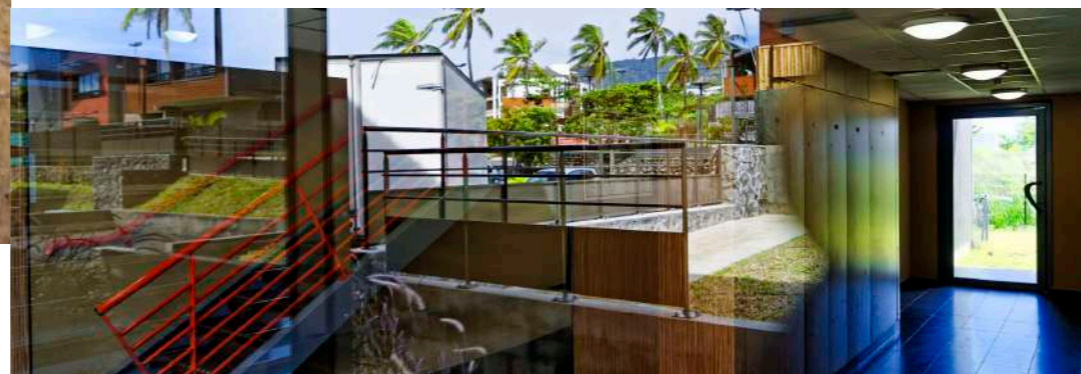


RAPPORT D'ACTIVITÉ

17





**18** DÉVELOPPEMENT  
ET PERSPECTIVES

**20** DÉVELOPPEMENT  
DURABLE

**04** LE MOT  
DU PRÉSIDENT

**06** CBo Territoria  
EN BREF

**10** FONCIÈRE  
ACTIVITÉ 2017

**13** PROMOTION  
ACTIVITÉ 2017

**16** RÉSULTATS  
FINANCIERS 2017



**22** GOUVERNANCE  
ET MANAGEMENT

**24** ACTIONNARIAT  
ET DONNÉES  
BOURSIÈRES

**26** ZOOM SUR  
LA RÉUNION





## Le mot du président

### Le retour à la confiance

L'année 2017 témoigne clairement du retour de la confiance des investisseurs en outre-mer. L'élection présidentielle a dissipé le voile qui flottait sur un début d'année incertain. L'engagement du Gouvernement à maintenir le dispositif PINEL au plan national et le PINEL DOM jusqu'au 31/12/2021 a été un facteur décisif. Il en est de même pour l'approbation déterminante de la loi Égalité Réelle en février 2017 qui autorise de nouveau la défiscalisation à l'IS en faveur du logement intermédiaire. C'est ainsi que le nombre de ventes à La Réunion en PINEL DOM a doublé en 2017 par rapport à 2016 avec près de 1 000 logements actés pour l'ensemble des promoteurs privés. Le rebond de l'activité permet à notre société d'envisager plus sereinement l'achèvement des opérations d'aménagement en cours au sein desquelles plus de 2 000 équivalents logements demeurent à construire.

Les taux d'intérêts demeurés très bas ont permis d'élargir le nombre d'investisseurs potentiels et de dynamiser le marché de l'immobilier tant dans la Promotion que pour la Foncière.

Le Groupe envisage de poursuivre ses investissements dans le secteur intermédiaire à hauteur de 200 logements PILA afin de parachever le centre-ville de Beauséjour où a été inauguré en septembre 2017 le centre commercial avec son supermarché qui rencontre un véritable succès.

Confiance de nos partenaires : le groupe Excellence d'une part avec qui nous réalisons la construction d'un hypermarché E.Leclerc d'une valeur de 41 M€ dans le sud du

territoire à Saint-Joseph ; la pose de la première pierre du 28 février 2017 nous permet d'annoncer une livraison au second semestre 2019.

Le groupe Ravate d'autre part, avec qui nous réalisons un retail parc de 28 000 m<sup>2</sup> pour 60 M€ d'investissement, dans la commune du Port.

Confiance des milieux financiers également : autant des Banques qui nous accompagnent dans nos nouveaux développements immobiliers que des investisseurs privés qui ont souscrit le 5 février 2017 à l'ORNANE de 30 M€, affectés pour les 2/3 au rachat de l'OCEANE et pour 1/3 au financement d'une partie de nos investissements immobiliers.

C'est ainsi très objectivement que CBo Territoria dispose d'atouts majeurs pour répondre aux besoins du marché sur les quatre ans qui viennent. Fort de cette confiance et des perspectives de développement, le Conseil d'Administration s'est réuni à deux reprises en 2017 pour arrêter le plan stratégique de CBo Territoria « à horizon 2021 ». Ce plan s'inscrit dans la continuité de l'évolution des métiers du Groupe de l'aménagement puis la promotion vers la Foncière : « transformer le foncier en Foncière ».

Le cap est fixé pour 2021 avec un objectif de 400 M€ d'actifs de rendement (incluant les filiales mises en équivalence) dont les trois quarts en Immobilier d'Entreprise. La Société privilégie ainsi la qualité des actifs, leur localisation et leur rendement. Ces développements se feront principalement sur des fonciers et actifs de rendement à acquérir sans écarter les développements sur nos fonciers propres.

En immobilier de bureaux, le succès de LIZINE, « espaces de coworking by CBo Territoria » permet de redynamiser nos quartiers d'affaires (La Mare dans le Nord et Savanna dans l'Ouest) et nous prévoyons son développement sur d'autres sites à commencer par Grand Bois dans le Sud de l'île autour de l'ancienne usine sucrière réhabilitée.

La Société poursuivra sa politique de cession des logements en fin de défiscalisation, lui permettant ainsi de financer la réalisation des 200 derniers logements PILA pour achever le centre-ville de Beauséjour « La Ville Nouvelle Grandeur Nature » à Sainte-Marie.

La monétisation de nos stocks actuels à hauteur de 50 M€ sur la période par le développement de programmes de lotissements ou de promotion immobilière permettra l'auto financement de la Foncière tout en ayant recours à la dette avec un objectif de maintien de la dette (LTV) entre 50% et 55%.

Ainsi, c'est un plan de développement volontariste que votre Société met en place pour l'avenir : un plan autofinancé, sans dilution de l'actionariat, qui vise à la fois la croissance de l'ANR de 10% à 15% sur 4 ans avec une forte progression de la rentabilité moyenne des actifs de rendement et donc des revenus récurrents, gage de pérennité, de croissance et de la confiance renouvelée de ses actionnaires.

Éric WUILLAI

Président-directeur général

CBo Territoria



La promenade en coeur de ville de Beauséjour (Sainte-Marie)

# CBo Territoria en bref



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

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

Forte d'une capacité éprouvée de croissance rentable, CBo Territoria est cotée sur le marché Euronext de la Bourse de Paris depuis son transfert d'Alternext opéré en décembre 2011. La société n'a pas opté pour le statut SIIC et reste la seule foncière éligible PEA-PME.

## Un patrimoine foncier unique

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

Ses réserves foncières sont généralement bien situées et desservies par les principaux axes structurants de La Réunion. Certaines emprises foncières de grande taille actuellement en exploitation se trouvent à proximité des pôles de développement économique et urbain de Saint-Denis (chef-lieu et capitale administrative et économique, au nord), de la côte ouest (et de la ville du Port, point d'entrée de toutes les importations, au nord-ouest) et de Saint-Pierre (capitale du sud, microrégion en fort développement). Le reste des réserves est constitué très majoritairement de terrains agricoles valorisés (1 900 hectares) et d'espaces naturels (700 hectares), souvent non constructibles à court terme. Une part importante de ce foncier est située, à l'ouest de l'île, commune de Saint-Paul, en plein cœur de la zone touristique balnéaire de Saint-Gilles.

Sur un territoire insulaire où le foncier aménagé et disponible constitue une ressource rare, CBo Territoria intervient en tant qu'aménageur pour créer des zones

d'activités économiques ou des quartiers résidentiels en collaboration avec les acteurs publics.

## 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 2017, à Sainte-Marie, Saint-Paul, Saint-Leu et Saint-Pierre. CBo Territoria a également acquis du foncier sur la commune du Port afin de permettre de nouveaux développements en Immobilier d'Entreprise à court terme en vue de la réalisation d'un retail park de plus de 30 000 m<sup>2</sup> à moyen terme.

Portant sur une superficie totale de plus de 180 hectares, ces opérations offrent un potentiel constructif résiduel total de plus de



1 - Roche des sables - Roche-Café ( Saint-Leu)  
2 - Zone commerciale du Sacré Coeur (Le Port)  
3 - Beauséjour (Sainte-Marie)  
4 - Centre d'affaires Kawéni (Mamoudzou, Mayotte)

2 000 logements et de 55 000 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 ou en investissement patrimonial.

## CBo Territoria opère sur deux métiers

■ **Foncière** : cette activité recouvre la gestion foncière, le développement pour compte propre d'opérations immobilières, les opérations d'investissement à vocation patrimoniale et la gestion dynamique de ces actifs : gestion immobilière et cessions d'actifs notamment résidentiels en fin de défiscalisation.

■ **Promoteur immobilier** : l'activité de Promotion immobilière recouvre les opérations réalisées pour être vendues, en immobilier résidentiel, professionnel et terrains à bâtir.

## CBo Territoria poursuit son développement selon une stratégie globale en deux axes

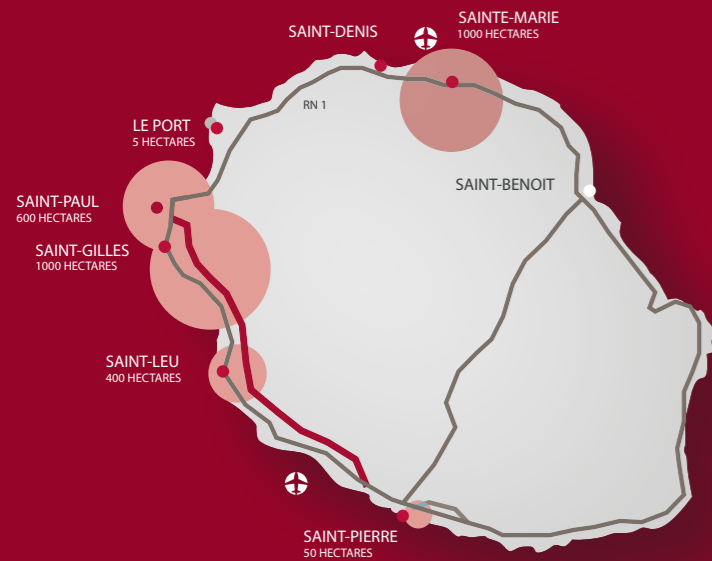
■ **Réaliser une partie du capital foncier**  
Cet axe stratégique se matérialise par la réalisation d'opérations en promotion immobilière, prioritairement dans le secteur de l'Immobilier Habitat, en logements et terrains à bâtir mais également dans le secteur de l'Immobilier d'Entreprise en fonction des opportunités.  
Cette activité génératrice de cash-flow disponible à court terme permet de développer la capacité d'autofinancement néces-

saire pour assurer la réalisation du second axe stratégique.

## ■ Développer un patrimoine locatif

Cette activité de Foncière, conforme à la vocation de CBo Territoria, s'est majoritairement développée par la construction, sur ses propres fonciers, d'Immobilier d'Entreprise offrant un rendement élevé.

Le développement d'actifs majoritairement commerciaux de la Foncière passe dorénavant également par l'acquisition de fonciers et d'actifs bien situés, en propre ou en partenariat. La Société a par ailleurs développé des programmes patrimoniaux de logements intermédiaires dans le cadre des lois Girardin et « Égalité Réelle » de 2017. Ces actifs ont vocation à être cédés au terme des six années de détention obligatoire.



Quartier d'affaires La Mare (Sainte-Marie)

#### Activité 2017

- Aménagements en cours sur plus de 180 hectares de terrains.
- Croissance modérée des revenus locatifs suite aux arbitrages patrimoniaux effectués (poursuite des cessions d'Immeubles de Rendement Habitat et quelques arbitrages sur les Immeubles de Rendement Entreprise) : hausse de 7% des revenus locatifs à hauteur de 18,8 M€ hors cession de la SCI Triolet (concession automobile cédée à l'exploitant).
- Bonne performance globale en Promotion immobilière tirée par tous les segments de marché, chiffre d'affaires de 57,8 M€ (+ 37%).

#### Perspectives

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

#### Valeurs

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

#### Chiffres clés 2017

<b>Chiffre d'affaires :</b> .....	80,7 M€ (+ 24%)
<b>Résultat des activités :</b> .....	13,7 M€ (+ 6%)
<b>Résultat opérationnel yc MEE :</b> .....	25,6 M€ (+ 36%)
<b>Résultat net Part du Groupe :</b> .....	16,7 M€ (+ 27%)
	soit 0,51 € / action
<b>Cash-flow opérationnel :</b> .....	14,4 M€ (+ 5%)
<b>Capitaux propres Part du Groupe :</b> .....	197,3 M€ (+ 8%)
<b>Valeur totale des Immeubles de placement :</b> .....	370,2 M€ (+ 2,8%)
<b>Endettement net :</b> .....	49,8 % des actifs immobiliers
	44,0 % hors OCEANE
<b>Actif net réévalué :</b> .....	197,3 M€
	soit 5,84 € / action

**Chiffre d'affaires** **+24%**

**80,7** M€

**Résultat opérationnel** **+ 36%**  
yc MEE

**25,6** M€

**+ 27%**  
**Résultat net Part du Groupe**

**16,7** M€

**Actif Net Réévalué** **+ 8,1%**

**197,3** M€

soit 5,84 € / action  
(après dividende)

**Actifs de rendement**

**308,4** M€

**+5%**

# Foncière : activité 2017



**Développeur pour compte propre, investisseur et gestionnaire d'un patrimoine en Immobilier d'Entreprise et Habitat, CBo Territoria a vocation à renforcer son profil de Foncière, notamment dans le secteur de l'Immobilier d'Entreprise.**

## Développements en Immobilier d'Entreprise

L'année 2017 a été marquée par la mise en service :

- à Mayotte, de 2 300 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux de l'enseigne Tati ;

- à La Réunion (Saint-Joseph) de 1 300 m<sup>2</sup> de bureaux pour Pôle Emploi ;

...et par la mise en service sur le foncier historique du Groupe de 4 500 m<sup>2</sup> de commerces et locaux

d'activité à Saint-Leu (La Poste du Portail) et à Sainte-Marie (supermarché de Beauséjour).

Le Groupe poursuit par ailleurs sa politique d'arbitrage : en 2017, 520 m<sup>2</sup> de locaux vacants ont été transférés en exploitation pour développer l'activité de coworking de Savanna à Saint-Paul sous l'enseigne LIZINE et pour reloger « L'Agence by CBo Immobilier » à Beauséjour, Sainte-Marie.

Un local de 130 m<sup>2</sup> initialement utilisé comme extension du siège a été mis en location et transféré en Immeuble de Rendement. Les parts restantes (60%) de la SCI Triolet, actif mis en équivalence au 31 décembre 2016, ont été cédées à l'exploitant en 2017.

Ces mouvements en 2017 font porter les surfaces du patrimoine Immobilier d'Entreprise en service

à 77 200 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2017. Le taux d'occupation des Immeubles de Rendement Entreprise au 31 décembre 2017 est de 93% et le rendement brut de 7,5% (avant inoccupation).

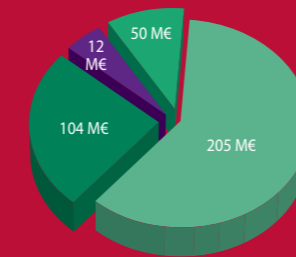
Les opérations en cours de travaux concernent la partie conservée en patrimoine du Centre d'affaires de Mayotte (environ 3 000 m<sup>2</sup> sur un total de 13 600 m<sup>2</sup>), et un Supermarché Casino de 1 600 m<sup>2</sup> dans l'opération « Les Jardins d'Ugo » à Saint-Pierre.

## Développements en Immobilier Habitat

L'année 2017 a été marquée par :

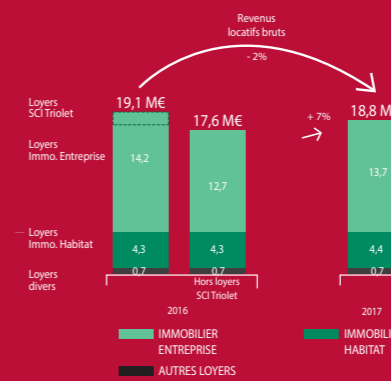
- la mise en service de la 5<sup>e</sup> opération « PILA » d'accession différée à la propriété (45 logements à Beauséjour ;

## DES IMMEUBLES DE PLACEMENT DE 370,2 M€ au 31/12/2017



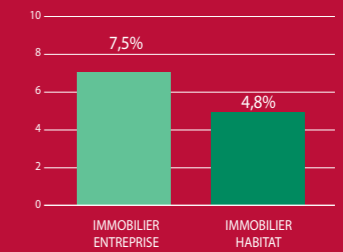
IMMOBILIER ENTREPRISE  
IMMOBILIER HABITAT  
TERRAINS NON BÂTIS  
IMMEUBLES EN COURS DE DÉVELOPPEMENT

## CROISSANCE DES REVENUS LOCATIFS (en M€)



IMMOBILIER ENTREPRISE  
IMMOBILIER HABITAT  
AUTRES LOYERS

## RENDEMENT BRUT DES IMMEUBLES DE RENDEMENT (en %) au 31/12/2017



1 - Centre commercial - Beauséjour (Sainte-Marie)  
2 - Centre commercial E.Leclerc - Le Portail (Saint-Leu)

- la mise en chantier d'un programme de 55 logements intermédiaires PILA à Beauséjour, Sainte-Marie.

L'année 2017 voit ainsi la poursuite du développement du patrimoine de logements locatifs intermédiaires, qui participe au développement des quartiers à vivre, réalisés par le Groupe.

Dans le même temps, CBo Territoria a poursuivi sa politique de cessions des actifs résidentiels en sortie de défiscalisation. Ce sont ainsi 51 cessions qui ont été réalisées pour un total de 11,1 M€. Le Groupe assure ainsi de la génération de cash-flow permettant d'investir dans de nouveaux actifs, majoritairement en Immobilier d'Entreprise, à haut rendement.

## Des Immeubles de Placement d'une valeur totale de 370,2 M€, reconnue par des experts indépendants

La valeur totale au 31 décembre 2017 des Immeubles de Placement immobilier bâti et foncier, y compris Immeubles de Placement en cours de développement, est en hausse à 370,2 M€ (contre 360,1 M€ au 31 décembre 2016).

Les investissements nouveaux se sont élevés à 16,8 M€ en aménagement et construction. La réévaluation en juste valeur des actifs, réalisée par des experts indépendants confiée au cabinet Cushman & Wakefield, a enregistré en 2017 une augmentation nette de 8,9 M€, en raison de la

nouvelle hausse de la juste valeur sur les Immeubles de Rendement Entreprise, notamment au Portail à Saint-Leu (hausse tenant compte de la bonne performance des actifs et du contexte favorable de marché qui tire à la baisse les taux de capitalisation des actifs), et malgré une légère diminution de 2% de la juste valeur des Immeubles de Rendement Habitat suite à la prise en compte des travaux de remise en état avant cession. La valeur des Immeubles de Rendement (immeubles locatifs bâtis en service franchit le seuil des 300 M€ à 308,4 M€ au 31 décembre 2017 (contre 294,3 M€ au 31 décembre 2016). Elle est composée d'Immeubles de Rendement Entreprise pour 204,8 M€ (66%) et d'Immeubles de Rendement Habitat pour 103,6 M€ (34%).

### Des revenus locatifs sécurisés, en progression de 7% (hors cessions de la SCI Triolet)

En 2017, l'activité de Foncière de CBo Territoria, activité phare du Groupe, enregistre 18,8 M€ de revenus locatifs bruts, soit une baisse de 2% par rapport à l'exercice 2016, conséquence de la cession de la SCI Triolet qui porte 7 200 m<sup>2</sup> de murs professionnels. Hors impact de cette cession, les revenus locatifs bruts progressent de 7%.

Le Groupe a bénéficié de la hausse des loyers du centre commercial E.Leclerc, indexés sur le chiffre d'affaires ; un loyer en année pleine des logements PILA livrés fin 2015 et courant 2016 et des mises en service des Immeubles de Rendement Entreprise en 2017.

Les Immeubles de Rendement Entreprise ont généré 73% des revenus locatifs totaux, avec des loyers sécurisés par des baux conclus avec des filiales de grands groupes et des locataires

issus des secteurs public ou parapublic. L'attractivité du patrimoine est confirmée par le niveau d'occupation de 93%.

Les revenus nets de charges immobilières dégagés en 2017 sont en légère baisse de 3% à 16,6 M€ suite à la cession de la SCI Triolet. Ils représentent 88,2% des revenus locatifs bruts contre 89,3% en 2016 (iso à 2016 à 88,2% hors SCI Triolet).

### Un patrimoine locatif diversifié et rentable

Au 31 décembre 2017, CBo Territoria est propriétaire et gestionnaire d'un patrimoine locatif en exploitation (actifs de rendement) composé de 77 200 m<sup>2</sup> d'immobilier d'Entreprise et de 593 logements. Le patrimoine du pôle Immobilier d'Entreprise, d'une valeur de 204,8 M€, est diversifié et composé de 39 000 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux (51%), de 23 000 m<sup>2</sup> de bureaux (30%) et de 15 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités (19%).

Le rendement brut moyen de ces actifs, mesuré sur la valeur d'actif expertisée, atteint le niveau élevé de 7,5% en corrélation avec les taux de capitalisation retenus par Cushman and Wakefield.

La totalité du patrimoine locatif du pôle Immobilier résidentiel, représentant 45 900 m<sup>2</sup> de surface utile, a bénéficié du soutien des mécanismes de défiscalisation en vigueur en outre-mer. Le taux de rendement brut de ce patrimoine est de 4,8% pour une valeur expertisée de 103,6 M€.

Ce patrimoine résidentiel a vocation à être cédé en fin de période de défiscalisation, participant ainsi à nourrir un marché de l'immobilier intermédiaire de qualité. Ainsi, plusieurs programmes sont arrivés en fin de période de détention obligatoire. La valeur des Immeubles de Placement destinés à la vente (logements susceptibles d'être cédés dans les 12 mois) est estimée au 31 décembre 2017 à 13,9 M€.

*CBo Territoria pratique une politique d'arbitrage soutenue et poursuit les cessions d'actifs résidentiels en vue du développement d'un patrimoine locatif de qualité, majoritairement en Immobilier d'Entreprise et à haut rendement. Le Groupe confirme ainsi le renforcement continu de son profil de Foncière.*



## Promotion : activité 2017



1 - Les Jardins d'Ugo (Saint-Pierre)  
2 - Marie Caze (Saint-Paul)

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

**Une bonne dynamique sur tous les segments de marché : un chiffre d'affaires global 2017 en augmentation de 37% à 57,8 M€**

Le succès de la commercialisation des terrains, le fort rebond de la promotion Immobilière Habitat et la poursuite en Immobilier d'Entreprise des grands chantiers à Mayotte et à La Réunion expliquent la performance globale.

L'activité de Promotion immobilière en logements privés progresse de 25% à 11,8 M€ compte tenu d'une offre enrichie et du retour à la confiance des acquéreurs dans un contexte fiscal stabilisé. Le chiffre d'affaires de la Promotion immobilière

en logements sociaux est en augmentation de 67% à hauteur de 12,9 M€.

La Promotion immobilière d'Entreprise enregistre une augmentation de 14% de son chiffre d'affaires à 19,8 M€ (vs 17,4 M€ en 2016).

Les ventes de terrains à bâtir en parcelles individuelles ont généré un chiffre d'affaires en progression à 13,2 M€ en 2017 (+ 72%).

### Fort rebond dans le secteur résidentiel privé

Au cours de l'année 2017, compte tenu des taux de pré-commercialisation atteints et des ventes, la Société a pu engager sept nouveaux programmes de 185 logements au total, géographiquement répartis sur l'île, pour former une offre « actable » en 2017/2018 de 211 logements.

Le nombre de lots actés en 2017 (ventes notariées signées) a atteint 83 logements, contre 40 en 2016.

Sur le secteur de la promotion immobilière en logements privés, CBo Territoria n'a pas de stock de produits finis. Les « stocks en-cours » au 31 décembre 2017 portent sur 128 logements, dont 59 bénéficient de contrats de réservation signés.

La commercialisation des 69 logements résiduels se poursuivra ainsi en 2018, dans un contexte favorable compte tenu de la prorogation du dispositif Pinel jusqu'au 31/12/2021.

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.

**Logement social : retour à un rythme courant de l'ordre d'une centaine de logements par an**

Le partenariat avec la SHLMR, 1<sup>er</sup> bailleur social de La Réunion, s'est traduit en 2017 par :

- la poursuite des travaux portant sur les 99 logements actés en 2016 ;
- la signature du contrat de réservation puis de la vente en état futur d'achèvement (VEFA) de deux nouvelles opérations de 84 logements au total ;
- la signature d'un contrat de réservation pour 79 nouveaux logements.

## Un cadre fiscal en évolution

Les investissements en Immobilier Habitat réalisés en outre-mer bénéficient de dispositifs de soutien offrant des réductions d'impôts aux investisseurs. Le dispositif « Pinel DOM » bénéficie d'un taux de défiscalisation de 11% supérieur à celui de métropole et d'un plafond de défiscalisation par foyer fiscal de 18 000 €/an vs 10 000 €/an pour un investissement PINEL en métropole.

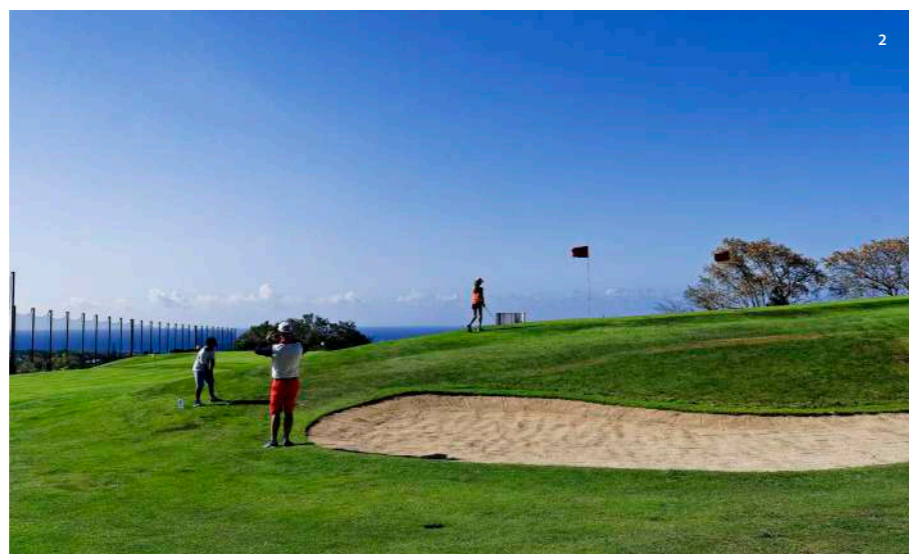
Initialement prévu jusqu'au 31 décembre 2017, il reste en vigueur jusqu'au 31 décembre 2021 (signature de l'acte de vente avant le 31 décembre 2021 et achèvement des travaux dans les 30 mois à compter de la signature de l'acte de vente). En effet, la loi de finances pour 2018 a entériné la prorogation du dispositif de défiscalisation Pinel pour 4 ans.

CBo Territoria a obtenu jusqu'en 2014 des économies d'impôt sur des opérations défiscalisantes en Girardin à l'IS. Le Groupe n'était plus éligible en 2015 et 2016 à ce dispositif qui excluait les sociétés réalisant un chiffre d'affaires excédant 20 M€ et n'étant pas dans le secteur dit « productif ».

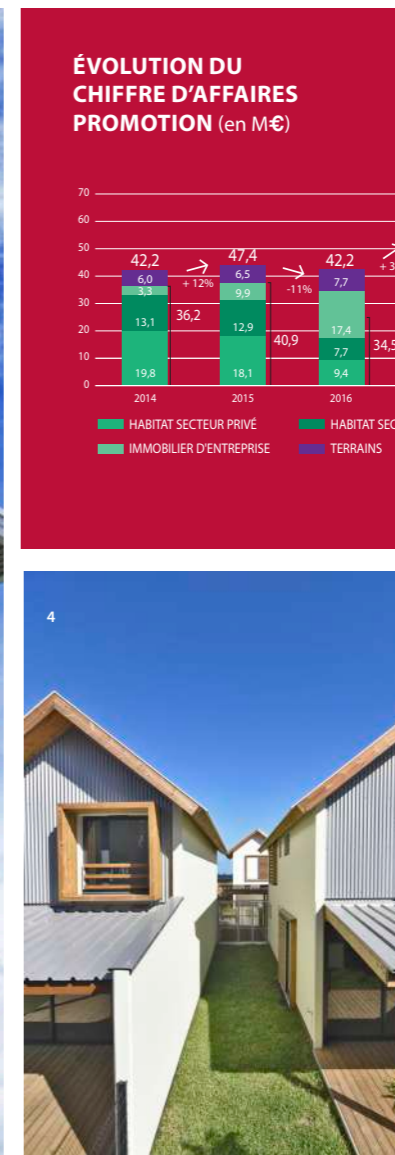
Le 14 février 2017, le Parlement a adopté la loi Égalité Réelle pour les outre-mer en faveur de leur développement (objectif de 150 000 nouveaux logements en dix ans dans les départements outre-mer).

Le crédit d'impôt à hauteur de 35% des investissements se substitue à la défiscalisation Girardin dans les logements intermédiaires (plafonné à 2 449 €/HT/m<sup>2</sup> surface habitable en 2017).

CBo Territoria affiche un objectif de 200 logements intermédiaires d'ici 2020.

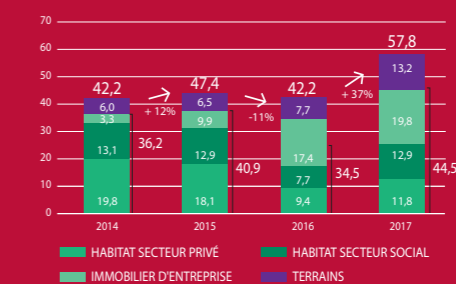


1 - Mont Roquefeuil (Saint-Gilles)  
2 - Practice de golf - Beauséjour Sport Club (Sainte-Marie)

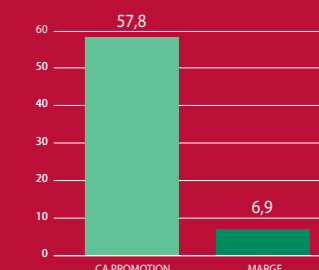


3 - Bois de Joli Coeur - Beauséjour (Sainte-Marie)  
4 - Marie Caze (Sainte-Marie)

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



## UN NIVEAU DE MARGE MOYEN DE 12% EN PROMOTION IMMOBILIÈRE (en M-€)



Bien que réalisés avec un niveau de marge limité - cible de 6% en marge nette - ces programmes vendus en bloc à un opérateur de référence, sont stratégiques pour le développement de CBo Territoria : développées sur des terrains réservés à cet usage exclusif (dans le cadre du programme constructif global défini avec la collectivité locale dans la convention d'aménagement), avec un process opérationnel permettant la maîtrise de la qualité architecturale (supprimant tout marqueur social), ces opérations participent à l'aménagement et assurent le développement durable des « quartiers à vivre ».

### Promotion Immobilière Entreprise : poursuite des travaux des grandes opérations à Mayotte et à La Réunion

L'activité dans le secteur de l'Immobilier d'Entreprise en progression est marquée par :

- la poursuite de l'imposant chantier du

Centre d'affaires de Kawéni à Mayotte (la Caisse Générale de Sécurité Sociale de Mayotte, le Service Départemental d'Incendie et de Secours et la crèche adjacente à la CGSS) ;

- la vente d'un peu plus de 1 000 m<sup>2</sup> à un centre de dialyse sur ce même Centre d'affaires à Mayotte. Cette première opération réalisée par CBo Territoria en dehors de La Réunion, commercialisée à 95%, est ainsi un succès ;
- la réalisation des travaux d'une crèche de 700 m<sup>2</sup> à Beauséjour pour le compte de l'Union Départementale des Associations Familiales (UDAF) ;
- la vente de bureaux à Saint-Leu (le Portail), à Sainte-Marie (Beauséjour) et à Saint-Pierre.

Développés ponctuellement sur différents sites, ces programmes d'immobilier d'Entre-

prise réalisés en promotion immobilière répondent notamment à des demandes spécifiques et participent à la réussite des quartiers d'ensemble développés par le Groupe.

### Ventes de terrains à bâtir : succès de l'offre et forte génération de cash

En matière de ventes de parcelles individuelles en lotissement résidentiel, l'offre disponible en 2017 s'est établie à 201 lots situés à Roche-Café (Saint-Leu), à Marie-Caze (Saint-Paul), à Roquefeuil (Saint-Gilles) et à Sainte-Marie au lieu-dit la Convenance. Les ventes progressent fortement avec 81 lots actés contre 48 en 2016. Les compromis de vente au 31 décembre 2017 sont de 57 lots (vs 56 en 2016).

Concernant les ventes d'« Autres terrains », activité ponctuelle et opportuniste, l'exercice 2017 a enregistré un chiffre d'affaires de 2,0 M€ (vs 1,0 M€ en 2016).

### Marge nette des activités en promotion immobilière de 6,9 M€

Sur le chiffre d'affaires total des activités en promotion immobilière de 57,8 M€ en 2017, la marge nette dégagée s'est élevée à 6,9 M€ (contre une marge de 4,8 M€ en 2016), soit un taux de marge de 12,0% (contre 11,4% en 2016).

Ce niveau de marge bénéficie de la prise en compte de terrains « produits » par le Groupe à un coût de revient inférieur aux valeurs de marché, et reconnaissent ainsi un complément de valeur issu de l'activité amont d'aménageur de CBo Territoria.

*Le chiffre d'affaires 2017 intègre des grands contrats dont la production se finalisera en 2018. Ces réalisations illustrent par ailleurs la diversité de l'offre qui sécurise le développement et positionne le Groupe comme acteur de référence de la promotion immobilière à La Réunion et à Mayotte, dans le secteur dit « productif ».*

### 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 2017 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, 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.

- La commercialisation : la Société a opté pour la mise en place d'une direction commerciale avec sa propre équipe commerciale intégrée compte tenu de la très forte progression des ventes locales tout en maintenant des liens renforcés avec des opérateurs institutionnels.

Le succès de cette politique commerciale est confirmé par le développement des ventes directes qui viennent en complément des réseaux de commercialisation métropolitains.



# Résultats financiers 2017



Nouvelle ville de Beauséjour (Sainte-Marie)

## L'exercice 2017 est marqué par une hausse des résultats, du cash-flow et des actifs.

Les résultats annuels 2017 font ressortir :

### Un chiffre d'affaires de 80,7 M€ (+ 24%)

En 2017, CBo Territoria a réalisé un chiffre d'affaires global de 80,7 M€ en hausse de 24% par rapport à 2016. Cette performance est nourrie par la forte dynamique de la Promotion immobilière, levier de financement du développement de la Foncière :

- L'activité de Foncière enregistre des revenus locatifs bruts de 19,1 M€, en léger recul de 2% par rapport à 2016 suite à la cession de la SCI Triolet qui porte 7 200 m<sup>2</sup> de murs professionnels. Hors impact de cette cession, les revenus locatifs bruts progressent de 7% grâce à l'augmentation du loyer du Centre Commercial E.Leclerc du Portail, et à la mise en service de 8 100 m<sup>2</sup> d'Immeubles de Rendement Entreprise courant 2017.

- L'activité de Promotion immobilière réalise un chiffre d'affaires de 57,8 M€ en progression

de 37%. Cette performance est portée par l'ensemble des segments de l'activité.

### Un résultat des activités de 13,7 M€ (+ 6%)

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 16,6 M€ en recul de 3% ; cet EBITDA représente 88,2% des revenus locatifs bruts. Il était de 89,3% en 2016 et de 88,2% hors SCI Triolet ;

- la marge en Promotion dégagée en 2017 est en progression à 6,9 M€ (12,0% de marge) contre 4,8 M€ en 2016 (11,4% de marge).

Les frais de gestion nets s'élèvent à 9,0 M€. Ils sont en progression de 1,2 M€ par rapport à 2016 notamment en raison de l'augmentation des dotations aux amortissements sur les nouveaux immeubles d'exploitation (0,4 M€) et des charges d'exploitation liées au lancement du Complexe sportif de Beauséjour mais également en lien avec la progression de l'activité (rémunération de la performance commerciale

et légère augmentation des charges de fonctionnement).

Le résultat des activités enregistre une progression de 6% à 13,7 M€ contre 12,9 M€ en 2016. La contribution croissante de l'activité récurrente de Foncière, génératrice d'un haut niveau d'EBITDA représente 73% du résultat des activités.

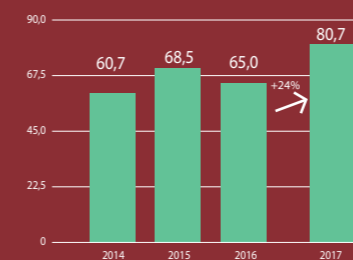
### Une hausse du résultat opérationnel y compris MEE (+ 36%) et du résultat avant impôts (+ 50%)

Du fait d'un impact des réévaluations en juste valeur des immeubles de placement à la hausse de 8,9 M€ (vs 3,3 M€ en 2016), le résultat opérationnel 2017 intégrant le résultat des sociétés mises en équivalence enregistre une hausse de 36% à 25,6 M€.

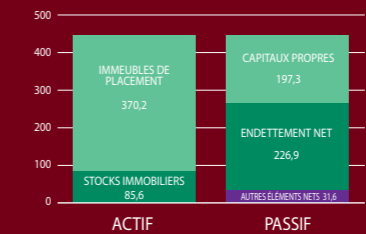
Le résultat financier constitué en quasi-totalité du coût de l'endettement net lié à l'activité de Foncière et bénéficiant d'un coût de la dette maîtrisé est de 4,8 M€ (vs 4,9 M€ en 2016).

Le résultat avant impôt atteint ainsi 20,8 M€ (+50%).

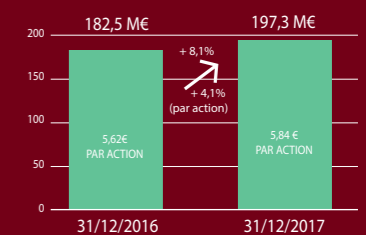
## TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES (en M€)



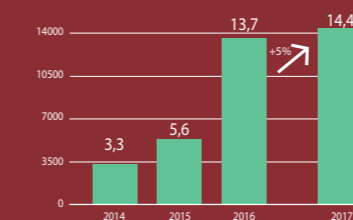
## UNE STRUCTURE FINANCIÈRE ÉQUILIBRÉE au 31/12/2017 (en M€)



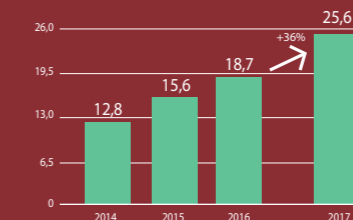
## ACTIF NET RÉÉVALUÉ



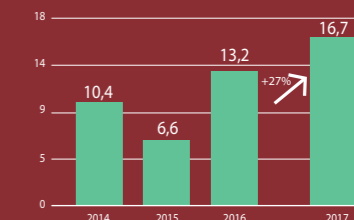
## CASH-FLOW OPÉRATIONNEL (en M€)



## RÉSULTAT OPÉRATIONNEL y.c. MEE (en M€)



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



### Un résultat net Part du Groupe en augmentation (16,7 M€ / + 27%)

Le résultat net s'élève à 16,7 M€ en augmentation de 27% par rapport à l'exercice précédent.

Cette augmentation est la conséquence d'un résultat opérationnel en forte progression.

L'impôt sur les résultats (comprenant l'impôt différé) est passé de (0,6) M€ en 2016 à (3,9) M€ en 2017. Cette progression est toutefois limitée par l'impact de la baisse du taux d'impôt pris en compte sur les passifs d'impôts différés (+ 2,7 M€), et par l'annulation de la taxe sur le dividende pour 0,5 M€.

Après prise en compte du résultat revenant aux Minoritaires (0,09 M€), le résultat net Part du Groupe atteint 16,7 M€ (+ 27% soit 0,51 € par action vs 0,41 € en 2016).

### Un cash-flow opérationnel en augmentation

Le cash-flow opérationnel est de 14,4 M€ au 31 décembre 2017 en progression de 5% par rapport à 2016 (13,7 M€). Conformément à la stratégie de développement du Groupe, ce cash-flow sera réinvesti en partie pour constituer les fonds propres nécessaires au

développement de l'activité de Foncière.

### Une structure financière équilibrée et solide

- Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 198,3 M€ au 31 décembre 2017. Les capitaux propres Part du Groupe sont de 197,3 M€ contre 181,9 M€ au 31 décembre 2016 (après correction de 2,8 M€ liée à des reprises de provisions sur opérations anciennes clôturées).

- L'actif immobilier total atteint 455,8 M€ : le patrimoine constitué d'immeubles de placement s'élève à 370,2 M€, auxquels s'ajoutent des stocks immobiliers de 85,6 M€ constitués essentiellement des terrains aménagés des opérations d'aménagement à vocation résidentielle ou promotion (moins de 20% de produits finis en cours de commercialisation).

- Le niveau d'endettement net global (LTV) est en baisse : il s'élève à 226,9 M€, représentant 49,8% de la valeur totale des actifs immobiliers et 44,0% 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 par l'AFD) ; une émission d'obligations convertibles (OCEANE) à hauteur de 26,5 M€ en 2012 a permis une diversification des sources de financement en vue de la poursuite du développement (échéance 1<sup>er</sup> janvier 2020, réductible au 1<sup>er</sup> janvier 2018 et / ou au 1<sup>er</sup> janvier 2019) ; et des lignes de financement global permettant notamment de financer les développements amont sur les ZAC.

### Un actif net réévalué en progression de 8,1% représentant 5,84 € par action

L'actif net réévalué, équivalent aux capitaux propres Part du Groupe, atteint 197,3 M€ au 31 décembre 2017 (+8,1%), représentant un niveau de 5,84 € par action en augmentation de 0,22 €, + 4,1% sur un an après la création de 1,2 million d'actions (versement de 65% du dividende en actions). Les dividendes versés en 2017 au titre de l'exercice 2016 représentent 0,19 € par action.

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



Futur Centre commercial E.Leclerc (Saint-Joseph)

# Développement et perspectives

## Des terrains maîtrisés et des acquisitions stratégiques hors foncier historique qui assurent le potentiel de développement du Groupe à moyen terme

CBo Territoria poursuit la politique de valorisation de ses actifs fonciers à travers le développement d'opérations d'aménagement en ZAC ou via des permis d'aménager.

- ZAC « Marie Caze » à La Plaine Saint-Paul, ZAC « Roche Café » à Saint-Leu et ZAC « Cap Austral » à Saint-Pierre, les travaux d'aménagement se poursuivent, permettant d'enrichir l'offre commerciale en termes de logements et de parcelles individuelles prioritairement.

- La nouvelle ville de « Beauséjour » à Sainte-Marie poursuit son développement (état d'avancement des viabilisations 68% pour 55% des constructions réalisées) avec le lancement de nouveaux programmes de logements.

- Zone d'activité du « Portail » à Saint-Leu, les travaux d'aménagement sont finalisés et permettent de lancer les dernières opérations de logements et de locaux professionnels. Une accélération de la commercialisation des parcelles à vocation professionnelle est attendue en 2018/2019.

- À la Convenance, à Sainte-Marie, une nouvelle offre de parcelles à vocation professionnelle sur plus de 10 hectares est prévue dès 2018.

Enfin, le Groupe se développe également en dehors de son foncier historique :

- sur le terrain acquis à Mayotte, la fin du chantier de Centre d'affaires est prévue en 2018 ;

- à Saint-Joseph et en partenariat 50/50 avec le groupe Excellence, un nouvel hyper E.Leclerc et sa galerie marchande, actifs commerciaux à haut rendement ;

- au Port, suite à l'acquisition pour 11,7 M€ d'un terrain de 4,8 hectares remarquablement situé en bordure de la 4 voies reliant le Nord au Sud de l'île, sur lequel un nouveau projet d'équipement commercial à haut rendement a obtenu ses autorisations administratives et devrait être mis en chantier au second semestre 2018 (pour partie en partenariat avec un acteur majeur de l'économie réunionnaise, exploitant des actifs).

Acquérir, en fonction des opportunités, du foncier bien situé pour développer des Immeubles de Rendement Entreprise à forte rentabilité est un axe de développement stratégique pour le Groupe. CBo Territoria confirme ainsi son objectif de continuer à faire progresser son patrimoine d'actifs de rendement, en vue d'augmenter ses revenus récurrents.

### 2018 : nouvelles livraisons et nouveaux investissements pour la Foncière

En 2018, CBo Territoria poursuit sa stratégie de développement de la Foncière. La Société :

- bénéficiera des revenus locatifs en année pleine sur les actifs livrés courant 2017 (Centre Commercial de Beauséjour, local commercial à

Mayotte, programme PILA de 45 logements à Beauséjour) ;

- livrera en 2018 le Centre d'affaires de Kawéni à Mayotte (3 000 m<sup>2</sup> en Patrimoine).

Les opérations d'arbitrage, notamment les cessions de logements en fin de période de détention obligatoire se poursuivront avec une offre élargie de nouveaux logements qui arriveront en fin de période de détention obligatoire et pourront ainsi être mis en vente.

L'année 2018 sera consacrée à l'investissement dans la création de 2 actifs commerciaux d'envergure pour 78 M€ dans des sociétés mises en équivalence :

- un hypermarché E.Leclerc et sa galerie commerciale à Saint-Joseph d'une surface de 21 800 m<sup>2</sup> pour un investissement de 41 M€ sur 2 ans et une livraison en 2019, en partenariat à 50/50 ;

- un Retail Park au Port pour un investissement estimé à 37 M€, 5 000 m<sup>2</sup> seront développés à 100% par le Groupe et 10 000 m<sup>2</sup> seront portés à 50/50. La livraison est prévue en janvier 2020.

En Immobilier Habitat, le Groupe a le projet, en plus de poursuivre le chantier du programme PILA de 55 logements lancés en 2017, de mettre en chantier trois nouveaux programmes de logements intermédiaires (112 logements répartis à Beauséjour) en 2018/2019, sous réserve de l'obtention de l'agrément fiscal.

## Promotion immobilière : rebond attendu de l'activité

Concernant la Promotion immobilière Habitat sur le secteur privé, l'offre commerciale sera enrichie de 3 nouveaux programmes pour 119 logements, dans un contexte de confiance retrouvée des acquéreurs suite à l'engagement du Gouvernement de maintenir le dispositif Pinel DOM jusqu'au 31 décembre 2021.

L'activité dans le secteur de la promotion en habitat social reprend un rythme courant de l'ordre de 100 logements par an.

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

La Société va lancer le projet Retail Park (dont 13000 m<sup>2</sup> en promotion) au Port fin 2018 pour 27 M€.

Au niveau des terrains en lotissement résidentiel, les ventes seront dynamisées par une offre enrichie répartie sur 4 communes et par la poursuite de la politique commerciale offensive. Une nouvelle

hausse des ventes est ainsi attendue en 2018. La nouvelle offre commerciale porte sur des secteurs très prisés et concerne 300 parcelles sur 2018/2019. La signature des actes de vente reste toutefois conditionnée à l'obtention du permis de construire et du financement par le client.

Concernant les ventes d'autres terrains, l'année 2018 devrait enregistrer une accélération des ventes de lots d'activités sur le site du Portail. Une nouvelle offre de parcelles Entreprise à Sainte-Marie sera disponible à compter du second semestre 2018.

### Éléments financiers 2018

CBo Territoria anticipe une progression du chiffre d'affaires Promotion immobilière en 2018.

Les activités en Promotion immobilière assureront encore en 2018 le renforcement de la capacité d'autofinancement du Groupe, conformément au modèle de développement stratégique.

Pour l'activité de Foncière, les revenus locatifs sont attendus en légère progression de 1,1% à 19 M€.

Le Groupe, dans un objectif continu de développement de la Foncière, met la priorité sur les Immeubles de Rendement Entreprise (notamment commerciaux) et s'appuie sur trois axes de développement :

- développements immobiliers sur foncier historique et à acquérir ;
- acquisition d'actifs de rendement en VEFA ;
- acquisition d'actifs de rendement déjà en service.

La Promotion immobilière et les arbitrages patrimoniaux favorisent la génération de cash, premier levier de création de valeur. Le développement de nouveaux actifs en partenariat représente un second levier et la participation du Groupe à des projets commerciaux phares et à haut rendement renforceront sa fonciarisation.

Le Groupe poursuivra sa politique de diversification des sources de financement pour assurer le développement de son activité, notamment via le recours au financement obligataire en complément du soutien confirmé des banques privées.

## Plan de développement à horizon 2021

*Fort des perspectives de développement, le Conseil d'Administration a validé le plan de développement de CBo Territoria à 4 ans. Ce plan « Horizon 2021 » a été présenté à la communauté financière le 21 mars 2018.*

### Un développement ambitieux, autofinancé et sans dilution de l'actionnariat

Dans le cadre de l'accélération de la fonciarisation de son activité, CBo Territoria a pour objectif à échéance 2021 d'atteindre 400 M€ d'Immeubles de Rendement, y compris la quote-part des MEE, dont les 3/4 seront constitués d'Immeubles de Rendement Entreprise.

Durant cette période, le développement de l'activité de Foncière reposera sur 3 axes :

- développements immobiliers sur foncier historique et à acquérir ;
- acquisition d'Immeubles de Rendement Entreprise en VEFA ;
- acquisition d'Immeubles de Rendement Entreprise en service.

Ces développements s'effectueront à La Réunion et à Mayotte.

Par ailleurs, le Groupe entend prospecter à l'international, prioritairement dans la zone Euro.

CBo Territoria prévoit d'utiliser deux leviers pour autofinancer ces projets, sans dilution de l'actionnariat :

- la génération de cash par la monétisation de 50 M€ des stocks en Promotion immobilière au 31 décembre 2017 et la cession par la Foncière de 50 M€ d'Immeubles de Rendement Habitat ;
- la création d'actifs commerciaux d'envergure en partenariat avec des exploitants de premier rang dont les résultats seront Mis En Équivalence.

L'objectif de CBo Territoria est d'atteindre fin 2021, 10% des actifs en quote-part des sociétés MEE contre 0,7% fin 2017.

### L'innovation au service du plan stratégique

Le Groupe anticipe les enjeux d'adaptation et /ou de disruption qui reposent sur :

- les services aux entreprises afin de redynamiser les quartiers d'affaires. Les espaces de coworking dans les quartiers d'affaires de CBo Territoria et le Hub innovation qui sera

développé pour les start-up sur le site de La Mare à Sainte-Marie constituent ainsi une offre nouvelle à La Réunion (flexibilité et synergies) ;

- la valorisation des actifs fonciers stratégiques situés au cœur de la zone touristique de La Réunion. Cela passera par :

- le développement des activités de loisirs et tourisme dans les sites naturels du Groupe, notamment au Jardin d'Eden ;

- le développement en partenariat de projets hôteliers, après aménagement des 37 hectares de foncier situés à l'Ermitage ;

- la transformation digitale, facteur d'amélioration de la performance et d'optimisation des coûts. CBo Territoria prévoit ainsi 1,2 M€ d'investissements pour accélérer le processus de digitalisation et d'automatisation des process de 2018 à 2020.

Fort de l'ensemble de ces développements CBo Territoria annonce un objectif de croissance entre 10% et 15% de l'ANR et du patrimoine à fin 2021 tout en maintenant la LTV (Loan To Value) entre 50% et 55% sur la période.



# 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>e</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 démogra-

phique, 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



1 - Roche-Café (Saint-Leu)  
 2 - Trottoir en pierre de lave, Beauséjour (Sainte-Marie)  
 3 - Ville de Beauséjour (Sainte-Marie)  
 4 - Transport en commun en site propre reliant la nouvelle ville de Beauséjour au Quartier d'affaires La Mare (Sainte-Marie)

le lien social. C'est encore contribuer à la transition énergétique et écologique et à la lutte contre le changement climatique ou privilégier les modes de déplacement doux et les transports en commun.

Pour CBo Territoria, un développement durable exige un partenariat étroit, construit sur la réactivité et la co-production avec les collectivités locales réunionnaises, gestionnaires de la ville et du territoire.

Acteur économique majeur, CBo Territoria s'engage également en faveur du développement de l'emploi dans le BTP avec un impact de 1 000 à 1 500 ETP chaque année, ainsi que dans celui de la modernisation de l'outil de travail des entreprises par le développement de quartiers d'affaires.

Dans ses « quartiers à vivre », CBo Territoria soutient les initiatives locales des associations et des coopératives, notamment en y impulsant de nouvelles méthodes de conception, de nouvelles filières vertes, avec ses partenaires publics et les citoyens.

Innovation et coopération fondent son positionnement d'entreprise citoyenne.

Le principe gagnant / gagnant représente pour le Groupe un double engagement.

Celui de fournir aux collectivités des biens correspondant à l'intérêt général et à ses clients un produit capitalisable, tout en répondant aux exigences réglementaires nationales ou spécifiques outre-mer et aux critères de rentabilité attendus par ses actionnaires.

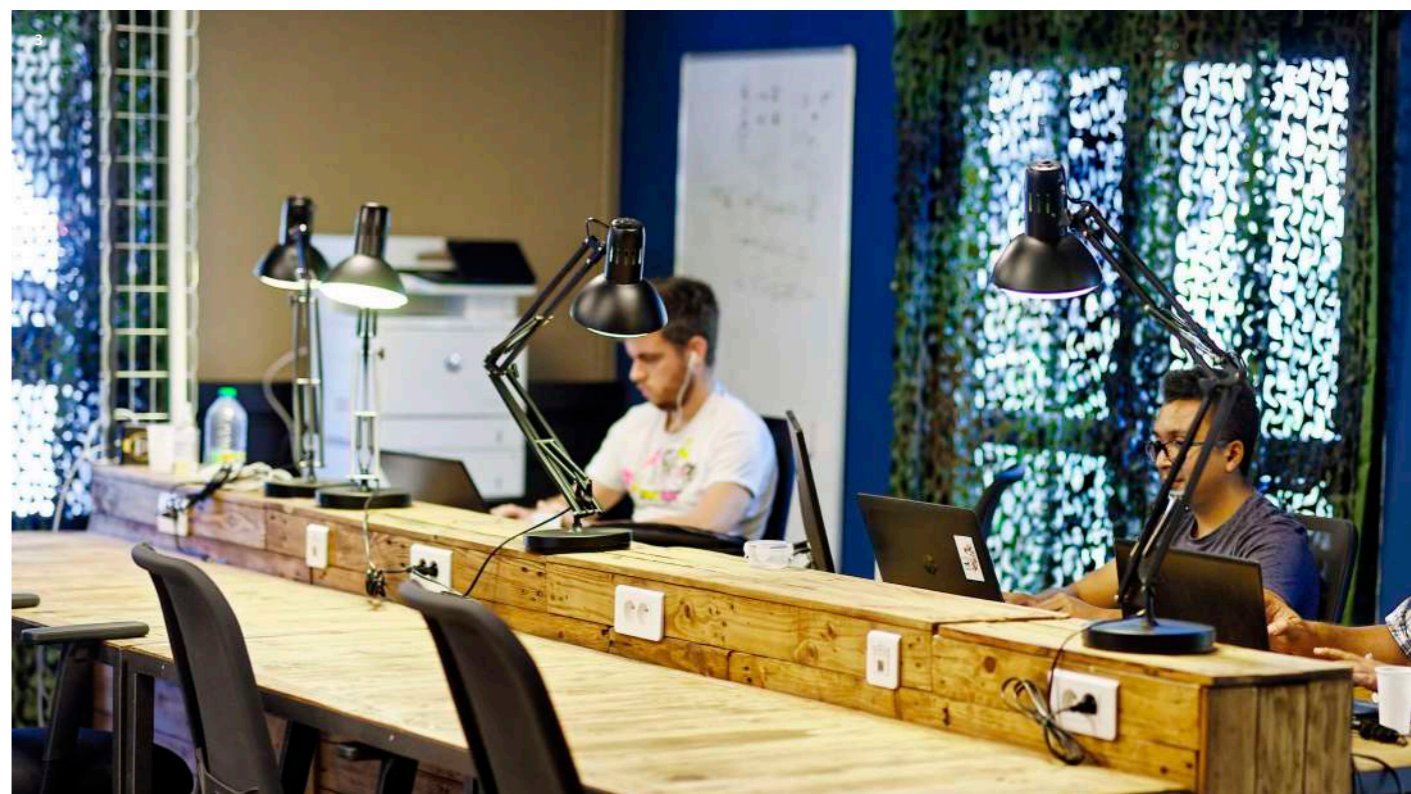
En conséquence, la stratégie de CBo Territoria prend appui sur deux principes :

- ses activités ne sont valorisables à moyen et long terme que si elles reposent sur des productions de qualité répondant aux exigences de la société réunionnaise de demain ;
- son rôle d'acteur majeur de la filière de l'aménagement et de la construction de l'océan Indien, la conduit à faire du développement durable un positionnement concurrentiel.

**La stratégie de CBo Territoria est donc fondée sur le développement durable de sa valeur et sur le développement soutenable de l'île de La Réunion tout en bâtissant sa spécificité territoriale.**



1 - Nouvelle ville de Beauséjour (Sainte-Marie), dominant Saint-Denis  
 2 - Chantier Centre d'affaires Kawéni (Mayotte)  
 3 - LIZINE : espace de coworking, Quartier d'affaires La Mare (Sainte-Marie)



# Gouvernance et Management

## Une structure de gouvernance renforcée

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

Réuni régulièrement (sept fois en 2017), 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 d'un règlement intérieur (établi en 2011 et mis à jour en 2017) et a adopté le code Middledex 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 et le 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 une Responsable Administrative et Financière. Le Comité de Direction réunit le Directeur Général Adjoint, la Responsable Administrative et Financière ainsi que le Directeur du Développement, le Directeur des Investissements, le Directeur du Patrimoine et la Directrice Commerciale, tous professionnels expérimentés de l'immobilier. La Société a mis en place une Direction de l'audit et du contrôle interne en 2017 rattachée à la Direction Générale.

Les équipes, dédiées aux métiers de l'immobilier, regroupent plus de 70 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'Investissements est chargé de l'examen et de la validation de chaque projet, aux différentes phases d'engagement et aux niveaux technique, commercial, juridique et financier.

## Une gestion transparente

CBo Territoria dispose d'un système d'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 Euronext C 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

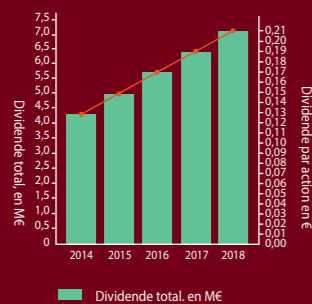
	Nombre d'actions détenues au 31/12/2016	En %	Nombre d'actions détenues au 31/12/2017	En %
HENDIGO	6 021 141	18,52%	6 871 587	20,35%
Management CBo Territoria	1 726 549	5,31%	1 325 956	3,93%
CEPAC	1 378 617	4,24%	1 457 991	4,32%
Flottant	23 377 906	71,92%	24 105 321	71,40%
Total	32 504 213	100,00%	33 760 855	100,00%



1 - Quartier d'affaires La Mare (Sainte-Marie)  
2 - Roche Café (Saint-Leu)  
3 - Parc d'activité du Portail (Saint-Leu)

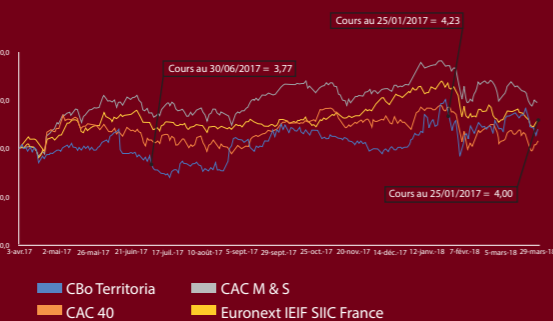
## DIVIDENDE

Par année de versement



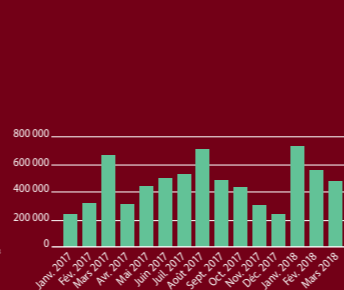
## COURS DE BOURSE

Mars 2017 - Mars 2018



## VOLUME MENSUEL ÉCHANGÉ

en nombre de titres



### Agenda et contact Actionnaires

**6 juin 2018 :**  
Assemblée Générale des actionnaires, à Saint-Denis - Île de La Réunion

**22 août 2018 :**  
Annonce du chiffre d'affaires 1<sup>er</sup> semestre 2018

**19 septembre 2018 :**  
Annonce des Résultats 1<sup>er</sup> semestre 2018

Contact :  
direction@cboterritoria.com

### Transfert et cotation sur Euronext depuis décembre 2011

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

Fort d'un historique de croissance rentable et d'une gouvernance éprouvée, CBo Territoria a opéré le transfert de ses actions vers le Marché NYSE Euronext C en décembre 2011, avec pour objectifs de rejoindre le marché de cotation des opérateurs immobiliers comparables (Promoteurs et Foncières), de s'ouvrir à de nouveaux investisseurs et favoriser ainsi la liquidité du titre. CBo Territoria est en outre la seule foncière éligible au PEA-PME.

### Détention du capital

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 au 31 décembre 2017 20,35% du capital (20,35% des droits de vote) de l'Entreprise. Ils sont les actionnaires de référence de CBo Territoria. Il est à noter qu'en mars 2018, un franchissement de seuil de 25% a été réalisé par HENDIGO. Parallèlement, le management de CBo Territoria représente 3,93% du capital.

La Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse (CEPAC), 4,32% du capital au 31 décembre 2017.



Quartier d'affaires La Mare et nouvelle ville de Beauséjour, reliés par le Transport en commun en site propre (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, l'île de 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. Avec un parc naturel qui occupe 41% du territoire, La Réunion a été inscrite en 2010 au patrimoine mondial de l'UNESCO pour ses « Pitons, cirques et remparts ».

### Un département français et européen

À la fois département et région française, ainsi que Région Ultra Périphérique de l'Union européenne, les institutions et le fonctionnement administratif du territoire sont les mêmes que sur le sol métropolitain, tout en bénéficiant d'aménagements législatifs et réglementaires favorables.

L'île dispose d'équipements aux standards européens, que ce soit en matière d'infrastructures et réseaux routiers (avec par exemple l'ouverture de la spectaculaire route des Tamarins), de santé (avec l'existence d'un dispositif de qualité de niveau CHU, d'un Cyclotron), d'éducation (avec une université, et une offre de formation professionnelle et supérieure diversifiée), de filière d'innovation, de technologie (avec un réseau fibre optique

haut débit performant), ou encore de ses équipements à vocation culturelle (salles de spectacle, conservatoires, Cité des Arts...).

### Une population jeune et bien formée

Le département abrite à ce jour plus de 860 000 habitants (contre 530 000 en 1980). Avec 60% du territoire inaccessible et classé au patrimoine de l'UNESCO la densité urbaine est très importante ramenée aux espaces utiles pour les activités humaines (840 Hab/km<sup>2</sup>). 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 (1,66% contre 1,22%) la population devrait avoisiner, selon les projections de l'INSEE, 1 million d'habitants en 2037, et achever alors sa phase de transition démographique.

La Réunion bénéficie ainsi d'une population jeune (plus de 30% des Réunionnais ont moins de 20 ans, contre 25% au niveau national) et formée, avec notamment près de 20 000 étudiants dans l'enseignement supérieur.

### Une économie développée

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

phase de modernisation et de développement économique, soutenue notamment par la convergence avec le territoire national.

De 1993 à 2007, La Réunion a ainsi été la région française qui a connu la croissance économique la plus rapide, avec un taux de croissance de 4 à 5% par an, deux fois plus élevé que celui de la nation. La crise de 2008 a donné un coup d'arrêt à cette croissance qui est cependant repartie depuis 2014.

Indépendamment des aléas conjoncturels, le paysage économique réunionnais est comparable à celui d'un pays développé, tant en termes de législation, de pratique des affaires, de productivité et technologie que de tertiarisation de l'économie.

Pour diminuer la dépendance aux transferts publics et s'orienter vers un développement économique endogène, la stratégie économique réunionnaise mise notamment sur deux secteurs comme relais de croissance : l'industrie touristique qui constitue un enjeu majeur, tout comme l'innovation et la recherche. La Réunion dispose notamment du seul Pôle de compétitivité des DOM, Qualitropic et d'une technopole.

Axées sur des savoir-faire spécifiques aux milieux tropicaux (énergies renouvelables, filières agroalimentaires, de bien être et de santé...) la politique d'innovation du territoire la conduit à ambitionner de rayonner sur l'océan Indien et pourquoi pas sur le monde.

## La Réunion : des besoins croissants

Le secteur immobilier résidentiel est soutenu par la forte croissance démographique d'une île en phase de transition auxquels s'ajoutent des phénomènes de décohabitation et une évolution dans les « modes d'habiter ». Les besoins sont ainsi évalués à 8 000 nouveaux logements par an, un besoin durable sur les vingt prochaines années. Cette demande globale est diverse : logements sociaux (besoin évalué à 4 000 par an), logements intermédiaires et de standing (marché évalué à 1 500 par an selon les professionnels de l'immobilier), ainsi que les terrains à bâtir.

Le secteur de l'immobilier professionnel est aussi en évolution. Il se caractérise par la perte de vitesse des centre-ville (souvent saturés et aux équipements peu adaptés) et par la recherche de locaux au sein de zones économiques dédiées offrant une « adresse », des équipements et des services. La demande est portée par les secteurs public, associatif et privé, avec des besoins de modernisation, de regroupements d'activités et la demande de locaux générant de la productivité. Il est également marqué par une forte demande en espaces de travail partagés (coworking), pour des sociétés de services mobiles, souvent en devenir et de petite taille.

Le secteur commercial connaît un nouvel essor avec la mutation des modes de consommer et le développement de nouveaux centres commerciaux.

## CBo Territoria

SA au capital de 44 580 494,64 €  
RCS SAINT-DENIS 452 038 805 - APE 4110A

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

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

[www.cboterritoria.com](http://www.cboterritoria.com)  
[www.cbo-immobilier.com](http://www.cbo-immobilier.com)



CBo Territoria