

RAPPORT D'ACTIVITÉ

SOMMAIRE

04

LE MOT
DU PRÉSIDENT

06

CBo Territoria
EN BREF

10

PROMOTION
2013

13

FONCIÈRE
2013

16

RÉSULTATS
FINANCIERS









RAPPORT D'ACTIVITÉ



18

DÉVELOPPEMENT ET PERSPECTIVES



20

DÉVELOPPEMENT DURABLE

22

GOUVERNANCE ET MANAGEMENT



24

ACTIONNARIAT ET DONNÉES BOURSIÈRES



26

ZOOM SUR LA RÉUNION



Éric WUILLAI, Président-directeur général
CBo Territoria



Le mot du président

Anticiper, innover, et s'adapter à un monde en mouvement.

L'année 2013 aura été marquée par des changements importants dans notre environnement fiscal et réglementaire : loi « Duflot Dom » tardivement appliquée en outre-mer, réforme de la loi Girardin, mise en place du Crédit d'impôt pour les sociétés dépassant un chiffre d'affaires de 20,0 M€, applicable dès juillet 2014. Si dans un premier projet adopté en septembre 2013, le logement intermédiaire disparaissait des aides à l'investissement productif, l'amendement Fruteau adopté en décembre devait permettre de le réintroduire dans les secteurs éligibles.

Ce manque de visibilité a pesé sur le comportement des investisseurs et fortement impacté l'activité de promotion immobilière en 2013. À La Réunion, elle a atteint un point bas avec environ 750 transactions tous acteurs professionnels confondus selon la FPIR (Fédération des Promoteurs Immobiliers de La Réunion), très loin des besoins à satisfaire évalués à 2 000 par an. Le marché s'oriente donc progressivement vers les investisseurs locaux.

Anticiper, innover, s'adapter : telles ont donc été les stratégies développées en 2013.

Au travers d'un produit nouveau imaginé par CBo Territoria, avec le soutien de l'Agence Française de Développement qui en assure le financement, cette « innovation produit » permettra aux classes moyennes qui souhaitent devenir propriétaires, une accession différée à la propriété. Elles bénéficieront d'une offre de vente avec réduction de 20 % sur le prix neuf de leur logement au terme de la période de location de six ans. Concrètement, cet effort correspond à une restitution par CBo Territoria de plus de 70 % de son économie d'impôts réalisée totalement réinvestie dans le logement, et portée au bénéfice du locataire-acquéreur. Deux programmes pour 118 logements, premiers d'une longue série, sortent déjà de terre.

Beauséjour, la « ville grandeur nature » qui comptera plus de 8 000 habitants à l'horizon 2020, demeure la référence en termes d'aménagement urbain durable en milieu tropical, mise en valeur dans un ouvrage « Le Défi de Beauséjour ». Cet ouvrage témoigne de l'implication de CBo Territoria en matière de développement durable. En effet, la responsabilité sociétale et environnementale a toujours été une préoccupation majeure pour le Groupe, qui a concrétisé en 2013 cette implication en formalisant six engagements, mis au cœur de sa stratégie de développement.

Le secteur de l'aménagement a par ailleurs bénéficié du redémarrage de la ZAC Roche Café à Saint-Leu et du lancement



Caisse d'Allocations Familiales - Beauséjour (Sainte-Marie)

de l'opération Marie Caze à Saint-Paul. L'ensemble des opérations constitue à ce jour un portefeuille identifié de pas moins de 3 000 logements et 78 000 m² d'immobilier professionnel restant à réaliser, donnant ainsi une exceptionnelle visibilité à pondérer cependant par le ralentissement du marché qui nous impose innovation et adaptation.

Le changement le plus significatif en terme opérationnel qui s'opère en 2013 est la confirmation du basculement de CBo Territoria dans le statut de Foncière, grâce au développement notamment du Parc d'activité du Portail : livraison en 2014 du Centre Commercial et de l'hypermarché E.Leclerc, du retail Park et mise en chantier du pôle logistique signé avec le groupe CFAO. C'est dès 2015 que l'impact se concrétisera avec une progression attendue de plus de 25 % des revenus bruts récurrents comparés à ceux de 2013.

L'année 2013 salue également le changement de contrôle de la Société suite au rachat des parts que détenait Jaccar au profit du management et d'un groupe d'investisseurs historiques regroupé au sein de « Hendigo » qui depuis 2007, manifestaient leur vif intérêt dans le modèle de développement de CBo Territoria. En devenant actionnaires de référence, ils réaffirment toute leur confiance dans la stratégie et la gouvernance du Groupe.

Passage de relai : c'est à la vision de Jacques de Chateauvieux, qui aura permis de transformer la filiale immobilière de Bourbon, que CBo Territoria doit son parcours et son succès. Une Société cotée sur le marché EURONEXT, devenue une référence en aménagement et immobilier à l'Île de La Réunion. Une Société dotée d'un portefeuille d'actifs immobiliers neufs, bien situés, de qualité et riche de nombreux projets de développement. Une Société autonome financièrement grâce à l'obtention de concours bancaires qui assurent le plein développement de la Foncière. Enfin une Société soutenue par la confiance des actionnaires et des investisseurs, comme en atteste le vif succès de l'émission d'OCÉANE en décembre 2012 et le partenariat durable construit avec l'AFD et sa filiale Proparco.

C'est donc fort de ces atouts, de ces acquis et de ces savoir-faire, que le Conseil d'Administration et le management s'attacheront à élaborer le plan « Horizon 2020 », avec pour mission de consolider l'implantation de la Société sur son territoire « La Réunion » et de regarder au-delà de l'océan, vers de nouvelles perspectives de développement.



Éric WUILLAI
Président-directeur général
CBo Territoria



CBo Territoria en bref

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 coté 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 étendues, constituées très majoritairement de terrains agricoles (1 800 hectares) et d'espaces naturels (1 000 hectares) généralement non constructibles à court terme, sont principalement bien situées et desservies par les principaux axes structurants de La Réunion. 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, micro-région en fort développement).

Sur un territoire où le foncier aménagé et disponible constitue une ressource rare, CBo Territoria dispose d'un fort avantage concurrentiel et 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.







1 - Caisse d'Allocations Familiales - Beauséjour (Sainte-Marie) 2 - Clos du Piton Rouge - Beauséjour (Sainte-Marie) 3 - Les Jardins d'Ugo (Saint-Pierre)
4 - Villas du Green - Beauséjour (Sainte-Marie)

Des opérations d'aménagement en phase opérationnelle qui assurent le potentiel de développement du Groupe.

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 2013, à Sainte-Marie, Saint-Paul, Saint-Leu et Saint-Pierre. Portant sur une superficie totale de près de 180 hectares, ces opérations à développer sur des durées de 2 à 10 ans, offrent un potentiel constructif total de plus de 3 000 logements et 78 000 m² de locaux professionnels.

Sécurisant la réalisation du plan de développement, cette maîtrise foncière constitue un facteur clé de différenciation concurrentielle en vue du déploiement de programmes immobiliers adaptés et diversifiés, réalisés en promotion et en investissement.

CBo Territoria opère sur deux métiers.

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

- **Foncière :** cette activité recouvre la gestion foncière, le développement pour compte propre d'opérations immobilières à vocation patrimoniale, les opérations d'investissement et la gestion de ces actifs.

CBo Territoria se développe avec 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 flows disponibles 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, est majoritairement développée dans l'immobilier professionnel offrant un rendement élevé.



1 - Les Pléiades - Mont Roquefeuil (Saint-Gilles-Les-Bains) 2 - Le Ponant - Mont Roquefeuil (Saint-Gilles-Les-Bains) 3 - Domaine des Benjoins - Beauséjour (Sainte-Marie)

Activité 2013

- Aménagement en cours sur 180 hectares de terrains.
- Limitation prudentielle des volumes en Promotion immobilière, chiffre d'affaires de 62,1 M€ (- 32 %) :
  - dans un contexte national peu porteur,
  - soutenu par les grands contrats en production et la diversité de l'offre.
- Poursuite de la croissance des revenus locatifs à 14,0 M€ (+ 7 %) :
  - portée par un patrimoine à la valeur reconnue.

Perspectives

- Portefeuille d'opérations sur des terrains maîtrisés, offrant une réelle visibilité sur le potentiel de développement.
- Poursuivre le développement du Groupe, avec une capacité financière sécurisée, vers un profil renforcé de Foncière.

Valeurs

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

Chiffres clés 2013

Chiffre d'affaires : ..... 80,8 M€ (-26 %)

Résultat des activités : ..... 16,0 M€ (-19 %)

Résultat opérationnel : ..... 21,1 M€ (-22 %)

Résultat net Part du Groupe : ..... 17,7 M€
soit 0,55 € / action (+9 %)

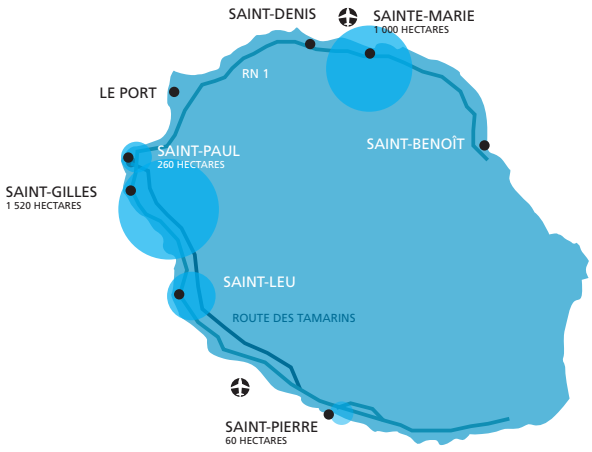
Cash flow courant : ..... 11,8 M€ (-24 %)

Capitaux propres Part du Groupe : ..... 163,5 M€ (+10 %)

Valeur totale des actifs patrimoniaux : ... 322,2 M€ (+10 %)

Endettement net : ..... 47 % des actifs immobiliers

Actif net réévalué : ..... 167,7 M€
soit 5,22 € / action (+10 %)





Résultat opérationnel

21,1 M€

- 22 %

Résultat net Part du Groupe

17,7 M€

soit 0,55€ / action

Chiffre d'affaires

80,8 M€

- 26 %

Actif net réévalué

167,7 M€

+ 10 %

soit 5,22€ / action

Valeur totale des actifs patrimoniaux

322,2 M€

+ 10 %





Promotion : activité 2013

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, les activités en promotion immobilière se sont ralenties, conformément aux prévisions, dégageant un chiffre d'affaires global 2013 de 62,1 M€.

Dans un contexte national peu favorable (environnement macro-économique dégradé, instabilité fiscale), l'activité en promotion immobilière diminue. L'année 2013 étant une année d'inflexion, le chiffre d'affaires de cette activité recule de 32 % à 62,1 M€ dans l'attente d'une reprise en 2014.

Avec un chiffre d'affaires de 57,1 M€, les lignes de produits stratégiques en immobilier bâti (Logement privé, Logement social, Immobilier d'entreprise) enregistrent un recul de 34 % et forment près de 92 % du chiffre d'affaires de la Promotion immobilière.

Les ventes de terrains à bâtir restent dans l'attente d'une offre étoffée en parcelles individuelles et en grands terrains aménagés, mais ont généré un chiffre d'affaires en légère progression à 5,0 M€ en 2013 (+ 5 %).

Secteur résidentiel privé : concentration des ventes sur les produits finis.

Au cours de l'année 2013, deux nouveaux programmes, totalisant 79 logements, ont été lancés en travaux pour former une offre « actable » en 2013 de 131 logements, en recul de 46 %. Les livraisons ont porté sur un programme de 52 logements à Saint-Pierre.

Le nombre de lots actés en 2013 (ventes notariées signées) a atteint 82 logements, contre 154 en 2012.

Le prix moyen de vente est stable et s'est élevé à 3 300 € / m² de surface utile (honoraires de commercialisation inclus, TTC).

Les stocks au 31 décembre 2013 portent sur 188 logements (achevés et en-cours), dont 51 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.

2013 : une année d'inflexion sur le secteur du logement social.

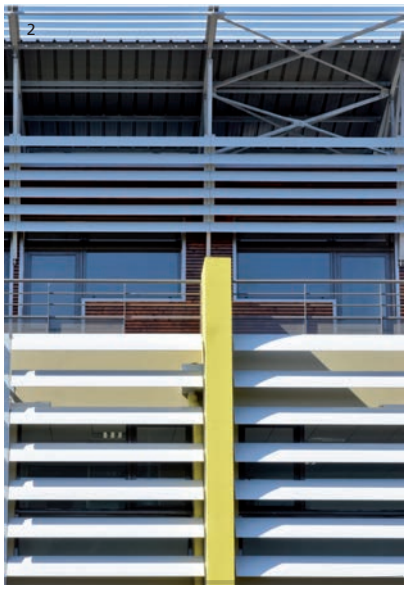
Le partenariat et l'accord-cadre signés en septembre 2009 avec la SHLMR, 1er bailleur social de La Réunion, reconduit en 2013. Il porte sur le développement et la vente de 800 logements d'ici fin 2017.

Cet accord cadre s'est notamment concrétisé sur l'année 2013 par :

- La livraison de quatre opérations lancées en 2011 pour 380 logements, et la poursuite des travaux sur deux autres opérations lancées en 2012 portant sur 68 logements qui seront livrées au cours du 1er semestre 2014.
- Le lancement en phase travaux de trois nouvelles opérations, dont deux actées en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) en 2013, portant sur 73 logements et une qui sera actée au cours du 1er trimestre 2014 portant sur 30 logements.
- La signature de contrats de réservation portant sur deux nouveaux programmes pour 77 logements, pour une mise en chantier prévue courant 2014.

Sur ce segment du logement social, l'activité a ralenti notamment du fait de retards administratifs accumulés en 2012, qui ont finalement abouti au déblocage de 2 ZAC en 2013.

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





1 - Maezad - Canne Mapou (Saint-Denis) 2 - Tamarins Quartier d'Affaires - Parc d'activité du Portail (Saint-Leu)
3 - Les Jardins d'Ugo (Saint-Pierre) 4 - Palme Royale - Beauséjour (Sainte-Marie)



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 « Duflot Dom » est entré en vigueur au 1er janvier 2013. Si ce nouveau dispositif est attractif en terme de taux de réduction d'impôt (qui atteint ainsi 29 % du montant de l'investissement, étalé sur 9 ans), son inclusion dans le plafond global des réductions d'impôts à 10 000 € / an apparaît pénalisant et susceptible d'aboutir à une orientation de l'offre vers des logements de taille réduite ne correspondant pas aux besoins locaux.

L'année 2014 devrait à nouveau connaître une instabilité fiscale peu favorable aux décisions d'investissement. CBo Territoria s'est adapté en lançant une offre innovante d'accession différée à la propriété qui s'appuie sur le dispositif « Girardin à l'IS » encore en vigueur. Le Groupe propose de rétrocéder aux locataires se portant acquéreurs une partie de l'économie d'impôt qu'elle a obtenue sur les programmes concernés, à l'issue de la période de 6 années de location, nécessaire à l'obtention de cette défiscalisation.

(supprimant tout marqueur social), ces opérations participent à l'aménagement et assurent le développement durable des « quartiers à vivre » réalisés par le Groupe.

Promotion en Immobilier professionnel : des opérations dédiées à des clients-utilisateurs.

L'activité dégageant du chiffre d'affaires en 2013 a principalement porté sur une opération significative, dédiée à un client spécifique avec Vente en l'État Futur d'Achèvement signée en 2011 : sur la nouvelle ville de Beauséjour, le Groupe a livré le siège régional de la Caisse d'Allocations Familiales de La Réunion et les locaux complémentaires (crèche pour 570 m²). Le total de l'opération (9 800 m²) a généré un chiffre d'affaires de 25,5 M€, dont 8,9 M€ en 2013.

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. Elles marquent également l'ouverture des sites aux acquéreurs-utilisateurs, signe de crédibilité et facteur de stabilité.

Ventes de terrains à bâtir : dynamique et opportunités.

En matière de ventes de parcelles individuelles en lotissement résidentiel, l'offre disponible en 2013 s'est établie à près de 90 lots en intégrant une nouvelle offre de 11 lots lancés en commercialisation en fin d'année au sein de quatre opérations d'aménagement, alors que les ventes ont porté sur 18 lots.

Concernant les ventes d' « Autres terrains », activité ponctuelle et opportuniste, l'exercice 2013 n'a pas enregistré de ventes de grandes parcelles aménagées.

Marge nette des activités en promotion immobilière de 9,5 M€.

Sur le chiffre d'affaires total des activités en promotion immobilière de 62,1 M€ en 2013, la marge nette dégagée s'est élevée à 9,5 M€ (*Vs.* 13,2 M€ en 2012).

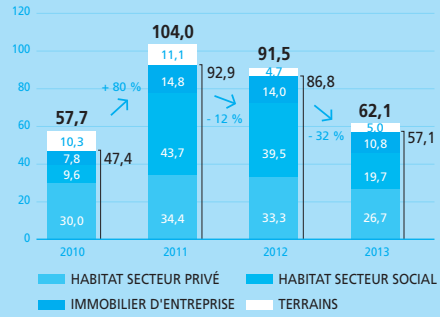
Le taux moyen de marge de 15,2 % (*Vs.* un niveau moyen de 14,6 % en 2012) reflète l'évolution du mix produit avec une concentration du chiffre d'affaires sur les ventes en immobilier bâti (92 %) intégrant une contribution plus importante des logements privés et de l'immobilier d'entreprise.

Ces niveaux de marge s'inscrivant 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.

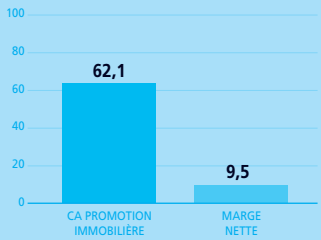


Caisse d'Allocations Familiales - Beauséjour (Sainte-Marie)

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



UN NIVEAU DE MARGE MOYEN DE 15 % EN PROMOTION IMMOBILIÈRE (en M€)



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 2013 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 : la mise en place de réseaux de commercialisation étendus (métropolitains et locaux) et l'établissement de liens renforcés avec des opérateurs institutionnels se concrétisent par le développement des ventes.

Le chiffre d'affaires 2013 intègre des grands contrats dont la production se poursuivra en 2014. 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.



Tamarins Quartier d'Affaires
Parc d'activité du Portail (Saint-Leu)

Foncière : activité 2013

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.

Développement en Immobilier professionnel.

En matière de développements immobiliers patrimoniaux, l'année 2013 a enregistré la livraison d'un 1er programme sur le Parc d'activité du Portail à Saint-Leu.

La mise en service de cette opération permet d'enregistrer une progression des surfaces du patrimoine Immobilier Entreprise de 4 %.

Les travaux du Centre Commercial (18 000 m² de surface utile, incluant 7 600 m² en surface de vente avec un hypermarché de 4 800 m² et une galerie commerciale offrant 2 800 m² de boutiques) se sont poursuivis, en vue d'une livraison au 2nd semestre 2014. Cet actif est loué en totalité au franchisé régional de l'enseigne E.Leclerc et générera un rendement locatif net conforme aux standards constatés sur ce type d'actif ; sur cette base, sa valeur expertisée atteint 42,6 M€ et son financement (sous forme d'emprunts à long terme) est déjà accordé à hauteur de 26,4 M€.

Sur le site du Portail, les travaux d'un retail Park ont été lancés au 2nd semestre 2013 (4 200 m² de surface utile). Il a été valorisé à 9,9 M€, son financement a été accordé et sera débloqué au 1er semestre 2014. La livraison est prévue au 2nd semestre 2014. Cet actif est pré-loué à hauteur de près de 30 %, ce qui confirme l'attractivité de la zone.

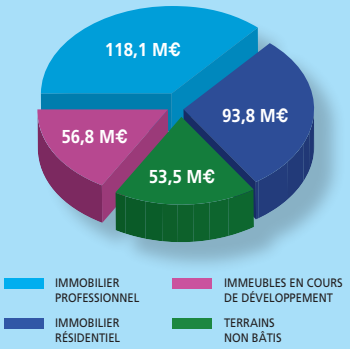
Le chantier d'un entrepôt logistique dédié à Soredip (6 650 m² de surface utile) a débuté à la fin de l'année 2013 pour une livraison prévue au 1er trimestre 2015. Le Groupe a obtenu un financement à hauteur de 8,4 M€ pour cet ensemble immobilier valorisé à 12,4 M€.

L'année 2013 voit ainsi la confirmation de la mutation vers la Foncière, avec l'avancement de l'opération phare du Parc d'activité du Portail, dont l'effet accélérateur est attendu sur le développement de la totalité de ce secteur de l'île.

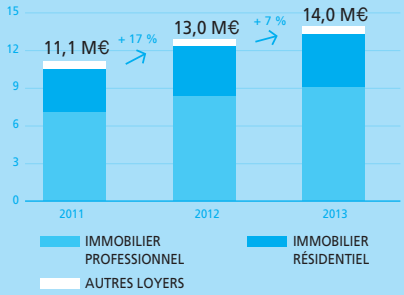
Développement en Immobilier résidentiel.

CBo Territoria poursuit ses investissements sur ce secteur dans le cadre d'opérations en logements intermédiaires bénéficiant des mécanismes de défiscalisation à l'impôt sur les sociétés (« Loi Girardin IS »).

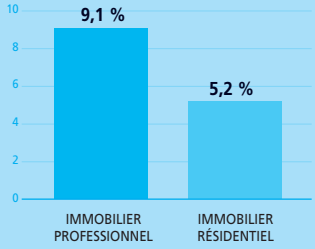
DES ACTIFS PATRIMONIAUX DE 322,2 M€
au 31/12/2013



CROISSANCE DES REVENUS LOCATIFS
(en M€)



RENDEMENT BRUT DES ACTIFS PATRIMONIAUX (en %)
au 31/12/2013



L'année 2013 a été marquée par le lancement d'une nouvelle offre innovante d'accession différée à la propriété destinée à la classe moyenne réunionnaise. La réalisation des fondations au 31 décembre 2013 et l'obtention de l'agrément fiscal préalable ont permis d'enregistrer une économie d'impôts sur les sociétés nette des ajustements de juste valeur de 6 M€, rattachable à l'exercice 2013 (et représentant plus de 30 % du coût total de développement). Les deux programmes concernés totalisant 118 logements ont été lancés à Beauséjour, où une 3ème opération locative a été livrée (40 logements). Cette opération a permis d'enregistrer une progression des surfaces du patrimoine Habitat de 8 % ; avec un haut niveau de location, elle a par ailleurs confirmé l'attractivité du site.

L'opération mixte « Jardins d'Ugo » située à proximité du centre-ville de Saint-Pierre s'est poursuivie avec la tranche 2 pour 51 logements. La livraison est prévue au 1er trimestre 2014.

CBo Territoria poursuit ainsi son développement d'un patrimoine de logements locatifs intermédiaires, qui participent au développement des quartiers grâce au levier fiscal, avec des volumes d'investissement phasés avec les résultats fiscaux du Groupe permettant de réduire fortement l'impôt sur les sociétés exigible.

Des actifs patrimoniaux d'une valeur totale de 322 M€, reconnue par expertise indépendante.

La valeur totale au 31 décembre 2013 des Actifs patrimoniaux (total des Actifs immobiliers, hors stocks de l'activité de promoteur) s'élève à 322,2 M€ (292,9 M€ au 31/12/2012), en progression de 10 %.

Les investissements nouveaux se sont élevés à 28,9 M€ en aménagement et construction. La réévaluation en juste valeur des actifs, réalisée par expertise indépendante confiée au cabinet DTZ, a permis d'enregistrer en 2013 un gain net de 4,0 M€, reconnaissant de nouveaux droits à construire sur des terrains et confirmant la robustesse de la valeur des actifs locatifs.

Participant à ces Actifs patrimoniaux, la valeur des actifs de rendement (immeubles locatifs bâtis) en service atteint 212,0 M€ au 31 décembre 2013 (+ 12,0 M€, soit + 6 %), composée d'immobilier professionnel pour 118,1 M€ et d'immobilier résidentiel pour 93,8 M€.

Des revenus locatifs sécurisés, en progression de 7 %.

CBo Territoria a enregistré en 2013 une progression de 7 % de ses revenus locatifs bruts à 14,0 M€, contre 13,0 M€ en 2013.

Les actifs d'immobilier d'entreprise ont généré 65 % 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 supérieur à 90 %.

Les revenus nets de charges immobilières dégagés en 2013 se sont élevés à 12,4 M€ (+ 7 %). Cet excédent brut d'exploitation atteint ainsi le niveau de 89 % des revenus locatifs bruts, 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 2013, CBo Territoria est propriétaire et gestionnaire d'un patrimoine locatif en exploitation (actifs de rendement) composé de 55 000 m² d'immobilier d'entreprise et de 492 logements (40 000 m²).

Le patrimoine du pôle Immobilier professionnel est diversifié et composé de 24 300 m² de locaux commerciaux, de 22 600 m² de bureaux et de 7 400 m² de locaux d'activités. Le rendement brut moyen de ces actifs, mesuré sur la valeur d'actif expertisée, atteint le niveau élevé de 9,2 %.

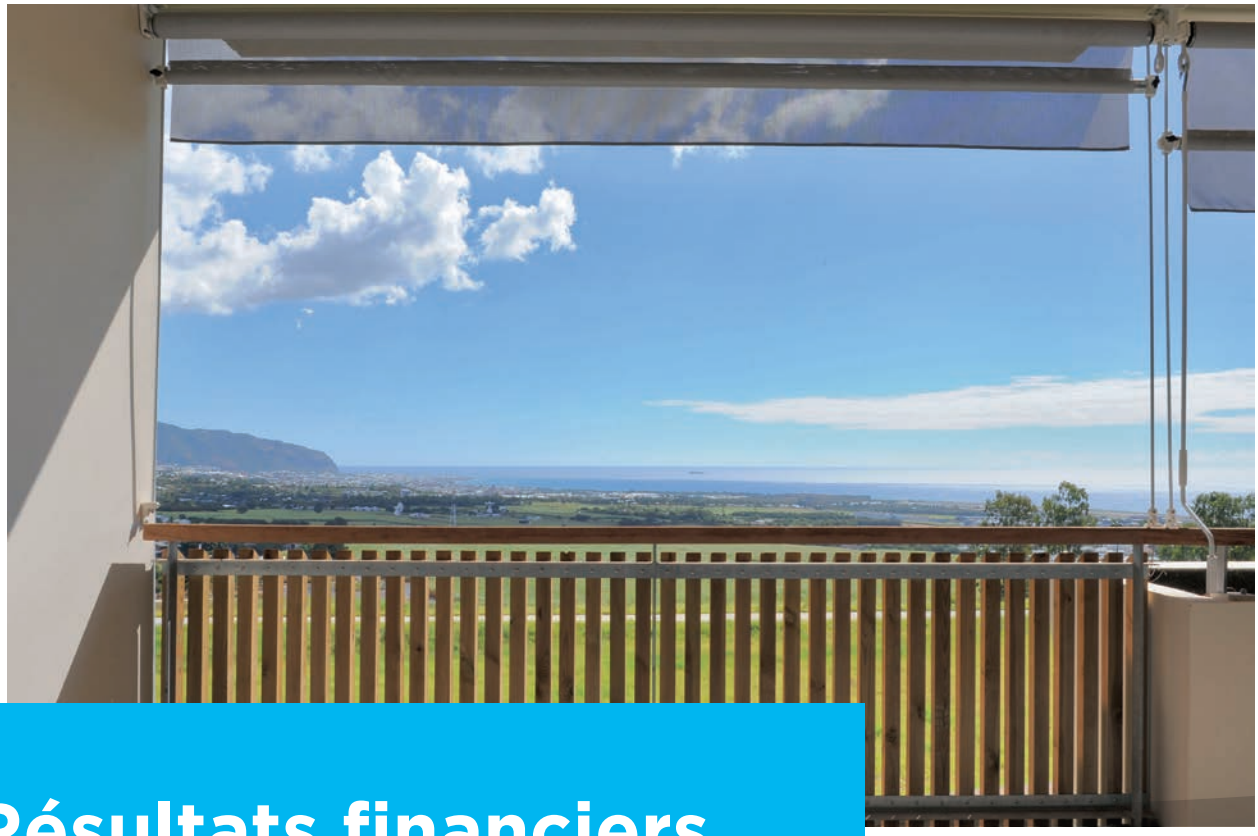
La totalité du patrimoine locatif du pôle Immobilier résidentiel, représentant 40 000 m² de surface utile, a bénéficié du soutien des mécanismes de défiscalisation en vigueur en outre-mer. La valeur prise en compte à l'actif comptable ressort à 2 345 € / m² pour un rendement brut de ce patrimoine de 5,1 %. La valeur expertisée atteint un niveau moyen de 2 447 € / m² non prise en compte du fait de l'incessibilité de ces actifs pendant la période de détention obligatoire de six ans.

Ce patrimoine a vocation à être cédé en fin de période de défiscalisation, participant ainsi au marché de l'immobilier intermédiaire de qualité. Ainsi, trois programmes (66 logements dont 54 au Mont Roquefeuil à Saint-Gilles-les-Bains et 12 au Mont-Vert à Saint-Pierre) sont arrivés en fin de période de détention obligatoire, ils ont été mis en vente en complément d'un 1er programme mis en vente en 2012 de 36 logements au Mont Roquefeuil à Saint-Gilles-les-Bains.

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



Villas du Green - Beauséjour (Sainte-Marie)



Résidence du Belvédère - Beauséjour (Sainte-Marie)

Résultats financiers 2013

Les résultats annuels 2013 confirment le positionnement de Développeur - Promoteur - Foncière.

Ils font ressortir :

Un chiffre d'affaires de 80,8 M€ (- 26 %).

En 2013, CBo Territoria a réalisé un chiffre d'affaires total de 80,8 M€ (- 26 %) avec une évolution contrastée selon les deux activités du Groupe :

- La Promotion immobilière, après une année 2011 de forte progression (+ 80 %) et une année 2012 en recul (- 12 %), l'année 2013 enregistre un chiffre d'affaires total de 62,1 M€ en baisse de 32 %, avec une diminution plus sensible en vente d'immeubles bâtis.

- L'activité de Foncière poursuit sa progression régulière avec des revenus locatifs bruts de 14,0 M€, en hausse de 7 %.

Résultat des activités de 16,0 M€ en recul limité (- 19 %).

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

- La marge en Promotion dégagée en 2013 est en recul de 30 % à 9,5 M€ contre 13,4 M€ en 2012.

Le taux moyen de marge de 15,2 % (*Vs.* un niveau moyen de 14,6 % en 2012) reflète l'évolution du mix produit avec une concentration du chiffre d'affaires sur les ventes en immobilier bâti (92 %) intégrant une contribution importante du segment des ventes en immobilier d'entreprise et logements privés.

- Le revenu net (EBITDA) dégagée par l'activité de Foncière atteint 12,4 M€ en hausse de 7 %.
Il représente 89 % des revenus locatifs bruts *Vs.* 91,6 % en 2012. Cette diminution ponctuelle est liée à la légère baisse du taux de location en immobilier professionnel. Le niveau se situe néanmoins dans les standards de la profession.

Après prise en compte des Frais de gestion non répartis (5,9 M€, + 7 %), la résistance de la marge en Promotion et la progression régulière des revenus locatifs nets de la Foncière permettent au résultat des activités de n'enregistrer qu'un recul limité de 19 % pour s'élever à 16,0 M€ contre 19,7 M€ en 2012.

Diminution du résultat opérationnel et du résultat avant impôts à 15,7 M€.

Du fait d'un impact des réévaluations en juste valeur des immeubles de placement à hauteur de + 4,0 M€ *Vs.* + 6,7 M€ en 2012 (soit - 2,7 M€), le résultat opérationnel 2013 enregistre une diminution de 22 % à 21,1 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 - 5,4 M€.

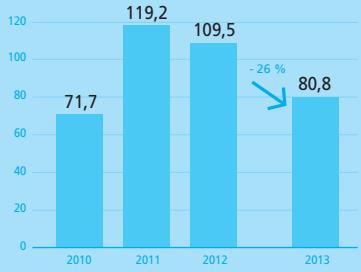
Le résultat avant impôts atteint ainsi 15,7 M€ (- 28 %).

Un résultat net Part du Groupe en progression (17,7 M€ / + 9 %).

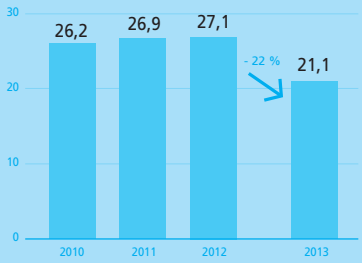
Les investissements résidentiels patrimoniaux sur la nouvelle offre d'accession différée à la propriété ont généré une réduction d'impôts de 7,2 M€ en 2013 (*Vs.* 2,4 M€ en 2012), permettant au Groupe de dégager un gain net d'IS de 1,9 M€ (*Vs.* une charge nette d'IS de - 5,4 M€ en 2012).

Intégrant ainsi une charge d'impôts sur les sociétés limitée à 5,3 M€ (et constituée en partie d'impôts différés), et après prise en compte du résultat revenant aux minoritaires (0,1 M€), le résultat net Part du Groupe atteint 17,7 M€, représentant un niveau de 0,55 € par action, en progression de 9 %.

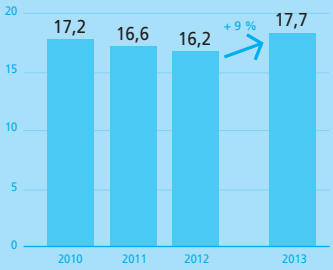
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES
(en M€)



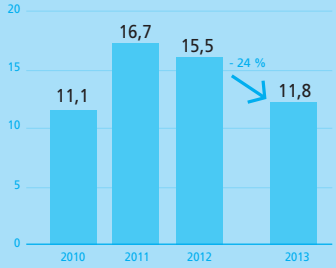
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL
(en M€)



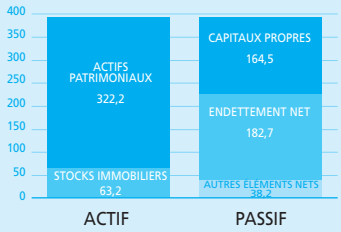
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE
(en M€)



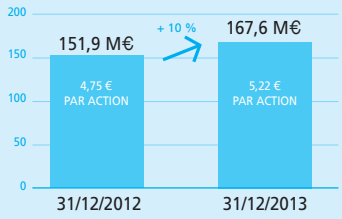
CASH FLOW COURANT
(en M€)



UNE STRUCTURE FINANCIÈRE ÉQUILIBRÉE
au 31/12/2013 (en M€)



ACTIF NET RÉÉVALUÉ



Cash flow courant.

Impacté par la diminution du chiffre d'affaires Promotion, le cash flow courant diminue à 11,8 M€ affichant un recul significatif (- 24 %). Il est cependant relativisé par la contribution croissante de l'activité de Foncière.

Conformément à la stratégie de développement du Groupe, ce cash flow sera réinvesti à près de 80 % pour constituer les fonds propres nécessaires au développement de l'activité de Foncière.

Une structure financière équilibrée et solide.

■ Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 164,5 M€ au 31/12/2013 (dont Part du Groupe à hauteur de 163,5 M€ / + 5,1 M€).

■ L'actif immobilier total atteint 385,3 M€ : le patrimoine constitué d'immeubles de placement s'élève à 322,2 M€, auxquels s'ajoutent des stocks immobiliers de 63,3 M€.

■ Le niveau d'endettement net global est maîtrisé : l'endettement net s'élève à 182,7 M€, représentant 47 % de la valeur totale des actifs immobiliers.

■ 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 (OCÉANE) à hauteur de 26,5 M€ en 2012, largement sur-souscrite, avait permis une diversification des sources de financement en vue de la poursuite du développement.

Un ANR (actif net réévalué) représentant 5,22 € par action (+ 10 %).

L'actif net réévalué, proche des capitaux propres part du Groupe, atteint 167,6 M€ au 31 décembre 2013, représentant un niveau de 5,22 € par action en progression de 10 % sur un an (après versement d'un dividende de 0,10 € / action en juin 2013).

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



Bois de Joli Cœur - Beauséjour (Sainte-Marie)



Résidence du Belvédère - Beauséjour (Sainte-Marie)

Développement et perspectives

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

Sur le secteur résidentiel, les opérations d'aménagement en phase opérationnelle, portant sur plus de 140 hectares, disposent d'un potentiel constructif résiduel de plus de 3 000 logements. Le démarrage des travaux d'aménagement de la ZAC Marie Caze à La Plaine Saint-Paul est prévu début 2014, pour une offre commerciale dès 2014 ; l'opération offrira un potentiel de 800 logements supplémentaires. Cette maîtrise foncière permet la mise à disposition continue de terrains pour le développement des activités, sur une longue période (7 à 10 ans).

En immobilier professionnel, les Quartiers d'Affaires La Mare à Sainte-Marie et Savanna à Saint-Paul offrent un potentiel constructif résiduel de plus de 14 000 m² en secteur tertiaire. Le Parc d'activité du Portail à Saint-Leu verra son développement se confirmer avec le lancement attendu de nouveaux projets. Enfin, l'implantation de locaux professionnels (commerces, services et bureaux) est prévue au sein des « quartiers à vivre » développés par CBo Territoria qui privilégie la proximité, et représentent plus de 20 000 m² en projet. Ces terrains maîtrisés et aménagés, à exploiter en immobilier d'entreprise, permettent une forte visibilité sur les 5 ans à venir.

Promotion immobilière : une nouvelle offre.

L'activité sera dynamisée par la nouvelle offre baptisée « OPTIMA », tout en restant prudentielle dans un contexte national toujours peu porteur :

- L'action commerciale restera concentrée sur l'écoulement du stock résiduel de 126 logements (37 achevés et 79 en cours de travaux) existant en fin d'année 2013, parmi lesquels 84 logements peuvent encore bénéficier du dispositif fiscal « Girardin ».
- CBo Territoria va lancer une nouvelle offre « OPTIMA » à coût réduit (- 15 %) avec un programme pilote en 2014. Le lancement en travaux de l'offre ne sera effectif qu'après le respect des conditions de pré-commercialisation, celles-ci restant en partie soumises à l'attractivité limitée du nouveau dispositif « Duflot Dom ».
- L'environnement fiscal demeure peu adapté et marqué par la faible attractivité du nouveau dispositif de soutien à l'investissement locatif « Duflot Dom » : le couple « taux de défiscalisation/montant annuel plafonné à 10 000 € » conduit à privilégier les logements de petite taille ne répondant pas aux besoins des Réunionnais.

La production dans le secteur de la promotion en habitat social va reprendre : les chantiers se poursuivront sur 171 logements livrés en 2015-2016 ; et 5 nouvelles opérations portant sur 209 logements pourront être lancées en travaux après signature des actes notariés.

En immobilier d'entreprise, de nouvelles opportunités sont étudiées pour 2014, notamment sur des projets spécialement dédiés pour des clients-utilisateurs : 5 projets (3 000 m² chacun) sont en cours de discussion.

CBo Territoria a par ailleurs acquis terrain stratégique de 1,2 hectare à Mayotte, et lancera le développement d'un quartier d'affaires début 2015.

Les ventes de terrains en lotissement résidentiel seront soutenues en 2014 par



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 9 000 nouveaux logements par an, un besoin durable sur les vingt prochaines années. Cette demande globale est diverse : des logements sociaux (un besoin évalué à 4 000 logements nouveaux par an), aux logements intermédiaires et de standing (marché évalué à 4 000 logements nouveaux par an), en passant par les terrains à bâtir.

Le secteur de l'immobilier professionnel est aussi en cours d'évolution. Il se caractérise par la perte de vitesse des centres-villes 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 de locaux générant de la productivité.

l'offre diversifiée de 134 lots commercialisés à Beauséjour (Nord), Roche Café (Sud-Ouest) et Cap Horizon (Sud). Concernant les ventes d'autres terrains, l'année 2014 devrait voir se réaliser les premières ventes de lots à vocation d'activités sur le site de Cap Austral à Saint-Pierre et de nouvelles ventes de lots d'activités sur le site du Portail.

Nouvelle dimension de la Foncière en 2014.

L'activité de Foncière de CBo Territoria va entrer dans une nouvelle dimension en 2014. La Société :

- bénéficiera de la livraison au 2nd semestre 2014 du Centre Commercial et du retail Park : un total de 22 200 m² de surface au Portail et de 51 logements à Saint-Pierre,
- développera de nouvelles opérations et projets sur le Parc d'activité du « Portail » et notamment l'entrepôt logistique de Soredip, dont la livraison est attendue au 1er semestre 2015,
- poursuivra le déploiement de la nouvelle offre d'accession différée à la propriété, à travers le développement de 2 programmes lancés fin 2013 à Beauséjour et totalisant 118 logements ainsi que la mise en chantier de 500 logements du même type sur les 5 années à venir.

De nouvelles opérations patrimoniales en immobilier résidentiel, pour un volume de 60 à 100 logements, sont en projet en vue d'une mise en chantier en fin d'année 2014, toujours dans le double objectif de bénéficier d'une réduction d'impôt sur les sociétés et de diversifier le patrimoine, tout en poursuivant la construction de la nouvelle ville de Beauséjour à Sainte-Marie.

Concernant le patrimoine résidentiel en exploitation, les opérations d'arbitrage (cession en fin de période détention obligatoire) connaîtront une nouvelle accélération avec une offre élargie de 109 logements *Vs.* 76 en 2013.

Pour le développement de son activité de Foncière, CBo Territoria bénéficie d'une bonne visibilité à horizon 2015 avec une sécurisation de la capacité d'endettement à hauteur de 50,0 M€ (fonds restant à mobiliser en 2014-2015 pour 30,0 M€ dont 25,0 M€ correspondant à l'accord de co-financement de l'AFD signé en février 2013, et un accord de financement portant sur 3 premiers programmes de la nouvelle offre d'accession différée à la propriété - 163 logements - en cours de finalisation pour 21,0 M€).

Éléments financiers 2014.

Dans un contexte externe peu favorable (environnement macro-économique dégradé, instabilité fiscale), CBo Territoria anticipe un retour progressif à la croissance du chiffre d'affaires en Promotion immobilière, qui dégagera néanmoins une capacité d'autofinancement toujours nettement positive assurant le renforcement des capacités d'investissement en fonds propres du Groupe.

Les contrats signés avec les grands donneurs d'ordre et les opérations en cours de réalisation offrent à CBo Territoria en 2014 une bonne capacité de résistance face à des facteurs d'incertitude (situation économique mondiale, réformes fiscales, accès au crédit…).

Le Groupe a ainsi pour objectifs 2014 :

- d'augmenter le niveau d'activité en Promotion immobilière qui permettra de maintenir une forte génération de cash flow,
- de dégager des revenus locatifs en hausse de 7 %.

Conformément au modèle stratégique, les activités en Promotion immobilière doivent permettre d'assurer notre capacité d'investissement patrimonial en immobilier professionnel et d'accroître ainsi progressivement les loyers de la Foncière.



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 et par conséquent de sa stratégie.

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 17ème siècle est riche de sa diversité ethnique, sociale et culturelle et la jeunesse de sa population en l'un de ses atouts majeurs.

Cet héritage donne à CBo Territoria des responsabilités en tant que premier aménageur privé de l'île. L'Entreprise 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 et espaces naturels qu'elle détient (environ 2 000 hectares valorisés), de développer une offre nouvelle dans le tourisme et les loisirs…

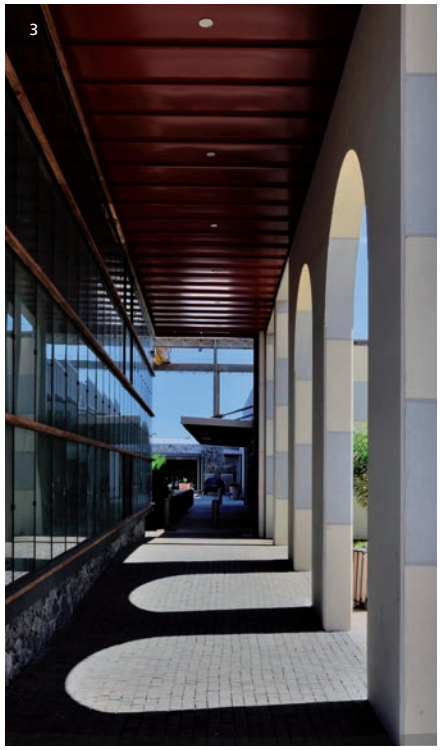
Pour CBo Territoria, le développement durable est une façon de concevoir « le vivre ensemble » d'aujourd'hui et des futures générations. Construire la ville de demain, c'est à la fois aménager des espaces publics de qualité au sein de « quartiers à vivre », des logements confortables ou des locaux d'activité attractifs et performants, mais aussi proposer tous les services qui participent de la qualité de vie et de la création du lien social. C'est aussi contribuer à la transition énergétique et écologique ou encore privilégier les modes de déplacement doux ou les transports en commun. CBo Territoria place le dialogue de l'Homme et de la nature au cœur des exigences.

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

Ainsi, le Groupe s'engage pour le développement de l'emploi dans le BTP (1 000 à 1 500 par an), mais aussi dans la modernisation de l'outil de travail des quelques 200 entreprises qui travaillent régulièrement pour lui.

Dans ses quartiers, CBo Territoria soutient les initiatives locales des associations et des coopératives en y impulsant de nouvelles







1 - Tamarins Quartier d'Affaires
Parc d'activité du Portail (Saint-Leu)
2 - Villas du Green - Beauséjour (Sainte-Marie)
3 - Cap Austral - Grand Bois (Saint-Pierre)
4 - Maezad - Canne Mapou (Saint-Denis)

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 l'Entreprise 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 CBo Territoria fait reposer sa stratégie 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.

■ CBo Territoria, acteur majeur de la filière de l'aménagement et de la construction de l'océan Indien, fait 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.

Elle se décline au travers de six engagements :

■ CBo Territoria, une Entreprise citoyenne qui aménage des quartiers « à vivre » et « à travailler ».

■ CBo Territoria, une Entreprise engagée qui favorise la biodiversité, la protection des milieux et économise les ressources.

■ CBo Territoria, une Entreprise innovante engagée dans la transition énergétique et contribuant à l'objectif d'auto-suffisance de l'île d'ici 2030.

■ CBo Territoria, une Entreprise responsable, mobilisée avec les partenaires et les citoyens vers un développement durable.

■ CBo Territoria, une Entreprise efficace qui gère durablement patrimoine et quartiers.

■ CBo Territoria, une Entreprise performante organisée en interne pour le développement durable de ses activités.

Gouvernance et Management



De gauche à droite :

Jean-Jacques BALLESTER
Directeur Général Adjoint - Immobilier

Éric WUILLAI
Président-directeur général

Fabien WEILL
Directeur Administratif et Financier

Une structure de gouvernance renforcée.

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

Réuni régulièrement (quatre fois en 2013), le Conseil d'Administration détermine les orientations stratégiques de la Société, 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 en charge 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, tous trois formant le Comité Exécutif. Le Comité de Direction réunit le Directeur Général Adjoint, le Directeur Administratif et Financier et cinq Directeurs opérationnels, tous professionnels expérimentés de l'immobilier.

Les équipes dédiées aux métiers de l'immobilier regroupent près de 50 collaborateurs, aux compétences complémentaires en développement, maîtrise d'ouvrage, gestion immobilière, finances et communication. Compétents et motivés, ils sont aussi associés à la réussite du projet d'Entreprise.

Concernant le développement des opérations immobilières, un Comité d'investissements est en charge 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.

En matière de gestion, 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 NYSE EURONEXT, CBo Territoria livre une communication financière régulière sur son activité et ses résultats, retranscrite notamment sur son site cboterritoria.com.

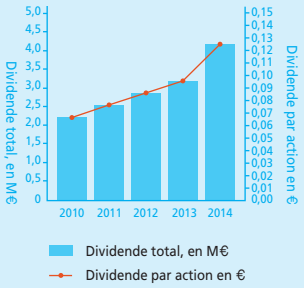
CBo Territoria démontre ainsi sa volonté de se positionner en Entreprise professionnelle, responsable et transparente, vis-à-vis de ses partenaires, clients et actionnaires.

Actionnariat et données boursières

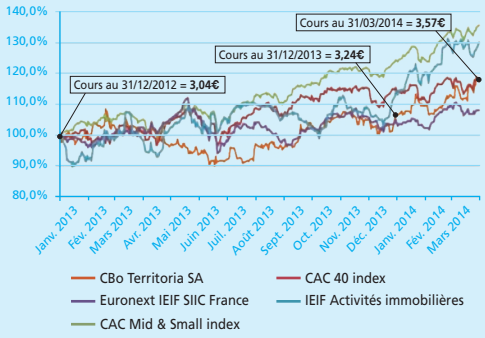
	2009	2010	2011	2012	2013
Nombre d'actions au 31/12	31 752 325	31 938 325	32 010 325	32 018 825	32 145 027
Cours de l'action (à la clôture), en €					
. Dernier (31/12)	4,21	4,02	2,55	3,04	3,24
. Plus bas (annuel)	1,71	3,65	2,34	2,46	2,74
. Plus haut (annuel)	4,42	5,61	4,54	3,19	3,30
Capitalisation boursière au 31/12, en M€	133,7	128,4	81,6	97,3	103,75
Résultat net par nombre pondéré d'action, en €	0,48	0,54	0,52	0,51	0,55
Dividende par action, au titre de l'exercice, en €	0,07	0,08	0,09	0,10	0,13 *
Dividende total, en M€	2,20	2,60	2,90	3,20	4,18 *

* Dividende proposé à l'approbation de l'Assemblée Générale du 4 juin 2014 statuant sur les comptes de l'exercice 2013.

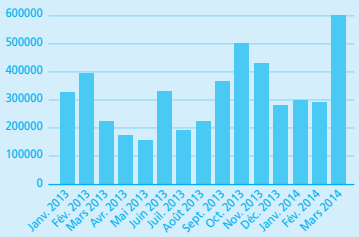
DIVIDENDES
Par année de versement



COURS DE BOURSE
Janvier 2013 - Mars 2014
Base 100 au 31/12/2012



VOLUME MENSUEL ÉCHANGÉ
en nombre de titres



Agenda et contact Actionnaires

4 juin 2014 :
Assemblée Générale des actionnaires,
à Sainte-Marie - Île de La Réunion

13 août 2014 :
Annonce du chiffre d'affaires
1er semestre 2014

24 septembre 2014 :
Annonce des Résultats
1er semestre 2014

Fabien WEILL
Directeur Administratif et Financier

direction@cboterritoria.com

Transfert et cotation sur NYSE 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), de s'ouvrir à de nouveaux investisseurs et de favoriser la liquidité du titre.

Détention du capital.

CBo Territoria a annoncé une évolution de la répartition de son capital suite à l'acquisition par un groupe d'actionnaires historiques privés et par le management de CBo Territoria, de la totalité des titres détenus par Jaccar Holdings, soit 19,4 % du capital, au prix de 3,08 € l'action.

Présents au capital de CBo Territoria depuis sa création et représentés depuis juin dernier par un administrateur au Conseil d'Administration du Groupe, les investisseurs privés historiques belges, MM. 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 CBo Territoria. Ils sont ainsi devenus les nouveaux actionnaires de référence de CBo Territoria.

Parallèlement, le management de CBo Territoria représente 5,5 % du capital (5,5 % des droits de vote) contre 0,5 % avant acquisition des titres Jaccar Holdings.

La gouvernance de la Société n'est pas modifiée.



1 - Les Jardins d'Ugo (Saint-Pierre)
2 - Les Joncs - Beauséjour (Sainte-Marie)
3 - Bois de Joli Cœur - Beausejour (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 km² et offre une diversité de paysages exceptionnelle, du lagon transparent jusqu'au Piton des Neiges qui culmine à 3 070 m d'altitude. 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 qu'en métropole, tout en bénéficiant d'aménagements législatifs et réglementaires favorables.

L'île bénéficie d'équipements et de dispositifs aux standards européens, en matière d'infrastructures et réseaux routiers (avec par exemple l'ouverture récente de la spectaculaire Route des Tamarins), de santé (avec l'existence d'un dispositif de qualité de niveau CHU), d'éducation (avec une université, et une offre de formation professionnelle et supérieure diversifiée), de technologie (avec un réseau haut débit performant), ou encore au niveau de ses équipements à vocation culturelle (salles de spectacle, conservatoires,…). Elle offre en outre, cadre et qualité de vie.

Une population jeune.

Le département abrite à ce jour 840 000 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 du « bien vivre ensemble ».

Avec un taux de natalité encore légèrement plus élevé qu'en métropole (2,4 contre 2,0), la population devrait atteindre, selon les projections de l'INSEE, 1 million d'habitants en 2030, 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 la métropole.

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 métropole. Depuis 2008, la croissance de l'économie atteint des niveaux moins favorables, proches de la stagnation, subissant en partie le ralentissement mondial et la crise des finances publiques européennes.

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 ou encore 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 : l'industrie touristique qui constitue un enjeu et un relai de croissance majeur, l'innovation et la recherche axées sur des savoir-faire spécifiques aux milieux tropicaux (énergies renouvelables, filières agroalimentaires,…) permettant de rayonner sur l'océan Indien.


1







1 - La Promenade - Beauséjour (Sainte-Marie)
2 - Quartier de la Cathédrale (Saint-Denis)
3 - La Route des Tamarins (Trois-Bassins)

Cartographie : Sylvain Vaissière © Toukom

CBo Territoria

SA au capital de 42 431 436 €
RCS SAINT-DENIS 452 038 805 - APE 4110A

Cour de l'Usine
La Mare - BP 105
97 438 Sainte-Marie
Tél : 00 (262) 262 203 204
Fax : 00 (262) 262 532 406

www.cboterritoria.com