



## Chiffre d'affaires 2023 : 84,9 M€ (+3,4%)

- **Dynamique confirmée de la Foncière tertiaire confirmant la pertinence de la stratégie**
- **Croissance de la Promotion portée par le Résidentiel**

Sainte-Marie, La Réunion – CBo Territoria (ISIN : FR0010193979 – CBOT), acteur immobilier de référence à La Réunion depuis près de 20 ans, annonce aujourd'hui son chiffre d'affaires pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Chiffres clés	2023	2022	Variation
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>25,5</b>	23,6	<b>+8,0%</b>
Dt Foncière tertiaire (hors Q/P SME)	<b>22,7</b>	20,5	<b>+10,9%</b>
Dt Résidentiel	1,7	2,2	-21,9%
Dt autres revenus	1,0	0,9	+15,3%
<b>Promotion</b>	<b>58,1</b>	57,2	<b>+1,5%</b>
Dt Résidentiel	54,0	45,5	+18,8%
Dt Tertiaire	4,1	11,8	-65,5%
<b>Autres activités</b>	<b>1,3</b>	1,3	+2,7%
<b>Chiffre d'affaires consolidé (en M€)</b>	<b>84,9</b>	82,1	<b>+3,4%</b>
Revenus tertiaires (Q/P SME)	3,7	3,3	+13,2%
<b>Revenus locatifs économiques tertiaires<sup>1</sup></b>	<b>26,5</b>	<b>23,8</b>	<b>+11,3%</b>

### FONCIERE

**CBo Territoria, Foncière tertiaire diversifiée** (commerces, bureaux, locaux d'activité, restauration & loisirs) enregistre une très forte croissance de ses revenus locatifs bruts en 2023. En plus de l'effet mécanique de l'indexation, la croissance des loyers bruts est le reflet de performances opérationnelles solides toutes classes d'actifs confondues (taux d'occupation élevé à 98%) et de l'entrée en exploitation du centre commercial de Combani inauguré dès octobre dernier. Par ailleurs, la croissance a été amplifiée par un effet non récurrent lié à un rattrapage de loyers variables significatif.

Dans le détail, les **revenus locatifs bruts du patrimoine économique tertiaire<sup>1</sup>** progressent de +11,3% à 26,5 M€. La progression se décompose entre +2,4% d'effet périmètre (+0,6 M€), +4,0% d'effet de l'indexation (+0,9 M€), +4,9% d'autres effets (pour +1,2 M€, dont 0,9 M€ d'effet non récurrent de loyers variables).

**CBo Territoria a poursuivi les cessions de ses actifs résidentiels** entraînant un recul progressif des loyers bruts enregistrés (1,7 M€ en 2023 contre 2,2 M€ en 2022). En tenant compte de la vente à la SHLMR/Action Logement en décembre 2023 de 135 lots situés à Beauséjour (résidences Anthurium, Canopée 2 et Venda), CBo Territoria ne détient plus que 79 logements<sup>2</sup> au 31 décembre 2023 (contre 215 fin 2022), ayant généré 0,6 M€ de loyers en 2023. Enfin, les **autres loyers bruts** (terres agricoles et divers) ressortent à 1,0 M€ en 2023 (contre 0,9 M€ en 2022).

<sup>1</sup> Le patrimoine économique tertiaire est composé des actifs de placement (hors actifs résidentiels et fonciers) et de la quote-part des actifs détenus par mise en équivalence (Q/P SME).

<sup>2</sup> Dont le programme Catleya (55 lots) pouvant être cédé à partir de fin 2026.

## PROMOTION

CBo Territoria est un des principaux promoteurs résidentiels de l'île de La Réunion avec une offre répondant à l'ensemble des segments du marché : appartements en Logement Locatif Intermédiaire (LLI) ou Logement Locatif Social (LLS) vendus à des bailleurs institutionnels, appartements en accession, éligibles également aux dispositifs Pinel Outre-mer<sup>3</sup> ou Loi Girardin pour les particuliers et les entreprises, et terrains à bâtir.

Le Groupe a connu cette année une activité de Promotion résidentielle soutenue en ligne avec la dynamique commerciale de 2021 et 2022. Ainsi, CBo Territoria a livré 68 lots et poursuivi les travaux de nombreux programmes désormais commercialisés en quasi-totalité, en bloc ou au détail (395 lots en cours à fin décembre<sup>4</sup>).

Parallèlement, le Groupe qui se montre globalement prudent en matière de lancements commerciaux dans le contexte actuel, a connu une activité commerciale en demi-teinte selon les produits et la clientèle :

- les **ventes en bloc** progressent à 16,9 M€ (+5,7% par rapport à 2022) et correspondent au programme Jardin des Gardénias vendu à la SHLMR / Action Logement. Le carnet de commandes contient une opération pour 16,4 M€, dont le chantier devrait être lancé dans les prochains mois ;
- les **ventes au détail** auprès des particuliers s'inscrivent quant à elles assez logiquement en baisse à 12,6 M€ (-42,9%) revenant à leur niveau de 2021 (11,2 M€). En effet, la très forte dynamique des ventes en 2022 (à 22,1 M€) avant l'application de la dégressivité des taux du Pinel DOM au 1<sup>er</sup> janvier 2023 et le décalage des lancements de programmes ont asséché l'offre disponible. Le carnet de commandes de fin d'année (1,5 M€) correspond aux derniers lots disponibles ;
- enfin les **ventes de terrains à bâtir** reculent de -37,8% à 11,6 M€ (pour 67 lots). Cette évolution résulte d'une part d'un effet de base défavorable (niveau de vente record en 2022 de 18,7 M€ et majoritairement lié à des terrains situés dans la zone touristique la plus recherchée) et d'autre part illustre les multiples problématiques rencontrées par les potentiels acquéreurs pour développer leur projet immobilier en 2023 (difficultés de financement liées à la hausse des taux d'intérêt couplées à l'inflation des coûts de construction). Le carnet de commandes à fin décembre baisse de moitié par rapport à fin 2022 à 6,2 M€. L'offre disponible progresse en conséquence à 25,0 M€ (131 lots).

Au total, le **backlog résidentiel** ressort à 29,0 M€, contre 41,9 M€ à fin décembre 2022.

**En 2023, le chiffre d'affaires Promotion en Résidentiel** (93% du CA Promotion consolidé contre 80% en 2022) s'établit à 54,0 M€, en croissance de +18,8% sur un an, et se caractérise par une profonde évolution du mix produits/clients.

Le chiffre d'affaires des ventes en bloc (logements intermédiaires et sociaux) à 23,3 M€ progresse de +53% et représente désormais 43% de l'activité (+10 pts vs 2022). Suivent les ventes au détail à 19,1 M€, en hausse de +66%, qui découlent notamment du rush sur les programmes Pinel DOM fin 2022 et représentent 35% du chiffre d'affaires résidentiel (+10 pts). En contrepartie, les ventes de terrains à bâtir à 11,6 M€ sont en repli de -38% après une année 2022 record où elles représentaient 41% du chiffre d'affaires (contre 22% en 2023) et avaient contribué à la forte hausse de la marge Promotion en 2022.

**Le chiffre d'affaires Promotion tertiaire** est limité du fait du caractère opportuniste de cette activité. Le chiffre d'affaires 2023 s'établit à 4,1 M€ (contre 11,8 M€ en 2022) et correspond à l'achèvement des locaux de l'EPSMR livrés en mars dernier et à la vente du dernier lot tertiaire disponible sur la zone du Portail.

### Calendrier financier 2024

**Résultats annuels 2023 : mercredi 6 mars 2024 (après bourse)** – Réunion de présentation/webcast le 7 mars à 11h30 (Paris)

<sup>3</sup> Ou Pinel Dom, dispositif de défiscalisation présentant des taux de 21,5%, 26% et 28,5% en 2023 selon l'engagement de location (6, 9 ou 12 ans) vs 10,5%, 15% et 17,5% en métropole. En 2024, les taux sont légèrement revus à respectivement 20%, 23% et 25% en Outre-mer. De plus, le plafond des niches fiscales à La Réunion est de 18 000 €, contre 10 000 € en métropole.

<sup>4</sup> Répartis sur 3 grandes ZAC : 163 lots sur Beauséjour à Sainte-Marie, 147 sur Marie Caze à Saint-Paul, 85 sur Roche Café à Saint-Leu.

### **A propos de CBo Territoria (FR0010193979, CBOT)**

Acteur immobilier de référence à La Réunion depuis près de 20 ans, CBo Territoria est devenue une Foncière de développement multi-régionale spécialisée sur les actifs tertiaires (300,8 M€, soit 81% de son patrimoine total en valeur à fin juin 2023). Le Groupe, présent sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière (Aménageur, Promoteur et Foncière), poursuit son développement via l'exploitation de ses réserves foncières ou l'acquisition de terrains. CBo Territoria finance son développement grâce notamment à son activité de Promoteur résidentiel (Immeubles collectifs ou parcelles) et accessoirement tertiaire et via la cession programmée de son patrimoine résidentiel résiduel auprès de la SHLMR.

CBo Territoria est une Foncière de rendement éligible au PEA PME cotée sur Euronext Paris (compartiment C). Responsable et engagée pour un immobilier plus durable depuis son origine, la RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) est par nature dans l'ADN de l'entreprise. Son engagement et ses actions sont reconnus par le Gaïa-Index, indice français de référence des petites et moyennes valeurs les plus vertueuses en matière de RSE. Depuis son entrée en 2016, CBo Territoria reste dans le haut du classement de sa catégorie.

Plus d'informations sur [cboterritoria.com](http://cboterritoria.com)



#### **Contacts INVESTISSEURS**

Caroline Clapier - Directrice Administrative et Financière - [direction@cboterritoria.com](mailto:direction@cboterritoria.com)

Agnès Villeret - Komodo - Tel. : 06 83 28 04 15 - [agnes.villeret@agence-komodo.com](mailto:agnes.villeret@agence-komodo.com)

#### **Contacts PRESSE**

Finance : Agnès Villeret - [agnes.villeret@agence-komodo.com](mailto:agnes.villeret@agence-komodo.com)

Corporate - Paris : Dina Morin - [dmorin@capvalue.fr](mailto:dmorin@capvalue.fr)

La Réunion : Catherine Galatoire - [cgalatoire@cboterritoria.com](mailto:cgalatoire@cboterritoria.com)

## ANNEXE 1 – CHIFFRE D’AFFAIRES CONSOLIDE

En M€	2023	2022	Variation
<b>REVENUS LOCATIFS BRUTS</b>	<b>25,5</b>	<b>23,6</b>	<b>+8,0%</b>
<b>Dt Revenus locatifs tertiaires</b> (hors Q/P SME)	<b>22,7</b>	<b>20,5</b>	<b>+10,9%</b>
Dt Revenus locatifs résidentiels	1,7	2,2	-21,9%
Dt Autres revenus locatifs	1,0	0,9	+15,3%
<b>PROMOTION</b>	<b>58,1</b>	<b>57,2</b>	<b>+1,5%</b>
<b>Dt Résidentiel</b>	<b>54,0</b>	<b>45,5</b>	<b>+18,8%</b>
Dt Ventes en Bloc (Intermédiaire et Social)	23,3	15,3	+52,6%
Dt Clients Particuliers (Intermédiaire – Pinel DOM)	19,1	11,5	+66,0%
Dt Ventes de terrains à bâtir	11,6	18,7	-37,8%
<b>Dt Tertiaire</b>	<b>4,1</b>	<b>11,8</b>	<b>-65,5%</b>
Dt Immeubles tertiaires	3,3	6,8	
Dt Ventes de terrains à bâtir et divers	0,7	5,0	
<b>AUTRES ACTIVITES</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>	<b>+2,7%</b>
<b>CHIFFRE D’AFFAIRES CONSOLIDE</b>	<b>84,9</b>	<b>82,1</b>	<b>+3,4%</b>

## ANNEXE 2 – INDICATEURS OPERATIONNELS PROMOTION RESIDENTIELLE

	VENTES GLOBALES			CARNET DE COMMANDES au 31/12		
	2023	2022	Var (%)	2023	2022	Var (%)
<b>Résidentiel</b>	<b>41,1</b>	<b>56,8</b>	<b>-27,5%</b>	<b>24,1</b>	<b>39,7</b>	<b>-24,7%</b>
Dt Ventes en Bloc (Intermédiaire et Social)	16,9	16,0	+5,7%	16,4	16,9	-3,0%
Dt Clients Particuliers (Intermédiaire – Pinel DOM)	12,6	22,1	-42,9%	1,5	9,9	-79,7%
Dt Ventes de terrains à bâtir	11,6	18,7	-37,8%	6,2	12,9	-62,6%

### GLOSSAIRE

**Autres activités** : prestations de services immobiliers et coworking sous la marque Lizine

**Backlog** : Chiffre d'affaires HT restant à comptabiliser des ventes d'immeubles bâtis résidentiels et/ou tertiaires réalisées (hors ventes de terrains à bâtir)

**Carnet de commandes (ou stock de réservations)** : total des lots sous contrat de réservation non actés à la date d'arrêté exprimé en valeur (prix de vente HT) ou en volume (en unités)

**SME** : Société Mise en Equivalence. La Mise En Equivalence est une technique comptable donnant la possibilité de remplacer la valeur comptable des actions d'une société détenues par une société mère, par la valorisation de la part que la maison mère détient dans les capitaux propres de l'entité

**Taux d'occupation financière** : Ratio entre le loyer de marché des surfaces louées et le loyer de la surface totale (= loyer réel des surfaces louées + loyer de marché des surfaces vacantes)

**Ventes (globales) - Promotion** : total des lots actés exprimés en valeur (prix de vente HT) ou en volume (en unités)

**Terrains à bâtir - Promotion** : Ventes de parcelles constructibles en immobilier résidentiel ou tertiaire

**Ventes en Bloc - Promotion** : Acquisition d'un immeuble entier ou d'un programme immobilier entier par un seul acquéreur

**Ventes au détail - Promotion** : Acquisition d'un logement ou d'un lot par un client individuel