



Résultats du S1 2021 : forte hausse de la rentabilité intégrant des éléments non récurrents

- **Résultat net PdG : 7,3 M€ ; +73,0% (soit 0,18€/action dilué, +67,4%)**
- **RNR Foncière PdG/action dilué : 0,11 € ; +18,8%**
- **ANR/action dilué : 5,87€ ; +4,6% sur 12 mois**
- **Solidité du bilan : LTV de 45,7% et trésorerie de 32,1 M€**

Perspectives : résilience et confiance

- **Foncière : développement de 46 M€ d'actifs tertiaires dont 24 M€ mis en chantier au S2 2021**
- **Promotion : Carnet de commande et négociations en cours de 80,7 M€**

Le Conseil d'Administration de CBo Territoria, réuni le vendredi 10 septembre 2021, a arrêté les Résultats consolidés du 1^{er} semestre 2021.

Comptes consolidés audités en M€, normes IFRS	S1 2021	S1 2020	Variation
Chiffre d'affaires	36,4	37,8	-3,9%
Résultat des activités	9,9	8,1	+21,8%
Variation de juste valeur	1,6	(1,2)	NA
Résultat sur cession d'IP	0,7	0,3	+116,6%
Autres produits / (charges) opérationnelles	0,3	0,0	NA
Quote-part de résultat net de Sociétés Mises en Equivalence	0,8	0,8	-5,8%
Résultat opérationnel (y compris SME)⁽¹⁾	13,2	8,0	+64,2%
Coûts de l'endettement net	(3,1)	(2,5)	+25,4%
Résultat avant impôts	10,1	5,6	+81,5%
Impôt sur les résultats	(2,8)	(1,3)	+114,9%
Résultat net	7,3	4,3	+71,3%
Résultat net part du Groupe	7,3	4,2	+73,0%

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

Les procédures d'audit des comptes semestriels consolidés sont en cours.

CBo Territoria peu impacté par la crise sanitaire

Au 14 septembre 2021, La Réunion reste moins touchée par la pandémie que la métropole (1 858 cas actifs et 354 décès depuis l'apparition du premier cas –source : ARS). Compte tenu d'un nombre de lits limités et de l'insularité du territoire réunionnais, des mesures plus strictes qu'en métropole ont été appliquées notamment la fermeture des commerces non essentiels des centres commerciaux de plus de 10 000 m², du 5 avril au 19 mai 2021. Depuis le 31 juillet, un couvre-feu subsiste actuellement à partir de 21h.

A ce jour, l'impact prévisionnel de la crise sanitaire sur les comptes 2021 de CBo Territoria est limité à moins de 0,2 M€.

Retour à un niveau courant d'activité de la Promotion et hausse des revenus locatifs de la Foncière

Au 1^{er} semestre 2021, CBo Territoria a réalisé un chiffre d'affaires de 36,4 M€ en baisse de 3,9% compte tenu d'un retour, conforme aux prévisions du Groupe, à un niveau courant d'activité de la Promotion après le pic de 2019 et 2020.

Au niveau de la Foncière, les loyers bruts du patrimoine économique progressent de 8,6% à 12,6 M€, portés par ceux des actifs tertiaires qui atteignent 10,8 M€, soit + 9,7%. Ils représentent désormais 86% des revenus locatifs bruts globaux contre 84% au S1 2020.

Le chiffre d'affaires de la Promotion retourne au 1^{er} semestre 2021, à un niveau courant, soit 23,0 M€ (-10,2% par rapport au S1 2020).

- Baisse de 15,8% du bâti à 14,9 M€ liée à une base de comparaison élevée en 2020 pour le bâti tertiaire (-56%) avec notamment la livraison du Leroy Merlin ;
- Hausse de 2,2% des ventes de parcelles résidentielles et tertiaires à 8,1 M€.

Hausse de 20,5% du Résultat Net Récurrent de la Foncière et forte croissance du RN PdG tirée par la variation de la juste valeur

Au 1^{er} semestre 2021, l'activité de Foncière, y compris quote-part de SME, présente des loyers nets de 10,7 M€, soit une progression de +8,1% soutenue par la contribution des nouveaux actifs du Retail Park du Port et des bureaux acquis en Ile-de-France fin 2020.

L'optimisation des frais de structure (externalisation de la gestion immobilière Habitat), et une maîtrise du coût d'endettement* lui permettent de réaliser un Résultat Net Récurrent Part du Groupe de 4,2 M€, en progression de 20,5%. Le RNR PdG/action dilué ressort à 0,11€, soit +18,8%.

L'activité de Promotion augmente de 14,0% sa marge à 4,6M€ compte tenu d'une contribution exceptionnelle au mix produit des dernières parcelles tertiaires.

Fort de la progression des performances de ces deux activités et d'une hausse non récurrente de 2,8 M€ de la variation de la juste valeur, le Résultat net Part du Groupe de CBo Territoria augmente de 73,0% à 7,3 M€. Le Résultat Net PdG/action dilué ressort à 0,18 €, soit une hausse de 67,4%.

* hors valorisation du dérivé de l'ORNANE

Poursuite de la mutation du patrimoine économique vers les actifs tertiaires

Au 30 juin 2021, le patrimoine économique ressort à 383,6 M€, en croissance de 3,8% par rapport à fin 2020 suite à la livraison du Retail Park du Port. Il est constitué à 79% d'actifs tertiaires contre 74% fin 2020, confirmant sa mutation vers cette classe d'actifs. Sa valorisation, réalisée par des experts indépendants, qui demeure conservatrice par rapport au marché métropolitain, n'a pas été impactée par la crise sanitaire compte tenu de la résilience des actifs du Groupe.

Le patrimoine économique tertiaire progresse de 6,5% à 299,7 M€ avec l'intégration de nouveaux actifs. Il est particulièrement diversifié (bureaux 33%, commerces 56%, locaux d'activités 11%) et présente un taux de vacance stable à 4% démontrant la grande qualité des actifs. Son taux de rendement brut atteint 7,5%.

Au 1^{er} semestre 2021, le Groupe a poursuivi le développement de son patrimoine tertiaire avec :

- La livraison du dernier commerce (6 100 m²) du Retail Park du Port développé par CBo Territoria ;
- Le lancement d'un projet majeur à Combani à Mayotte, avec dans un premier temps, la réalisation d'un ensemble d'actifs commerciaux de 7 400 m² pour un investissement de 24 M€. Ces équipements, qui ont reçu l'autorisation d'exploitation commerciale, sont commercialisés à ce jour à 68% avec notamment un supermarché Carrefour de 1 920 m² et l'enseigne Monsieur Bricolage sur 1 200 m². Le lancement des travaux est prévu dans les prochaines semaines pour une mise en service au 2nd semestre 2023.

Sur la période, CBo Territoria a poursuivi son désengagement des actifs résidentiels avec la cession de 17 logements. A fin juin 2021, son patrimoine résidentiel est constitué de 302 logements contre 319 fin 2020, soit 12% du patrimoine économique contre 13% fin 2020.

Une solide structure bilancielle permettant de poursuivre les développements

Au 30 juin 2021, le bilan fait ressortir une trésorerie de 32,1 M€. La dette financière nette ressort donc à 197,9 M€. La LTV hors droits progresse légèrement à 45,7% (+1,3 point). 80% des emprunts sont à taux fixe contre 77% fin 2020. Le coût moyen de la dette est stable à 2,8%.

Actif Net Réévalué de 5,87€/action dilué (+ 4,6%)

Au 30 juin 2021, l'ANR progresse de +4,1% sur 12 mois à 216,3 M€, soit 5,87€/action dilué. La décote du titre, sur la base du cours de bourse moyen entre le 1^{er} et 10 septembre 2021, atteint 34% par rapport à l'ANR par action dilué.

Perspectives : Poursuite de la Fonciarisation de l'activité

Fort d'un bilan solide et d'un modèle économique diversifié et résilient, CBo Territoria entend poursuivre la croissance de sa Foncière avec le développement d'ici 2023 de 46 M€ d'actifs tertiaires dont 24 M€ mis en chantier au S2 2021.

Parallèlement, le Groupe poursuit la cession de ses logements sécurisée par l'accord conclu avec la SHLMR/Action Logement.

Pour 2021, le Groupe se fixe un objectif de croissance de 2% des loyers bruts à 23,8 M€.

L'activité de Promotion, levier de financement de la Foncière, poursuivra un niveau courant d'activités après le niveau record en 2019 et 2020 avec un carnet de commande et des négociations en cours pour 80,7 M€.

« Notre modèle économique diversifié a su démontrer sa résilience au cours des 18 derniers mois dans un contexte de crise sanitaire. La solidité de notre bilan et notre important pipeline de projets sur nos fonciers maîtrisés, tant en Promotion qu'en Foncière, nous permettent de rester confiants dans notre développement grâce à une visibilité à moyen terme » déclare Eric Wuillai, Président-directeur Général de CBo Territoria.

A propos de CBo Territoria

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

Le Groupe est depuis 5 ans dans le Top 10 (compartiment C) du Gaïa Index pour sa démarche ESG et s'appuie sur les meilleures pratiques pour sa gouvernance.

Propriétaire de 2 950 hectares, CBo Territoria a pour ambition de devenir majoritairement une Foncière Entreprise multi-régionale dont le développement est co-financé par les résultats de son activité de Promotion.

www.cboterritoria.com



CONTACTS

<p><u>RELATIONS INVESTISSEURS</u> Caroline Clapier Dir^{ce} Administrative et Financière direction@cboterritoria.com</p>	<p><u>Relations presse Paris</u> emiffre@capvalue.fr</p>	<p><u>Relations presse Réunion</u> Driscoll Delalain 06 92 12 82 86 ddelalain@cboterritoria.com</p>
--	--	---

GLOSSAIRE

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

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

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

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

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

Coût moyen de la dette = rapport entre les intérêts financiers payés sur l'exercice, avant capitalisation et l'encours moyen de la dette au cours de l'exercice

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

RNR ou Résultat net récurrent : Résultat net IFRS provenant des activités courantes et récurrentes

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.

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

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 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

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

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