

RAPPORT D'ACTIVITÉ

15



# SOMMAIRE

**04** LE MOT  
DU PRÉSIDENT

**06** CBo Territoria  
EN BREF

**10** FONCIÈRE  
2015

**13** PROMOTION  
2015

**16** RÉSULTATS  
FINANCIERS





15



18 DÉVELOPPEMENT  
ET PERSPECTIVES

20 DÉVELOPPEMENT  
DURABLE

22 GOUVERNANCE  
ET MANAGEMENT

24 ACTIONNARIAT  
ET DONNÉES BOURSIÈRES

26 ZOOM SUR  
LA RÉUNION



# Le mot du président

L'année 2015 restera marquée par une forte évolution des marchés immobiliers et de notre environnement au plan fiscal qui impacte fortement notre résultat avec la fin de la défiscalisation dans le logement intermédiaire pour les sociétés immobilières privées. La progression de notre activité dans ce contexte a reposé sur notre capacité à anticiper, innover et nous adapter.

Le logement intermédiaire a bénéficié, dans le cadre du dispositif Pinel DOM, d'un avantage concurrentiel significatif par rapport à la Métropole avec un plafond relevé à 18 000 € (vs 10 000 €). Cet avantage n'aura cependant pas suffi à séduire et convaincre les investisseurs qui ont privilégié les placements de proximité en Métropole. Dans le même temps, le législateur écartait les investisseurs institutionnels et les grandes entreprises du bénéfice du crédit d'impôt lié au dispositif Girardin pour le logement intermédiaire.

De ce fait, le programme PILA d'accession différée à la propriété mis au point par CBo Territoria avec l'AFD en 2013 a été stoppé net à 213 logements, loin des 500 prévus initialement. 2015 se caractérise donc par l'effondrement de la production de logements intermédiaires à La Réunion avec un recul de 50 % des ventes. Des actions sont engagées par notre Profession auprès des ministères et du Gouvernement pour ramener du logement intermédiaire dans les quartiers afin d'assurer une réelle mixité sociale à l'heure où l'on parle tant d'égalité réelle.

Le marché s'est naturellement réorienté vers les accédants à la propriété et les investisseurs locaux. Ces derniers représentent désormais les 2/3 des investisseurs contre 30 % précédemment. La gamme de produits recherchés a fortement évolué vers la maison individuelle au détriment du collectif. Les services de l'Etat sont alertés de

l'enjeu majeur que cela représente pour l'aménagement du territoire et des déséquilibres que génère cette nouvelle donne dans les opérations d'aménagement. Dans ce contexte et sans remettre en cause ses projets d'aménagement en cours, CBo Territoria a réorienté sa production vers ces nouveaux marchés (parcelles individuelles, maisons de ville) et étendu son offre aux résidences de service aux séniors grâce à un partenaire national « Les Séniors » du groupe PVCP.

Anticipant ces évolutions, le Groupe avait dès 2014 opté pour une démarche offensive. Elle s'est notamment poursuivie en 2015 avec la mise en place d'une direction commerciale, le recrutement de forces de vente, l'ouverture de l'Agence immobilière by CBo au cœur du chef-lieu et la création du site internet [cbo-immobilier.com](http://cbo-immobilier.com), offrant une vitrine à nos réalisations. Des résultats prometteurs sont attendus dès 2016.





Place de la CAF - Centre-ville de Beauséjour (Sainte-Marie)

Confirmant notre stratégie de développement de la Foncière prioritairement sur des actifs professionnels à haut rendement, nous avons accéléré la cession des actifs résidentiels non stratégiques dont nous prévoyons un doublement des ventes en 2016. Le produit de ces ventes permet d'une part de réduire notre endettement et d'autre part de dégager les fonds propres nécessaires à la poursuite de nos développements.

Cette stratégie nous conduit à chercher de nouveaux relais de croissance et à sortir de nos fonciers historiques et du territoire de l'Île de La Réunion pour nous positionner sur des emplacements commerciaux ou professionnels de premier rang.

C'est ainsi que l'immobilier d'entreprise connaît un fort rebond avec le centre d'affaires *Mahoré* développé à Mayotte qui rencontre un vif succès. Si une part prépondérante est en promotion immobilière pour répondre aux besoins des services publics

suite à la Départementalisation, la Foncière n'est pas en reste avec un quart des locaux loués à des structures parapubliques. À La Réunion, celle-ci se renforce également suite à la livraison à la SOREDIP du dernier actif phare du Portail à Saint-Leu. De son côté la nouvelle ville de Beauséjour voit son cœur de ville monter en puissance avec la réalisation du centre commercial, des commerces, de l'Espace Santé et autres services de proximité. Enfin, l'acquisition de 5 hectares de foncier sur la commune du Port, idéalement situés face au premier centre commercial de l'Île et de programmes immobiliers déjà loués, s'inscrivent pleinement dans cette stratégie offensive de développement de la Foncière.

Engagée dans le développement du territoire de La Réunion, la Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse a choisi d'accompagner « *un acteur économique clé du département* ». La CEPAC renforce ainsi sa posi-

tion au capital de CBo Territoria à hauteur de 4 % et siègera au Conseil d'Administration suite à la résolution soumise à l'Assemblée Générale des actionnaires.

En 2014, CBo Territoria confortait sa stratégie en faisant entrer la Foncière dans une nouvelle dimension, grâce à la livraison des actifs « prime » du Portail. La gestion dynamique de la Foncière engagée dès 2015 avec la politique de cession des actifs résidentiels et d'investissements dans de nouveaux actifs à haut rendement, assurera à notre entreprise des revenus stables récurrents, gage de pérennité, de croissance et de la confiance renouvelée de ses actionnaires.

Éric WUILLAI  
**Président-directeur général  
CBo Territoria**



# CBo Territoria en bref

1 - Place du marché - Beauséjour (Sainte-Marie)  
 2 - Le Victorieux - La Cocoteraie (Étang Saint-Paul)  
 3 - Bois de Chandelle - Beauséjour (Sainte-Marie)  
 4 - Centre commercial E.Leclerc - Parc du Portail (Saint-Leu)

**Aménageur - Promoteur - Foncière, CBo Territoria est un opérateur immobilier global actif sur le département de La Réunion.**

Propriétaire foncier intervenant en amont de la chaîne de création de valeur, le Groupe développe une offre immobilière particulièrement diversifiée. Il est ainsi devenu rapidement l'acteur local de référence de l'immobilier.

Fort d'une capacité éprouvée de croissance rentable, CBo Territoria est cotée sur le marché Euronext de la Bourse de Paris depuis son transfert d'Alternext opéré en décembre 2011.

**Un patrimoine foncier unique**

Propriétaire d'un patrimoine foncier de 3 000 hectares, CBo Territoria dispose d'un atout unique.

Ces réserves foncières sont généralement bien situées et desservies par les principaux axes structurants de La Réunion. Elles sont constituées très majoritairement de terrains agricoles (1 800 hectares) et d'espaces naturels (1 000 hectares), souvent non constructibles à court terme. Une part importante de ce foncier est ainsi située sur la commune de Saint-Paul, dominant la zone touristique balnéaire de Saint-Gilles. D'autres emprises foncières de

grande taille se trouvent à proximité des pôles de développement économique et urbain de Saint-Denis (chef-lieu et capitale administrative et économique, au nord), de la côte ouest (et de la ville du Port, point d'entrée de toutes les importations, au nord-ouest) et de Saint-Pierre (capitale du sud, microrégion en fort développement).

Sur un territoire où le foncier aménagé et disponible constitue une ressource rare, CBo Territoria intervient en tant qu'aménageur pour créer sur certaines de ces grandes surfaces foncières et en collaboration avec les acteurs publics, des quartiers résidentiels et des zones d'activités économiques.



### Des opérations d'aménagement en phase opérationnelle qui assurent le potentiel de développement

Opérateur foncier privé intégrant une vision globale d'ensemblier, CBo Territoria valorise une partie de sa réserve foncière par des opérations d'aménagement d'envergure développées sur ses sites stratégiques.

Ce sont ainsi cinq opérations d'aménagement qui sont en phase opérationnelle en 2015, à Sainte-Marie, Saint-Paul, Saint-Leu et Saint-Pierre. Portant sur une superficie totale de plus de 180 hectares, ces opérations à développer sur des durées de 10 à 15 ans, offrent un potentiel constructif résiduel total de plus de 2 650 logements et 69 000 m<sup>2</sup> de locaux professionnels.

Sécurisant la réalisation du plan de développement, cette maîtrise foncière

constitue un facteur clé de différenciation en vue du déploiement de programmes immobiliers adaptés et diversifiés, réalisés en promotion ou en investissement patrimonial.

#### CBo Territoria opère sur deux métiers

■ **Foncière** : cette activité recouvre la gestion foncière, le développement pour compte propre d'opérations immobilières, les opérations d'investissement à vocation patrimoniale et la gestion dynamique de ces actifs : gestion immobilière et cessions d'actifs notamment résidentiels en fin de défiscalisation.

■ **Promoteur immobilier** : l'activité de Promotion immobilière recouvre les opérations réalisées pour être vendues, en immobilier résidentiel, professionnel et terrains à bâtir.

### CBo Territoria poursuit son développement selon une stratégie globale en deux axes

#### ■ Réaliser une partie du capital foncier

Cet axe stratégique 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-flow disponible à court terme permet de développer la capacité d'autofinancement nécessaire pour assurer la réalisation du second axe stratégique.

#### ■ Développer un patrimoine locatif

Cette activité de Foncière, conforme à la vocation de CBo Territoria, s'est majoritairement développée par la construction, sur ses propres fonciers, d'immobilier professionnel offrant un rendement élevé.



Promenade - Beauséjour (Sainte-Marie)

### Activité 2015

- Aménagement en cours sur plus de 180 hectares de terrains.
- Limitation prudentielle des volumes en promotion immobilière, chiffre d'affaires de 47,4 M€ (+ 12,6 %) dans un contexte national et local peu porteur.
- Confirmation de la mutation vers la Foncière : poursuite de la croissance des revenus locatifs à 17,8 M€ (+ 15 %), portée par un patrimoine à la valeur reconnue.

### Perspectives

- Portefeuille d'opérations sur des terrains maîtrisés et acquisitions foncières nouvelles offrant une réelle visibilité sur le potentiel de développement.
- Poursuite du développement du Groupe, avec une capacité financière sécurisée, vers un profil renforcé de Foncière à actifs professionnels de haut rendement.

### Valeurs

- Engagement dans le développement durable, traduit par des actions concrètes.
- Transparence, Professionnalisme, Respect mutuel, Responsabilité.

### Chiffres clés 2015

<b>Chiffre d'affaires :</b>	68,5 M€ (+ 13 %)
<b>Résultat des activités :</b>	14,2 M€ (+ 9 %)
<b>Résultat opérationnel :</b>	15,1 M€ (+ 19 %)
<b>Résultat net Part du Groupe :</b>	6,6 M€ soit 0,20 € / action (- 36 %)
<b>Cash-flow courant :</b>	10,0 M€ (+ 16 %)
<b>Capitaux propres Part du Groupe :</b>	169,8 M€ (+ 0,5 %)
<b>Valeur totale des actifs patrimoniaux :</b>	369,9 M€ (+ 9,8 %)
<b>Endettement net :</b>	54 % des actifs immobiliers 48 % hors OCEANE
<b>Actif net réévalué :</b>	171,1 M€ soit 5,27 € / action (- 1,1 %)

Chiffre d'affaires **+ 13 %**

**68,5** M€

Résultat opérationnel **+ 19 %**

**15,1** M€

Résultat net  
Part du Groupe

**6,6** M€

soit 0,20€ / action

Actif net réévalué **- 1,1 %**

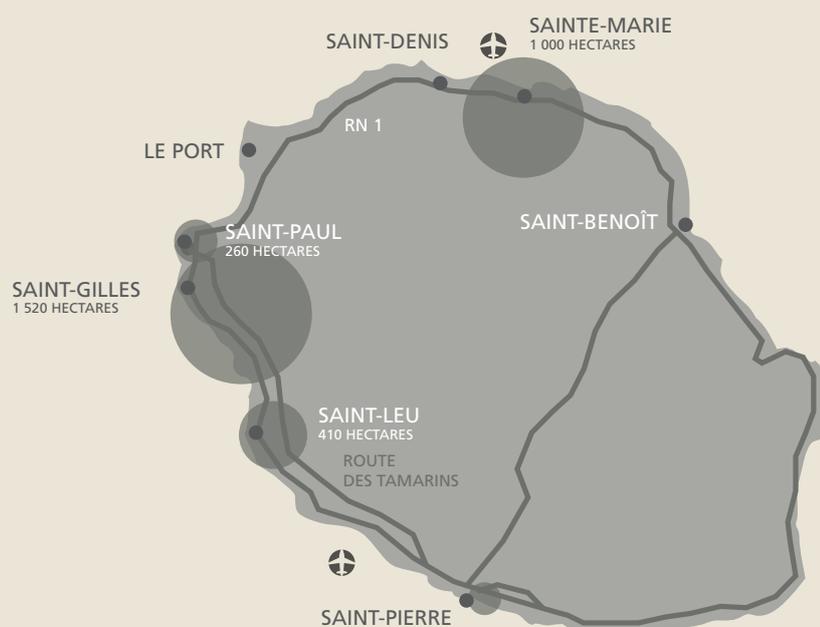
**171,1** M€

soit 5,27€ / action

Valeur totale des actifs patrimoniaux

**369,9** M€

**+ 9,8 %**





# Foncière : activité 2015

- 1 - Siège social et plateforme logistique SOREDIP Le Portail (Saint-Leu)
- 2 - Villa Anthurium - Beauséjour (Sainte-Marie)
- 3 - Centre-ville - Beauséjour (Sainte-Marie)

**Développeur pour compte propre, investisseur et gestionnaire d'un patrimoine en immobilier professionnel et résidentiel, CBo Territoria a vocation à renforcer son profil de Foncière, notamment sur le secteur de l'immobilier professionnel.**

## **Développements en Immobilier professionnel**

En matière de développements immobiliers patrimoniaux, et après une année 2014 de livraison des programmes phares du Parc d'activité du Portail à Saint-Leu, l'année 2015 a enregistré la livraison du dernier programme

significatif de cette ZAC, le siège social-entrepôt de SOREDIP (6 800 m<sup>2</sup> dont 650 m<sup>2</sup> de bureaux d'une valeur totale de 12,6 M€).

Cet actif, mis en service en juillet, a généré des revenus locatifs dès le 2<sup>nd</sup> semestre 2015. Les commerces du centre-ville de Beauséjour livrés au 2<sup>nd</sup> semestre 2015 ont également généré les premiers revenus locatifs.

Ces mises en service 2015 permettent d'enregistrer une progression des surfaces du patrimoine Immobilier professionnel de 10 %. Le taux d'occupation du patrimoine professionnel au 31 décembre 2015 est de 94 % et le rendement brut de 7,8 % (avant inoccupation).

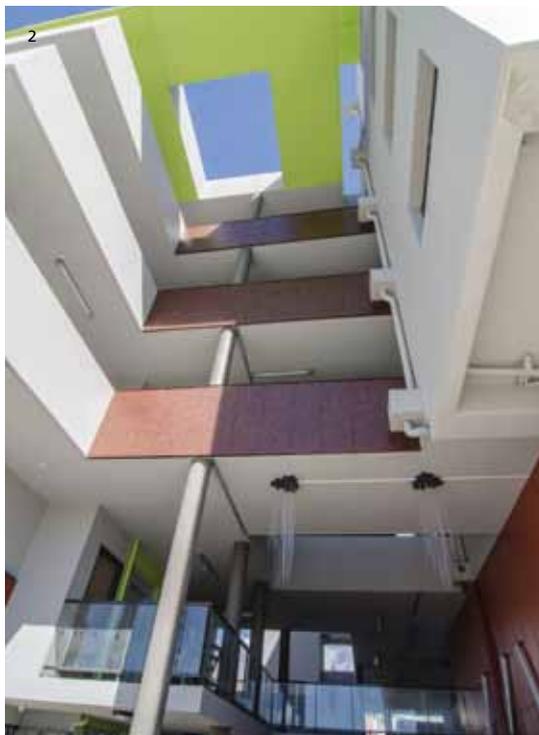
Les opérations en cours de travaux concernent la partie conservée en patrimoine du quartier

d'affaires de Mayotte (environ 3 000 m<sup>2</sup> sur les 13 600 m<sup>2</sup> totaux), ainsi que les autres commerces de Beauséjour.

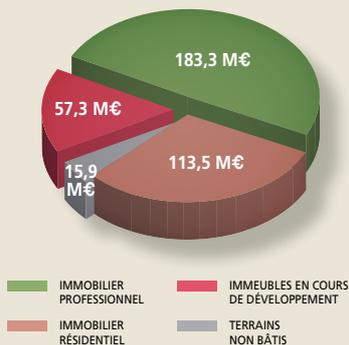
L'année 2015 a été marquée par l'acquisition sur la commune du Port d'un terrain de 5 hectares situé au cœur de la zone commerciale et destiné à recevoir des actifs commerciaux de premier plan.

## **Développements en Immobilier résidentiel**

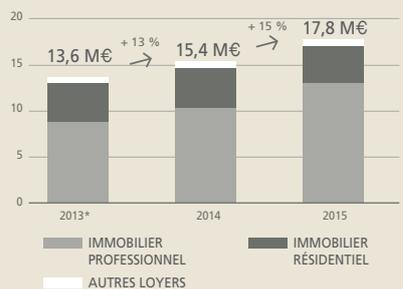
CBo Territoria n'a pas pu lancer de nouvelles opérations bénéficiant des mécanismes de défiscalisation à l'impôt sur les sociétés (Loi Girardin IS / art. 217 undecies du CGI) car la réglementation exclut désormais les entreprises dont le chiffre d'affaires est supérieur à 20 M€ de l'éligibilité.



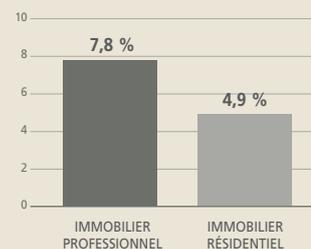
### DES ACTIFS PATRIMONIAUX DE 369,9 M€ au 31/12/2015



### CROISSANCE DES REVENUS LOCATIFS (en M€)



### RENDEMENT BRUT DES ACTIFS PATRIMONIAUX (en %) au 31/12/2015



L'année 2015 a été marquée par :

- La livraison des deux 1<sup>ères</sup> opérations « PILA » d'accession différée à la propriété, à Beauséjour totalisant 118 logements.
- La poursuite de la construction des 3 opérations « PILA » à Beauséjour totalisant 95 logements lancées en 2014.

L'année 2015 voit ainsi la poursuite du développement du patrimoine de logements locatifs intermédiaires, qui participent au développement des quartiers.

Dans le même temps CBo Territoria a poursuivi et intensifié sa politique de cessions des actifs résidentiels en sortie

de défiscalisation avec l'ouverture d'une agence immobilière By CBoT à Saint-Denis. Ce sont ainsi 24 ventes qui ont été réalisées pour un total de 7,4 M€.

#### Des actifs patrimoniaux d'une valeur totale de 369,9 M€, reconnue par expertise indépendante

La valeur totale au 31 décembre 2015 des Actifs patrimoniaux - immobiliers et foncier (hors Stocks de l'activité de promoteur) - s'élève à 369,9 M€ (contre 336,8 M€ au 31/12/2014), en progression de 9,8 %.

Les investissements nouveaux se sont élevés à 45,9 M€ en aménagement et construction. La réévaluation en juste valeur des actifs,

réalisée par expertise indépendante confiée au cabinet Cushman & Wakefield, a accusé en 2015 une perte nette de 0,7 M€, en raison de la décote appliquée par les experts sur les prix de vente dans le secteur résidentiel et sur les valeurs locatives de marché sur l'immobilier professionnel et des baisses constatées sur certains loyers dans l'immobilier professionnel, dans un contexte de tension.

Participant à ces Actifs patrimoniaux, la valeur des actifs de rendement (immeubles locatifs bâtis en service) atteint 296,8 M€ au 31 décembre 2015 (+ 32 M€, soit + 12 %). Elle est composée d'immobilier professionnel pour 183,3 M€ (62 %) et d'immobilier résidentiel pour 113,5 M€ (38 %).



- 1 - Résidence l'Octant - Le Portail (Saint-Leu)
- 2 - Villas du Green - Beauséjour (Sainte-Marie)
- 3 - Balcons du Parc - Beauséjour (Sainte-Marie)
- 4 - Centre-ville - Beauséjour (Sainte-Marie)

**Des revenus locatifs sécurisés, en progression de 15 %**

CBo Territoria a enregistré en 2015 une progression de 15 % de ses revenus locatifs bruts à 17,8 M€, contre 15,4 M€ en 2014.

Les actifs d'immobilier d'entreprise ont généré 73 % des revenus locatifs totaux, avec des loyers sécurisés par des baux conclus majoritairement avec des filiales de grands groupes et des locataires issus des secteurs public ou parapublic. L'attractivité du patrimoine est confirmée par le niveau d'occupation de 94 %.

Les revenus nets de charges immobilières dégagés en 2015 se sont élevés à 15,6 M€ (+ 14 %). Cet excédent brut d'exploitation atteint ainsi le niveau de près de 88 % des revenus locatifs bruts (17,8 M€), bénéficiant de la maîtrise des charges immobilières et d'une contribution accrue des loyers générés par les actifs en immobilier d'entreprise.

**Un patrimoine locatif diversifié et rentable**

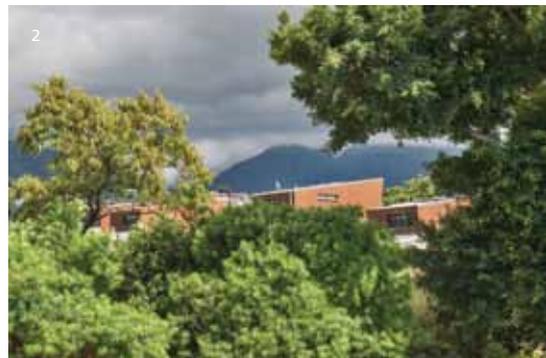
Au 31 décembre 2015, CBo Territoria est propriétaire et gestionnaire d'un patrimoine locatif en exploitation (actifs de rendement) composé de 82 600 m<sup>2</sup> d'immobilier d'entreprise et de 616 logements (48 800 m<sup>2</sup>).

Le patrimoine du pôle Immobilier d'entreprise, d'une valeur de 183,3 M€, est diversifié et composé de 46 400 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux, de 22 600 m<sup>2</sup> de bureaux et de 13 600 m<sup>2</sup> de locaux d'activités. Le rendement brut moyen de ces actifs, mesuré sur la valeur d'actif expertisée, atteint le niveau élevé de 7,8 %.

La totalité du patrimoine locatif du pôle Immobilier résidentiel, représentant 48 800 m<sup>2</sup> de surface utile, a bénéficié du soutien des mécanismes de défiscalisation en vigueur en outre-mer. Le taux de rendement brut de ce patrimoine est de 4,9 % pour une valeur expertisée de 113,5 M€.

Ce patrimoine résidentiel a vocation à être cédé en fin de période de défiscalisation, participant ainsi à nourrir un marché de l'immobilier intermédiaire de qualité. Ainsi, plusieurs programmes sont arrivés en fin de période de détention obligatoire, pour une valeur résiduelle au 31 décembre 2015 de 26,3 M€.

**CBo Territoria poursuit le développement d'un patrimoine locatif de qualité et confirme le renforcement continu de son profil de Foncière.**





## Promotion : activité 2015

**Conformément à ses orientations stratégiques, CBo Territoria développe prioritairement ses opérations de promotion immobilière sur le secteur de l'immobilier résidentiel avec une offre diversifiée en logements et terrains à bâtir.**

**Après deux années de production soutenue en 2011 et 2012, deux années 2013 et 2014 de diminution de la production, les activités en promotion immobilière ont connu un rebond dégageant un chiffre d'affaires global 2015 de 47,4 M€**

Le succès de la commercialisation des terrains et des ventes en immobilier professionnel a compensé le nouveau ralentissement qu'a connu l'activité de promotion immobilière résidentielle, dans un contexte national peu favorable (environnement macro-économique dégradé, instabilité fiscale). L'année 2015 est une année de redressement du chiffre d'affaires, qui augmente de 13 % à 47,4 M€.

Avec un chiffre d'affaires de 40,9 M€, les lignes de produits stratégiques en

immobilier bâti (Logement privé, Logement social, Immobilier d'entreprise) enregistrent une progression de 13 % et forment plus de 86 % du chiffre d'affaires total de la Promotion immobilière.

Les ventes de terrains à bâtir en parcelles individuelles ont généré un chiffre d'affaires en progression à 6,5 M€ en 2015 (+ 8 %).

### **Secteur résidentiel privé : concentration des ventes sur les produits finis**

Au cours de l'année 2015, un nouveau programme, totalisant 37 logements, a été lancé en travaux pour former une offre « actable » en 2015 de 114 logements, en diminution de 33 %. Les livraisons ont porté sur deux programmes totalisant 66 logements, réalisés à Saint-Denis et à Saint-Leu.

Le nombre de lots actés en 2015 (ventes notariées signées) a atteint 72 logements, contre 93 en 2014.

Les stocks au 31 décembre 2015 portent sur 42 logements (achevés et encours), dont 11 bénéficient de contrats de réservation signés.

Ces indicateurs d'activité témoignent de la reconnaissance de la qualité des programmes et logements proposés par CBo Territoria au sein de ses « quartiers à vivre », et positionnent le Groupe comme un acteur de référence sur le secteur résidentiel privé.

### **2015 : une nouvelle année difficile sur le secteur du logement social**

Les modifications des règles de financement des bailleurs sociaux ont pénalisé ce secteur. Le partenariat et l'accord-cadre signés en septembre 2009 et reconduit en 2013 avec la SHLMR, 1<sup>er</sup> bailleur social de La Réunion, portant sur le développement et la vente de plus de 1 600 logements d'ici fin 2017, s'est néanmoins traduit en 2015 par :

- La livraison de trois opérations lancées en 2013 pour 103 logements ;
- La poursuite des travaux sur une autre opération lancée en 2014 portant sur 44 logements, qui sera livrée au 1<sup>er</sup> semestre 2016 ;
- Le lancement en phase travaux d'une nouvelle opération de 33 logements, actée en vente en état futur d'achèvement (VEFA) en 2015.

## Un cadre fiscal en évolution

Les investissements en immobilier résidentiel réalisés en outre-mer bénéficient de dispositifs de soutien offrant des réductions d'impôts aux investisseurs. Le dispositif « Pinel DOM », bien que plus avantageux de 11% et bénéficiant d'un plafond de défiscalisation de 18 000 €, n'a pas rencontré le succès du « Pinel » en Métropole. Le Groupe a obtenu jusqu'en 2014 des économies d'impôt sur des opérations défiscalisantes en Girardin à l'IS. Le Groupe n'est plus éligible à ce dispositif qui exclut désormais les sociétés réalisant un chiffre d'affaires excédant 20 M€ n'étant pas dans le secteur dit « productif ».



1 - Résidence l'Octant - Le Portail (Saint-Leu)  
2 - Bois de Chandelle - Beauséjour (Sainte-Marie)  
3 - Canopée - Beauséjour (Sainte-Marie)

Bien que réalisés avec un niveau de marge limité - cible de 6% en marge nette - ces programmes vendus en bloc à un opérateur de référence, sont stratégiques pour le développement de CBo Territoria : développées sur des terrains réservés à cet usage exclusif (dans le cadre du programme constructif global défini avec la collectivité locale dans la convention d'aménagement), avec un process opérationnel permettant la maîtrise de la qualité architecturale (supprimant tout marqueur social), ces opérations participent à l'aménagement et assurent le développement durable des « quartiers à vivre ».

### Promotion en Immobilier professionnel : une année record en carnet de commande

Après une année 2014 qui a connu une progression des ventes en VEFA avec 1 660 m<sup>2</sup> de projets actés contre 950 m<sup>2</sup> en 2013, l'année 2015 connaît un rebond des ventes, avec 11 211 m<sup>2</sup> de

projets actés. Cette forte croissance est principalement liée à la vente en VEFA de 6 355 m<sup>2</sup> de bureaux à la CSSM dans le quartier d'affaires que CBo Territoria réalise à Mayotte.

L'année 2015 a également vu la concrétisation de plusieurs projets qui avaient été décalés.

Développés ponctuellement sur différents sites, ces programmes d'immobilier professionnel réalisés en promotion immobilière répondent notamment à des demandes spécifiques et participent à la réussite des quartiers d'ensemble développés par le Groupe.

### Ventes de terrains à bâtir : dynamique et opportunités

En matière de ventes de parcelles individuelles en lotissement résidentiel, l'offre disponible en 2015 s'est établie à 140 lots dont 53 de reliquat disponible sur

6 lotissements développés antérieurement et la livraison de 87 nouveaux lots en fin d'année 2015 sur 4 nouveaux lotissements sur 4 communes. Les ventes progressent avec 31 lots actés contre 20 en 2014.

Concernant les ventes d'« Autres terrains », activité ponctuelle et opportuniste, l'exercice 2015 n'a pas enregistré de ventes de grandes parcelles aménagées.

### Marge nette des activités en promotion immobilière de 6,4 M€

Sur le chiffre d'affaires total des activités en promotion immobilière de 47,4 M€ en 2015, la marge nette dégagée s'est élevée à 6,4 M€ (vs 5 M€ en 2014).

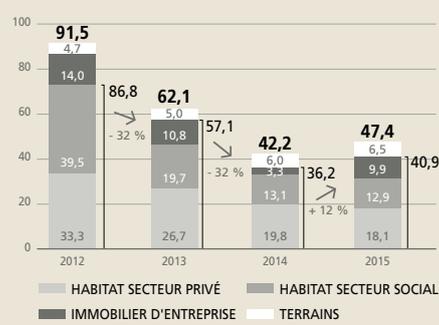
Le taux moyen de marge de 13,6% (vs un niveau moyen de 11,7% en 2014) reflète l'évolution du mix produit avec une contribution plus importante de l'immobilier d'entreprise et des lotissements résidentiels générateurs de marges plus élevées.



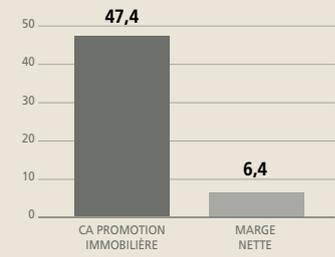
4 - Parc d'activité du Portail le long de la route des Tamarins (Saint-Leu)  
 5 - Place du marché - Centre-ville de Beauséjour (Sainte-Marie)



**ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES PROMOTION (en M€)**



**UN NIVEAU DE MARGE MOYEN DE 13,6 % EN PROMOTION IMMOBILIÈRE (en M€)**



Ces niveaux de marge s'inscrivent au-delà des normes du secteur d'activité, bénéficient de la prise en compte de terrains « produits » par l'Entreprise à un coût de revient inférieur aux valeurs de marché, et reconnaissent ainsi un complément de valeur issu de l'activité amont d'aménageur du Groupe.

**Facteurs clés de succès**

L'activité en promotion immobilière reste portée par trois facteurs clés de succès :

- Un foncier maîtrisé sur des sites attractifs : du nord au sud en passant par la côte ouest, au sein de nouveaux quartiers d'ensemble conçus avec une approche globale.

- La qualité et la diversité de l'offre : les opérations 2015 et les projets illustrent la diversité de l'offre développée par CBo Territoria (logements collectifs, maisons en bande ou jumelées, parcelles de terrains à bâtir, ponctuellement des opérations en immobilier d'entreprise, l'ensemble sur différents sites). Elles démontrent également l'adaptation des produits aux différents segments de clientèle : investisseurs en défiscalisation, propriétaires occupants et utilisateurs, institutionnels.

- Les réseaux de commercialisation : 2015 est marqué par la mise en place d'une direction commerciale intégrée, par l'ouverture d'une agence immobilière sur le chef lieu et le recrutement d'une équipes de commer-

ciaux. Cette politique nouvelle et l'établissement de liens renforcés avec des opérateurs institutionnels, se concrétisent par le développement des ventes et viennent en complément des réseaux de commercialisation métropolitains dont l'activité est en net recul compte tenu d'un manque d'intérêt des investisseurs sur les outre-mer actuellement.

**Le chiffre d'affaires 2015 intègre des grands contrats dont la production se poursuivra en 2016. Ces réalisations illustrent par ailleurs la diversité de l'offre qui sécurise le développement et positionne le Groupe comme acteur de référence de la promotion immobilière à La Réunion et à Mayotte.**



# Résultats financiers 2015

1 - Promenade en centre-ville - Beauséjour  
(Sainte-Marie)  
2 - Canopée - Beauséjour (Sainte-Marie)

## Les résultats annuels 2015 confirment le positionnement de Développeur - Promoteur - Foncière.

Ils font ressortir :

### Un chiffre d'affaires de 68,5 M€ (+ 13 %)

En 2015, CBo Territoria a réalisé un chiffre d'affaires total de 68,5 M€ (+ 13 %) avec une évolution contrastée selon les deux activités du Groupe :

- L'activité de Foncière poursuit sa progression régulière avec des revenus locatifs bruts de 17,8 M€, en hausse de 15 %.

- La Promotion immobilière, après deux années 2013 et 2014 en recul par rapport à l'année record de 2012, enregistre un rebond grâce à l'activité en immobilier professionnel et les ventes de terrains.

### Résultat des activités de 14,2 M€ en progression (+ 9 %)

Les niveaux de marge dégagés par les activités évoluent en adéquation avec le mix produit :

- Le revenu net (EBITDA) dégagé par l'activité de Foncière atteint 15,6 M€ en hausse de 14 %.

Cet EBITDA représente 87,7 % des revenus locatifs bruts contre 88,2 % en 2014, en légère diminution mais restant néanmoins dans les standards de la profession.

- La marge en Promotion dégagée en 2015 est en progression de 30 % à 6,4 M€ contre 5 M€ en 2014.

Le taux moyen de marge de 13,6 % (vs un niveau moyen de 11,7 % en 2014) reflète l'évolution du mix produit avec une contribution plus importante de l'immobilier d'entreprise et des lotissements habitat.

Les frais de gestion non répartis sont en augmentation de 2,3 M€ et atteignent 7,7 M€. Ils intègrent la prise en charge de frais non récurrents pour 1,4 M€, liés au déploiement de la nouvelle stratégie commerciale (mise en place de la Direction Commerciale avec outil de pilotage et formation), aux frais liés à l'optimisation de la dette financière et à l'accompagnement

du conseil d'administration dans des réflexions stratégiques.

Malgré la hausse des frais de gestion, le résultat des activités enregistre toutefois une progression de 9 % pour s'élever à 14,2 M€ contre 13 M€ en 2014, grâce à la progression régulière des revenus locatifs nets de la Foncière et à l'amélioration de la marge immobilière.

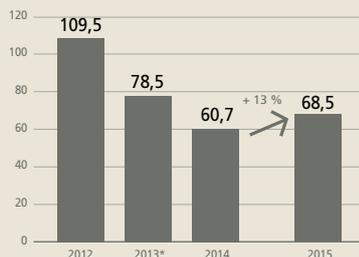
### Hausse du résultat opérationnel et du résultat avant impôts à 9,9 M€

Du fait d'un impact des réévaluations en juste valeur des immeubles de placement à la baisse de - 0,7 M€ vs - 1,7 M€ en 2014, le résultat opérationnel 2015 enregistre une hausse de 19 % à 15,1 M€.

Le résultat financier constitué en quasi-totalité du coût de l'endettement net lié à l'activité de Foncière et bénéficiant d'un coût de la dette maîtrisé, est contenu à - 5,3 M€.

Le résultat avant impôts atteint ainsi 9,9 M€ (+ 33 %).

### TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES (en M€)



\* retraité selon la norme IFRS 11 à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014

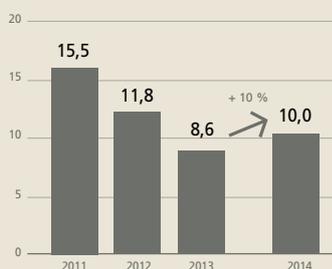
### RÉSULTAT OPÉRATIONNEL (en M€)



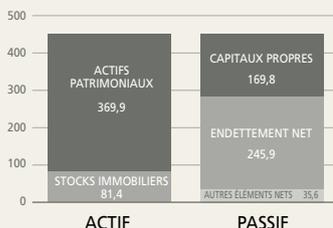
### RÉSULTAT NET PART DU GROUPE (en M€)



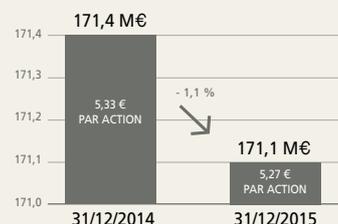
### CASH-FLOW COURANT (en M€)



### UNE STRUCTURE FINANCIÈRE ÉQUILIBRÉE au 31/12/2015 (en M€)



### ACTIF NET RÉÉVALUÉ



#### Un résultat net Part du Groupe en baisse (6,6 M€ / - 36 %)

Ce résultat se rapproche du niveau normatif hors opération de défiscalisation. La charge d'impôts atteint 3,7 M€. Elle fait apparaître un taux moyen d'imposition sur les résultats de 37 % en progression en 2015 du fait des résultats des sociétés mises en équivalence principalement. Par ailleurs, le Groupe ne constate pas d'économie d'impôt dans les comptes 2015. L'impôt réellement décaissé sera de l'ordre de 0,5 M€ compte tenu des déficits reportables acquis sur les opérations de défiscalisation des années antérieures.

#### Cash-flow courant

Fort d'une contribution croissante de l'activité de Foncière et d'une amélioration de la marge immobilière, le cash-flow courant progresse à 10 M€ affichant une hausse de + 16 %.

Conformément à la stratégie de développement du Groupe, ce cash-flow contribue pour partie à la constitution des fonds propres nécessaires au développement de l'activité de Foncière.

#### Une structure financière équilibrée et solide

■ Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 170,7 M€ au 31/12/2015 (dont Part du Groupe à hauteur de 169,8 M€ / + 0,9 M€).

■ L'actif immobilier total atteint 451,3 M€ : le patrimoine constitué d'immeubles de placement s'élève à 369,9 M€, auxquels s'ajoutent des stocks immobiliers de 81,4 M€.

■ Le niveau d'endettement net global est en hausse : il s'élève à 245,9 M€, représentant 54 % de la valeur totale des actifs immobiliers et 48 % si l'on exclut l'OCEANE.

■ Le financement des activités a été assuré par la mise en place de crédits bancaires affectés (crédit-promoteurs, emprunts à long terme adossés aux actifs patrimoniaux et un financement *ad-hoc* innovant pour les programmes d'accession différée à la propriété) ; une émission d'obligations convertibles (OCEANE) à hauteur de 26,5 M€ en 2012 a permis une diversification des sources de financement en vue de la poursuite du développement (échéance 01/01/2020, réductible au 01/01/2018 et/ou au 01/01/2019).



#### Un actif net réévalué représentant 5,27 € par action (- 1,1 %)

L'actif net réévalué, proche des capitaux propres Part du Groupe, atteint 171,1 M€ au 31 décembre 2015, représentant un niveau de 5,27 € par action en légère diminution de 1,1 % sur un an (après versement d'un dividende de 0,15 € / action en juin 2015).

N'intégrant pas les marges futures à dégager des activités en Promotion, cet ANR traduit principalement la valeur de la Foncière.

# Développement et perspectives



ZAC Marie Caze et ses futurs 800 logements, dominant la baie de Saint-Paul

## Des terrains maîtrisés qui assurent le potentiel de développement à moyen terme

CBo Territoria poursuit la politique de valorisation de ses actifs fonciers à travers le développement d'opérations d'aménagement en ZAC ou via des permis d'aménager.

■ Concernant la ZAC « Marie Caze » à La Plaine Saint-Paul (opération de 800 logements sur 30 hectares), les travaux d'aménagement ont été lancés, pour une offre commerciale dès 2016, en lotissements et maisons de ville.

■ À « Roche Café » à Saint-Leu (opération de 260 logements sur 14 hectares), l'offre commerciale se concentre également sur des parcelles viabilisées et de la maison individuelle en bande. Deux programmes de logements sociaux seront livrés en 2016.

■ Les travaux se poursuivent ZAC « Cap Austral » à Saint-Pierre (opération de 700 logements sur 32 hectares avec 460 logements restants à réaliser) et la commercialisation d'une offre nouvelle de parcelles et de logements individuels se poursuit ainsi que deux parcelles à vocation économique.

■ A Beauséjour, deux lotissements sont en cours de commercialisation. En 2016 l'offre

sera élargie à une résidence personnes âgées montée en partenariat avec la société Les Sénioraires du groupe PVCP. Un programme de logements sociaux en VEFA devrait être mis en chantier suite au contrat signé fin 2015. Des programmes de logements intermédiaires en maison de villes sont à l'étude. Enfin le complexe sportif sera livré et mis en service en août 2016. Les travaux du centre commercial et du parking se poursuivront pour une livraison mi 2017.

■ La poursuite des travaux d'aménagement de la nouvelle ville de « Beauséjour » à Sainte-Marie permettra de renforcer le profil urbain du site et rendra disponible de nouveaux terrains pour la poursuite du développement d'opérations immobilières tant en patrimoine qu'en promotion.

Sur ces opérations d'aménagement à vocation résidentielle, l'année 2016 constituera ainsi une année de préparation d'une offre élargie géographiquement en lotissement et maisons en bande.

■ Au Portail, les travaux d'aménagement sont finalisés et permettront de lancer les dernières opérations de bureaux. Les dernières parcelles à vocation artisanales sont en cours de commercialisation.

■ Le Groupe a par ailleurs acquis au Port en bordure de la 4 voies reliant le nord au sud un terrain remarquablement situé de 4,8 hectares pour 11,7 M€ sur lequel il

compte développer environ 30 000 m<sup>2</sup> de surface plancher à usage professionnel. Dans ces conditions, CBo Territoria confirme son objectif de continuer à faire progresser son patrimoine d'actifs de rendement, en vue d'augmenter ses revenus récurrents.

## 2016 : un renforcement du profil à haut rendement pour la Foncière

En 2016, CBo Territoria va renforcer son profil de Foncière. La Société :

■ Bénéficiera des revenus locatifs en année pleine sur l'entrepôt logistique de Soredip situé sur le Parc d'activité du Portail, dont la livraison a été effectuée à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2015.

■ Lancera les travaux du futur espace commercial de Beauséjour d'une surface totale de 4 000 m<sup>2</sup> incluant un supermarché, des bureaux, des commerces et un parking.

■ Développera 1 800 m<sup>2</sup> de commerces et un complexe sportif de 700 m<sup>2</sup> incluant un practice de golf, des terrains de tennis et de squash (exploité par le Golf du Bassin Bleu, filiale de CBo Territoria) à Beauséjour.

■ Poursuivra la commercialisation des 3 000 m<sup>2</sup> conservés en patrimoine sur le quartier d'affaires de Mayotte (plus de 1 700 m<sup>2</sup> signés, le reste des surfaces est en cours de négociation).



## La Réunion : des besoins en immobilier importants

Le secteur immobilier résidentiel est soutenu par la forte croissance démographique d'une île en phase de transition auxquels s'ajoutent des phénomènes de décohabitation et une évolution dans les « modes d'habiter ». Les besoins sont ainsi évalués à 8 000 nouveaux logements par an, un besoin durable sur les vingt prochaines années. Cette demande globale est diverse : logements sociaux (besoin évalué à 4 000 par an), logements intermédiaires et de standing (marché évalué à 1 500 par an selon les professionnels de l'immobilier), ainsi que les terrains à bâtir.

Le secteur de l'immobilier professionnel est aussi en évolution. Il se caractérise par la perte de vitesse des centre-ville (souvent saturés et aux équipements peu adaptés) et par la recherche de locaux au sein de zones économiques dédiées offrant une « adresse », des équipements et des services. La demande est portée par les secteurs public, associatif et privé, avec des besoins de modernisation, de regroupements d'activités et la demande de locaux générant de la productivité.

Le secteur commercial connaît un nouvel essor avec la mutation des modes de consommer et le développement de nouveaux centres commerciaux.

■ Livrera et commercialisera les programmes de l'offre PILA d'accession différée à la propriété lancés en 2014 pour 95 logements.

Concernant le patrimoine résidentiel en exploitation, les opérations d'arbitrage (cession en fin de période de détention obligatoire) connaîtront une nouvelle accélération avec une offre élargie de nouveaux logements qui arriveront en fin de période de détention obligatoire et pourront ainsi être mis en vente.

### Promotion immobilière : une activité contrastée

Concernant la Promotion immobilière résidentielle sur le secteur privé, l'activité sera contrastée :

■ L'environnement fiscal a évolué fin 2014, il semblait plus adapté : le nouveau dispositif de soutien à l'investissement locatif « Pinel DOM » propose un niveau de plafond du montant annuel défiscalisable relevé à 18 000 € contre 10 000 € précédemment. Le Groupe n'a cependant pas constaté de reprise en 2015 et va donc conserver son approche prudentielle en adaptant le volume des opérations lancées en conséquence.

■ L'action commerciale restera concentrée sur l'écoulement du stock résiduel de 42 logements (17 achevés et 25 en cours de travaux) existant à fin décembre 2015.

La production dans le secteur de la promotion en habitat social ne va reprendre que progressivement car les bailleurs sociaux sont confrontés à des difficultés de financement. Les chantiers se poursuivront avec 77 logements livrés en 2016 et 99 logements à livrer en 2017 et 2018. De nouvelles opérations pourront être lancées en travaux après signature des actes notariés.

En matière de promotion immobilière sur le secteur professionnel, de nouvelles opportunités sont étudiées pour 2016, notamment sur des projets spécialement dédiés pour des clients-utilisateurs.

La Société devrait par ailleurs continuer à commercialiser le quartier d'affaires de Mayotte sur le terrain stratégique acquis en 2014 de 1,2 hectare : des négociations sont en cours pour plus de 1 600 m<sup>2</sup>. Les travaux continueront sur ce projet qui a marqué la diversification géographique du Groupe.

Au niveau des terrains en lotissement résidentiel, les ventes seront dynamisées par

une offre nouvelle répartie sur 4 communes et par une nouvelle politique commerciale plus offensive.

### Éléments financiers 2016

CBo Territoria anticipe une progression du chiffre d'affaires Promotion immobilière en 2016 malgré un contexte externe restant peu favorable (environnement macro-économique national dégradé, instabilité fiscale), principalement grâce à une meilleure contribution de la Promotion immobilière sur le secteur professionnel et sur les terrains.

Les activités en Promotion immobilière dégageront néanmoins une capacité d'autofinancement nettement positive, assurant encore en 2016 le renforcement de la capacité d'autofinancement (cumulé) du Groupe, conformément au modèle de développement stratégique.

Pour l'activité de Foncière, l'objectif de croissance de revenus locatifs est de + 3 % en 2016 pour atteindre 18,4 M€. Il intègre des hypothèses de baisse de loyers en résidentiels liées aux mises ventes de logements privés dont la période de détention obligatoire est arrivée à terme.



# Développement durable

## La RSE au cœur de la stratégie

CBo Territoria, premier propriétaire foncier privé de l'île de La Réunion, place le développement durable au cœur de ses préoccupations.

Aménageur-développeur, promoteur et bailleur privé, l'Entreprise s'inscrit dans la longue histoire de la terre réunionnaise. Ce territoire insulaire unique, peuplé à partir du 17<sup>ème</sup> siècle est riche de sa diversité ethnique, sociale et culturelle, et la jeunesse de sa population est l'un de ses atouts majeurs.

Cet héritage confère à CBo Territoria des responsabilités en tant que premier aménageur privé de l'île. Le Groupe se doit de répondre aux besoins en logements

engendrés par la croissance démographique, de contribuer à la réussite du schéma d'aménagement régional (SAR), de protéger et de valoriser les terres agricoles qu'elle détient (environ 1 800 hectares valorisés), de développer une offre nouvelle dans le tourisme et les loisirs...

Pour CBo Territoria le développement durable se conçoit comme une façon d'envisager le vivre ensemble d'aujourd'hui mais aussi celui des futures générations. Une autre manière d'habiter. Construire la ville de demain, c'est aménager des espaces publics et des quartiers de qualité, des logements confortables ou des locaux d'activité performants. C'est aussi proposer tous les services qui fondent la qualité de vie et créent le lien social. C'est encore



1, 2, 3, 5 - Promenade et espaces verts du centre-ville - Beauséjour (Sainte-Marie)  
4 - Villa Anthurium - Beauséjour (Sainte-Marie)

contribuer à la transition énergétique et écologique ou privilégier les modes de déplacement doux et les transports en commun.

Pour CBo Territoria, un développement durable exige un partenariat étroit, construit sur la réactivité et la co-production avec les collectivités locales réunionnaises, gestionnaires de la ville et du territoire.

Acteur économique majeur, CBo Territoria s'engage également en faveur du développement de l'emploi dans le BTP (1 000 à 1 500 maintenus par an), mais aussi de celui de la modernisation de l'outil de travail des entreprises.

Dans ses « quartiers à vivre », CBo Territoria soutient les initiatives locales

des associations et des coopératives, notamment en y impulsant de nouvelles méthodes de conception, de nouvelles filières vertes, avec ses partenaires publics et les citoyens. Innovation et coopération fondent son positionnement d'entreprise citoyenne.

Le principe gagnant/gagnant représente pour le Groupe un double engagement. Celui de fournir aux collectivités des biens correspondant à l'intérêt général et à ses clients un produit capitalisable, tout en répondant aux exigences réglementaires et aux critères de rentabilité attendus par ses actionnaires.

En conséquence, la stratégie de CBo Territoria prend appui sur deux principes :

- Ses activités ne sont valorisables à moyen et long terme que si elles reposent sur des productions de qualité répondant aux exigences de la société réunionnaise de demain.

- Son rôle d'acteur majeur de la filière de l'aménagement et de la construction de l'océan Indien, la conduit à faire du développement durable un positionnement concurrentiel.

**La stratégie de CBo Territoria est donc fondée sur le développement durable de sa valeur et sur le développement soutenable de l'Île de La Réunion.**



# Gouvernance et Management

## **Une structure de gouvernance renforcée**

Le Conseil d'Administration de CBo Territoria est composé de neuf membres, dont au moins six sont des administrateurs indépendants.

Réuni régulièrement (quatre fois en 2015, hors séminaire stratégique), le Conseil d'Administration détermine les orientations stratégiques du Groupe, veille à leur mise en œuvre et s'assure de la bonne marche de la Société. Afin de formaliser son fonctionnement et ses responsabilités, le Conseil d'Administration s'est doté en 2011 d'un règlement intérieur et a adopté le code Middlenext comme code de référence sur la gouvernance.

Il est présidé par Éric Wuillai qui assure également, en tant que Directeur Général, la mise en œuvre de la stratégie.

Deux Comités spécialisés (Comité d'Audit, Comité des Nominations/Rémunérations et de la Gouvernance) réunissant chacun trois administrateurs (et ouverts à tous les administrateurs), sont chargés d'accompagner de façon approfondie les travaux du Conseil d'Administration, renforçant la gouvernance.

## **Une organisation professionnelle**

Le Directeur Général est soutenu dans ses missions par un Directeur Général adjoint en charge des opérations immobilières et un Directeur Administratif et Financier. Le Comité de Direction réunit le Directeur Général adjoint, le Directeur Administratif et Financier ainsi que cinq Directeurs opérationnels, tous professionnels expérimentés de l'immobilier.



- 1 - Beauséjour (Sainte-Marie)
- 2 - Bois de Chandelle - Beauséjour (Sainte-Marie)
- 3 - Place du marché - Centre-ville de Beauséjour (Sainte-Marie)

Les équipes, dédiées aux métiers de l'immobilier, regroupant plus de 50 collaborateurs, aux expertises complémentaires en développement, maîtrise d'ouvrage, gestion immobilière, communication, marketing, commercialisation et finances. Compétents et motivés, ils sont aussi associés à la réussite du projet d'entreprise.

Concernant le développement des opérations immobilières, un Comité d'Investissement est chargé de l'examen et de la validation de chaque projet, aux différentes phases d'engagement et aux niveaux technique, commercial, juridique et financier.

### Une gestion transparente

CBo Territoria dispose d'un système d'information, d'analyse et de contrôle de gestion transversal et renforcé. Cet objectif de bonne gestion interne participe aussi à la production d'une information financière de qualité, notamment en vue de la mise en évidence de la contribution des différents secteurs d'activités à la formation des résultats d'ensemble.

Les comptes consolidés du Groupe, produits et diffusés chaque semestre, sont élaborés conformément aux normes comptables internationales IFRS et bénéficient d'un dispositif d'audit de premier plan (avec un

cabinet local et une signature internationale). La mission d'expertise en juste valeur des immeubles patrimoniaux est confiée à un cabinet indépendant reconnu.

Société cotée sur Euronext Paris, CBo Territoria livre une communication financière régulière sur son activité et ses résultats, retranscrite notamment sur son site [cboterritoria.com](http://cboterritoria.com).

**CBo Territoria démontre ainsi sa volonté de se positionner en entreprise professionnelle, responsable et transparente, vis-à-vis de ses partenaires, clients et actionnaires.**

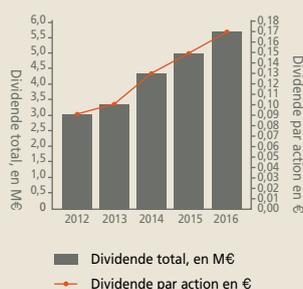
# Actionnariat et données boursières

	2011	2012	2013	2014	2015
Nombre d'actions au 31/12	32 010 325	32 018 825	32 145 027	32 181 005	32 460 927
Cours de l'action (à la clôture), en €					
. Dernier (31/12)	2,55	3,04	3,24	3,37	3,43
. Plus bas (annuel)	2,34	2,46	2,74	3,23	3,28
. Plus haut (annuel)	4,54	3,19	3,30	3,80	3,75
Capitalisation boursière au 31/12, en M€	81,60	97,30	103,75	103,75	111,34
Résultat net par nombre pondéré d'action, en €	0,52	0,51	0,55	0,32	0,20
Dividende par action, au titre de l'exercice, en €	0,09	0,10	0,13	0,15	0,17 *
Dividende total, en M€	2,90	3,20	4,18	4,83	5,52 *

\* Dividende proposé à l'approbation de l'Assemblée Générale du 8 juin 2016 statuant sur les comptes de l'exercice 2015

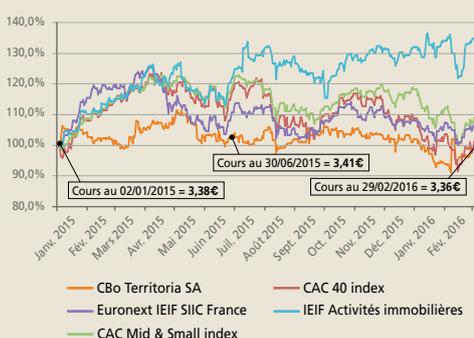
## DIVIDENDE

Par année de versement



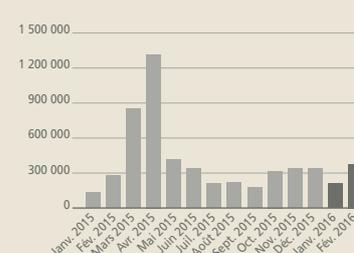
## COURS DE BOURSE

Janvier 2015 - Février 2016  
Base 100 au 31/12/2014



## VOLUME MENSUEL ÉCHANGÉ

en nombre de titres



## Agenda et contact Actionnaires

### 8 juin 2016 :

Assemblée Générale des actionnaires,  
à Sainte-Marie - Île de La Réunion

### 10 août 2016 :

Annonce du chiffre d'affaires  
1<sup>er</sup> semestre 2016

### 21 septembre 2016 :

Annonce des Résultats  
1<sup>er</sup> semestre 2016

Contact :

direction@cboterritoria.com

## Transfert et cotation sur Euronext depuis décembre 2011

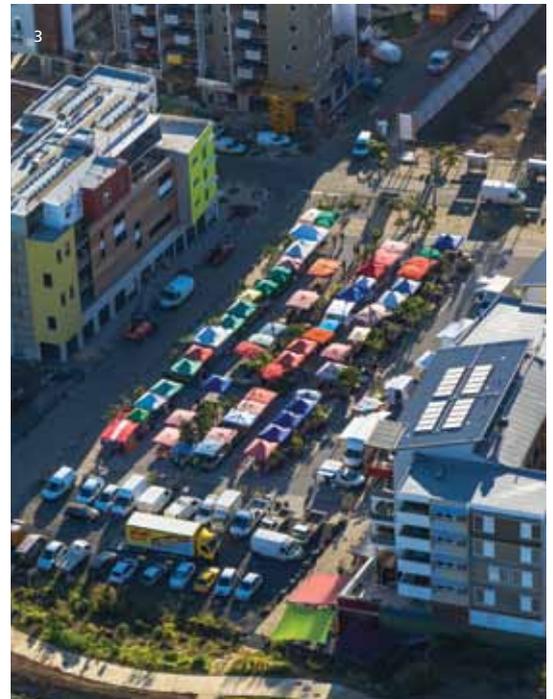
Société créée en 2004 en vue de recevoir les actifs fonciers de Bourbon, CBo Territoria a été introduite sur le marché Alternext de la Bourse de Paris en mai 2005.

Fort d'un historique de croissance rentable et d'une gouvernance éprouvée, CBo Territoria a opéré le transfert de ses actions vers le Marché NYSE Euronext C en décembre 2011, avec pour objectifs de rejoindre le marché de cotation des opérateurs immobiliers comparables (Promoteurs et Foncières), s'ouvrir à de nouveaux investisseurs et favoriser la liquidité du titre.

## Détention du capital

CBo Territoria a annoncé une évolution en 2013. Présents au capital de CBo Territoria depuis sa création et représentés au Conseil d'Administration du Groupe, les investisseurs privés historiques belges, Philippe Diricq, Serge Goblet et Jean-Marc Heynderickx, regroupés au sein d'une holding dénommée HENDIGO, détiennent 18,8 % du capital (18,8 % des droits de vote) de l'Entreprise. Ils sont les actionnaires de référence de CBo Territoria.

Parallèlement, le management de CBo Territoria représente 5,3 % du capital (5,3 % des droits de vote).



1 et 2 - Beauséjour (Sainte-Marie)  
3 - Place du marché - Centre-ville de Beauséjour (Sainte-Marie)



# Zoom sur La Réunion : dynamique d'un département français de l'océan Indien

## Au cœur de l'océan Indien

Dans le sud-ouest de l'océan Indien, La Réunion est située à 170 kilomètres de l'île Maurice et 700 kilomètres de Madagascar, et se trouve ainsi positionnée sur un axe Afrique du Sud/Inde.

L'île, d'origine volcanique, s'étend sur 2 500 km<sup>2</sup> et offre une diversité de paysages exceptionnelle, du lagon transparent jusqu'au Piton des Neiges qui culmine à 3 070 m. Avec un parc naturel qui occupe 41 % du territoire, La Réunion a été inscrite en 2010 au patrimoine mondial de l'UNESCO pour ses « Pitons, cirques et remparts ».

## Un département français et européen

À la fois département et région française, ainsi que Région Ultra Périphérique de l'Union européenne, les institutions et le fonctionnement administratif du territoire sont les mêmes que sur le sol métropolitain, tout en bénéficiant d'aménagements législatifs et réglementaires favorables.

L'île dispose d'équipements aux standards européens, que ce soit en matière d'infrastructures et réseaux routiers (avec par exemple l'ouverture de la spectaculaire route des Tamarins), de santé (avec l'existence d'un dispositif de qualité de niveau CHU, d'un Cyclotron), d'éducation (avec une université, et une offre de formation professionnelle et supérieure

diversifiée), de filière d'innovation (avec Qualitropic, le seul pôle de compétitivité des DOM) de technologie (avec un réseau fibre optique haut débit performant), ou encore de ses équipements à vocation culturelle (salles de spectacle, conservatoires, Cité des Arts...).

## Une population jeune et bien formée

Le département abrite à ce jour plus de 850 000 habitants (contre 530 000 en 1980). Majoritairement issus d'un métissage entre populations venues de trois continents (Europe, Afrique de l'Est et Madagascar, Inde et Chine), les Réunionnais ont développé une véritable culture commune et exemplaire du « bien vivre ensemble ».

Avec un taux de natalité encore légèrement plus élevé qu'en France métropolitaine (2,4 contre 2,0), la population devrait avoisiner, selon les projections de l'Insee, 1 million d'habitants en 2040, et achever alors sa phase de transition démographique.

La Réunion bénéficie ainsi d'une population jeune (35 % des Réunionnais ont moins de 20 ans, contre 25 % au niveau national) et formée, avec notamment plus de 10 000 étudiants dans l'enseignement supérieur.

## Une économie développée

Avec la départementalisation de 1946, La Réunion est réellement entrée dans une phase de modernisation et de

développement économique, soutenue notamment par la convergence avec le territoire national.

De 1993 à 2007, La Réunion a ainsi été la région française qui a connu la croissance économique la plus rapide, avec un taux de croissance de 4 à 5 % par an, deux fois plus élevé que celui de la nation. La crise de 2008 a donné un coup d'arrêt à cette croissance qui est cependant repartie pour atteindre 2.2% en 2015.

Indépendamment des aléas conjoncturels, le paysage économique réunionnais est comparable à celui d'un pays développé, tant en termes de législation, de pratique des affaires, de productivité et technologie que de tertiarisation de l'économie. Pour diminuer la dépendance aux transferts publics et s'orienter vers un développement économique endogène, la stratégie économique réunionnaise mise notamment sur deux secteurs comme relais de croissance : l'industrie touristique qui constitue un enjeu majeur, tout comme l'innovation et la recherche. La Réunion dispose notamment du seul Pôle de compétitivité des DOM, Qualitropic et d'une technopole. Axées sur des savoir-faire spécifiques aux milieux tropicaux (énergies renouvelables, filières agroalimentaires, de bien être et de santé...) la politique d'innovation du territoire la conduit à ambitionner de rayonner sur l'océan Indien et pourquoi pas sur le monde.



La baie de Saint-Denis vue des Portes de Beauséjour (Sainte-Marie)

Cartographie : Sylvain Vaissière © Toukom

## **CBo Territoria**

SA au capital de 42 848 423,64 €  
RCS SAINT-DENIS 452 038 805 - APE 4110A

Cour de l'Usine  
La Mare - BP 105  
97438 Sainte-Marie  
Tél : 00 (262) 262 203 204  
Fax : 00 (262) 262 532 406

[www.cboterritoria.com](http://www.cboterritoria.com)  
[www.cbo-immobilier.com](http://www.cbo-immobilier.com)

