerie/valeur de marché des Immeubles de Placement hors droits + valeur nette comptable des immeubles d'exploitation hors siège + stocks et encours (valeur consolidée)

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

Offre disponible à la vente : Chiffre d'affaires des lots proposés à la vente, non réservés

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 mise en équivalence

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

Résultat des activités : Marges de Promotion + Loyers nets - Frais de gestion nets +/- Autres non récurrents

Résultat net récurrent (RNR) : résultat net IFRS provenant des activités courantes et récurrentes (méthode EPRA) = Loyers nets – (quote-part des frais de structure de la foncière +coûts d'endettement liée à la foncière - IS (yc quote-part SME))

Résultat opérationnel après SME : 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

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

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

Taux de rendement du patrimoine économique : valeur des loyers bruts des surfaces louées rapporté au patrimoine économique droits inclus

Terrains à bâtir - Promotion : Ventes de parcelles constructibles en immobilier résidentiel ou tertiaire

Ventes en Bloc - Promotion : Acquisition d'un immeuble entier ou d'un programme immobilier entier par un seul acquéreur

Ventes au détail – Promotion : Acquisition d'un logement ou d'un lot par un client individuel

Contacts

Relations investisseurs

Caroline Clapier
Directrice Administrative et Financière
direction@cboterritoria.com

Agnès Villeret
agnes.villeret@agence-komodo.com

Relations presse

Catherine Galatoire
cgalatoire@cboterritoria.com

Dina Morin
dmorin@capvalue.fr

N'oubliez pas de tenir compte du décalage horaire avec La Réunion

(Heure de Paris +2h en été et +3h en hiver)