





Résultats semestriels

ELIGIBLE PEA PME

Septembre 2025

CBo Territoria

Foncière tertiaire et Promoteur
dans l'océan Indien

Sommaire

1	Activité du 1er semestre	GÉRALDINE NEYRET PDG
2	Résultats financiers et situation financière	CAROLINE CLAPIER DAF
3	Stratégie et perspectives	GÉRALDINE NEYRET PDG
4	Annexes	

Activité

1er semestre **2025**

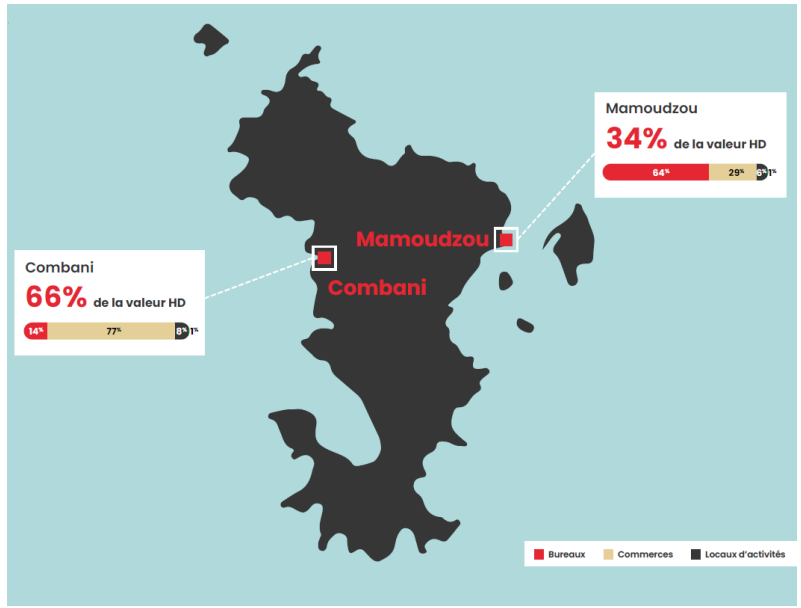


Centre d'affaires
La Mare – Sainte-Marie



Centre d'affaires Les Cuves
La Mare – Sainte-Marie

Mayotte : une très grande résilience de nos actifs





Signature des 2 derniers baux disponibles à Ylang Ylang

14 décembre 2024 : le cyclone Chido frappe Mayotte

Pour CBo Territoria

- Les actifs situés à Mamoudzou et à Combani ont connu des **dégâts mineurs** ayant pu faire l'objet de mesures conservatoires permettant une **reprise rapide de l'exploitation**

A date

- Travaux de réparation en cours d'achèvement
- Impact sur le planning de développement *(disponibilité des entreprises de BTP)*

≈ 1 M€
de travaux



Retail park Mulima

1 485 m²
de surface utile
(commerces, services et bureaux)



Pôle de services Marashi

1 000 m²
de surface commerciale
(commerces, services et bureaux)

11 M€
d'investissement sur les 2 projets

Preuve de son engagement, CBo obtient pour Ylang Ylang, la 1ere certification BREEAM pour l'océan Indien

Un projet aligné aux piliers de notre démarche RSE





Gestion de l'eau optimisée

- Compteurs intelligents (détection et prévention des fuites)
- Sanitaires hydro économes
- Noues végétalisées et bassin de rétention pour réguler/traiter la qualité des eaux pluviales rejetées

Analyse en Cycle de Vie (ACV) couplée à une étude en coût global pour optimiser les impacts environnementaux et économiques des matériaux de construction
Chantier vert et diagnostic écologique du site

Conception thermique et énergétique du bâtiment optimisée et installation de **panneaux photovoltaïques** raccordés au réseau (autosuffisance du site et réinjection dans le réseau local)

impact péi 2030

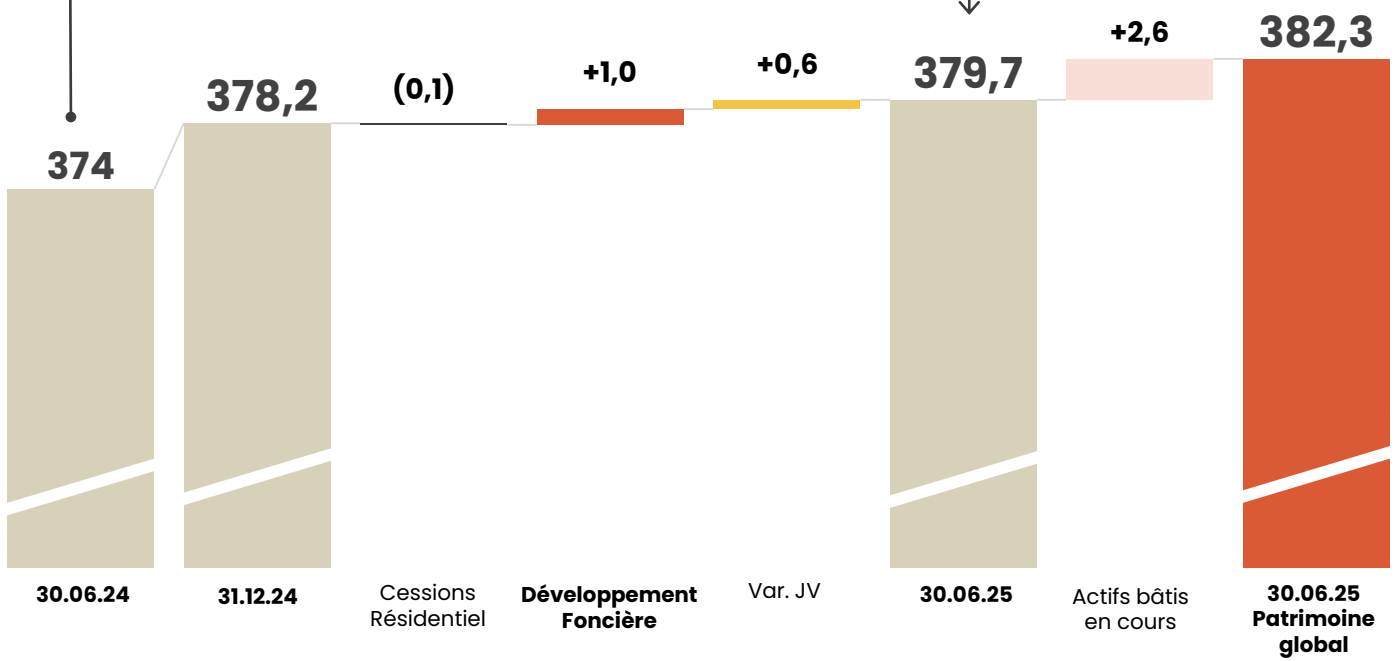
- Être un **aménageur responsable** ☑
- Être **engagé dans la protection de l'environnement** ☑
- Être **efficace dans notre gestion énergétique** ☑
- Être un **employeur résilient engagé tourné vers ses parties prenantes**

1. La Charte Mayénergie est le référentiel de l'ADEME, Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie, pour la qualité environnementale des bâtiments à Mayotte.

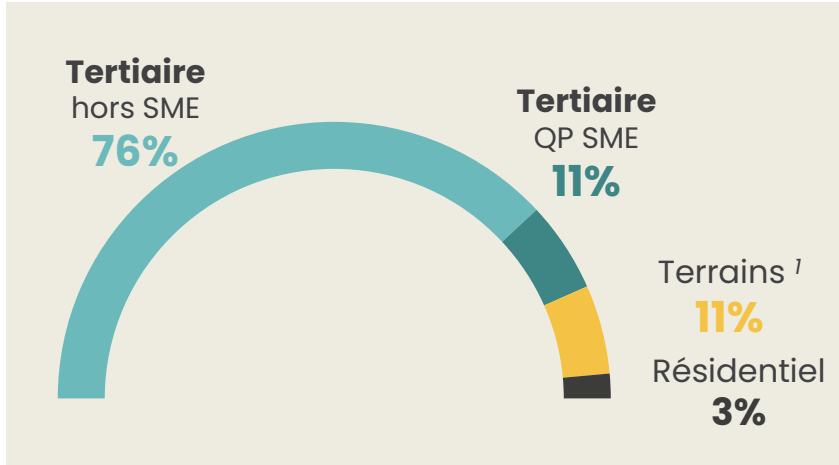
Evolution du patrimoine de la Foncière

Patrimoine économique

+2,2% sur un an
+0,4% sur 6 mois



Répartition du patrimoine économique



dont **87% d'actifs tertiaires**
pour **329,3 M€** (+0,5% sur 6 mois)

au 30.06.2025

1. Agricoles et divers, hors terrains constituant les réserves foncières des opérations immobilières, comptabilisés en stocks.

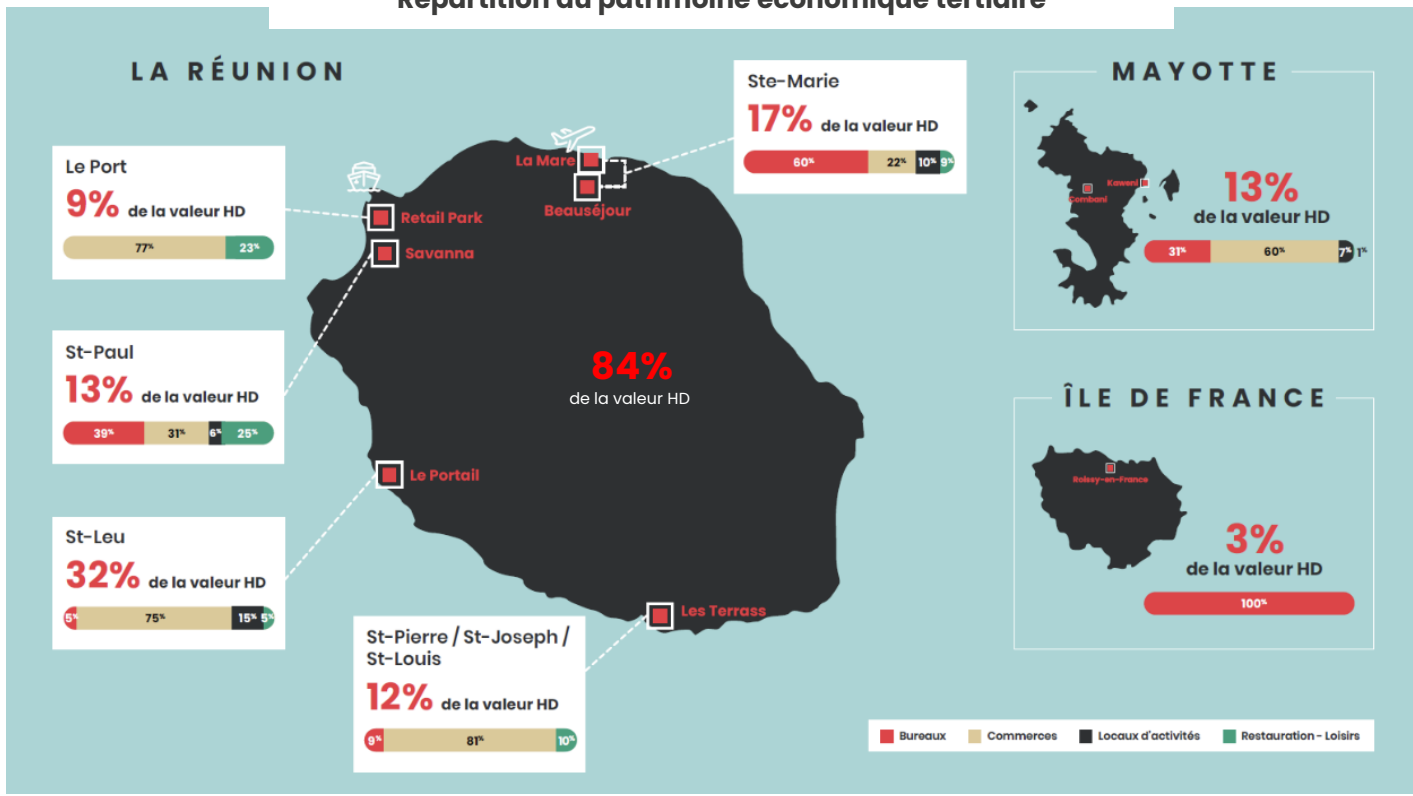
Un patrimoine tertiaire de grande qualité



Répartition des loyers tertiaires [1] et 3 **30.06.2025**

- Bureaux **29%**
- Locaux d'activités **8%**
- Restauration & loisirs **9%**
- Grandes surfaces alimentaires **17%**
- Retail parks **16%**
- Galeries **17%**
- Commerces de proximité **4%**

Répartition du patrimoine économique tertiaire



Chiffres clés au 30.06.2025 [1]

329,3 M€
PATRIMOINE ÉCONOMIQUE TERTIAIRE (VALEUR HD)

28,3 M€
LOYERS BRUTS ANNUALISÉS [2]

98%
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

8,1%
RENDEMENT BRUT (DROITS INCLUS) [3]

1. Patrimoine économique tertiaire, y compris quote-part de Sociétés Mises en Equivalence (SME), vs 327,7 M€ au 31.12.2024.
2. Loyers annualisés des lots occupés du patrimoine économique tertiaire.
3. Vs 8,1% au 31.12.2024.

Actualité : Galabé, programme lancé

1ère pierre du nouvel ensemble immobilier de bureaux dans le quartier de Savanna à Saint-Paul



Géraldine NEYRET & Irchad OMARJEE, Elu à l'Economie de la Mairie de St-Paul, le 4 septembre dernier



4 200 m²
de surface utile

2 bâtiments
en R+3

130+ places de stationnement

Livraison
S2 2027

12,5 M€
d'investissement

Des atouts indéniables

- Bâtiments mono ou multi-locataires - Espaces flexibles et plateaux modulables
- Architecture contemporaine et conception aux meilleurs standards environnementaux
- Certification BREEAM visée
- Insertion dans une zone économique en plein essor

Galabé : un projet implanté dans le bassin dynamique de Saint-Paul



Une politique volontariste de développement urbain pour le 2ème bassin de population de La Réunion

- Dynamisme démographique et attractivité
- Zone économique et touristique majeure
- Nombreux projets d'aménagement et d'infrastructures en cours
  - Travaux de fluidification de la circulation : création d'une bretelle d'accès et passage à 3 voies de la RN 1 en août 2025
  - Extension du Centre Hospitalier Ouest Réunion (CHOR 2030)
  - Requalification de l'entrée de ville de Saint-Paul, pour laquelle CBo Territoria a remporté le projet « *Kaz Vacoa* » (volet Kréolab)
  - Lancement du projet Ecocité Phaonce



RN 1



CHOR



La Kaz Vacoa



Zac Phaonce

Marie Caze : signature d'une VEFA avec la SHLMR/Action Logement



Le Coutil
- ***48 logements*** *locatifs sociaux (LLS)*
- *Livraison* ***T3 2027***

Un écoquartier unique

Connecté à leurs nombreux commerces et services, Marie Caze bénéficie d'un cadre d'exception à proximité des zones les plus attractives de l'île et offre un patrimoine naturel riche avec de magnifiques vues sur la baie.

A terme :
- ***2 500+ habitants et 760+ logements***
- *mais aussi un terrain de football, un groupe scolaire et des locaux professionnels*



MARIE CAZE SAINT-PAUL

30 ha
aménagés

625
lots livrés par CBo

dont ***235*** *à la SHLMR (LLI, LLS, PLS)*

135
lots en pipeline

Lancement des travaux d'aménagement du lotissement Kaisary 3



Succès commercial confirmé

- *49 lots parcelles vue mer pour les 2 premières tranches*
- *Lancement de la 3ème tranche : **37** terrains, dont 2 macro-lots*
- *Livrables au **T4 2025***



le Kaisary
GRANDS-BOIS - SAINT-PIERRE





Tranche 1
Tranche 2
Tranche 3

Ventes en bloc - Projets en cours



Poursuite du développement de la ville tropicale durable

Chantier en cours pour Aloe Macra

*76 lots en LLI livrables au **S1 2026***

Finalisation du programme Jardin des Gardénias

*42 lots en LLI livrés au **S1 2025** et 36 lots livrables au **T4 2025***







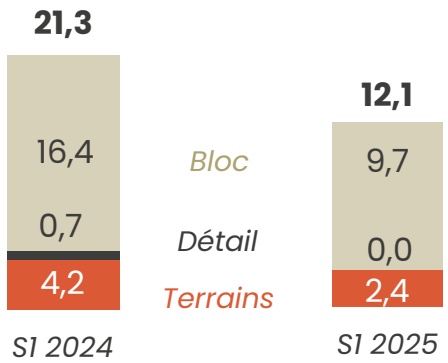
Programme Pierre de Lune

- *12 villas en bande en PSLA en cours de construction*
- *Roche Café à Saint-Leu*
- *Livraison **T4 2025/T1 2026***

Une activité de Promotion plus limitée
concentrée désormais sur les ventes en bloc et les terrains à bâtir

Chiffre d'affaires acté

Répartition par typologie (M€)



12,1 M€
à fin juin 2025

63 lots résidentiels
(vs 104 lots au S1 2024)

- **Bloc : Le Coutil VEFA pour la SHLMR (accord cadre)**
  48 lots contre 76 lots au S1 2024
- **Vente de 15 parcelles** *contre 25 au S1 2024*
- **Fin des ventes au détail** *(Pinel Dom)*

Perspectives bien orientées

7,9 M€

Réservations
- **100%** terrains à bâtir **+5%** [1]
- **44** lots

20,6 M€

Backlog
- **100%** de bloc **+12%** [2]
- 53% Logements libres et 47% Logements aidés

26,3 M€

Offre à la vente
- 127 terrains à bâtir **+10%** [2]

1. Montant total des réservations de 8,3 M€ au S1 2024 : 7,5 M€ de terrains à bâtir (43 lots) et 0,8 M€ de logements au détail (derniers lots).
2. Variation versus fin 2024.

Inauguration du pôle multi-activités de Roche Café, pierre finale du développement du quartier de vie

ROCHE CAFÉ SAINT-LEU

18 ha
aménagés

440
logements développés par CBo [1]

CBoImmobilier



Le fruit d'un travail de concertation avec la Mairie de Saint-Leu pour créer :

- une grande **diversité de logements** (sociaux, collectifs en libres, maison individuelles)
- des **équipements publics** (2 plateaux sportifs et la Maison de Quartier)
- un **mail piétonnier** ainsi que 4,8 hectares **d'espaces publics**





Inauguration de la Maison de Quartier en août 2025

1. 12 derniers lots (Pierre de Lune) en cours de construction pour la SHLMR (voir page suivante).

CBo Territoria

Résultats financiers

1er semestre 2025





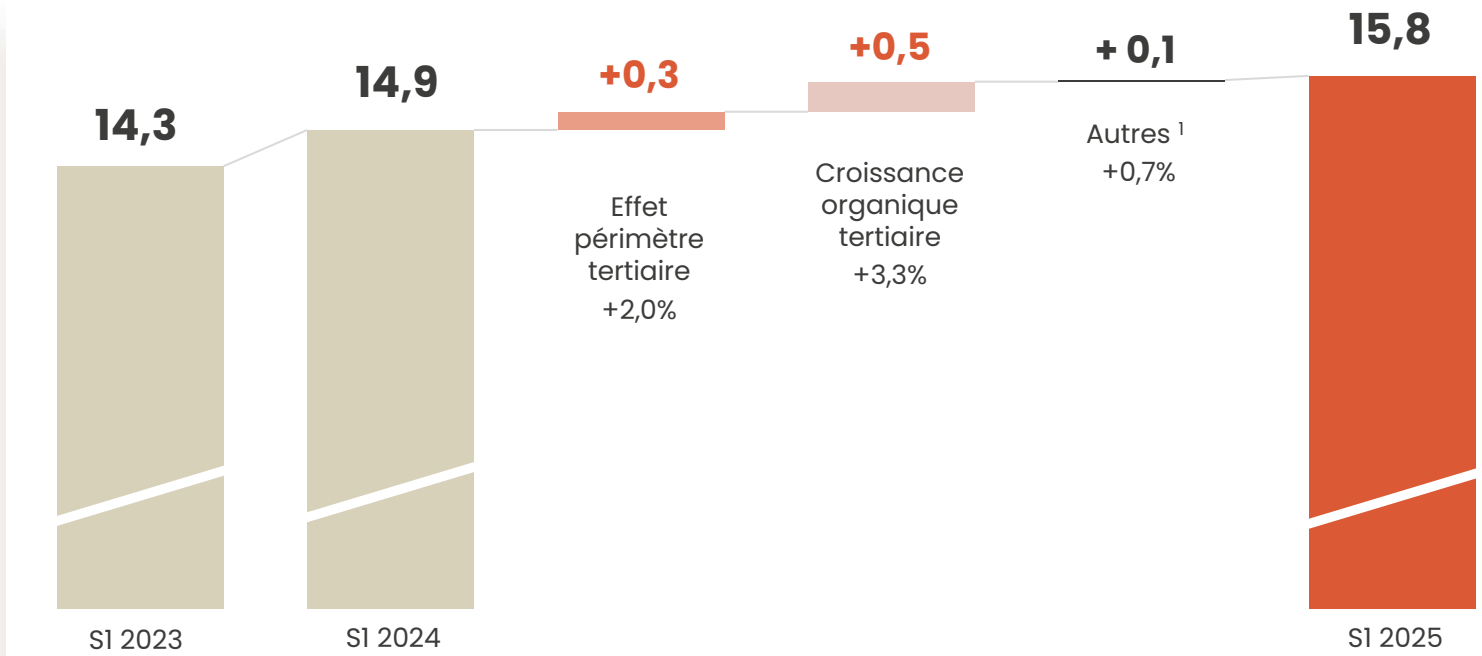
Centre d'affaires de Savanna
Saint-Paul



Centre d'affaires de Savanna
Les Grands Foudres

Dynamique solide de la Foncière

En M€



Les loyers bruts économiques progressent de +6,0% :

- **+2,0%** d'effet périmètre
  Livraison des bureaux de France Travail à Mayotte en juillet 2024 et du KFC de St Joseph au T4 2024
- **+4,0%** à périmètre constant
  dont +3,1% d'indexation

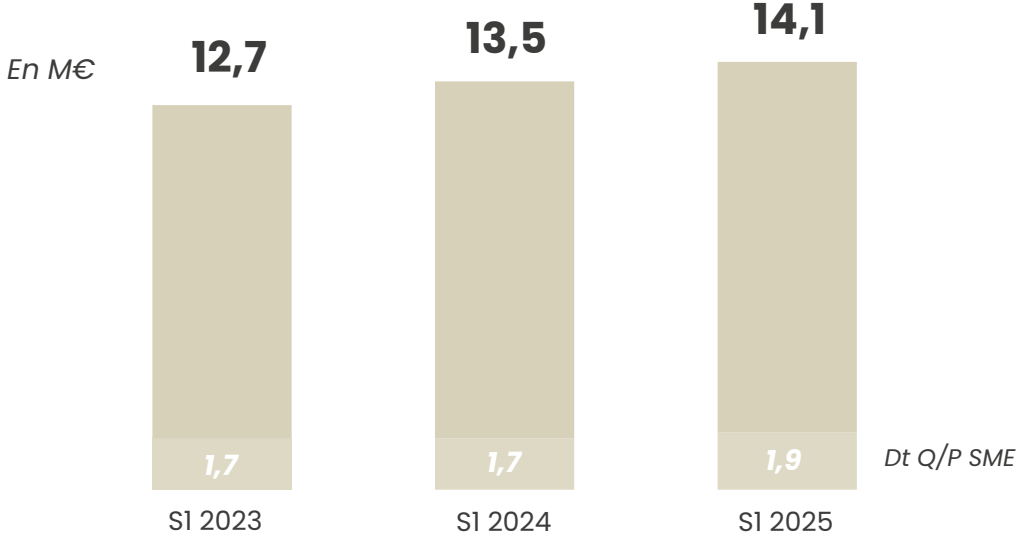
1. Agricole et Divers (générant 0,6 M€ de loyer sur la période) et Résidentiel (73 lots détenus au 30.06.2025 générant 0,3 M€ de loyer sur la période).

Loyers bruts consolidés (hors SME) au 30.06.25 : 13,9 M€ (+0,8 M€, soit +5,6% vs S1 2024).

Progression rapide du RNR Foncière

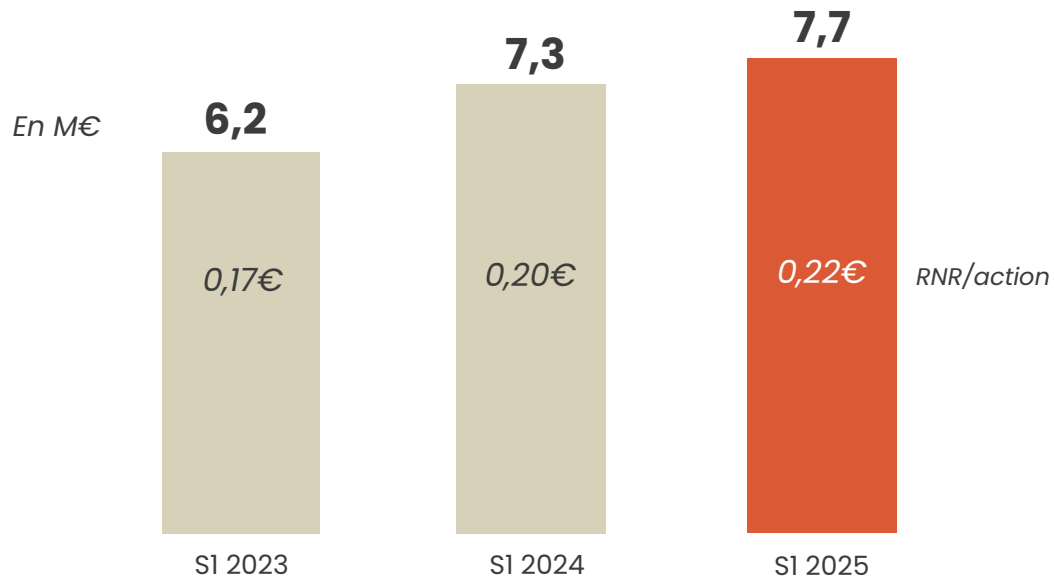
Loyers nets totaux [1]

+4,8%



Résultat net récurrent [2]

+6,2%

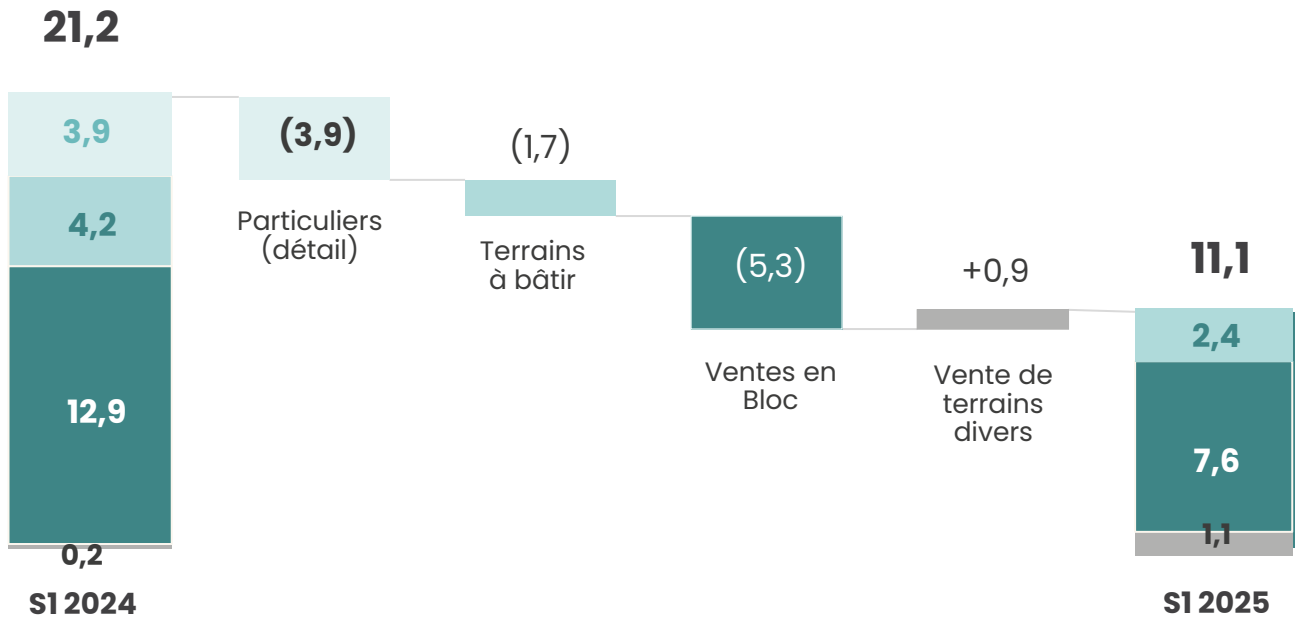


1. Tertiaire, Agricole et Divers et Résidentiel - Y compris quote-part de Sociétés Mises en Equivalence en tertiaire – ***Loyers nets consolidés (hors SME) au 30.06.25 : 12,3 M€ (+0,5 M€, soit +4,1% vs S1 2024).***
2. Résultat Net Récurrent : résultat net IFRS provenant des activités courantes et récurrentes (méthode EPRA) = Loyers nets – (quote-part des frais de structure de la foncière + coût d'endettement - IS (yc quote-part SME)).

Promotion : Repli de l'activité conforme aux tendances 2024, Maintien d'un taux de marge élevé porté par le mix produit

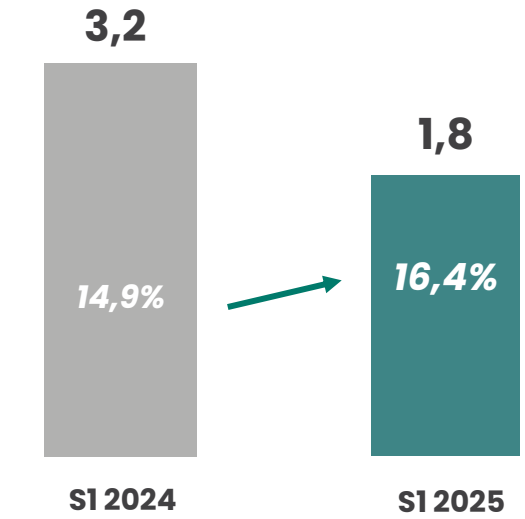
Chiffre d'affaires Promotion : -47,7%

En M€



- *Impact de l'arrêt du développement de l'offre détail (fin du Pinel)*
- *Inertie forte sur les ventes de terrains à bâtir dans le contexte de taux*
- *Vente en bloc à la SHLMR/Action Logement (Le Coutil)*
- *Vente d'une parcelle aménagée à vocation économique à Beauséjour*

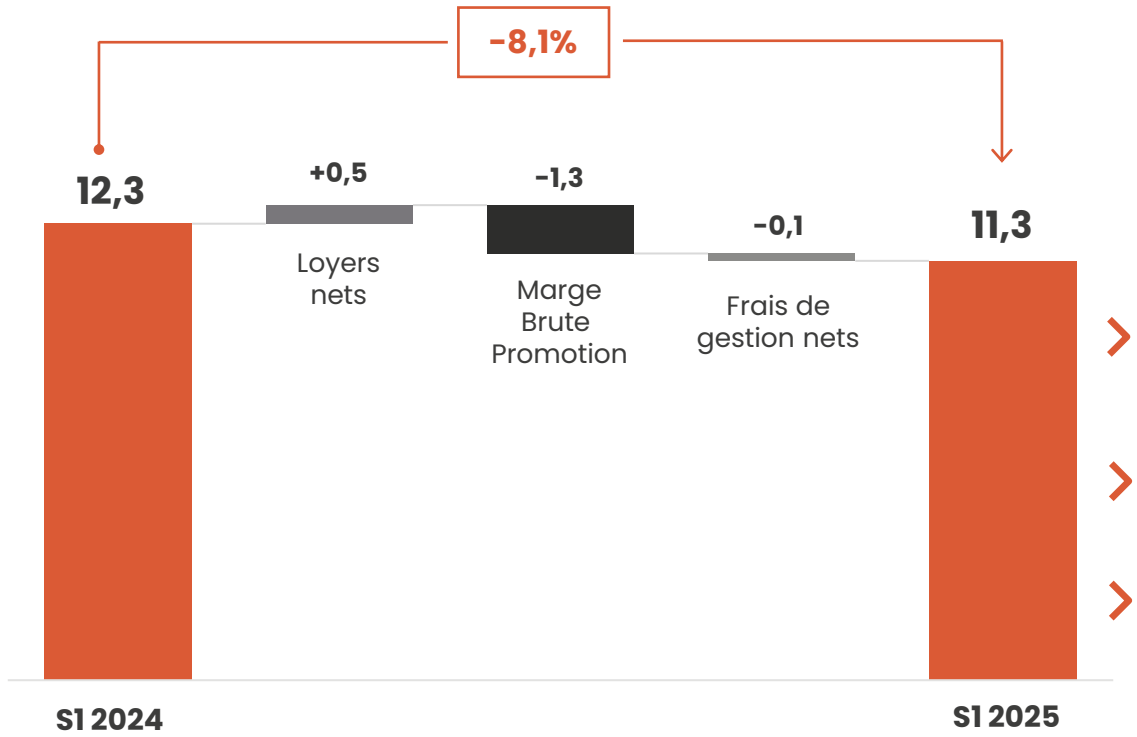
Marge de Promotion : –42,5%



- ***Maintien d'un bon taux de marge*** *lié à l'effet mix produit, malgré la baisse des volumes*

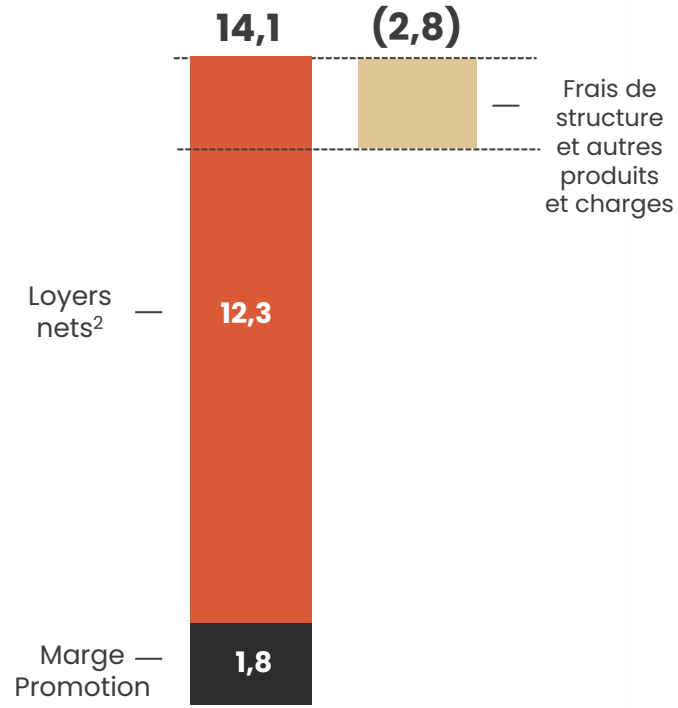
Résultat des activités [1]

En M€



- **Pertinence de la stratégie de fonciarisation**
- **Promotion :** effet volume et mix produit
- **Frais de structure maitrisés**

Composition du Résultat des activités au S1 2025



1. Résultat des Activités = Marge de Promotion + Loyers nets de charges immobilières (hors SME) - Frais de structure nets et +/- Autres charges d'exploitation.
2. Loyers nets consolidés (Tertiaire, Résidentiel, Agricole et Divers – hors SME).

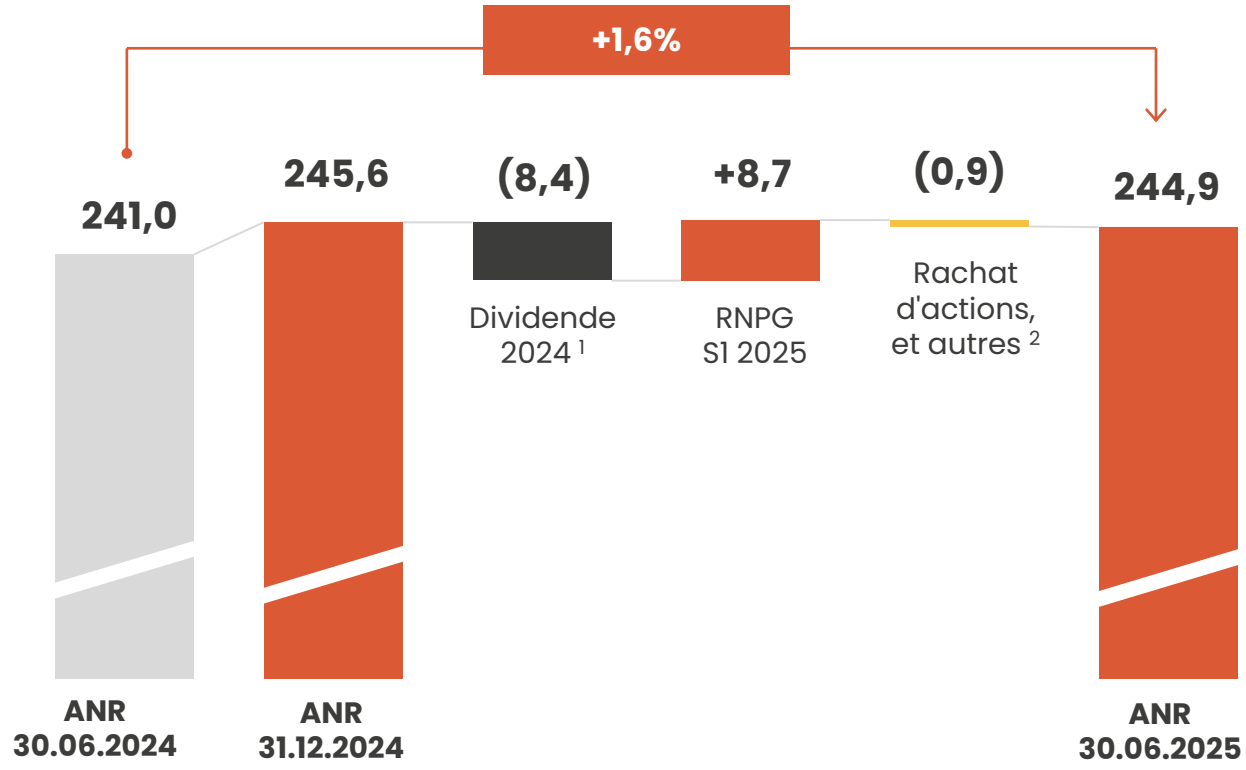
Des résultats portés par la Foncière – RNPG : +1,8%

En M€	S1 2024	S1 2025	Var. 25/24 *En M€*	Var. 25/24 *En %*
Revenus	**35,2**	**25,7**	***-9,5***	***-27,1%***
Résultat des activités	**12,3**	**11,3**	***-1,0***	***-8,1%***
Solde net des ajustements de valeur	-0,5	0,5	**+1,0**	
Plus-value de cessions	0,1	0,1	-0,0	
Autres produits et charges opérationnels	-0,1	0,0	+0,1	
Quote-part des résultats des SME	1,4	1,4	-0,0	
Résultat opérationnel après SME	**13,2**	**13,2**	***+0,0***	***+0,1%***
Coût de l'endettement financier net	-2,1	-2,0	*+0,1*	
Autres charges et produits financiers	0,0	0,0	*+0,0*	
Résultat avant impôts	**11,1**	**11,3**	***+0,2***	***+1,5%***
Impôt sur les résultats	**-2,6**	**-2,6**	*-0,0*	
Résultat net	**8,6**	**8,7**	*+0,2*	
Résultat net Part du Groupe (RNPG)	**8,6**	**8,7**	***+0,2***	***+1,8%***
Résultat net PdG par action (€)	*0,24*	*0,25*		*+3,6%*

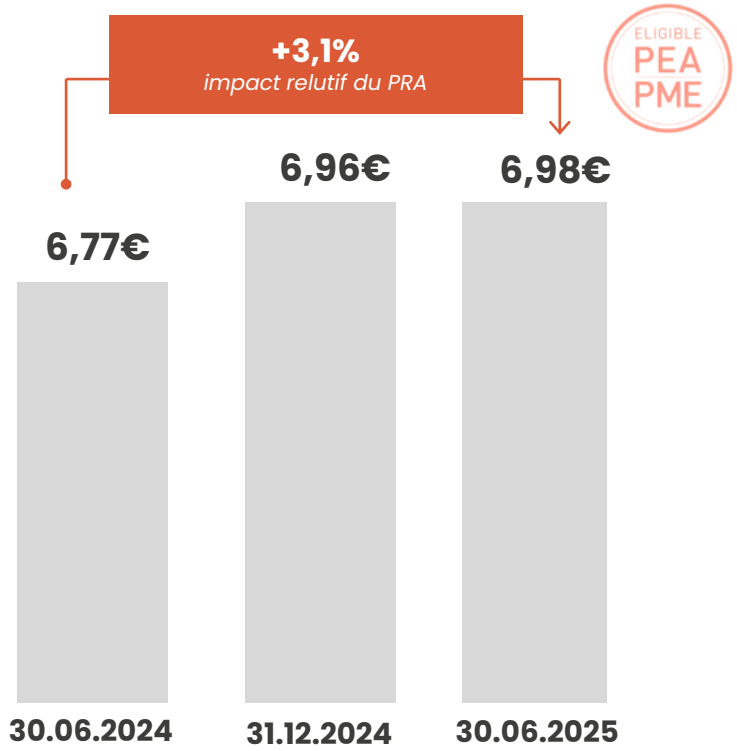
NOTA : les variations étant calculées sur la base des chiffres exacts, des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

Progression solide de l'Actif net réévalué sur 1 an

Évolution de l'actif net réévalué
en M€



Évolution de l'ANR/action
en €



1. Soit un dividende de 0,24€ par action versé en 2025 au titre de 2024.
2. Respectivement : rachat d'actions pour -0,8 M€, évolution du mark-to-market des instruments financiers pour -0,2 M€ et +0,1 M€ d'autres variations.

Une situation financière saine

131,0 M€
Dette financière nette

8,3 M€
Actifs financiers [1]

17,2 M€
Trésorerie active

Dette à taux fixe [2]
88%

Maturité résiduelle longue
7 ans et 8 mois -5 mois vs fin 24

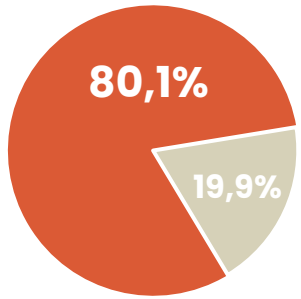
Coût moyen net
2,8% stable vs fin 24

LTV [3]
32,8% vs 31,5% fin 24 vs 33,3% juin 24

ICR [4]
6,2x vs 5,5x fin 24

Dette nette/Ebitda [5]
5,1x vs 4,7x fin 24

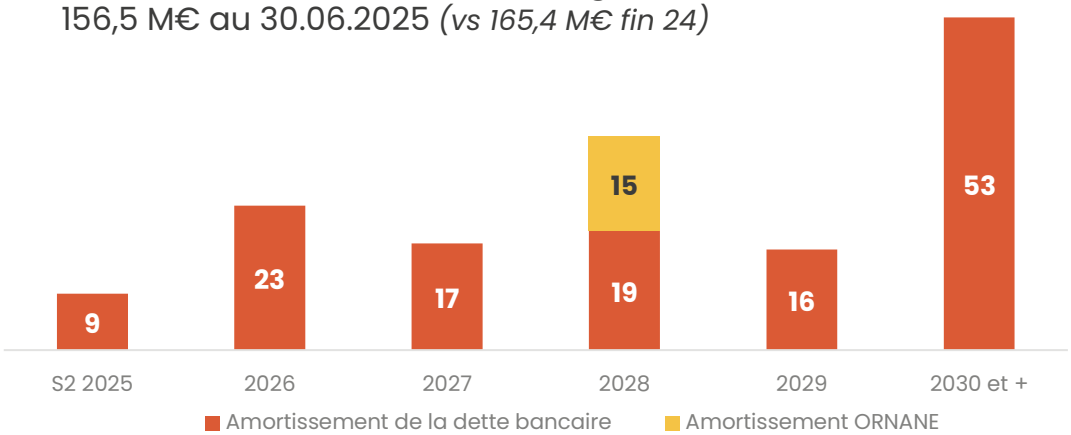
Composition de la dette brute



Dette hypothécaire

Dette brute non hypothécaire [6]

Echéancier de la dette brute, long et lissé
156,5 M€ au 30.06.2025 *(vs 165,4 M€ fin 24)*



Faits marquants de la période

- **≈ 9,3 M€** de remboursements d'emprunts
- **Aucune nouvelle** souscription d'emprunts
- **≈ 8,4 M€** de dividende *(versé le 13 juin)*
- **≈ 0,8 M€** de rachat d'actions net

1. Dont 7,3 M€ de dépôts à terme (DAT) classés en actifs financiers et Swap / 2. Après prise en compte des couvertures de taux / 3. HD : hors droits de mutation, contre 31,5% fin 2024 (hors instruments de couvertures, il ressort à 33,0% au 30.06.2025) / 4. ICR : Interest Coverage Ratio / 5. Sur 12 mois glissants 6. Ornane, Prêt Garanti par l'Etat (PGE de 4,5 M€) et Prêt Participatif relance (9,3 M€)

Stratégie et perspectives

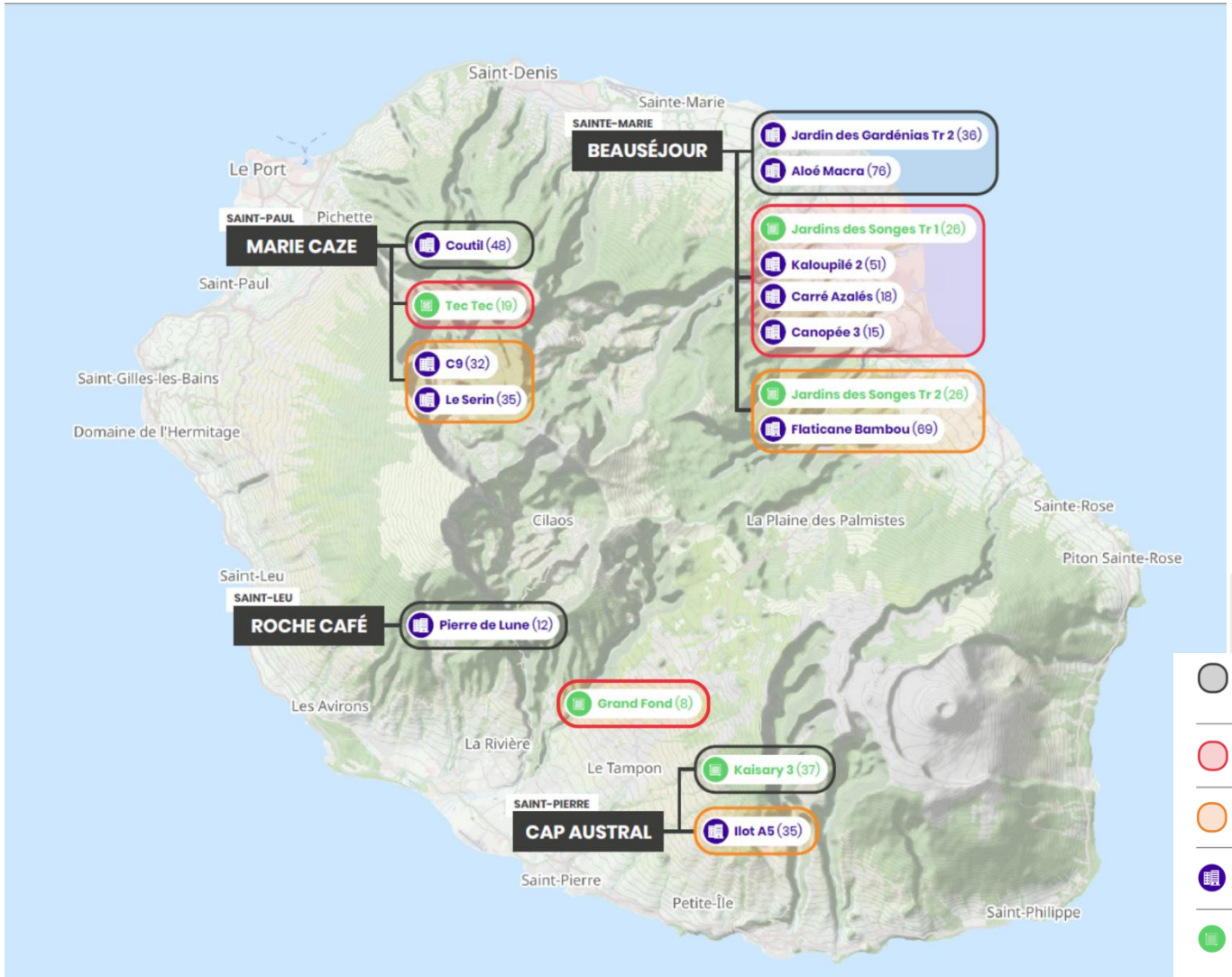


Centre d'affaires
La Mare – Sainte-Marie



Centre d'affaires Les Turbines
La Mare Sainte-Marie

Résidentiel : poursuite du développement du parc réunionnais



Un contexte nécessitant encore de l'agilité

Des fondamentaux toujours solides

- **Forts besoins du territoire en matière de logement** *(croissance démographique, évolution des ménages, tension sur le foncier…)*
- **Une forte appétence des bailleurs institutionnels pour tous les types de logements** *(LLI, LLS, PLS, PSLA…)*

Portefeuille de projets [1]

820 lots résidentiels
sur fonciers en propriété

*dont **209** lots en travaux à date*
*et **137** lots à lancer dans les 12 mois*

1. Potentiel de logements et terrains à bâtir à vendre total (hors opération Kaz Vacoa).

Foncière : objectif 2025 ajusté et perspectives

Priorités sur le patrimoine

- **Valoriser les sites en exploitation et maintenir l'attractivité** de nos zones tertiaires
- **Maintenir un taux d'occupation élevé** en recommercialisant les surfaces libérées

Développement tertiaire

- **Mayotte** : ajustement du calendrier de lancement pour Combani (retail park et pôle de service) selon la disponibilité des entreprises de construction
- **La Réunion** : opportunités de déclassement de fonciers (20 ha) liées à la révision des documents d'urbanisme

Objectif 2025 ajusté

Croissance d'environ +2% [1] (vs env. +1%)
des revenus locatifs bruts du **patrimoine économique total** [2]
(y compris SME)



1. Cet objectif tient compte d'une compensation des effets de l'indexation par les hypothèses d'évolution de la situation locative.
2. Le patrimoine économique de la foncière est composé des actifs de placement (tertiaires, fonciers et résidentiels) et de la quote-part des actifs détenus en partenariat, mis en équivalence (Q/P SME).



Questions / Réponses

Annexes

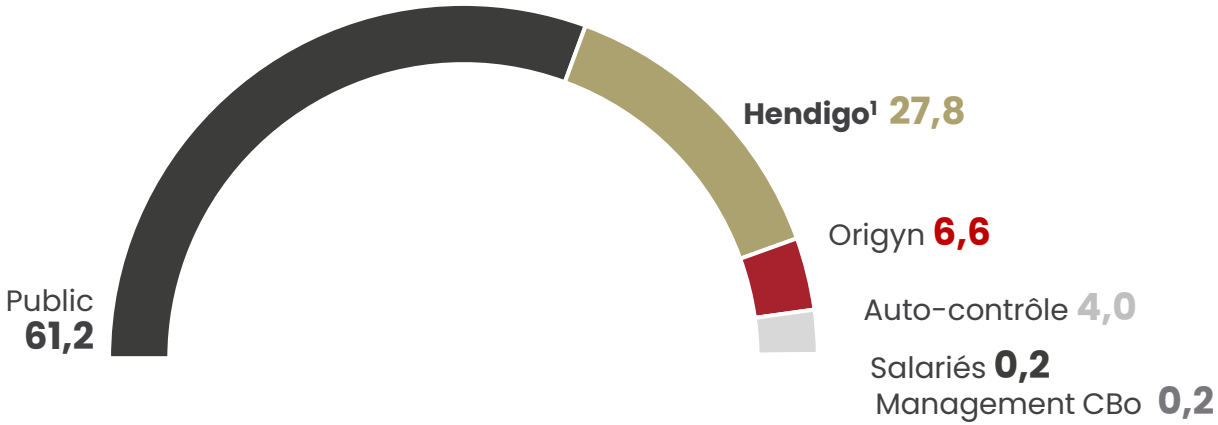




Ville tropicale durable et coulée verte
Beauséjour - Sainte-Marie

Structure de l'actionnariat

Répartition du capital
au 31/08/2025 (en %)



ISIN : FR0010193979

Euronext Compartiment C

Instrument éligible au PEA

- **133 M€ de capitalisation boursière** au 29 août 2025 (3,65€/action), sur la base de 36 547 394 actions

- 3 590 741 obligations convertibles **ORNANE (15,08 M€)** échéance 06/2028 en circulation

Hendigo¹ est actionnaire de référence depuis 2013. **M. Jérôme Goblet**, administrateur de **Tolefi SA,** est membre du conseil d'administration de **CBo Territoria** depuis cette date.

La société est contrôlée par Tolefi SA. une holding familiale active dans plusieurs domaines dont la distribution d'énergie et de système de chauffage, ainsi que dans l'immobilier (Stratégie de long terme / Capital de 100 M€ / 100 collaborateurs).

Bilan IFRS

En M€

	31.12.2024	30.06.2025
Actifs non courants	**374,0**	**373,5**
Immeubles de placement (IP)	336,9	338,6
IP en cours	2,5	2,6
Titres mis en équivalence	15,9	17,0
Actifs financiers (1)	11,5	8,3
Autres actifs non courants	7,3	7,0
Actifs courants	**93,9**	**100,7**
Stocks et en cours	54,6	51,7
IP destinés à la vente	1,1	0,8
Clients et autres débiteurs (2)	17,3	24,2
Trésorerie	27,6	17,2
Total	**474,7**	**467,4**

	31.12.2024	30.06.2025
Capitaux propres	**245,6**	**244,9**
Groupe	245,6	244,9
Intérêts minoritaires	0,0	0,0
Passifs non courants	**185,4**	**173,5**
Dettes financières MLT	145,8	135,5
Impôts différés	37,9	38,2
Autres passifs non courants	1,8	1,6
Passifs courants	**43,7**	**47,2**
Dettes financières CT	19,6	21,0
Fournisseurs et autres dettes (2)	24,0	26,2
Total	**474,7**	**467,4**

1. Hors Titres de participations présentés en Autres actifs non courants.
2. L'augmentation des créances clients locataires s'explique pour 6,8 M€ par une modification des modalités de facturation des loyers du 3ème trimestre 2025. Cela se traduit par une augmentation des passifs de contrat pour 5,6 M€. La différence correspond à la TVA.

Glossaire

ANR – Actif Net Réévalué : L'Actif Net Réévalué est calculé à partir des capitaux propres consolidés qui incluent notamment les plus ou moins-values latentes sur le patrimoine immobilier. Le portefeuille immobilier est évalué à la valeur de marché sur la base d'une expertise indépendante

ANR par action : Actif Net Réévalué par action hors actions auto-détenues

ANR par action dilué : Actif Net Réévalué par action après prise en compte du nombre maximum d'actions qui pourraient être créées par les instruments dilutifs en circulation (ORNANE)

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) : Chiffre d'affaires HT total des lots sous contrat de réservation à la date d'arrêté

Coût moyen de la dette : rapport entre les intérêts financiers payés sur l'exercice, avant capitalisation et l'encours moyen de la dette au cours de l'exercice

EBITDA : résultat des activités retraité des dotations aux amortissements et provisions

ICR – Interest Coverage Ratio : Taux de couverture du coût de l'endettement par les loyers nets

IR – Immeuble de Rendement : Ensemble des actifs immobiliers bâtis générant des revenus locatifs réguliers

IP – Immeuble de Placement : Immeubles de Rendement bâtis (Tertiaire+ Résidentiel) + IP Terrains (hors Terrains Stocks/Promotion)

JV – Juste Valeur : méthode de valorisation des actifs selon les normes comptables internationales IFRS, et s'applique aux comptes consolidés ; définie comme « le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation »

Loyers nets = marge opérationnelle Foncière : Loyers nets de Charges immobilières tenant compte des dotations aux provisions pour créances douteuses

LTV – Loan To Value : Montant de l'encours de l'endettement bancaire net des actifs financiers et de la trésorerie/valeur de marché des Immeubles de Placement hors droits + valeur nette comptable des immeubles d'exploitation hors siège + stocks et encours (valeur consolidée)

Marge opérationnelle Promotion : chiffre d'affaires diminué des coûts de revient des ventes, des charges commerciales et des dotations nettes aux provisions

Offre disponible à la vente : Chiffre d'affaires des lots proposés à la vente, non réservés

ORNANE (Obligation Remboursable en Numéraire et en Actions Nouvelles et Existantes) **:** Obligation convertible dont le capital est remboursé à l'échéance en numéraire et si l'option de conversion est dans la monnaie, la différence entre le cours de bourse et le seuil de conversion pourra être remboursée en actions de l'émetteur

Patrimoine économique : Actifs de placement et quote-part des actifs détenus en société mise en équivalence

Résultat net PdG – Part du Groupe : Le résultat net part du Groupe est la part du bénéfice net de l'ensemble revenant aux actionnaires du Groupe

Résultat des activités : Marges de Promotion + Loyers nets - Frais de gestion nets +/- Autres non récurrents

Résultat net récurrent (RNR) : Résultat net IFRS provenant des activités courantes et récurrentes (méthode EPRA) = Loyers nets – (quote-part des frais de structure de la foncière +coûts d'endettement liée à la foncière - IS (yc quote-part SME))

Résultat opérationnel après SME : Résultat des activités + variation de la juste valeur + résultat de cession des immeubles de placement + autres produits et charges opérationnels + quote-part des résultats des Sociétés Mises en Equivalence

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 financier : Ratio entre le loyer réel annualisé des surfaces louées et le loyer de la surface totale (= loyer réel annualisé des surfaces louées + loyer de marché des surfaces vacantes)

Taux de rendement du patrimoine économique : valeur des loyers annualisés des surfaces louées rapportée à la valeur du patrimoine économique droits inclus

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

Contacts

Relations investisseurs

Caroline Clapier
Directrice Administrative et Financière
direction@cboterritoria.com

Agnès Villeret
agnes.villeret@agence-komodo.com

Relations presse

Catherine Galatoire
cgalatoire@cboterritoria.com

Dina Morin
dmorin@capvalue.fr

N'oubliez pas de tenir compte du décalage horaire avec La Réunion

(Heure de Paris +2h en été et +3h en hiver)