

RAPPORT D'ACTIVITÉ

# 14



# SOMMAIRE

**04**

**LE MOT  
DU PRÉSIDENT**

**06**

**CBo Territoria  
EN BREF**

**10**

**FONCIÈRE  
2014**

**13**

**PROMOTION  
2014**

**16**

**RÉSULTATS  
FINANCIERS**

**14**  
**CBo  
Territoria**



# RAPPORT D'ACTIVITÉ



**18**

**DÉVELOPPEMENT  
ET PERSPECTIVES**



**20**

**DÉVELOPPEMENT  
DURABLE**



**22**

**GOVERNANCE  
ET MANAGEMENT**

**24**

**ACTIONNARIAT  
ET DONNÉES BOURSIÈRES**



**26**

**ZOOM SUR  
LA RÉUNION**



Éric WUILLAI, Président-directeur général  
CBo Territoria

## Le mot du président

2014 restera une étape décisive dans la constitution de la Foncière CBo Territoria avec la livraison des grands équipements commerciaux du Parc d'activité du Portail à Saint-Leu : le centre commercial E.Leclerc et sa galerie marchande, le retail park, le Quick.

Si l'impact sur le compte de résultat 2014 est peu significatif, la Foncière de CBo Territoria n'en franchit pas moins un cap décisif avec plus de 265 M€ d'immeubles de rendement en service, portés à 290 M€ au 31 décembre 2015, notamment grâce à la livraison sur le même site du dernier actif majeur, le siège et la base logistique de SOREDIP.

La création d'une zone d'activité au Portail sur 30 hectares en bordure de la route des Tamarins nouvellement livrée, avait été lancée en 2009. Elle représentait un véritable défi compte-tenu notamment de la topographie du site présentant une pente moyenne de 25%. C'est aujourd'hui un pari réussi dont nous pouvons nous enorgueillir.

2014 marquera également une étape clé dans la réalisation du projet phare de la ville nouvelle de Beauséjour avec le lancement de la gamme PILA d'accession différée à la propriété. Inspiré de la location-accession, ce produit s'adresse directement aux classes moyennes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources de l'intermédiaire et qui bénéficieront au terme de 6 ans de location d'une possibilité d'acquérir leur logement moyennant une remise substantielle de plus de 20% sur le prix du neuf grâce à la rétrocession par CBo Territoria de plus de 70% de l'économie d'IS réalisée. Cette nouvelle offre rendue possible par la loi Girardin mais surtout grâce au soutien financier de l'Agence Française de Développement, est une innovation 100% CBo Territoria. Elle va fortement contribuer à la réalisation du cœur de ville de Beauséjour.

2014 c'est aussi pour CBo Territoria le premier pas franchi hors La Réunion avec l'acquisition d'un terrain destiné à la

réalisation d'une opération de promotion immobilière de 12 000 m<sup>2</sup> de bureaux dans le Département Français de Mayotte où notre groupe a été retenu comme lauréat de l'appel d'offre lancé par la CGSS pour y établir son siège social.

Il nous reste pour autant de nombreux défis à relever dans un monde en perpétuel changement. Si la loi Duflot a connu, ici comme en métropole, un échec retentissant avec moins de 3% des ventes en promotion immobilière, le nouveau dispositif Pinel DOM qui permet aux investisseurs de déduire jusqu'à 18 000 € par an de leurs impôts pour tout achat réalisé avant le 31/12/2016, devra faire ses preuves. Il faudra cependant que la confiance revienne chez les investisseurs et les particuliers à un moment où les taux bancaires sont exceptionnellement bas mais les banques moins prêtes.

Le Gouvernement a annoncé un plan logement pour l'outre-mer auquel la







Centre commercial E.Leclerc - Parc d'activité du Portail (Saint-Leu)

Fédération des Promoteurs Immobiliers de La Réunion est associée pour sa déclinaison locale. Les incitations fiscales en faveur des investisseurs qui ont permis de construire La Réunion ces dix dernières années arriveront en principe à terme fin 2016 pour la Pinel DOM et fin 2017 pour la Girardin. Le ministère des outre-mer affirme vouloir assurer la transition en douceur vers de nouveaux dispositifs.

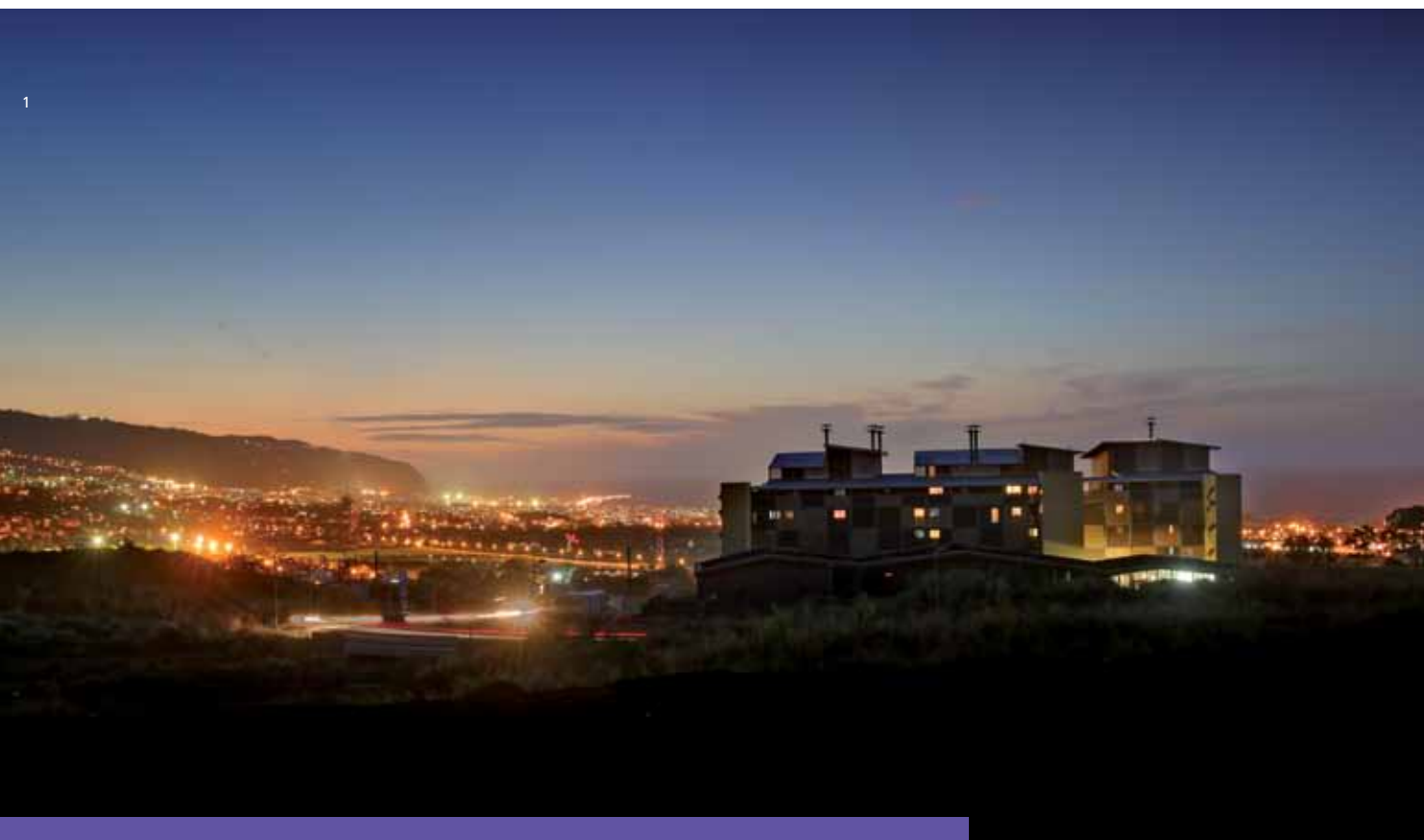
En 2015, notre société poursuivra son adaptation aux évolutions du marché et notamment en terme de commercialisation avec une forte croissance de nos offres destinées aux particuliers : revente de nos logements en fin de défiscalisation, parcelles viabilisées, logements PILA et offres primo-accédants, locaux commerciaux et d'entreprise...

Une direction commerciale et des agences immobilières seront mises en place pour être plus proche de nos clients.

Les prémices de la reprise économique permettent également d'augurer un rebond dans l'immobilier d'entreprise avec l'aboutissement de plusieurs contrats négociés en 2014.

Enfin, la consolidation de la Foncière assure à notre entreprise des revenus stables récurrents, gage de pérennité. Il nous faut cependant continuer à anticiper, innover et nous adapter aux changements de notre environnement économique et sociétal pour assurer la croissance de notre entreprise et conserver la confiance renouvelée de nos actionnaires.

Éric WUILLAI  
**Président-directeur général**  
**CBo Territoria**



# CBo Territoria en bref

1 - Beauséjour (Sainte-Marie)

Parc d'activité du Portail (Saint-Leu) :

- 2 - Enseigne de restauration rapide
- 3 - SOREDIP
- 4 - Retail park

## **Aménageur - Promoteur - Foncière, CBo Territoria est un opérateur immobilier global actif sur le département de La Réunion.**

Propriétaire foncier intervenant en amont de la chaîne de création de valeur, le Groupe développe une offre immobilière particulièrement diversifiée. Il est ainsi devenu rapidement l'acteur local de référence de l'immobilier.

Fort d'une capacité éprouvée de croissance rentable, CBo Territoria est coté sur le marché Euronext de la Bourse de Paris depuis son transfert d'Alternext opéré en décembre 2011.

## **Un patrimoine foncier unique**

Propriétaire d'un patrimoine foncier de 3 000 hectares, CBo Territoria dispose d'un atout unique.

Ces réserves foncières sont généralement bien situées et desservies par les principaux axes structurants de La Réunion. Elles sont constituées très majoritairement de terrains agricoles (1 800 hectares) et d'espaces naturels (1 000 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. D'autres emprises foncières de grande taille se trouvent à proximité des

pôles de développement économique et urbain de Saint-Denis (chef-lieu et capitale administrative et économique, au nord), de la côte ouest (et de la ville du Port, point d'entrée de toutes les importations, au nord-ouest) et de Saint-Pierre (capitale du sud, microrégion en fort développement).

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 2014, à Sainte-Marie, Saint-Paul, Saint-Leu et Saint-Pierre. Portant sur une superficie totale de plus de 180 hectares, ces opérations à développer sur des durées de 2 à 10 ans, offrent un potentiel constructif total de plus de 2 650 logements et 86 500 m<sup>2</sup> de locaux professionnels.

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 et en investissement.

**CBo Territoria opère sur deux métiers**

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

■ **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, majoritairement sur le secteur de l'immobilier résidentiel, en logements et terrains à bâtir. 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, est majoritairement développée dans l'immobilier professionnel offrant un rendement élevé.





1 - Les Jardins d'Ugo (Saint-Pierre)  
 2 - Les Portes de Beauséjour (Sainte-Marie)  
 3 - Beauséjour (Sainte-Marie)

### Activité 2014

- Aménagement en cours sur 180 hectares de terrains.
- Limitation prudentielle des volumes en promotion immobilière, chiffre d'affaires de 42,2 M€ (- 32 %) dans un contexte national peu porteur.
- Confirmation de la mutation vers la Foncière : poursuite de la croissance des revenus locatifs à 15,4 M€ (+ 13 %), portée par un patrimoine à la valeur reconnue.

### Perspectives

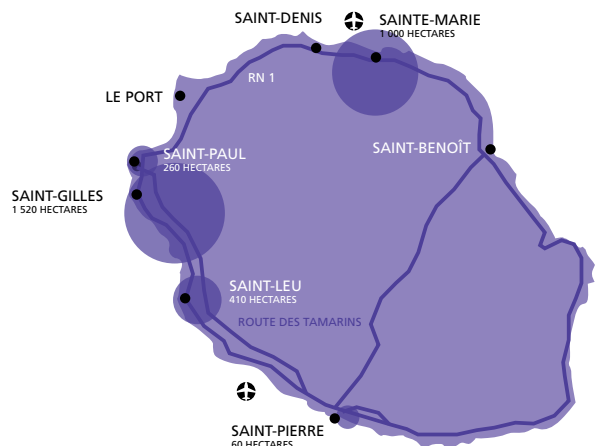
- Portefeuille d'opérations sur des terrains maîtrisés, offrant une réelle visibilité sur le potentiel de développement.
- Poursuivre le développement du Groupe, avec une capacité financière sécurisée, vers un profil renforcé de Foncière.

### Valeurs

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

### Chiffres clés 2014

<b>Chiffre d'affaires :</b>	60,7 M€ (- 23 %)
<b>Résultat des activités :</b>	13,0 M€ (- 17 %)
<b>Résultat opérationnel :</b>	12,7 M€ (- 39 %)
<b>Résultat net Part du Groupe :</b>	10,4 M€ soit 0,32 € / action (- 41 %)
<b>Cash-flow courant :</b>	8,6 M€ (- 27 %)
<b>Capitaux propres Part du Groupe :</b>	168,9 M€ (+ 3,3 %)
<b>Valeur totale des actifs patrimoniaux :</b>	336,8 M€ (+ 5,7 %)
<b>Endettement net :</b>	51 % des actifs immobiliers
<b>Actif net réévalué :</b>	171,4 M€ soit 5,33 € / action (+ 2,2 %)







Résultat  
opérationnel

12,7 M€

- 39 %

Résultat net  
Part du Groupe

10,4 M€

soit 0,32€ / action

Chiffre  
d'affaires

60,7 M€

- 23 %

Actif net  
réévalué

171,4 M€

+ 2,2 %

soit 5,33€ / action

Valeur totale  
des actifs  
patrimoniaux

336,8 M€

+ 5,7 %





# Foncière : activité 2014

Parc d'activité du Portail (Saint-Leu) :

- 1 - Galerie marchande, Centre commercial E.Leclerc
- 2 - Siège et entrepôt logistique de SOREDIP
- 3 - Le Portail (Saint-Leu)
- 4 - Centre d'entretien de la route des Tamarins

**Développeur pour compte propre, investisseur et gestionnaire d'un patrimoine en immobilier professionnel et résidentiel, CBo Territoria a vocation à renforcer son profil de Foncière, notamment sur le secteur de l'immobilier professionnel.**

## Développement en Immobilier professionnel

En matière de développements immobiliers patrimoniaux, l'année 2014 a enregistré la livraison des actifs phares sur le Parc d'activité du Portail à Saint-Leu et la confirmation de la mutation du Groupe vers l'activité de Foncière. Cette dernière enregistre une progression de 45 % des immeubles de rendement en service en immobilier d'entreprise, une progression

de 87 % des surfaces commerciales et une hausse de 6 points du taux de location.

Le 1<sup>er</sup> semestre 2014 a enregistré la mise en service du Centre commercial du Portail (18 000 m<sup>2</sup> de surface plancher dont 8 600 m<sup>2</sup> en surface de vente, actif achevé d'une valeur de 44,6 M€ entièrement loué par le Groupe Excellence, adhérent au réseau E.Leclerc). Cet actif, ouvert au public en août, a généré des revenus locatifs dès le 2<sup>nd</sup> semestre 2014. Le Retail Park et l'enseigne de restauration rapide Quick ont été livrés au 2<sup>nd</sup> semestre 2014 (4 500 m<sup>2</sup> de surface plancher avec un taux de commercialisation de 100 %, d'une valeur de 12,7 M€) et ont également généré de premiers revenus locatifs.

Ces mises en service 2014 permettent d'enregistrer une progression des surfaces du patrimoine Immobilier professionnel de 43 %. Le taux d'occupation du patrimoine

professionnel au 31 décembre 2014 est de 94 % et le rendement brut de 8,1 % (avant inoccupation).

Toujours au Portail dernier actif en cours de travaux : l'entrepôt logistique du Groupe SOREDIP (6 800 m<sup>2</sup> de surface utile dont 650 m<sup>2</sup> de bureaux) ; débuté fin 2013, sa livraison programmée pour le 1<sup>er</sup> semestre 2015. CBo Territoria a obtenu un financement à hauteur de 8,4 M€ pour cet ensemble immobilier valorisé à 12,4 M€.

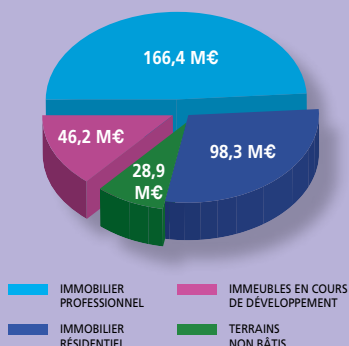
## Développement en Immobilier résidentiel

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

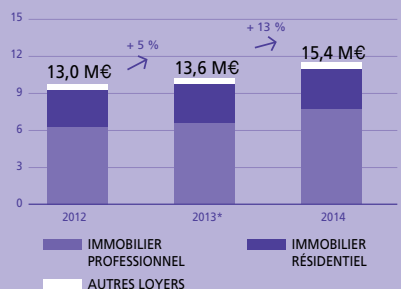




### DES ACTIFS PATRIMONIAUX DE 336,8 M€ au 31/12/2014

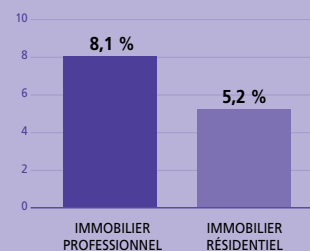


### CROISSANCE DES REVENUS LOCATIFS (en M€)



\* retraité selon la norme IFRS 11 à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014

### RENDEMENT BRUT DES ACTIFS PATRIMONIAUX (en %) au 31/12/2014



L'année 2014 a été marquée par :

- La livraison de l'opération mixte « Jardins d'Ugo » (tranche 2 pour 51 logements) à proximité du centre-ville de Saint-Pierre au 1<sup>er</sup> semestre 2014.
- La poursuite de la construction de deux opérations « PILA » d'accession différée à la propriété, programmes pilotes à Beauséjour totalisant 118 logements. L'économie d'impôt sur cette opération a été constatée sur l'exercice 2013, compte tenu des conditions d'octroi du bénéfice de la défiscalisation dans le cadre du dispositif Girardin IS.
- Le lancement des travaux de 3 nouvelles opérations « PILA » d'accession différée à la propriété à Beauséjour totalisant

95 logements. Ces programmes ont généré une économie d'impôt constatée dans les comptes 2014 (même dispositif).

L'année 2014 voit ainsi la poursuite du développement du patrimoine de logements locatifs intermédiaires, qui participent au développement des quartiers. Par ailleurs, et conformément à la stratégie de cession du résidentiel locatif arrivé en fin de période de détention obligatoire, le Groupe a vendu 21 lots en 2014.

### Des actifs patrimoniaux d'une valeur totale de 336,8 M€, reconnue par expertise indépendante

La valeur totale au 31 décembre 2014 des Actifs patrimoniaux (total des Actifs immobiliers,

hors Stocks de l'activité de promoteur) s'élève à 336,8 M€ (contre 322,2 M€ au 31/12/2013), en progression de 6 %.

Les investissements nouveaux se sont élevés à 32,6 M€ en aménagement et construction. La réévaluation en juste valeur des actifs, réalisée par expertise indépendante confiée au cabinet DTZ, a accusé en 2014 une perte nette de 1,7 M€, en raison de :

- L'impact du passage au régime de droits d'enregistrement des immeubles bâtis depuis plus de 5 ans, et de la hausse de ces taux à 6,9 %,
- La décote appliquée par les experts sur les prix de vente dans le secteur résidentiel et sur les valeurs locatives de marché sur l'immobilier professionnel, dans un contexte de tension.



1 - Résidence Canopée, 1<sup>er</sup> programme PILA - Beauséjour (Sainte-Marie)  
 2 - Les Jardins d'Ugo (Saint-Pierre)  
 3 et 4 - Programmes PILA en construction - Beauséjour (Sainte-Marie)

Cette variation de juste valeur intègre néanmoins de nouveaux droits à construire sur des terrains pour 2,2 M€, générateurs de revenus futurs.

Participant à ces Actifs patrimoniaux, la valeur des actifs de rendement (immeubles locatifs bâtis) en service atteint 264,8 M€ au 31 décembre 2014 (+ 56,3 M€, soit + 27 %). Elle est composée d'immobilier professionnel pour 166,4 M€ et d'immobilier résidentiel pour 98,3 M€.

#### Des revenus locatifs sécurisés, en progression de 13 %

CBo Territoria a enregistré en 2014 une progression de 13 % de ses revenus locatifs bruts à 15,4 M€, contre 13,6 M€ en 2013.

Les actifs d'immobilier d'entreprise ont généré 67 % des revenus locatifs totaux, avec des loyers sécurisés par des baux conclus majoritairement avec des filiales de grands groupes et des locataires issus des secteurs public ou parapublic. L'attractivité du patrimoine est confirmée par le niveau d'occupation supérieur à 90 %.

Les revenus nets de charges immobilières dégagés en 2014 se sont élevés à 13,6 M€ (+ 13 %). Cet excédent brut d'exploitation atteint ainsi le niveau de 88 % des revenus locatifs bruts, bénéficiant de la maîtrise des charges immobilières et d'une contribution accrue des loyers générés par les actifs en immobilier d'entreprise.

#### Un patrimoine locatif diversifié et rentable

Au 31 décembre 2014, CBo Territoria est propriétaire et gestionnaire d'un patrimoine locatif en exploitation (actifs de rendement) composé de 75 000 m<sup>2</sup> d'immobilier d'entreprise et de 522 logements (42 400 m<sup>2</sup>).

Le patrimoine du pôle Immobilier d'entreprise est diversifié et composé de 45 500 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux, de 22 500 m<sup>2</sup> de bureaux et de 7 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités. Le rendement brut moyen de ces actifs, mesuré sur la valeur d'actif expertisée, atteint le niveau élevé de 8,1 %.

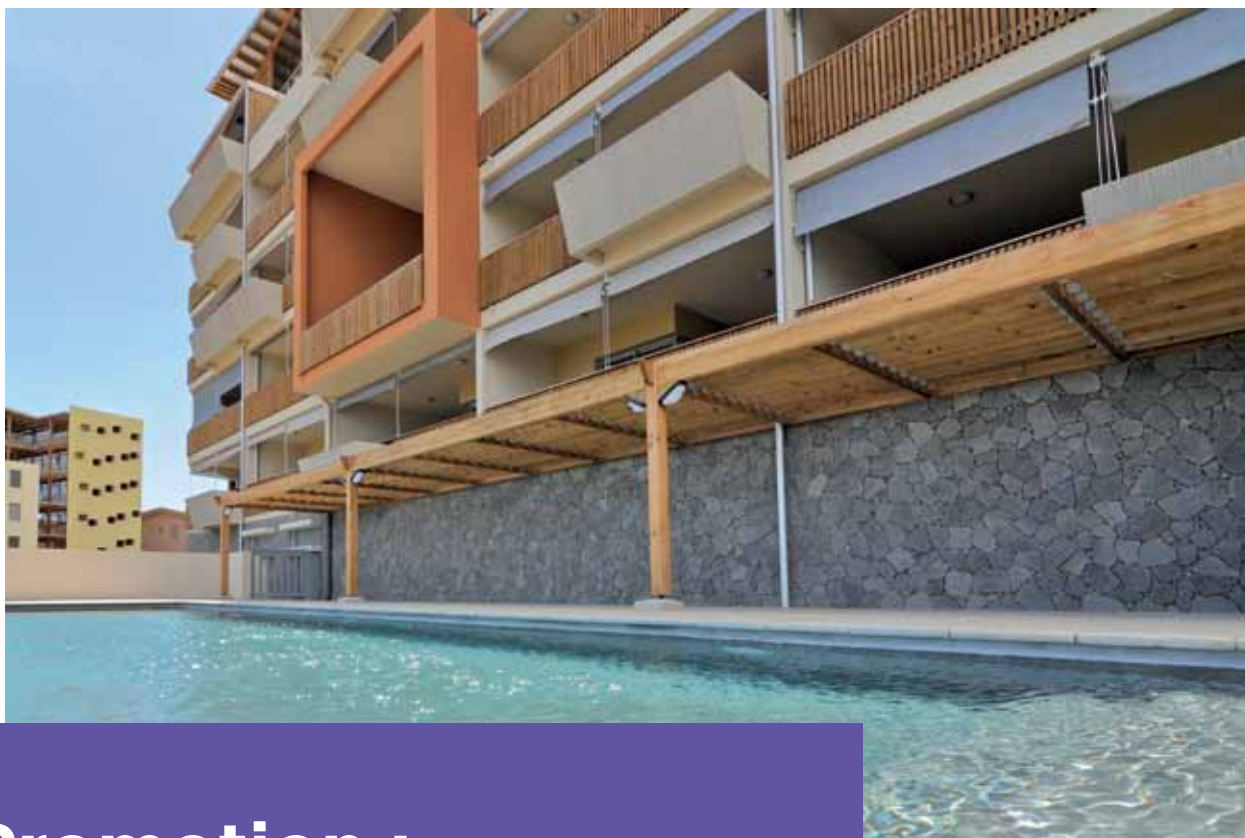
La totalité du patrimoine locatif du pôle Immobilier résidentiel, représentant 42 400 m<sup>2</sup> de surface utile, a bénéficié du soutien des mécanismes de défiscalisation en vigueur en outre-mer. Le rendement brut de ce patrimoine est de 5,2 %.

Ce patrimoine 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 au 31 décembre 2014 de 20,2 M€.

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







Résidence Les Balcons du Parc - Beauséjour  
(Sainte-Marie)

## Promotion : activité 2014

**Conformément à ses orientations stratégiques, CBO Territoria développe prioritairement ses opérations de promotion immobilière sur le secteur de l'immobilier résidentiel avec une offre diversifiée en logements et terrains à bâtir.**

**Après deux années de production soutenue en 2011 et 2012, les activités en promotion immobilière se sont ralenties dégageant un chiffre d'affaires global 2014 de 42,2 M€**

Dans un contexte national peu favorable (environnement macro-économique dégradé, instabilité fiscale), l'activité en promotion immobilière diminue conformément aux attentes. L'année 2014 est une année d'inflexion, le chiffre d'affaires recule de 32 % à 42,2 M€ dans l'attente d'une reprise en 2015.

Avec un chiffre d'affaires de 36,2 M€, les lignes de produits stratégiques en immobilier bâti (Logement privé, Logement social, Immobilier d'entreprise) enregistrent un recul de 37 % et forment

près de 86 % du chiffre d'affaires total de la Promotion immobilière.

Les ventes de terrains à bâtir en parcelles individuelles ont généré un chiffre d'affaires en progression à 6 M€ en 2014 (+ 21 %).

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

Au cours de l'année 2014, deux nouveaux programmes, totalisant 66 logements, ont été lancés en travaux pour former une offre « actable » en 2014 de 145 logements. Les livraisons ont porté sur deux programmes totalisant 79 logements, réalisés à Saint-Pierre et à Sainte-Marie.

Le nombre de lots actés en 2014 (ventes notariées signées) a atteint 93 logements, contre 82 en 2013.

Les stocks au 31 décembre 2014 portent sur 77 logements (achevés et encours), dont 22 bénéficient de contrats de réservation signés.

Ces indicateurs d'activité témoignent de la reconnaissance de la qualité des

programmes et logements proposés par CBO Territoria au sein de ses « quartiers à vivre », et positionnent le Groupe comme un acteur de référence sur le secteur résidentiel privé.

**2014 : une nouvelle année difficile 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<sup>er</sup> bailleur social de La Réunion, portant sur le développement et la vente de 800 logements d'ici fin 2017, s'est néanmoins traduit en 2014 par :

■ La livraison de deux opérations lancées en 2012 pour 68 logements, et la poursuite des travaux sur trois autres opérations lancées en 2013 portant sur 103 logements (dont une actée en 2014) qui seront livrées au cours du 1<sup>er</sup> et au 2<sup>nd</sup> semestre 2015.

■ Le lancement en phase travaux d'une nouvelle opération de 30 logements, actée en vente en état futur d'achèvement (VEFA) en 2014.

## 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 » est entré en vigueur au 1<sup>er</sup> septembre 2014. Il remplace le « Duflot Dom » et intègre un relèvement du plafond global des réductions d'impôts à 18 000 € / an, contre 10 000 € / an auparavant. Le taux de réduction d'impôt atteint 29 % du montant de l'investissement. Il est étalé sur 9 ans. Ce nouveau dispositif plus attractif semble être un nouveau soutien à l'investissement locatif dans les DOM. L'impact reste cependant à confirmer.



1



2



3

1 - Beauséjour (Sainte-Marie)  
2 - Les Ateliers du Portail (Saint-Leu)  
3 - Le Victorieux - La Cocoteraie (Etang Saint-Paul)

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 processus 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 : des opérations dédiées à des clients-utilisateurs

Après une année 2013 principalement marquée par la livraison d'une opération significative, le siège régional de la Caisse d'Allocations Familiales de La Réunion et celle des locaux complémentaires (crèche

pour 570 m<sup>2</sup>), l'année 2014 a connu une reprise des ventes en VEFA avec 1 660 m<sup>2</sup> de projets actés contre 950 m<sup>2</sup> en 2013.

Développés ponctuellement sur différents sites, ces programmes d'immobilier professionnel réalisés en promotion immobilière répondent notamment à des demandes spécifiques et participent à la réussite des quartiers d'ensemble développés par le Groupe. Elles marquent également l'ouverture des sites aux acquéreurs-utilisateurs, signe de crédibilité et facteur de stabilité.

### Ventes de terrains à bâtir : dynamique et opportunités

En matière de ventes de parcelles individuelles en lotissement résidentiel, l'offre disponible en 2014 s'est établie à près de 70 lots correspondant au reliquat disponible sur 5 lotissements développés antérieurement. Les ventes ont porté sur 20 lots contre 18 en 2013.

Concernant les ventes d'« Autres terrains », activité ponctuelle et opportuniste, l'exercice 2014 n'a pas enregistré de ventes de grandes parcelles aménagées.

### Marge nette des activités en promotion immobilière de 5 M€

Sur le chiffre d'affaires total des activités en promotion immobilière de 42,2 M€ en 2014, la marge nette dégagée s'est élevée à 5 M€ (vs 9,5 M€ en 2013).

Le taux moyen de marge de 11,7 % (vs un niveau moyen de 15,2 % en 2013) reflète l'évolution du mix produit avec une contribution moins importante de l'immobilier d'entreprise générateur de marges plus élevées. La marge a également été affectée ponctuellement par des ajustements des prix de vente dans le secteur résidentiel et par l'impact ponctuel de défaillances d'entreprises.

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

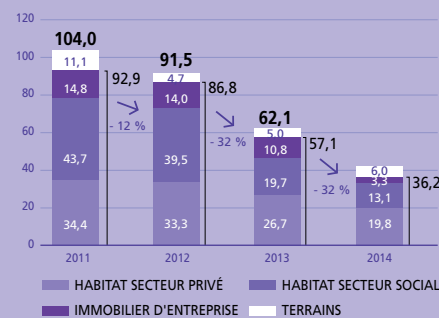




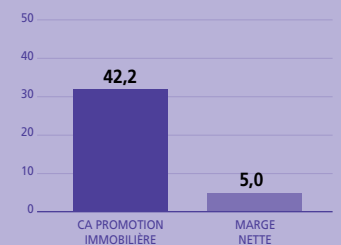
Parcelles prêtes à bâtir : 4 - Marie Caze (Saint-Paul)  
5 - Roche Café (Saint-Leu)  
6 - Palme Royale - Beauséjour (Sainte-Marie)



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



### UN NIVEAU DE MARGE MOYEN DE 11,7 % EN PROMOTION IMMOBILIÈRE (en M€)



bénéficient de la prise en compte de terrains « produits » par l'entreprise à un coût de revient inférieur aux valeurs de marché, et reconnaissent ainsi un complément de valeur issu de l'activité amont d'aménageur du Groupe.

#### 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 2014 et les projets illustrent la diversité de l'offre développée par CBo Territoria (logements collectifs, maisons en bande ou jumelées, parcelles de terrains à bâtir, ponctuellement des opérations en immobilier d'entreprise, l'ensemble sur différents sites). Elles démontrent également l'adaptation des produits aux différents segments de clientèle : investisseurs en défiscalisation, propriétaires occupants et utilisateurs, institutionnels.

- Les réseaux de commercialisation : la mise en place de réseaux de commercia-

lisation étendus (métropolitains et locaux) et l'établissement de liens renforcés avec des opérateurs institutionnels se concrétisent par le développement des ventes.

**Le chiffre d'affaires 2014 intègre des grands contrats dont la production se poursuivra en 2015. 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.**



Résidence du Belvédère - Beauséjour (Sainte-Marie)

# Résultats financiers 2014

## Les résultats annuels 2014 confirment le positionnement de Développeur - Promoteur - Foncière.

Ils font ressortir :

### Un chiffre d'affaires de 60,7 M€ (- 23 %)

En 2014, CBo Territoria a réalisé un chiffre d'affaires total de 60,7 M€ (- 23 %) avec une évolution contrastée selon les deux activités du Groupe :

■ L'activité de Foncière poursuit sa progression régulière avec des revenus locatifs bruts de 15,4 M€, en hausse de 13 %.

■ La Promotion immobilière, après des années 2011 et 2012 de forte progression (+ 80 %), et une année 2013 en recul, enregistre en 2014 un chiffre d'affaires total de 42,2 M€ en recul de 32 %, avec un repli plus sensible en vente d'immeubles bâtis.

### Résultat des activités de 13 M€ en recul limité (- 17 %)

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 13,6 M€ en hausse de 13%.

Cet EBITDA représente 88,2 % des revenus locatifs bruts contre 88,6 % en 2013. Cette diminution ponctuelle est liée à la légère baisse du taux de location en immobilier professionnel. Le niveau reste néanmoins dans les standards de la profession.

■ La marge en Promotion dégagée en 2014 est en recul de 47 % à 5 M€ contre 9,5 M€ en 2013.

Après prise en compte des Frais de gestion non répartis (5,5 M€, en diminution de 0,4 M€), la progression régulière des revenus locatifs nets de la Foncière permet au résultat des activités de n'enregistrer qu'un recul limité de 17 % pour s'élever à 13 M€ contre 15,6 M€ en 2013.

### Diminution du résultat opérationnel et du résultat avant impôts à 7,4 M€

Du fait d'un impact des réévaluations en juste valeur des immeubles de placement à la baisse de - 1,7 M€ vs + 4 M€ en 2013 (soit - 5,7 M€), le résultat opérationnel

2014 enregistre une diminution de 39 % à 12,7 M€.

Le résultat financier constitué en quasi-totalité du coût de l'endettement net lié à l'activité de Foncière et bénéficiant d'un coût de la dette maîtrisé, est contenu à - 5,3 M€.

Le résultat avant impôts atteint ainsi 7,4 M€ (- 52 %).

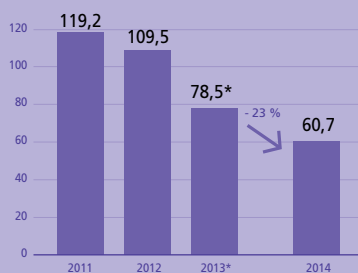
### Un résultat net part du Groupe en baisse (10,4 M€ / - 41 %)

Les investissements résidentiels patrimoniaux sur la nouvelle offre d'accession différée à la propriété ont généré une réduction d'impôts de 5,5 M€ en 2013 (vs 7,2 M€ en 2013), permettant au Groupe de dégager un gain net d'IS de 2,8 M€ (contre 1,9 M€ en 2013).

Intégrant ainsi une charge d'impôts sur les sociétés limitée à 2,7 M€ (et constituée en partie d'impôts différés), et après prise en compte du résultat revenant aux minoritaires (- 0,1 M€), le résultat net Part du Groupe atteint 10,4 M€, représentant un niveau de 0,32 € par action, en baisse de 41 %.

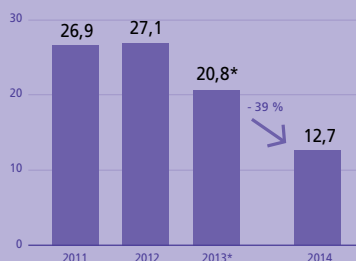


## TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES (en M€)

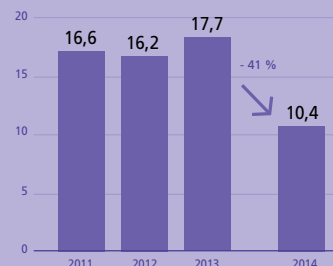


\* retraité selon la norme IFRS 11 à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014

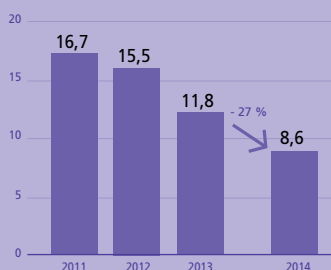
## RÉSULTAT OPÉRATIONNEL (en M€)



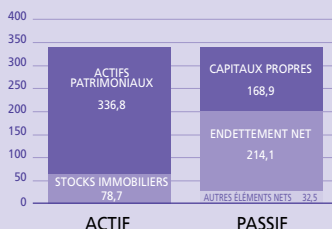
## RÉSULTAT NET PART DU GROUPE (en M€)



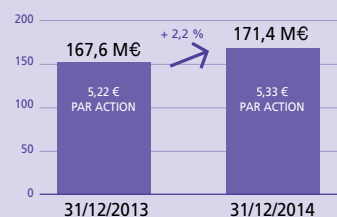
## CASH-FLOW COURANT (en M€)



## UNE STRUCTURE FINANCIÈRE ÉQUILIBRÉE au 31/12/2014 (en M€)



## ACTIF NET RÉÉVALUÉ



### Cash-flow courant

Impacté par la diminution du chiffre d'affaires Promotion, le cash-flow courant diminue à 8,6 M€ affichant un recul significatif (- 27 %) mais cette baisse est à relativiser par la contribution croissante de l'activité de Foncière.

Conformément à la stratégie de développement du Groupe, ce cash-flow sera réinvesti 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 169,7 M€ au 31/12/2014 (dont Part du Groupe à hauteur de 168,9 M€ / + 5,4 M€).

■ L'actif immobilier total atteint 415,5 M€ : le patrimoine constitué d'immeubles de placement s'élève à 336,8 M€, auxquels s'ajoutent des stocks immobiliers de 78,7 M€.

■ Le niveau d'endettement net global est maîtrisé : il s'élève à 210,4 M€, représentant 51 % de la valeur totale des actifs immobiliers et 44 % 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 à hauteur de 26,5 M€ en 2012, largement sur-souscrite, a permis une diversification des sources de financement en vue de la poursuite du développement.

### Un actif net réévalué représentant 5,33 € par action (+ 2,2 %)

L'actif net réévalué, proche des capitaux propres Part du Groupe, atteint 171,4 M€ au 31 décembre 2014, représentant un niveau de 5,33 € par action en progression de 2,2 % sur un an (après versement d'un dividende de 0,13 € / action en juin 2014).

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



Beauséjour (Sainte-Marie)

Mont Roquefeuil et Port de Saint-Gilles



# Développement et perspectives

## Des terrains maîtrisés 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 (Zones d'Aménagement Concerté) ou via des permis d'aménager.

■ ZAC « Marie Caze » à La Plaine Saint-Paul (opération de 725 logements sur 30 hectares) : le Dossier de réalisation par la Ville a été approuvé durant l'exercice 2013, le démarrage des travaux d'aménagement a été lancé fin 2014, pour une offre commerciale dès 2015.

■ ZAC « Roche Café » à Saint-Leu (opération de 265 logements sur 14 hectares) : les travaux d'aménagement ont redémarré en fin d'année 2013 et l'offre commerciale a été lancée dès la fin de la même année.

■ ZAC « Cap Austral » à Saint-Pierre (opération de 700 logements sur 32 hectares) : les travaux se poursuivent pour le développement d'une offre nouvelle de parcelles et de logements, commercialisée début 2014.

■ Nouvelle ville de « Beauséjour » à Sainte-Marie : les travaux se poursuivent afin de renforcer le profil urbain du site et rendre 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 2015 constituera ainsi une année de préparation d'une offre élargie géographiquement avec le développement de nouveaux sites sur lesquels sera programmée en premier lieu l'offre nouvelle pour 2015 en lotissement et logement social.

■ Parc d'activité du « Portail » à Saint-Leu : l'effet d'entraînement créé par la livraison du Centre commercial mi-2014, confirmé par la livraison du Retail Park au 2<sup>nd</sup> semestre 2014 contribuera à dynamiser la zone.

## 2015 : une nouvelle année de croissance pour la Foncière

L'activité de Foncière de CBo Territoria va continuer sa progression en 2015. La Société :

■ Bénéficiera de la livraison au premier semestre 2015 de l'entrepôt logistique SOREDIP situé sur le Parc d'activité du « Portail »,

■ Développera de nouvelles opérations et projets et notamment 2 400 m<sup>2</sup> de commerces à Beauséjour,

■ Commercialisera les deux premiers programmes de l'offre d'accession différée

à la propriété « PILA » totalisant 118 logements, à Beauséjour,

■ Poursuivra à Beauséjour le développement de 3 nouveaux programmes « PILA », lancés fin 2014 totalisant 95 logements,

■ Et mettra en chantier plusieurs centaines de logements du même type sur les trois années à venir, sur l'ensemble de ses quartiers résidentiels.

De nouvelles opérations patrimoniales en immobilier résidentiel, pour un volume de 60 à 100 logements, sont en projet en vue d'une mise en chantier fin d'année 2015, toujours dans le double objectif de bénéficier d'une réduction d'impôt ou d'un crédit d'impôt (modalité restant à entériner au Parlement Européen) et de diversifier son patrimoine, tout en poursuivant la construction de la nouvelle ville de Beauséjour.

Concernant le patrimoine résidentiel en exploitation, les opérations d'arbitrage (cession en fin de période de détention obligatoire) connaîtront une nouvelle accélération, avec une nouvelle offre, sans pour autant obérer la croissance des revenus locatifs.

Pour le développement de son activité de Foncière, CBo Territoria bénéficie d'une bonne visibilité avec un objectif de croissance des revenus locatifs bruts de 10 % en 2015, soit 16,9 M€ contre 15,4 M€ en 2014.



## La Réunion : des besoins en immobilier importants

Le secteur immobilier résidentiel est soutenu par la forte croissance démographique d'une île en phase de transition auxquels s'ajoutent des phénomènes de décohabitation et une évolution dans les « modes d'habiter ». Les besoins sont ainsi évalués à 9 000 nouveaux logements par an, un besoin durable sur les vingt prochaines années. Cette demande globale est diverse : logements sociaux (besoin évalué à 4 000 par an), logements intermédiaires et de standing (marché évalué à 4 000 par an), 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.

### Promotion immobilière : une activité contrastée

La Promotion immobilière résidentielle sur le secteur privé, l'activité sera contrastée.

En effet, l'environnement fiscal a évolué fin 2014 et semble plus adapté : le nouveau dispositif de soutien à l'investissement locatif « Pinel Dom » propose un niveau de plafond du montant annuel défiscalisable relevé à 18 000 € contre 10 000 € précédemment. Le Groupe va conserver cependant son approche prudentielle en testant l'attractivité de ce nouveau dispositif et en adaptant le volume des opérations lancées en conséquence dès le 2<sup>nd</sup> semestre.

De plus, l'action commerciale restera concentrée sur l'écoulement du stock résiduel de 77 logements (23 achevés et 54 en cours de travaux) existant en fin d'année 2014.

La Promotion immobilière en habitat social ne va reprendre que progressivement car les bailleurs sociaux sont confrontés à des difficultés de financement. Les chantiers se poursuivront sur 147 logements à livrer dans les trois prochaines années. De nouvelles opérations pourront être mises en travaux après signature des actes notariés.

La Promotion immobilière sur le secteur

professionnel offre de nouvelles opportunités étudiées pour 2015, notamment autour des projets spécialement dédiés pour des clients-utilisateurs : des projets totalisant 7 000 m<sup>2</sup> sont en cours de discussion.

CBo Territoria devrait par ailleurs concrétiser le lancement d'un quartier d'affaires à Mayotte sur un terrain stratégique de 1,2 hectares acquis en 2014 : des négociations sont en cours pour la réalisation sur cette emprise de deux projets totalisant 8 500 m<sup>2</sup> de bureaux. Les travaux pourraient être lancés fin 2015. Ce projet marquerait la diversification géographique du Groupe.

Les ventes de terrains en lotissement résidentiel seront dynamisées par une offre nouvelle et par la mise en œuvre d'une politique commerciale plus offensive.

Concernant enfin les ventes d'autres terrains, l'année 2015 devrait voir se prolonger les premières ventes de lots d'activité économique sur le site de Cap Austral ainsi que de nouvelles ventes de lots à vocation similaire sur le site du Portail.

### Éléments financiers 2015

Dans un contexte externe peu favorable (environnement macro-économique dégradé, instabilité fiscale), CBo Territoria anticipe un retour progressif à la croissance

du chiffre d'affaires en promotion immobilière, qui dégagera néanmoins une capacité d'autofinancement toujours nettement positive assurant le renforcement des capacités d'investissement en fonds propres du Groupe.

Les contrats signés avec les grands donneurs d'ordre et les opérations en cours de réalisation offrent en 2015 à CBo Territoria une bonne capacité de résistance face à des facteurs d'incertitude (situation économique mondiale, réformes fiscales, accès au crédit...).

Le Groupe a ainsi pour objectifs 2015 :

- D'augmenter le niveau d'activité en Promotion immobilière permettant de maintenir une forte génération de cash-flow ;
- Dégager des revenus locatifs en hausse de 10 %.

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





# Développement durable

## La RSE au cœur de la stratégie

CBo Territoria, premier propriétaire foncier privé de l'île de La Réunion, place le développement durable au cœur de ses préoccupations.

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<sup>ème</sup> 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 - Toiture photovoltaïque, Centre commercial E.Leclerc - Parc d'activité du Portail (Saint-Leu)  
 2 - Beauséjour (Sainte-Marie)  
 3 - Promenade de Beauséjour (Sainte-Marie)  
 4 et 5 - Résidence Les Portes de Beauséjour (Sainte-Marie)

contribuer à la transition énergétique et écologique ou privilégier les modes de déplacement doux et les transports en commun. Le Groupe place le dialogue de l'homme et de la nature au cœur de ses exigences.

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 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.**

# Gouvernance et Management

Siège social de CBo Territoria  
Quartier d'Affaires La Mare (Sainte-Marie)



## Une structure de gouvernance renforcée

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

Réuni régulièrement (quatre fois en 2014), 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 Middenext 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, tous trois formant le Comité Exécutif. 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, regroupent 50 collaborateurs, aux 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'investissement 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'information, d'analyse et de contrôle de gestion transversal et renforcé. Cet objectif de bonne gestion interne participe aussi à la production d'une information financière de qualité, notamment en vue de la mise en évidence de la contribution des différents secteurs d'activités à la formation des résultats d'ensemble.

Les comptes consolidés du Groupe, produits et diffusés chaque semestre, sont élaborés conformément aux normes comptables internationales IFRS et bénéficient d'un dispositif d'audit de premier plan (avec un

cabinet local et une signature internationale). La mission d'expertise en juste valeur des immeubles patrimoniaux est confiée à un cabinet indépendant reconnu.

Société cotée sur NYSE Euronext Paris, CBo Territoria livre une communication financière régulière sur son activité et ses résultats, retranscrite notamment sur son site [cboterritoria.com](http://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.**



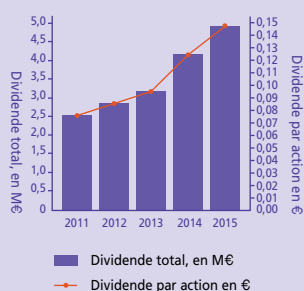
# Actionnariat et données boursières

	2010	2011	2012	2013	2014
Nombre d'actions au 31/12	31 938 325	32 010 325	32 018 825	32 145 027	32 181 005
Cours de l'action (à la clôture), en €					
. Dernier (31/12)	4,02	2,55	3,04	3,24	3,37
. Plus bas (annuel)	3,65	2,34	2,46	2,74	3,23
. Plus haut (annuel)	5,61	4,54	3,19	3,30	3,80
Capitalisation boursière au 31/12, en M€	128,40	81,60	97,30	103,75	103,75
Résultat net par nombre pondéré d'action, en €	0,54	0,52	0,51	0,55	0,32
Dividende par action, au titre de l'exercice, en €	0,08	0,09	0,10	0,13	0,15 *
Dividende total, en M€	2,60	2,90	3,20	4,18	4,83 *

\* Dividende proposé à l'approbation de l'Assemblée Générale du 5 juin 2015 statuant sur les comptes de l'exercice 2014.

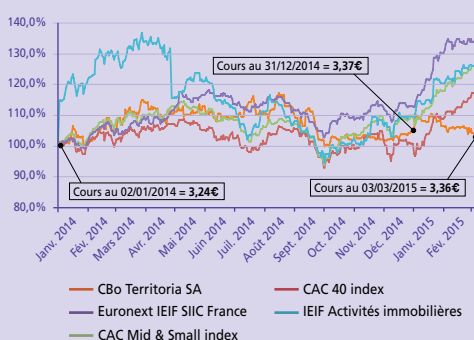
## DIVIDENDE

Par année de versement



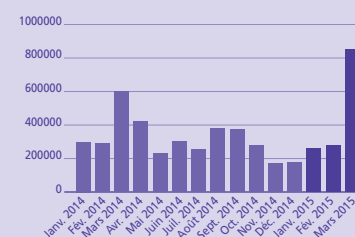
## COURS DE BOURSE

Janvier 2014 - Mars 2015  
Base 100 au 31/12/2013



## VOLUME MENSUEL ÉCHANGÉ

en nombre de titres



## Agenda et contact Actionnaires

### 5 juin 2015 :

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

### 12 août 2015 :

Annonce du chiffre d'affaires  
1<sup>er</sup> semestre 2015

### 23 septembre 2015 :

Annonce des Résultats  
1<sup>er</sup> semestre 2015

Fabien WEILL

Directeur Administratif et Financier

direction@cboterritoria.com

## Transfert et cotation sur NYSE Euronext depuis décembre 2011

Société créée en 2004 en vue de recevoir les actifs fonciers de Bourbon, CBo Territoria a été introduite sur le marché Alternext de la Bourse de Paris en mai 2005.

Fort d'un historique de croissance rentable et d'une gouvernance éprouvée, CBo Territoria a opéré le transfert de ses actions vers le Marché NYSE Euronext C en décembre 2011, avec pour objectifs de rejoindre le marché de cotation des opérateurs immobiliers comparables (Promoteurs et Foncières), s'ouvrir à de nouveaux investisseurs et favoriser 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 18,8 % du capital (18,8 % des droits de vote) de l'Entreprise. Ils sont les actionnaires de référence de CBo Territoria.

Parallèlement, le management de CBo Territoria représente 5,5 % du capital (5,5 % des droits de vote).



1, 2, 3 - 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 km<sup>2</sup> et offre une diversité de paysages exceptionnelle, du lagon transparent jusqu'au Piton des Neiges qui culmine à 3 070 m d'altitude. Avec un parc naturel qui occupe 41 % du territoire, La Réunion a été inscrite en 2010 au patrimoine mondial de l'UNESCO pour ses « Pitons, cirques et remparts ».

## Un département français et européen

À la fois département et région française, ainsi que Région Ultra Périphérique de l'Union européenne, les institutions et le fonctionnement administratif du territoire sont les mêmes 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 récente 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 technologie (avec un réseau fibre optique haut débit performant), ou encore de ses équipements à vocation culturelle (salles de spectacle, conservatoires...).

## Une population jeune et bien formée

Le département abrite à ce jour 840 000 habitants (contre 530 000 en 1980). Majoritairement issus d'un métissage entre populations venues de trois continents (Europe, Afrique de l'Est et Madagascar, Inde et Chine), les Réunionnais ont développé une véritable culture commune 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 atteindre, selon les projections de l'Insee, 1 million d'habitants en 2030, et achever alors sa phase de transition démographique.

La Réunion bénéficie ainsi d'une population jeune (35 % des Réunionnais ont moins de 20 ans, contre 25 % au niveau national) et formée, avec notamment plus de 10 000 étudiants dans l'enseignement supérieur.

## Une économie développée

Avec la départementalisation de 1946, La Réunion est réellement entrée dans

une phase de modernisation et de développement économique, soutenue notamment par la convergence avec 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. Depuis 2008, la croissance de l'économie atteint des niveaux moins favorables, proches de la stagnation, subissant en partie le ralentissement mondial et la crise des finances publiques européennes.

Indépendamment des aléas conjoncturels, le paysage économique réunionnais est comparable à celui d'un pays développé, tant en termes de législation, de pratique des affaires, de productivité et technologie ou encore de tertiarisation de l'économie. Pour diminuer la dépendance aux transferts publics et s'orienter vers un développement économique endogène, la stratégie économique réunionnaise mise notamment sur deux secteurs : l'industrie touristique qui constitue un enjeu et un relai de croissance majeur, l'innovation et la recherche axées sur des savoir-faire spécifiques aux milieux tropicaux (énergies renouvelables, filières agroalimentaires et de santé...) permettant de rayonner sur l'océan Indien et pourquoi pas sur le monde.





- 1 - Saint-Denis vue de Beauséjour (Sainte-Marie)
- 2 - Futur transport en commun en site propre - Beauséjour (Sainte-Marie)
- 3 - Voie express route des Tamarins
- 4 - Cap La Houssaye (Saint-Paul)

Cartographie : Sylvain Vaissière © Toukom



## CBo Territoria

SA au capital de 42 478 926,60 €  
RCS SAINT-DENIS 452 038 805 - APE 4110A

Cour de l'Usine  
La Mare - BP 105  
97438 Sainte-Marie  
Tél : 00 (262) 262 203 204  
Fax : 00 (262) 262 532 406

[www.cbوترritoria.com](http://www.cbوترritoria.com)

