



RESULTATS SEMESTRIELS 2023

Un premier semestre 2023 actif et solide

• Performance confirmée de la Foncière tertiaire

- Loyers nets tertiaires (y compris SME) en hausse de +7,4 % à 12,1 M€¹
- Résultat net récurrent en hausse de +21,0% à 6,0 M€
- Combani : livraisons prochaines du centre commercial (T4) et de Pôle emploi (T1 24)
- Galabé : Obtention et purge du permis de construire, lancement des travaux sur le début de l'année prochaine

• Promotion dynamique et taux de marge élevé

- Chiffre d'affaires Promotion (résidentielle et tertiaire) en hausse de +36,7 % à 28,5 M€
- Succès commerciaux des Pinel et ventes en Bloc en 2022
- Livraison du programme pour l'EPSMR² en mars 2023 et vente du dernier lot tertiaire au Portail
- Marge de promotion : 4,7 M€ (16,6% du CA) compte tenu de l'évolution du mix produits

• Résultats en croissance et situation financière solide

- Chiffre d'affaires : 41,7 M€ (+25,2%)
- Résultat des activités : 12,6 M€ (+8,6%)
- RNPG : 9,8 M€ (+17,1 %)
- Actif net réévalué : 238,6 M€ (+4,6% sur 12 mois, +0,5% sur 6 mois)
- Dette financière nette de 155,8 M€ (vs 156,3 à fin 2022)
- Trésorerie active à 21,0 M€ (post rachat obligataire et émission d'Ornane 2023)
- LTV HD : 36,3 % (37,2 % hors valorisation des instruments de couverture)

• Poursuite de la stratégie et perspectives solides à moyen terme

- **Relèvement de la guidance 2023** : croissance des revenus locatifs tertiaires³ attendue désormais à **+3,5% (vs +1%)**, compte tenu de la dynamique du premier semestre
- **Bon avancement du pipeline tertiaire⁴** : 106 M€ de projets en développement, dont 26 M€ en cours de construction à Mayotte et 26 M€ à lancer dans les 12 mois à la Réunion
- **Promotion : visibilité solide à 18 mois** avec un backlog de 46,2 M€ à fin juin 2023

« **CBo Territoria enregistre de très bons résultats ce semestre sur ses deux métiers.** Notre foncière tertiaire affiche une excellente dynamique opérationnelle et commerciale, et ce, en amont des livraisons à Mayotte qui contribueront à la croissance du patrimoine et des loyers du Groupe dans les prochains mois. La Promotion résidentielle reste solide, portée notamment par le caractère insulaire de notre territoire. Les nombreux programmes en cours de travaux lancés l'année dernière sont quasi intégralement commercialisés. Et, dans un contexte de taux très différent, nous nous apprêtons à lancer la commercialisation de nouveaux programmes au détail et en bloc pour regarnir notre offre. Nous poursuivons ainsi avec confiance notre stratégie de croissance grâce à notre équipe agile, experte et engagée pour le développement responsable de notre territoire », déclare Géraldine Neyret, Directeur général de CBo Territoria.

¹ Dont 1,7 M€ provenant des SME.

² Établissement Public de Santé Mentale de la Réunion.

³ Y compris SME. Revenus locatifs bruts tertiaires de 11,1 M€ au 30 juin 2023 (y compris 1,8 M€ de SME).

⁴ 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 lundi 11 septembre 2023, a arrêté les comptes consolidés semestriels clos au 30 juin 2023. Le rapport d'examen limité des commissaires aux comptes sur l'information financière semestriels a été émis sans réserve ce jour.

EVOLUTION DU PATRIMOINE ECONOMIQUE

CBo Territoria mène une stratégie de fonciarisation tertiaire et détient à fin juin 2023 un patrimoine économique tertiaire⁵ diversifié aux fondamentaux solides :

- une valorisation stable à 300,8 M€ HD par rapport à fin 2022 (81% du patrimoine total⁶) pour 133 000 m²,
- un taux d'occupation élevé de 97% (vs 98% au 31 décembre 2022) confirmant la qualité des actifs détenus,
- un niveau de loyers bruts annualisé de 24,5 M€ (yc quote-part SME) versus 23,8 M€ fin 2022,
- un taux de rendement brut droits inclus (DI) de 7,7% (vs 7,4% fin 2022).

Parallèlement, le Groupe détient 214 logements à fin juin 2023, qui ont vocation à être cédés à moyen terme.

Le patrimoine économique total⁶ du Groupe est valorisé 372,9 M€ hors droits, stable par rapport à fin 2022 (373,0 M€). Il se compose à 81% d'actifs tertiaires. La valeur totale du patrimoine hors droits (y compris projets tertiaires en cours) atteint 395,1 M€ fin juin 2023 (vs 388,1 M€ à fin 2022).

PERFORMANCE FINANCIERE DU PREMIER SEMESTRE 2023

Foncière : Résultat net récurrent (6,0 M€, +21%)

A fin juin 2023, les **revenus locatifs bruts du patrimoine économique tertiaire** progressent de +9,5% à 12,9 M€ (y compris 1,8 M€ de Q/P de SME) et ceux du patrimoine tertiaire hors SME de +8,9%. Les loyers nets tertiaires progressent de +7,4% à 12,1 M€ (+6,7% hors SME de 1,7 M€). La progression se décompose entre +1,3% d'effet périmètre, +4,5% d'indexation, +1,6% d'autres effets (dont loyers variables).

Les loyers bruts générés par les **actifs résidentiels** et agricoles ressortent à 1,4 M€ au 1^{er} semestre 2023 (contre 1,6 M€ fin juin 2022) à la suite des cessions réalisées sur la période.

Le Résultat Net Récurrent de la foncière s'établit ainsi à 6,0 M€ en progression de +21,0% sur un an.

Promotion : Marge promotion (4,7 M€, -8,9%)

Au 1^{er} semestre 2023, CBo Territoria a enregistré **un niveau de réservations (carnet de commandes) composé uniquement de programmes résidentiels de 19,0 M€** (contre 35,4 M€ au S1 2022, dont 5,3 M€ de programmes tertiaires), dont 7,6 M€ (31 lots) auprès des Particuliers et 11,4 M€ (65 lots) pour les terrains à bâtir. La demande reste soutenue, après le fort niveau de placements de 2022 dans l'attente du lancement de nouveaux programmes en cours de commercialisation (Pinel, Bloc, terrains à bâtir pour environ 200 lots). L'offre à fin juin s'élève ainsi à 22,2 M€ en résidentiel (contre 29,0 M€ à fin juin 2022), et la visibilité reste élevée avec un backlog de 46,2 M€ composé uniquement de résidentiel à fin juin 2023 (contre 33,9 M€ à fin juin 2022).

Le chiffre d'affaires (CA) de la promotion s'établit à 28,5 M€ à fin juin 2023 en croissance de +36,7% sur un an. Il se compose à 88% de résidentiel à 25,0 M€ en croissance de +36,8% porté par un doublement des ventes en bloc (10,6 M€) et des programmes Pinel (8,0 M€) par rapport au S1 2022. Le mix produit a ainsi fortement évolué sur un an. Le chiffre d'affaires du S1 2022 était pour mémoire composé à 46% de ventes de parcelles (22% au S1 2023) principalement situées dans la zone touristique à l'ouest générant des marges particulièrement élevées.

L'activité de promotion Tertiaire, activité opportuniste, s'élève sur le semestre à 3,5 M€ (+36%) et correspond à l'avancement des locaux de l'ESPMR, livrés en mars dernier, et à la vente du dernier lot tertiaire disponible sur la zone économique du Portail.

Au global, **le taux de marge demeure élevé compte tenu de l'évolution du mix produit à 16,6%** (versus 24,9% au S1 2022) avec une marge de promotion de 4,7 M€ (-8,9%).

⁵ 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.

⁶ Le patrimoine économique total 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.

Résultat des activités 12,6 M€ (+8,6%) et Résultat net part du Groupe 9,8 M€ (+17,1%)

En conséquence, le résultat des activités, composé à 70% des loyers nets de la foncière, ressort à 12,6 M€ à fin juin 2023 en croissance de +8,6%.

Le Résultat net Part du Groupe ressort à 9,8 M€ en croissance de +17,1% sur un an, soit 0,27€/action (contre 0,23 € à fin juin 2022). Il tient compte d'une variation de juste valeur de 1,0 M€ liée à l'avancement des projets de Combani à Mayotte (contre -0,3 M€ au 30 juin 2022) et d'une baisse ponctuelle du coût de l'endettement net de 0,9 M€ à - 2,0 M€ (contre -2,9 M€ au 30 juin 2022). Cette baisse s'explique principalement par la hausse des frais financiers portés à l'actif (transfert de charges) liée aux projets de Combani pour un montant de 1,1 M€ (contre 0,4 M€ au 30 juin 2022).

Actif Net Réévalué (ANR) : 238,6 M€ (+0,5% vs fin 2022 et +4,6% sur 12 mois)

Au 30 juin 2023, l'**Actif Net Réévalué ressort à 238,6 M€**, contre 228,2 M€ fin juin 2022 (+4,6%) et 237,5 M€ fin décembre 2022 (+0,5%). Sur le semestre, le résultat de la période compense la distribution du dividende 2022 de 8,6 M€. Ramené par action, l'ANR progresse de +4,6% sur 12 mois à 6,66 € (contre 6,37 € à fin juin 2022).

Structure financière et trésorerie solides - Un profil de dette diversifié et sécurisé

En juin 2023, **CBo Territoria a émis à nouveau une Ornane⁷ par placement privé** à échéance juin 2028 pour un montant de **15,1 M€** venant prendre le relais de l'Ornane émise en 2018 (pour 30 M€) arrivant à échéance en juillet 2024. Cette opération permet au Groupe de **conserver une diversification de ses sources de financement**, et **confirme la confiance des investisseurs institutionnels** (dont les principaux avaient déjà souscrit à la précédente émission) dans son modèle de développement dans un contexte économique pourtant plus exigeant pour les valeurs immobilières cotées.

Au cours du semestre, le Groupe a remboursé pour près de 32,1 M€ d'emprunts, dont 22,6 M€ d'Ornane 2018. A fin juin 2023, la dette financière brute du Groupe baisse ainsi à 180,4 M€, contre 195,4 M€ à fin décembre 2022 et se compose à 85% de financements hypothécaires, le solde étant composé des Ornanes en circulation et du PGE (prêt garanti par l'Etat) en cours d'amortissement. Après ces opérations, CBo Territoria conserve un niveau de **trésorerie solide de 21,0 M€**.

Après prise en compte des instruments de couverture, **84% de la dette financière est à taux fixe**. Le **coût moyen** de la dette ressort à 3,4% (contre 2,9% au 31 décembre 2022) et la **maturité** à 8 ans et 5 mois (+4 mois vs fin 2022).

Le ratio de LTV hors droits s'établit ainsi à 36,3% à fin juin (rappel 36,8% fin 2022 et 41,5% fin juin 2022). Hors valorisation des instruments de couverture, il ressort à 37,2%. L'ICR atteint 5,1x (vs 3,5x fin 2022) et le ratio Dette nette/Ebitda reste élevé à 5,5x.

PERSPECTIVES 2023

Pour l'ensemble de l'exercice, compte tenu de la dynamique observée au 1^{er} semestre 2023, **le Groupe relève son objectif de croissance des loyers bruts tertiaires (y compris SME) de +1% à +3,5%**.

En matière de promotion immobilière résidentielle, dans un contexte plus exigeant, le Groupe dispose d'une visibilité solide sur le bâti notamment compte tenu de la proportion de ventes en bloc, et un peu plus réduite sur les terrains à bâtir, qui enregistrent un délai d'écoulement plus lent lié aux difficultés d'accès au crédit par les acquéreurs.

Pour la foncière, le pipeline⁸ de projets tertiaires en développement à fin juin 2023 représente 106 M€ d'investissements, dont :

- 26 M€ à Mayotte correspondant au centre commercial Ylang Ylang à Combani livrable prochainement et aux bureaux de Pôle Emploi (début 2024), qui contribueront à la progression des loyers l'année prochaine ;
- et 26 M€ à La Réunion dont les chantiers devraient être lancés dans les 12 mois, en fonction de l'avancée de leur commercialisation. Parmi ceux-ci, le projet Galabé, au sein du pôle tertiaire de Savanna, dont le permis de construire est purgé depuis fin juin 2023, se compose de deux immeubles pour un total de 4 260 m². Les travaux devraient démarrer au 1^{er} semestre 2024 et la livraison intervenir fin 2025.

⁷ Cf communiqué de presse diffusé le 27 juin 2023, disponible sur le site internet de la société section finance.

⁸ Projets en construction, projets à lancer dans les 12 mois et projets identifiés sur fonciers maîtrisés à horizon moyen terme.

Le rapport financier semestriel a été déposé auprès de l'AMF ce jour et mis à disposition sur cboterritoria.com Rubrique Finance / Documents financiers.

Un support de présentation accompagnant ce communiqué de presse sera mis en ligne à 9h00 le 13 septembre sur cboterritoria.com Rubrique Finance / Documents financiers.

Calendrier financier 2024 : Chiffre d'affaires annuel 2023 – mardi 6 février 2024

A propos de CBo Territoria (FR0010193979, CBOT)

Acteur immobilier de référence à La Réunion depuis près de 20 ans, CBo Territoria est devenue une foncière de développement multi-régionale spécialisée sur les actifs tertiaires (300,8 M€, soit 81% de son patrimoine total en valeur à fin juin 2023). 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 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, la RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) est par nature dans l'ADN de l'entreprise. Son engagement et ses actions sont reconnus par le Gaïa-Index, indice français de référence des petites et moyennes valeurs les plus vertueuses en matière de RSE. Depuis son entrée en 2016, CBo Territoria reste dans le haut du classement de sa catégorie.

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

ANNEXES

ACTIVITE OPERATIONNELLE

CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE	S1 2023	S1 2022	Variation
Revenus locatifs bruts	12,5	11,8	+5,9%
<i>Dt Foncière tertiaire (hors Q/P SME)</i>	11,1	10,2	+8,9%
<i>Dt résidentiel</i>	0,9	1,1	-23,4%
<i>Dt Autres revenus</i>	0,5	0,5	+11%
Promotion	28,5	20,9	+36,7%
Autres activités	0,6	0,6	-12,1%
Chiffre d'affaires consolidé (en M€)	41,7	33,3	+25,2%

CHIFFRE D'AFFAIRES PROMOTION	S1 2023	S1 2022	Variation
Résidentiel	25,0	18,3	+36,8%
<i>Ventes en Bloc (Intermédiaire et Social)</i>	10,6	5,3	+102%
<i>Clients Particuliers (Intermédiaire – Pinel DOM)</i>	8,0	3,5	+130%
<i>Ventes de terrains à bâtir</i>	6,4	9,6	-33%
Tertiaire	3,5	2,6	+36,0%
<i>Immeubles tertiaires</i>	3,0	2,4	+26%
<i>Ventes de terrains à bâtir et divers</i>	0,5	0,2	+172%
Chiffre d'affaires promotion total (en M€)	28,5	20,9	+36,7%

COMPTE DE RESULTAT (IFRS)

	S1 2023	S1 2022	Variation
Chiffre d'affaires	41,7	33,3	+25,2%
Résultat des activités	12,6	11,6	+8,6%
Solde net des ajustements de juste valeur	1,0	(0,3)	
Résultat sur cessions d'immeubles de placement	0,1	0,5	
Autres charges et produits opérationnels	(0,0)	1,1	
Quote-part des résultats des SME	1,1	1,0	
Résultat opérationnel après SME¹	14,7	13,8	+6,7%
Coût de l'endettement financier net et autres charges et produits financiers	(1,9)	(3,0)	
Impôt sur les résultats	(3,0)	(2,4)	
Résultat net	9,8	8,4	
Résultat net Part du Groupe (RNPG)	9,8	8,4	+17,1%
Résultat net PdG par action (€)	0,27	0,23	
Nombre d'actions pondéré	35 809 032	35 827 530	

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

EVOLUTION DU PATRIMOINE (HORS DROITS)

	En M€
Patrimoine économique global au 31.12.2022	388,1
Actifs bâtis en cours	15,1
Patrimoine économique au 31.12.2022	373,0
CAPEX	0,2
Variation de juste valeur	(0,3)
Patrimoine économique au 30.06.2023	372,9
Actifs bâtis en cours	22,1
Patrimoine économique global au 30.06.2023	395,1

BILAN (IFRS)

ACTIF en M€	30.06.2023	31.12.2022
Actifs non courants	358,8	351,0
Immeubles de placement	334,7	327,4
Titres mis en équivalence	13,6	12,5
Valorisation des instruments de couverture	3,6	3,9
Autres actifs non courants	6,9	7,1
Actifs courants	131,8	146,8
Stocks et en cours	68,9	71,8
IP destinés à la vente	19,3	19,4
Clients et autres débiteurs	22,5	20,3
Trésorerie	21,0	35,2
PASSIF en M€		
Capitaux propres	238,7	237,6
Groupe	238,6	237,5
Intérêts minoritaires	0,0	0,1
Passifs non courants	198,3	210,4
Dettes financières à MT/LT	161,7	174,1
Impôts différés	35,9	35,5
Autres passifs non courants	0,7	0,8
Passifs courants	53,7	49,8
Dettes financières à CT (y compris emprunts obligataires)	18,8	21,3
Fournisseurs et autres dettes	34,9	28,5
Total du Bilan	490,6	497,8

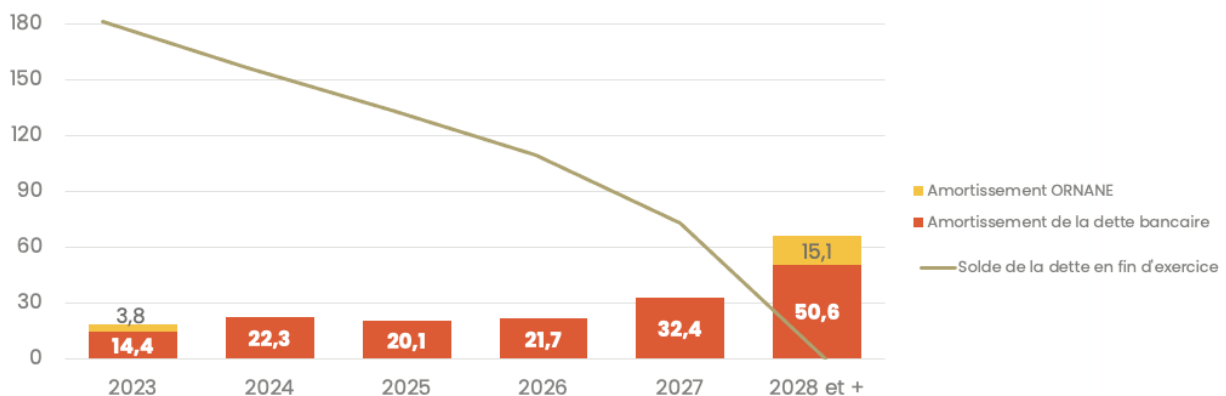
LOAN-TO-VALUE (LTV)

En M€

	30.06.2023	31.12.2022
Immeubles de placement	334,7	327,4
Immeubles de placement destinés à la vente	+ 19,3	19,4
Immeubles d'exploitation hors Siège	+ 5,8	6,0
Stocks / promotion	+ 68,9	71,8
Total Actifs (A)	= 428,7	424,7
Dettes à moyen et long terme	161,7	174,1
Dettes à court terme	+ 18,8	21,3
Autres actifs financiers (effet instrument de couverture)	- 3,6	3,9
Trésorerie active	- 21,0	35,2
Total dette (B)	= 155,8	156,3
LTV Hors droits (B/A)	36,3%	36,8%

Échéancier de la dette brute (bancaire et obligataire) au 30 juin 2023

En M€



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

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'arrêt

Coût moyen de la dette : rapport entre les intérêts financiers payés sur l'exercice avant capitalisation et l'encours moyen de la dette de l'exercice

ICR (interest coverage ratio) : taux de couverture des intérêts financiers par le résultat opérationnel.

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

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

Stock de réservations : programmes vendus (réservés) non actés

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