



## Forte hausse des résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2019

- **Résultat des activités : +26,7%**
- **Résultat net PdG : +24,8%**

## Accélération du développement de la Foncière

- **Vente en bloc de logements intermédiaires à Action Logement (SHLMR)**
- **Aboutissement de 2 projets commerciaux majeurs**

## Excellentes perspectives portées par un carnet de commande en forte progression en Promotion immobilière

Le Conseil d'Administration de CBo Territoria, réuni le vendredi 13 septembre 2019, a arrêté les Résultats consolidés du 1<sup>er</sup> semestre 2019.

| Comptes consolidés audités en M€, normes IFRS               | S1 2019     | S1 2018 retraités <sup>(1)</sup> | S1 2018 publiés | Variation/ retraités |
|---|-------------|----------------------------------|-----------------|----------------------|
| <b>Chiffre d'affaires</b>                                   | <b>48,4</b> | <b>39,9</b>                      | <b>40,1</b>     | <b>+ 21,3%</b>       |
| <b>Résultat des activités</b>                               | <b>9,4</b>  | <b>7,4</b>                       | <b>7,2</b>      | <b>+ 26,7%</b>       |
| Variation de juste valeur                                   | (2,6)       | 2,5                              | 2,5             | NA                   |
| Résultat sur cession d'IP                                   | 0,6         | 0,3                              | 0,3             | + 129,7%             |
| Autres produits / (charges) opérationnelles                 | 0,2         | (0,2)                            | (0,2)           | X 2                  |
| Quote-part de résultat net de Sociétés Mises en Equivalence | 3,8         | 0,0                              | 0,0             | NS                   |
| <b>Résultat opérationnel (y compris SME)<sup>(2)</sup></b>  | <b>11,4</b> | <b>10,1</b>                      | <b>9,8</b>      | <b>+ 13,4%</b>       |
| Coûts de l'endettement financier net                        | (3,6)       | (3,2)                            | (2,9)           | + 10,7%              |
| Autres produits et charges financières                      | 0,1         | (0,8)                            | (0,8)           | NS                   |
| <b>Résultat avant impôts</b>                                | <b>7,9</b>  | <b>6,1</b>                       | <b>6,2</b>      | <b>+ 30,7%</b>       |
| Impôt sur les résultats                                     | (2,6)       | (1,8)                            | (1,8)           | + 46,9%              |
| Résultat net  | 5,3         | 4,3                              | 4,3             | + 23,9%              |
| <b>Résultat net part du Groupe</b>                          | <b>5,3</b>  | <b>4,2</b>                       | <b>4,3</b>      | <b>+ 24,8%</b>       |
| <b>Cash-Flow lié aux activités opérationnelles</b>          | <b>14,9</b> | <b>(2,5)</b>                     | <b>(2,5)</b>    | <b>NS</b>            |

(1) Retraitement suite à la clarification sur la norme IAS 23 : les frais financiers relatifs aux opérations de promotion immobilière en VEFA ne sont plus capitalisés mais sont désormais comptabilisés en charges financières dans les coûts de l'endettement financier net

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

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

## **Rappel de la stratégie de développement du Groupe et du protocole signé le 13 septembre 2019 avec Action Logement (SHLMR)**

La stratégie de développement de CBo Territoria a pour objectif la création d'une Foncière centrée sur les Immeubles de Rendement Entreprise. Pour y parvenir, le Groupe arbitre son patrimoine en cédant ses logements intermédiaires et valorise parallèlement son foncier (185 hectares en cours de développement) par des opérations de Promotion immobilière (Entreprise, Habitat, Terrain) afin de dégager une capacité d'investissement.

La signature du protocole avec Action Logement (SHLMR) le 13 septembre 2019 visant à lui céder en bloc jusqu'à 2026 la majeure partie des logements intermédiaires détenus par CBo Territoria, va permettre au Groupe d'accélérer et de sécuriser la mutation de son patrimoine.

## **Croissance de 21,3% du Chiffre d'affaires semestriel et progression de 46,8% du carnet de commande**

Au 1<sup>er</sup> semestre 2019, CBo Territoria a réalisé un chiffre d'affaires global de 48,4 M€ en hausse de 21,3% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2018. La croissance est portée par les deux pôles d'activités du Groupe, la Foncière et la Promotion immobilière.

L'activité de Foncière, activité phare du Groupe, poursuit sa croissance avec des revenus locatifs bruts de 10,7 M€ en hausse de 8,5%. Les commerces tirent cette performance avec une progression de 20,8% de leurs revenus locatifs bruts à 4,2 M€. Ils représentent 51% des loyers Entreprise. Les revenus locatifs bruts générés par les Immeubles de Rendement Entreprise représentent désormais 78% des revenus locatifs bruts globaux contre 73% au S1 2018.

L'activité de Promotion immobilière poursuit sa dynamique dans la continuité de l'exercice 2018, avec un chiffre d'affaires en croissance de 25,1% à 35,2 M€. Cette dynamique est notamment portée par la mise en chantier du plus grand Leroy Merlin de La Réunion, situé au cœur du Retail Park du Port développé par CBo Territoria, et par l'essor des ventes de parcelles Habitat soutenu par une offre enrichie.

L'activité commerciale du semestre a été particulièrement dynamique avec 26,5 M€ de commandes engrangées par la Promotion immobilière permettant de présenter un carnet de commande de 69 M€ fin juin 2019 contre 47 M€ fin juin 2018. L'ensemble des segments contribue à cette performance hormis le logement privé qui bénéficie désormais depuis le 13 septembre de la vente dans le cadre du protocole Action Logement (SHLMR) de 3 résidences pour 22,4 M€.

## **Hausse de 26,7% du Résultat des activités**

Au 1<sup>er</sup> semestre 2019, l'activité de Foncière présente un revenu locatif net de 9,0 M€, soit + 3,8%, pour un taux d'EBITDA de 83,9%.

L'activité de Promotion immobilière affiche une marge en hausse de 42,7% à 5,3 M€ avec un taux de marge de 15,0% contre 12,8% au S1 2018. Cette progression est liée à une forte contribution des ventes de terrains à bâtir Habitat et à la mise en chantier du Leroy Merlin (Retail Park du Port).

Porté par la récurrence des revenus locatifs nets et dopé par la marge en Promotion immobilière, le Résultat semestriel des activités, indicateur de la rentabilité courante, croît de 26,7% à 9,4 M€.

## **Progression de 24,8% de Résultat net PdG**

Au 1<sup>er</sup> semestre 2019, la Juste Valeur recule légèrement (- 2,6 M€, soit 0,7% des Immeubles de Rendement en service) compte tenu de la baisse de la Juste Valeur des Immeubles de Rendement Habitat (- 3,6 M€, soit - 4,3%) liée au protocole Action Logement (SHLMR). Contrairement aux ventes à la découpe, les ventes en bloc impliquent une bonne occupation des logements générant ainsi des recettes locatives jusqu'à la

cession. Le maintien de ces revenus locatifs va permettre de compenser totalement le recul de la Juste Valeur.

Le Résultat Opérationnel progresse de 13,4% à 11,4 M€. Il tient compte de la variation de la Juste Valeur et d'un Résultat non récurrent de Société Mise en Equivalence (SME) de +3,8 M€ issu de la cession d'un terrain non stratégique.

Les charges financières augmentent de 10,7% à 3,9 M€, suite à la livraison de nouveaux Immeubles de Rendement Entreprise dans le cadre du plan de développement.

Le résultat net Part du Groupe ressort à 5,3 M€, en hausse de 24,8% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2018.

Fort de la hausse des résultats et de l'évolution favorable du BFR sur le semestre, le cash-flow des activités opérationnelles croît fortement à + 14,9 M€ contre (2,5) M€ au S1 2018.

### **Poursuite de la mutation du patrimoine en faveur des Immeubles de Rendement Entreprise**

A l'issue du 1<sup>er</sup> semestre 2019, les Immeubles de Rendement en service ressortent à 312,1 M€, en baisse de - 3,0% par rapport au 31 décembre 2018 compte tenu des cessions de logements intermédiaires. Ils constituent désormais 84,6% du patrimoine global du Groupe contre 83,0% fin 2018.

Conformément à la politique de mutation du patrimoine du Groupe, la part des Immeubles de Rendement Entreprise dans les Immeubles de Rendement en service totaux progresse à 75% au 30 juin 2019 contre 73% fin 2018 et 70% au 30 juin 2018. Au 30 juin 2019, les Immeubles de Rendement Entreprise affichent une surface totale de 83 500 m<sup>2</sup> pour une valeur de 234,3 M€ (-0,9% suite au transfert en exploitation). Ils présentent un taux d'occupation de 97% (+ 2 points) et un taux de rendement en légère progression à 7,6% (+ 0,1 point). Les commerces, Immeubles de Rendement à forte résilience, constituent 52% de ces Immeubles de Rendement Entreprise.

Parallèlement, les commerces détenus en SME à 50/50 affichent une valeur totale de 22,3 M€ pour un taux d'occupation de 96% et un taux de rendement brut de 7,9%.

La gestion des actifs Entreprise sur la période a été principalement caractérisée par la mise en chantier de 3 500 m<sup>2</sup> de commerces sur le Retail Park du Port développé par CBo Territoria, avec un taux de commercialisation de 100% (groupe Ravate).

Dans le cadre de la mutation de son patrimoine, CBo Territoria a poursuivi les cessions de ses logements intermédiaires en fin de défiscalisation avec 24 ventes à la découpe contre 20 au 1<sup>er</sup> semestre 2018. Ainsi au 30 juin 2019, les Immeubles de Rendement Habitat représentent 25% des IR totaux en service contre 27% fin 2018 et 30% fin juin 2018. Ils sont composés de 513 logements (vs 537 fin 2018) qui affichent un taux d'occupation de 93%. Leur valeur ressort à 77,8 M€, en baisse de 9,0% par rapport à fin 2018, suite aux cessions et à la baisse de Juste Valeur (impact du protocole Action Logement (SHLMR) sur l'évaluation du parc résidentiel).

Il est rappelé que dans le cadre du protocole avec Action Logement (SHLMR), 4 programmes de 140 logements lui seront cédés d'ici la fin 2019 pour 21,2 M€, soit 27% de la valeur de l'ensemble des Immeubles de Rendement Habitat du Groupe au 31 décembre 2018.

### **Structure bilancielle**

Au 30 juin 2019, le total de bilan est quasi stable à 539,4 M€ (+ 0,5%) et les capitaux propres Part du Groupe s'élèvent à 195,3 M€ contre 198,9 M€ fin 2018. Ils tiennent compte du versement de 7,4 M€ de dividendes (+ 4,8%), soit un rendement annuel brut de 6,1% (cours moyen du 15 au 31 mai 2019 pour l'AG). La trésorerie active atteint 30,1 M€ contre 21,9 M€ fin 2018. Les Immeubles de Placement représentent 60,8% du total de bilan. La LTV ressort à 51,9%, respectant les seuils 50%-55% exigés par le plan de développement. Hors OCEANE et ORNANE ce ratio ressort à 41,9%.

## Actif Net Réévalué (ANR) de 5,86€/action

Au 30 juin 2019, l'ANR, qui traduit principalement la valeur de l'activité de Foncière du Groupe, ressort en hausse de 1,4% sur 12 mois à 195,3 M€, un niveau équivalent aux capitaux propres. L'ANR par action progresse à 5,86 € contre 5,78 € au 30 juin 2018. La décote du titre en bourse atteint 38% par rapport au cours de bourse moyen entre le 23 août et 10 septembre 2019.

## Perspectives :

### Accélération de la mise en œuvre du plan stratégique

Au 2<sup>nd</sup> semestre 2019, CBo Territoria va accélérer la mutation de son patrimoine et le développement de ses Immeubles de Rendement Entreprise :

- d'une part, grâce au protocole Action Logement (SHLMR) qui sécurise le désengagement de CBo Territoria dans le logement intermédiaire (cession dès 2019 de 140 logements intermédiaires),
- et d'autre part, par la mise en service du Centre Commercial E.Leclerc de Saint-Joseph (21 800 m<sup>2</sup>, quote-part d'investissement de 21 M€) détenu à 50/50 et dont les résultats seront mis en équivalence (SME).

Fort de la bonne orientation de son activité, le Groupe relève son objectif de croissance annuelle de ses revenus locatifs bruts à + 5,0% au lieu de 4,0% initialement communiqué.

### Forte hausse attendue de l'activité en Promotion immobilière au S2 2019

Le haut niveau du carnet de commande de la Promotion Immobilière à fin juin 2019 permet à CBo Territoria d'anticiper l'entrée de ce pôle dans un pic d'activités qui devrait durer jusqu'à la fin 2020. Cette phase va permettre à la Promotion de dégager des cash-flows en forte croissance pour financer les investissements de la Foncière dans de nouveaux Immeubles de Rendement Entreprise.

## Prochaine publication :

- Chiffre d'affaires annuel 2019 : mercredi 19 février 2020 (après Bourse)

### A propos de CBo Territoria

*Propriétaire d'un patrimoine foncier exceptionnel de 3 000 hectares, CBo Territoria est un acteur majeur du développement immobilier à l'Île de La Réunion et Mayotte, départements français en fort développement.*

*CBo Territoria détient un positionnement de premier plan dans ses 3 métiers :*

- Aménagement urbain
- Promotion immobilière
- Foncière : développement et acquisition d'actifs patrimoniaux et gestion immobilière

*Son objectif est de devenir à moyen terme une Foncière centrée sur les Immeubles de Rendement Entreprise.*

**Euronext C, FR0010193979, CBOT**  
**Indices : CAC SMALL, CAC MID & SMALL**  
**[www.cboterritoria.com](http://www.cboterritoria.com)**



## Contacts

|  |   |  |
|--|---|--|
| <u>Relations investisseurs</u><br>Caroline Clapier<br>Dir <sup>ce</sup> Administrative et Financière<br><a href="mailto:direction@cboterritoria.com">direction@cboterritoria.com</a> | <u>Relations presse Paris</u><br>Edouard Miffre<br>06 95 45 90 55<br><a href="mailto:emiffre@capvalue.fr">emiffre@capvalue.fr</a> | <u>Relations presse Réunion</u><br>Laurent Saget<br>06 92 61 47 36<br><a href="mailto:laurent@lscorp.fr">laurent@lscorp.fr</a> |
|--|---|--|

## GLOSSAIRE

**ANR - Actif Net Réévalué** : L'Actif Net Réévalué est calculé à partir des capitaux propres consolidés.

Le portefeuille immobilier est évalué à la valeur de marché sur la base d'une expertise indépendante

**CDAC** : Commission Départementale d'Aménagement Commercial

**CAF – Capacité d'Autofinancement** : Ensemble des ressources internes générées par l'entreprise dans le cadre de son activité qui permettent d'assurer son financement

**Cash-flow lié aux activités opérationnelles** : les flux de trésorerie d'exploitation définissent la variation des liquidités détenues par l'entreprise liée à son activité principale

**EBITDA Foncière = marge opérationnelle Foncière** : Loyers nets de Charges immobilières directes, avant Frais de gestion

**EBITDA Promotion Immobilière = marge opérationnelle Promotion immobilière** : chiffre d'affaires diminué des coûts de revient des ventes et des charges commerciales

**ICR – Interest Coverage Ratio** : Taux de couverture des charges financières par les loyers nets

**Impôt différé** : L'impôt différé permet de constater un impôt correspondant au résultat économique de l'exercice au titre des opérations de l'entreprise qui sont amenés à générer dans le futur un impôt ou une économie d'impôt non reconnu par la méthode de l'impôt exigible.

**IR - Immeuble de Rendement** : Ensemble des actifs immobiliers bâtis (Entreprise + Habitat) générant des revenus locatifs réguliers

**IP - Immeuble de Placement** : Immeubles de rendement bâtis (Entreprise + Habitat) + Terrains (hors Terrains Stocks/Promotion)

**JV - Juste Valeur** : Cette méthode de valorisation des actifs est prônée les normes comptables internationales IFRS, et s'appliquent aux comptes consolidés ; elle y est définie comme "le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation"

**LTV - Loan To Value** : Montant de l'encours de l'endettement bancaire 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).

**SME** : La Société Mise En Equivalence est une technique comptable donnant la possibilité de remplacer la valeur comptable des actions d'une société détenues par une société mère, par la valorisation de la part que la maison mère détient dans les capitaux propres de la filiale.

**OCEANE - Obligations Convertibles En Actions Nouvelles ou Existantes.**

**ORNANE - Obligation remboursable en numéraire et en actions nouvelles et existantes.**

**PdG – Part du Groupe** : Le résultat net part du groupe est la part du bénéfice net du groupe, dans les comptes consolidés (comprenant l'entreprise et ses filiales), après déduction de la part du résultat des filiales consolidées, de l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation 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