

RAPPORT D'ACTIVITÉ

16



RAPPORT D'ACTIVITÉ

16



18 DÉVELOPPEMENT
ET PERSPECTIVES 2017

20 DÉVELOPPEMENT
DURABLE

22 GOUVERNANCE
ET MANAGEMENT

24 ACTIONNARIAT
ET DONNÉES
BOURSIÈRES

26 ZOOM SUR
LA RÉUNION

Le mot du président



L'année 2016 s'inscrit dans la tendance des évolutions du marché de l'immobilier soutenue par la baisse des taux d'intérêt. L'activité du Groupe reste en outre fortement dépendante des fluctuations de l'environnement fiscal et réglementaire.

Des taux d'intérêt au niveau le plus bas historiquement, dynamisent en 2016 le marché immobilier tant au niveau de la Foncière que de la Promotion immobilière. Les investisseurs, majoritairement Réunionnais, privilégient quant à eux les lotissements ou maisons individuelles, ainsi que l'acquisition de logements anciens notamment ceux en sortie de défiscalisation, secteur qui connaît un véritable succès. L'ouverture fin 2015 de l'agence immobilière « L'Agence by CBo Immobilier » connaît d'ailleurs un niveau de ventes record sur ces segments de marché.

Le dispositif PINEL DOM séduit localement de nouveaux investisseurs, bien qu'il ne rencontre pas le succès du PINEL métropole. L'une des raisons est le retrait important des investisseurs métropolitains. En effet, l'offre dans les grandes agglomérations métropolitaines est très importante et attractive, donc fortement concurrentielle malgré la possibilité offerte aux investisseurs de réaliser un second investissement outre-mer (plafond à 18 000 € et 11% de bonification de la réduction d'impôt).

Sur notre île, le logement intermédiaire collectif est en recul et la suppression de la défiscalisation pour les entreprises à l'IS fin 2015 a stoppé les nouveaux programmes PILA d'accession différée à la propriété et réduit le potentiel d'investisseurs. Les actions que nous avons conduites en 2016 auprès du Gouvernement, au nom de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de La Réunion (FPIR), pour que soient prises en compte les spécificités de nos territoires outre-marins qui connaissent encore des besoins considérables en logement, se sont heureusement conclues par le vote à l'Assemblée Nationale

en Février 2017 de la loi « Egalité réelle en outre-mer » qui étend de nouveau le dispositif du crédit d'impôt aux investisseurs à l'IS. Cette ouverture permettra à CBo Territoria d'engager plus de 360 logements dans les deux prochaines années sur l'ensemble de ses quartiers et notamment d'accélérer par là-même le développement du centre-ville de son projet phare, la nouvelle ville de Beauséjour.

Au plan fiscal, la réforme du taux d'imposition des sociétés à l'IS contribue directement au résultat de CBo Territoria, rare foncière cotée n'ayant pas opté pour le statut SIIC et éligible au statut PEA/PME. Le taux d'IS qui est ramené progressivement à 28% impacte exceptionnellement à hauteur de + 4,5 M€ notre résultat en raison de la reprise de provisions sur les impôts différés constatés dans les comptes notamment sur les actifs de la Foncière.

Conformément à notre stratégie de développement de la Foncière dans des actifs à haut rendement, l'année 2016 est marquée par l'accélération des arbitrages tant dans l'immobilier résidentiel avec les sorties de défiscalisation, que dans l'immobilier professionnel au gré d'opportunités. CBo Territoria connaît en outre une forte progression de la juste valeur de ses actifs patrimoniaux portée par la revalorisation des actifs commerciaux du Parc Commercial du Portail à Saint-Leu, actifs classés « core ».

L'essentiel de notre activité s'est donc concentré sur le développement de nouveaux projets à haut rendement hors nos fonciers historiques. Ainsi des partenariats se sont noués avec des grands groupes réunionnais pour développer ensemble de nouveaux actifs commerciaux : à Saint-Joseph, avec les représentants du groupe E.Leclerc à La Réunion pour réaliser à horizon 2019 un hypermarché éponyme de 38 M€ d'investissement... au Port avec un projet de Retail Park de plus de 28 000 m² à horizon

2019/2020 conduit avec le groupe Ravate... C'est aussi l'acquisition d'un immeuble neuf de bureaux à Saint-Joseph, loué à Pôle Emploi.

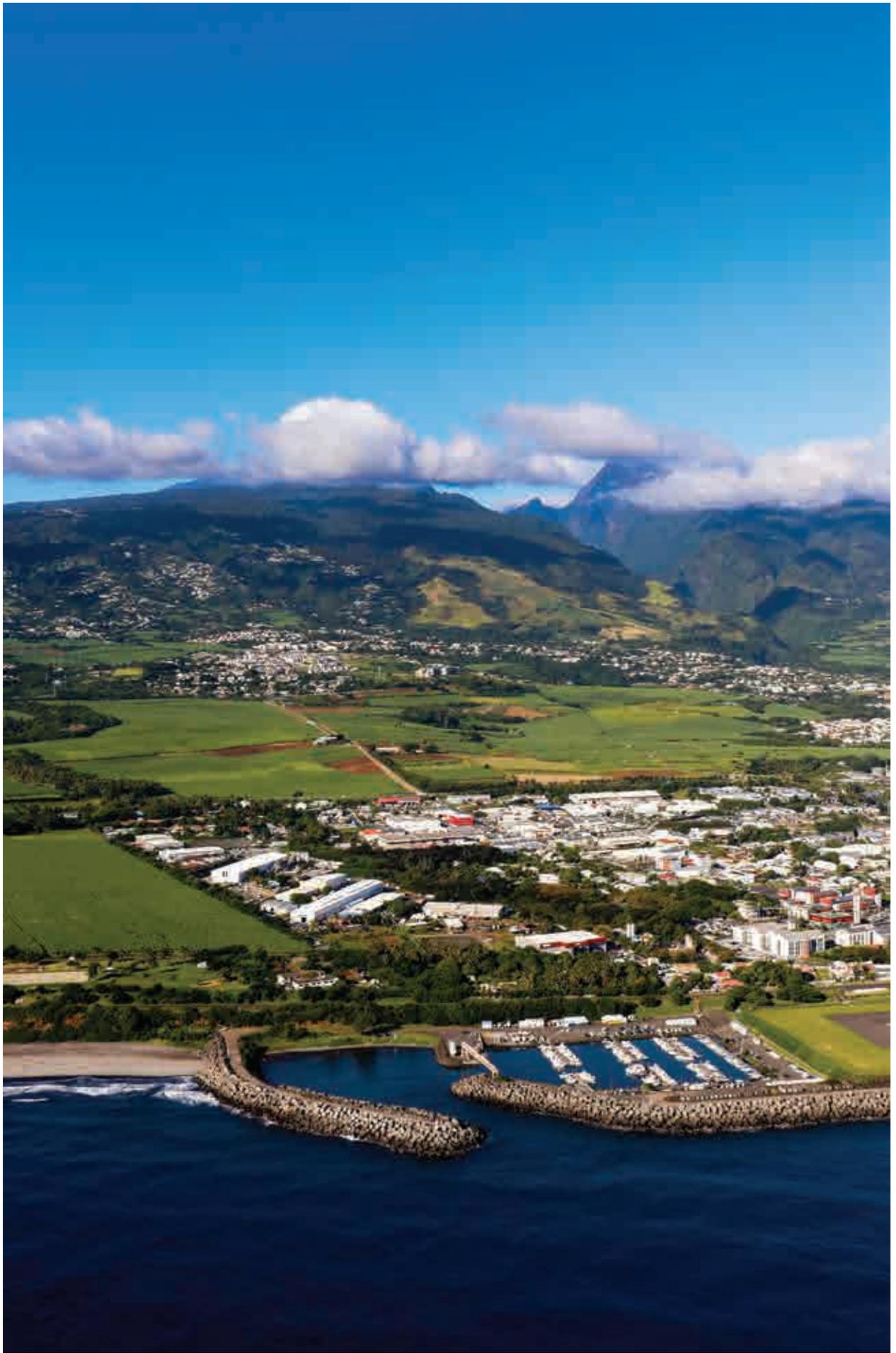
Le développement de la Foncière en immobilier professionnel est complété d'une offre en promotion pour répondre aux besoins du marché. A Mayotte, l'opération Mahoré de plus de 36 M€ connaît un véritable succès avec un taux de commercialisation de plus de 95%. Sur le Parc d'activité du Portail, deux nouveaux programmes sont signés avec des acteurs institutionnels et un terrain de 1,7 hectare est acquis à la Possession.

L'ouverture d'un premier espace de coworking « L'Usine By CBo Territoria » au cœur du quartier d'affaires La Mare marque également la volonté du Groupe d'accompagner les entreprises réunionnaises. Le succès immédiat de cet espace nous conforte dans le développement d'une offre de services immobiliers plus adaptée aux contraintes des TPE/PME qui dynamise l'ensemble du quartier en répondant aux attentes du marché.

Ainsi, les partenariats conclus en 2016 témoignent de la confiance accordée par les acteurs économiques réunionnais et les financeurs, ainsi que de la capacité de CBo Territoria à se développer hors de ses fonciers historiques, tout en poursuivant activement la valorisation de ses propres actifs. Les Français viennent de choisir la voie de la réforme et de l'optimisme qui nous conforte dans le choix de notre politique d'innovation, d'adaptation et d'anticipation dans un monde en mutation.

Eric WUILLAI
Président-directeur général
CBo Territoria

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'E. Wuillai', written over a white background.



Le quartier de La Mare et la ville de Beauséjour en arrière-plan (Sainte-Marie)



CBo Territoria en bref

Aménageur - Promoteur - Foncière, CBo Territoria est un opérateur immobilier global actif sur les départements de La Réunion et de Mayotte.

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 à La Réunion.

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 ainsi d'un atout unique. Ces réserves foncières sont généralement

bien situées et desservies par les principaux axes structurants de La Réunion. Certaines emprises foncières de grande taille actuellement en exploitation 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). Le reste des réserves est constituée très majoritairement de terrains agricoles (1 900 hectares) et d'espaces naturels (700 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.

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 2016, à Sainte-Marie, Saint-Paul, Saint-Leu et Saint-Pierre. CBo Territoria a également acquis du foncier au Port qui permettra de nouveaux développements à court-moyen terme en immobilier professionnel.

Portant sur une superficie totale de plus de 180 hectares, ces opérations offrent un potentiel constructif résiduel total de plus de 2 650 logements et 55 000 m² de locaux professionnels.



1 - Canopée 2 - Beauséjour (Sainte-Marie)
 2 - Place du Marché - Beauséjour (Sainte-Marie)
 3 - Canopée & Villa Anthurium - Beauséjour (Sainte-Marie)
 4 - Roche Topaze - Roche Café (Saint-Leu)

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, sur le secteur de l'immobilier résidentiel, en logements et terrains à bâtir et sur le secteur de l'immobilier professionnel. 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. Le développement d'actifs majoritairement commerciaux de la Foncière passe dorénavant également par des acquisitions de fonciers et d'actifs bien situés, en totalité ou en partenariat.



Pôle Emploi (Saint-Joseph)

Activité 2016

- Aménagement en cours sur plus de 180 hectares de terrains.
- Poursuite de la croissance de la Foncière, axe de développement stratégique : progression des revenus locatifs à 17,1 M€ (+ 8%), portée par un patrimoine à la valeur reconnue.
- Évolution contrastée en promotion immobilière selon les segments de marché, chiffre d'affaires de 42,2 M€ (- 11%).

Perspectives

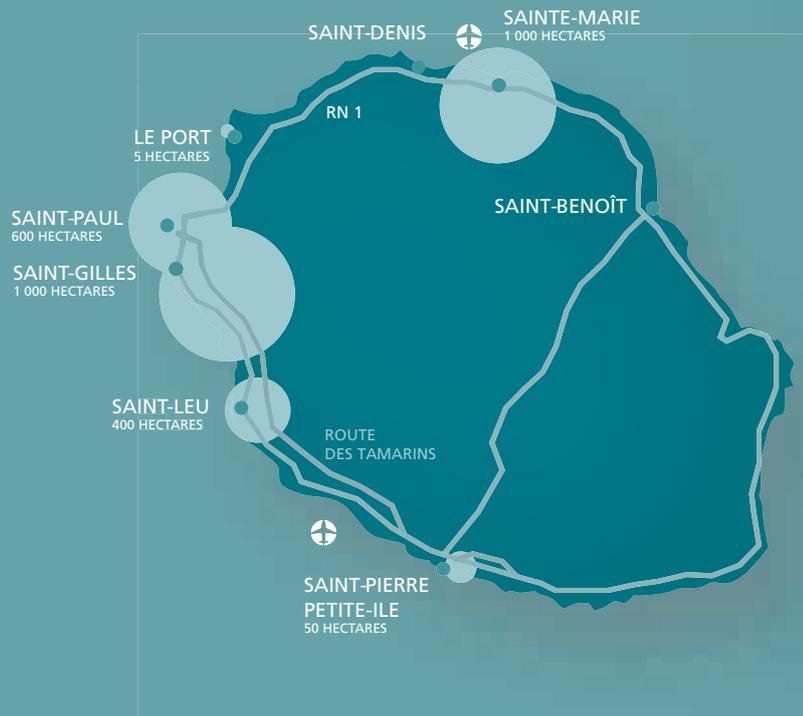
- Portefeuille d'opérations sur des terrains maîtrisés et acquisitions foncières nouvelles offrant une réelle visibilité sur le potentiel de développement.
- Poursuite du développement du Groupe, avec une capacité financière sécurisée, vers un profil renforcé de Foncière à actifs professionnels de haut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

Valeurs

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

Chiffres clés 2016

Chiffre d'affaires :	65 M€ (- 5%)
Résultat des activités :	12,9 M€ (- 9%)
Résultat opérationnel :	18 M€ (+ 19%)
Résultat net Part du Groupe :	13,2 M€ soit 0,41 € / action (+ 98%)
Cash-flow opérationnel :	13,7 M€ (+ 244%)
Capitaux propres Part du Groupe :	179,2 M€ (+ 5,5%)
Valeur totale des actifs patrimoniaux : ...	360,1 M€ (- 2,6%)
Endettement net :	52,5 % des actifs immobiliers 46,6 % hors OCEANE
Actif net réévalué :	179,8 M€ soit 5,53 € / action (+ 5%)



Chiffre d'affaires - 5%

65M€

Résultat opérationnel + 19%

18M€

+ 98 %
Résultat net
Part du Groupe

13,2M€

soit 0,41€ / action

Actif net réévalué + 5%

179,8M€

soit 5,53 € / action

Valeur totale des actifs patrimoniaux

360,1M€

- 2,6%



1 - Venda - Beauséjour (Sainte-Marie)
2 - La Cardinale - Beauséjour (Sainte-Marie)
3 - Magasin Tati - Kawéni (Mayotte)

Foncière : activité 2016

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, l'année 2016 a été marquée par la livraison de 1 500 m² de commerces au cœur de la nouvelle ville de Beauséjour à Sainte-Marie.

Le Groupe pratique par ailleurs une politique d'arbitrage soutenue. Ainsi, en 2016, 1 300 m² de locaux vacants à Saint-Pierre ont été cédés et 500 m² de locaux ont été transférés en exploitation dans le cadre d'une nouvelle activité de coworking. Un actif de 7 200 m² a été mis en équivalence suite à la cession en 2016 de 40% de la SCI à l'exploitant.

Ces mouvements en 2016 font porter les surfaces du patrimoine Immobilier professionnel à 69 600 m² au 31 décembre 2016. Le taux d'occupation du patrimoine professionnel au 31 décembre 2016 est de 95% et le rendement brut de 7,7% (avant inoccupation).

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

d'affaires de Mayotte (environ 3 000 m² sur les 13 600 m² totaux), 4 000 m² de supermarché, bureaux, commerces et parking à Beauséjour à Sainte-Marie ainsi que le centre de tri de la Poste au Portail à Saint-Leu.

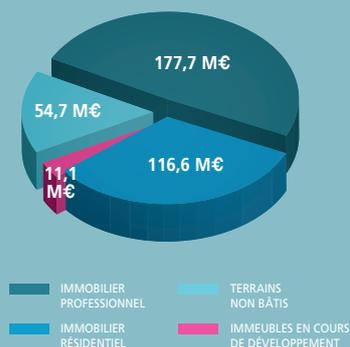
L'année 2016 a enregistré l'acquisition dans le secteur de Kawéni à Mayotte d'un local commercial et d'un entrepôt (2 300 m² au total) pour la création du premier magasin Tati du département. Des travaux sont en cours pour une mise en service en 2017.

Développements en Immobilier résidentiel

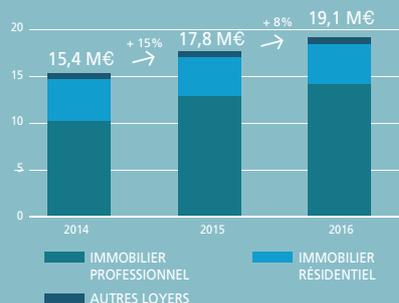
CBo Territoria n'a pas pu lancer de nouvelles opérations bénéficiant des mécanismes de



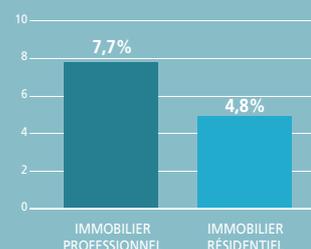
DES ACTIFS PATRIMONIAUX DE 360,1 M€ au 31/12/2016



CROISSANCE DES REVENUS LOCATIFS (en M€)



RENDEMENT BRUT DES ACTIFS PATRIMONIAUX (en %) au 31/12/2016



défiscalisation à l'impôt sur les sociétés (Loi Girardin IS / art. 217 undecies du CGI) car la réglementation exclut les entreprises dont le chiffre d'affaires est supérieur à 20 M€ de l'éligibilité.

L'année 2016 a été marquée par :

- La mise en service de 113 logements intermédiaires de type « PILA » d'accession différée à la propriété, à Beauséjour.
- La poursuite du chantier de la dernière opération de type « PILA » en date, de 45 logements à Beauséjour.

L'année 2016 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 via l'agence immobilière « *l'Agence by CBo Immobilier* » à Saint-Denis. Ce sont 66 ventes qui ont été réalisées pour un total de 14,0 M€. Le Groupe constate ainsi une accélération de la génération de cash-flow permettant d'investir dans de nouveaux actifs à haut rendement.

Des actifs patrimoniaux d'une valeur totale de 360,1 M€, reconnue par expertise indépendante

La valeur totale au 31 décembre 2016 des Actifs patrimoniaux - immobiliers et foncier (hors Stocks de l'activité de promoteur) – est en baisse à 360,1 M€ (contre 369,9 M€ au 31 décembre 2015), suite à la

mise en équivalence de la SCI Triolet et aux cessions importantes d'actifs résidentiels.

Les investissements nouveaux se sont élevés à 21,3 M€ en aménagement et construction.

La réévaluation en juste valeur des actifs, réalisée par expertise indépendante confiée au cabinet Cushman & Wakefield, a enregistré en 2016 une augmentation nette de 3,3 M€ en raison de la nouvelle hausse de la juste valeur sur les actifs commerciaux, notamment le centre commercial E.Leclerc et le Retail Park du Portail à Saint-Leu, malgré une légère diminution de la juste valeur des actifs résidentiels consécutive à l'ajustement des prix de cession pour accélérer le rythme des cessions.

Participant à ces Actifs patrimoniaux, la valeur des actifs de rendement (immeubles

locatifs bâtis en service) atteint 294,3 M€ au 31 décembre 2016 (contre 296,8 M€ au 31 décembre 2015). Elle est composée d'immobilier professionnel pour 177,7 M€ (60%) et d'immobilier résidentiel pour 116,6 M€ (40%).

Des revenus locatifs sécurisés, en progression de 8 %

CBo Territoria a enregistré en 2016 une progression de 8% de ses revenus locatifs bruts à 19,1 M€, contre 17,8 M€ en 2015. Le Groupe a bénéficié de la hausse des loyers du centre commercial E.Leclerc et des loyers en année pleine de SOREDIP à Saint-Leu (livraison en juillet 2015).

Les actifs d'immobilier d'entreprise ont généré 74% des revenus locatifs totaux, avec des loyers sécurisés par des baux conclus 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 95%.

Les revenus nets de charges immobilières dégagés en 2016 se sont élevés à 17,1 M€ (+ 10%). Cet excédent brut d'exploitation atteint ainsi le niveau de 89,3% des revenus locatifs bruts (19,1 M€). Ce taux est pondéré à 87,8% hors impact de l'internalisation partielle des travaux de maintenance.

Un patrimoine locatif diversifié et rentable

Au 31 décembre 2016, CBo Territoria est propriétaire et gestionnaire d'un patrimoine locatif en exploitation (actifs de rendement) composé de 69 600 m² d'immobilier d'entreprise et de 600 logements (46 800 m²).

Le patrimoine du pôle Immobilier d'entreprise, d'une valeur de 177,7 M€, est diversifié et

composé de 33 800 m² de locaux commerciaux, de 22 000 m² de bureaux et de 13 800 m² de locaux d'activités. Le rendement brut moyen de ces actifs, mesuré sur la valeur d'actif expertisée, atteint le niveau élevé de 7,7%.

La totalité du patrimoine locatif du pôle Immobilier résidentiel, représentant 46 800 m² 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 4,8% pour une valeur expertisée de 116,6 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 2016 de 16,2 M€.

CBo Territoria pratique une politique d'arbitrage soutenue et accélère les cessions d'actifs résidentiels afin de poursuivre le développement d'un patrimoine locatif de qualité, à haut rendement et confirme le renforcement continu de son profil de Foncière.

1 - CNFTP - EPSMR - Tamarins Quartier d'Affaires - Le Portail (Saint-Leu)
2 - Ville de Beauséjour (Sainte-Marie)





Promotion : activité 2016

Conformément à ses orientations stratégiques, CBo Territoria développe ses opérations de promotion immobilière sur le secteur de l'immobilier résidentiel notamment avec une offre diversifiée en logements et terrains à bâtir et sur le secteur de l'immobilier d'entreprise selon les opportunités, pour accroître la capacité d'autofinancement.

Des résultats contrastés sur le secteur de la promotion immobilière : un chiffre d'affaires global 2016 en recul de 11% à 42,2 M€.

Le succès de la commercialisation des terrains et des ventes en immobilier professionnel a partiellement compensé le faible volume de ventes en promotion immobilière résidentielle, dans un contexte national peu favorable (environnement macro-économique dégradé, instabilité fiscale).

L'activité de Promotion immobilière en logements (privés et sociaux) recule de 45% à 17,1 M€ compte tenu d'un décalage des ventes.

La Promotion immobilière d'entreprise enregistre une forte augmentation de 76% de son chiffre d'affaires à 17,4 M€ (vs 9,9 M€ en 2015).

Les ventes de terrains à bâtir en parcelles individuelles ont généré un chiffre d'affaires en progression à 7,7 M€ en 2016 (+ 19%).

Secteur résidentiel privé : offre limitée avec peu de produits finis et important report des ventes lié au développement de la nouvelle offre sur 2017

Au cours de l'année 2016, deux nouveaux programmes, totalisant 24 logements, ont été lancés en travaux pour former une offre « actable » en 2016 de 66 logements, en diminution de 42%. Les livraisons ont porté sur un programme de 37 logements réalisé à Beauséjour à Sainte-Marie.

Le nombre de lots actés en 2016 (ventes notariées signées) a atteint 40 logements, contre 72 en 2015.

Les stocks au 31 décembre 2016 portent sur 26 logements (achevés et en

cours), dont 17 bénéficient de contrats de réservation signés. Trois nouvelles opérations (dont un premier programme Sénioriales du Groupe Pierre & Vacances Center Parcs) de 84 logements au total lancées en pré-commercialisation en 2016 totalisent 32 contrats de réservation signés au 31 décembre 2016. Le carnet de commande atteint ainsi un niveau record au 31 décembre 2016 de 49 logements (vs 15 au 31 décembre 2015).

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.

2016 : un décalage des ventes 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^{er} bailleur social de La Réunion,

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'était plus éligible en 2015 et 2016 à ce dispositif qui excluait les sociétés réalisant un chiffre d'affaires excédant 20 M€ n'étant pas dans le secteur dit « productif ».

Le 14 février 2017, le Parlement a adopté la loi Egalité Réelle pour les outre-mer en faveur de leur développement (objectif de 150 000 nouveaux logements en dix ans dans les Départements outre-mer). Le crédit d'impôt à hauteur de 35% des investissements dans les logements intermédiaires plafonné à 2 440 € HT/m² se traduit par un objectif pour CBo Territoria de 360 logements intermédiaires d'ici 2019 à répartir entre la Foncière et des ventes à des investisseurs institutionnels.



1 - Vierge du Cap - La Cocoteraie (Etang Saint-Paul)
2 - Canopée - Beauséjour (Sainte-Marie)
3 - Bois de chandelle - Beauséjour (Sainte-Marie)

portant sur le développement et la vente de plus de 1 600 logements d'ici fin 2017, s'est traduit en 2016 par :

- la livraison de deux opérations lancées en 2014 et 2015 pour 77 logements,
- la vente en état futur d'achèvement (VEFA) de deux nouvelles opérations de 99 logements au total.

Ces ventes réalisées en fin d'année ont faiblement contribué aux résultats de 2016. Le décalage des signatures de vente profitera à l'année 2017.

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 : poursuite de la forte dynamique

L'activité sur le secteur professionnel connaît une nouvelle croissance (+ 76% à 17,4 M€) et est marquée par :

- la poursuite du chantier important relatif à la Caisse Générale de Sécurité Sociale de Mayotte,
- la vente de deux nouveaux équipements dans le Centre d'affaires de Mayotte (le Service Départemental d'Incendie et de Secours, et la crèche adjacente à la CGSS) qui consacrent le succès de cette première opération réalisée par CBo Territoria en dehors de La Réunion,

- la vente de bureaux sur deux programmes au Portail à Saint-Leu à l'Établissement Public de Santé Mentale de La Réunion et au Centre National de la Fonction Publique de La Réunion.

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 : succès de l'offre et forte génération de cash

En matière de ventes de parcelles individuelles en lotissement résidentiel, l'offre disponible en 2016 s'est établie à 135 lots répartis sur les opérations d'aménagement en cours (Beauséjour à Sainte-Marie, Cap Austral à Saint-Pierre, Roche Café à Saint-Leu et nouvellement Marie Caze à Saint-Paul). Les ventes

progressent fortement avec 48 lots actés contre 31 en 2015. Les compromis de vente au 31 décembre 2016 atteignent un niveau record de 56 lots (vs 14 en 2015).

Concernant les ventes d'« Autresterrains », activité ponctuelle et opportuniste, l'exercice 2016 a enregistré un chiffre d'affaires de 1,0 M€ en 2016 (vs 2,2 M€ en 2015).

Marge nette des activités en promotion immobilière de 4,8 M€

Sur le chiffre d'affaires total des activités en promotion immobilière de 42,2 M€ en 2016, la marge nette dégagée s'est élevée à 4,8 M€ (vs 6,4 M€ en 2015).

Le taux moyen de marge de 11,4% (vs un niveau moyen de 13,6% en 2015) prend en compte des provisions sur des chantiers finalisés en 2016 à hauteur de 0,6 M€. Il atteint 12,8% hors provisions.

Ces niveaux de marge s'inscrivent au-delà des normes du secteur d'activité, bénéficiant 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 2016 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).

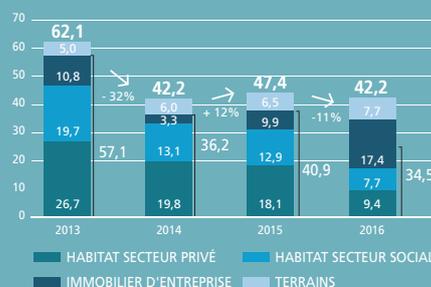
Elles démontrent également l'adaptation des produits aux différents segments de clientèle : investisseurs en défiscalisation, propriétaires occupants et utilisateurs, institutionnels.

- Les réseaux de commercialisation : la mise en place d'une direction commerciale intégrée, l'ouverture d'une agence immobilière sur le chef lieu et le recrutement d'une équipe de commerciaux ont conduit à une politique nouvelle et à l'établissement de liens renforcés avec des opérateurs institutionnels. Ils se concrétisent par le développement des ventes et viennent en complément des réseaux de commercialisation métropolitains.

Le chiffre d'affaires 2016 intègre des grands contrats dont la production se poursuivra en 2017. 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, dans le secteur dit « productif ».



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



UN NIVEAU DE MARGE MOYEN DE 11,4% EN PROMOTION IMMOBILIÈRE (en M€)





Vierge du Cap - La Cocoteraie (Etang Saint-Paul)

Résultats financiers 2016

L'exercice 2016 est marqué par la hausse de la rentabilité et du cash-flow

Les résultats annuels 2016 font ressortir :

Un chiffre d'affaires de 65,0 M (- 5%)

En 2016, CBo Territoria a réalisé un chiffre d'affaires total de 65,0 M€ (-5%) avec une évolution contrastée selon les deux activités du Groupe :

- l'activité de Foncière poursuit sa progression avec des revenus locatifs bruts de 19,1 M€, en hausse de 8%.
- la Promotion immobilière est en recul par rapport à 2015, malgré une forte contribution en immobilier professionnel et de belles performances sur les ventes de terrains.

Résultat des activités de 12,9 M€ (- 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 17,1 M€ en hausse de 10%.

Cet EBITDA représente 89,3% des revenus locatifs bruts contre 87,7% en 2015, en augmentation suite à l'internalisation partielle des travaux de maintenance et compte tenu d'une contribution des revenus dégagés par les actifs d'immobilier d'entreprise.

- la marge en Promotion dégagée en 2016 est en recul à 4,8 M€ contre 6,4 M€ en 2015.

Le taux moyen de marge de 11,4% (vs un niveau moyen de 13,6% en 2015) prend en compte des provisions sur des chantiers finalisés en 2016 à hauteur de 0,6 M€. Il atteint 12,8% hors ces provisions.

Les frais de gestion nets s'élevaient à 9,0 M€ en 2016. Ils sont en progression de 1,3 M€ car ils sont impactés par des coûts non récurrents de 1,0 M€ concernant des projets abandonnés ou modifiés suite au repositionnement de l'offre et intégrés les

frais commerciaux, en hausse de 0,4 M€ compte tenu des résultats records en vente de terrains et cessions de logements en fin de défiscalisation.

Le résultat des activités enregistre une baisse de 9% à 12,9 M€ contre 14,2 M€ en 2015. Néanmoins, la contribution croissante de l'activité récurrente de Foncière, génératrice d'un haut niveau d'EBE (+ 1,5 M€), représente une part de plus en plus importante du résultat des activités (78%).

Hausse du résultat opérationnel et du résultat avant impôts à 13,1 M€ (+32%)

Du fait d'un impact des réévaluations en juste valeur des immeubles de placement à la hausse de 3,3 M€ (vs - 0,7 M€ en 2015), le résultat opérationnel 2016 enregistre une hausse de 19% à 18,0 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 en diminution à - 4,9 M€.

TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES (en M€)



* retraité selon la norme IFRS à compter du 1^{er} Janvier 2014

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL (en M€)



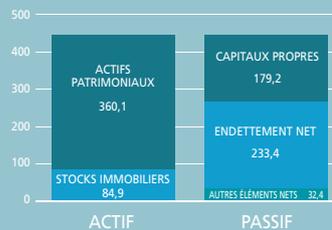
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE (en M€)



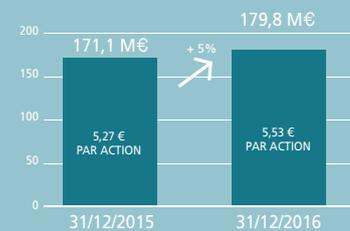
CASH-FLOW OPÉRATIONNEL (en M€)



UNE STRUCTURE FINANCIÈRE ÉQUILBRÉE au 31/12/2016 (en M€)



ACTIF NET RÉÉVALUÉ



Le résultat avant impôts atteint ainsi 13,1 M€ (+ 32%).

Un résultat net Part du Groupe en augmentation (13,2 M€ / + 98%)

En 2016, comme en 2015, le Groupe n'est plus éligible à la loi Girardin. La charge d'impôt s'élève à 0,6 M€ au titre de l'exercice, en baisse significative par rapport à 2015 (-3,1 M€), compte tenu d'un taux d'impôts différés passant de 34,43% à 28,92% pour prendre en compte la diminution du taux d'impôt à compter des exercices 2018 et 2019, soit un impact positif de 4,5 M€. Après prise en compte du résultat revenant aux Minoritaires (0,07 M€), le résultat net Part du Groupe atteint 13,2 M€ (+ 98%).

Cash-flow opérationnel

Le cash-flow opérationnel est de 13,7 M€ au 31 décembre 2016 en forte progression par rapport à 2015 (5,6 M€). Cette hausse s'explique principalement par l'amélioration de la variation du BFR 2016 par rapport à 2015.

Conformément à la stratégie de développement du Groupe, ce cash-flow sera réinvesti en partie 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 180,1 M€ au 31 décembre 2016 (dont Part du Groupe à hauteur de 179,2 M€ / + 9,4 M€).
- L'actif immobilier total atteint 444,9 M€ : le patrimoine constitué d'immeubles de placement s'élève à 360,1 M€, auxquels s'ajoutent des stocks immobiliers de 84,9 M€.
- Le niveau d'endettement net global est en baisse : il s'élève à 233,4 M€, représentant 52,5% de la valeur totale des actifs immobiliers et 46,6% 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 1^{er} janvier 2020, réductible au 1^{er} janvier 2018 et / ou au 1^{er} janvier 2019) ; et des lignes de financement global permettant notamment de financer les développements amont sur les ZAC.

Un actif net réévalué représentant 5,53 € par action (+5%)

L'actif net réévalué, proche des capitaux propres Part du Groupe, atteint 179,8 M€ au 31 décembre 2016, représentant un niveau de 5,53 € par action en augmentation de 5% sur un an (après versement d'un dividende de 0,17 € / action en juin 2016).

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



Développement et perspectives

Des terrains maîtrisés et des acquisitions stratégiques hors foncier historique 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 démarré, et l'offre commerciale lancée dès 2016 concerne des lotissements et des 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 lotissements et un programme de logements privés constituent l'offre commerciale en cours en 2017.
- Les travaux se poursuivent sur la ZAC « Cap Austral » à Saint-Pierre (opération de 700 logements sur 32 hectares avec 460 logements restant à réaliser) et la commercialisation d'une offre nouvelle de parcelles et de logements individuels se

poursuit ainsi que deux parcelles à vocation économique.

- À Beauséjour à Sainte-Marie, deux lotissements sont en cours de commercialisation. Un programme de 6 logements privés et 2 parcelles (à 100% commercialisés, actés ou sous contrat de réservation) est en cours de chantier. Un programme de 24 logements sociaux en VEFA a été mis en chantier suite au contrat de vente signé fin 2016. Une résidence personnes âgées montée en partenariat avec la société Les Sénioriales du groupe PVCPC sera mise en chantier en 2017 compte tenu du niveau de pré-commercialisation déjà atteint. De nouveaux programmes de lotissement et de logements intermédiaires sont à l'étude. 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 2017 constituera ainsi une année de lancement d'une offre élargie géographiquement en

lotissement et maisons en bande et de rebond d'activité.

- Au Portail à Saint-Leu, les travaux d'aménagement sont finalisés et ont permis de lancer les dernières opérations de bureaux qui sont en cours de chantier. Les dernières parcelles à vocation artisanale sont en cours de commercialisation. Un dernier programme de logements privés est à l'étude.
- Dès 2017, le groupe, en partenariat à 50/50 avec le Groupe Excellence, investira dans un nouvel hypermarché E.Leclerc et sa galerie commerciale, actifs commerciaux à haut rendement.
- 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 un nouveau projet d'équipement commercial à haut rendement (pour partie en partenariat avec un acteur majeur de l'économie réunionnaise, exploitant des actifs).

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.



Centre d'affaires de Kawéni (Mayotte)

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.

3 000 m² conservés en patrimoine sur le Centre d'affaires de Mayotte (plus de 1 700 m² signés, le reste des surfaces est en cours de négociation) ;

- livrera et commercialisera à Beauséjour le dernier programme de l'offre d'accèsion différée à la propriété de 45 logements.

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

La mise en équivalence de la SCI Triolet conduit le Groupe à ne plus comptabiliser dans son chiffre d'affaires les revenus qu'elle dégage, ce qui explique des revenus locatifs attendus stables par rapport à 2016.

Promotion immobilière : rebond attendu de l'activité

Concernant la Promotion immobilière résidentielle sur le secteur privé, l'activité devrait connaître un rebond. L'action commerciale sera concentrée sur l'écoulement du stock résiduel de 26 logements (5 achevés et 21 en cours de travaux) existant à fin décembre 2016 mais également sur le développement de la nouvelle offre commerciale dont les premiers succès ont conduit à une bonne pré-commercialisation, condition nécessaire au lancement des chantiers.

L'activité dans le secteur de la promotion en habitat social sera marquée par la mise en chantier des deux nouveaux programmes de 99 logements signés fin 2016 pour un chiffre d'affaires de 16,7 M€ sur deux ans. De nouvelles opérations pourront être lancées en travaux après signature des actes notariés (deux nouveaux programmes sont actuellement à l'étude).

En matière de promotion immobilière sur le secteur professionnel, de nouvelles opportunités sont étudiées pour 2017, notamment sur des projets spécialement dédiés pour des clients-utilisateurs.

Le Groupe devrait par ailleurs continuer à commercialiser le Centre d'affaires de Mayotte sur le terrain stratégique de 1,2 hectare acquis en 2014 : des négociations sont en cours pour plus de 1 600 m². Les travaux continueront sur ce projet qui a marqué la diversification géographique du Groupe.

La commercialisation des bureaux du Portail à Saint-Leu en cours de chantier se poursuivra également.

Au niveau des terrains en lotissement résidentiel, les ventes seront dynamisées par une offre nouvelle et diversifiée répartie sur 4 communes et par une nouvelle politique commerciale plus offensive.

Éléments financiers 2017

CBo Territoria anticipe une progression du chiffre d'affaires Promotion immobilière en 2017, principalement grâce à la contribution de la Promotion immobilière sur le secteur professionnel et sur les terrains et aux nouvelles offres sur le secteur résidentiel.

Les activités en Promotion immobilière dégageront une capacité d'autofinancement nettement positive, assurant encore en 2017 le renforcement de la capacité d'autofinancement (cumulé) du Groupe, conformément au modèle de développement stratégique.

Pour l'activité de Foncière, les revenus locatifs seront stables en 2017 par rapport à 2016 suite à la mise en équivalence de la SCI Triolet (cession de parts de la SCI intervenue en 2016 et diminution du pourcentage d'intérêt) et en intégrant des hypothèses de baisse de loyers en résidentiels liées aux mises en ventes de logements privés dont la période de détention obligatoire est arrivée à terme. Le développement hors foncier historique d'actifs à haut rendement et la relance des programmes résidentiels favorisée par le nouveau dispositif de crédit d'impôt « Loi Égalité Réelle des outre-mer » feront de 2017 une année d'investissements pour une nouvelle montée en puissance des résultats de la foncière dès 2019.

2017 : nouvelles livraisons et nouveaux investissements pour la Foncière

En 2017, CBo Territoria poursuit sa stratégie de développement de la Foncière. La Société :

- bénéficiera des revenus locatifs en année pleine sur les commerces de Beauséjour, dont la livraison a été effectuée courant 2016 ;
- a prévu d'acquies début 2017 dans le cadre d'une vente à terme un ensemble immobilier à usage de bureaux de plus de 1 300 m² à Saint-Joseph. Un bail en l'état futur d'achèvement est déjà signé avec le Pôle Emploi, locataire unique ;
- livrera début 2017 le Centre de Tri de la Poste du Portail à Saint-Leu, local de près de 400 m² ;
- terminera les travaux du local commercial (1 600 m²) et de l'entrepôt (650 m²) à Kawéni à Mayotte acquis en 2016 et percevra les premiers loyers de l'enseigne Tati ;
- livrera le centre commercial de Beauséjour : perception des premiers loyers du supermarché, poursuite de la commercialisation des autres locaux (restaurant, bureaux, boutiques) ;
- continuera la commercialisation des



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^e 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 - Canopée 2 - Beauséjour (Sainte-Marie)
 2,3 - Roche Topaze - Roche Café (Saint-Leu)
 4 - Patio des Iris - Beauséjour (Sainte-Marie)

contribuer à la transition énergétique et écologique et à la lutte contre le changement climatique 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.

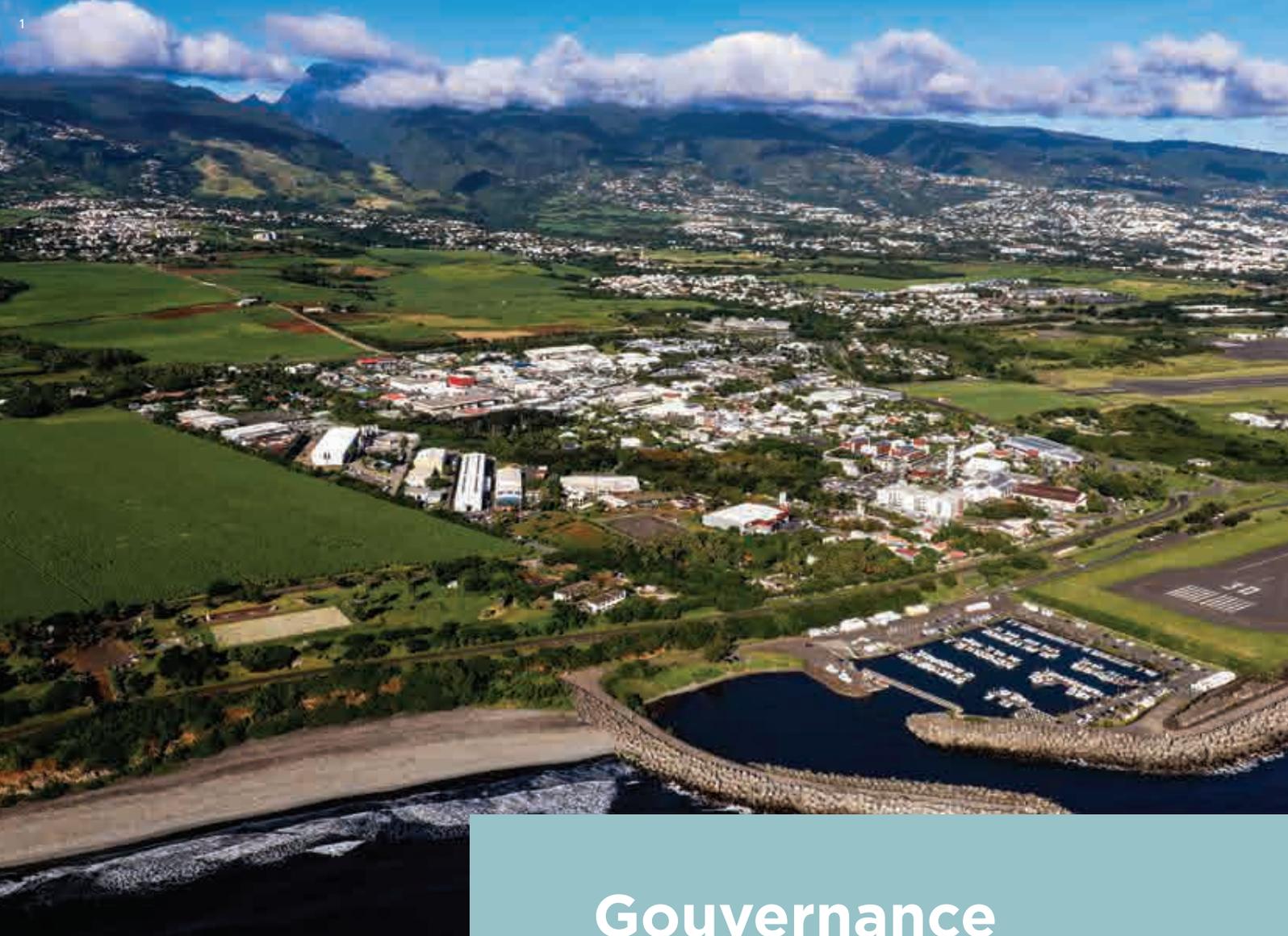
Le principe gagnant/gagnant représente pour le Groupe un double engagement. Celui de fournir aux collectivités des biens correspondant à l'intérêt général et à ses clients un produit capitalisable, tout en répondant aux exigences réglementaires nationales ou spécifiques outre-mer et aux critères de rentabilité 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 tout en bâtissant sa spécificité territoriale.



Gouvernance et Management

Une structure de gouvernance renforcée

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

Réuni régulièrement (six fois en 2016), 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 quatre Directeurs opérationnels, tous professionnels expérimentés de l'immobilier.

Les équipes, dédiées aux métiers de l'immobilier, regroupant plus de 60 collaborateurs, aux



1 - Quartier d'affaires - La Mare (Sainte-Marie)
 2 - Chantier du programme Les Senioriales - Beauséjour (Sainte-Marie)
 3 - Centre Sportif de Beauséjour (Sainte-Marie)



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'Investissements 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'infor-

mation, 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.

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

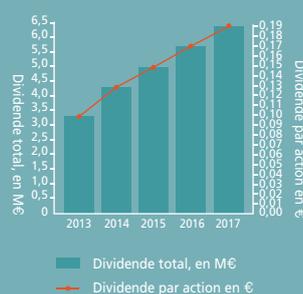
Actionnariat et données boursières

	2012	2013	2014	2015	2016
Nombre d'actions au 31/12	32 018 825	32 145 027	32 181 005	32 460 927	32 504 213
Cours de l'action (à la clôture), en €					
. Dernier (31/12)	3,04	3,24	3,37	3,43	3,70
. Plus bas (annuel)	2,46	2,74	3,23	3,28	3,06
. Plus haut (annuel)	3,19	3,30	3,80	3,75	3,82
Capitalisation boursière au 31/12, en M€	97,30	103,75	103,75	111,34	120,27
Résultat net par nombre pondéré d'action, en €	0,51	0,55	0,32	0,20	0,41
Dividende par action, au titre de l'exercice, en €	0,10	0,13	0,15	0,17	0,19 *
Dividende total, en M€	3,20	4,18	4,83	5,52	6,18 *

* Dividende proposé à l'approbation de l'Assemblée Générale du 7 juin 2017 statuant sur les comptes de l'exercice 2016. Il est également proposé à l'Assemblée en 2016 d'offrir une option à chaque actionnaire entre le paiement du dividende en actions ou en numéraire.

DIVIDENDE

Par année de versement



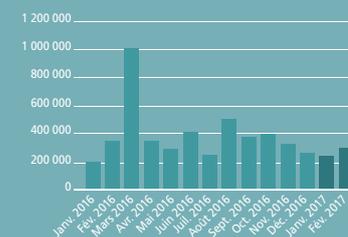
COURS DE BOURSE

Janvier 2016 - Mars 2017
Base 100 au 31/12/2015



VOLUME MENSUEL ÉCHANGÉ

en nombre de titres



Agenda et contact Actionnaires

7 juin 2017 :

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

23 août 2017 :

Annonce du chiffre d'affaires 1^{er} semestre 2017

20 septembre 2017 :

Annonce des Résultats 1^{er} semestre 2017

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), de s'ouvrir à de nouveaux investisseurs et favoriser ainsi 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 18,5% du capital (18,5% 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). La Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse (CEPAC) renforcée dans le capital de CBo Territoria avec l'acquisition par sa filiale CEPAC FONCIERE auprès de la Société de 762 350 actions en avril 2016, représente 4,2% du capital au 31 décembre 2016.



1- Centre Ville de Beauséjour (Sainte-Marie)
2- Centre Sportif 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 km² 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 (plus de 30% des Réunionnais ont moins de 20 ans, contre 25% au niveau national) et formée, avec notamment près de 20 000 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 depuis 2014.

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.



Vue des Portes de Beauséjour (Sainte-Marie)

Cartographie : Sylvain Vaissière © Toukom

CBo Territoria

SA au capital de 42 919 095,12 €
RCS SAINT-DENIS 452 038 805 - APE 4110A

Cour de l'Usine - La Mare
CS 91005
97833 Sainte-Marie cedex

Tél : 00 (262) 262 20 20 78
Fax : 00 (262) 262 53 24 06

www.cboterritoria.com
www.cbo-immobilier.com



CBo Territoria