

RÉSULTATS ANNUELS

# 2009



Assemblée Générale  
Présentation des résultats annuels 2009  
Sainte-Suzanne - La Réunion, jeudi 3 juin 2010

**01**

CBo Territoria

**02**

Faits marquants 2009

**03**

Résultats annuels 2009

**04**

Perspectives

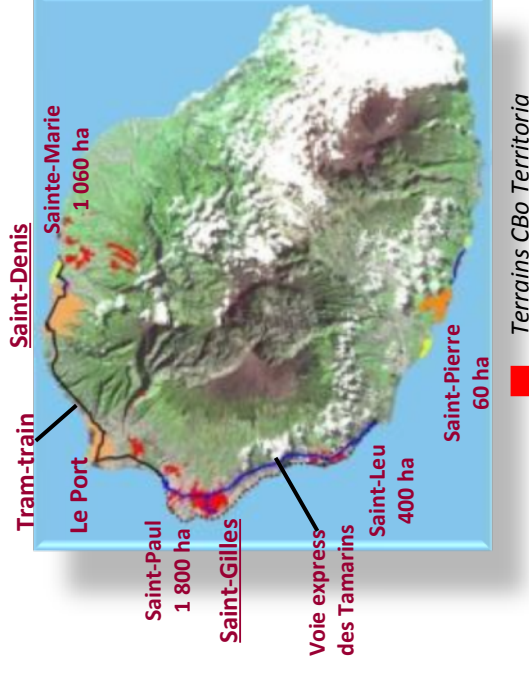


# 01

## CBo Territoria

# CBo Territoria, acteur clé de l'immobilier sur un marché porteur

- Une **réserve foncière exceptionnelle de 3 200 hectares** dans un département au foncier constructible rare
- Avec **150 ha de quartiers en cours d'aménagement** à fin 2009, bénéficiant d'emplacements stratégiques
- Une **intégration des métiers qui apporte une forte visibilité**
  - Gestion foncière et aménagement de zones d'ensemble
  - Promotion immobilière
  - Développement et gestion immobilière d'un patrimoine en propre



## ▪ Un **marché porteur** : le département de La Réunion

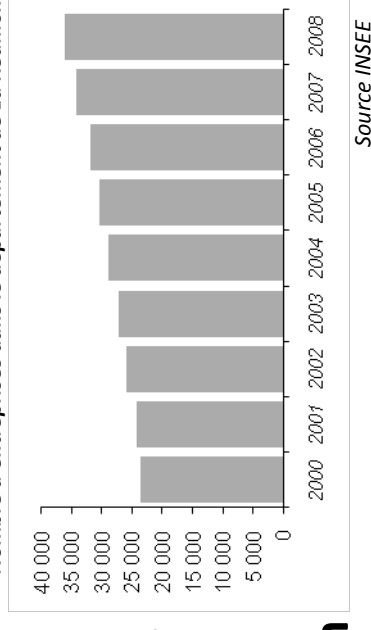
- Taux de croissance + 4,2 % vs + 2,1 % pour la France métro. sur 10 ans
- Population de 802 000 habitants en forte croissance : + 25 % d'ici 2030
- Un tissu économique en plein essor : 3 500 emplois nets créés par an depuis 10 ans

## ▪ **Des dispositifs fiscaux attractifs jusqu'en 2017**



**Un besoin de 9 000 nouveaux logements par an**  
**Un déficit de terrains aménagés et de locaux professionnels**

Nombre d'entreprises dans le département de La Réunion



Source INSEE



## Conseil d'Administration composé de 8 administrateurs (depuis AG 06/2009)

- Intégrant 5 administrateurs indépendants
- Accompagné d'un Censeur

## Création de 2 Comités spécialisés (sur décision du CA en 06/2009)

- Comité d'Audit / Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance
- Composés chacun de 3 administrateurs (autres que le Président du CA) et présidés par l'un d'entre eux
- Réunis au minimum 2 fois par an, en charge d'accompagner de façon approfondie les travaux du CA et d'éclairer ses décisions (cf. Missions en Annexe)

## Evolution du dispositif de Co-Commissariat aux comptes (proposition AG 06/2010)

- Rotation des mandats de Co-CaC, organisée dans le cadre d'un appel d'offres
- Proposition de nommer un Cabinet international (Deloitte) en AG du 03/06/2010
  - Cabinet d'Audit « Big Four », avec un département spécialisé en Immobilier, référence auprès des Foncières
- Continuité assurée avec le maintien d'un Cabinet local en Co-Commissaire aux comptes

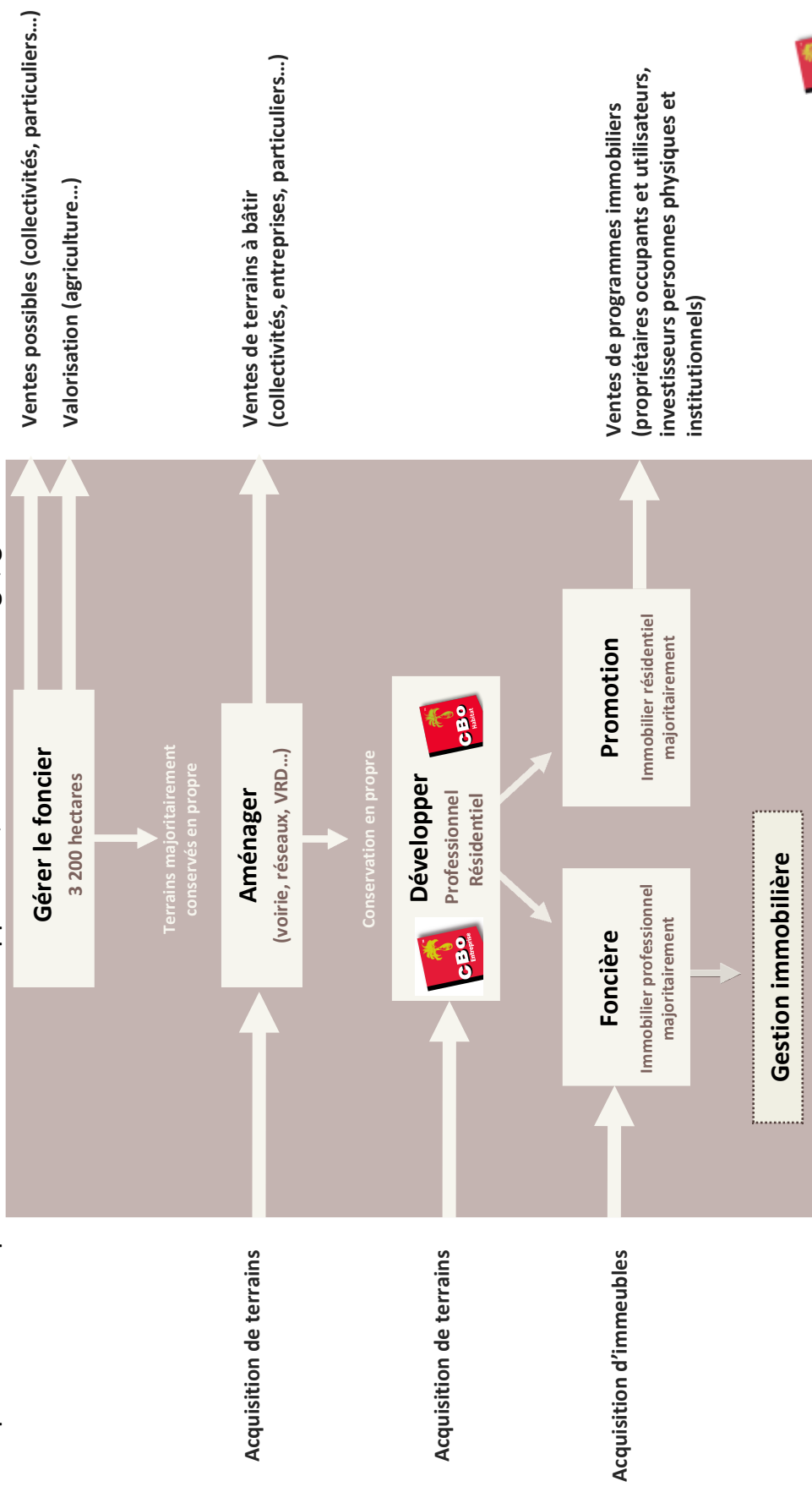
 **Adoption des meilleures pratiques, pour renforcer le dispositif de gouvernance**



# La maîtrise des métiers clés du développement immobilier

## 40 salariés

Des compétences complémentaires en développement, maîtrise d'ouvrage, gestion immobilière et finances



# Un modèle de développement reposant sur deux métiers

**1<sup>er</sup> axe : réaliser une partie du capital foncier**


- **Activité de Promotion immobilière** en logements et terrains à bâtir



Développer une capacité de financement pour ...

**2<sup>ème</sup> axe : ... développer un patrimoine locatif professionnel**

- **Activité de Foncière** majoritairement dans le secteur professionnel



Augmenter les revenus locatifs en immobilier d'entreprise

## Les indicateurs clés de la croissance rentable en 2009

### Développement des ventes en Promotion immobilière à 47,6 M€ : x 4,4

- Succès de l'offre en promotion d'immobilier résidentiel et en terrains à bâtir

### Croissance des revenus locatifs à 8,8 M€ : + 39 %


- Dont 60 % en immobilier d'entreprise avec une rentabilité brute de 9,0 %

### Nouvelle revalorisation des actifs immobiliers de 10,7 M€

- Terrains devenus aménageables (ZAC approuvées)
- Avancement de la viabilisation des terrains à vocation patrimoniale

### Hausse significative des résultats

- Résultat des activités : 16,9 M€, + 165 %
- Résultat opérationnel : 27,8 M€, + 36 %
- Résultat avant impôts : 23,6 M€, + 41 %

 **Cash flow généré à hauteur de 13 M€ : x 4**





02

# Faits marquants 2009

Aménagement

- **Le Portail Eco-Parc d'activités (28 ha) à Saint-Leu**
  - 80 000 m<sup>2</sup> de SHON à construire en commerces, bureaux et locaux d'activités
  - Novembre 2009 : achèvement des travaux d'aménagement de la première phase (80 % de la ZAC - 16 ha constructibles)
  - Cession de deux grandes parcelles pour 6,1 M€ en décembre 2009
- **Roche Café (14 ha) à Saint-Leu**
  - 250 logements et 100 parcelles individuelles sur 5 ans
  - Décembre 2009 : obtention des autorisations administratives
  - Démarrage des travaux au 1<sup>er</sup> semestre 2010



**Des avancées qui créent de la valeur  
et assurent le développement de l'activité**



# Aménagement

## Poursuite de l'aménagement de 150 ha



- **Beauséjour (68 ha) à Sainte-Marie \***
  - 1 900 logements, 100 parcelles individuelles et équipements publics sur 10 ans. Accord-cadre avec SHLMR pour 800 logements sur 5 ans
  - Octobre 2009 : démarrage des travaux d'aménagement

- **Cap Austral (32 ha) à Saint-Pierre \***

- 600 logements, 80 parcelles et 4 000 m<sup>2</sup> d'activités sur 10 ans
- Contrat de réservation SHLMR pour 51 logements en 2009
- Octobre 2009 : démarrage des travaux d'aménagement

- **Vert Lagon (9 ha) à Saint-Gilles \***

- 280 logements, 45 parcelles individuelles et 8 000 m<sup>2</sup> pour une résidence hôtelière. Réalisation sur 3 ans
- Octobre 2009 : démarrage des travaux d'aménagement



## Un démarrage effectif des ZAC résidentielles qui assure le développement de l'activité de Promotion à 5 ans

\* Terrains reclassés en Stocks au 31/12/09



02

# Faits marquants 2009

Promotion



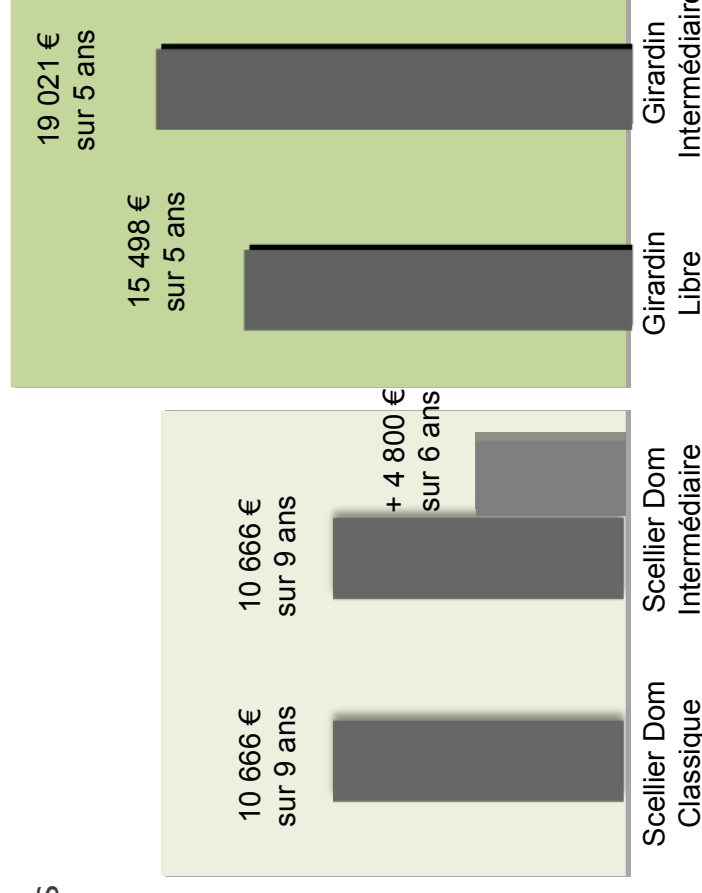
## Une Loi Girardin pour les impositions importantes

- Dispositif valable jusqu'en 2012
- Pas de limitation du nombre annuel d'opérations

*Economie d'impôt annuelle  
pour un T3 / 74 m<sup>2</sup> à 240 K€*

## Une Loi Scellier Dom à la cible plus large

- Dispositif LODEOM valable jusqu'en 2017
- Durée plus longue 9 à 15 ans (au lieu de 5 à 6)
- Possibilité d'acquérir un logement par an
- Régime plus attractif que la Loi Scellier en Métropole (écart de + 15 %)



**Deux dispositifs qui élargissent le potentiel d'investisseurs**



## **Promotion** Un accord-cadre stratégique dans l'Habitat social

**SHLMR, société HLM de La Réunion, 1<sup>er</sup> bailleur social de La Réunion et 1<sup>er</sup> client institutionnel de CBo Territoria**

- Signature en 2009 de deux contrats de réservation en VEFA pour 111 logements
- Signature en septembre 2009 d'un accord-cadre 2010-2013 portant sur la réalisation et la vente en VEFA de 1 200 logements sociaux à réaliser sur les opérations d'aménagement de CBo Territoria



**Un chiffre d'affaires prévisionnel sur 5 ans de 200 M€  
pour 1 300 logements réalisés par CBo Territoria**

**Un accord-cadre qui assure une bonne visibilité à 5 ans et permet d'assurer le développement des nouveaux quartiers**



Immobilier résidentiel	2009	2008
Nombre de logements livrés	146	7
Nombre de logements vendus	78	50
Chiffre d'affaires consolidé annuel	23,5 M€	4,6 M€
Logements achevés, non vendus au 31/12	25	0
dont logements réservés	16	0



Une performance portée par :

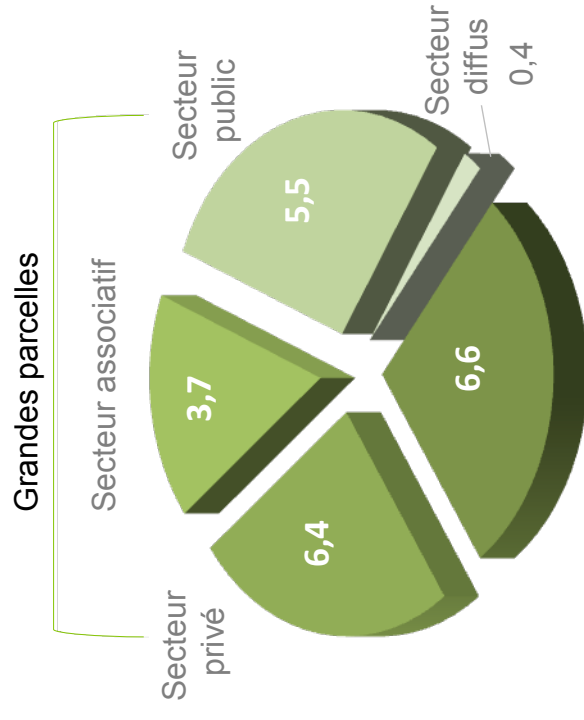
- le succès de la vente via les réseaux de commercialisation
- la qualité et la diversité de l'offre dans de vrais quartiers à vivre





Terrains à bâtir	2009	2008
Nombre de parcelles individuelles vendues	30	17
Chiffre d'affaires Parcelles individuelles	6,6 M€	2,4 M€
Chiffre d'affaires Grandes parcelles (et diffus)	15,9 M€	1,2 M€
Chiffre d'affaires total Vente de Terrains à bâtir	22,5 M€	3,6 M€

Répartition des ventes de terrains  
Chiffre d'affaires 2009 en M€



**Un succès prometteur en ventes de parcelles individuelles**  
**Des ventes d'opportunités sur les opérations d'aménagement qui permettent de renforcer la capacité d'autofinancement sur les ZAC**



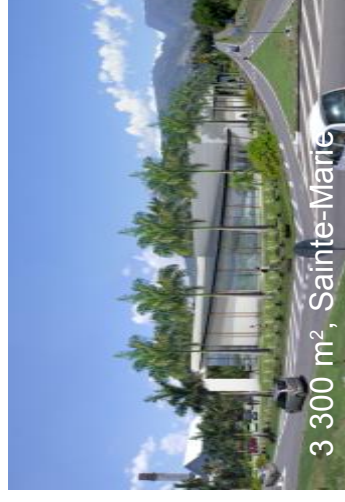
02

# Faits marquants 2009

Foncière

## 7 500 m<sup>2</sup> de locaux professionnels d'une valeur de 15,5 M€

- 3 300 m<sup>2</sup> de surface de vente et entrepôt à Sainte-Marie/La Mare, taux de location de 100 %
- 2 700 m<sup>2</sup> de bureaux à Sainte-Marie/La Mare, taux de location de 68 %
- 1 500 m<sup>2</sup> d'autres locaux à Saint-Paul/Savanna et Sainte-Marie/La Mare, taux de location de 100 %



## Résidence de 44 logements d'une valeur de 7,6 M€

- 3 200 m<sup>2</sup> de logements de standing à Saint-Gilles
- Défiscalisation CBo Territoria en interne (économie d'impôt en 2008)
- Taux de location de 98 %



**CBo Territoria poursuit la constitution d'un patrimoine neuf, diversifié et de qualité**



Une progression des revenus locatifs de 39 %

Loyers – M€	2009	2008	Var. %
Entreprise	5,0	4,0	+26 %
Habitat	3,2	1,5	+108 %
Autres	0,6	0,8	-27 %
<b>TOTAL REVENUS LOCATIFS BRUTS</b>	<b>8,8</b>	<b>6,3</b>	<b>+39 %</b>
<i>Charges loc. refacturées</i>	<i>0,8</i>	<i>0,7</i>	<i>+11 %</i>

Les actifs d'immobilier d'entreprise génèrent près de 60 % des revenus locatifs

**totaux dont :**

- 40 % de baux signés avec des filiales de grands groupes
- 30 % de locataires issus du secteur public et para-public

**Progression sensible des loyers issus du patrimoine Habitat, liée à la location des derniers grands programmes livrés courant 2008**



**La croissance des revenus locatifs témoigne du succès de l'offre**



**CBo Territoria propriétaire et gestionnaire au 31 décembre 2009 de :**

▪ **37 800 m<sup>2</sup> d'immobilier professionnel diversifié pour une valeur de 73,0 M€**

- Taux de location	96 %
- Locaux commerciaux	15 300 m <sup>2</sup>
- Bureaux	16 000 m <sup>2</sup>
- Locaux d'activités	6 500 m <sup>2</sup>
- Taux de rendement brut	9,0 %

▪ **374 logements, soit 30 800 m<sup>2</sup>, destinés à la cession à terme pour une valeur de 69,2 M€**

- Ayant bénéficié des mécanismes de défiscalisation Outre-Mer	
- Taux de location	95 %
- Taux de rendement brut	5,3 %
- Arbitrage financier prévu en fin de période de défiscalisation (à compter de 2012)	



**Des actifs neufs, bien situés et diversifiés**



Un portefeuille d'actifs patrimoniaux de 205,5 M€

En M€		31/12/09	31/12/08	Variation
Immeubles de placement	<i>Imm. Entreprise de rendement</i>	73,0	56,7	+ 29 %
	<i>Imm. Habitat de rendement</i>	69,2	61,7	+ 12 %
	<i>Terrains</i>	60,1	52,5	+ 14 %
	Total	202,3	171,0	+ 18 %
Immeubles de rendement en cours		3,2	12,7	- 75 %
<b>TOTAL ACTIFS PATRIMONIAUX</b>		<b>205,5</b>	<b>183,7</b>	<b>+ 12 %</b>

Une progression des Immeubles de placement de 22 M€ (+ 12 %) décomposée en :

- + 46 M€ : Investissements nouveaux (35 M€) et Revalorisation nette (progression de la juste valeur de 11 M€), concentrée sur les ZAC
- (24) M€ : Reclassement vers les Stocks, notamment les terrains des ZAC Habitat en cours, compte tenu de leur destination finale (vente en Promotion, réalisée 2009 ou à venir)



# 03

## Résultats annuels 2009

# Des résultats portés par les activités opérationnelles

## Compte de résultat consolidé résumé

En M€, normes IFRS	2009	2008	Variation
Chiffre d'affaires	59,9	20,3	x 2,9
Résultat des activités	16,9	6,4	+ 165 %
Résultat Cessions d'IP	0,2	1,1	/
Variation Juste valeur	10,7	8,1	/
Ecart de l'acquisition	0	5,2	/
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>27,8</b>	<b>20,5</b>	<b>+ 36 %</b>
Résultat financier	(4,3)	(3,7)	/
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>23,6</b>	<b>16,8</b>	<b>+ 41 %</b>
Impôts sur les résultats	(8,1)	(2,1)	/
Résultat net	15,5	14,6	+ 6 %
Résultat net Part du Groupe	15,2	13,8	+ 10 %

Un Résultat avant impôts de 23,6 M€ en croissance de 41 %

Opérations de défiscalisation de CBo Territoria : charges d'impôts généralement non décaissables (impôts différés)



En 2009, le Résultat avant impôts caractérise la rentabilité finale du Groupe

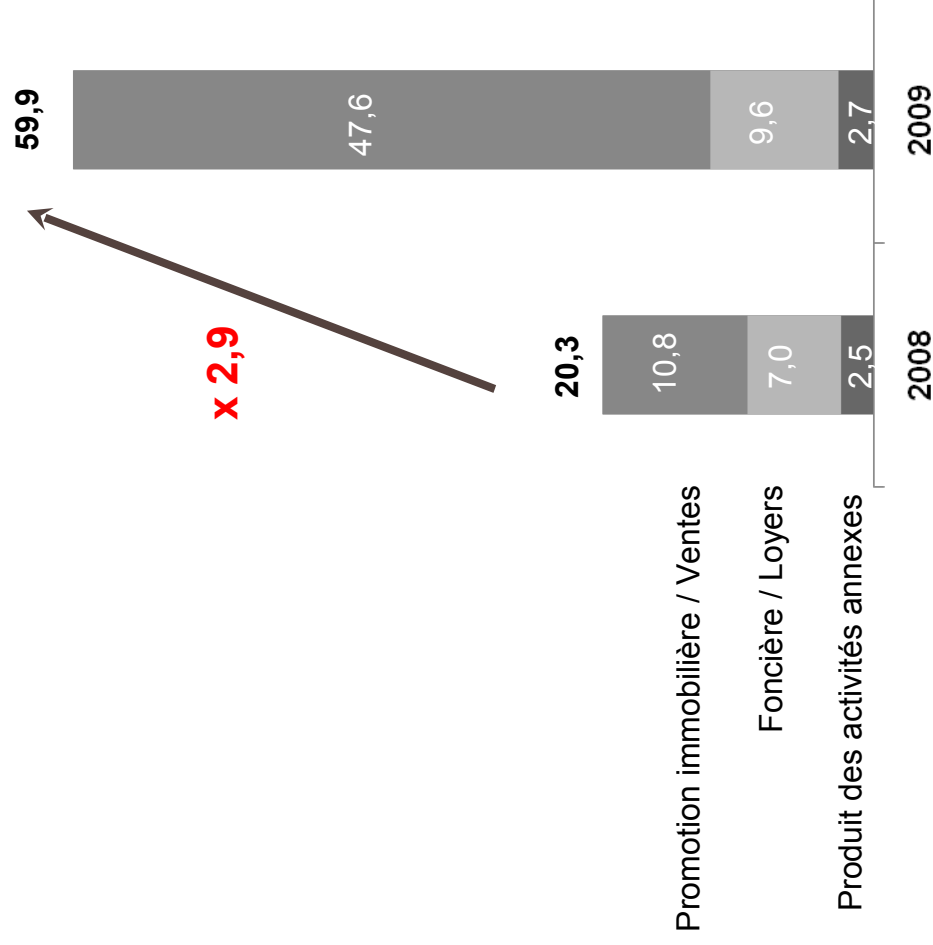


Une évolution des résultats très favorable vers une forte génération de cash flow



# Triplement du chiffre d'affaires

En millions d'€



**x 2,9**

**Succès de la stratégie en Promotion : x 4,4**

- Ventes Immeubles bâtis : 25,1 M€
- Ventes Terrains à bâtir : 22,5 M€

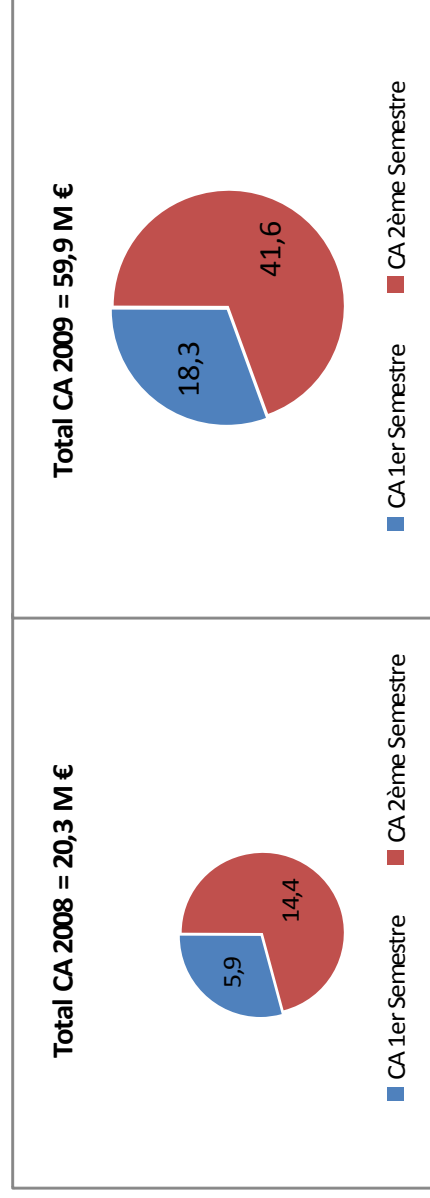
**Hausse significative des loyers : + 37 %**

- Revenus locatifs : + 39 % à 8,8 M€  
dont 60 % issus d'immobilier d'entreprise
- Charges refacturées de 0,8 M€





## Des Ventes actées principalement en fin d'année



Sur 2008 et 2009, près de 70% des Ventes ont été actées au 2<sup>ème</sup> semestre :

- En liaison directe avec les mécanismes de Défiscalisation / Investisseurs Personnes physiques
- Renforcé par le fait que les programmes en cours sont arrivés en Achèvement en fin d'année

Avec des Ventes importantes de grandes parcelles réalisées en décembre 2009

- du fait notamment de l'aboutissement des procédures administratives de ZAC et/ou de la livraison des travaux de viabilisation en fin d'année 2009

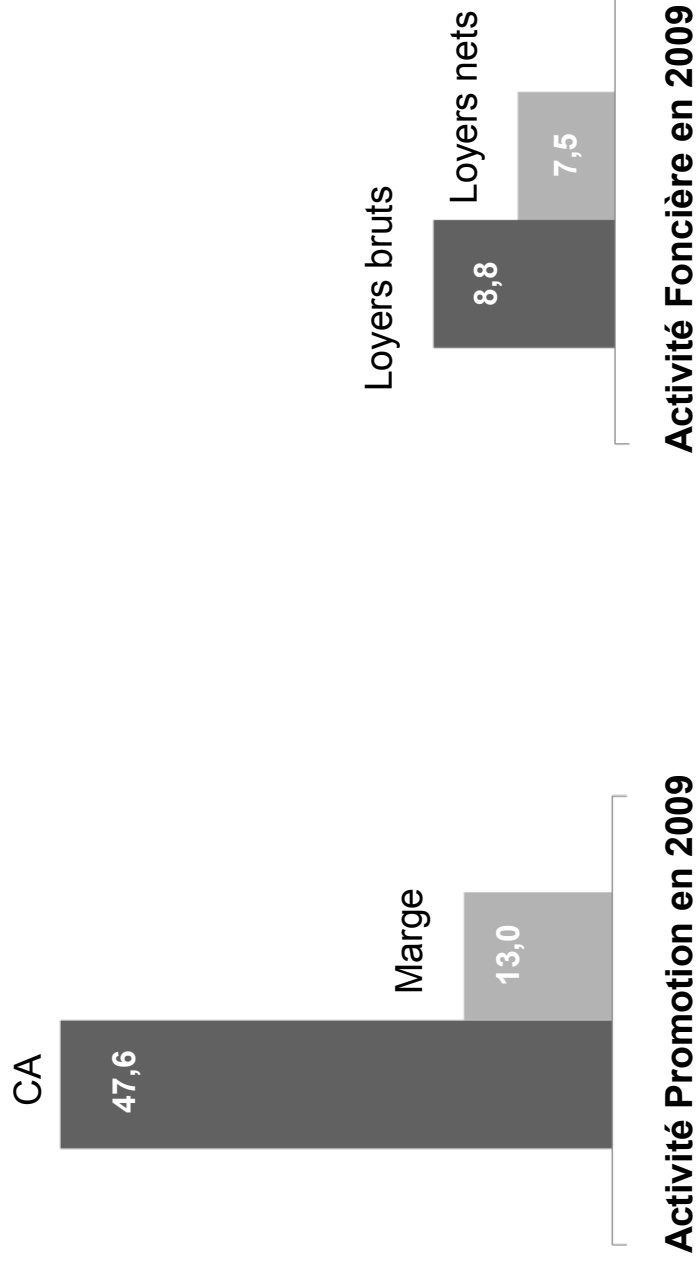


**Le second semestre a vu l'enregistrement de plus de 2/3 du CA annuel « Saisonnalité » principalement due à l'activité de Promotion immobilière**



# Un niveau de marge en Promotion élevé en 2009

En millions d'€

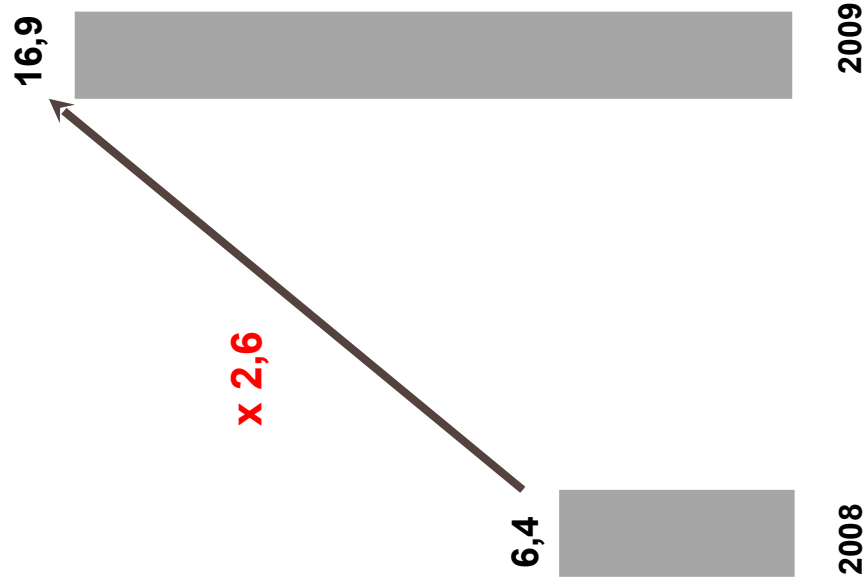


**Une marge en Promotion de 27 % tirée par des cessions d'opportunités (grandes parcelles)**  
**Un niveau d'EBITDA de 85 % pour l'activité de Foncière**



# Un Résultat des activités multiplié par 2,6

En millions d'€



Le Résultat des activités est tiré par :

- la marge dégagée en Promotion de 13,0 M€
- les loyers nets de 7,5 M€
- et intègre les frais de structure nets pour - 3,5 M€

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



# Poursuite de la revalorisation des immeubles de placement

En millions d'€

Variation de la Juste valeur des immeubles de placement

+ 10,7

+ 8,1

Réévaluation nette représentant 4,4 % de la valeur des immeubles de placement, principalement portée par les opérations d'aménagement

2008 2009

Ecart d'acquisition

+ 5,2

Fin des développements en patrimoine Habitat utilisant des montages en défiscalisation externalisée

0,0

2008 2009

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

Résultats annuels 2009



# Un Résultat avant impôts en hausse de 41 %

En millions d'€

+ 36 %

27,8

20,5

2008 2009

Résultat opérationnel

+ 41 %

23,6

16,8

2008 2009

Résultat avant impôts

Un Résultat avant impôts porté par :

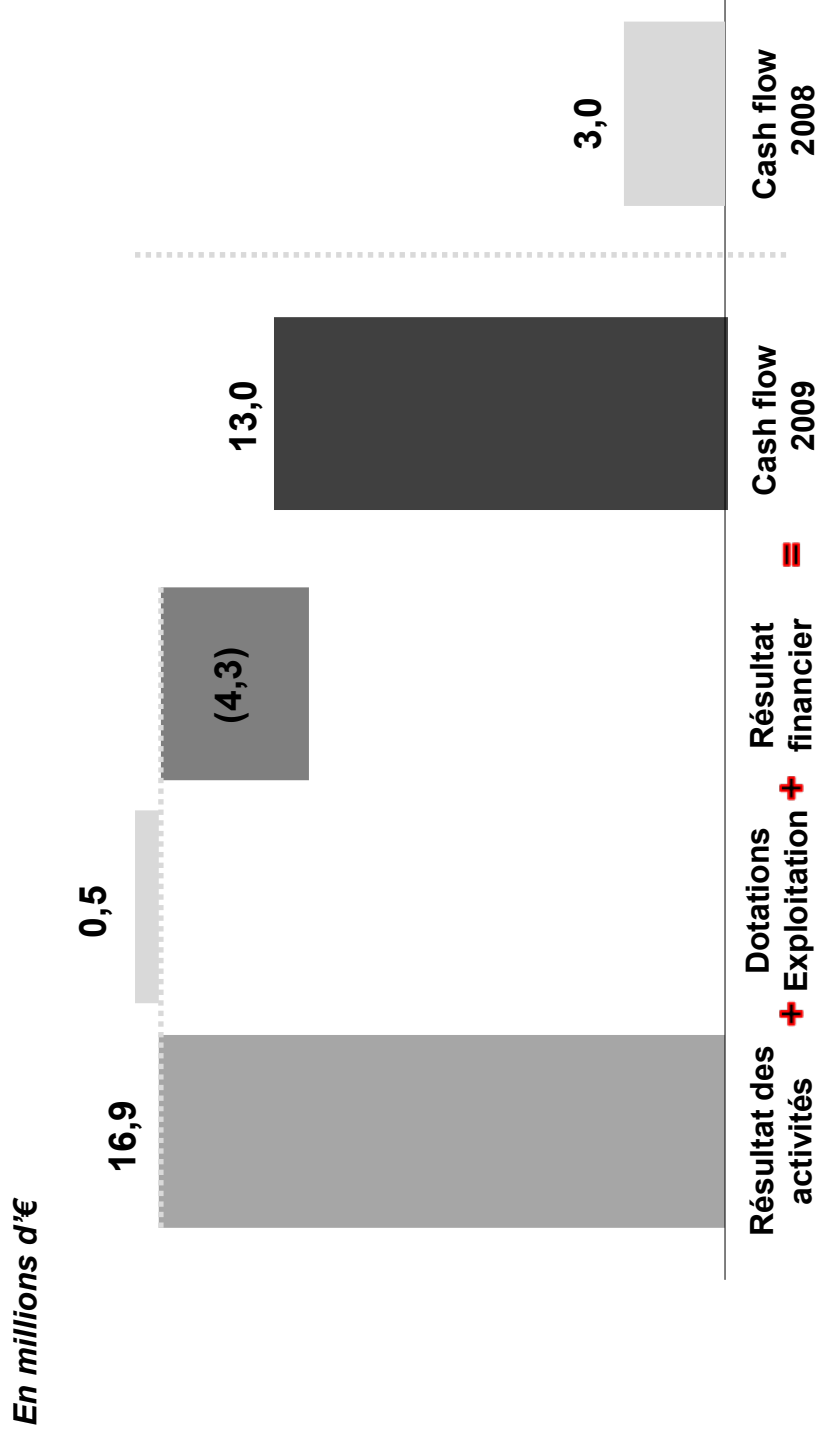
- le Résultat des activités de Promotion immobilière et de Foncière
- la prise de Juste valeur



Conformément au modèle de création de valeur du Groupe



# Une forte progression du cash flow en 2009



**Un niveau de cash flow courant (x 4) qui permet de participer au financement du BFR et de la constitution du patrimoine**



# Une structure bilancielle équilibrée et solide

Bilan consolidé résumé, en millions d'€, normes IFRS

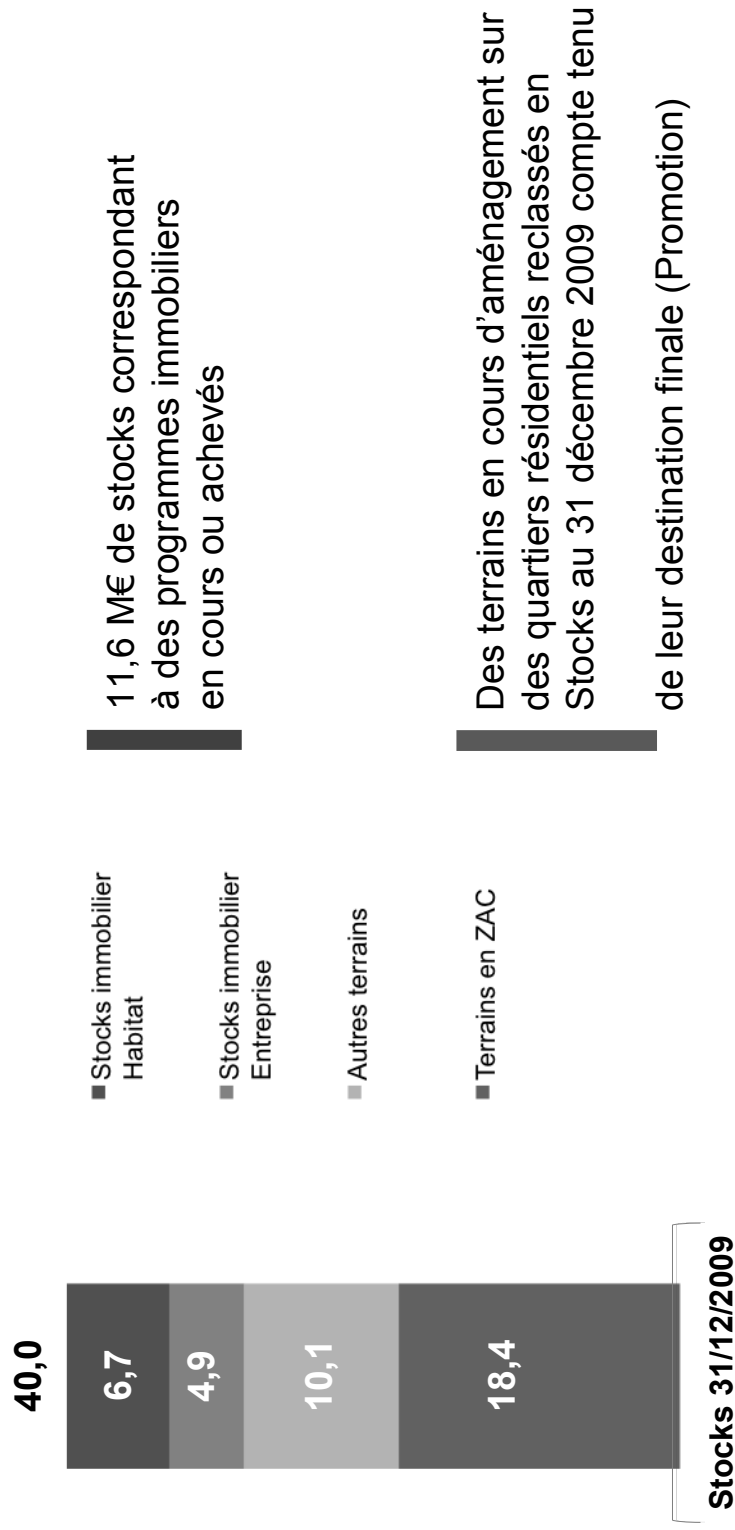
	31/12/09	31/12/08	31/12/09	31/12/08
<b>Actif</b>				
<b>Actif non courant</b>				
Immeubles de placement	202,3	171,0	105,4	92,0
Immeubles de placement en cours	3,2		3,6	3,3
Actifs financiers	10,5	12,7		
Autres actifs	7,0	10,3		
		7,2		
<b>Actif courant</b>				
Stocks et encours	40,1	26,4		
Clients et autres débiteurs	21,4	13,1	128,7	123,3
Trésorerie et équivalents	13,0	30,2	21,5	16,5
			0,1	0,1
			8,6	7,6
			26,6	27,7
			3,0	0,4
<b>Total Actif</b>	<b>297,5</b>	<b>270,9</b>	<b>297,5</b>	<b>270,9</b>
<b>Passif</b>				
<b>Capitaux propres</b>				
Groupe				
Intérêts minoritaires				
<b>Passif non courant</b>				
Dettes financières MLT				
Impôts différés				
Autres passifs non courants				
<b>Passif courant</b>				
Dettes financières CT				
Fournisseurs et autres débiteurs				
Autres passifs courants				
<b>Total Passif</b>	<b>297,5</b>	<b>270,9</b>	<b>297,5</b>	<b>270,9</b>

 **Des capitaux propres de 109 M€, avec en contrepartie des actifs immobiliers de qualité, évalués par expertise indépendante**  
**Une dette financière longue et sécurisée**



# Stocks : un reclassement comptable qui sécurise la marge

En millions d'€



**Le reclassement en Stocks des terrains en ZAC résidentielle :**

- stoppe toute prise future de Juste valeur complémentaire
- soutiendra en contrepartie le niveau de marge future en Promotion





# Un endettement net limité à 46 % des actifs immobiliers

En millions d'€



43 %

210,0

Patrimoine en propre / Immeubles de placement

183,7

Stocks / Promotion

26,4

90,3

Endettement net =  
Endettement Financier (MLT + CT)  
– Actifs financiers  
– Trésorerie Actif

31/12/2008

46 %

245,5

L'augmentation du

patrimoine en propre précède la progression des revenus locatifs, et valide la solidité de l'actif

113,7

205,5

Un financement sécurisé / dette financière long terme, en taux fixe pour près de 80 %, sans covenants

40,0


31/12/2009

Taux d'endettement global (toutes activités) calculé en tenant compte des actifs financiers détenus en garantie d'emprunts



## Financement des opérations

- **Aménagement** : autofinancement en 2009 des 18 M€ de travaux engagés sur les ZAC
- **Promotion immobilière** : crédits promoteurs CT dédiés aux opérations, remboursés fin 2009
- **Immeubles de rendement** : financements bancaires LT, mobilisés à hauteur de 65 % des investissements, pour 11 M€ en 2009

 L'augmentation de capital de 27 M€ de décembre 2007 et le cash flow dégagé par les activités en 2009 ont permis d'engager les opérations d'aménagement et de promotion, conformément à la stratégie de développement du Groupe




# 04 Perspectives



## La poursuite des études d'aménagement

### Projets à moyen/long terme

- **ZAC Marie Caze à la Plaine Saint-Paul**, poursuite des études en vue d'une approbation du dossier de réalisation et d'une mise en oeuvre opérationnelle en 2011  
Potentiel de 600 logements dont 250 logements sociaux, et activités tertiaires et commerciales
- **Etudes de faisabilité sur des fonciers CBo Territoria** à urbaniser à terme (sous conditions SAR et PLU) à Saint-Paul (ZAC Gonneau de Montbrun – 30 ha) ou à vocation touristique à Saint-Gilles
- **Etude de l'extension du Quartier d'affaires de Savanna** par rachat de friches industrielles appartenant à des collectivités (15 000 m<sup>2</sup>)

 **Renforcer la visibilité et les perspectives à 10 ans**



## Une activité de Promotion qui doit accélérer la génération de cash flow

### Habitat : une offre en hausse et diversifiée pour répondre à une demande soutenue

- 175 parcelles « prêtes à bâtir » d'ici fin 2011
- Un objectif de 500 logements privés mis en chantier sur 2010/2011 avec pré-commercialisation à 40 %
- 500 logements pour la SHLMR à lancer sur 2010/2011

### Entreprise : un potentiel de ventes sur 2010/2011

- 16 000 m<sup>2</sup> de terrains aménagés sur le Portail, principalement à vocation artisanale
- 11 000 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux professionnels sur Portail, Savanna et Grand Bois, en phase de commercialisation

## Une forte croissance attendue des ventes en Promotion sur 2010/2011



# Développement de l'immobilier professionnel

## Des opérations programmées en 2010 pour 7 400 m<sup>2</sup>

- **Les Cuves de La Mare** : livraison mi 2011 de la seconde tranche de 3 000 m<sup>2</sup> ; pré-com. : 40 %
- **Grand Bois à Saint-Pierre, au cœur de la ZAC Cap Austral** : mise en chantier en avril 2010 d'un programme mixte Promotion et Patrimoine de 1 700 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales ; pré-com. : 70 %
- **Le Portail à Saint-Leu** : Jardinerie Gamm Vert (2 700 m<sup>2</sup>) mise en chantier en mai 2010 ; bail signé

## Le Portail, Parc d'activités de 28 ha, moteur du développement en 2012/2013

- **Hypermarché Leclerc** (surface de vente de 4 800 m<sup>2</sup> et galerie commerciale de 3 000 m<sup>2</sup>) : baux signés en 03/2010 ; lancement des travaux prévu en 2011
- **Retail park** de 4 500 m<sup>2</sup> pré-commercialisé à 90 %, démarrage des travaux prévu en 2011 avec l'hypermarché
- **À l'étude** : le développement de projets tertiaires et d'ateliers en location suivant les opportunités du marché



**CBo Territoria poursuit le développement de son patrimoine**



## Poursuite de la croissance des revenus locatifs

**Effet en année pleine du patrimoine livré en 2009 sur :**

**Le Quartier de La Mare**

- « **Cuves de La Mare** » à **Sainte-Marie** : 1<sup>ère</sup> tranche de 2 700 m<sup>2</sup> livrée au 4<sup>ème</sup> trimestre 2009 ;  
taux de commercialisation : 68 %.
- « **L'Alambic** » à **La Mare** : bail de 9 ans signé avec SOREPRO (groupe VM Matériaux) ;  
local commercial et entrepôt de 3 300 m<sup>2</sup> livrés fin 2009.

**Le programme de logements livré en 2009 (Neptune)**

 **Un objectif de revenus locatifs en 2010 à 10 M€ (+ 14 %)**

*PM : Poursuite de la construction de 100 logements intermédiaires par an  
en Patrimoine pour défiscaliser nos propres résultats*



# Conclusion

**Des résultats annuels qui confirment la capacité du Groupe à générer du cash flow pour assurer une croissance durable**

**Une forte visibilité confortée par :**

- Le lancement des travaux d'aménagement de 150 ha pour concrétiser la réalisation des programmes immobiliers en Promotion et en Patrimoine
- Des accords cadre avec des institutionnels à échéance 2013
- Un cadre d'intervention stabilisé (Lodeom et Scellier Dom)

**Une offre diversifiée et une forte capacité à s'adapter aux évolutions et opportunités des marchés**



**Objectifs sur la période 2010/2011 :**

- Doublement du chiffre d'affaires
- Taux de marge en promotion de 20 %





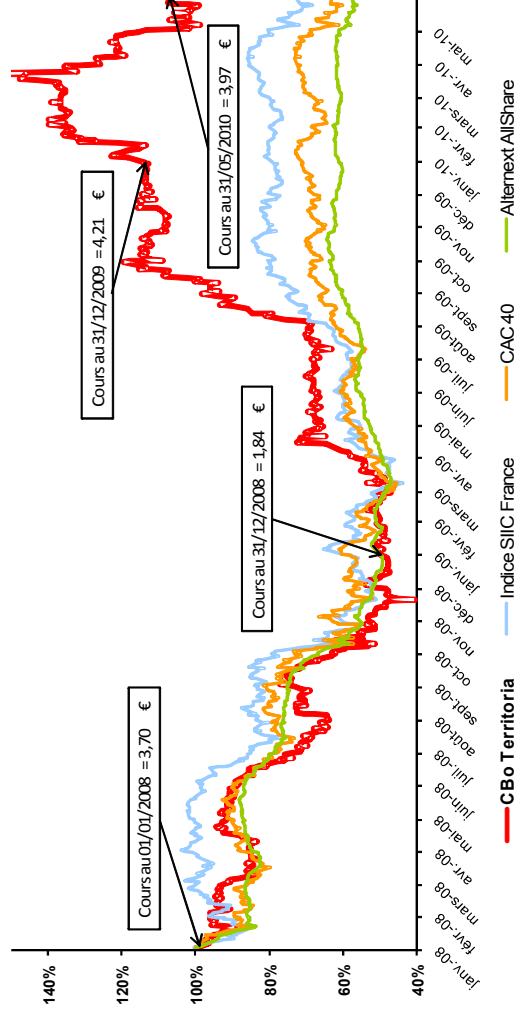
# Cours de Bourse : reconnaissance de la valeur et du potentiel

3<sup>ème</sup> capitalisation d'Alternext, à 126 M€ au 31 mai 2010

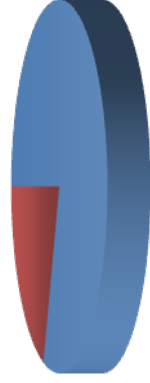
Nombre total d'actions : 31 752 325

NYSE ALTERNEXT PARIS – ALCBO Code ISIN : FR0010193979

**Cours de Bourse :**  
 janvier 2008 - mai 2010  
 Base 100 au 01/01/2008

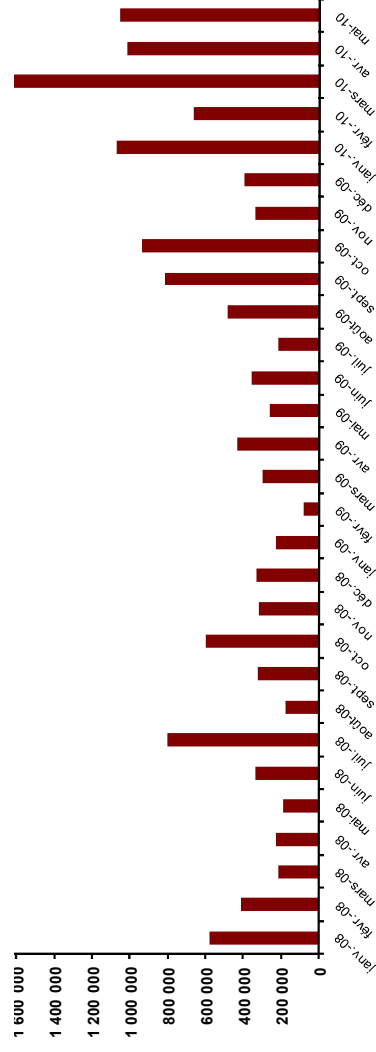


**Répartition du capital :**

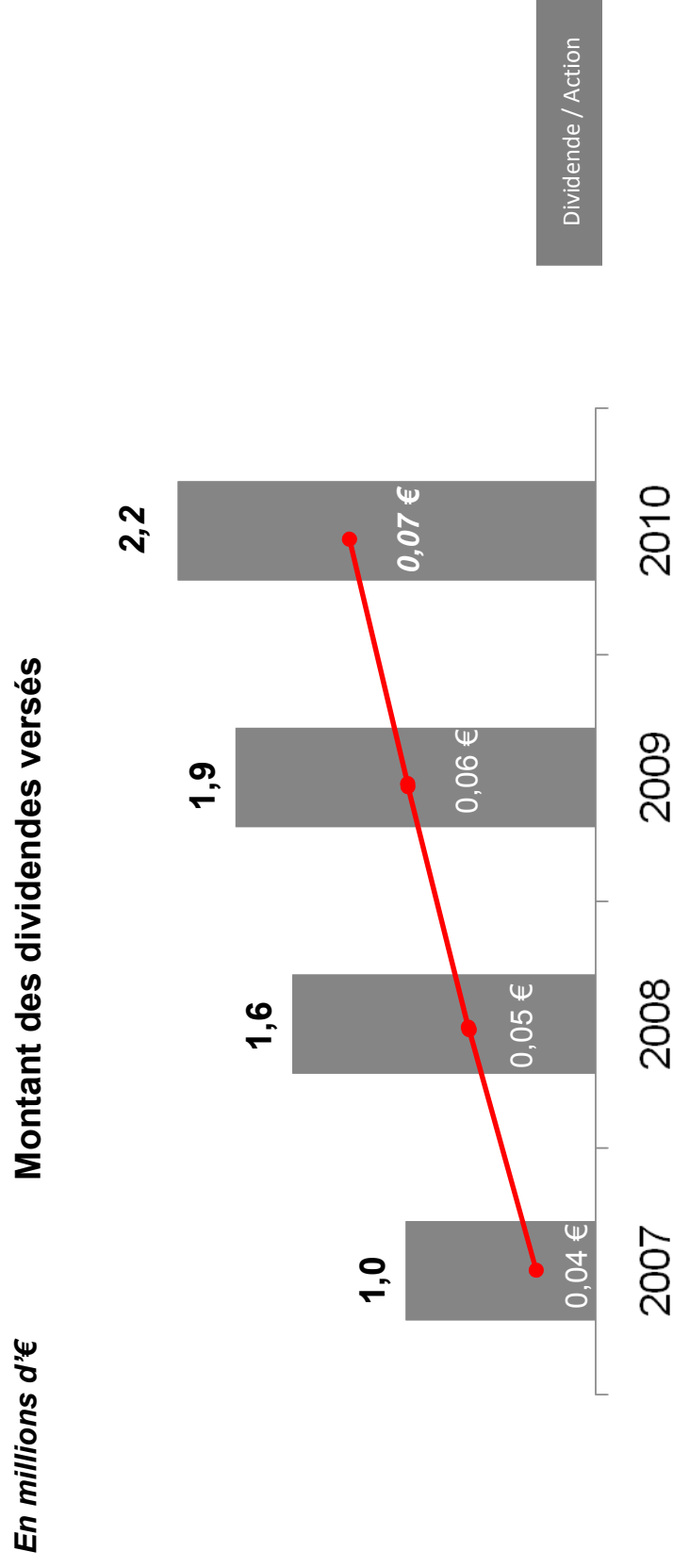


**Flottant : 80,4%**

**Jaccar : 19,6%**



# Proposition de dividende : + 17 %



**Proposition à l'Assemblée Générale du 3 juin 2010 du versement d'un dividende de 0,07 € par action, en hausse de 17 % par rapport à 2009**



## Calendrier

**Chiffre d'affaires semestriel 2010**

**mercredi 25 août 2010**

**Résultats semestriels 2010**

**mercredi 22 septembre 2010**

## Contact

**Jérôme Burgaud – Directeur Administratif et Financier**

**[contact@cboterritoria.com](mailto:contact@cboterritoria.com)**

# 05

## Annexes

## Une gouvernance renforcée : Deux Comités spécialisés au sein du Conseil d'administration

### Comité d'Audit

**En charge de superviser la qualité de l'information financière et du contrôle interne, notamment :**

- ✓ Examine et donne son avis sur les projets de Comptes annuels (et semestriels), sur la permanence et pertinence des principes et méthodes comptables
- ✓ Evalue l'efficacité du contrôle interne
- ✓ Prend connaissance de la situation financière et des risques liés à l'activité
- ✓ Etudie les procédures mises en place pour évaluer et gérer les risques

### Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance

**En charge de veiller à la bonne gouvernance au sein des organes de direction, notamment :**

- ✓ Examine les candidatures aux postes d'administrateurs et formule des avis/recommandations auprès du CA
- ✓ Emet des recommandations concernant la rémunération globale (salaires et autres éléments, y compris le cas échéant options de souscription et actions gratuites) attribuée aux mandataires sociaux et dirigeants du Groupe
- ✓ S'assure de l'existence d'un plan de succession pour les membres de l'équipe de direction



## De nouveaux dispositifs fiscaux incitatifs pour les acquéreurs Personnes Physiques

**Loi Scellier LODEOM :** Exemple : T3 de 74 m<sup>2</sup> à 240 000 €

Un nouveau régime attractif ouvert jusqu'en 2017

- Investissement en classique
  - Investissement locatif sur 9 ans
  - Réduction = 40 % limités à 300 K€ pour 1 logt/an jusqu'au 31.12.2011, puis 35 % jusqu'au 31.12.2017
  - Réduction d'impôt sur 9 ans
- Investissement en intermédiaire
  - Investissement locatif sur 15 ans
  - Réduction = 52 % limités à 300 K€ pour 1 logt/an jusqu'au 31.12.2011, puis 47 % jusqu'au 31.12.2017
  - Réduction d'impôt sur 15 ans
- Réduction d'impôt de 96 000 € sur 9 ans, soit 10 666 € par an
- Réduction d'impôt de 124 800 € sur 15 ans, soit 10 666 € par an les 9 premières années, puis 4 800 € par an les 6 années suivantes

**Loi Girardin (dispositif Impôt sur le Revenu des Personnes Physiques) :**

Des opportunités jusqu'en 2012

- Investissement en secteur libre
  - Investissement locatif sur 5 ans
  - Réduction = 40 % de 2 438 € / m<sup>2</sup> jusqu'au 31.12.2010 puis 30 % jusqu'au 31.12.2011
  - Réduction d'impôt sur 5 ans
- Investissement en secteur intermédiaire
  - Investissement locatif sur 6 ans
  - Réduction = 50 % de 2 438 € / m<sup>2</sup> jusqu'au 31.12.2010 puis 45 % jusqu'au 31.12.2011 puis 35 % jusqu'au 31.12.2012
  - Réduction d'impôt sur 5 ans
- Réduction d'impôt de 77 493 € sur 5 ans, soit 15 498 € par an
- Réduction d'impôt de 95 105 € sur 5 ans, soit 19 021 € par an



# Impôt sur les résultats CBo T. : mécanisme comptable

## Comptes sociaux :

Impôts exigibles (*décaissables*)  
notamment issus de :

Marge constatée sur les biens vendus  
à la livraison de ceux-ci

+

Résultat d'exploitation

après Dot. Amortissement des Im. Plact

Défiscalisation  
(Loi Girardin IS/art. 217 CGI)

-

Investissements patrimoniaux réalisés  
par CBo Territoria  
dans le logement intermédiaire

=

**Charge d'Impôt exigible**  
(décaissable au plus tard en 04/N+1)

I/S de 2,8 M€ en 2009

## Comptes consolidés IFRS :

Impôts calculés (*provisionnés*)  
notamment issus de :

Marge constatée sur les biens vendus  
au prorata de l'avancement  
physique des travaux de ceux-ci

+

Résultat d'exploitation

hors Dot. Amortissement des IP

+ **Prise de juste valeur**

Investissements patrimoniaux  
réalisés  
par CBo Territoria  
dans le logement intermédiaire

=

**Charge d'Impôt IFRS**

I/S de 8,1 M€ en 2009

## Différences de méthode

**comptable** => enregistrement  
d' « Impôts Différés » (ID)

Différence temporaire CT => ces ID  
se transforment en Impôts exigibles à  
la livraison des biens en N+1  
(décaissables 04/N+2)

Différence permanente => ces ID ne  
deviennent exigibles/décaissables  
qu'en cas de cession des IP

Avec **possibilité d'activation** des  
reports déficitaires (En consolidation  
=> ID Actif en contrepartie d'une  
charge d'ID négative)

Se décompose en Impôts  
exigibles (2,8 M€) et Impôts  
différés (5,3 M€)



## Impôt sur les résultats CBo T. : analyse et stratégie d'optimisation

- La charge d'impôt dans les comptes consolidés s'analyse en :
    - Impôts exigibles, calculés sur les résultats sociaux (fiscaux), décaissables au plus tard en avril N+1
    - Impôts différés, résultant des méthodes comptables de consolidation, non décaissables à court terme (ie au-delà de N+1)
  - La défiscalisation par l'investissement sur des Opérations de logement permet de réduire, voir supprimer, l'impôt exigible (jusqu'à aboutir à un décaissement quasi-nul) :
    - Régime Girardin / Impôt sur les Sociétés (art. 217 undecies CGI)
    - Recherche d'une adéquation annuelle entre l'impôt exigible et le montant des investissements défiscalisables, avec néanmoins la possibilité d'une gestion pluri-annuelle (défiscalisation de l'IS courant / report déficitaire ou carry-back)
  - Sur moyenne période, une charge d'impôts subsiste dans les comptes consolidés, assise sur les résultats de l'Activité de Foncière ; elle résulte des particularités de CBo T. : Foncière, adoption des normes comptables IFRS, sans adoption du statut SIIC.
- => L'Impôt Différé ainsi provisionné au Passif constitue une ressource longue, et peut être assimilable à des quasi-fonds propres.

