



CBo Territoria SA
SA au capital de 48 242 560,08 €
Siège social : Cour de l'Usine – La Mare
97438 Sainte-Marie (La Réunion)
R.C.S. de Saint-Denis (La Réunion) n° 452 038 805

Rapport financier semestriel

Semestre clos le 30/06/2021

Le présent rapport financier semestriel porte sur le semestre clos le 30 juin 2021 et est établi conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier et 222-4 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Il a été diffusé conformément aux dispositions de l'article 221-3 du Règlement général de l'AMF. Il est notamment disponible sur le site de notre société ([www.cboterritoria.com/CBoTerritoria/Finances/Espace Actionnaires/Documents à télécharger/Rapports semestriels](http://www.cboterritoria.com/CBoTerritoria/Finances/EspaceActionnaires/Documentsàtélécharger/Rapportssemestriels)).

SOMMAIRE

01	Attestation de la personne responsable du rapport financier semestriel	2
02	Rapport semestriel d'activité	4
03	Comptes Consolidés Résumés	19
04	Rapport des Commissaires aux comptes	56
05	Glossaire	59

ATTESTATION DU RESPONSABLE

ATTESTATION DU RESPONSABLE

PERIODE DU 1^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2021

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés résumés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité figurant en pages suivantes présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Sainte-Marie, le 30 septembre 2021



Eric Wuillai
Président Directeur Général

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

Société cotée sur le marché Euronext de la Bourse de Paris suite au transfert opéré en décembre 2011 (et précédemment cotée, depuis mai 2005, sur le marché Alternext), CBo Territoria est un opérateur immobilier, propriétaire au 30 juin 2021 d'un patrimoine foncier de plus de 2 900 hectares. Le Groupe maîtrise l'ensemble de la chaîne de création de valeur des marchés immobiliers en aménageant des quartiers d'ensemble, à vocation résidentielle ou d'activités économiques.

Viabilisant ces terrains avec une vision d'ensemblier, CBo Territoria valorise son patrimoine foncier puis développe des opérations immobilières diversifiées, en tant que promoteur immobilier majoritairement en logements et terrains à bâtir mais également en Immobilier tertiaire. Le cash-flow ainsi généré permet de financer le développement d'actifs de rendement.

CBo Territoria a pour ambition de devenir majoritairement une Foncière centrée sur l'immobilier tertiaire à La Réunion, Mayotte et progressivement en métropole. Le Groupe s'est engagé dans la mutation de son patrimoine qui consiste à céder l'ensemble de ses logements intermédiaires, Immeubles de Rendement désormais non stratégiques, afin de dégager des ressources pour financer de nouveaux Immeubles de Rendement tertiaires, à rendement plus élevé.

Le développement d'actifs majoritairement commerciaux de la Foncière par des acquisitions de fonciers ou d'actifs bien situés, en totalité ou en partenariat (SME), représente des relais de croissance à haut rendement hors terrains historiques.

1. SITUATION ET ACTIVITES AU COURS DU SEMESTRE

Crise sanitaire Covid-19

La campagne de vaccination contre la COVID-19 s'est accélérée au 1^{er} semestre 2021. Les autres mesures relatives à la lutte contre la propagation de l'épidémie (couvre-feu, port du masque, dépistage, etc...) ont été appliquées en cohérence avec l'évolution de la situation sanitaire. Selon l'INSEE (note de conjoncture 01/07/2021), « en moyenne annuelle, le PIB rebondirait vivement en 2021 (+6,0 % après -8,0 %). La consommation des ménages, qui avait le plus contribué à la perte de 2020, contribuerait symétriquement le plus à la progression en 2021 ».

L'économie réunionnaise résiste au 1^{er} semestre 2021 aux nouvelles mesures de restriction sanitaires mises en place à partir de février. L'emploi salarié continue de croître, le chômage se stabilise. Pour les secteurs les plus exposés aux restrictions induites par la crise sanitaire, l'emploi résiste grâce au recours aux dispositifs d'activité partielle.

L'impact des différentes mesures appliquées à La Réunion sur l'activité de CBo Territoria est très limité. En effet, les centres commerciaux du Groupe sont restés ouverts hormis les boutiques non essentielles de la galerie des Terrass à Saint-Joseph qui ont été fermées par mesure administrative du 2 avril au 19 mai. Les secteurs d'activités tels que la restauration, le sport en salle et l'événementiel ont été fortement exposés mais ont une faible contribution à l'activité du Groupe. La Foncière affiche un taux d'occupation financière au 30 juin 2021 de 96%, stable par rapport à fin 2020 et un taux de collecte de 96% pour le 1^{er} semestre.

CBo Territoria SA confirme sa résilience grâce à la diversité de ses métiers qui pondère les risques et a poursuivi ses activités au cours du 1^{er} semestre 2021 conformément aux axes stratégiques de développement.

CBo Territoria a finalisé le retail park du Port constitué du plus grand Leroy Merlin de l'île vendu au groupe Ravate, de près de 16 000 m² de commerces gardés en patrimoine à 100% ou en partenariat avec l'exploitant.

Le projet de développement à Combani à Mayotte s'est affiné (cf. 4. DEVELOPPEMENT ET PERSPECTIVES ci-après) et les négociations en vue des signatures au 2nd semestre ont avancé.

1.1 EN PATRIMOINE (AU NIVEAU DE L'ACTIVITE DE FONCIERE)

Le 1^{er} semestre 2021 a été caractérisé par :

- La livraison des derniers commerces du Retail Park du Port (6 100 m² gardés en Patrimoine et commercialisés à 91% au 30 juin 2021);
- La cession de 17 logements en fin de défiscalisation et d'un local commercial en pied d'immeuble à Beauséjour, Sainte-Marie).

Synthèse Revenus locatifs

Au 1^{er} semestre 2021, le pôle Foncière, activité phare de CBo Territoria, affiche une progression de 8,6 % à 12,6 M€ (vs 11,6 M€ au 1^{er} semestre 2020).

<i>Foncière</i> <i>En M€</i>	S1 2021	S1 2020	Var.	Var.
Revenus locatifs Immo. Tertiaire	9,2	8,7	0,5	+5,7%
Revenus locatifs Immo. Habitat	1,3	1,4	-0,1	-3,7%
Revenus locatifs agricoles et divers	0,5	0,4	0,1	+25,5%
Total Revenus locatifs bruts	11,0	10,5	0,5	+5,1%
Revenus locatifs bruts SME	1,6	1,1	0,5	+41,1%
Total Revenus locatifs bruts yc SME	12,6	11,6	1,0	+8,6%

Les revenus locatifs bruts des Immeubles de Rendement tertiaires en service progressent de 5,7% à 9,2 M€ suite aux bons résultats des commerces alimentaires et grâce à la contribution des bureaux Les Reflets acquis en Ile-de-France fin 2020. Le 1^{er} semestre 2020 avait par ailleurs été impacté par des franchises COVID.

La quote-part des loyers bruts issus des Immeubles de Rendement tertiaires détenus en Société Mise en Equivalence (SME) représente au 1^{er} semestre 2021 1,6 M€ (vs 1,1 M€ au 1^{er} semestre 2020) grâce à la bonne performance de l'hypermarché E. Leclerc de Saint-Joseph (19 800 m² SU détenus à 50/50 avec l'exploitant) et suite à la mise en service fin 2020 du commerce R'Déco (3 500 m²) au sein du Retail Park du Port.

Les revenus locatifs bruts générés par les Immeubles de Rendement tertiaires (yc QP SME) représentent 86% des revenus locatifs bruts du patrimoine économique contre 85% au 1^{er} semestre 2020.

Les revenus locatifs bruts des actifs Habitat, typologie de biens dont le Groupe se désengage, reculent de 3,7% à 1,3 M€ compte tenu des cessions de logements en fin de défiscalisation, notamment à la SHLMR/Action Logement, signataire d'un protocole pour l'acquisition progressive des logements en patrimoine et des nouveaux programmes de logements sociaux et intermédiaires de CBo Territoria.

1.2 EN PROMOTION

L'activité en promotion immobilière et vente de terrains est développée sur les cinq lignes de produits suivantes : Habitat privé, Habitat social, Immobilier tertiaire, parcelles à bâtir Habitat et parcelles à vocation économique et divers (grandes parcelles en opérations d'aménagement à vocation spécifique, et terrains « isolés »).

Synthèse Chiffre d'affaires Promotion

Le chiffre d'affaires en promotion (le chiffre d'affaires est comptabilisé en fonction du taux d'avancement technique et de la commercialisation pour les immeubles bâtis vendus en VEFA et constaté à la signature de l'acte de vente pour les Terrains et les immeubles bâtis vendus livrés) se décompose comme suit :

M€	Chiffre d'affaires S1 2021	Chiffre d'affaires S1 2020	Variation
Promotion Immeubles bâtis	14,9	17,7	-15,8%
dont Habitat Privé	8,2	6,1	33,6%
dont Habitat Social	2,6	2,1	20,6%
dont Immobilier tertiaire	4,2	9,5	-56,0%
Promotion Terrains à bâtir	8,1	7,9	2,2%
dont Ventes de parcelles à bâtir Habitat	4,6	5,4	-15,2%
dont Ventes de terrains à bâtir pour activités économiques et divers	3,5	2,6	38,8%
Total Promotion	23,0	25,7	-10,2%

Au 1^{er} semestre 2021, le chiffre d'affaires Promotion recule de 10,2% à 23,0 M€. Après deux années de pic d'activité portées par le tertiaire (VEFA du plus grand Leroy Merlin de La Réunion), le chiffre d'affaires de la Promotion retourne, au 1^{er} semestre 2021, à un niveau courant.

En promotion immobilière Habitat Privé

Immobilier résidentiel - Secteur privé	Ventes actées Au 30/06/2021	Réservations Au 30/06/2021	Stocks/en cours Au 30/06/2021
Logements achevés, en stocks au 31/12/2020	9	13	29
Logements en chantier ou livrés au 30/06/2021	6	4	3
Nouveaux programmes à lancer		4	0
Total Activité S1 2021	15	21	32
dont ventes lot par lot	15	21	61
dont ventes en bloc	-	-	-
Total Activité S1 2020	58	111	72
dont ventes lot par lot	12	35	72
dont ventes en bloc	46	76	-

Les ventes conclues sur le 1^{er} semestre 2021 s'élèvent à 15 logements (aucune vente en bloc à la SHLMR/Action Logement sur la période), contre 12 logements au 1^{er} semestre 2020 (hors 46 logements vendus en bloc).

Le chiffre d'affaires semestriel de la Promotion en Habitat privé affiche une progression de 33,6% à 8,2 M€, tirée par les chantiers des ventes actées au 2nd semestre 2020.

Le nombre de logements sous contrat de réservation est de 21 logements contre 37 logements au 31 décembre 2020. De nouveaux programmes « Pinel » et de VEFA en bloc sont en cours de négociation et représentent près de 200 logements.

En promotion immobilière Habitat Social

L'activité dans l'Habitat social, segment de marché mature, affiche un chiffre d'affaires au 1^{er} semestre 2021 de 2,6 M€, soit un rebond de 20,6% lié à l'avancement des chantiers en cours (83 logements sociaux en cours au 1^{er} semestre 2021 vs 125 au 1^{er} semestre 2020). Le Groupe négocie actuellement un programme de 30 logements en VEFA.

En promotion immobilière tertiaire

Le chiffre d'affaires semestriel est de 4,2 M€ en baisse de 56,0% compte tenu d'une base de comparaison élevée avec 2020 (achèvement et livraison fin 2020 du plus grand Leroy Merlin de l'île).

La Promotion dans le bâti tertiaire, activité opportuniste non récurrente, a été marquée au 1^{er} semestre 2021 par la signature d'une VEFA avec l'Établissement Public de Santé Mentale de La Réunion (EPSMR) pour 3 100 m² de locaux dans le quartier d'affaires de la Mare à Sainte-Marie. La contribution au chiffre d'affaires est limitée compte tenu du démarrage du chantier en juin 2021. La livraison est prévue en février 2023.

Les programmes réalisés en Promotion immobilière tertiaire répondent notamment à des demandes spécifiques et participent à la réussite des quartiers d'ensemble développés par le Groupe.

En ventes de Parcelles à bâtir Habitat

Terrains - Parcelles à bâtir Habitat	Nombre de parcelles	Dont ventes actées Au 30/06/2021	Dont réservations Au 30/06/2021	Dont disponibilités
Lotissements Habitat en stocks au 31/12/2020	193	31	103	59
Nouveaux lotissements Habitat livrés ou en cours au 30/06/2021	37	0	4	33
Total Activité S1 2021	230	31	107	92
<i>Total Activité S1 2020</i>	<i>284</i>	<i>30</i>	<i>92</i>	<i>124</i>

CBo Territoria a signé 31 ventes au 1^{er} semestre 2021 contre 30 au 1^{er} semestre 2020.

Le chiffre d'affaires des parcelles à bâtir Habitat s'élève à 4,6 M€ (-15,2%) après un 1^{er} semestre 2020 bénéficiant d'une offre très haut de gamme.

Au 30 juin 2021, le stock de contrats de réservation en parcelles Habitat atteint 107 lots contre 106 lots à fin décembre 2020.

L'offre diversifiée en lotissement constitue un produit complémentaire de l'offre développée en promotion immobilière logement. Il s'agit également d'un secteur fortement générateur de cash-flow.

Concernant les Ventes des terrains à vocation économique et divers

Cette activité ponctuelle consiste en la vente de terrains à bâtir tertiaires et de divers terrains : grands terrains aménagés destinés à des usages spécifiques, petits terrains isolés.

Les ventes ont été réalisées à hauteur de 3,5 M€ au 1^{er} semestre 2021 (vs 2,6 M€ au 1^{er} semestre 2020) et concernent le Parc d'activité Actis à Sainte-Marie et un grand terrain à Roche Café à Saint-Leu.

Le stock de réservations en terrains à bâtir à vocation économique, avec la fin de la commercialisation du programme Actis, est de 12 800 m² au 30 juin 2020 contre 20 600 m² à fin décembre 2020.

1.3 EN MATIERE DE VALORISATION DU FONCIER ET D'AMENAGEMENT

En synthèse sur les opérations d'aménagement et le potentiel constructif :

Le Groupe opère actuellement sur quatre zones d'aménagement, à dominante résidentielle. Il développe également des projets hors foncier historique.

Les opérations d'aménagement en phase opérationnelle portent sur une superficie totale de plus de 150 hectares, pour un potentiel d'opérations immobilières restant à réaliser représentant 1 500 logements et plus de 40 000 m² de locaux professionnels. La maîtrise foncière résultant de ces opérations d'aménagement sécurise ainsi le plan de développement.

2. ACTIFS IMMOBILIERS

Le total des Immeubles de placement et Stocks immobiliers détenus par CBo Territoria au 30 juin 2021 s'élève à 422,9 M€, contre 419,8 M€ au 31 décembre 2020. Les actifs immobiliers incluant la valeur nette comptable des immeubles d'exploitation, hors siège, s'élèvent à 433,4 M€ (vs 431,5 M€ au 31 décembre 2020).

<i>Total Actifs Immobiliers</i> <i>En M€</i>	30/06/2021	31/12/2020	Var. M€	Var. %
Immeubles de Placement hors en cours *	342,3	328,6	13,7	4%
Immeubles de rendement en cours	2,2	14,3	-12,1	-85%
Total Immeubles de Placement	344,5	342,9	1,6	0%
Total Stocks et En-Cours Immobiliers	78,4	76,9	1,5	2%
Total IP et Stocks immobiliers	422,9	419,8	3,0	1%
Immeubles d'exploitation hors siège	10,5	11,7	-1,2	-10%
Total Actifs Immobiliers	433,4	431,5	1,9	-3%

* Y compris Immeubles de Placement destinés à la vente.

2.1 IMMEUBLES DE PLACEMENT (PATRIMOINE)

Les Immeubles de placement s'analysent ainsi :

Immeubles de Placement (IP) en M€	30/06/2021	31/12/2020	Variation en %
Immeubles de rendement tertiaires ⁽¹⁾	258,4	240,4	+7,5%
Immeubles de rendement Habitat ⁽²⁾	45,6	47,9	-4,9%
S/Total Immeubles de rendement (IR) bâtis en service	304,0	288,3	+5,4%
Immeubles de Placement Terrains	38,3	40,3	-4,9%
Immeubles de rendement Bâtis en cours	2,2	14,3	-84,5%
S/Total IP Terrains et Immeubles de rendement (IR) bâtis en cours	40,5	54,6	-25,8%
Total Immeubles de Placement (IP)	344,5	342,9	+0,5%

⁽¹⁾ dont IP destinés à la vente : 0,2 M€ au 30/06/2021 contre 0,4 M€ au 31/12/2020

⁽²⁾ dont IP destinés à la vente : 23,3 M€ au 30/06/2021 contre 8,1 M€ au 31/12/2020

Au 30 juin 2021, CBo Territoria est propriétaire d'un patrimoine diversifié (Immobilier tertiaire, Habitat, Terrains) :

- Les Immeubles de Rendement tertiaires en service (94 200 m² de Surface Utile hors sociétés mises en équivalence), diversifiés entre Locaux commerciaux (50 600 m²), Bureaux (30 200 m²) et Locaux d'activités (13 400 m²), offrent un rendement brut élevé (7,7%) ;
- Les Immeubles de Rendement Habitat en service constitués de 302 logements (23 200 m² de Surface Utile) ayant pour leur totalité bénéficié des gains fiscaux liés à la défiscalisation outre-mer et offrant un rendement brut de 5,5% brut (sur la base de leurs justes valeurs), ont vocation à faire l'objet d'arbitrages financiers aux termes des périodes de défiscalisation (34 logements sont destinés à la vente lot par lot et 2 programmes de 118 logements sont destinés à la vente en bloc au 30 juin 2021, représentant 23,3 M€) ;
- Immeubles de Placement Terrains (hors Terrains bâtis, hors Terrains exploitation et hors Terrains en stocks, contribuant au patrimoine foncier total du Groupe de 2 950 hectares) totalisent plus de 2 600 hectares.

Le Groupe continue à développer des Immeubles de Rendement. Ils sont classés en Immeubles de Rendement en cours. Le solde de ces Immeubles de Rendement en cours est de 2,2 M€ au 30 juin 2021 et ne concernent que l'Immobilier tertiaire.

En tenant compte de la quote-part des Immeubles de Placement détenus par des sociétés comptabilisées par mise en équivalence, hors encours, le Patrimoine économique est le suivant :

	Surface	Valeur Hors Droits (M€)
Immobilier tertiaire	94 200 m ²	258,4
dont		
commerces	50 600 m ²	150,4
bureaux	30 200 m ²	81,2
locaux d'activité	13 400 m ²	26,8
Immobilier d'habitation	23 400 m ²	45,6
Réserves foncières	2 630 ha	38,3
Total hors SME		342,3
Patrimoine mise en équivalence à 100%	34 800 m ²	82,6
en quote-part		41,3
Total Patrimoine économique		383,6

2.2 STOCKS (PROMOTION IMMOBILIERE)

Les stocks immobiliers se décomposent ainsi :

<i>Stocks (nets)</i> <i>En M€</i>	30/06/2021	31/12/2020
Stocks Immobilier Habitat (projets, en cours et achevés)	9,1	11,2
Stocks Immobilier Tertiaire (projets, en cours et achevés)	10,5	12,0
Sous-total Stocks Opérations immobilières	19,6	23,1
Terrains en opérations d'aménagement	29,8	23,4
Parcelles individuelles et Autres terrains	28,9	30,4
Sous-total Stocks Terrains	58,8	53,8
Total Stocks immobiliers (nets)	78,4	76,9

Les stocks Habitat diminuent à 9,1 M€ au 30 juin 2021 suite aux ventes de la période dans des programmes achevés ou déjà en chantier à fin 2020.

Les stocks tertiaires baissent à 10,5 M€ principalement suite à la vente du local du Retail Park du Port accueillant la brasserie - restaurant - pub « Au Bureau » et à la VEFA signée avec l'EPSMR à La Mare à Sainte-Marie.

Les stocks Terrains augmentent à 58,8 M€. Ils tiennent compte des sorties de stocks liées aux ventes de parcelles du 1^{er} semestre et des travaux de la période sur les ZAC et sur les lotissements.

3. RESULTATS FINANCIERS

Les comptes consolidés résumés du groupe CBo Territoria sont établis au 30 juin 2021 selon le référentiel IFRS, tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

3.1 COMPTE DE RESULTAT

<i>En millions d'euros - IFRS</i>	S1 2021	S1 2020	Variation	
Chiffre d'affaires	36,4	37,8	-1,5	-3,9%
Résultat des activités	9,9	8,1	1,8	21,8%
Variation juste valeur	1,6	-1,2	2,8	-228,0%
Plus-value de cessions	0,7	0,3	0,4	116,6%
Autres charges opérationnelles	0,3	0,0	0,3	N/S
Quote-part des résultats des Sociétés Mises en Equivalence (SME)	0,8	0,8	0,0	-5,8%
Résultat opérationnel après SME	13,2	8,0	5,2	64,2%
Coût de l'endettement financier net	-3,1	-2,5	-0,6	25,7%
Résultat avant impôts	10,1	5,6	4,5	81,5%
Impôt sur les résultats	-2,8	-1,3	-1,5	114,9%
Résultat net	7,3	4,3	3,0	71,3%
Résultat net Part du Groupe	7,3	4,2	3,1	73,0%

Les principaux agrégats du compte de résultat et du bilan se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

1er semestre 2021	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe
<i>En millions d'euros (M€)</i>				CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires	11,0	23,0	2,3	36,4
Marge opérationnelle	9,3	4,6	/	/
<i>En % du CA</i>	85,0%	19,9%	/	/
Résultat des activités	9,3	4,6	(4,0)	9,9
Bilan				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeubles de placement	344,5	/	/	344,5
Autres Actifs non courants	0,1	/	20,2	20,3
Stocks et en-cours	/	78,4	0,1	78,5

1er semestre 2020 En millions d'euros (M€)	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires	10,5	25,7	1,7	37,8
Marge opérationnelle	9,1	4,0	/	/
En % du CA	87,5%	15,6%	/	/
Résultat des activités	8,9	4,0	(4,8)	8,1
Bilan				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeubles de placement	338,9	/	/	338,9
Autres Actifs non courants	0,1	/	19,1	19,2
Stocks et en-cours	/	89,4	0,1	89,6

(A) le secteur « autres » regroupe les Autres activités, les Frais de gestion nets (non imputés aux marges d'activités) et les Produits et Charges non ventilés.

Les revenus d'activités ont été détaillés dans les paragraphes précédents.

Au 1^{er} semestre 2021, l'activité de Foncière présente des revenus locatifs nets de 9,3 M€ représentant 85,0% des revenus locatifs bruts.

L'activité de Promotion affiche une marge de 4,6 M€ en hausse de 14,0%. Compte tenu d'un mix produit favorable, le taux de marge ressort sur le semestre à 19,9% contre 15,6 % au 1^{er} semestre 2020.

Le Résultat semestriel des activités est de 9,9 M€ en hausse de 21,8%.

Au 1^{er} semestre 2021, la Juste Valeur augmente de 1,6 M€ sur la période, dont +2,1 M€ sur le tertiaire liés principalement à la livraison au 1^{er} semestre des derniers commerces du Retail Park.

La quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence est stable à 0,8 M€ mais tient compte d'une part de revenus récurrents plus importante suite à la livraison du commerce R'Deco au Retail Park du Port fin 2020.

Le Résultat Opérationnel après SME ressort à 13,2 M€ contre 8,0 M€ au 1^{er} semestre 2020, soit une hausse de 64,2%.

Le coût de l'endettement financier net s'élève à (2,9) M€ contre (2,7) M€.

Le résultat net Part du Groupe ressort à 7,3 M€, en forte hausse de 73,0% par rapport au 1^{er} semestre 2020.

3.2 AU NIVEAU DU BILAN

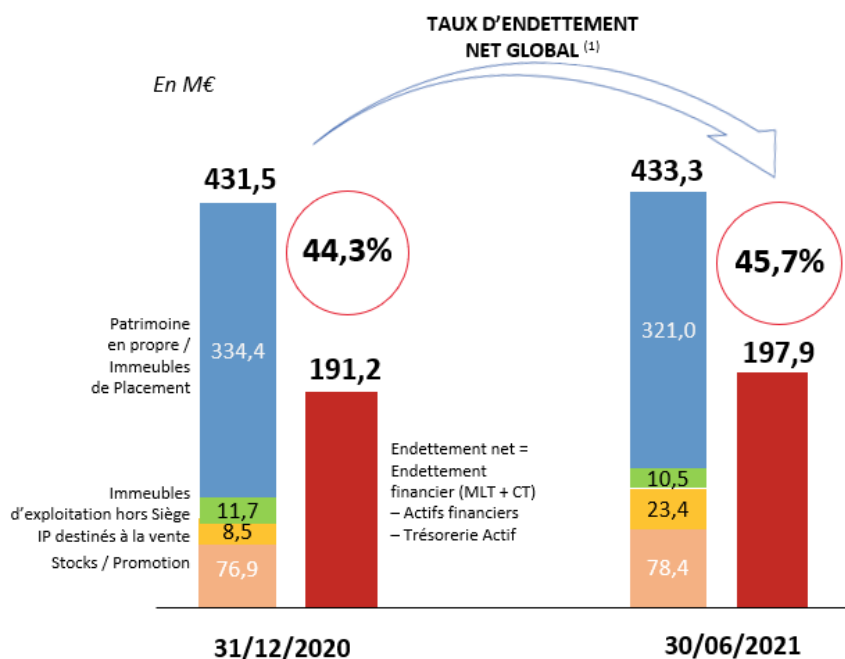
<i>En millions d'euros</i>	30/06/2021	31/12/2020
ACTIFS NON COURANTS		
Immobilisations incorporelles	0,1	0,1
Immobilisations corporelles	11,1	12,4
Immeubles de placement	321,0	334,4
Participation dans les entreprises associées et co-entreprises	9,0	8,1
Actifs financiers	0,1	1,2
Total Actifs non courants (I)	341,3	356,2
ACTIFS COURANTS		
Immeubles de placement destinés à la vente	23,4	8,5
Stocks et en-cours	78,5	77,0
Clients et autres créances	27,9	24,7
Créances d'impôt	1,0	0,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	32,1	44,6
Total Actifs courants (II)	162,9	155,1
TOTAL ACTIF (I) + (II)	504,3	511,3
<hr/>		
<i>En millions d'euros</i>	30/06/2021	31/12/2020
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS		
Capital	48,2	48,2
Primes liées au capital	26,7	26,7
Réserves consolidées	134,1	127,5
Résultat consolidé	7,3	14,2
Capitaux propres (Part Groupe) (A)	216,3	216,6
Réserves des participations ne donnant pas de contrôle	0,4	0,5
Résultat des participations ne donnant pas de contrôle	(0,0)	(0,1)
Intérêts minoritaires (B)	0,3	0,4
Capitaux propres consolidés (A + B)	216,7	217,0
PASSIFS NON COURANTS		
Dettes financières dont OCEANE (part à plus d'un an)	204,0	208,9
Provisions non courantes	1,3	1,1
Impôts différés passifs	31,1	30,0
Autres passifs long terme	0,4	0,6
Total Passifs non courants (I)	236,8	240,6
PASSIFS COURANTS		
Dettes financières (part à moins d'un an)	26,0	28,2
Fournisseurs et autres dettes	24,8	24,6
Dettes d'impôt	0,0	0,9
Total Passifs courants (II)	50,8	53,7
TOTAL DES PASSIFS (I) + (II)	287,6	294,3
TOTAL PASSIF	504,3	511,3

Capitaux propres :

Les capitaux propres consolidés Part du Groupe s'élèvent à 216,3 M€ au 30 juin 2021 contre 216,6 M€ au 31 décembre 2020. Leur évolution s'explique notamment par le résultat net Part du Groupe du 1^{er} semestre 2021 pour +7,3 M€ et le versement du dividende 2020 à hauteur de (8,2) M€.

Endettement net :

L'endettement net (après prise en compte de la trésorerie active et des actifs financiers garantissant des emprunts) au 30 juin 2021 s'élève à 197,9 M€ (contre 191,2 M€ au 31 décembre 2020), représentant 45,7 % de la valeur totale des actifs immobiliers (Immeubles de Placement + Stocks + Immeubles d'exploitation hors Siège).



(1) Toutes activités, ratio calculé en tenant compte des actifs financiers détenus en garantie d'emprunts

Financement :

Les souscriptions d'emprunts bancaires s'élèvent à 3,7 M€ au 1^{er} semestre 2021 correspondant essentiellement à un Prêt Garanti par l'Etat.

Les remboursements d'emprunts s'élèvent à 9,9 M€ au 1^{er} semestre 2021.

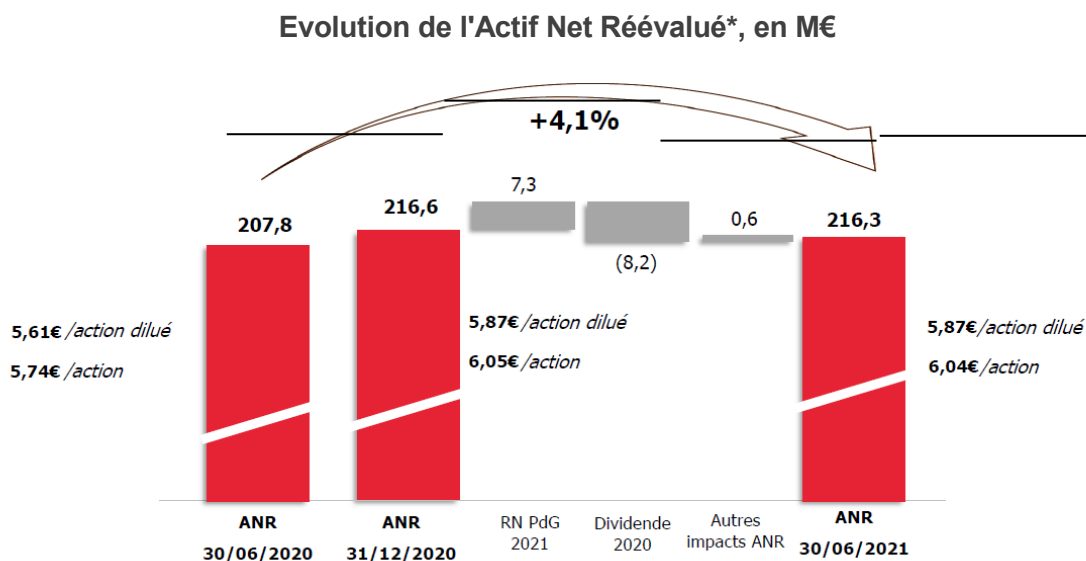
La trésorerie, nette de soldes bancaires créditeurs, atteint 31,9 M€ au 30 juin 2021 (contre 44,4 M€ au 31 décembre 2020).

Le Groupe a établi un plan de trésorerie à fin 2022 confirmant l'assurance qu'il a les ressources suffisantes pour faire face aux dépenses à court terme et au financement du développement.

3.3 ACTIF NET REEVALUE

Dans le cadre de son activité de Foncière, la société procède à l'évaluation en juste valeur de ses immeubles de placement.

Compte tenu de la comptabilisation à l'actif en juste valeur de ses immeubles de placement, l'Actif net réévalué, qui traduit principalement la valeur de Foncière du Groupe, ressort à 216,3 M€, un niveau équivalent aux capitaux propres. L'ANR par action est de 6,04 € (contre 6,05 € fin 2020 et 5,74 € à fin juin 2020). L'ANR par action dilué s'établit à 5,87 € (iso fin 2020 et 5,61 € à fin juin 2020). Il tient compte du nombre maximum d'actions qui pourraient être créées par les instruments dilutifs en circulation (principalement l'ORNANE).



(*) Actif Net Réévalué : hors droits, hors valorisation des marges à venir de l'activité de Promotion

4 DEVELOPPEMENT ET PERSPECTIVES

DES ATOUTS FACE AUX EFFETS DE CYCLE

- Le Groupe est propriétaire d'actifs tertiaires de qualité, avec des locataires attachés à leurs sites
- Le protocole avec la SHLMR/Action Logement contribue au financement du développement de la Foncière avec la cession des actifs Habitat de la Foncière et à la commercialisation des nouveaux programmes résidentiels de la Promotion.
- Le Groupe affiche un bilan solide, avec un haut niveau de trésorerie (32 M€) et un ratio de LTV de 45,7%, et un business model diversifié lui permettant d'afficher une confiance dans les perspectives de son développement. Le contexte sanitaire et économique appelle toutefois à la prudence.

CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DE LA « FONCIERE »

Immobilier tertiaire

Le pôle Foncière va poursuivre son développement dans des Immeubles de Rendement tertiaires de grande qualité, notamment à Mayotte. CBo Territoria a en effet conclu un accord avec Colas pour l'acquisition d'un terrain de 2,9 ha à Combani, Mayotte, pour y développer un nouvel ensemble d'actifs commerciaux de 7 400 m² de surface utile (SU) pour un investissement global de 24 M€. Ces équipements, qui ont reçu l'autorisation d'exploitation commerciale (CROA), seront construits par Colas dans le cadre d'un Contrat Promoteur Immobilier (CPI). L'ensemble commercial est pré-commercialisé à hauteur de 68% et est prévu d'être livré au 2nd semestre 2023.

Immobilier Habitat

Le Groupe poursuit la mutation de son patrimoine afin d'accélérer la fonciarisation du Groupe en Immobilier tertiaire avec les cessions de logements en fin de défiscalisation. Deux programmes de 118 logements intermédiaires au total sont prévus d'être cédés en bloc à la SHLMR/Action Logement en 2022.

AU NIVEAU DE LA PROMOTION

L'activité de Promotion dans le secteur résidentiel sera portée par le Logement privé avec la commercialisation de 2 nouveaux programmes Pinel-Dom de 67 logements, et la signature de VEFA en bloc de 2 résidences de 132 logements et le Lotissement habitat et tertiaire avec notamment la concrétisation du carnet de commande et la commercialisation de nouveaux programmes de lotissements résidentiels dans les zones d'aménagement maîtrisées par le Groupe.

L'activité de Promotion dans le secteur de l'immobilier tertiaire sera marquée par la poursuite du chantier de 3 100 m² de bureaux vendus en VEFA à l'EPSMR.

5 INFORMATIONS SUR LES RISQUES ET INCERTITUDES

CBo Territoria invite ses lecteurs à se référer à la section sur les risques de son rapport annuel où sont exposés les principaux risques auxquels le Groupe est confronté [cf. 02. Rapport de gestion / 5. Informations sur les risques et incertitudes]. Les risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur l'activité de la Société, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) au cours du 2nd semestre 2021 sont identiques à ceux qui y sont décrits.

Depuis le début de la crise COVID-19, CBo Territoria s'est montrée extrêmement résiliente à la crise sanitaire actuelle notamment grâce à sa présence à la fois sur le marché résidentiel et tertiaire et sur des segments différents pour pondérer les effets de cycle, portefeuille diversifié, actifs de qualité,

CBo Territoria dispose d'une structure financière saine, qu'elle considère adaptée à ses objectifs qui lui permet notamment de disposer d'une certaine flexibilité afin de profiter d'opportunités d'investissement.

6 PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Il n'y a pas eu, au cours du 1^{er} semestre 2021, de nouvelles transactions effectuées par le Groupe avec ses parties liées par rapport au 31 décembre 2020.

7 EVENEMENTS POSTERIEURS AU 30 JUIN 2021

Néant

COMPTES CONSOLIDES RESUMES

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE.....	20
COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE.....	22
ETAT DU RESULTAT GLOBAL.....	23
TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE.....	24
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES.....	25
ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES RESUMES.....	26
PRESENTATION DU GROUPE ET FAITS MARQUANTS.....	26
<i>REFERENTIEL COMPTABLE, MODALITES DE CONSOLIDATION, METHODES ET REGLES D'EVALUATION</i>	27
<i>INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE ET COMPARABILITE DES COMPTES</i>	40
<i>INDICATEURS DE PERFORMANCE ET INFORMATION SECTORIELLE</i>	42
NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT.....	45

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

ACTIF

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/2021	31/12/2020
ACTIFS NON COURANTS			
Immobilisations incorporelles		146	149
Immobilisations corporelles		11 111	12 355
Immeubles de placement	1	321 041	334 409
Participation dans les entreprises associées et co-entreprises	3	8 956	8 116
Actifs financiers		70	1 206
Total Actifs non courants (I)		341 324	356 236
ACTIFS COURANTS			
Immeubles de placement destinés à la vente	2	23 446	8 499
Stocks et en-cours	4	78 503	77 021
Clients et autres créances	5	27 906	24 712
Créances d'impôt		1 045	186
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6	32 050	44 647
Total Actifs courants (II)		162 949	155 066
TOTAL ACTIF (I) + (II)		504 272	511 301

PASSIF

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/2021	31/12/2020
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES			
Capital	7	48 243	48 229
Primes liées au capital		26 686	26 667
Réserves consolidées		134 090	127 492
Résultat consolidé		7 322	14 240
Capitaux propres (Part Groupe) (A)		216 341	216 628
Réserves des participations ne donnant pas de contrôle		369	474
Résultat des participations ne donnant pas de contrôle		(30)	(105)
Intérêts des participations ne donnant pas de contrôle (B)		339	369
Capitaux propres consolidés (A + B)		216 679	216 997
PASSIFS NON COURANTS			
Dettes financières dont OCEANE (part à plus d'un an)	8	204 011	208 879
Provisions non courantes		1 253	1 127
Impôts différés passifs		31 056	30 017
Autres passifs long terme		444	556
Total Passifs non courants (I)		236 764	240 579
PASSIFS COURANTS			
Dettes financières (part à moins d'un an)	8	26 008	28 189
Fournisseurs et autres dettes		24 812	24 596
Dettes d'impôt		8	940
Total Passifs courants (II)		50 829	53 726
TOTAL DES PASSIFS (I) + (II)		287 593	294 304
TOTAL PASSIF		504 272	511 301

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/2021	30/06/2020
Loyers		10 992	10 452
Ventes en promotion immobilière		23 039	25 659
Produits des activités annexes		2 328	1 703
CHIFFRE D'AFFAIRES	9	36 359	37 814
Production immobilisée		64	70
Variation des stocks d'en-cours et produits finis		560	1 668
Total Produits des activités courantes		36 983	39 551
Achats		(18 643)	(22 367)
Charges externes		(3 050)	(2 651)
Charges de personnel		(3 407)	(3 461)
Impôts et taxes		(1 225)	(1 343)
Dotations aux amortissements et provisions		(1 221)	(1 505)
Autres produits d'exploitation		663	58
Autres charges d'exploitation		(225)	(174)
RESULTAT DES ACTIVITES		9 876	8 108
Résultat sur cessions d'immeubles de placement		684	316
Solde net des ajustements de juste valeur	11	1 574	(1 230)
Autres charges et produits opérationnels	10	292	19
RESULTAT OPERATIONNEL		12 426	7 213
Résultat des sociétés mises en équivalence		783	831
RESULTAT OPERATIONNEL APRES RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE		13 209	8 044
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		6	1
Coût de l'endettement financier brut	12	(2 909)	(2 707)
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	12	(2 903)	(2 707)
Autres produits et charges financiers	12	(210)	225
RESULTAT AVANT IMPÔTS		10 096	5 563
Impôts sur les résultats	13	(2 804)	(1 305)
RESULTAT NET		7 292	4 258
Participations ne donnant pas le contrôle		(30)	26
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)		7 322	4 232
Résultat par action (en euros)	14	0,20	0,12
Résultat dilué par action (en euros)	14	0,18	0,11

ETAT DU RESULTAT GLOBAL

ETAT DES GAINS ET PERTES COMPTABILISES DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/2021	30/06/2020
RESULTAT NET TOTAL		7 292	4 258
Juste valeur des instruments financiers		845	(717)
Impôts différés sur Juste valeur des instruments financiers		(218)	185
RESULTAT NET GLOBAL		7 919	3 725
dont Quote-part du Groupe		7 949	3 700
dont Quote-part revenant aux participations ne donnant pas de contrôle		(30)	26

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/2021	30/06/2020
Résultat net total consolidé		7 292	4 258
Ajustements :			
Elim. du résultat des sociétés mises en équivalence		(783)	(831)
Elim. Des dividendes des sociétés mises en équivalence		(59)	
Elim. des amortissements et provisions		1 465	956
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) sur immeubles de placement	11	(1 574)	1 230
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) autres			
Elim. des autres éléments sans incidence sur la trésorerie			
Elim. de l'impact des stock-options			
Elim. des résultats de cession, des pertes et profits de dilution		(658)	(316)
Elim. des produits de dividendes			
Capacité d'autofinancement		5 683	5 297
Elim. de la charge (produit) d'impôts sur les résultats	13	2 804	1 305
Elim. du coût de l'endettement financier net	12	2 909	2 707
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		11 396	9 309
Incidence de la variation du BFR	15	(4 433)	(5 831)
Impôts payés		(3 779)	(6 677)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		3 184	(3 200)
Acquisition d'immeubles de placement		(3 509)	(1 855)
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles		(215)	(289)
Variation des dettes et créances sur immobilisations		994	1 309
Acquisition d'actifs financiers			
Variation des prêts, avances et autres actifs financiers		(17)	(1)
Cession d'immobilisations corporelles et incorporelles		1 125	
Cession d'immeubles de placement		3 483	4 264
Variation de périmètre		()	
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		1 862	3 428
Augmentation de capital		32	()
Apports en capital des minoritaires / Filiales			
Mobilisation d'emprunts moyen - long terme	8	3 738	17 923
Remboursement d'emprunts moyen - long terme	8	(9 869)	(28 424)
Variation des crédits d'accompagnement sur op. en Promotion	8	(84)	112
Variation des dépôts et cautionnements	8	(30)	(8)
Rachat d'actions propres		(33)	(835)
Intérêts financiers nets versés	12	(3 202)	(3 273)
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe		(8 237)	(2 540)
Dividendes payés aux minoritaires			
Autres flux liés aux opérations de financement			
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		(17 685)	(17 045)
Variation de la trésorerie		(12 639)	(16 816)
Trésorerie d'ouverture	6	44 562	42 935
Trésorerie de clôture	6	31 923	26 118
Variation de la trésorerie		(12 639)	(16 816)
(*) dont acquisition d'immeubles de placement :		3 599	

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

En milliers d'euros	Capital	Réserves liées au capital	Réserves de réévaluation	Réserves de consolidation	Réserves consolidées	Total Part du Groupe	Participations ne donnant pas de contrôle	Total Capitaux propres
Situation au 31/12/2019	44 669	21 565	(2 435)	138 248	157 378	202 047	574	202 621
Autres éléments du résultat global			(277)		(277)	(277)		(277)
Résultat net de l'exercice				14 240	14 240	14 240	(105)	14 135
Résultat global de la période	-	-	(277)	14 240	13 963	13 963	(105)	13 858
Distributions				(7 933)	(7 933)	(7 933)		(7 933)
Stock-options					-	-		-
Actions Propres				(149)	(149)	(149)		(149)
Augmentation de capital suite aux levées d'options de souscription d'actions (SO)	46	67			67	113		113
Augmentation de capital suite à la conversion des obligations OCEANE	1 157	1 999			1 999	3 156		3 156
Augmentation de capital suite au paiement du dividende en actions	2 357	3 036			3 036	5 393		5 393
Variation de périmètre					-	-	(100)	(100)
Autres mouvements				39	39	39		39
Situation au 31/12/2020	48 229	26 667	(2 712)	144 445	168 400	216 629	369	216 998

En milliers d'euros	Capital	Réserves liées au capital	Réserves de réévaluation	Réserves de consolidation	Réserves consolidées	Total Part du Groupe	Participations ne donnant pas de contrôle	Total Capitaux propres
Situation au 31/12/2020	48 229	26 667	(2 712)	144 445	168 400	216 629	369	216 998
Autres éléments du résultat global			627		627	627		627
Résultat net de l'exercice				7 322	7 322	7 322	(30)	7 292
Résultat global de la période	-	-	627	7 322	7 949	7 949	(30)	7 919
Distributions				(8 237)	(8 237)	(8 237)		(8 237)
Stock-options					-	-		-
Actions Propres				(33)	(33)	(33)		(33)
Augmentation de capital suite aux levées d'options de souscription d'actions (SO)	13	19			19	32		32
Augmentation de capital suite à la conversion des obligations OCEANE					-	-		-
Augmentation de capital suite au paiement du dividende en actions					-	-		-
Variation de périmètre					-	-		-
Autres mouvements				1	1	1		1
Situation au 30/06/2021	48 242	26 686	(2 085)	143 498	168 099	216 341	339	216 680

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES RESUMES

1. PRESENTATION DU GROUPE ET FAITS MARQUANTS

1.1 PRESENTATION

CBo Territoria est propriétaire d'un patrimoine foncier très étendu, situé sur le département de La Réunion et hérité de l'industrie de la canne à sucre. Le Groupe intervient ainsi dès l'amont de la chaîne de création de valeur des marchés immobiliers, disposant d'un avantage concurrentiel fort sur un territoire où le foncier constitue une ressource rare.

Avec une vision globale « d'ensemblier », CBo Territoria développe des quartiers résidentiels et des quartiers d'affaires ou des zones d'activités au sein d'opérations d'aménagement situées sur des sites stratégiques.

Valorisant son patrimoine foncier en viabilisant les terrains, puis en développant des programmes immobiliers adaptés et diversifiés, CBo Territoria opère sur deux métiers :

- Foncière : cette activité recouvre la gestion foncière, le développement pour son propre compte d'opérations immobilières à vocation patrimoniale et la gestion de ces actifs.
- Promoteur immobilier : l'activité de Promotion immobilière recouvre les opérations réalisées pour être vendues à des tiers, tant en matière de terrains à bâtir que d'immobilier résidentiel et professionnel.

CBo Territoria poursuit son développement selon deux axes stratégiques :

- Réaliser une partie du capital foncier

Cet axe se matérialise par la réalisation d'opérations en promotion immobilière, majoritairement sur le secteur de l'immobilier résidentiel, en logements et terrains à bâtir. Cette activité génératrice de cash-flows disponibles à court terme permet de développer la capacité d'autofinancement et d'assurer la réalisation du second axe stratégique.

- Développer un patrimoine locatif professionnel

Cette activité de Foncière, conforme à la vocation de CBo Territoria, est majoritairement développée sur le secteur de l'immobilier professionnel offrant un niveau élevé de rendement.

1.2 FAITS MARQUANTS

Pandémie Covid-19

La campagne de vaccination contre la COVID-19 s'est accélérée au 1^{er} semestre 2021. Les autres mesures relatives à la lutte contre la propagation de l'épidémie (couvre-feu, port du masque, dépistage, etc...) ont été appliquées en cohérence avec l'évolution de la situation sanitaire.

Selon l'INSEE (note de conjoncture 01/07/2021), « en moyenne annuelle, le PIB rebondirait vivement en 2021 (+6,0 % après -8,0 %). La consommation des ménages, qui avait le plus contribué à la perte de 2020, contribuerait symétriquement le plus à la progression en 2021 ».

L'économie réunionnaise résiste au 1^{er} semestre 2021 aux nouvelles mesures de restriction sanitaires mises en place à partir de février. L'emploi salarié continue de croître, le chômage se stabilise. Pour les secteurs les plus exposés aux restrictions induites par la crise sanitaire, l'emploi résiste grâce au recours aux dispositifs d'activité partielle.

L'impact des différentes mesures appliquées à La Réunion sur l'activité de CBo Territoria est très limité. En effet, les centres commerciaux du Groupe sont restés ouverts hormis les boutiques non essentielles de la galerie des Terrass à Saint-Joseph qui ont été fermées par mesure administrative du 2 avril au 19 mai. Les secteurs d'activités tels que la restauration, le sport en salle et l'événementiel ont été fortement exposés mais ont une faible contribution à l'activité du Groupe.

La Foncière affiche un taux d'occupation financière au 30 juin 2021 de 96%, stable par rapport à fin 2020 et un taux de collecte de 96% pour le 1^{er} semestre.

CBo Territoria SA confirme sa résilience grâce à la diversité de ses métiers qui pondère les risques et a poursuivi ses activités au cours du 1^{er} semestre 2021 conformément aux axes stratégiques de développement.

CBo Territoria a finalisé le retail park du Port constitué du plus grand Leroy Merlin de l'île vendu au groupe Ravate, de près de 16 000 m² de commerces gardés en patrimoine à 100% ou en partenariat avec l'exploitant.

Le projet de développement à Combani à Mayotte s'est affiné (cf. 4. DEVELOPPEMENT ET PERSPECTIVES ci-après) et les négociations en vue des signatures au 2nd semestre ont avancé.

Activité de Foncière

Au 1^{er} semestre 2021, le pôle Foncière, activité phare du Groupe, affiche une progression des loyers totaux bruts de 5,1%. La fonciarisation dans l'immobilier tertiaire à haut rendement se poursuit. Les derniers commerces du Retail Park du Port, gardés en patrimoine et occupés à 91%, ont été livrés au 2nd trimestre 2021.

Activité de Promotion

L'activité de Promotion revient à un niveau courant conformément aux prévisions et affiche un recul de 10,2% de son Chiffre d'affaires qui ressort à 23,0 M€. Grâce au mix produits plus favorable au résultat, la marge, elle, est en progression de 14% à 4,6 M€.

2. REFERENTIEL COMPTABLE, MODALITES DE CONSOLIDATION, METHODES ET REGLES D'EVALUATION

La société consolidante et toutes les sociétés consolidées du Groupe ont réalisé un arrêté au 30 juin 2021.

Les comptes consolidés semestriels résumés du Groupe au 30 juin 2021 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 10 septembre 2021.

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros, arrondis au millier d'euros le plus proche. Les actions du groupe CBo Territoria sont admises aux négociations sur le compartiment C d'Euronext Paris.

2.1 REFERENTIEL COMPTABLE

Les états financiers consolidés du groupe CBo Territoria au 30 juin 2021 sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) et aux interprétations de l'IFRS IC (IFRS Interpretations Committee) telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

Ces états financiers résumés du 1^{er} semestre ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire », telle qu'adoptée par l'Union européenne. Ils ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 30 juin 2021 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Les autres normes, amendements et interprétations adoptées par l'Union européenne et d'application obligatoire en 2021 n'ont pas d'impacts significatifs sur les comptes.

Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2021 :

- Amendements aux normes IAS 39, IFRS 7 et IFRS 9 – Réforme des taux d'intérêt de référence (IBOR) – Etape 2

Le 26 septembre 2019, l'IASB a publié un amendement aux normes IFRS 9 et IAS 39 relatif à la réforme des taux d'intérêt de référence qui sont utilisés comme base de valorisation de nombreux instruments financiers. Cet amendement, d'application obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2021, n'a pas été appliqué par anticipation par le Groupe dans ses états financiers consolidés au 31 décembre 2020.

Il s'inscrit dans le contexte de remplacement des taux de référence interbancaires offerts (« IBOR ») à l'échelle mondiale par de nouveaux indices de référence. En Europe, les principaux taux concernés sont l'EONIA et l'EURIBOR qui sont respectivement remplacés par l'ESTER et l'Euribor hybride.

Les principaux enjeux de la réforme concernent l'arrêt potentiel de la comptabilité de couverture, la modification ou dé-comptabilisation de certains contrats et l'application d'un gain ou d'une perte liée à la modification de certains contrats.

L'étape 1 de la réforme ne concerne que les incidences en termes de comptabilité de couverture avant l'entrée en vigueur des nouveaux taux de référence. Pour le Groupe, elle s'applique aux swaps de taux d'intérêt qui sont qualifiés de couverture de flux de trésorerie et qui arrivent à maturité après le 1^{er} janvier 2022, date à laquelle l'EURIBOR ne sera plus publié. Les travaux d'amendement des contrats des instruments de couverture et des dettes couvertes ont été initiés par le Groupe avec ses partenaires bancaires et seront finalisés d'ici 2022.

L'étape 2 de la réforme, qui aborde spécifiquement les conséquences des modifications apportées aux contrats, a fait l'objet d'un exposé-sondage de l'IASB en avril 2020. L'entrée en application de cette étape 2 a eu lieu au 1^{er} janvier 2021. Les travaux du Groupe sont encore en cours afin de mesurer les incidences de cette phase 2 de la réforme sur ses contrats d'instruments de couverture. Au 30 juin 2021, cet amendement n'a pas d'impact sur les comptes. Le Groupe ne s'attend pas à des impacts significatifs sur ses états financiers au 31 décembre 2021 liés à l'application obligatoire de cet amendement au 1^{er} janvier 2021.

Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB mais non adoptés par l'Union Européenne

- Amendement à la norme IFRS 16 – Allègements de loyer liés à la Covid-19 au-delà du 30 juin 2021. Cet amendement prévoit le prolongement d'un an de la période d'application de l'amendement « Concessions de loyer liées à la crise de la Covid-19 » publié en mai 2020. Ce nouvel amendement s'applique aux allègements de loyers relatifs à des paiements exigibles jusqu'au 30 juin 2022. Le Groupe n'ayant pas bénéficié d'aménagement de loyer, n'est pas concerné par cet amendement.
- Amendement à la norme IFRS 3 – Mise à jour des références au cadre conceptuel
- Améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2018 / 2020 (IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16)
- Amendement à la norme IAS 16 – Comptabilisation des produits générés avant la mise en service d'une immobilisation
- Amendement à la norme IAS 37 – Coûts à prendre en compte pour comptabiliser une provision pour contrat déficitaire
- Amendement à la norme IAS 1 – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants
- Amendement à la norme IAS 1 – Informations à fournir sur les méthodes comptables significatives
- Norme IFRS 17 – Contrats d'assurance. Elle est non applicable pour le Groupe.
- Amendement à la norme IAS 8 – Définition d'une estimation comptable. Cet amendement a pour objectif de préciser la définition d'une estimation comptable comme « montant monétaire dans les états financiers qui est sujet à des incertitudes en ce qui concerne son évaluation ». L'amendement précise également qu'une entité doit élaborer une estimation comptable dans le but d'atteindre « l'objectif fixé » par la méthode comptable (pouvant nécessiter que des postes des états financiers soient évalués pour des montants monétaires qui ne peuvent être observés directement et qui doivent à la place être estimés).
- Amendement à la norme IAS 12 – Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction

Présentation des états financiers

Le Groupe CBo Territoria a opté pour le modèle de la juste valeur pour les immeubles de placement.

2.2 MODALITES DE CONSOLIDATION

PERIMETRE ET METHODES DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés comprennent les états financiers des filiales à compter de leur date d'acquisition (date à laquelle le contrôle est obtenu), et jusqu'à la date à laquelle le contrôle cesse, ainsi que les intérêts du Groupe dans les entreprises associées et co-entreprises comptabilisées par mise en équivalence.

2.2.1 Filiales

Une filiale est une entité contrôlée directement ou indirectement par le Groupe. Le contrôle existe sur une entité lorsque le Groupe détient le pouvoir sur celle-ci, est exposé ou a droit à des rendements variables du fait de son implication dans l'entité et lorsqu'il a la capacité d'utiliser son pouvoir sur l'entité pour influencer sur le montant de ces rendements. Pour déterminer si une situation de contrôle existe, le Groupe prend en considération tous les faits et circonstances pertinents pour évaluer son contrôle sur l'entité en question, comme les droits découlant d'accords contractuels ou les droits de vote potentiels détenus par le Groupe si ces derniers sont substantiels.

Les filiales sont consolidées par intégration globale à compter de la date à laquelle un contrôle est exercé par le Groupe.

Elles sont déconsolidées à compter de la date à laquelle le contrôle cesse d'être exercé.

Les transactions et soldes intra-groupe, liés aux opérations entre sociétés du Groupe, sont éliminés.

Les méthodes comptables des filiales sont alignées sur celles du Groupe, directement ou par le biais de retraitements de consolidation.

2.2.2 Entreprises associées et co-entreprises

Sont comptabilisées par mise en équivalence les entités dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable (entreprises associées) et les entités sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint et répondant à la définition d'une co-entreprise.

L'influence notable se caractérise par le pouvoir de participer aux décisions relatives aux politiques financière et opérationnelle de l'entité, sans toutefois contrôler ou contrôler conjointement ces politiques.

Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entité, qui n'existe que dans les cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

Les états financiers consolidés incluent la quote-part du Groupe dans le montant total des profits et des pertes comptabilisées par les entreprises associées et les co-entreprises, selon la méthode de la mise en équivalence, à partir de la date à laquelle l'influence notable ou le contrôle conjoint est exercé et jusqu'à la date à laquelle il prend fin.

2.3 ESTIMATIONS ET HYPOTHESES

Les estimations et hypothèses, qui sont continuellement mises à jour, sont fondées sur les informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment les anticipations d'événements futurs jugées raisonnables au vu des circonstances.

Le Groupe procède à des estimations et retient des hypothèses concernant le futur. Les estimations comptables qui en découlent sont, par définition, rarement équivalentes aux résultats effectifs se révélant ultérieurement. Les estimations et les hypothèses risquant d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante sont analysées ci-après.

Les estimations comptables pour les comptes au 30 juin 2021 ont été réalisées dans un contexte de crise économique et sanitaire (Covid-19) générant un climat d'incertitudes. Le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait à la date de l'établissement des comptes consolidés résumés quant aux impacts de cette crise.

JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Le Groupe fait réaliser, tous les six mois, l'évaluation de son patrimoine par un expert indépendant (cf. note 2.4.3.3) qui utilise des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs des immeubles.

JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DERIVES

Tous les instruments dérivés utilisés par le Groupe sont valorisés conformément aux modèles standards du marché (cf. 2.4.10).

OPERATIONS DE PROMOTION IMMOBILIERE

Pour déterminer le solde des stocks et en-cours ainsi que la marge opérationnelle relatifs aux opérations de promotion immobilière, la direction de CBo Territoria procède à des estimations et fait des hypothèses.

Ces estimations et ces hypothèses sont établies à partir de l'expérience passée, de l'anticipation de l'évolution des marchés dans lesquels opère le groupe, ou d'autres facteurs considérés comme raisonnables au regard des circonstances.

Ces hypothèses portent notamment sur les prix de vente, le rythme d'écoulement des programmes immobiliers et le budget de prix de revient des opérations. Elles pourraient être impactées par le contexte économique et les évolutions réglementaires, notamment les mesures gouvernementales d'incitations fiscales.

DISTINCTION IMMEUBLES DE PLACEMENT / STOCKS

Lorsque la destination d'un projet ou opération immobilière est précisée ou modifiée (principales autorisations administratives obtenues et décision prise par le Comité d'investissement), des reclassements sont comptabilisés :

- dans le cas d'un projet initialement comptabilisé en immeubles de placement qui sera finalement réalisé en promotion immobilière, un reclassement en stocks est comptabilisé seulement lorsqu'il y a un changement d'utilisation matérialisé par un début d'aménagement ;
- dans le cas d'un projet initialement comptabilisé en stocks, le reclassement en immeubles de placement est comptabilisé lorsqu'il y a un commencement d'un contrat de location simple.

Dans le cas d'un transfert d'une catégorie d'immeubles de placement évalués à la juste valeur vers la catégorie des stocks, la valeur de transfert est la juste valeur déterminée à la date de transfert.

CLASSEMENT DES TERRAINS EN OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Les terrains faisant l'objet d'une opération globale d'aménagement, notamment sous la forme de Zone d'Aménagement Concerté, sont reclassés globalement de la catégorie des immeubles de placement (où ils se trouvent positionnés initialement) vers les stocks lorsque les conditions suivantes se trouvent réunies :

- la destination principale des terrains de l'opération d'aménagement est le développement d'opérations en promotion immobilière ;
- l'ensemble des autorisations administratives est obtenu ;
- l'opération d'aménagement entre en phase opérationnelle (démarrage des travaux).

2.4 METHODES ET REGLES D'EVALUATION

2.4.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles figurent au bilan à leur coût d'acquisition historique, diminué de l'amortissement cumulé et des pertes de valeur.

L'amortissement est passé en charges dans le compte de résultat, selon la durée d'utilité estimée des immobilisations incorporelles, à compter de leur date d'entrée dans le patrimoine de l'entreprise.

Les dotations aux amortissements sont calculées en fonction de la durée d'utilité estimée, en suivant les modes et durées ci-après :

	Mode	Durée
Licences	Linéaire	3 ans
Logiciels	Linéaire	3 à 5 ans
Sites internet	Linéaire	5 ans

2.4.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles correspondent principalement aux actifs immobiliers occupés par le Groupe, dont notamment le siège social de la société.

Les immobilisations corporelles, hors immeubles de placement, sont valorisées au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur (IAS 16).

Le coût d'une immobilisation corporelle intègre son prix d'achat, y compris les frais accessoires, après déduction des remises et rabais commerciaux.

Les immobilisations produites pour l'usage du Groupe sont valorisées au coût de production, incluant les coûts directement attribuables à la production de ces biens.

Les amortissements sont déterminés en séparant au besoin chaque élément significatif d'une immobilisation en fonction de sa durée probable d'utilisation (méthode des composants).

Les dotations aux amortissements sont calculées en fonction de la durée d'utilisation estimée, en suivant les modes et durées ci-dessous :

	Mode	Durée
Constructions par composants:	Linéaire	10 à 40 ans
Structure	Linéaire	35 à 40 ans
Menuiseries extérieures	Linéaire	15 à 20 ans
Étanchéité, Ravalement	Linéaire	15 ans
Climatisation	Linéaire	15 ans
Electricité	Linéaire	15 à 20 ans
Plomberie	Linéaire	15 à 20 ans
Aménagement divers	Linéaire	10 à 15 ans
Matériel de transport	Linéaire	3 à 5 ans
Matériel de bureau	Linéaire	3 à 5 ans
Mobilier	Linéaire	3 à 10 ans
Autres immobilisations corporelles	Linéaire	1 à 3 ans

2.4.3 IMMEUBLES DE PLACEMENT

2.4.3.1 DEFINITION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Conformément à l'IAS 40, un immeuble de placement est un bien immobilier (terrain ou bâtiment – ou partie d'un bâtiment – ou ensemble immobilier constitué des deux) détenu par le propriétaire (ou en tant qu'actif au titre du droit d'utilisation par le preneur) pour :

- en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux, plutôt que pour :
- l'utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ou le vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Selon la norme IAS 40, un bien immobilier est notamment défini comme un immeuble de placement dans les cas suivants :

- un terrain détenu pour valoriser le capital à long terme plutôt que pour une vente à court terme dans le cadre de l'activité ordinaire ;
- un terrain détenu pour une utilisation future actuellement indéterminée (si une entité n'a pas déterminé qu'elle utilisera le terrain soit comme un bien immobilier occupé par son propriétaire, soit pour le vendre à court terme dans le cadre de son activité ordinaire, le terrain est considéré comme étant détenu pour valoriser le capital) ;
- un bâtiment appartenant à l'entité (ou détenu dans le cadre d'un contrat de location financement) loué dans le cadre d'un ou plusieurs contrats de location simple ;
- un bâtiment vacant destiné à être loué.

2.4.3.2. NATURE DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement du Groupe incluent :

- des constructions livrées et en cours (bureaux, habitat, commerces, logistique etc...) ;
- des terrains non bâtis, correspondent à des terrains agricoles et à des terrains nus (loués et non loués). ;
- des terrains en zone d'aménagement concerté (« ZAC »). La réalisation d'une ZAC s'étend sur plusieurs années ; elle se décompose en plusieurs phases et éventuellement en plusieurs tranches opérationnelles.

2.4.3.3. JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat.

Selon IFRS 13, la juste valeur 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 (valeur de sortie).

METHODOLOGIES D'EXPERTISE

L'expertise indépendante est confiée au Cabinet Cushman & Wakefield depuis le 31 décembre 2007 selon un rythme semestriel, avec deux campagnes réalisées, l'une au 30 juin, l'autre au 31 décembre. Les méthodes utilisées par Cushman & Wakefield sont conformes à la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière.

o Pour les immeubles bâtis loués (actifs de rendement) :

La juste valeur est estimée par les experts sur la base des valeurs issues de trois méthodologies : la méthode des flux de trésorerie actualisés, la méthode par le rendement et la méthode par comparaison (principalement pour les immeubles habitation). Les résultats obtenus sont ensuite recoupés avec le taux de rendement initial, les justes valeurs au m² et les valeurs de marché constatées sur des transactions dans le contexte d'un nombre limité de transactions sur l'île de La Réunion. Sur la base des informations transmises (liste des baux, données sur la vacance, dates d'échéance...), les experts établissent de manière indépendante leurs estimations de cash-flows actuels et futurs et appliquent des facteurs de risque (incluant notamment une décote d'illiquidité pour les immeubles habitation) soit sur les cash-flows, soit sur les taux de rendement ou d'actualisation. La juste valeur exclut les droits et frais de mutation.

○ Pour les terrains en zone d'aménagement concerté (ZAC) :

Pour les opérations d'aménagement, la juste valeur est évaluée par la méthode dite du bilan promoteur, méthode corroborée le cas échéant par la méthode par comparaison. L'approche est globale et prend en compte le phasage dans le temps des dépenses (travaux et autres) et recettes prévisionnelles.

○ Pour les terrains agricoles :

La juste valeur des terrains agricoles est déterminée sur la base du barème SAFER.

○ Pour les terrains divers constructibles (hors ZAC) :

La juste valeur est estimée par la méthode par comparaison avec les données de marché lorsqu'aucun projet n'est encore identifié. Dès lors qu'un projet est envisagé, les experts appliquent la méthode dite du bilan promoteur, et procèdent à un recoupement du prix de vente par rapport au m² de surfaces de plancher qu'il est envisageable de réaliser.

Compte tenu de la complexité des évaluations des actifs immobiliers et de la nature de certaines données non observables publiquement, les justes valeurs des immeubles de placement ont été classées en niveau 3 selon la hiérarchie définie par IFRS 13.

Le gain résultant des variations nettes de juste valeur des immeubles de placement est comptabilisé dans le compte de résultat du 30 juin 2021 pour + 1 574 K€ (avant impôts différés) comparé à celui comptabilisé au 30 juin 2020 de - 1 230 K€ (avant impôts différés).

PERIMETRE D'EXPERTISE

La quasi-totalité du patrimoine fait l'objet d'une expertise indépendante au 30 juin 2021.

2.4.3.4. IMMEUBLE DE PLACEMENT EN COURS DE CONSTRUCTION

Les projets pour lesquels la juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable continuent à être valorisés à leur coût jusqu'à ce qu'il soit possible de déterminer une juste valeur de façon fiable ou jusqu'à un an avant que la construction ne soit achevée.

Le Groupe estime qu'un projet de développement peut être évalué de façon fiable à la juste valeur si les trois conditions suivantes sont toutes remplies :

- Toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet ont été obtenues ;
- Le contrat de construction a été signé et les travaux ont débuté ;
- L'incertitude sur le montant des loyers futurs a été levée.

Conformément à la norme IAS 23 révisée, le coût de l'emprunt est incorporé au coût de l'immeuble durant la période de construction ou de rénovation, jusqu'à la livraison. Il inclut les frais financiers payés et pour les lignes de financement globales, des frais financiers calculés sur la base d'un taux moyen d'intérêt constaté.

2.4.4. IMMEUBLES DE PLACEMENT DESTINES A LA VENTE

La présentation en Actifs destinés à la vente est effectuée lot par lot en fonction de critères définis par la norme IFRS 5, notamment :

- L'actif doit être disponible dans son état actuel ;
- La vente doit être hautement probable dans un horizon de 12 mois.

Ces conditions sont considérées remplies lorsque le Comité d'investissement a pris la décision de céder l'actif (validation d'une grille de prix de vente et mise en commercialisation). Les modalités d'évaluation de ces biens sont identiques à celles décrites pour les immeubles de placement.

2.4.5. PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIEES ET CO-ENTREPRISES

Les participations dans les entreprises associées et co-entreprises sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

La quote-part de résultat de ces entreprises figure dans la ligne « Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ».

2.4.6. INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

Les actifs financiers non courants comprennent les placements financiers à moyen et long terme (immobilisations financières), généralement détenus jusqu'à leur échéance. Ces actifs financiers sont comptabilisés conformément à IFRS 9 au coût amorti.

2.4.7. STOCKS ET EN-COURS

Outre l'activité de développement d'un patrimoine immobilier locatif propre, le Groupe conduit des opérations en promotion immobilière.

Les comptes de stocks regroupent ces actifs à vocation de promotion immobilière :

- opérations de promotion immobilière habitat et tertiaire (immobilier bâti) ;
- opérations de promotion de terrains à bâtir (parcelles à bâtir habitat et tertiaire) ;
- terrains aménagés ou en cours d'aménagement destinés à porter de futurs projets immobiliers ;
- terrains à vendre en l'état pour lesquels la décision a été prise de procéder à leur vente à court ou moyen terme.

Les stocks immobiliers sont comptabilisés au coût de revient.

Ce dernier comprend le coût des terrains (intégrant le cas échéant la juste valeur transférée de la catégorie des immeubles de placement vers celle des stocks), les frais d'étude préalables, les frais d'acquisition, les taxes, les coûts d'aménagement (Voiries Réseaux Divers), les coûts de construction, les coûts des prestations techniques ainsi que divers coûts annexes (frais internes de maîtrise d'ouvrage et frais financiers notamment).

Le coût de revient inclut également les frais financiers à l'exception des biens vendus par lots à des clients finaux au travers de contrats prévoyant un transfert en continu du contrôle (contrat de VEFA).

Des provisions sont constituées pour couvrir les pertes prévisibles, lesquelles sont évaluées notamment à partir d'une analyse des données économiques et financières prévisionnelles de chaque projet.

2.4.8. CLIENTS ET AUTRES CREANCES

CREANCES EN PROMOTION IMMOBILIERE

Les créances clients représentent les créances nées de l'enregistrement du chiffre d'affaires en fonction de l'avancement des programmes. Elles se composent des éléments suivants :

- les appels de fonds, réalisés auprès des clients à différentes étapes des travaux conformément à la réglementation en vigueur, non encore réglés ;
- le décalage qui peut exister entre les appels de fonds et l'avancement réel constaté à la clôture de l'exercice.

Les créances clients sont évaluées à leur valeur nominale sous déduction des dépréciations. En application d'IFRS 9, la dépréciation des créances est égale à la perte de crédit attendue à maturité. Toutefois, le nouveau modèle défini par la norme n'a pas d'impact significatif sur l'estimation du risque de dépréciation de ces créances.

AUTRES CREANCES CLIENTS ET AUTRES CREANCES

Les autres créances clients et autres créances sont évaluées à leur juste valeur lors de la comptabilisation initiale, puis au coût amorti diminué du montant des pertes de valeur.

Dans le cadre de ses activités de services immobiliers, le groupe (sa filiale CBo Gestion Immobilière) détient des fonds appartenant aux mandants. En tant que mandataire, ces fonds et leur contrepartie sont présentés dans les postes « Autres actifs courants » et « Autres passifs courants ».

2.4.9. TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

La trésorerie comprend les liquidités en comptes courants bancaires, ainsi que les dépôts rémunérés ayant une échéance à court terme, et ne présentant pas de risque significatif de perte de valeur en cas d'évolution des taux d'intérêt.

Conformément à la norme IFRS 9, les dépôts rémunérés figurent au bilan au coût amorti à la date de clôture.

2.4.10. DETTES FINANCIERES ET INSTRUMENTS DERIVES

EMPRUNTS

Les emprunts et autres passifs financiers sont comptabilisés au coût amorti qui correspond à leur valeur à l'émission incluant les frais d'émission, diminuée des montants remboursés. Conformément à la norme IAS 23 révisée, le coût de l'emprunt est incorporé au coût de l'immeuble durant la période de construction ou de rénovation, jusqu'à la livraison. Les coûts des emprunts et financements liés aux opérations immobilières et relatifs à la période de construction, sont incorporés au coût de production de l'actif qualifié.

OBLIGATION REMBOURSABLE EN NUMERAIRE ET EN ACTIONS NOUVELLES ET EXISTANTES (ORNANE 2018)

En date du 5 février 2018, le Groupe a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (ORNANE) d'un montant total de 30 millions d'euros, au taux annuel de 3,75% pour un remboursement in fine au 1^{er} juillet 2024.

La valeur nominale unitaire des obligations convertibles ORNANE 2018 a été fixée à 4,85 euros. Le taux de conversion s'élève à 1 action pour une obligation.

Cet emprunt a été comptabilisé en décomposant la composante « dette » de la composante « dérivé ».

L'ORNANE est un instrument financier hybride qui comprend (cf. IAS 32.11 et §21 et suivants) :

- Une composante dette (le contrat hôte) (comptabilisée selon la méthode du coût amorti),
- Un dérivé incorporé qui correspond à une option sur actions. Le dérivé incorporé n'est pas mesurable de manière fiable et isolée, ainsi sa juste valeur est déterminée comme la différence entre la juste valeur du contrat hybride et la juste valeur de la composante dette.

Au 30 juin 2021, la composante dérivée de cet instrument s'élève à 0,6 M€ (0,9 M€ à la date d'émission). La variation de juste valeur du composant dérivé impacte directement les autres charges et produits financiers.

INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés tels que les swaps de taux d'intérêts pour se couvrir contre les risques associés aux taux d'intérêts. Ces instruments financiers dérivés sont évalués à la juste valeur à la date de clôture à partir de techniques de valorisation utilisant des données observables et sont en conséquence classés au niveau 2 selon IFRS 13.

Les instruments financiers sont valorisés sur la base des modèles standards du marché. Dans la mesure où les instruments financiers sont affectés en comptabilité de couverture, les couvertures sont qualifiées, soit de couvertures de juste valeur lorsqu'elles couvrent l'exposition aux variations de la juste valeur d'un actif ou d'un passif comptabilisé, soit de couvertures de flux de trésorerie lorsqu'elles couvrent l'exposition aux variations de flux de trésorerie qui sont attribuables, soit à un risque particulier associé à un actif ou à un passif comptabilisé, soit à une transaction prévue.

Concernant les couvertures de juste valeur qui remplissent les conditions d'application de la comptabilité spéciale de couverture, tout profit ou perte résultant de la réévaluation de l'instrument de couverture à la juste valeur est comptabilisé immédiatement au compte de résultat. Tout profit ou perte sur l'élément couvert attribuable au risque couvert vient modifier la valeur comptable de l'élément couvert et est comptabilisé au compte de résultat.

Concernant les couvertures de flux de trésorerie utilisées pour couvrir des engagements fermes et qui remplissent les conditions pour l'application de la comptabilité spéciale de couverture, la partie de la valorisation positive ou négative de l'instrument de couverture qui est déterminée comme étant une couverture efficace est comptabilisée directement en capitaux propres et la partie inefficace est comptabilisée en résultat financier.

Pour les dérivés qui ne satisfont pas aux critères de qualification de la comptabilité de couverture, tout profit ou perte résultant des variations de juste valeur est comptabilisé directement dans le résultat de l'exercice.

La comptabilité de couverture cesse lorsque l'instrument de couverture arrive à expiration ou est vendu, résilié ou exercé ou qu'il ne respecte plus les critères de qualification pour la comptabilité de couverture. A ce moment, tout profit ou perte cumulé réalisé sur l'instrument de couverture comptabilisé en capitaux propres est maintenu en capitaux propres jusqu'à ce que la transaction prévue se produise. S'il n'est plus attendu que la transaction couverte se produise, le profit ou la perte cumulée comptabilisé en capitaux propres est transféré au résultat de l'exercice.

2.4.11 PROVISIONS (IAS 37)

Une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, dont le montant peut être estimé de manière fiable, et dont il est plus probable qu'improbable que l'extinction se traduise par une sortie de ressources pour le Groupe.

2.4.12 IMPOTS DIFFERES (IAS 12)

La charge d'impôt sur les sociétés a été estimée sur la base du taux effectif moyen prévisionnel pour la période annuelle (appliqué au résultat avant impôt de la période intermédiaire).

2.4.13. AVANTAGES AU PERSONNEL (IAS 19)

Avantages postérieurs à l'emploi

Le Groupe a fait procéder à une valorisation externe du montant des engagements de retraite représentatifs de prestations définies.

Cette valorisation a été effectuée sur la base :

- d'évaluations actuarielles (taux d'actualisation de 0,85% tenant compte de l'inflation),
- d'hypothèses de mortalité (source INSEE),
- d'hypothèses de rotation du personnel,
- d'un départ à la retraite à 62 ans.

2.4.14. PAIEMENTS FONDES SUR DES ACTIONS (IFRS 2)

La société CBo Territoria a mis en place plusieurs plans de rémunération qui seront dénoués en instruments de capitaux propres (options de souscription d'actions et actions gratuites). La juste valeur des services rendus en échange de l'octroi d'instruments de capitaux propres émis est comptabilisée en charges (et étalée sur la période d'attribution définitive), en contrepartie des réserves, sur la base de la valeur des instruments de capitaux propres émis au moment de leur attribution.

A chaque date de clôture, l'entité réexamine le nombre d'options susceptibles de devenir exerçables ainsi que le nombre d'actions gratuites susceptibles d'être définitivement acquises.

Les sommes perçues lorsque les options sont levées sont créditées aux postes « Capital social » (valeur nominale) et « Primes d'émission », nettes des coûts de transaction directement attribuables.

2.4.15. RESULTAT PAR ACTION

En application de la norme IAS 33, le résultat net par action se calcule en divisant le résultat net part du Groupe attribuable aux actionnaires ordinaires, par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice.

Le résultat net dilué par action s'obtient en divisant le résultat net part du Groupe par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de la période pour laquelle le calcul est effectué, ajusté de l'impact maximal de la conversion des instruments dilutifs en actions ordinaires selon la méthode dite du rachat d'actions.

2.4.16. ACTIONS PROPRES

Les opérations d'acquisition, de cession ou d'annulation de titres CBo Territoria sont portées en diminution des capitaux propres.

2.4.17. CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires du Groupe comprend trois natures de revenus :

- Les revenus locatifs bruts issus de l'activité de Foncière ;
- Les ventes en promotion, incluant les ventes d'immeubles bâtis (Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement) et de terrains non bâtis ;
- Les produits des activités annexes, incluant les prestations de services liées aux activités de gestion immobilière et de construction, et le chiffre d'affaires des autres activités.

Le chiffre d'affaires est comptabilisé, hors loyers, en application d'IFRS 15, lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs seront attribués au Groupe et que ces produits peuvent être évalués de façon fiable.

2.4.17.1. ACTIVITE DE FONCIERE / REVENUS LOCATIFS

Conditions spécifiques des baux

Les revenus locatifs, y compris les conditions spécifiques (franchises, paliers...) provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats de location en cours.

2.4.17.2. ACTIVITE PROMOTION IMMOBILIERE / IMMEUBLES BATIS

Le groupe commercialise ses opérations de promotion principalement sous le régime de la Vente en état futur d'achèvement (VEFA).

Le contrat de VEFA permet d'appeler les fonds des clients en fonction de l'avancement des programmes selon un échancier. Pour la promotion habitat, cet échancier est encadré par la loi et une Garantie Financière d'Achèvement (GFA) doit être donnée aux clients. Les paiements cumulés des clients ne peuvent excéder 35% du prix à l'achèvement des fondations, 70% à la mise hors d'eau et 95% à l'achèvement de l'immeuble. Pour la promotion tertiaire la GFA est possible mais non obligatoire et les appels de fonds sont déterminés contractuellement sans contraintes légales.

Ce contrat rend l'acquéreur propriétaire du sol et de l'édifice au fur et à mesure de sa construction.

La reconnaissance du chiffre d'affaires est effectuée proportionnellement à l'avancement technique dont le point de départ est l'acquisition du terrain, et à l'avancement commercial (signature des actes de vente) de chaque programme.

Le chiffre d'affaires et la marge sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement des travaux sur la base des budgets d'opérations et selon la règle suivante : le chiffre d'affaires comptabilisé pour un programme donné est égal au produit du chiffre d'affaires cumulé des lots pour lesquels l'acte de vente notarié a été signé et du rapport entre le montant des dépenses foncières et des dépenses de construction facturées au groupe sur ledit programme et le budget total des dépenses dudit programme.

Les prévisions utilisées sont régulièrement réexaminées, et prennent en compte, au mieux de la connaissance de la direction, les évolutions attendues sur les prix de vente, la commercialisation et les coûts.

2.4.17.3. ACTIVITE PROMOTION / AMENAGEMENT - LOTISSEMENT (TERRAINS A BATIR)

Le chiffre d'affaires est constaté à la signature de l'acte de vente des terrains ou lots.

Pour l'ensemble des opérations en promotion, lorsque le résultat prévisionnel fait apparaître une perte, une provision pour dépréciation ou perte à terminaison est constituée.

2.4.18. INFORMATION SECTORIELLE

Selon la norme IFRS 8, un secteur opérationnel est une composante d'une entreprise :

- qui s'engage dans des activités susceptibles de lui faire percevoir des produits et supporter des charges ;
- dont les résultats opérationnels sont régulièrement suivis par le principal décideur opérationnel ;
- pour laquelle des informations distinctes sont disponibles.

Le reporting des performances opérationnelles du Groupe est organisé et synthétisé selon trois secteurs opérationnels d'activités :

- le segment « Foncière » correspondant à l'activité patrimoniale ;
- le segment « Promotion » correspondant à l'activité de promotion immobilière et de vente de terrains à bâtir;

- le segment « Autres » regroupant les activités connexes (Activités de Loisirs et de Coworking) et les frais de structure non ventilés.

2.4.19 AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPERATIONNELS

Il s'agit de produits ou charges en nombre très limité, inhabituels et peu fréquents ne résultant pas de l'activité opérationnelle courante de la société.

2.5. SUBVENTIONS

Crédit d'impôt

En février 2017, le Parlement a adopté la loi Egalité Réelle pour les outre-mer en faveur de leur développement. Le Groupe peut ainsi bénéficier d'un crédit d'impôt à hauteur de 35% des investissements dans des logements intermédiaires (plafonné à 2 440 € HT/m²).

Le crédit d'impôt est traité comme une subvention publique liée à un actif. Il est déduit du résultat taxable, et le solde éventuellement excédentaire est remboursé. A ce titre le crédit d'impôt n'entre pas dans le champ d'application de la norme IAS 12.

En application de la norme IAS 20, la subvention est déduite de la valeur comptable de l'actif. Le crédit d'impôt est ainsi comptabilisé en résultat net par l'intermédiaire du solde net des ajustements de juste valeur.

Selon la norme IAS 20, les subventions publiques, y compris les subventions non monétaires évaluées à la juste valeur, ne doivent pas être comptabilisées :

- tant qu'il n'existe pas une assurance raisonnable que l'entité se conformera aux conditions attachées aux subventions ;
- que ces dernières seront reçues.

Les conditions attachées à l'octroi et au maintien du crédit d'impôt sont les suivantes :

- Achèvement de l'immeuble dans les 2 ans qui suivent l'achèvement des fondations ;
- Mise en location de tous les logements dans les 6 mois de leur achèvement ;
- Location non meublée pendant 6 ans en tant qu'habitation principale ;
- Plafond de loyer à respecter ;
- Conditions de ressources du locataire à respecter.

Compte tenu des aléas possibles pendant la phase de construction, le risque que l'immeuble ne soit pas achevé dans les 2 ans et que l'octroi du crédit d'impôt soit ainsi remis en cause est suffisamment élevé pour que le Groupe estime préférable d'attendre de pouvoir déterminer de façon fiable la date de livraison pour comptabiliser le crédit d'impôt, les autres conditions étant estimées résolutoires et non suspensives.

3. INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE ET COMPARABILITE DES COMPTES

PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les SCI Aurore et SCI Clairefontaine ont été fusionnées dans CBo Territoria au cours du 1^{er} semestre 2021. Le périmètre de consolidation intègre les sociétés suivantes :

Sociétés	Siège social	SIREN	Méthode de consolidation	% d'intérêt 06/2021	% d'intérêt 06/2020
SA CBo Territoria	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 038 805	Société mère	100%	100%
Sociétés intégrées globalement					
SAS CBo Gestion Immobilière	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	478 865 447	Intégration globale	100%	100%
SAS CBo Développement	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	524 758 885	Intégration globale	100%	100%
SAS CBo Property	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	479 422 008	Intégration globale	100%	100%
SCI Ateliers les Figuiers	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 453 772	Intégration globale	100%	100%
SCICour de La Mare	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	450 214 820	Intégration globale	100%	100%
SCICour Savanna	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	479 408 759	Intégration globale	100%	100%
SAS SRET	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	339 894 529	Intégration globale	100%	100%
SAS Bassin Bleu Country Club	75 rue du golf villèle 97435 Saint-Paul	479 519 266	Intégration globale	100%	100%
SNC Lotissement du Golf	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	488 858 663	Intégration globale	100%	100%
SCILardy	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 772 462	Intégration globale	90%	90%
SCILE Tamarinier	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 709 522	Intégration globale	100%	100%
SCILE Tarmac	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 687 199	Intégration globale	100%	100%
SCIALambic	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	509 478 236	Intégration globale	100%	100%
SCIClairefontaine	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 412 232	Intégration globale	0%	100%
SCIAurore	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 818 412	Intégration globale	0%	100%
SCIVierge du Cap	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 010 091	Intégration globale	100%	100%
SCIPonant	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 010 318	Intégration globale	100%	100%
SCINeptune	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 686 787	Intégration globale	100%	100%
SCIBoréales	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 677 208	Intégration globale	100%	100%
SAS Beauséjour Complexe Sportif	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	821975 323	Intégration globale	100%	100%
SAS CBo Expansion	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	519 579 312	Intégration globale	100%	100%
SAS Lizine	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	822 414 157	Intégration globale	100%	100%
SCILEu Boutik	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 949 528	Intégration globale	100%	100%
SCILEu Clair	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 819 085	Intégration globale	100%	100%
SCIRoquefeuil	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 194 174	Intégration globale	100%	100%
SCIDésiré Mahy	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	523 680 080	Intégration globale	100%	100%
SNC Cap Horizon	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	522 032 085	Intégration globale	100%	100%
SAS Nouvel Horizon	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	533 677 027	Intégration globale	100%	100%
SCILEu Verger	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 003 099	Intégration globale	100%	100%
SCCV Heracles	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	822 624 938	Intégration globale	51%	51%
SCCV Jardins d'Ugo	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	750 913 451	Intégration globale	100%	100%
SCIA.L	21 avenue du 14 juillet 1789 - 97420 Le Port	450 878 764	Intégration globale	100%	100%
SARL Jardin d'Eden	Route Nationale 1 - L'Emintage 97434 Saint-Gilles-Les-Bains	353 869 696	Intégration globale	100%	100%
SARL Mahoré	Route de la SPPM - 21 Kawéni - BP10 MAMOUTZOU	814 645 776	Intégration globale	100%	100%
SAS Réunion Maintenance Travaux	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	813 482 049	Intégration globale	100%	100%
SCIBlack Pearl	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	489 165 522	Intégration globale	100%	100%
SNC Hermione	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	502 186 901	Intégration globale	100%	100%
SCIMontésouire	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	841648 348	Intégration globale	100%	100%
SCISavanna Boutik	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97438 Sainte-Marie	840 690 879	Intégration globale	100%	0%
SCIJoker	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97438 Sainte-Marie	840 701445	Intégration globale	100%	100%
SCIAvenir	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97438 Sainte-Marie	840 721500	Intégration globale	100%	100%
SCIEquinaxe	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97438 Sainte-Marie	840 721443	Intégration globale	100%	100%
SCIRelais	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97438 Sainte-Marie	840 697 478	Intégration globale	100%	100%
SCISolstice	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97438 Sainte-Marie	840 699 391	Intégration globale	100%	100%
SAS CBo Mayotte	Centre Maharajah Z.I. Kawéni MAMOUTZOU	880 572 250	Intégration globale	100%	100%
SCIKiwano	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah - ZIKawéni - 97600 MAMOUTZOU	888 910 445	Intégration globale	100%	100%
SCIMarashi	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah - ZIKawéni - 97600 MAMOUTZOU	888 910 478	Intégration globale	100%	100%
SCIMumanga	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah - ZIKawéni - 97600 MAMOUTZOU	888 910 486	Intégration globale	100%	100%
SNC Amarante	Cour de l'usine - La Mare 97438 Ste Marie	882 549 736	Intégration globale	100%	100%
SNC Pitaya	Cour de l'usine - La Mare 97438 Ste Marie	882 550 015	Intégration globale	100%	100%
Sociétés mises en équivalence					
Co-entreprises :					
SCIKerveguen	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	498 793 298	Mise en équivalence	50%	50%
SAS Terres Créoles	4 rue du général de Gaulle 97434	535 374 615	Mise en équivalence	50%	50%
SCIGrand Sud Sauvage développement	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	820 529 394	Mise en équivalence	50%	50%
SCIFoncière Katsura	131 rue du Maréchal Leclerc 97400 Saint-Denis	841648 405	Mise en équivalence	50%	50%
SCICarré Azalée	43 rue de Paris - 97400 Saint-Denis	814 295 770	Mise en équivalence	50%	50%
SCIDomaine des Hibiscus	43 rue de Paris - 97400 Saint-Denis	814 399 606	Mise en équivalence	50%	50%
SCILes Terrasses du Verger	43 rue de Paris - 97400 Saint-Denis	814 400 172	Mise en équivalence	50%	50%
Influence notable :					
SNC Zac Mapou	23 rue Raymond Vergès 97441 Sainte-Suzanne	321327 280	Mise en équivalence	34%	34%

Toutes les sociétés du Groupe sont immatriculées en France.

ENTREES DE PERIMETRE DE LA PERIODE

Aucune nouvelle société n'a été intégrée au périmètre de consolidation en 2021.

4. INDICATEURS DE PERFORMANCE ET INFORMATION SECTORIELLE

4.1 INDICATEURS DE PERFORMANCE

Loyers nets = Marge opérationnelle Foncière

Les loyers nets de l'activité Foncière correspondent aux loyers bruts diminués des charges immobilières d'exploitation directement liées à la foncière.

En milliers d'euros	30/06/2021	30/06/2020 retraité*
Loyers bruts (A)	10 988	10 452
Charges immobilières	1 646	1 551
Loyers nets (B)	9 342	8 901
Taux de Loyers nets (B)/(A)	85,0%	85,2%

*ajout des dotations prov clients douteux dans les charges immobilières

Marge opérationnelle Promotion

La marge opérationnelle Promotion correspond au chiffre d'affaires de l'activité de Promotion diminué du coût de revient des ventes, des charges commerciales et des dotations nettes aux provisions.

En milliers d'euros	30/06/2021	30/06/2020
Chiffre d'affaires (A)	23 039	25 659
Coût de revient (B)	18 122	20 567
Charges commerciales (C)	654	531
Dotations nettes aux provisions (D)	- 313	548
Marge opérationnelle Promotion (E)= (A)-(B)-(C)-(D)	4 576	4 014
Taux de Marge opérationnelle Promotion (E)/(A)	19,9%	15,6%

Interest Coverage Ratio (ICR)

Ce ratio rapporte les loyers nets au coût de l'endettement financier net de la Foncière (hors charges financières de la Promotion). Les loyers nets couvrent à hauteur de 3,2 fois le coût de l'endettement financier net contre 3,1 au 30 juin 2020.

En milliers d'euros	30/06/2021	30/06/2020 retraité *
Loyers bruts	10 988	10 452
Charges immobilières	1 646	1 551
Loyers nets (A)	9 342	8 901
Coût de l'endettement financier net (B)	2 903	2 903
Interest coverage ratio (A)/(B)	3,2	3,1

*ajout des dotations prov clients douteux dans les charges immobilières

Actifs nets réévalués (ANR)

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2021	31/12/2020
Capitaux propres part du Groupe	216 341	216 629
Plus value-latente net d'impôts différés	-	-
Actif net réévalué	216 341	216 629
Nombre d'actions (hors auto-détenues)	35 807 488	35 807 072
Actif net réévalué par action (€) (hors auto-contrôle)	6,0	6,0

Immeubles de placement (IP)

Les immeubles de placement (incluant les IP disponibles à la vente) comprennent les immeubles de rendement bâtis en service, les terrains ainsi que les immeubles de rendement bâtis en cours. La décomposition est la suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2021	31/12/2020
Immeubles de rendement entreprise	258 404	240 393
Immeubles de rendement habitat	45 560	47 910
Sous-total Immeubles de rendement bâtis en service	303 964	288 304
Terrains	38 304	40 263
Immeubles de rendement bâtis en cours	2 219	14 342
Total Immeubles de placement	344 487	342 908

Loan-To-Value (LTV)

Le calcul du ratio de LTV se décompose ainsi :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2021	31/12/2020
Immeubles de placement	321 041	334 409
Immeubles de placement destinés à la vente	23 446	8 499
Immeubles d'exploitation hors Siège	10 515	11 672
Stocks et en cours	78 373	76 910
Sous-Total immeubles de placement, Immeubles d'exploitation et stocks promotion	433 375	431 490
Dettes financières non courante	204 011	208 879
Dettes financières courante	26 008	28 189
Actifs financiers	(116)	(1 252)
Trésorerie active	(32 050)	(44 647)
Sous-Total endettement net	197 853	191 169
Loan to value	45,7%	44,3%

Le ratio de LTV est inférieur de 9,3 points par rapport au seuil de covenant de LTV fixé à 55%.

Le Groupe respecte ce covenant.

4.2 INFORMATION SECTORIELLE

Les principaux agrégats du compte de résultat et du bilan du 1^{er} semestre 2021 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

1er semestre 2021 En milliers d'euros (K€)	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires	10 992	23 039	2 328	36 359
Marge opérationnelle	9 342	4 576	/	/
En % du CA	85,0%	19,9%	/	/
Résultat des activités	9 342	4 576	(4 042)	9 876
Bilan				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeubles de placement	344 487	/	/	344 487
Autres Actifs non courants	70	/	20 212	20 282
Stocks et en-cours	/	78 373	130	78 503

Les principaux agrégats du compte de résultat et du bilan du 1^{er} semestre 2020 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

1er semestre 2020 En milliers d'euros (K€)	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires	10 452	25 659	1 702	37 813
Marge opérationnelle	8 901	4 014	/	/
En % du CA	85,2%	15,6%	/	/
Résultat des activités	8 901	4 014	(4 807)	8 108
Bilan				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeubles de placement	338 908	/	/	338 908
Autres Actifs non courants	142	/	19 102	19 244
Stocks et en-cours	/	89 445	107	89 552

Par zone géographique :

L'activité est réalisée sur l'île de La Réunion (Région Ultra Périphérique de la Communauté Européenne) et Mayotte, Départements Français d'Outre-Mer.

5. NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT

Note 1 : Immeubles de placement

Les immeubles de placement se décomposent ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2019	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts de stock vers IP / IP vers stock	Transferts de IP vers Immeuble d'exploitation	Transferts d'Immeuble d'exploitation vers IP	Transferts de IP vers IP destinés à la vente	Transferts de IP en cours vers IP en service	Transferts de IP vers IP	Dotation / reprise	31/12/2020
Immeubles de rendement	277 742	-	12 077	(1 757)	(3 414)	383	-	185	(5 471)	59	-	-	279 805
Immeubles de rendement Entreprise	233 128	-	12 077	(1 757)	(3 204)	383	-	185	(917)	59	-	-	239 955
Immeubles de rendement Habitat	44 614	-	-	-	(210)	-	-	-	(4 554)	-	-	-	39 850
Terrains en opération d'aménagement	2 917	-	302	-	(586)	-	-	32	-	-	-	-	2 665
Autres Terrains	42 922	-	58	(113)	384	(467)	-	-	-	-	(5 185)	-	37 598
Immeubles en développement	2 009	-	5 821	(316)	2 308	-	(604)	-	-	(59)	5 185	-	14 346
Entreprise	2 010	-	5 821	(316)	2 308	-	(604)	-	-	(59)	5 185	-	14 347
Habitat	(0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)
Amort/Provision	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Immeubles de Placement (1)	325 590	-	18 258	(2 185)	(1 307)	(84)	(604)	218	(5 471)	-	-	-	334 410

(1) Hors Immeubles destinés à la vente

En milliers d'euros	31/12/2020	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts de stock vers IP / IP vers stock	Transferts de IP vers Immeuble d'exploitation	Transferts d'Immeuble d'exploitation vers IP	Transferts de IP vers IP destinés à la vente	Transferts de IP en cours vers IP en service	Transferts de IP vers IP	Dotation / reprise	30/06/2021
Immeubles de rendement	279 805	5	-	-	2 090	537	-	-	(17 570)	15 662	-	-	280 528
Immeubles de rendement Entreprise	239 955	5	-	-	2 090	537	-	-	-	15 662	-	-	258 248
Immeubles de rendement Habitat	39 850	-	-	-	-	-	-	-	(17 570)	-	-	-	22 280
Terrains en opération d'aménagement	2 665	-	15	-	(470)	(870)	-	-	-	-	-	-	1 340
Autres Terrains	37 598	-	50	(30)	(191)	(463)	-	-	-	-	-	-	36 965
Immeubles en développement	14 346	-	3 533	-	-	-	-	-	-	(15 662)	-	-	2 219
Entreprise	14 347	-	3 533	-	-	-	-	-	-	(15 662)	-	-	2 220
Habitat	(0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)
Amort/Provision	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Immeubles de Placement (1)	334 410	5	3 598	(30)	1 429	(796)	-	-	(17 570)	-	-	-	321 042

(1) Hors Immeubles destinés à la vente

Au 30 juin 2021, les principaux transferts s'expliquent par :

- Les transferts d'IP vers IP destinés à la vente concernent les programmes Villas Belvédère, Anthurium et Canopée 1 pour un montant de -17,6 M€ .
- Le transfert d'IP en-cours vers IP en service du programme C3 commerce pour 15,7 M€, mis en service au cours du 1^{er} semestre 2021.

Note 2 : Immeubles de placement destinés à la vente

La variation des immeubles de placement destinés à la vente se présente ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2020	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts IP à IP destinés à la vente	Transferts IP à Stock	Dotation / reprise	30/06/2021
Total Valeur nette	8 498	-	-	(2 770)	147	17 570	-	-	23 446

Les IP destinés à la vente correspondent :

- Aux logements des programmes analysés par le management, susceptibles d'être cédés dans les 12 mois et cédés lot par lot : Vierge du Cap, Black Pearl, Hermione, Boréales et Villas Belvédère, pour un total de 6,3 M€,
- Les programmes Anthurium et Canopée 1 en vente en bloc, pour 16,9 M€,
- Un commerce du programme de Catleya, pour 0,2 M€.

Le nombre de logements classés en immeubles de placement destinés à la vente s'élève à 152 au 30 juin 2021 vs 51 au 31 décembre 2020, y compris 118 lots en vente en bloc conformément au protocole d'accord signé avec Action Logement.

Note 3 : Participations dans les entreprises associées et co-entreprises

Les informations financières résumées sur les sociétés mises en équivalence au 30 juin 2021 sont les suivantes :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2021	31/12/2020
Ecart d'acquisition	-	-
Quote-part dans les capitaux propres	8 956	8 116
Total Titres mis en équivalence	8 956	8 116

Note 4 : Stocks et en-cours

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2019	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Transferts nets Stock vers IP (1)	Transferts nets stock vers stock (1)	Transferts nets IP vers stock	Dotation / reprise	31/12/2020
Stocks et En-cours Immobiliers	87 963	-	52 286	(61 800)	(384)	-	892	(2 046)	76 911
Stocks Promotion Entreprise (a)	4 892	-	26 330	(17 178)	(384)	(2 209)	415	106	11 972
Stocks Promotion Habitat (b)	28 409	-	11 923	(28 082)		534	425	(2 046)	11 163
Stocks Terrains (c)	54 663	-	14 033	(16 540)		1 675	52	(106)	53 777
Autres Stocks	126		(6)					(9)	111
Total Stocks et En-cours	88 090	-	52 280	(61 800)	(384)	-	892	(2 055)	77 021

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2020	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Transferts nets Stock vers IP (1)	Transferts nets stock vers stock	Transferts nets IP vers stock (2)	Dotation / reprise	30/06/2021
Stocks et En-cours Immobiliers	76 911	-	18 667	(18 148)	(537)	-	1 333	148	78 373
Stocks Promotion Entreprise (a)	11 972	-	1 351	(3 693)			870		10 499
Stocks Promotion Habitat (b)	11 163	-	8 133	(9 786)	(537)			139	9 111
Stocks Terrains (c)	53 777	-	9 183	(4 670)			463	9	58 763
Autres Stocks	111		19					-	130
Total Stocks et En-cours	77 021	-	18 685	(18 148)	(537)	-	1 333	148	78 503

(1) (b) Transfert de 3 lots loués du programme Calice de Stock habitat vers IP

(2) (a) Transfert de l'ilot 5 de la ZAE la Mare en stock Tertiaire pour le programme EPSMR.

(2) (c) Transfert du foncier de Petite Ile en stock terrains en-cours pour la réalisation d'un lotissement.

La décomposition des stocks par catégorie est la suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2021	31/12/2020
Stocks Terrains	58 860	53 883
Stocks Opérations immobilières	23 277	26 939
Total Valeur brute Stocks immobiliers	82 137	80 822
Provisions sur Terrains	-	-
Provisions sur Opérations immobilières	(3 764)	(3 903)
Total Provisions sur stocks immobiliers	(3 764)	(3 903)
Total Stocks immobiliers nets	78 373	76 919
Autres stocks nets	130	102
Total Stocks nets	78 503	77 021

Note 5 : Clients et autres créances

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2021			31/12/2020
	Total	< 1 an	> 1 an	Total
Clients et créances rattachés - Valeur brute	17 663	17 663	-	15 135
Provisions	(1 590)	(1 590)	-	(1 686)
Sous total Clients et comptes rattachés	16 073	16 073	-	13 449
Fournisseurs : avances et acomptes versés	-	-	-	10
Personnel et comptes rattachés	-	-	-	-
Créances fiscales "hors IS" part courante	4 936	4 936	-	3 751
Créances fiscales IS	-	-	-	-
Autres créances hors exploitation	6 514	6 514	-	7 279
Autres créances	94	-	94	1 182
Autres débiteurs	382	382	-	222
Total valeur nette Autres créances	11 926	11 832	94	12 445
Total net Clients et Autres créances	27 999	27 906	94	25 894

Les créances Clients se décomposent ainsi :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2021	31/12/2020
Clients Locataires	5 864	4 686
Clients Acquéreurs	8 479	7 646
Clients Autres	3 320	2 803
Total brut Clients et comptes rattachés	17 663	15 135

Ventilation par échéance

L'intégralité du poste « Créances clients et autres créances » a une échéance à moins d'un an.

Note 6 : Trésorerie nette

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2021	31/12/2020
Juste valeur sur VMP	-	138
Sous total Valeurs mobilières de placement	-	138
Disponibilités	32 050	44 509
Total Trésorerie & équivalents trésorerie	32 050	44 785
Soldes créditeurs de banque	(127)	(85)
Total Trésorerie nette	31 923	44 699

Note 7 : Capitaux propres consolidés

Capital

Au 30 juin 2021 le capital du Groupe CBo Territoria s'élève à 48 242 560 euros, composé de 36 547 394 actions d'une valeur nominale de 1,32 euro dont 739 906 actions sont auto-détenues. Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions; elles sont toutes émises et entièrement libérées.

	Nombre d'actions	Valeur nominale (€)	Capital social (€)
Arrêté au 31/12/2020	36 537 394	1,32	48 229 360
Levées Stock-options ⁽¹⁾	10 000	1,32	13 200
Attributions Actions gratuites			-
Conversion Obligation		1,32	-
Augmentation de Capital - Paiement du dividende en actions		1,32	-
Arrêté au 30/06/2021	36 547 394	1,32	48 242 560

⁽¹⁾ Cf. ci-après Plans de stock-options.

Dividendes

Un dividende de 23 centimes d'euros par action a été distribué au titre du résultat 2020, pour une distribution totale de 8,2 M€ versés en numéraire.

Plans de stock-options

Les plans de stock-options sont arrivés à échéance au 31 décembre 2020.

Note 8 : Emprunts et dettes financières

Financement des opérations immobilières

Concernant son activité de foncière, CBo Territoria finance ses projets d'investissement au travers de crédits bancaires à moyen et long terme, à hauteur d'une quotité généralement comprise entre 55 % et 75 % du montant de l'investissement. Ces financements sont ainsi adossés à chaque opération immobilière avec généralement une couverture des annuités par les loyers à percevoir. Le Groupe a également recours aux financements obligataires. Ces financements représentent 29,3 M€ au 30 juin 2021.

Sur l'activité de promotion immobilière, le développement d'une opération génère dans un premier temps un besoin en fonds de roulement, couvert en partie par la mise en place de crédits bancaires d'accompagnement adossés aux opérations, l'établissement financier (intervenant en financement) exigeant aussi l'engagement de « fonds propres ». Dans un second temps, la vente du programme immobilier et l'encaissement progressif des appels de fonds permettent le remboursement du crédit-promoteur (par imputation directe du produit des ventes) puis génèrent une ressource de trésorerie disponible pour CBo Territoria.

Ventilation par échéance et par nature

En milliers d'euros	30/06/2021	31/12/2020
Emprunts obligataires (part à plus d'un an)	29 404	29 085
Emprunts moyen-long terme (part à plus d'un an)	158 090	162 028
Dettes de location (part à plus d'un an)	11 228	11 602
Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an	198 722	202 715
Dépôts et cautionnements reçus ⁽¹⁾	2 584	2 614
Instruments de couverture	2 705	3 551
Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an, y compris Dépôts et cautionnements reçus et instruments de couverture	204 011	208 880
Emprunts obligataires (part à moins d'un an)	- 143	- 143
Emprunts moyen-long terme (part à moins d'un an)	24 155	26 147
Dettes de location (part à moins d'un an)	749	756
Crédits d'accompagnement sur opérations en Promotion	-	84
Intérêts courus sur emprunts	1 119	1 259
Concours bancaires courants (soldes créditeurs de banque)	127	85
Sous-Total Emprunts et dettes financières à moins d'un an	26 007	28 188
Total Emprunts et dettes financières	230 019	237 069

⁽¹⁾ Les Dépôts et cautionnements correspondent pour l'essentiel aux Dépôts de garantie versés par les locataires.

La Dette financière moyen/long terme est constituée très majoritairement d'emprunts contractés en financement des actifs de rendement et adossés à ces opérations immobilières identifiées ; elle intègre également l'emprunt obligataire émis en 2018 et des lignes de financement globales (46 536 K€ au 30 juin 2021, dont 9 624 K€ à échéance inférieure à 1 an).

Ventilation par flux

En milliers d'euros	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des Ets de crédit	Dettes sur rachat de parts de SCI	Dettes sur rachat de biens en défiscalisation	Instruments financiers dérivés	Dépôts et cautionnements	Intérêts courus	SOUS-TOTAL	Dettes de location	Crédits d'accompagnement Promotion	Concours bancaires	TOTAL
Solde net au 31/12/2019	47 937	181 435	-	-	3 178	2 539	2 001	237 090	12 640	325	86	250 141
Variation de périmètre								-				-
Mobilisation	144	31 271				(320)	985	32 080		-	-	32 080
Remboursement	(18 953)	(23 827)				246	(1 728)	(44 262)	(1 049)	(241)	(0)	(45 553)
Var. des eng. de rachat								-				-
Act. dette fi. / option achat								-				-
Autres mouvements	-				374			374	(47)			327
Solde net au 31/12/2020	29 128	188 879	-	-	3 552	2 465	1 259	225 282	11 544	84	86	236 995
Variation de périmètre								-				-
Mobilisation	319	3 418				41	1	3 779		-	-	3 779
Remboursement	-	(9 488)				71	(142)	(9 559)	(381)	(84)	42	(9 983)
Var. des eng. de rachat								-				-
Act. dette fi. / option achat								-				-
Autres mouvements	(186)	(564)			(845)	7	-	(1 588)	814			(774)
Solde net au 30/06/2021	29 261	182 245	-	-	2 707	2 584	1 118	217 914	11 977	(0)	128	230 018

Ventilation par échéance

En milliers d'euros	De 0 à 3 mois	De 3 à 6 mois	De 6 à 12 mois	De 1 et 5 ans	Supérieur à 5 ans
Total Emprunts et dettes financières	6 938	5 285	13 785	104 575	99 436
Total des intérêts financiers	2 038	878	2 235	12 612	5 672

Risque de liquidité

Le risque de liquidité est géré globalement ; il est notamment couvert par :

- l'adossement des emprunts moyen/long terme et de leur profil aux opérations patrimoniales et aux revenus générés par celles-ci ;
- la mise en place de crédits d'accompagnement sur les opérations en promotion (crédit-promoteur), assurant leur financement à court terme et permettant de couvrir la pointe de besoin de financement généré par celles-ci ;
- la mise en place de lignes globales de financement moyen/long terme, permettant d'assurer le financement amont des opérations d'aménagement et de développement ;
- la mise en place d'autorisations de découvert sur les comptes bancaires courants.

Risque de taux

Ventilation par nature de taux de la dette à plus d'un an

L'intégralité de l'endettement financier est en euros.

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2021	31/12/2020
Taux fixe	163 050	158 707
Taux variable ⁽¹⁾	40 962	50 173
Total par taux	204 011	208 880

(1) Net des emprunts faisant l'objet d'une couverture de taux.

Pour limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts sur le résultat et le cash-flow, le Groupe utilise des produits dérivés (swap, cap) pour couvrir une partie de sa dette contractée à taux variable. Le Groupe ne réalise pas d'opérations de marché dans un autre but que celui de la couverture du risque de taux.

Les instruments financiers mis en place par le Groupe correspondent ainsi à des couvertures de flux de trésorerie.

Comptabilisation des instruments financiers de couverture

Les caractéristiques principales des instruments de couverture sont détaillées de la façon suivante :

Nature	Notionnel	Taux fixe	Échéance		Type	Valeur de marché	Valeur de marché
			Date de début	Date de fin		au 30 Juin 2021	au 30 Juin 2021
Swap taux fixe EUR6m	10,0 M€	0,30%	31/01/2021	31/01/2030	Couverture	0,0 M€	0,4%
Swap taux fixe EUR6m	6,5 M€	0,29%	31/12/2020	31/12/2025	Couverture	-0,0 M€	0,0%
Swap taux fixe EUR3m	17,4 M€	1,37%	29/01/2017	29/07/2030	Couverture	-1,3 M€	-7,2%
Swap taux fixe EUR3m	4,4 M€	1,45%	21/08/2015	23/08/2027	Couverture	-0,3 M€	-6,0%
Swap taux fixe EUR3m	0,9 M€	0,95%	30/06/2017	30/06/2022	Couverture	-0,0 M€	-0,9%
Swap taux fixe EUR3m	3,3 M€	1,42%	17/07/2017	18/04/2028	Couverture	-0,2 M€	-6,7%
Swap taux fixe EUR3m	5,3 M€	1,11%	28/02/2017	30/08/2030	Couverture	-0,4 M€	-7,8%
Swap taux fixe EUR3m	2,5 M€	0,99%	19/04/2016	21/12/2030	Couverture	-0,1 M€	-3,7%
Swap taux fixe EUR3m	5,3 M€	0,93%	28/06/2018	26/06/2030	Couverture	-0,3 M€	-5,1%
Swap taux fixe EUR3m	2,3 M€	0,78%	28/09/2019	28/06/2027	Couverture	-0,1 M€	-4,1%
Swap taux fixe EUR1m	0,6 M€	2,97%	06/07/2016	28/02/2030	Couverture	-0,0 M€	-3,5%
Swap taux fixe EUR1m	0,2 M€	2,97%	28/06/2016	28/02/2030	Couverture	-0,0 M€	-3,5%
Swap taux fixe EUR1m	2,5 M€	2,97%	07/07/2016	07/01/2030	Couverture	-0,1 M€	-3,5%
Total	61,2 M€					-2,7 M€	-4,4%

Ces produits dérivés font l'objet d'une évaluation en juste valeur (valorisation Mark to market) déterminée par une société externe spécialisée. Toutes les couvertures de taux mises en place sont classées dans le deuxième niveau de la hiérarchie des justes valeurs ; les évaluations de juste valeur sont réalisées sur des données dérivées de prix observables sur des marchés actifs et liquides.

Le différentiel de valorisation constaté est ajusté à chaque clôture ; il est enregistré en capitaux propres pour la partie estimée efficace, et de façon marginale en résultat de la période pour la partie estimée inefficace.

En milliers d'euros	Juste valeur à l'ouverture	Variation de juste valeur		Juste valeur à la clôture
		En résultat	En capitaux propres	
Arrêté au 31/12/2020	(3 177)		(374)	(3 551)
Arrêté au 30/06/2021	(3 551)		845	(2 706)

Il est précisé que les montants négatifs correspondent à une juste valeur négative (dette), ou, pour les variations, à une augmentation de la juste valeur négative (comptabilisée en capitaux propres et/ou en résultat de la période).

Les éléments ci-dessus sont présentés avant impact des impôts différés liés.

Une variation à la hausse des taux sur les marchés financiers de 0,5 % aurait eu un impact théorique défavorable proche de 288 K€ (après prise en compte des couvertures de taux mises en place, avant impôts) sur le résultat financier semestriel du Groupe. L'incidence réelle sur le résultat annuel aurait été amoindrie compte tenu de l'activation des frais financiers relatifs aux emprunts à taux variable et liés aux opérations immobilières en cours.

Risque de change

Le Groupe n'intervient qu'en zone Euro et en devise en Euros, aucune opération de couverture du risque de change n'a été conclue.

Note 9 : Chiffre d'affaires

En milliers d'euros	30/06/2021	30/06/2020
Revenus locatifs bruts	10 992	10 452
Ventes Immeubles bâtis	14 929	17 720
Ventes Terrains	8 110	7 939
Produits des activités annexes	2 328	1 703
Total Chiffre d'affaires	36 359	37 814

Les revenus locatifs bruts comprennent 400 K€ de loyers variables au 30/06/2021.

Les loyers nets sont présentés ci après :

En milliers d'euros	30/06/2021	30/06/2020
Revenus locatifs bruts	10 988	10 452
Sous - Total Loyers bruts (A)	10 988	10 452
Charges refacturées (a)	930	1 291
Charges refacturables (b)	(1 180)	(1 545)
Charges locatives non refacturées (a)+(b)	(249)	(254)
Autres charges sur immeubles* (c)	(1 192)	(1 051)
Sous - Total Charges immobilières (B) = (a)+(b)+(c)	(1 441)	(1 305)
Loyers nets (A) + (B)	9 547	9 147

* Entretien, réparations, maintenances, impôts et taxes et charges liées à la gestion incombant au propriétaire.

Note 10 : Autres charges et produits opérationnels

En milliers d'euros	30/06/2021	30/06/2020
Reprises (dotations) exceptionnelles	-	-
Autres produits opérationnels	10 652	1 468
Total Autres produits opérationnels	10 652	1 468
VNC des autres immobilisations corporelles cédées (hors immeubles de placement)	(45)	(1 146)
VNC des titres consolidés cédés	(10 164)	-
Dotations exceptionnelles	(0)	-
Autres charges opérationnelles	(151)	(302)
Total Autres charges opérationnelles	(10 360)	(1 449)
Total Autres charges et produits opérationnels	292	19

Note 11 : Variation de juste valeur

En milliers d'euros	30/06/2021	30/06/2020
Immobilier de rendement Entreprise ⁽¹⁾	2 092	(1 720)
Immobilier de rendement Habitat ⁽¹⁾	144	468
Terrains non bâtis (nus, aménagés et terrains agricoles)	(662)	22
Total Variation de Juste Valeur	1 574	(1 230)

(1) Y compris immeubles de rendement en cours de développement

Note 12 : Coût de l'endettement financier net

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2021	30/06/2020
Revenus de VMP et autres produits	6	1
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	6	1
Intérêts sur emprunts et découverts ⁽¹⁾	(2 909)	(3 273)
Coût de l'endettement financier brut	(2 909)	(3 273)
Coût de l'endettement financier net	(2 903)	(3 273)
Autres produits (charges) financiers	(210)	225
Reprises / provisions		
Total Produits financiers (hors change)	(210)	225
Autres intérêts et charges assimilées	-	-
Total Charges financières (hors change)	-	-
Total Autres charges et produits financiers (hors change)	(210)	225
Résultat des opérations de change	-	-
Total Charges et produits financiers	(3 113)	(3 047)

⁽¹⁾ Ces montants sont nets des intérêts activés sur les opérations (Patrimoine et Promotion) en cours de développement.

Les intérêts activés sur les opérations en cours de développement s'analysent ainsi :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2021	30/06/2020
Intérêts activés sur Opérations Patrimoine (Im. Placement)	91	27
Intérêts activés sur Opérations Promotion (Stocks)	202	539
Total Intérêts activés	293	566

Note 13 : Impôts

Ventilation entre impôts différés et impôts exigibles au compte de résultat

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2021	30/06/2020
Impôt exigible	(1 984)	(1 236)
Impôt différé	(820)	(69)
Autres impôts	-	-
Total Impôts sur les résultats	(2 804)	(1 305)

Note 14 : Résultat par action

Résultat de base

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2021	30/06/2020
Résultat net part du Groupe (K€)	7 322	4 232
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	35 817 655	34 762 633
Résultat de base par action (euros)	0,20	0,12

Résultat dilué

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2021	30/06/2020
Résultat net part du Groupe (K€)	7 322	4 232
Economie de frais financiers nets en cas de conversion des emprunts obligataires	299	208
Résultat net dilué part du Groupe (K€)	7 621	4 440
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisé pour le calcul du résultat dilué par action	42 002 822	40 979 968
Résultat de base dilué par action (euros)	0,18	0,11

Note 15 : Incidence de la variation du Besoin en Fonds de Roulement

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2021	30/06/2020
Variation des Stocks	484	1 038
Variation des Créances clients et autres créances	6 072	(5 755)
Variation des Dettes fournisseurs et autres dettes (hors Dettes / Immos)	(2 123)	11 087
Incidence de la variation du BFR	4 433	6 370

Note 16 : Engagements hors bilan

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2021	30/06/2020
Avals, cautions et nantissements	8 746	9 793
Hypothèques	171 587	181 837
Total Engagements donnés	180 333	191 630
Garanties financières d'achèvement	23 701	31 483
Caution reçue dans le cadre de la gestion immobilière - Loi Hoguet	5 180	5 180
Caution emprunt PGE	10 200	2 500
Autorisations de découverts bancaires non utilisées	7 500	7 500
Total Engagements reçus	46 581	46 663

Un peu plus du tiers de la dette du Groupe est soumis au respect de ratios financiers (covenants bancaires). Le Groupe continue à respecter ces engagements au 30 juin 2021.

Note 17 : Transactions avec les parties liées

Il n'y a pas eu, au cours du 1^{er} semestre 2021, de nouvelles transactions significatives effectuées par le Groupe avec ses parties liées par rapport au 31 décembre 2020.

Note 18 : Informations diverses**Evènements postérieurs au 30 juin 2021**

Néant

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

EXA
4, rue Monseigneur Mondon – BP 80830
97476 Saint-Denis Cedex

S.A. au capital de 40 000 €
337 725 949 R.C.S. Saint-Denis

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Saint-Denis-de-La-Réunion

Deloitte & Associés
6, place de la Pyramide
92908 Paris-La-Défense

S.A.S. au capital de 2 188 160 €
572 028 041 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

CBo TERRITORIA

Société Anonyme

Cour de l'Usine – La Mare

97438 Sainte-Marie

La Réunion

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier 2021 au 30 juin 2021

A l'assemblée générale de la société CBo TERRITORIA,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés de la Société CBo TERRITORIA, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2021 au 30 juin 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'examen limité des comptes consolidés semestriels résumés. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre de nos travaux.

Ces comptes semestriels consolidés ont été établis sous la responsabilité du conseil. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, la régularité et la sincérité des comptes semestriels consolidés et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine et de la situation financière à la fin du semestre ainsi que du résultat du semestre écoulé de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés.

Saint-Denis-de-La-Réunion et Paris-La Défense, le 30 septembre 2021

Les commissaires aux comptes

EXA

Deloitte & Associés

Pierre-Yves TESSIER

Emmanuel PROUDHON

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

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.

OCEANE - Obligations Convertibles En Actions Nouvelles ou Existantes. Obligations permettant à l'émetteur de procéder à leur remboursement au moyen d'une création d'actions ou d'une distribution de titres préexistants, offrant ainsi l'opportunité de transformer une dette en capital social et de n'avoir ainsi aucune somme à déboursier.

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

PdG – Part du Groupe : Le résultat net part du groupe est la part du bénéfice net de l'ensemble 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

Résultat net récurrent (RNR) : résultat net IFRS provenant des activités courantes et récurrentes (méthode EPRA)

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