



RESULTATS SEMESTRIELS¹ EN FORTE CROISSANCE ET PERSPECTIVES SOLIDES

- **Croissance continue du Résultat net récurrent de la foncière : +19,8% à 5,0 M€**
 - Montée en puissance de la foncière tertiaire : +12,7 % pour les loyers nets Tertiaires à 11,2 M€ (yc 1,5 M€ provenant des SME)
 - Développement : commercialisation dynamique pôle tertiaire de Combani et livraison d'un premier entrepôt pour Distrimax
- **Promotion : recul du chiffre d'affaires (-9,4%) et progression de la marge à 5,2 M€ (+13,6%)**
 - Très forte contribution des ventes de terrains résidentiels dans le mix ce semestre
 - Succès commerciaux des programmes intermédiaires au détail et bon déroulement des programmes en bloc
- **Partenariat stratégique sur l'Outdoor¹**
 - Cession de 40% des 3 sociétés d'exploitation à Ilop Réunion
 - Contrôle conjoint et traitement par mise en équivalence à compter du 1^{er} janvier 2022
- **Croissance des résultats et situation financière solide**
 - Chiffre d'affaires : 33,3 M€ (-4,5%)
 - RNPG : 8,4 M€ (+15,6%)
 - Actif net réévalué : 228,2 M€ (+1,4% vs fin 2021 et +5,5% sur 12 mois)
 - LTV HD : 41,5% (-2,3 pts vs fin 2021) – Trésorerie active : 35 M€
- **Poursuite de la stratégie et perspectives solides à moyen terme**
 - Guidance 2022 : croissance des revenus locatifs tertiaires² supérieure à +8%
 - Pipeline tertiaire³ : 106 M€ de projets en développement, dont 28 M€ en cours de construction et 26 M€ à lancer dans les 12 mois
 - Promotion : forte visibilité à 18/24 mois et potentiel de développement sur fonciers détenus de 1 200 lots

« Au 1^{er} semestre 2022, CBo Territoria a enregistré d'excellentes performances opérationnelles et financières portées à la fois par la montée en puissance continue de la foncière tertiaire et par un mix produit à très forte marge en Promotion. A moyen terme, notre Groupe bénéficie d'une situation financière et de perspectives solides pour poursuivre sa stratégie de croissance tout en restant agile et attentif dans un contexte économique plus complexe » commente Eric Wuillai, Président Directeur général de CBo Territoria.

1 Le compte de résultat du 1^{er} semestre 2021 a été retraité pour assurer la comparabilité des données suite à la cession de 40% du pôle Outdoor en juin 2022. Les variations semestrielles sont réalisées sur les données du 1^{er} semestre 2021 retraitées (voir tableau en annexe).

2 Hors SME. Revenus locatifs bruts tertiaires retraités de 18,7 M€ en 2021 (hors SME).

3 Projets en construction, projets à lancer dans les 12 mois et projets identifiés sur fonciers maîtrisés à horizon moyen terme.

Le Conseil d'Administration de CBo Territoria (ISIN : FR0010193979 - CBOT), acteur immobilier de référence à La Réunion depuis près de 20 ans, réuni le vendredi 9 septembre 2022, a arrêté les comptes consolidés semestriels clos au 30 juin 2022. Les procédures d'audit des comptes semestriels consolidés sont en cours.

EVOLUTION DU PATRIMOINE ECONOMIQUE

CBo Territoria mène une stratégie de fonciarisation tertiaire et détient au 30 juin 2022 un patrimoine économique tertiaire⁴ diversifié aux fondamentaux solides :

- une valorisation de 302,6 M€ hors droits (79% du patrimoine total) pour 130 800 m², en légère progression par rapport à fin 2021 (+0,6% du fait principalement des actifs Outdoor),
- un taux d'occupation de 98%, en hausse de 2 points sur un an,
- un niveau de loyers bruts annualisés de 22,7 M€ (yc quote-part SME),
- un taux de rendement brut DI de 7,1%.

Poursuivant son désengagement des actifs résidentiels, CBo Territoria détient à fin juin 278 logements (11% du patrimoine économique), dont 268 seront progressivement cédés à la SHLMR/Action Logement (118 lots fin 2022, 95 en 2023 et 55 en 2026).

Le patrimoine économique total⁵ du Groupe est valorisé à 384,5 M€ hors droits, stable par rapport à fin 2021. La valeur totale du patrimoine hors droits (patrimoine économique et projets tertiaires en cours) atteint 394,8 M€, contre 390,5 M€ fin 2021 et 385,8 M€ fin juin 2021.

PERFORMANCE FINANCIERE DU 1^{ER} SEMESTRE 2022

Performance croissante de la foncière tertiaire et du Résultat net récurrent (+14,2%)

Au 1^{er} semestre 2022, les revenus locatifs bruts du patrimoine économique tertiaire de CBo Territoria progressent de +8,4% à 11,8 M€ (y compris 1,6 M€ de Q/P de SME) et de +9,6% (hors SME) dont +5,4% liés à l'effet plein du retail park du Port livré en avril 2021 sur la période, et le reste à l'impact de l'indexation et à une activité commerciale dynamique.

Au 1^{er} semestre 2022 les loyers nets tertiaires progressent de +12,7 % à 11,2 M€ (et de +12,9% hors SME de 1,5 M€).

Grâce à une bonne maîtrise des frais de structure, le Résultat Net Récurrent Part du Groupe progresse de +14,2% à 5,0 M€ sur un an.

Forte hausse de la marge de Promotion portée par le mix produits en Résidentiel

Le chiffre d'affaires de la promotion en Résidentiel à 18,3 M€ (+19,5%) est tiré par le doublement des ventes de parcelles à bâtir qui représentent 46% du chiffre d'affaires Promotion consolidé et le succès des programmes résidentiels neufs au détail en cours de construction, ainsi que de l'avancement des VEFA en bloc auprès de la SHLMR/Action Logement. Après deux années de forte activité, le chiffre d'affaires de la promotion Tertiaire, activité opportuniste, ressort à 2,6 M€ contre 7,7 M€ un an plus tôt, le chiffre d'affaires Promotion s'inscrit en retrait de 9,4% à 20,9 M€.

Au global, l'évolution du mix produit sur le semestre écoulé présentant un taux de marge de 24,9% contre 19,9% au S1 2021 permet de dégager une marge de promotion de 5,2 M€ au 1^{er} semestre, en progression de +13,6%.

Forte croissance des résultats : Résultat des activités (+19,0%) et Résultat net part du Groupe (+15,6%)

Porté par la croissance des deux métiers et une bonne maîtrise des frais de structure, le résultat des activités ressort à 11,6 M€ à fin juin 2022 en hausse de +19,0%.

4 Le patrimoine économique tertiaire est composé des actifs de placements (hors actifs Résidentiel et fonciers) et de la quote-part des actifs détenus par mise en équivalence.

5 Le patrimoine économique comprend les actifs détenus par CBo Territoria à 100% (tertiaires, fonciers et résidentiels), ainsi que la quote-part de détention des actifs tertiaires détenus en partenariat.

Après prise en compte des plus-values de cessions des actifs résidentiels et terrains (0,5 M€), du résultat de cession et de la mise à la valeur des titres des activités Outdoor (1,1 M€) ainsi que d'une variation de juste valeur de (0,3) M€ (contre +1,1 M€ au 1^{er} semestre 2021 du fait de la livraison du retail Park du Port), le Résultat net Part du Groupe ressort à 8,4 M€ en progression de +15,6% sur un an, soit 0,20€/action dilué (+13,8%).

Actif Net Réévalué : 228,2 M€ (+1,4% vs fin 2021 et +5,5% sur 12 mois)

Au 30 juin 2022, l'Actif Net Réévalué ressort à 228,2 M€, contre respectivement 216,3 M€ fin juin 2021 (+5,5%) et 225,2 M€ à fin décembre 2021 (+1,4%). Sur le semestre, la progression s'explique par l'effet positif du mark-to-market des instruments de couverture (+2,7 M€), le résultat de la période compensant la distribution du dividende 2021 de 8,6 M€. Ramené par action dilué, l'ANR progresse de +4,7% à 6,14 € sur 12 mois.

Structure bilancielle et trésorerie solides

A fin juin 2022, la dette financière brute du Groupe (bancaire et obligataire) s'élève à 214,8 M€, stable par rapport à fin 2021.

Suite aux opérations réalisées sur le semestre (remboursement de dettes à taux variable et contractualisation de financements prévus à taux fixe), et après prise en compte des instruments de couverture, 85% de la dette financière est à taux fixe. Le coût moyen de la dette financière ressort à 2,9% (contre 2,8% au 31 décembre 2021). La LTV consolidé hors droits ressort à 41,5%, contre un 43,8% fin 2021 (-2,3 pts).

CBo Territoria dispose de 35,0 M€ de trésorerie active au 30 juin 2022 (+7,4 M€ vs fin 2021) du fait d'encaissements significatifs des échéances de promotion et de la mise en place des financements prévus donnant au Groupe des marges de manœuvre financières.

Ainsi, le Groupe a saisi l'opportunité fin juillet de procéder au rachat d'environ 546 000 ORNANE pour 2,7 M€ (4,87€ par titre). Le montant restant à rembourser de l'ORNANE à échéance juillet 2024 s'élève désormais à 27,4 M€.

PERSPECTIVES MOYEN TERME SOLIDES ET GUIDANCE 2022

Pour 2022, le Groupe a pour objectif une croissance des loyers bruts tertiaires (hors SME) supérieure à 8%, confirmant la montée en puissance de la foncière tertiaire.

A moyen terme, CBo Territoria entend poursuivre le développement de son patrimoine grâce à son modèle de développement sécurisé et sa maîtrise de toute la chaîne de valeur immobilière qui lui confèrent de solides perspectives :

- le pipeline⁶ de projets tertiaires en développement représente 106 M€ d'investissements, dont 28 M€ actuellement en cours de construction à Combani (centre commercial Ylang Ylang commercialisé à hauteur de 86% des loyers potentiels à date et bureaux loués à Pôle Emploi) et 26 M€ dont les chantiers devraient être lancés dans les 12 mois ;
- en Promotion, la visibilité à 24 mois est forte avec à fin juin 2022 un backlog de 33,9 M€, un carnet de commandes de 35,4 M€ et une offre à la vente en résidentiel de 29,0 M€. En outre, le Groupe dispose d'un potentiel de développement complémentaire à moyen terme de 1 200 lots sur des fonciers en patrimoine sécurisés.

Un support de présentation accompagnant ce communiqué de presse sera mis en ligne à 11h30 le 14 septembre sur [Cboterritoria.com](https://www.cboterritoria.com) Rubrique Finance / Documents financiers

Le rapport financier semestriel 2022 sera mis à disposition fin septembre

⁶ Projets en construction, projets à lancer dans les 12 mois et projets identifiés sur fonciers maîtrisés à horizon moyen terme.

A propos de CBo Territoria (FR0010193979, CBOT)

Acteur immobilier de référence à La Réunion depuis près de 20 ans, avec 4 200 lots résidentiels dont 3 300 logements et près de 190 000 m² développés en bureau, commerce et atelier, CBo Territoria est devenue une foncière de développement multi-régionale spécialisée sur les actifs tertiaires (302,6 M€ à fin juin, soit 79% de son patrimoine total). Le Groupe, présent sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière (Aménageur, Promoteur et Foncière), poursuit son développement via l'exploitation de ses réserves foncières ou l'acquisition de terrains. CBo Territoria finance son développement grâce notamment à son activité de Promoteur Résidentiel (Immeubles collectifs ou vente de parcelles) et accessoirement Tertiaire et via la cession programmée de son patrimoine résidentiel résiduel auprès de la SHLMR.

CBo Territoria est une foncière de rendement éligible au PEA PME cotée sur Euronext Paris (compartiment C). Responsable et engagée pour un immobilier plus durable depuis son origine, CBo Territoria fait partie depuis 6 ans du Top 10 du compartiment C du Gaïa-Index, indice français de référence des petites et moyennes valeurs les plus vertueuses en matière de RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises).

Plus d'informations sur cboterritoria.com



Contacts INVESTISSEURS

Caroline Clapier - Directrice Administrative et Financière - direction@cboterritoria.com

Agnès Villeret - Komodo - Tel. : 06 83 28 04 15 - agnes.villeret@agence-komodo.com

Contacts PRESSE

Finance : Agnès Villeret - agnes.villeret@agence-komodo.com

Corporate - Paris : Dina Morin - dmorin@capvalue.fr

La Réunion : Catherine Galatoire - cgalatoire@cboterritoria.com

GLOSSAIRE

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

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

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

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

Carnet de commandes : 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

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 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

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

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

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

ANNEXES

COMPTE DE RESULTAT (IFRS)

Suite à la cession de 40% des 3 sociétés d'exploitation du pôle Outdoor à Ilop Réunion en juin 2022 et à la mise en place d'un contrôle conjoint, le pôle Outdoor est désormais traité par mise en équivalence dans les comptes du 30 juin 2022 avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2022. Le résultat de ces activités composé principalement du chiffre d'affaires (1,7 M€ au 1^{er} semestre 2021 et 3,4 M€ sur l'ensemble de l'exercice), des charges de personnel et d'exploitation sera dorénavant présenté dans la ligne du compte de résultat « Résultat des sociétés mises en équivalence », ce qui permet une meilleure lisibilité des résultats de la Foncière et de la Promotion. Le compte de résultat du 1^{er} semestre 2021 a été retraité pour assurer la comparabilité des données.

	S1 2021 publié	S1 2021 retraité	S1 2022 publié	Variation vs 2021 retraité	
Chiffre d'affaires	36,4	34,8	33,3	(1,5)	-4,5%
Résultat des activités	9,9	9,7	11,6	1,9	+19,0%
Variation juste valeur des IP	1,6	1,6	(0,3)	(1,9)	
Plus-value de cessions	0,7	0,7	0,5	(0,2)	
Autres produits et charges opérationnelles	0,3	0,3	1,1	0,7	
Quote-part des résultats des SME	0,8	0,9	1,0	0,1	
Résultat opérationnel après SME¹	13,2	13,1	13,8	0,7	+5,1%
Coût de l'endettement financier net	(3,1)	(3,1)	(3,0)	0,1	
Impôt sur les résultats	(2,8)	(2,8)	(2,4)	0,3	
Résultat net	7,3	7,2	8,4	1,1	
Résultat net Part du Groupe (RNPg)	7,3	7,3	8,4	1,1	+15,6%
Résultat net PdG par action dilué (€)	0,18	0,18	0,20	0,02	+13,8%
Nombre d'actions dilué pondéré	42,002,822	42,002,822	42,058,951		

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

EVOLUTIONS DU PATRIMOINE (HORS DROITS)

	En M€
Patrimoine économique global au 31.12.2021	390,5
Actifs bâtis en cours	(6,0)
Patrimoine économique au 31.12.2021	384,5
Effets périmètre Tertiaire	+3,0
Cessions Logement	(1,9)
Variation de juste valeur	(1,2)
Patrimoine économique au 30.06.2022	384,5
Actifs bâtis en cours	+10,3
Patrimoine économique global au 30.06.2022	394,8

BILAN (IFRS)

ACTIF en M€	30.06.2022	31.12.2021
Actifs non courants	354,4	348,6
Immeubles de placement	323,8	322,0
Immeubles de placement en cours	10,3	6,0
Actifs financiers	1,8	0,1
Autres actifs	18,4	20,5
Actifs courants	145,1	147,9
Stocks et en cours	70,2	69,3
IP destinés à la vente	19,1	21,0
Clients et autres débiteurs	20,8	30,1
Trésorerie	35,0	27,6
PASSIF en M€		
Capitaux propres	228,0	225,0
Groupe	228,2	225,2
Intérêts minoritaires	(0,3)	(0,2)
Passifs non courants	228,3	226,0
Dettes financières à MT/LT	192,4	191,3
Impôts différés	34,5	32,2
Autres passifs non courants	1,4	2,5
Passifs courants	43,1	45,6
Dettes financières à CT (y compris emprunts obligataires)	22,4	23,6
Fournisseurs et autres dettes	15,8	14,1
Autres passifs non courants	4,9	7,9
Total du Bilan	499,4	496,5