





Résultats semestriels 2026

ELIGIBLE PEA PME

Septembre 2026

CBo Territoria

Foncière tertiaire et Promoteur
dans l'océan Indien

Sommaire

1	Activité du 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 2026


Centre d'affaires
La Mare – Sainte-Marie



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

Un premier semestre solide pour la Foncière et la Promotion résidentielle



ACTIVITÉS SOLIDES ET RÉSULTATS EN HAUSSE

Foncière performante

Patrimoine économique total : **392,5 M€**

Loyers nets [1] : **14,3 M€** ***+1,1%***

Résultat net récurrent : **7,9 M€** ***+2,1%***

Embellie en résidentiel

CA Promotion résidentiel : **10,7 M€** ***+6,4%***

Taux de marge solide : ***14,8%***

Amélioration de tendance à confirmer

Résultat des activités [2] : **11,8 M€** ***+3,8%***

Résultat Net (RNPG) : **9,0 M€** ***+3,1%***

Var. vs 30/06/2025

SITUATION FINANCIÈRE SAINE

Forte visibilité sur la dette brute

149,4 M€ *(-10,4 M€)*

maturité moyenne de 7 ans et 7 mois

85% à taux fixe

ANR : **253,9 M€** ***+0,3%***

*soit **7,25 €**/action*

LTV contenu : **32,1%** [3] ***-20 bps***

Var. vs 31/12/2025

1. Loyers bruts : 15 ,7 M€ -0,9 %, Dont 14,7 M€ pour le tertiaire (soit 12,9 M€ en IG (stable vs S1 25) + quote-part SME de 1,8 M€ (-0,1 M€ vs. S1 25)), 0,7 M€ pour l'agricole et divers (stable vs S1 25) et 0,3 M€ pour le résidentiel (stable vs S1 25). Loyers bruts consolidés IFRS (hors SME) au 30.06.26 : 13,8 M€ vs 13,9 M€ au S1 25, soit -0,2%).
2. Hors SME.
3. Loan-to-value hors droits et sur le périmètre d'intégration globale.

Faits marquants

S1 2026


Centre d'affaires
La Mare – Sainte-Marie



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

FONCIÈRE & PATRIMOINE

Un patrimoine tertiaire diversifié

Chiffres clés au 30.06.2026

339,9 M€
Patrimoine économique tertiaire [1]

28,3 M€
Loyers bruts annualisés [2]

96%
Taux d'occupation financier [3]

7,8%
Rendement brut du patrimoine [4]



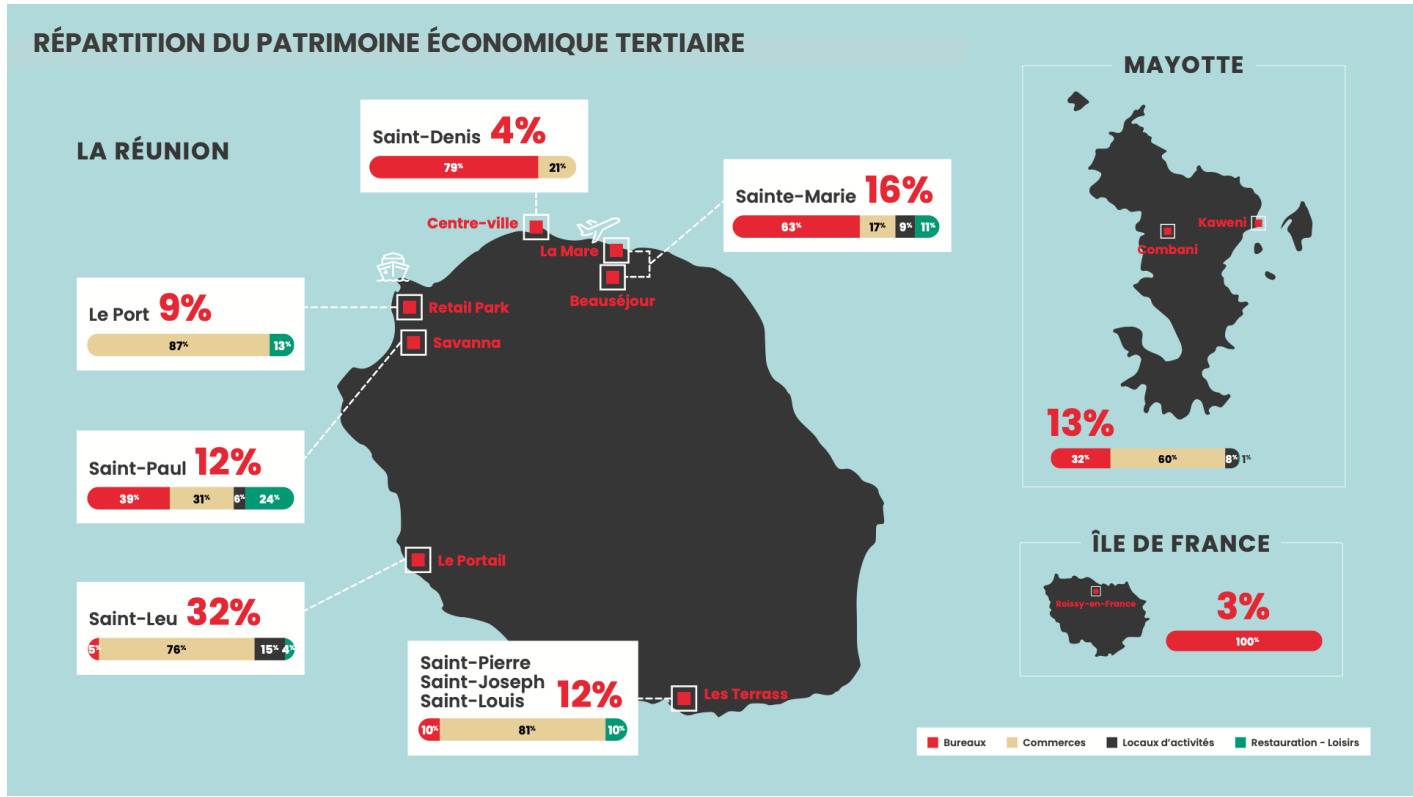
Répartition des loyers tertiaires [1] et 5 **30.06.2026**

Commerce : 61%

- Grandes surfaces alimentaires **17%**
- Galeries commerciales **16%**
- Retail parks **15%**
- Restauration & loisirs **9%**
- Commerces de proximité **4%**

Bureaux 31%

Locaux d'activités **8%**



1. Patrimoine économique tertiaire en valeur hors droits, y compris quote-part de Sociétés Mises en Equivalence (SME). Soit 363,3 M€, droits inclus. / 2. Loyers annualisés des lots occupés du patrimoine économique tertiaire. 3. Ratio entre le loyer réel annualisé des surfaces louées et le loyer de la surface totale (y compris Valeur locative de marché (VLM) des lots vacants). / 4. Loyers bruts annualisés des lots occupés rapportés au patrimoine économique tertiaire total droits inclus. /5. Loyers annualisés y compris Valeur locative de marché (VLM) des lots vacants.

Un asset management très actif au 1er semestre

Simone
s'installe
à Savanna









17 nouvelles signatures
au S1 2026

≈ 600 K€
de loyers bruts annualisés
avec prise d'effet en 2026

Disciplina transforme ses coworking Lizine de La Mare et Savanna (540 m² au total) en baux commerciaux

Groupama
OCÉAN INDIEN

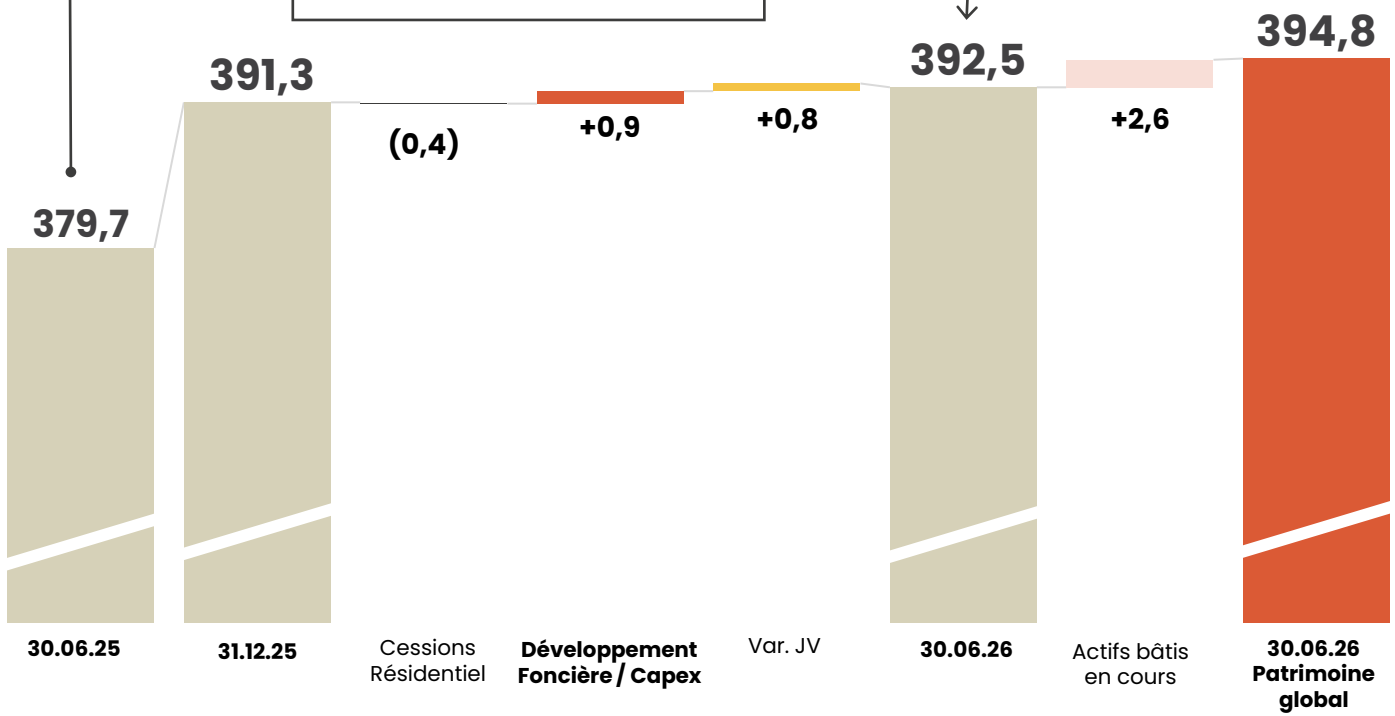


Groupama s'agrandit à Sainte-Marie

Stabilité du patrimoine avant les livraisons prévues en 2027

Patrimoine économique

+3,4% sur un an
+0,3% sur 6 mois



Répartition du patrimoine économique



dont près de **87% d'actifs tertiaires**
pour **339,9 M€** (+0,5% vs. 12.25)

au 30.06.2026

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

Nouvelle phase de développement du pôle d'activité économique de Combani à Mayotte

LANCEMENT DES TRAVAUX

≈ 12 M€
d'investissement au total

Livraison
S2 2027



Pôle de services Marashi



- **1 000 m²** *de surface commerciale*

Retail park Mulima



- **1 485 m²** *de surface utile*

60 %
de précommercialisation
(% de loyers prévisionnels)

Une complémentarité avec l'offre existante de commerces, services et bureaux

Allianz
Groupama
BRED BANQUE POPULAIRE
CA

Faits marquants

S1 2026





Ville tropicale durable
Beauséjour

PROMOTION

Promotion résidentielle – Ventes en bloc – opérations en cours

Livraison

Pierre de Lune

- ***12 villas*** *en bande en PSLA*
- *en février à Saint-Leu*



Chantiers en cours



Le Coutil

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





Kaloupilé 2

- ***52*** *logements locatifs intermédiaires (LLI)*
- *Livrables au* ***T1 2028***

2026 : fin de l'aménagement de la Centralité









Les Aloès

- ***76** logements (LLI)*
- *Livraison 1ère tranche fin juillet*
- *Certification NF Habitat, 9 000 h d'insertion professionnelle*
- *2ème tranche à livrer au **T4 2026***
- *Avec la **mise en service d'une tour de 10 étages**, futur repère emblématique de la centralité urbaine de Beauséjour*

La Centralité, cœur de ville de Beauséjour

Conçue comme un véritable cœur de quartier, la Centralité associe **densité urbaine et qualité paysagère**, avec une place importante accordée aux espaces publics et à la végétation.

La coulée verte du Mail des Cascades, véritable respiration au cœur de la Centralité, structure le quartier et offre aux habitants des espaces paysagers généreux.

La livraison des Aloès vient compléter cette composition urbaine et **clôturer une séquence majeure de l'aménagement de Beauséjour** portée par CBo Territoria.

Signature d'un contrat de réservation à Marie Caze



Le Serin
- ***35 logements*** *locatifs intermédiaires (LLI)*
- *Travaux à lancer au S1 2027*
- *Livraison* ***S2 2028***



Un écoquartier unique

Connecté à ses 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

Promotion résidentielle – Parcelles à bâtir

ACTIVITÉ DU SEMESTRE



Kaisary III

- ***37 parcelles***
- *Livrées au **T1 2026** à Cap Austral*



Travaux en cours au 30.06



Jardin des songes T1

- ***26 parcelles***
- *Livrées au **T3 2026** à Beauséjour*

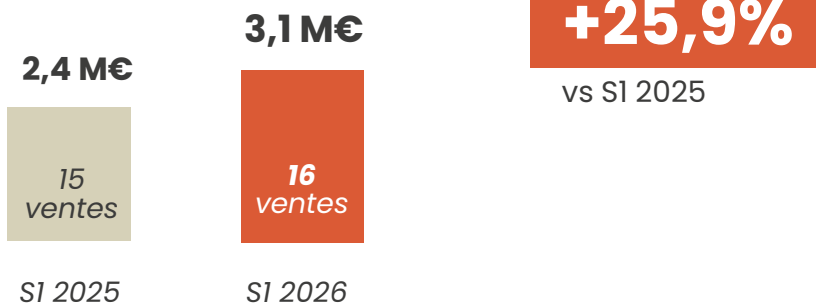


Tec Tec

- ***19 parcelles***
- *Livrées au **T3 2026** à Marie-Caze*

Promotion résidentielle – Parcelles à bâtir

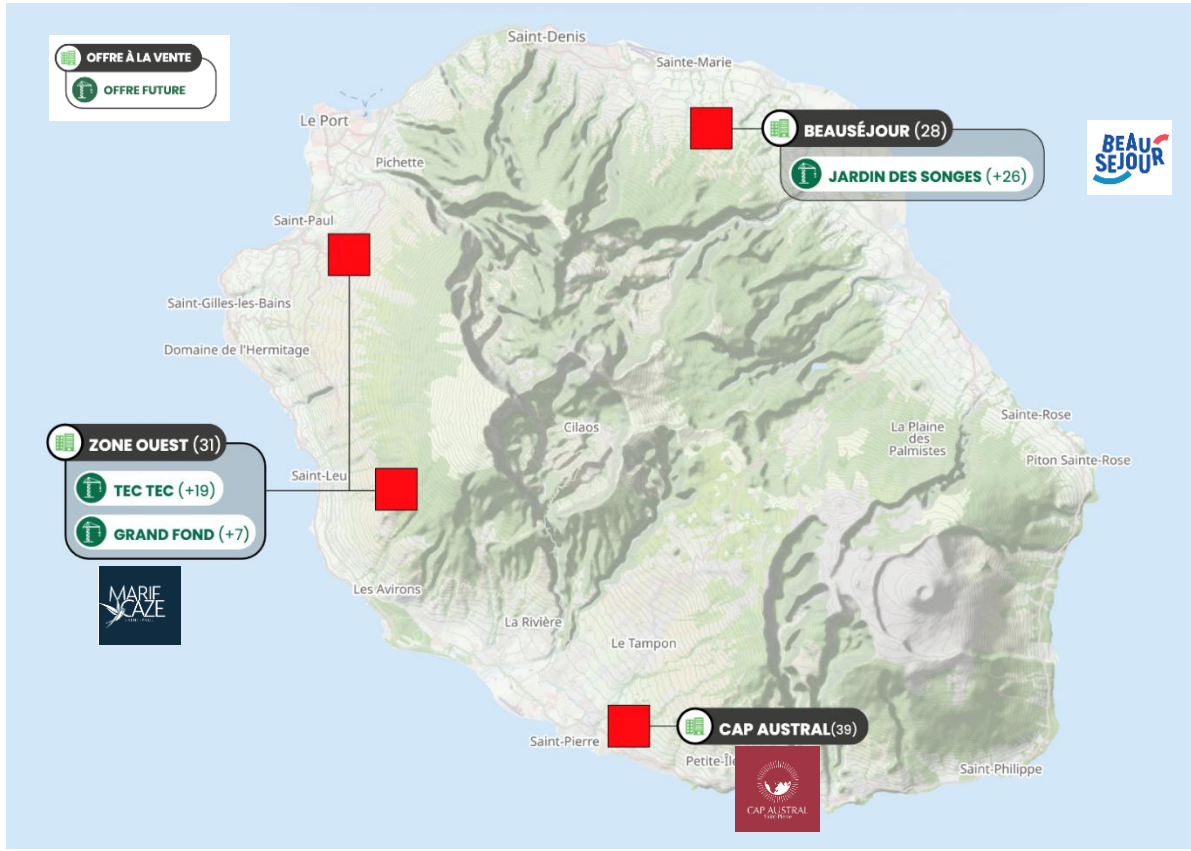
Chiffre d'affaires acté
au S1 2026



+25,9%
vs S1 2025

*La croissance du CA acté des parcelles est tirée par un **mix produit plus favorable***
(vente de terrains à prix unitaire plus élevé qu'au S1 2025)

Offre à la vente de parcelles
au 30.06.2026



CBo Territoria

Résultats financiers

1er semestre 2026





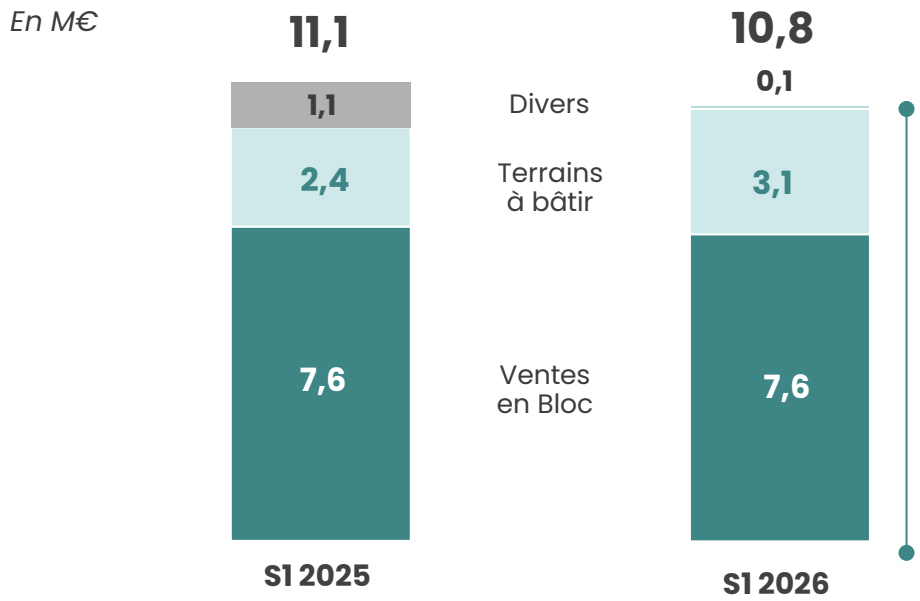
Centre d'affaires de Savanna
Saint-Paul



Centre d'affaires de Savanna
Les Grands Foudres

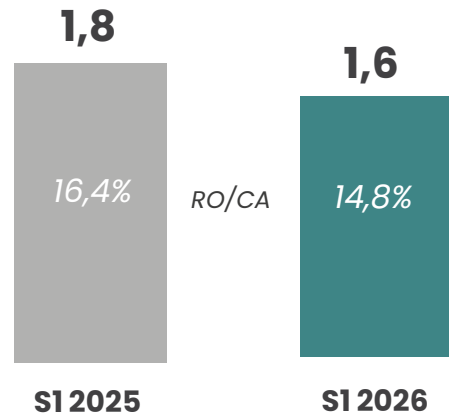
Promotion : maintien d'un taux de marge solide

Chiffre d'affaires Promotion



Promotion résidentielle : +6,4 %
à 10,7 M€

Marge de Promotion

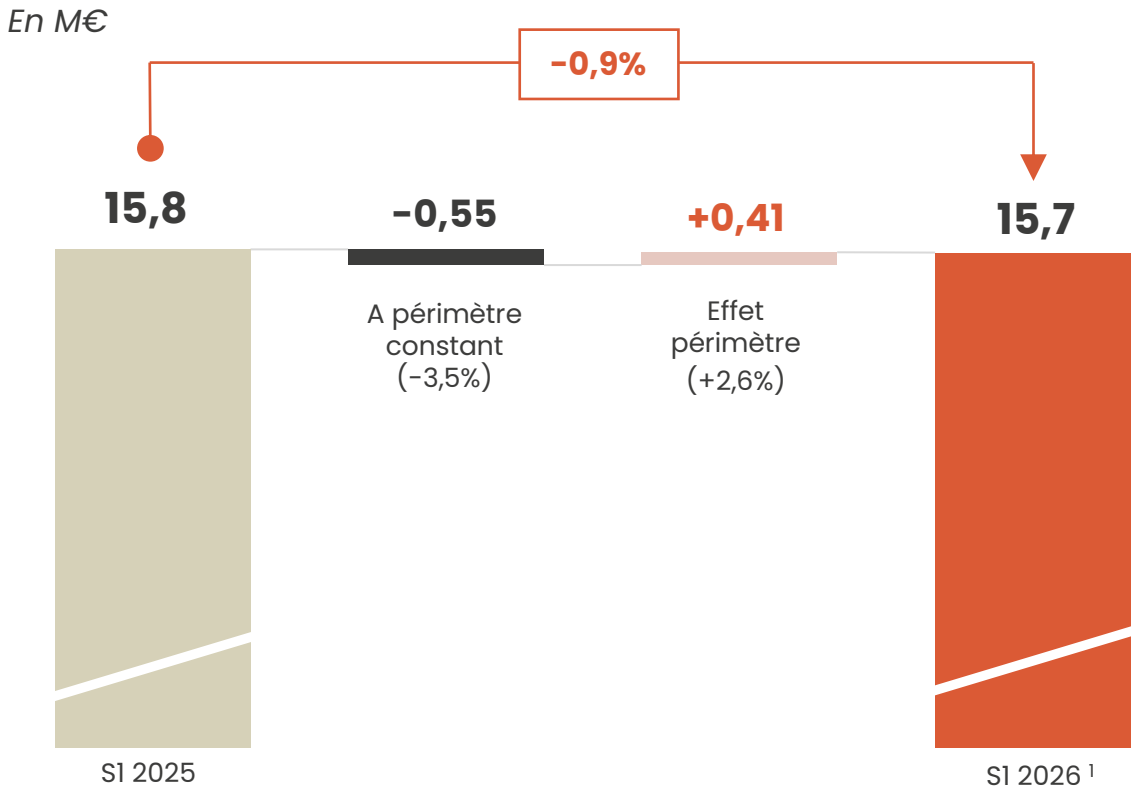


Taux de marge stable à un niveau élevé de 14,8 %
à activité comparable [1]

- ***Hausse du chiffre d'affaires Résidentiel*** *porté par un effet mix produit sur les parcelles à bâtir et une bonne tenue des ventes en bloc*
- ***Absence de vente de terrains divers vs S1 25***
  (parcelle aménagée à vocation économique)

1. Taux de marge résidentiel d'environ 14,8 % au S1 2025, hors vente de la parcelle aménagée à vocation économique.

Foncière - Revenus locatifs bruts économiques



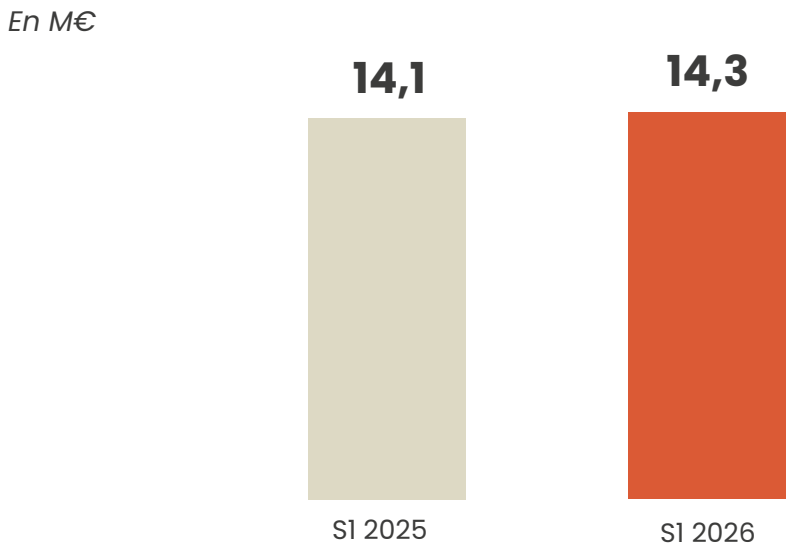
L'évolution des revenus locatifs (y compris Q/P SME) au S1 2026 (-0,14 M€) tient compte :

- **à périmètre constant** de l'impact de la baisse du taux d'occupation (-2 points vs. S1 2025) et d'une indexation encore favorable sur la période (+0,6%)
- de **l'acquisition de la Villa Saint Joseph** fin décembre 2025 (actifs de bureau prime, 100% loué à Saint-Denis)

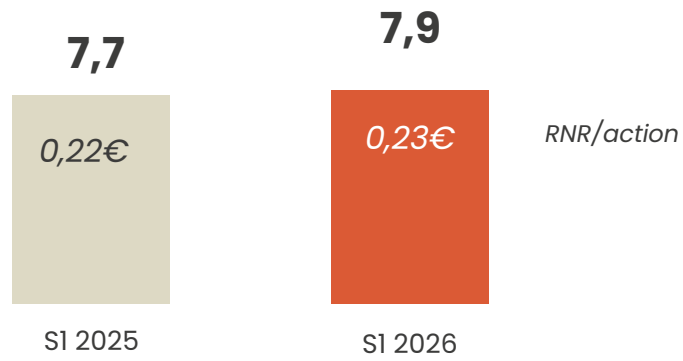
1. Dont 14,7 M€ pour le tertiaire (soit 12,9 M€ en IG (stable vs S1 25) + quote-part SME de 1,8 M€ (-0,1 M€ vs. S1 25)), 0,7 M€ pour l'agricole et divers (+0,1 M€) et 0,3 M€ pour le résidentiel (stable vs S1 25). ***Loyers bruts consolidés IFRS (hors SME) au 30.06.26 : 13,8 M€ vs 13,9 M€ au S1 25, soit -0,2%.***

Progression du RNR Foncière, assainissement de la base locative

LOYERS NETS [1] RÉSILIENTS : +1,1%



RÉSULTAT NET RÉCURRENT [2] : +2,1%

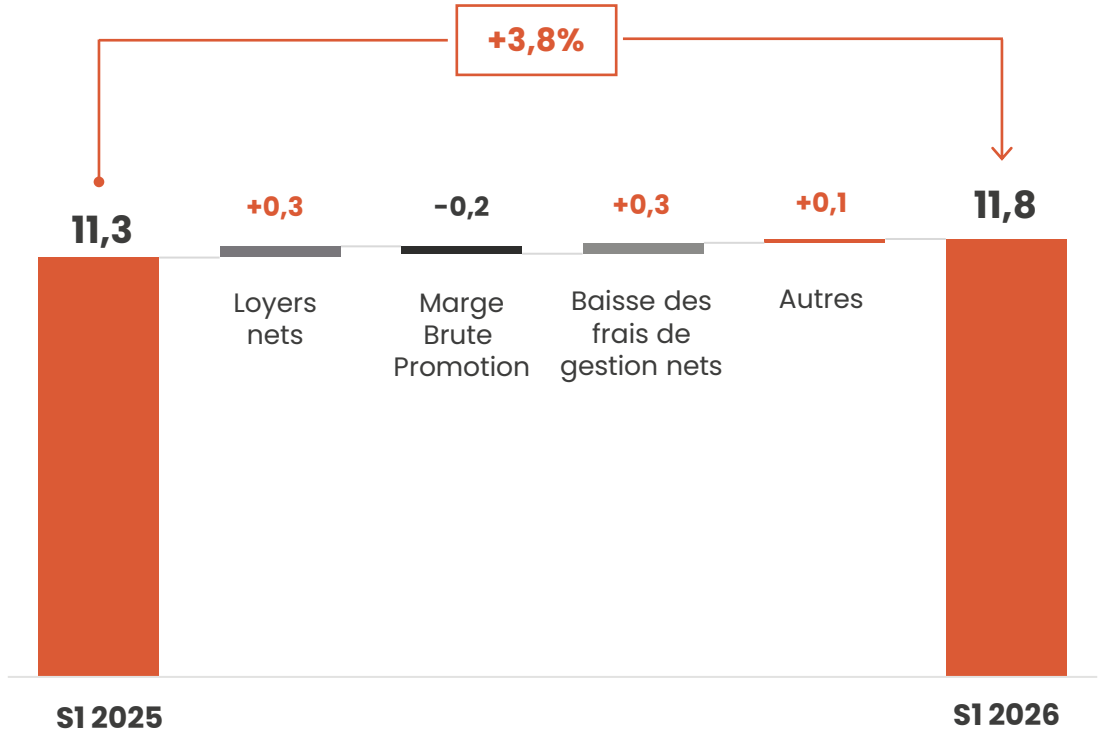


- ***Loyers nets : +1,1%,*** *avec une amélioration de 2 points du taux de conversion des loyers bruts en nets (à 91,3%) liée à un assainissement de la base locative*

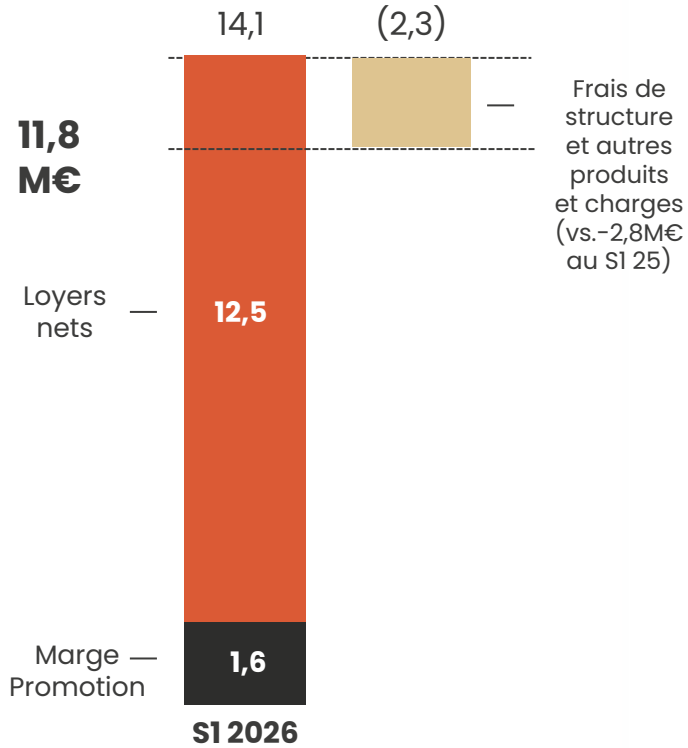
1. Tertiaire, Agricole et Divers et Résidentiel - Y compris quote-part de Sociétés Mises en Equivalence en tertiaire – ***Loyers nets consolidés (hors Q/P SME) au 30.06.26 : 12,5 M€ (+0,3 M€).***
2. Résultat Net Récurrent : résultat net IFRS provenant des activités courantes et récurrentes (méthode EPRA) = Loyers nets – (quote-part des frais de structure de la foncière + coût d'endettement - IS (yc quote-part SME)).

Résultat des activités [1] : +3,8 % à 11,8 M€

En M€



Décomposition du Résultat des activités



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).

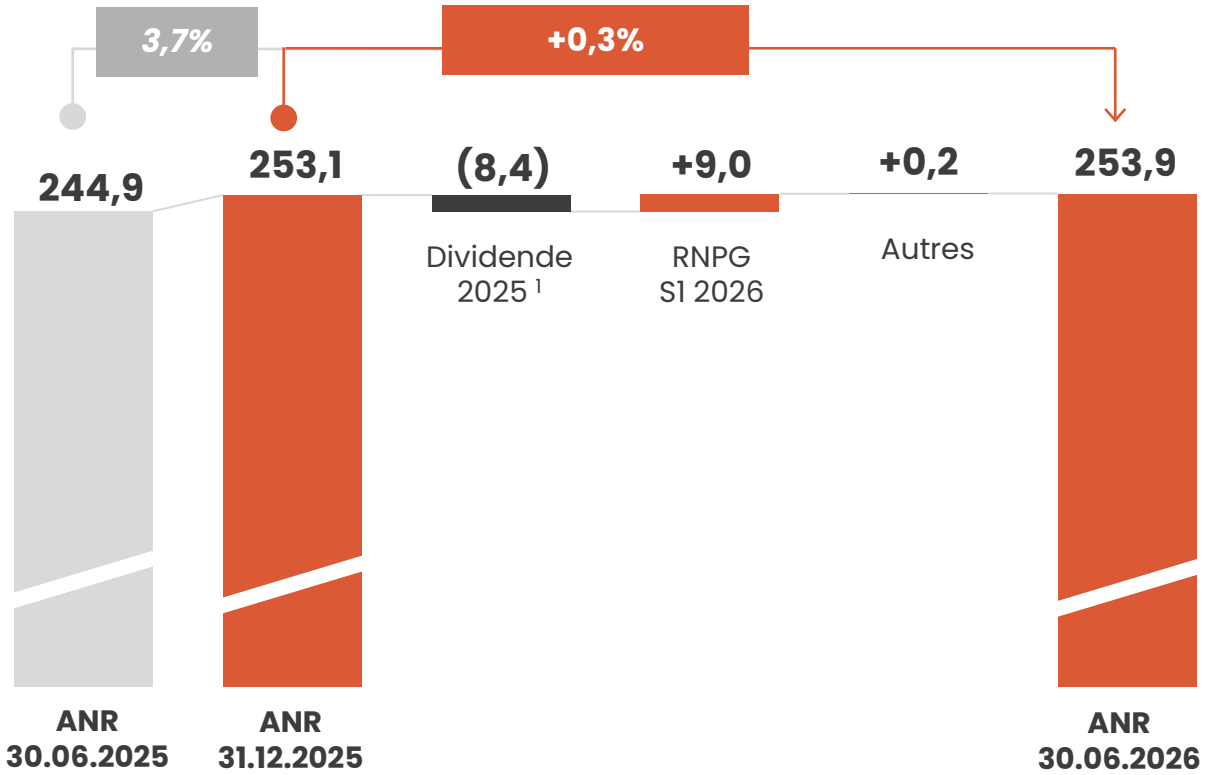
RNPG : + 3,1% à 9,0 M€

En M€	S1 2025	S1 2026	Var. 26/25 *En M€*	Var. 26/25 *En %*
Revenus	**25,7**	**25,4**	***-0,3***	***-1,0%***
Résultat des activités	**11,3**	**11,8**	***+0,4***	***+3,8%***
Solde net des ajustements de valeur	0,5	0,3	-0,2	
Plus-value de cessions	0,1	0,2	+0,1	
Autres produits et charges opérationnels	0,0	0,0	+0,0	
Quote-part des résultats des SME	1,4	1,6	+0,1	
Résultat opérationnel après SME	**13,2**	**13,8**	***+0,5***	***+3,9%***
Coût de l'endettement financier net	-2,0	-2,2	*-0,2*	
Autres charges et produits financiers	0,0	-0,2	*-0,3*	
Résultat avant impôts	**11,3**	**11,4**	***+0,1***	***+0,8%***
Impôt sur les résultats	**-2,6**	**-2,4**	*+0,2*	
Résultat net	**8,7**	**9,0**	*+0,3*	
Résultat net Part du Groupe (RNPG)	**8,7**	**9,0**	***+0,3***	***+3,1%***
Résultat net PdG par action (€)	*0,25*	*0,26*		*+4,0%*

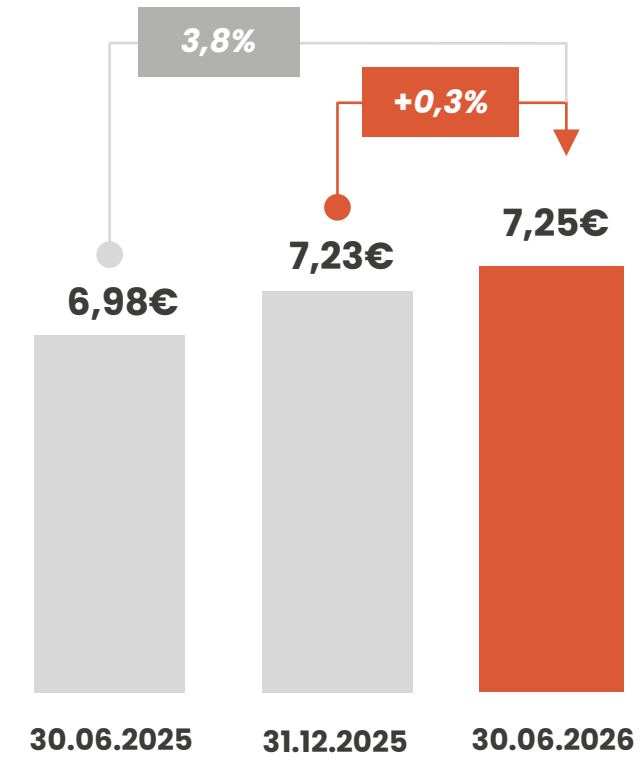
NOTA : les variations étant calculées sur la base des chiffres exacts, des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

Progression de l'Actif net réévalué sur 1 an

Évolution de l'actif net réévalué
en M€



Évolution de l'ANR/action
en €



Hors actions auto-détenues

1. Soit un dividende de 0,24€ par action versé en 2026 au titre de 2025.

Une situation financière saine

132,8 M€
Dette financière nette stable

Dont
8,7 M€
Trésorerie active

7,9 M€
Actifs financiers [1]

Dette à taux fixe [2]
85%

Maturité résiduelle longue
7 ans et 7 mois

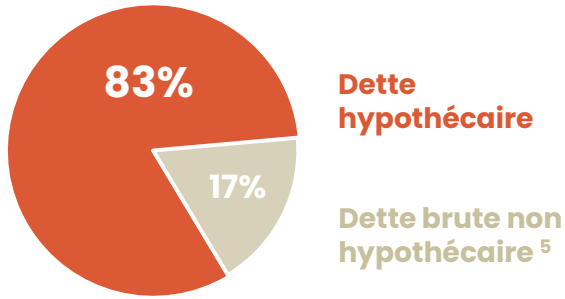
Coût moyen net
3,2% +30 bps vs fin 25

LTV [3]
32,1% vs 32,3% fin 25

ICR [4]
5,8x vs 5,9x fin 25

Dette nette/Ebitda
5,3x vs 5,6x fin 25

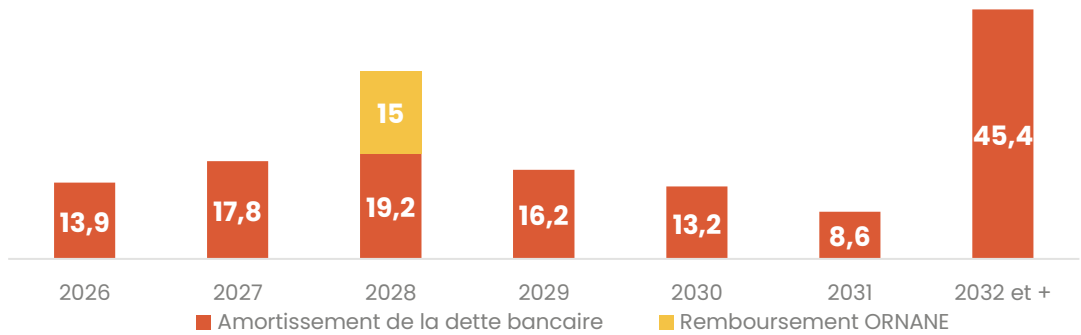
Composition de la dette brute



FAITS MARQUANTS DE LA PÉRIODE

- **Développement de projets en cours sur fonds propres**
- **≈ 11,4 M€** de remboursements d'emprunts contractuels
- **≈ 8,4 M€** de dividende *(versé le 13 juin)*

Echéancier de la dette brute, long et lissé
149,4 M€ au 30.06.2026 *(vs 159,8 M€ fin 25)*



1. Dont 7,1 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. Hors instruments de couvertures de 0,6 M€, il ressort à 32,2% vs 32,5% au 31.12.2025 / 4. ICR : Interest Coverage Ratio / 5. Ornane (14,8 M€), Prêt Garanti par l'Etat (PGE de 1,9 M€) et Prêt Participatif relance (9,3 M€)

Perspectives 2026



Centre d'affaires
La Mare – Sainte-Marie

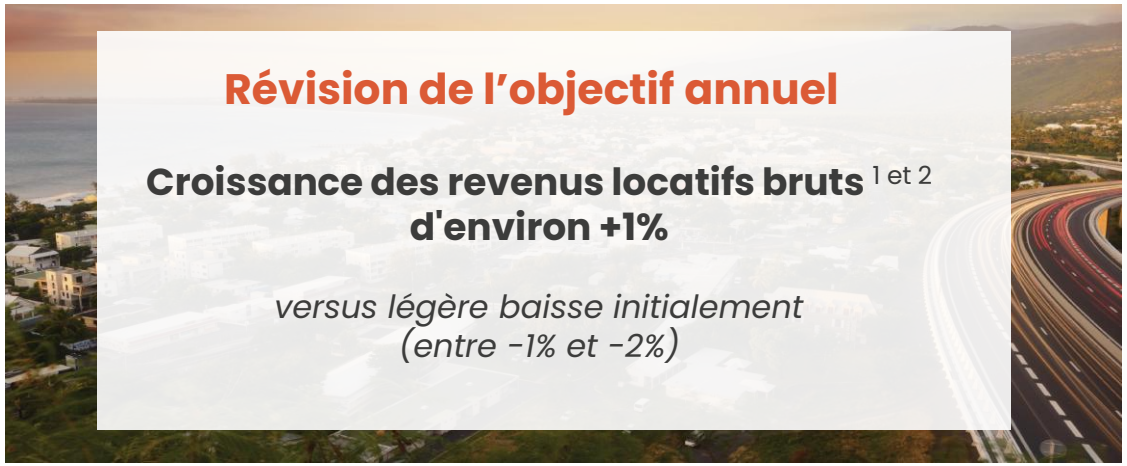


Centre d'affaires Les Turbines
La Mare Sainte-Marie

Stratégie et développement de la Foncière

PRIORITÉS STRATÉGIQUES INCHANGÉES sur le patrimoine

- **Valoriser les actifs en exploitation** pour renforcer l'attractivité de nos zones tertiaires
- **Maintenir un taux d'occupation élevé**



Révision de l'objectif annuel

Croissance des revenus locatifs bruts [1 et 2] **d'environ +1%**

versus légère baisse initialement (entre -1% et -2%)

DÉVELOPPEMENT TERTIAIRE Pipeline sécurisé [3]

≈ 67 M€





Dont

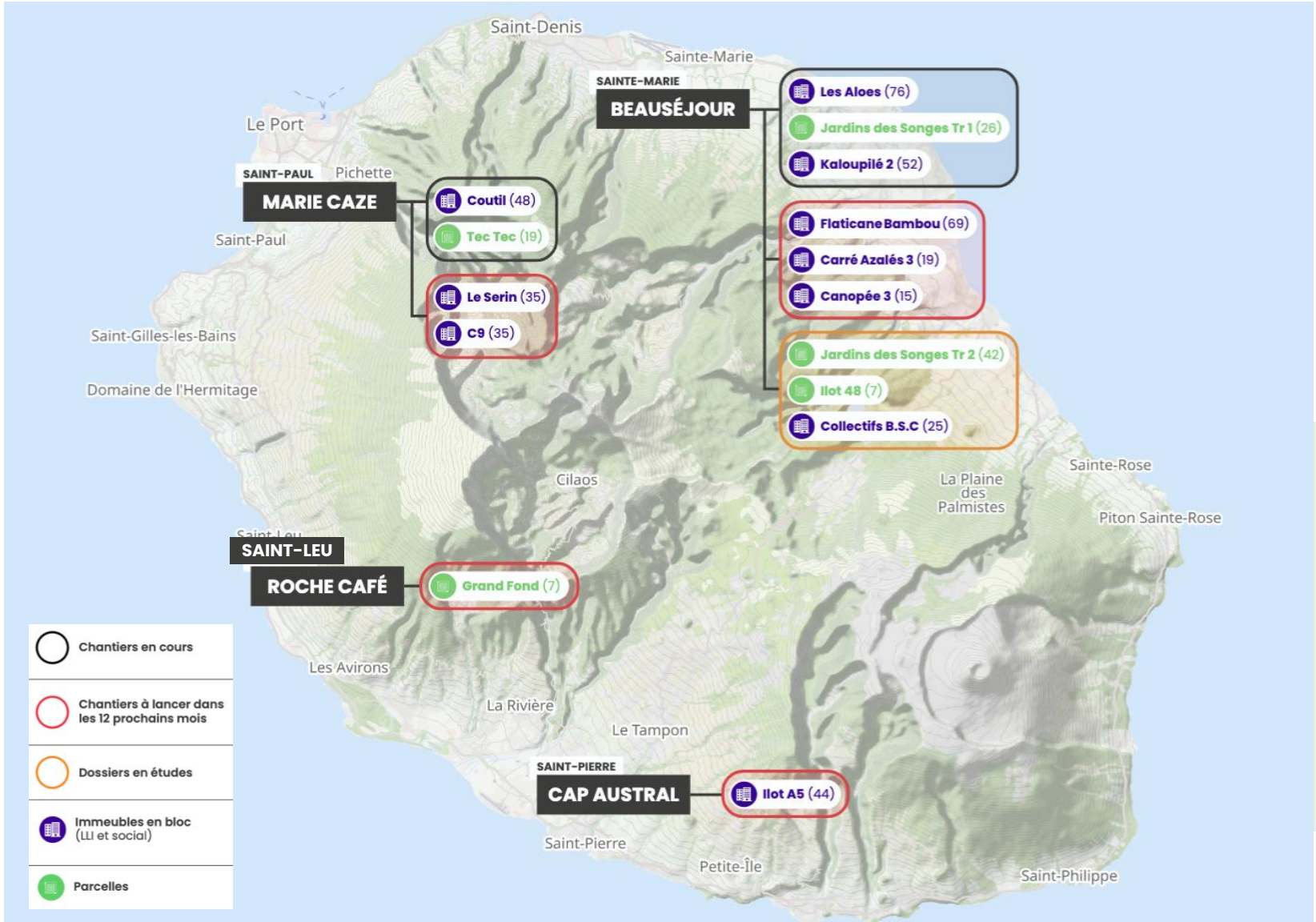
≈ 24 M€
en cours de travaux
à La Réunion et Mayotte
au S2 2027

≈ 10 M€
à lancer

dont une opération de promotion pour compte de tiers

1. Cet objectif tient compte de l'entrée en patrimoine de la Villa St Joseph, compensée partiellement par les cessions logements, d'une indexation estimée quasi nulle et d'une évolution plus favorable qu'attendue de la situation locative tertiaire (vacance, renégociation, et travaux).
2. Composé d'actifs de placement (tertiaires, fonciers et résidentiels) et de la quote-part des actifs détenus en partenariat, mis en équivalence (Q/P SME).
3. Montant d'investissements estimés sur les projets en travaux, à lancer dans les 18 mois et en étude sur fonciers sécurisés. Foncière et opportunément promotion.

Perspectives soutenues en promotion résidentielle



28,7 M€
réservations

Au 30.06.2026

133 lots
dont 2 prog. en bloc

15,1 M€
backlog

Portefeuille de projets [1]

≈ 830 lots résidentiels
sur fonciers en propriété

*dont **221** lots en travaux à fin juin*
*et **224** lots à lancer dans les 12 mois*

1. Potentiel de logements et terrains à bâtir à vendre total au 30.06.2026 (hors opération Kaz Vacoa).



Questions / Réponses

Annexes





Ville tropicale durable et coulée verte
Beauséjour - Sainte-Marie

Bilan IFRS

En M€

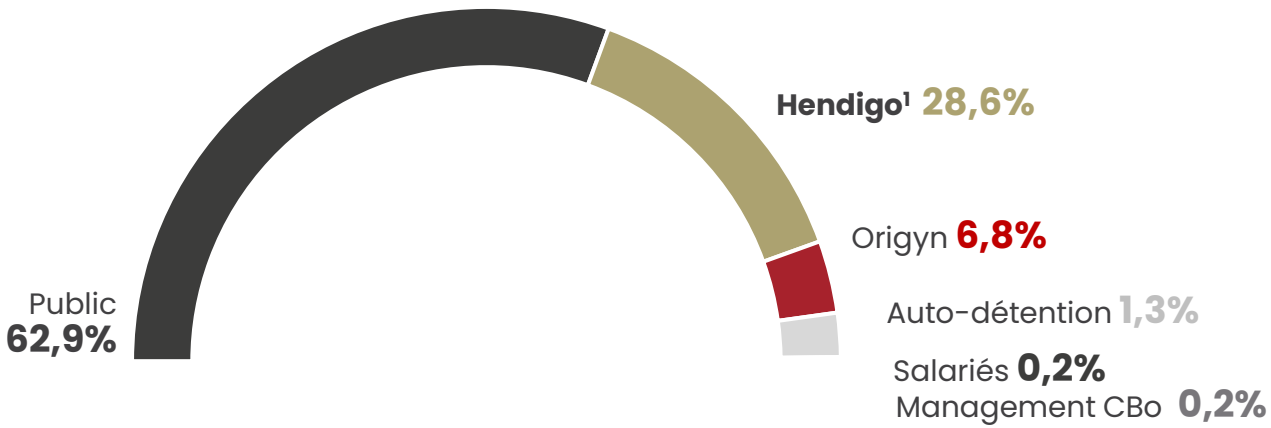
	31.12.2025	30.06.2026
Actifs non courants	**380,6**	**379,4**
Immeubles de placement (IP)	342,7	343,9
IP en cours	2,4	2,2
Titres mis en équivalence	18,1	19,2
Actifs financiers [1]	10,9	7,9
Autres actifs non courants	6,5	6,1
Actifs courants	**100,2**	**92,2**
Stocks et en cours	51,3	54,7
IP destinés à la vente	8,8	8,4
Clients et autres débiteurs	23,8	20,4
Trésorerie	16,2	8,7
Total	**480,8**	**471,6**

	31.12.2025	30.06.2026
Capitaux propres	**253,1**	**253,9**
Groupe	253,1	253,9
Intérêts minoritaires	0,0	0,0
Passifs non courants	**177,6**	**164,6**
Dettes financières MLT	135,1	121,8
Impôts différés	40,3	40,8
Autres passifs non courants	2,1	2,1
Passifs courants	**50,1**	**53,1**
Dettes financières CT	24,7	27,6
Fournisseurs et autres dettes	25,4	25,5
Total	**480,8**	**471,6**

1. Hors Titres de participations présentés en Autres actifs non courants.

Structure de l'actionnariat

Répartition du capital au 30.06.2026



ISIN : FR0010193979

Euronext Compartiment C

Instrument éligible au PEA

ELIGIBLE PEA PME

- **137 M€ de capitalisation boursière** au 30 juin 2026 (3,87€/action + 6,32% depuis 1er janvier 2026) sur la base de 35 500 000 actions

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

1. **Hendigo 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 systèmes de chauffage, ainsi que dans l'immobilier (Stratégie de long terme / Capital de 100 M€ / 100 collaborateurs).

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

Vos contacts

Relations investisseurs

Caroline Clapier
Directrice Administrative et Financière
direction@cboterritoria.com

Agnès Villeret
agnes.villeret@agence-komodo.com

Relations presse

Nathalie Cassam Sulliman
ncassam@cboterritoria.com

Dina Morin
dmorin@capvalue.fr

Pour nous joindre, n'oubliez pas de tenir compte du décalage horaire avec La Réunion

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