



Revenus consolidés 2024

- **Dynamique de la Foncière Tertiaire solide et conforme à l'objectif annuel**
- **Repli en Promotion résidentielle lié à l'arrêt programmé du développement de l'offre détail**

Données non auditées	2024	2023	Variation
Revenus locatifs bruts IFRS (hors Q/P SME)	26,6	25,5	+4,2%
<i>Dont foncière tertiaire</i>	24,8	22,7	+8,8%
Promotion	38,5	58,1	-33,8%
<i>Dont Résidentiel</i>	37,9	54,0	-29,8%
Activités annexes	1,6	1,3	+19,2%
Revenus consolidés (en M€)	66,6	84,9	-21,5%

Sainte-Marie, La Réunion – CBo Territoria (ISIN : FR0010193979 – CBOT), acteur immobilier de référence dans l'océan Indien depuis 20 ans (à La Réunion et à Mayotte), annonce aujourd'hui son chiffre d'affaires pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

FONCIERE

CBo Territoria est une foncière au patrimoine particulièrement diversifié composé essentiellement d'actifs tertiaires : commerces, bureaux, locaux d'activité, restauration & loisirs. Le Groupe poursuit sa stratégie de croissance en développant des actifs à rendement élevé à La Réunion et à Mayotte.

En 2024, les **revenus locatifs bruts IFRS générés par la foncière** (hors quote-part des SME) s'élèvent à 26,6 M€ (contre 25,5 M€ en 2023). Ils tiennent compte d'une très bonne dynamique de la foncière tertiaire et d'un effet périmètre négatif des cessions de logements réalisées principalement en 2023¹.

Dans une vision globale, intégrant la quote-part des actifs tertiaires détenus en partenariat (loyers Q/P SME de 3,7 M€ en 2024, +0,5% vs 2023), **les loyers bruts générés par le patrimoine économique de la foncière² s'élèvent à 30,3 M€** contre 29,2 M€ en 2023 (+3,7%). La progression se décompose de la façon suivante :

- +5,7% d'effet périmètre tertiaire (soit +1,7 M€) tenant compte de l'effet année pleine de la livraison du centre commercial Ylang Ylang en octobre 2023 et de la livraison des bureaux de France Travail en juillet 2024, situés à Combani (Mayotte) ;
- +3,2% d'effet de l'indexation des actifs tertiaires (soit +0,9 M€) ;
- +0,4% d'activité locative tertiaire (soit +0,1 M€) ;
- +0,7% de loyers variables (soit +0,2 M€) ;
- -3,0% d'effet non récurrent (soit -0,9 M€), principalement lié au rattrapage de loyers variables tertiaires comptabilisé en 2023 (-0,6 M€) ;
- -3,2% (soit -0,9 M€) d'effet des autres activités, principalement dû aux cessions des actifs résidentiels réalisées surtout en 2023 (-1,1 M€)¹.

La croissance des loyers bruts tertiaires y compris quote-part des SME ressort à +7,7% (soit +2,0 M€), conforme à l'objectif fixé (supérieur à +6%).

¹ Cessions de 136 lots en décembre 2023 et de 5 lots à la découpe en 2024. CBo Territoria ne détient plus que 74 logements au 31 décembre 2024. Fin décembre 2024, 8 lots sont classés en Immeubles de Placement destinés à la vente.

² Le patrimoine économique de la foncière est composé des actifs de placement (tertiaires, résidentiels et fonciers) et de la quote-part des actifs détenus par mise en équivalence (Q/P SME).

Information sur le patrimoine Mahorais

Pour CBo Territoria, les conséquences du passage du cyclone Chido le 14 décembre 2024, ont été relativement mesurées au regard des dégâts subis à Mayotte. La plupart des actifs situés à Mamoudzou et à Combani³ ont connu des dégâts mineurs ayant pu faire l'objet de mesures conservatoires permettant une reprise rapide de leur exploitation, quelques jours seulement après l'évènement.

PROMOTION

CBo Territoria est un des principaux promoteurs résidentiels de l'île de La Réunion avec une offre répondant à l'ensemble des segments du marché (immeubles d'habitation vendus au détail ou en bloc et terrains à bâtir). En matière de promotion tertiaire, la priorité est donnée au développement d'opérations pour compte propre, le Groupe réalise ainsi opportunément des opérations pour compte de tiers.

En 2024, le chiffre d'affaires Promotion s'établit à 38,5 M€ (contre 58,1 M€ en 2023, soit -33,8%).

En l'absence d'opérations tertiaires⁴ (impact de -3,5 M€ vs 2023), cette baisse s'explique **essentiellement par l'absence d'offre résidentielle liée au dispositif Pinel** qui a pris fin le 31 décembre 2024.

Pour mémoire, le Groupe a décidé en 2023 compte tenu de conditions de marché de ne pas lancer de nouveaux programmes au détail. **Le chiffre d'affaires des ventes au détail** se limite ainsi à 6,1 M€ en 2024, en recul de 13,0 M€ (soit -68,1% vs 2023) et correspond à la vente des derniers lots livrés en 2024.

Le chiffre d'affaires des ventes en bloc se maintient à un niveau élevé à 22,7 M€, contre 23,3 M€ en 2023 (soit -2,4%).

Enfin, le chiffre d'affaires généré par **les ventes de terrains à bâtir** à 9,1 M€ reste solide (contre 11,6 M€ en 2023), malgré un allongement des délais commerciaux lié aux difficultés rencontrées par les acquéreurs pour concrétiser leur projet immobilier (accès au crédit, hausse des coûts de construction...).

En 2024, CBo Territoria a connu **une activité opérationnelle soutenue** avec 323 lots livrés sur l'année et 166 lots en cours de construction à fin décembre⁵, dans le sillage des deux années de très forte activité commerciale liée notamment au dispositif Pinel.

Dans le même temps, **le Groupe reste globalement prudent en matière de lançements commerciaux**, limitant l'offre disponible et en conséquent le niveau des ventes :

- les **ventes en bloc** se maintiennent à 16,4 M€ (contre 16,9 M€ en 2023) et correspondent aux 76 lots du programme Aloe Macra situé dans le quartier Beauséjour à Sainte-Marie vendu à la SHLMR / Action Logement. Le carnet de commandes contient l'opération Le Coutil (48 lots pour 9,7 M€), dont le chantier devrait être lancé dans les prochains mois. **Le backlog résidentiel s'élève à 18,4 M€** (contre 29,0 M€ dont 4,6 M€ de ventes au détail fin 2023) ;
- les **ventes de terrains à bâtir** ont concerné 53 lots pour 9,1 M€ (contre respectivement 67 lots et 11,6 M€ en 2023). Le carnet de commandes à fin décembre s'élève à 5,6 M€, contre 6,2 M€ à fin 2023. **L'offre disponible** ressort à 23,8 M€ pour 115 lots fin 2024 (contre respectivement 25,0 M€ pour 131 lots en 2023) ;
- enfin les **ventes au détail auprès des particuliers** à 1,5 M€ (contre 12,6 M€ en 2023) correspondent au reliquat des lots à l'offre fin 2023.

Calendrier financier 2025

Résultats annuels 2024 : mercredi 5 mars 2025 (après bourse) – Réunion de présentation/webcast le jeudi 6 mars à 11h30 (Paris)

³ Les actifs tertiaires situés à Mayotte représentent au 30 juin 2024, environ 12% de la valeur du patrimoine économique tertiaire en exploitation et des loyers afférents.

⁴ Le chiffre d'affaires Promotion tertiaire est limité du fait du caractère opportuniste de cette activité. Il s'établit à 0,5 M€ en 2024, contre 5,0 M€ en 2023 (reliquat de l'opération destinée à l'EPSMR).

⁵ A Beauséjour à Sainte-Marie principalement (154 lots) et à Roche Café à Saint-Leu (12 lots).

A propos de CBo Territoria (FR0010193979, CBOT)

Acteur immobilier de référence à La Réunion depuis 20 ans, CBo Territoria est devenue une Foncière de développement multirégionale spécialisée sur les actifs tertiaires (374 M€ de patrimoine total en valeur à fin juin 2024, dont 320 M€ pour le patrimoine tertiaire). Le Groupe, présent sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière (Aménageur, Promoteur et Foncière), poursuit son développement via l'exploitation de ses réserves foncières ou l'acquisition de terrains.

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

Plus d'informations sur cboterritoria.com



Contacts INVESTISSEURS

Caroline Clapier - Directrice Administrative et Financière - direction@cboterritoria.com
Agnès Villeret - Komodo - Tel. : 06 83 28 04 15 - agnes.villeret@agence-komodo.com

Contacts PRESSE

Finance : Agnès Villeret - agnes.villeret@agence-komodo.com
Corporate - Paris : Dina Morin - dmorin@capvalue.fr
La Réunion : Catherine Galatoire - cgalatoire@cboterritoria.com

ANNEXES

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

ANNEXE 1 – INDICATEURS FONCIERE

Revenus locatifs En M€	2024	2023	Variation
Tertiaire	24,8	22,7	+8,8%
Résidentiel	0,7	1,7	-62,4%
Agricole et divers	1,2	1,0	+13,7%
Revenus locatifs bruts consolidés (hors Q/P SME)	26,6	25,5	+4,2%
Tertiaire Q/P SME	3,7	3,7	+0,5%
Revenus locatifs bruts (yc Q/P SME)	30,3	29,2	+3,7%
Dt Tertiaire	28,5	26,5	+7,7%

ANNEXE 2 – INDICATEURS PROMOTION

Chiffre d'affaires promotion En M€	2024	2023	Variation
Résidentiel	37,9	54,0	-29,8%
Ventes en Bloc (Intermédiaire et Social)	22,7	23,3	-2,4%
Clients Particuliers (Intermédiaire – Pinel DOM)	6,1	19,1	-68,1%
Ventes de terrains à bâtir	9,1	11,6	-22,0%
Tertiaire	0,6	4,1	-86,3%
Immeubles tertiaires	0,2	3,3	-93,1%
Ventes de terrains à bâtir et divers	0,3	0,7	-56,4%
Chiffre d'affaires promotion total (en M€)	38,5	58,1	-33,8%

En M€	VENTES			CARNET DE COMMANDES au 31/12		
	2024	2023	Var (%)	2024	2023	Var (%)
Résidentiel	27,0	41,1	-34,5%	15,3	24,1	-36,6%
Dt Ventes en Bloc (Intermédiaire et Social)	16,4	16,9	-3,0%	9,7	16,4	-40,7%
Dt Clients Particuliers (Intermédiaire – Pinel DOM)	1,5	12,6	-88,1%	na	1,5	-100%
Dt Ventes de terrains à bâtir	9,1	11,6	-22,0%	5,6	6,2	-10,6%
Tertiaire	0,2	0,9	-77,0%	-	-	-
TOTAL Promotion	27,2	42,0	-35,4%	15,3	24,1	-36,6%

GLOSSAIRE

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

Carnet de commandes (ou stock de réservations) : Chiffre d'affaires HT total des lots sous contrat de réservation à la date d'arrêté

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

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

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

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

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

Ventes aux Particuliers - Promotion : Acquisition d'un logement ou d'un lot par un client individuel