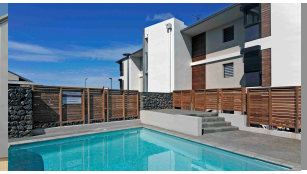
RÉSULTATS ANNUELS

11

CBo Territoria

ASSEMBLEE GENERALE

SAINTE-MARIE - LA RÉUNION - **MERCREDI 6 JUIN 2012**

→INDICATEURS CLES 2011

La nouvelle dimension d'un acteur immobilier global

- Forte montée en puissance de l'activité en Promotion immobilière : **104,0 M€, + 80 %**
  - Promotion immobilière bâtie : **92,9 M€, + 96 %**
  - Vente de terrains à bâtir : **11,1 M€, + 8 %**
- Poursuite de la croissance des revenus locatifs : **11,1 M€, + 10 %**
- Nouvelle revalorisation des actifs immobiliers : **+ 5,3 M€**
- Maintien d'un haut niveau de RN (PdG) : **16,6 M€ (- 4 %), soit 0,52 €/action**
- Forte génération du cash flow : **16,7 M€, + 50 %**



CBo Territoria franchit une étape clé de son développement fort de son positionnement d'acteur immobilier global

Des résultats portés par les activités opérationnelles, génératrices de cash flow

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

RÉSULTATS ANNUELS 2011

1 > Faits marquants 2011

2 > Résultats annuels

3 > Perspectives

4 > Annexes



Transfert sur NYSE EURONEXT C

- Transfert le 19 décembre 2011 d'ALTERNEXT vers le marché NYSE EURONEXT de Paris, compartiment C

- Renforcement de la Gouvernance en adéquation avec les nouvelles exigences du marché NYSE EURONEXT :
  - Adoption du code de gouvernance de MIDDLENEXT
  - Adoption du règlement intérieur du Conseil d'Administration

Le transfert sur NYSE EURONEXT doit permettre :

- ***d'accroître la visibilité de CBo Territoria au sein de ses comparables boursiers***
- ***de renforcer la liquidité du titre en élargissant le public d'investisseurs***



Poursuite de l'aménagement de 150 hectares

Opérations d'aménagement	Superficie (Hectares)	Durée de développement	Etat d'avancement en surfaces aménagées	Dominante	Potentiel restant estimé, Logts et m² Shon Activités
Le Portail à Saint-Leu	30 ha	2008-2015	80 %	Professionnel	100 logts + 65 000 m² shon
Vert Lagon à Saint-Gilles	9 ha	2009-2012	95 %	Résidentiel	0 logts/lots + 2 700 m² shon
Beauséjour à Sainte-Marie	65 ha	2010-2018	20 %	Résidentiel	1 600 logts/lots + 50 000 m² shon
Cap Austral à Saint-Pierre	32 ha	2009-2020	20 %	Résidentiel	540 logts/lots + 6 300 m² shon
Roche Café à Saint-Leu	14 ha	2010-2015	5 %	Résidentiel	260 logts/lots + 1 000 m² shon
TOTAL Op. Aménagement en cours	**150 ha**		**100 ha restant à aménager**		**2 500 logts + 125 000 m² shon**

150 hectares qui apportent une forte visibilité au développement


BEAU
SEJOUR
la ville grandeur nature
SAINTE-MARIE
Beauséjour, Sainte-Marie



Poursuite de la dynamique dans le logement privé

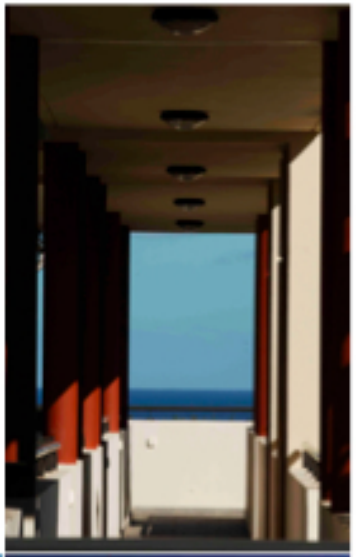
Immobilier résidentiel – Secteur privé Nombre de logements	2011	2010
Logements mis en chantier	131	159
Logements livrés	165	117
Logements en cours de travaux (au 31/12)	8	42
Dont logements réservés ou vendus	*0*	*34*
Logements vendus (« actés »)	**136**	**151**
Logements achevés, non vendus (au 31/12)	19	15
Dont logements réservés	*15*	*13*

- ***Infra-annualité des opérations (développement et vente)***
- ***Bonne commercialisation et gestion prudente : très peu de stock de produits finis***



Logement social : concrétisation de l'accord-cadre

- 666 logements vendus ou réservés au 31/12/2011
  - 576 logements vendus, livrés ou en chantier au 31/12/2011 dont :
    - 111 logements lancés en 2010, dont 60 livrés en 2011
    - 465 nouveaux logements vendus et mis en chantier en 2011
  - 68 logements réservés en 2011, à mettre en chantier en 2012
  - 22 logements vendus à l'AFL en 2011, en cours de chantier





50 % du volume total prévu par l'accord-cadre SHLMR déjà mis en œuvre

Un niveau d'activité assuré pour 2012

LES COTEAUX
DE BRUNIQUEL
ERMITAGE-LES-BAINS

Logement social, Vert Lagon





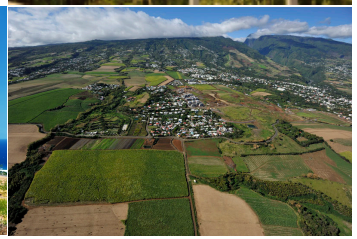

→PROMOTION
Développement des ventes de parcelles

- 133 parcelles prêtes à bâtir en commercialisation sur Beauséjour, Vert Lagon et Cap Austral
  - 57 ventes actées en 2011, *Vs* 39 en 2010
  - 22 réservations au 31/12/2011
- Possibilité d'arbitrage en offre alternative de foncier bâti









Un produit complémentaire de l'offre Habitat



Vert Lagon, L'Ermitage-les-Bains



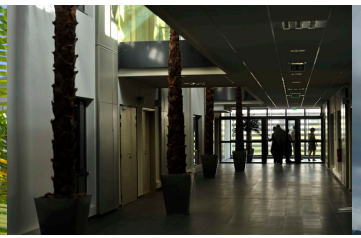

→PROMOTION
Nouveaux succès en immobilier professionnel

- Mise en chantier de 2 300 m² Shon de Bureaux et Locaux d'activités, dont 2 000 m² développés sur mesure pour l'Aurar (établissement de santé)

- Signature de la VEFA pour le nouveau siège régional de la CAF sur Beauséjour avec mise en chantier en juillet 2011

  ↳ CA de 23,5 M€ sur deux ans pour 9 200 m² de SU






Une activité qui participe à la réussite des nouveaux quartiers



Quartier d'Affaires Savanna, Saint-Paul



→PROMOTION
Un chiffre d'affaires en hausse de 80 %

M€	Chiffre d'affaires 2011	Chiffre d'affaires 2010	Variation 2011/2010
Promotion immobilière Immeubles bâtis	**92,9**	**47,4**	**+ 96 %**
Dont Promotion immobilière Habitat Privé	*34,4*	*30,0*	*+ 15 %*
Dont Promotion immobilière Habitat Social	*43,7*	*9,6*	*+ 354 %*
Dont Promotion immobilière Entreprise	*14,8*	*7,8*	*+ 90 %*
Ventes Terrains à bâtir	**11,1**	**10,2**	**+ 8 %**
Dont Ventes de parcelles à bâtir Habitat	*9,0*	*7,9*	*+ 14 %*
*Dont Ventes Autres Terrains **	*2,1*	*2,4*	*- 12 %*
Total Promotion immobilière	**104,0**	**57,6**	**+ 80 %**

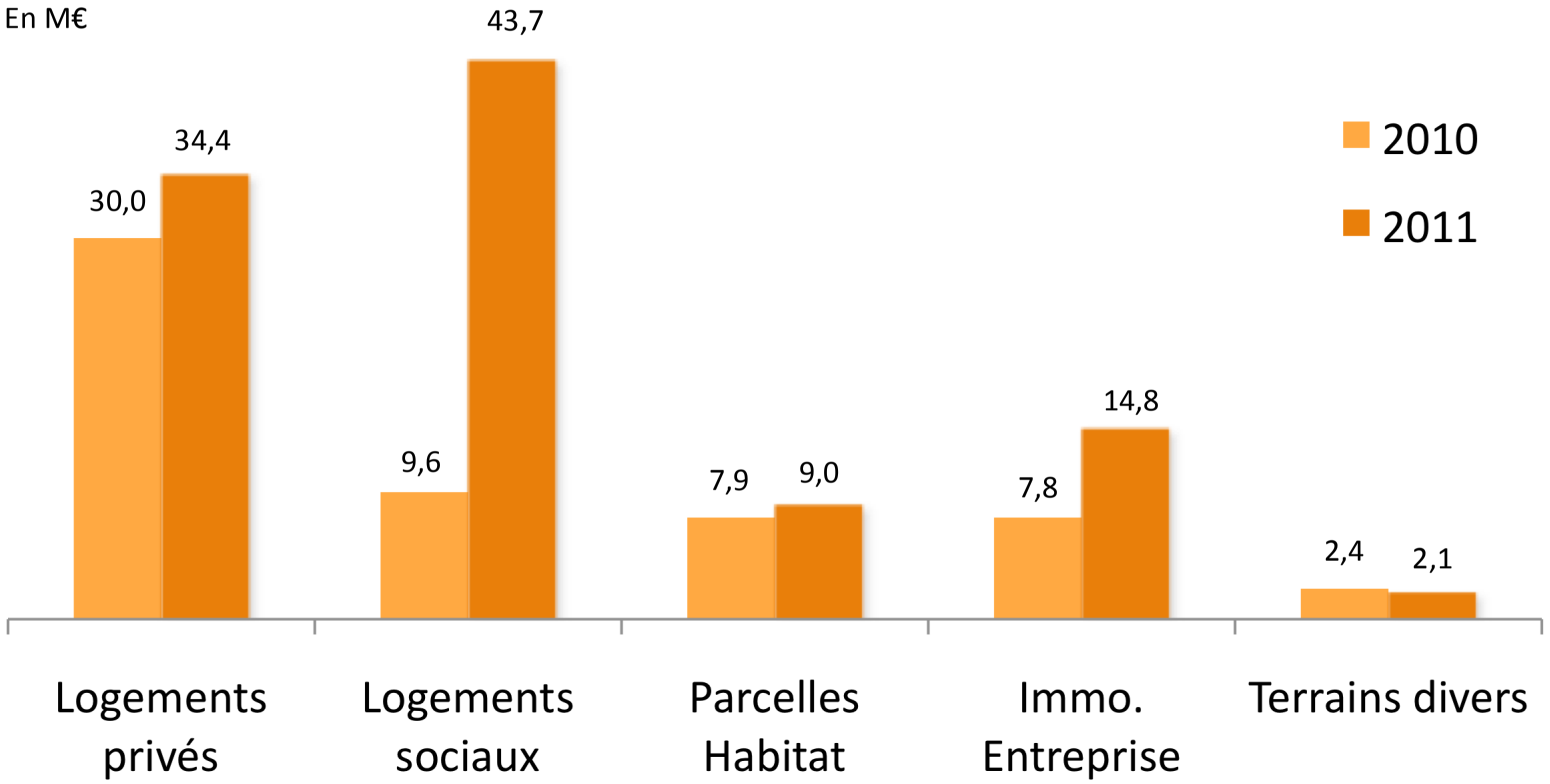
** Autres Terrains : terrains pour activités (économiques et équipements publics) et terrains divers*

Une activité en forte croissance, sécurisée par la diversité de l'offre
« CBo Territoria, Acteur global de l'immobilier »



→PROMOTION

Répartition du chiffre d'affaires 2011



- ***Une progression de l'activité sur toutes les lignes stratégiques***
- ***Une contribution significative en 2011 de la mise en production de l'accord-cadre avec la SHLMR***



- Mise en service de 6 600 m² de locaux sur 3 opérations
  - Taux de commercialisation : 75 % au 31/12/2011
  - Mixité Bureaux en blanc (3 400 m²) / Commerces (3 200 m²)
  - Approche opportuniste : acquisition (1 700 m²) et conservation en patrimoine sur opération en Promotion (1 500 m²)

  → ***Patrimoine Entreprise en exploitation : + 16 %***

- Opération en cours de réalisation : 1 500 m² de commerces à Cap Austral
  - Livraison S1 2012 - Précom : 30 %
- Acquisition en VEFA de 3 400 m² de locaux commerciaux (Saint-Pierre)
  - Livraison S2 2012 - Précom : 80 %
- Avancée pour le centre commercial Leclerc et le retail park du Portail (23 000 m²)
  - PC accordé et purgé de tout recours
  - CNAC prévue mi 2012 pour démarrage des travaux

Poursuite de la constitution de la Foncière par des acquisitions ciblées, des développements dédiés et des opérations en blanc adaptées au marché



Usine de Grands-Bois,
Saint-Pierre,
années 50



Cap Austral
Grands-Bois, Saint-Pierre



Développement en habitat intermédiaire

- Livraison de l'opération Carré des Lataniers I / 36 logements à Beauséjour
  - Taux de location de 97 % au 31/12/2011 qui confirme l'attractivité de Beauséjour
  - → ***Patrimoine Habitat en exploitation : + 10 %***
- Opération en cours : Domaine des Benjoins / 53 logements à Beauséjour
- Lancement de l'opération Villa Botanique / 40 logements à Beauséjour
  - Fondations achevées fin 2011
  - Génération d'une économie d'Impôt sur les Sociétés de 2,2 M€ en 2011



Poursuite de la production de logements intermédiaires locatifs qui participe au développement des quartiers grâce au levier fiscal



→FONCIERE

Hausse des revenus locatifs bruts : + 10 %

M€	2011	2010	Variation
Revenus locatifs bruts	**11,1**	**10,1**	**+ 10 %**
Dont Immobilier Entreprise	*7,1*	*6,1*	*+ 16 %*
Dont Immobilier Habitat	*3,5*	*3,4*	*+ 2 %*
*Dont Immobilier Autres **	*0,6*	*0,6*	*NS*
Charges refacturées aux locataires	**1,2**	**1,2**	**NS**
Total Loyers (charges locataires incluses)	**12,4**	**11,3**	**+ 9 %**

** Autres : Loyers baux agricoles et terrains divers*

- Progression des loyers suite aux livraisons 2010/2011 en Immobilier d'entreprise
- 63 % des revenus locatifs totaux sont générés par les actifs d'Immobilier d'entreprise (*Vs* 60 % en 2010)

➢ ***L'attractivité des actifs soutient la récurrence des revenus locatifs***



→FONCIERE

Progression des actifs patrimoniaux de 14 %

M€		31/12/2011	31/12/2010	Variation
Immeubles de Placement (IP)	*Immobilier Entreprise*	*99,7*	*80,1*	*+ 19,6*
	Immobilier Habitat	*77,2*	*70,9*	*+ 6,3*
	S/Total Immeubles de rendement en service	**176,9**	**151,0**	**+ 25,9**
	Terrains	*62,0*	*65,7*	*- 3,7*
	Total	**239,0**	**216,7**	**+ 22,3**
Immeubles de rendement en cours		**21,4**	**12,3**	**+ 9,1**
Total Actifs patrimoniaux (IP)		**260,3**	**229,0**	**+ 31,3**

- Une progression nette des immeubles de placement de 31 M€ (+ 14 %)

  + 31 M€ d'investissements

  + 5 M€ de progression de la juste valeur concentrée sur les immeubles de rendement

  - 5 M€ de reclassement vers les stocks (Terrains en lotissement d'activité destinés à la vente)

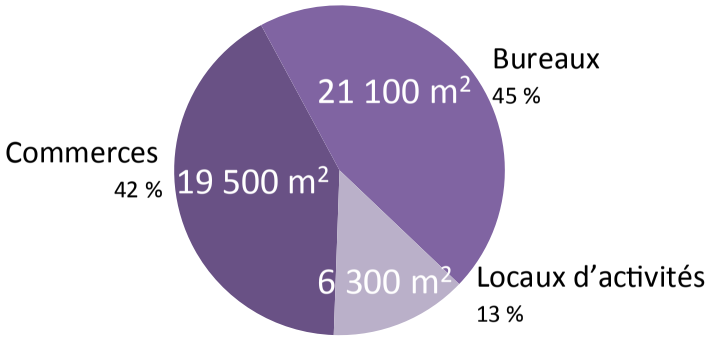
Progression du patrimoine en service à 176,9 M€ (+ 26 M€) : + 17 %

Qualité des actifs confirmée par les expertises



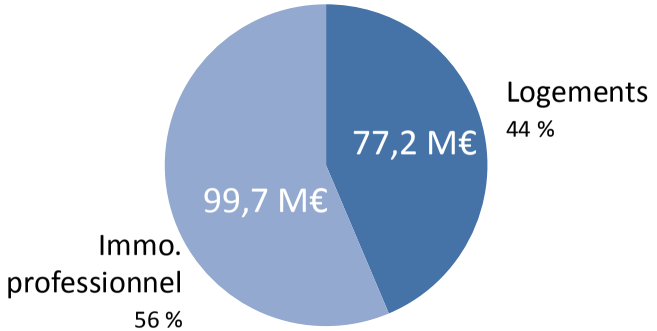

Un patrimoine diversifié de grande qualité

- 46 900 m² d'immobilier professionnel diversifié, pour une valeur de 99,7 M€
  - Taux de location : ≥ 95 %
  - Taux de rendement brut : 9,0 %



Immobilier professionnel 31/12/11

- 33 300 m² soit 410 logements destinés à la cession à terme, pour une valeur de 77,2 M€
  - Ayant bénéficié des mécanismes de défiscalisation Outre-mer
  - Taux de location : 95 %
  - Taux de rendement brut : 5,2 %
  - Arbitrage financier prévu en fin de période de défiscalisation (à compter de 2012)



Immobilier de rendement 31/12/11

Des actifs récents et bien situés, à la valeur reconnue


La Cocoteraie
Étang Saint-Paul
La Cocoteraie, Etang Saint-Paul

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

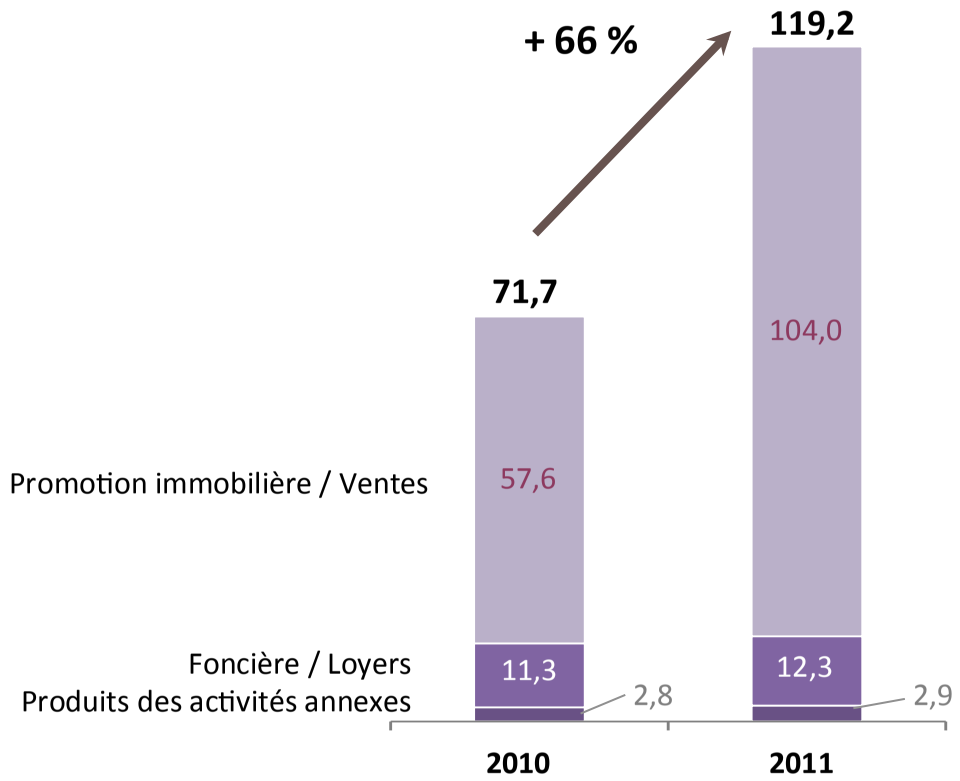
RÉSULTATS ANNUELS 2011

1 > Faits marquants 2011
2 > Résultats annuels
3 > Perspectives
4 > Annexes




→RESULTATS ANNUELS 2011
Chiffre d'affaires : + 66 %

En millions d'€



Forte montée en puissance de la Promotion immobilière (+ 80 %)

- Immeubles Bâtis : 92,9 M€, + 96 %
- Terrains à bâtir : 9,0 M€, + 14 %

Revenus locatifs bruts : 11,1 M€, + 10 %

- Charges refacturées : 1,2 M€

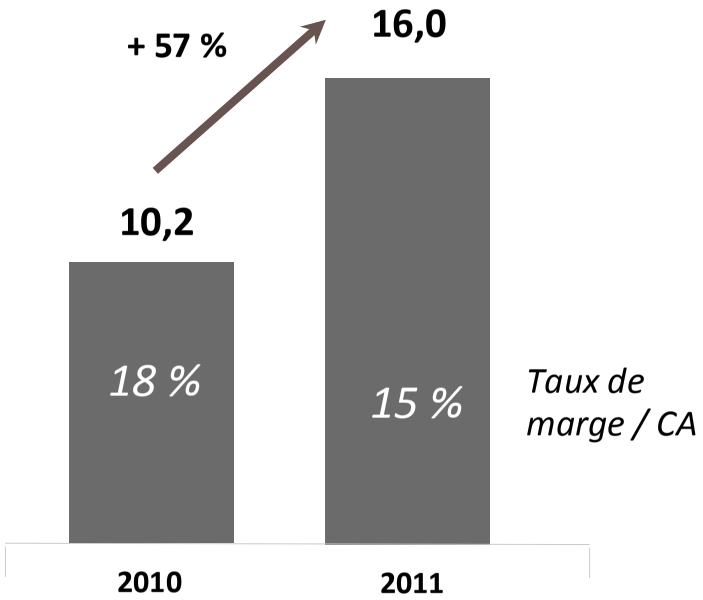
Une forte croissance du CA portée par la Promotion immobilière qui franchit le cap des 100 M€ de chiffre d'affaires



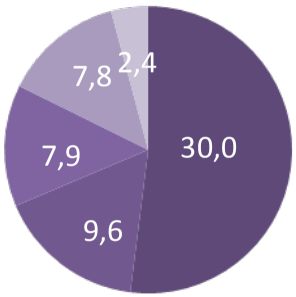

Promotion : marge de 16,0 M€

En millions d'€

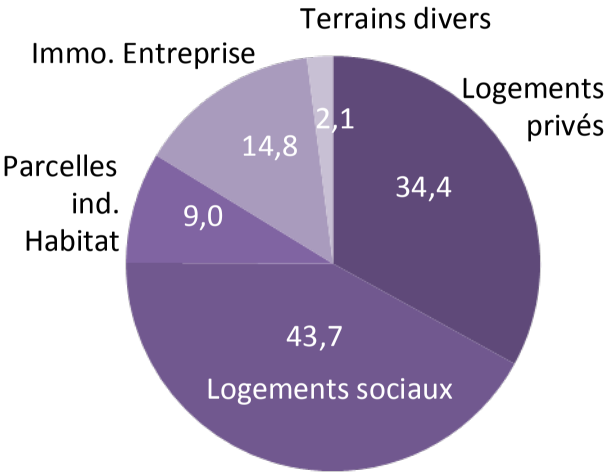
Marge Activité Promotion immobilière



CA Promotion



2010 : 57,6 M€



2011 : 104,0 M€

Un taux de marge global de 15 %

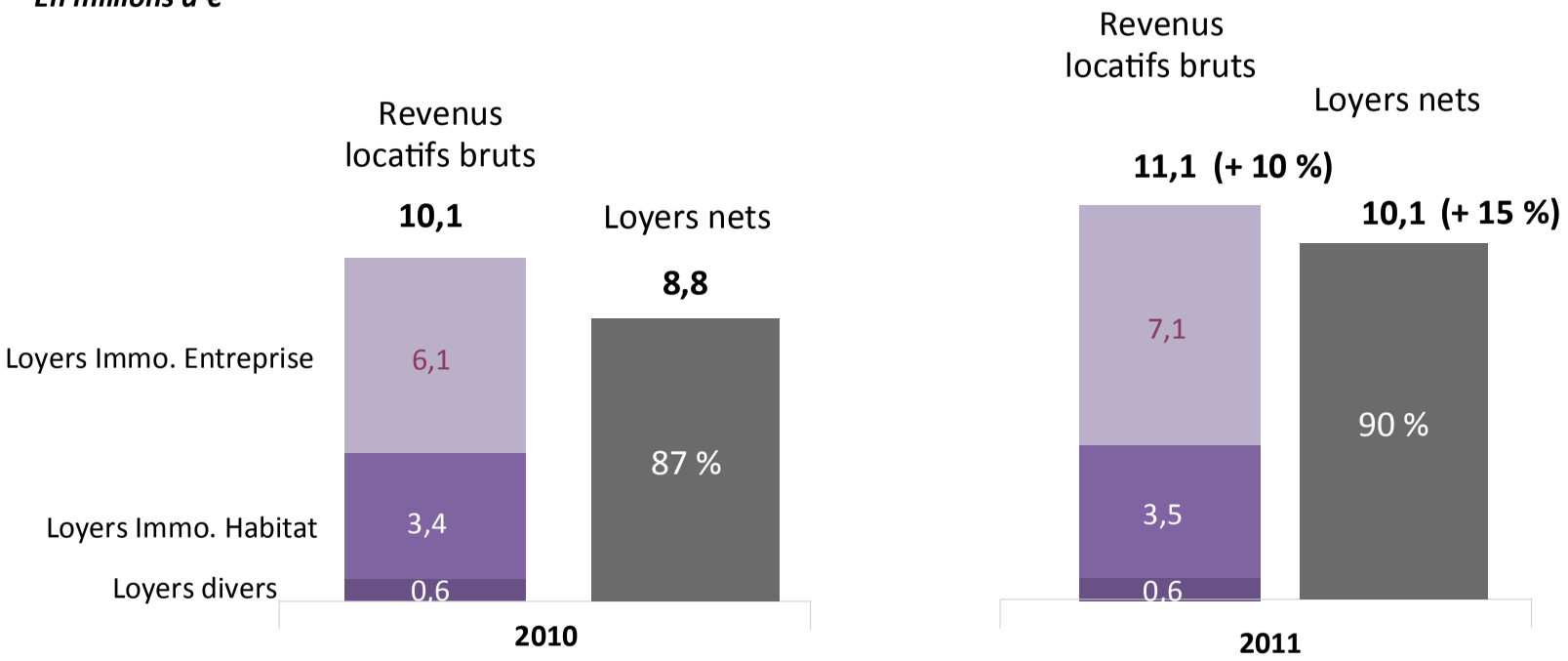
- en lien avec le volume d'activité atteint et l'évolution du mix produit

- qui reconnaît un complément de valorisation résultant de l'aménagement par le Groupe de son propre foncier




Foncière : Progression du rendement net

En millions d'€



Des charges d'exploitation immobilières maîtrisées

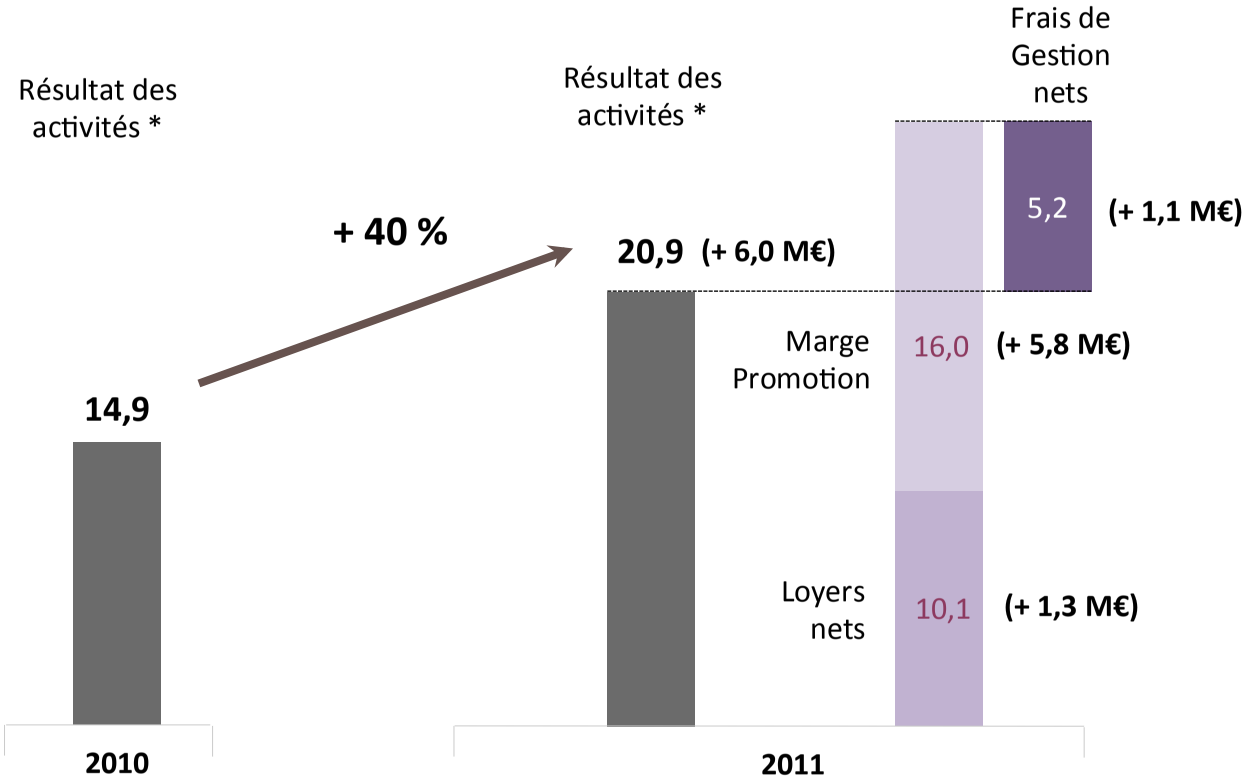
Un haut niveau d'EBITDA * : 90 % (+ 3 points / 2010)

** EBITDA = Loyers nets de Charges immobilières, avant Frais de gestion*




Résultat des activités : + 40 %

En millions d'€



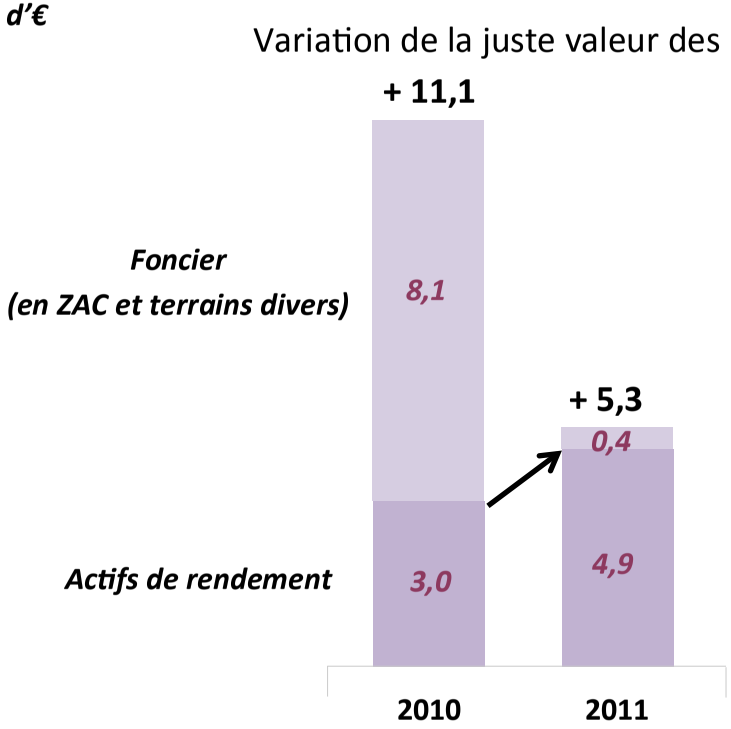
Croissance du résultat des activités portée par la Promotion immobilière

** Résultat des activités =*
Marges en Promotion + Loyers nets de charges immobilières - Frais de gestion nets +/- Résultats des activités annexes




Variation de la juste valeur : + 5,3 M€

En millions d'€



Revalorisation nette 2011 de + 5,3 M€

Revalorisation du foncier : reste ponctuelle, en fonction des dispositions d'urbanisme et de la mise en œuvre opérationnelle (ZAC)

Immeubles de rendement : + 4,9 M€ concentrés sur les actifs d'Immobilier professionnel (4,2 M€) livrés et en cours, soit + 4 %

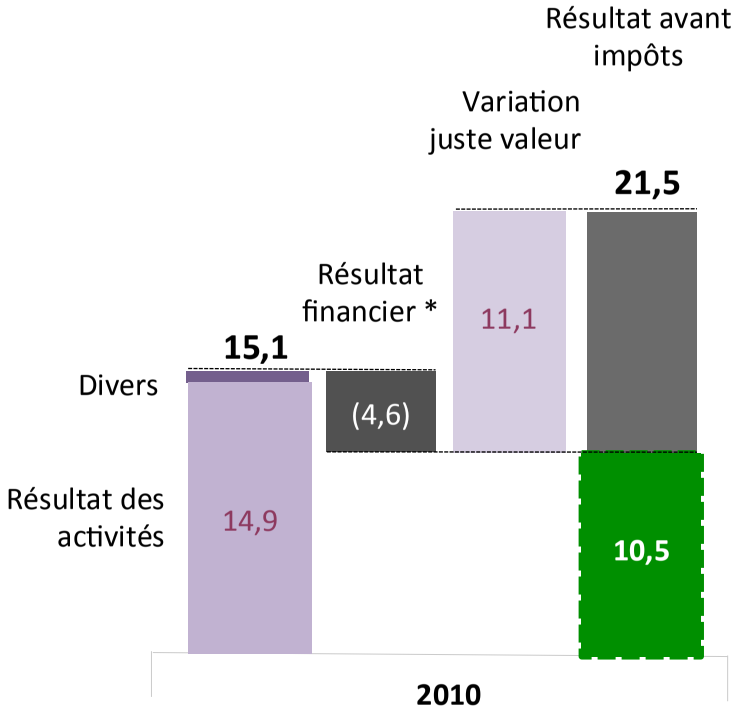
Une revalorisation des actifs de rendement qui confirme leur qualité

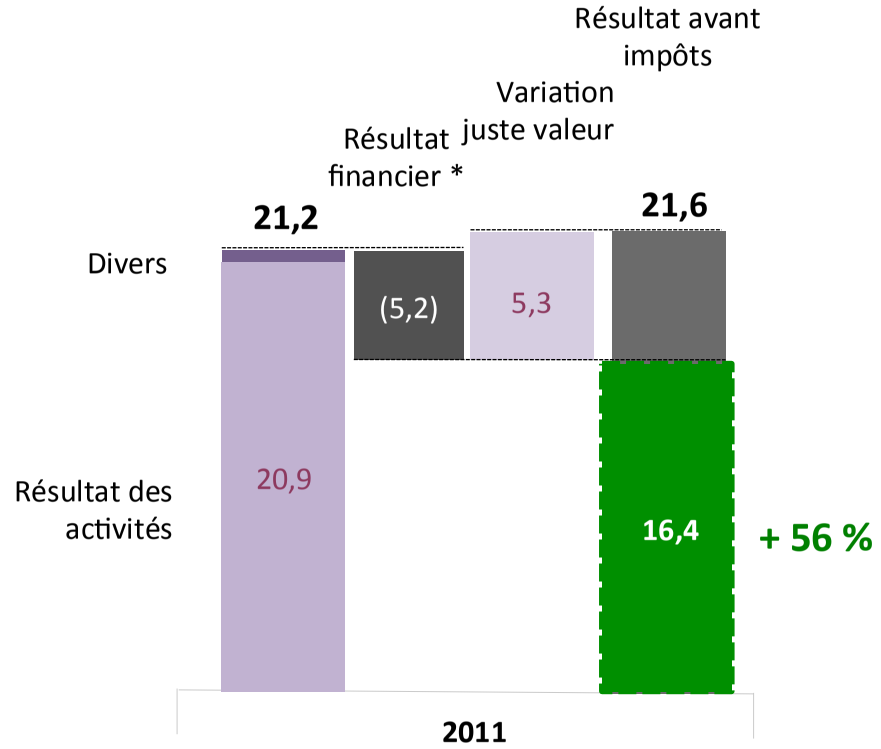
** Immeubles de placement (IP) = Immeubles de rendement (Entreprise + Habitat) + Terrains (hors Terrains Stocks/Promotion)*




→RESULTATS ANNUELS 2011
Un résultat avant impôts de 21,6 M€

En millions d'€





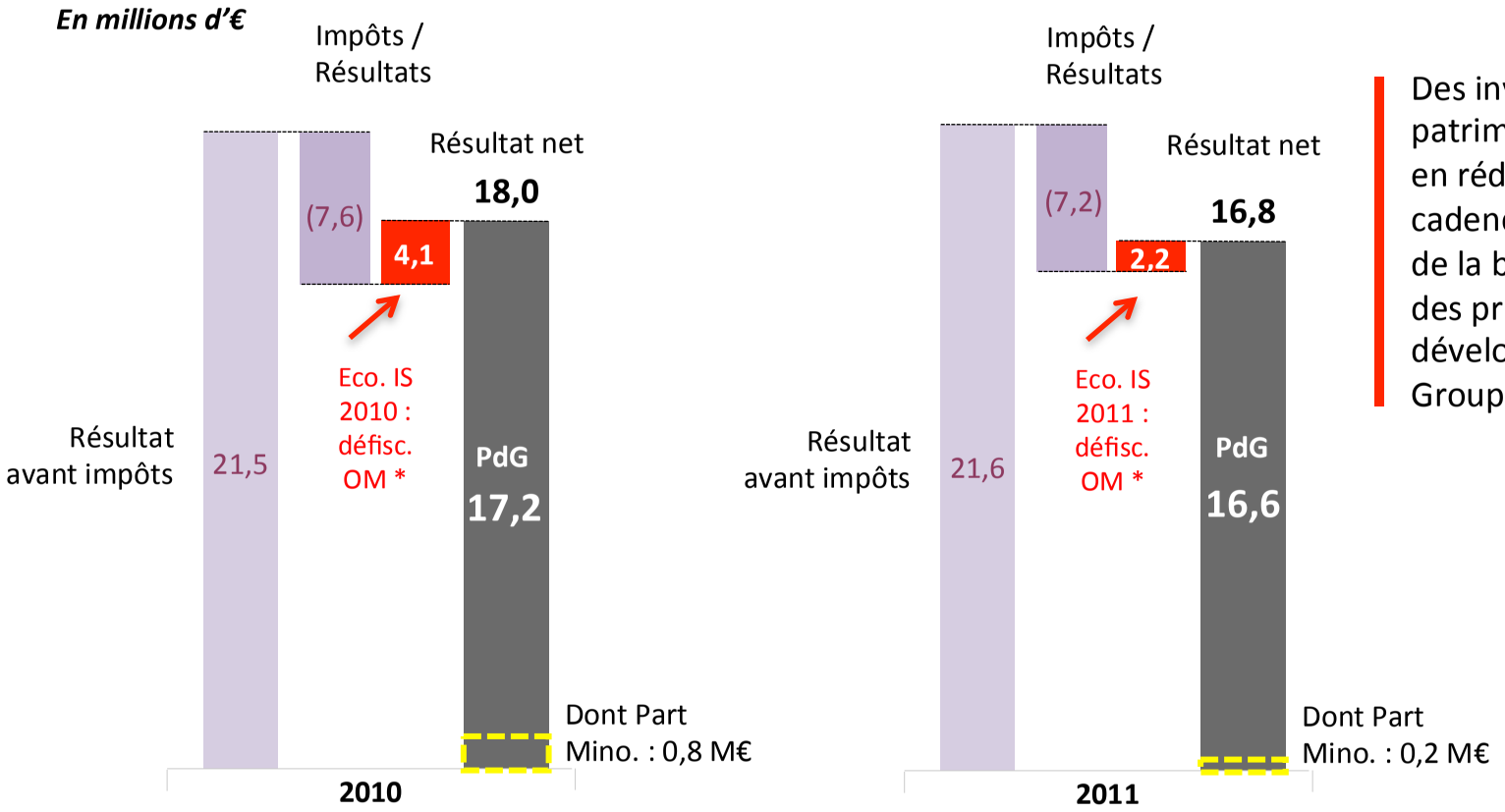
Un résultat avant impôts hors impact des réévaluations en juste valeur en progression de 56 %

Résultat avant impôts hors impact des réévaluations en juste valeur

* Résultat financier : constitué essentiellement du Coût de l'endettement net de l'activité de Foncière




→RESULTATS ANNUELS 2011
Un résultat net PdG de 16,6 M€



Des investissements en patrimoine résidentiel en réduction de l'IS *, cadencés en fonction de la base fiscale et des priorités de développement du Groupe

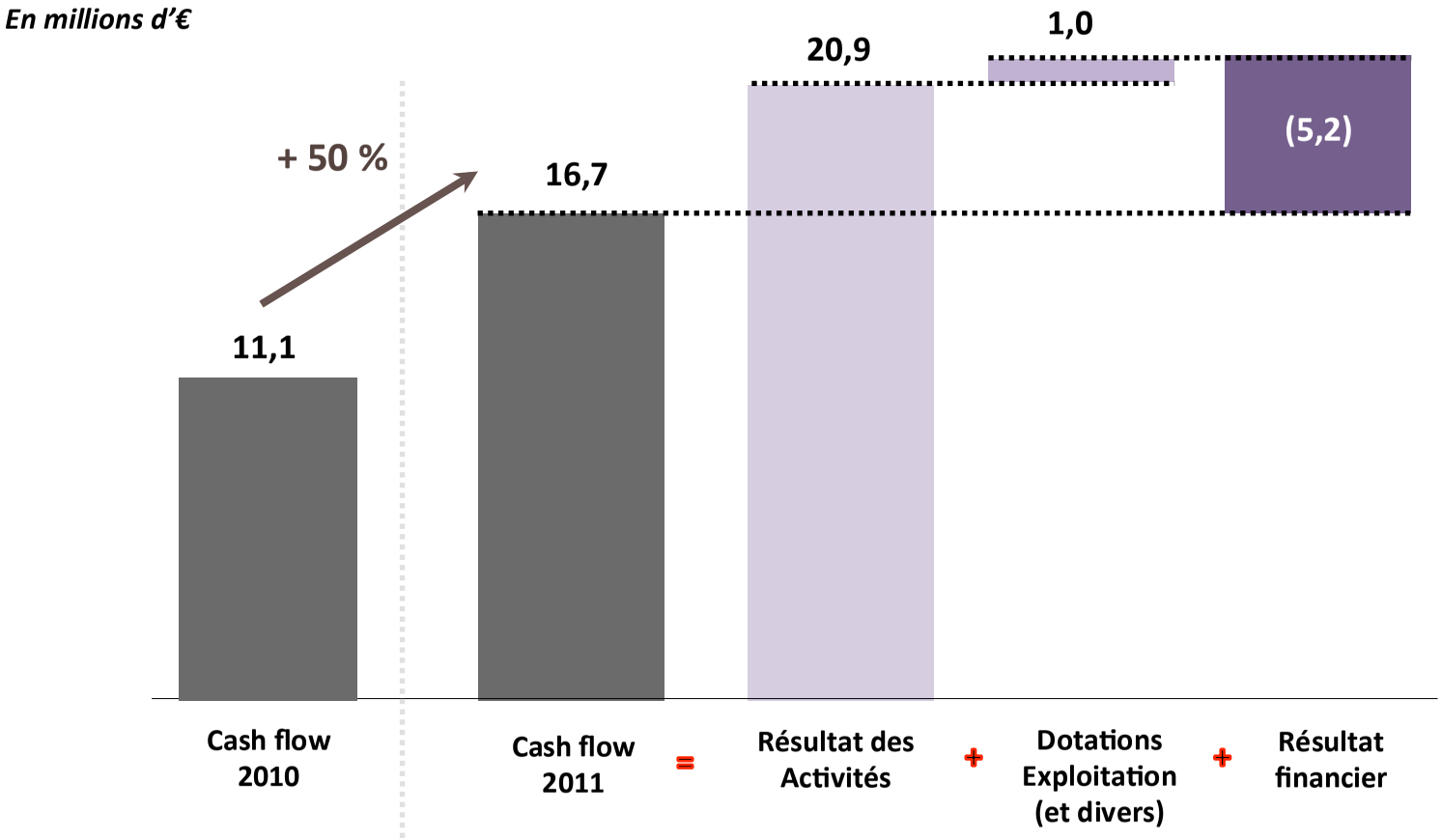
Maintien du résultat net Part du Groupe à un haut niveau : 16,6 M€ (- 4 %), soit 0,52 € / action

* Réduction d'IS dans le cadre de l'art. 217 undecies du CGI, au titre des investissements résidentiels réalisés en Outre-Mer




→RESULTATS ANNUELS 2011

Cash flow courant : + 50 %



Le fort développement des activités opérationnelles assure une progression significative du cash flow généré



Compte de résultat

En millions d'€ - IFRS	2011	2010	*Variation*	
Chiffre d'affaires	**119,2**	**71,7**	**+ 47,5**	**+ 66 %**
Résultat des activités	**20,9**	**14,9**	**+ 6,0**	**+ 40 %**
Variation juste valeur	5,3	11,1	- 5,8	- 52 %
Résultat opérationnel	**26,9**	**26,2**	**+ 0,7**	**+ 3 %**
Résultat financier	- 5,2	- 4,6	- 0,6	+ 13 %
Résultat avant impôts	**21,6**	**21,5**	**+ 0,1**	**0 %**
Impôts sur les résultats	- 5,0	- 3,5	- 1,5	+ 41 %
Résultat net	**16,8**	**18,0**	**- 1,2**	**- 7 %**
Résultat net Part du Groupe	**16,6**	**17,2**	**- 0,6**	**- 4 %**
Cash flow courant	**16,7**	**11,1**	**+ 5,6**	**+ 50 %**

Des résultats portés par les activités génératrices de cash flow



Une structure bilancielle équilibrée et solide

En millions d'€ - IFRS

Actif	31/12/11	31/12/10
Actif non courant		
Immeubles de placement	239,0	216,7
Immeubles de placement en cours	21,4	12,3
Actifs financiers	3,7	10,6
Autres actifs	6,7	7,3
Actif courant		
Stocks et encours	53,6	61,9
Clients	16,7	17,7
Autres débiteurs	-	1,2
Trésorerie et équivalents	17,4	14,4
Total Actif	358,4	342,1

Passif	31/12/11	31/12/10
Capitaux propres		
Groupe	135,2	121,0
Intérêts minoritaires	0,9	5,3
Passif non courant		
Dettes financières MLT	141,9	140,1
Impôts différés	29,0	24,8
Autres passifs non courants	0,3	0,2
Passif courant		
Dettes financières CT	17,6	15,6
Fournisseurs	32,9	35,0
Autres passifs courants	0,7	0,1
Total Passif	358,4	342,1

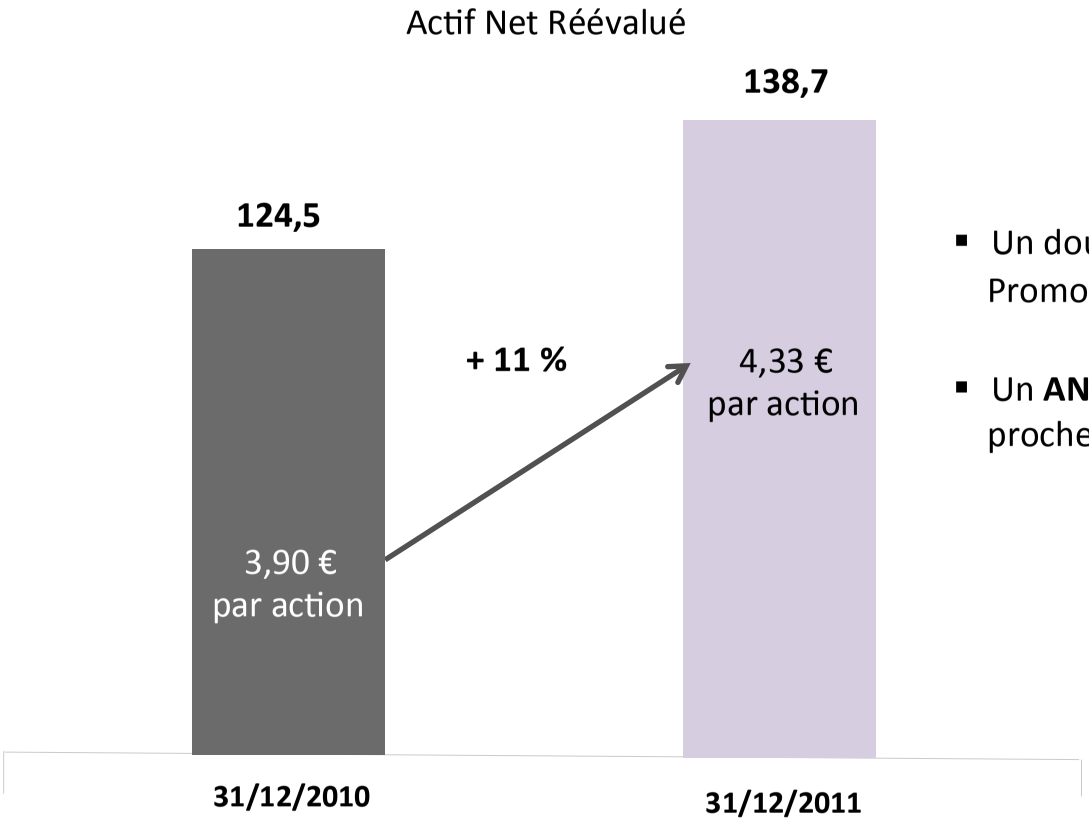
- *Des capitaux propres PdG de 135,2 M€ avec en contrepartie des actifs immobiliers de qualité, évalués par expertise indépendante*

- *Evolution favorable du BFR : baisse des stocks due à la mise en production des VEFA en logement social, et peu de stocks de produits finis*



Approche de la valeur par l'ANR

En millions d'€



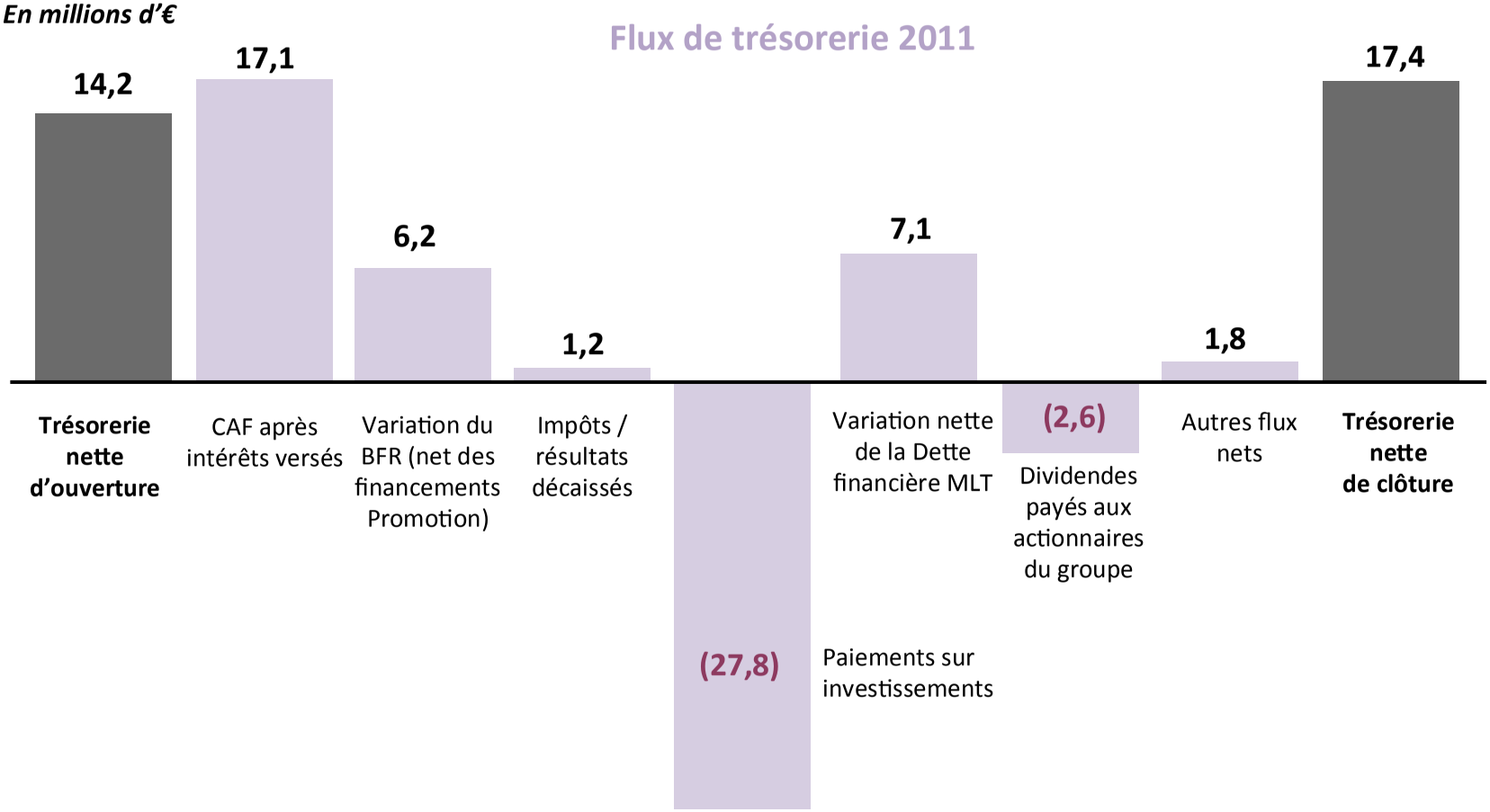
- Un double profil : Promoteur et **Foncière**
- Un **ANR** (hors droits) proche des capitaux propres

Un ANR de 4,33 € par action, en hausse de 11 %




TFT : une gestion maîtrisée des flux de trésorerie

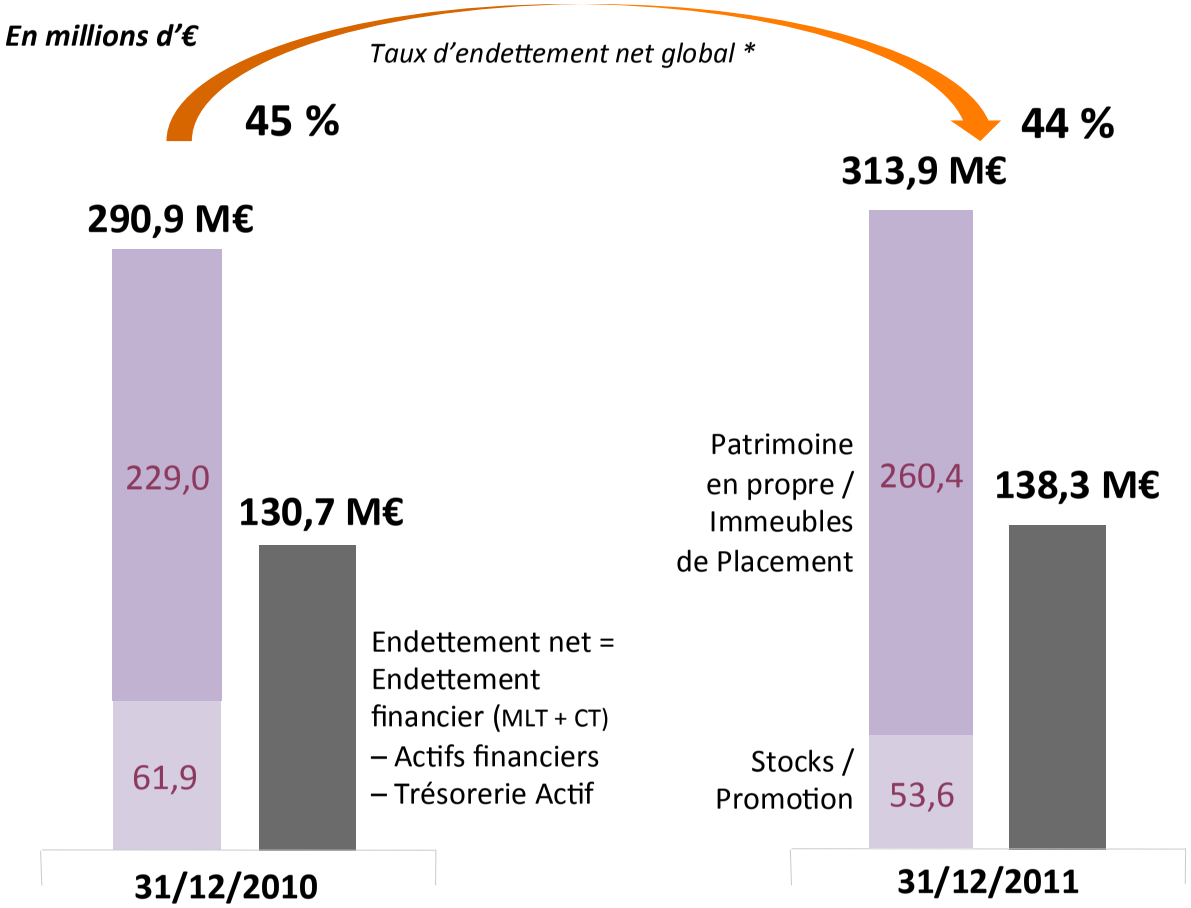
En millions d'€



Le cash flow généré est majoritairement destiné aux investissements patrimoniaux conformément aux axes stratégiques du Groupe




Maîtrise du niveau d'endettement net



Financement assuré :

. Des **crédits promoteur** en place ou remboursés fin décembre 2011

. Des **emprunts MLT contractés** sur les opérations patrimoniales en cours

. Un **financement sécurisé** / dette financière long terme, en taux fixe pour plus de 60 %, à 90 % sans covenants

Un niveau d'endettement net global maîtrisé en lien avec le cash flow généré

** Toutes activités, calculé en tenant compte des actifs financiers détenus en garantie d'emprunts*




- **Une forte croissance de l'activité portée par la Promotion immobilière qui concrétise le changement de dimension du Groupe**
- **Des résultats opérationnels qui dégagent un cash flow en forte progression**
- **Un haut niveau de résultat net**
- **Un bilan solide et équilibré**

Des fondamentaux sains pour poursuivre la mise en œuvre des axes stratégiques du Groupe

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

RÉSULTATS ANNUELS 2011

1 > Faits marquants 2011

2 > Résultats annuels

3 > Perspectives

4 > Annexes

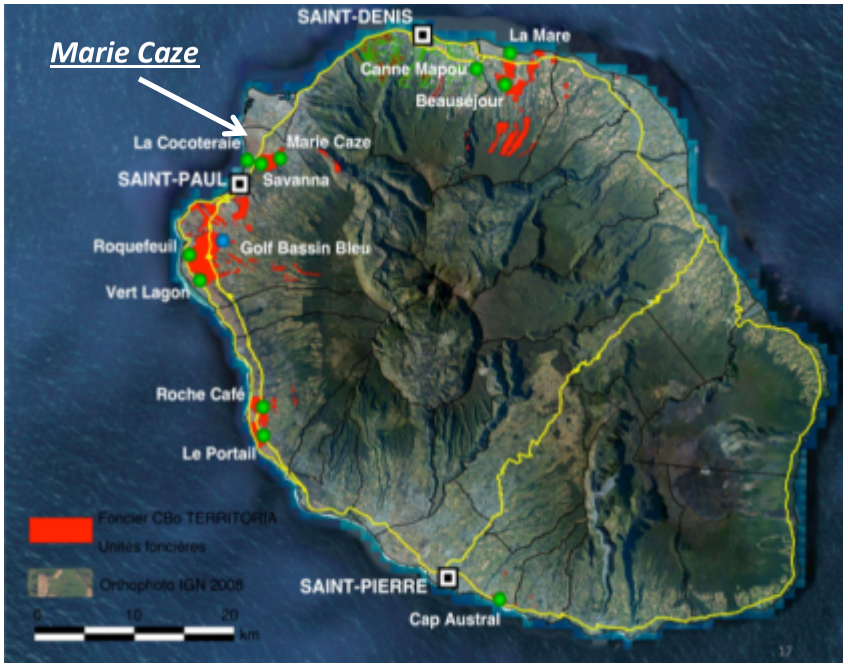


→AMENAGEMENT
Confirmation du lancement d'une nouvelle ZAC

- Marie Caze à Saint-Paul, 2ème ville du département (103 000 habitants) : un nouveau « *quartier à vivre* » en perspective

  - CBo Territoria nommé concessionnaire en 2011
    - 30 hectares
    - 820 logements privés, sociaux et lots à bâtir
    - Equipements publics et commerces
    - Développement sur 8 ans

  - Démarrage des travaux dès approbation du Dossier de réalisation prévue fin 2012



Une nouvelle opération qui renforce la visibilité et les perspectives




→PROMOTION

Poursuite de la dynamique de production et d'offre nouvelle

- **Logements privés :** commercialisation de 230 logements sur Sainte-Marie, Saint-Denis et Saint-Pierre

- **Logements sociaux :** poursuite des chantiers sur 487 logements, lancement de 2 nouvelles opérations de 68 logements et projets de 220 logements réalisables en 2013/2014

- **Terrains à bâtir :** offre commerciale de 110 parcelles dont 40 en nouvelle offre résidentielle, et de terrains en lotissement artisanal

- **Immobilier professionnel** : chantier en cours du nouveau siège de la CAF à Beauséjour










Des développements opérationnels et une offre commerciale qui assurent un haut niveau d'activité en 2012



→FONCIERE
Un patrimoine en développement continu

- Immobilier professionnel
  - Mise en service de 4 900 m² de commerces à Saint-Pierre
  - Mise en chantier du centre commercial de 18 000 m² et de 1 500 m² de bureaux au Portail

- Immobilier résidentiel en logements intermédiaires
  - Mise en service d'un programme de 53 logements
  - Objectif de mise en chantier d'une résidence de 50 logements en vue d'une nouvelle réduction d'IS (environ 2,5 M€)





Une progression attendue des revenus locatifs de 15 % à 12,8 M€ en 2012



En 2012, CBo Territoria présente une bonne capacité de résistance face à des facteurs d'incertitude, avec pour objectifs :

Promotion

- **Un haut niveau d'activité en Promotion immobilière porté par :**
  - les contrats signés avec les grands donneurs d'ordre
  - les opérations en cours de réalisation

→ **Une forte génération de cash flow**

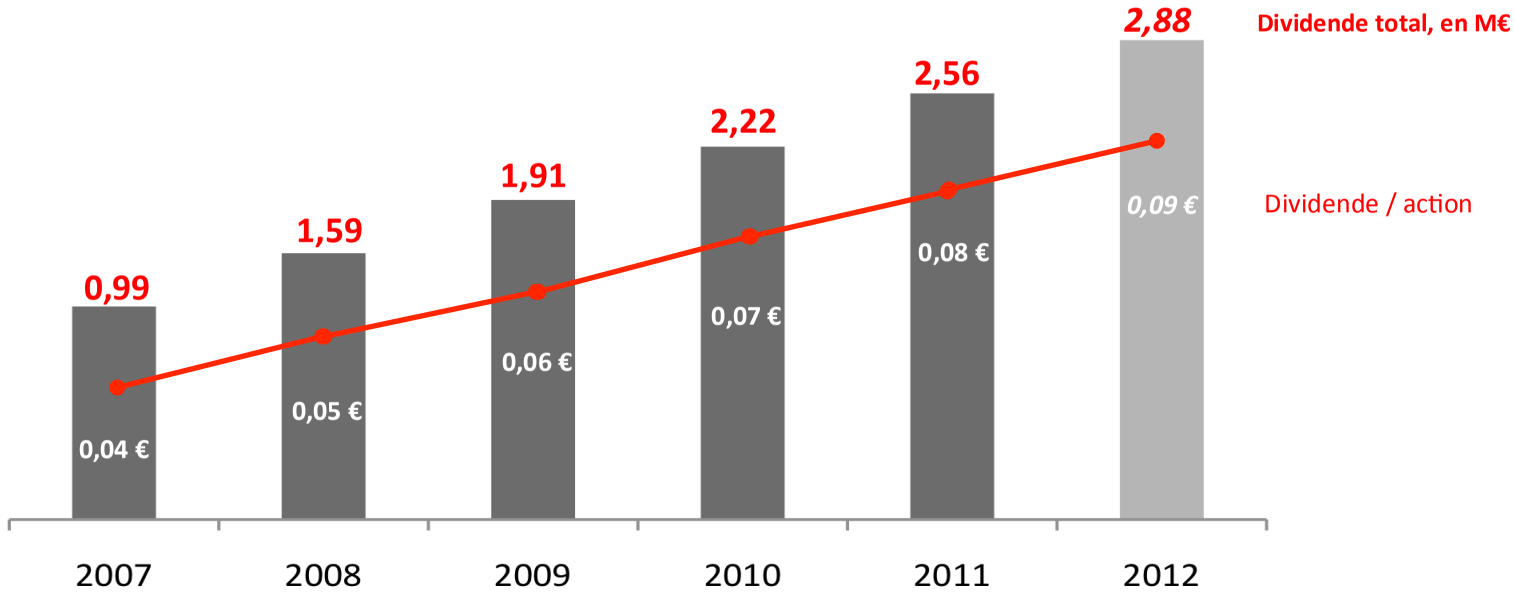
Foncière

- **La mise en chantier d'un projet phare pour la Foncière (centre commercial du Portail)**
- **Une hausse de 15 % des revenus locatifs**



En millions d'€

Montant des dividendes versés



Proposition à l'Assemblée Générale du 6 juin 2012 du versement d'un dividende de 0,09 € par action, en hausse de 13 % Vs 2011



- **Prochaines publications** (avant Bourse)

  Chiffre d'affaires S1 2012 : mardi 14 août 2012

  Résultats semestriels 2012 : mercredi 19 septembre 2012

- **Contact**

  Jérôme Burgaud, Directeur général adjoint – Finances

  contact@cboterritoria.com

et aussi www.cboterritoria.com

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

RÉSULTATS ANNUELS 2011

1 > Faits marquants 2011

2 > Résultats annuels

3 > Perspectives

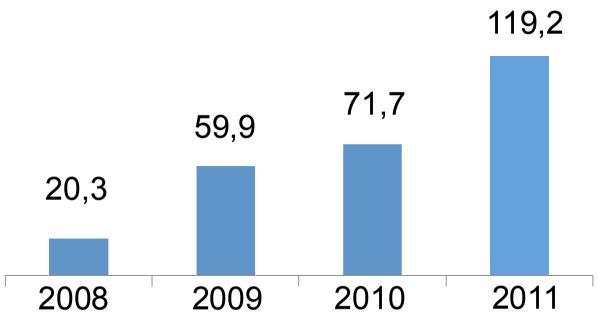
4 > Annexes



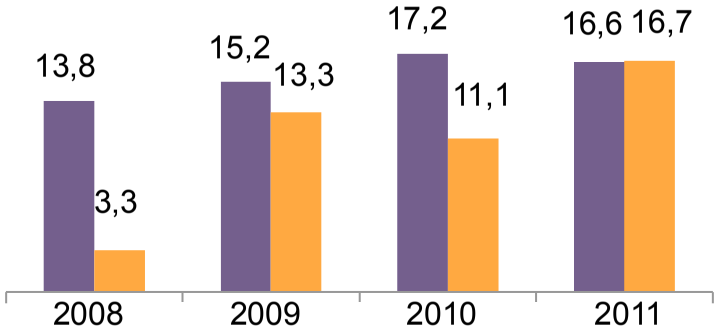
→CBo TERRITORIA

Une capacité éprouvée de croissance rentable

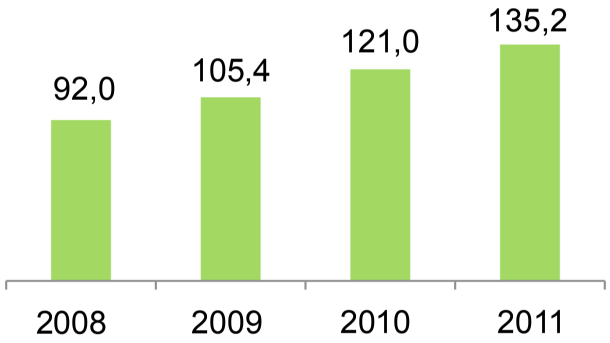
Chiffre d'affaires, en M€



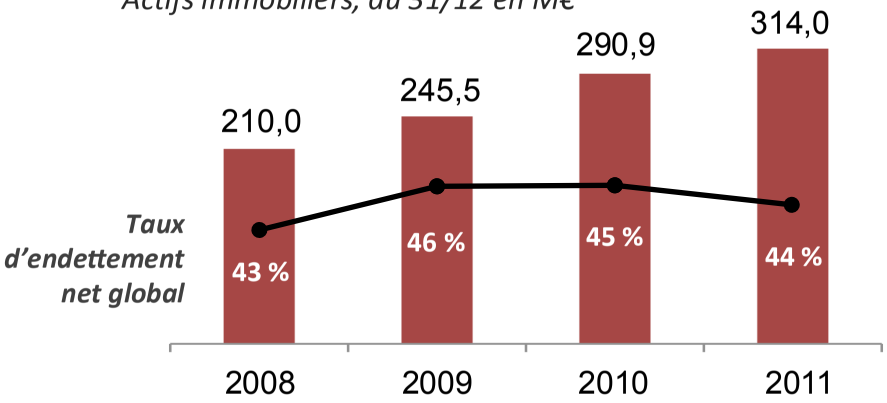
Résultat net PdG et Cash Flow, en M€



Capitaux propres (Part du Groupe), au 31/12 en M€



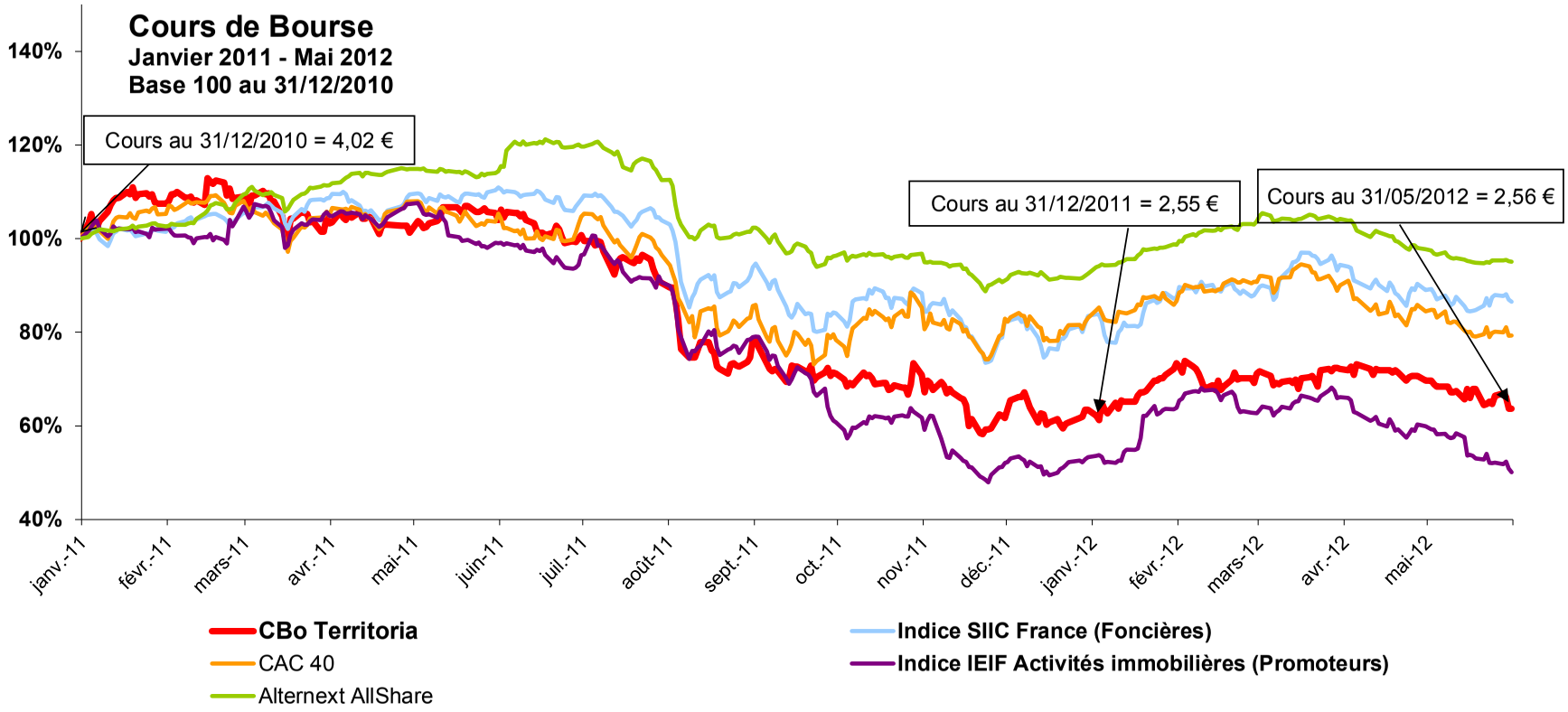
Actifs immobiliers, au 31/12 en M€



Passage du cycle de l'Aménagement au cycle de la Promotion immobilière fortement génératrice de cash flow



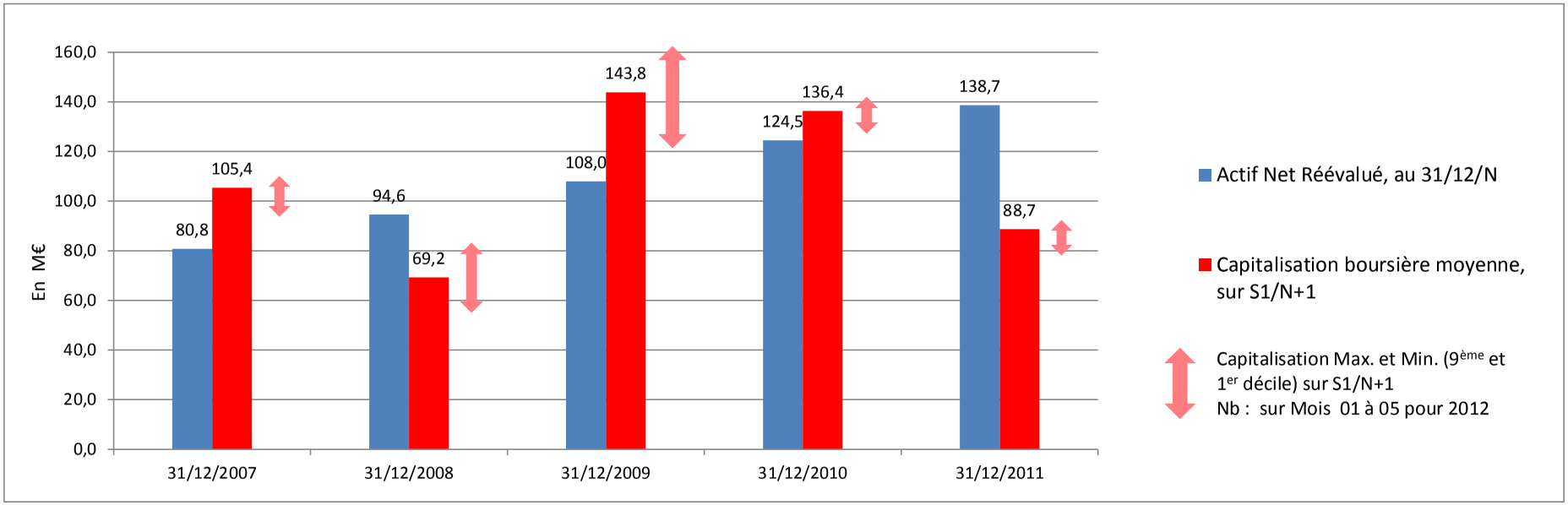
- Une capitalisation boursière de 81,9 M€ au 31 mai 2012



→ Nouveau mnémo : CBOT, Code ISIN : FR0010193979



Evolution comparée ANR / Cours de Bourse



Fluctuation de la capitalisation boursière, alors que l'Actif net réévalué progresse de façon continue

