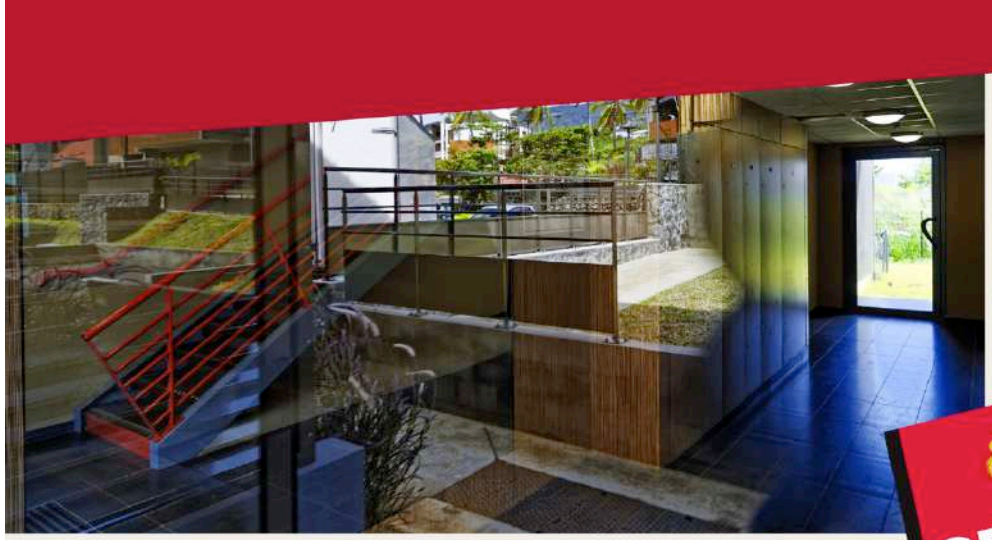
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2018

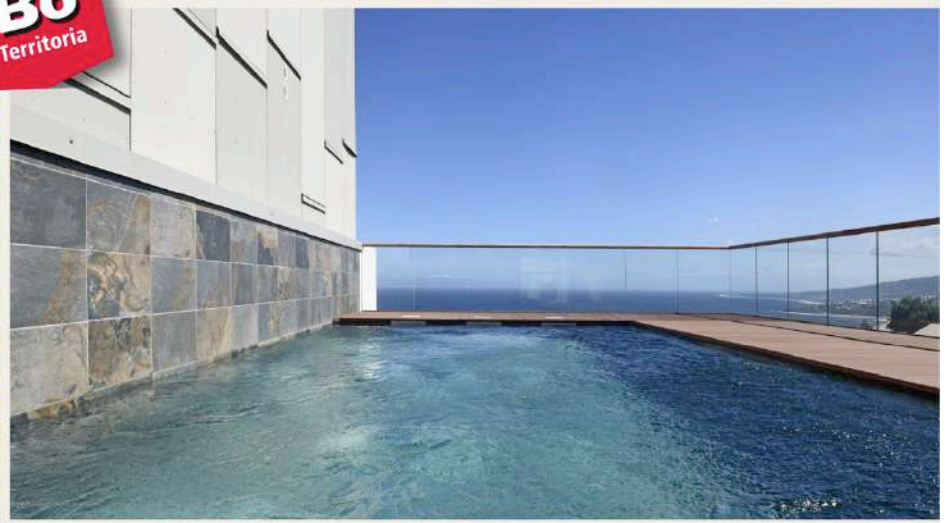
MERCREDI 6 JUIN 2018 - CITÉ DES ARTS - SAINT-DENIS





CBo Territoria





EURONEXT
EURONEXT PARIS

ÉLIGIBLE PEA PME

Gaïa-Index



→ INDICATEURS CLÉS 2017



COMPTE DE RESULTAT

- **Chiffre d'affaires de 80,7 M€, + 24%**
  - Revenus locatifs bruts : **18,8 M€**, **- 2**% (+7% hors cession SCI Triolet)
  - Ventes en Promotion immobilière : **57,8 M€**, **+ 37**%
- **Taux d'EBITDA de la Foncière : 88,2%, (-1,1 pt)**
- **Variation de la juste valeur : + 8,9 M€, + 2,5% des IP**
- **Résultat opérationnel après MEE : 25,6 M€, + 36%**
- **Résultat net PdG : 16,7 M€, + 27%**

BILAN

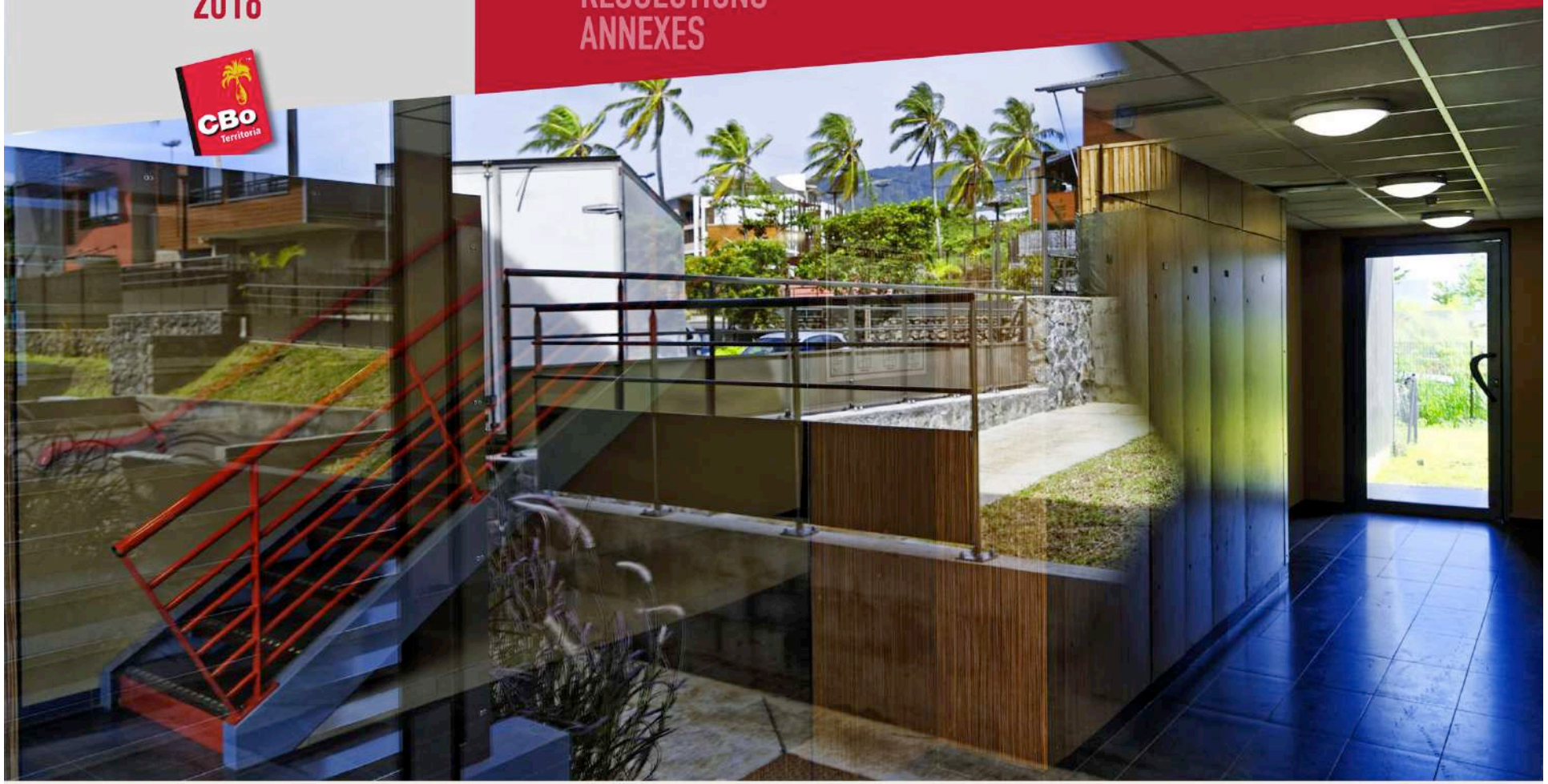
- **Immeubles de Rendement bâtis en service : 308,4 M€, + 5%**
- **Hausse de 8,1 % de l'ANR à 197,3 M€**
- **ANR hors droits/action : 5,84 €, + 4,1%**
- **Baisse de la LTV de 2,7 points à 49,8% (44,0% hors OCEANE)**
- **Capitalisation boursière* de 137,4 M€ (70 % de l'ANR)**

* Cours moyen du 1er au 16 mars 2018: 4,07 €/action

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2018

1

FAITS MARQUANTS
RÉSULTATS ANNUELS
PERSPECTIVES
PLAN STRATEGIQUE
RAPPORT DES CAC
RÉSOLUTIONS
ANNEXES



MERCREDI 6 JUIN 2018 - CITÉ DES ARTS - SAINT-DENIS



→ *AMENAGEMENT*

187 hectares en cours de développement



Opérations d'aménagement	Superficie (hectares)	Durée de développement	Etat d'avancement en surfaces aménagées	Dominante	**Potentiel restant** estimé, Logts et m² Surface Plancher Locaux Activité
Le Portail à Saint-Leu	30 ha	2008-2018	99%	Professionnel	30 log^{ts} + 5 000 m²
Beauséjour à Sainte-Marie	65 ha	2010-2022	68%	Résidentiel	1 020 log^{ts}/lots + 5 000 m²
Cap Austral à Saint-Pierre	32 ha	2009-2020	40%	Résidentiel	300 log^{ts}/lots
Roche Café à Saint-Leu	14 ha	2010-2020	60%	Résidentiel	160 log^{ts}/lots
Marie Caze à Saint-Paul	30 ha	2014-2025	25%	Résidentiel	550 log^{ts}/lots + 1 000 m²
Autres opérations (Quartier d'affaires Mayotte, Retail Park Le Port…)	16 ha	2005- 2022	100%	Professionnel	≥ 44 000 m²
TOTAL Op. Aménagement en cours	**187 ha**				**≥ 2 060 log^{ts} + ≥ 55 000 m²**

→ **Forte réserve de marges et de valorisation des actifs grâce à la Promotion immobilière en lotissements et en logements**



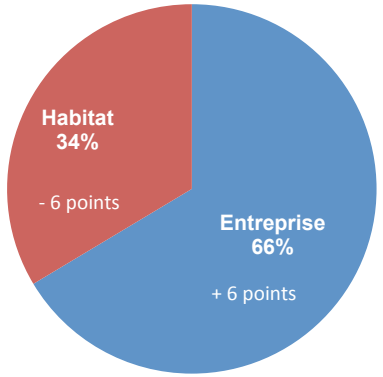
→ *FONCIERE*

308,4 M€ d'Immeubles de Rendement bâtis en service



Immeubles de Placement (IP) en M€	31/12/17	31/12/16	Variation en %
IR Entreprise	**204,8**	*177,7*	**15%**
*IR Habitat**	**103,6**	*116,6*	**-11%**
S/Total Immeubles de Rendement (IR) bâtis en service	**308,4**	**294,3**	**5%**
IP Terrains	**50,3**	*54,7*	**-8%**
IR bâtis en cours	**11,5**	*11,1*	**4%**
S/Total IP Terrains et Immeubles de Rendement (IR) bâtis en cours	**61,8**	**65,8**	**-6%**
Total Immeubles de Placement (IP)	**370,2**	**360,1**	**3%**

REPARTITION
DES ACTIFS DE RENDEMENT EN SERVICE



Transfert de 5,3 M€ des IP Terrains vers des stocks de terrains à bâtir pour le développement en promotion d'une nouvelle zone d'activité économique de 10 ha à Sainte-Marie

→ **Franchissement des 300 M€ d'Immeubles de Rendement bâtis en service soit 83,3 % des Immeubles de Placement contre 81,7% fin 2016**

→ **Franchissement du seuil des 200 M€ en Immeubles de Rendement Entreprise**

** Dont IR Habitat destinés à la vente (13,9 M€ au 31/12/2017 – 76 logements)*



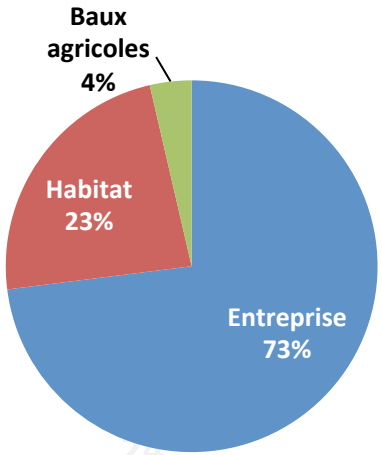
→ *FONCIERE*

Revenus locatifs en croissance de 7%
(hors cession de la SCI Triolet)

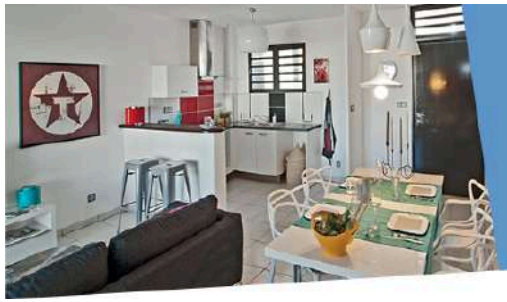


M€	2017	2016	2016 Hors cession Triolet	Variation en%	Variation hors cession Triolet
Revenus locatifs bruts	***18,8***	**19,1**	**17,6**	**-2%**	**7%**
Dont IR Entreprise	*13,7*	*14,2*	*12,7*	*-3%*	*8%*
Dont IR Habitat	*4,4*	*4,3*	*4,3*	*3%*	*3%*
Dont IP Terrains	*0,7*	*0,7*	*0,7*	*2%*	*2%*

Répartition des revenus locatifs en 2017



→ **73% des revenus locatifs sont générés par des Immeubles de Rendement Entreprise, lesquels représentent 66% de la valeur des Immeubles de Rendement bâtis en service**



→ *FONCIERE – IMMOBILIER ENTREPRISE*

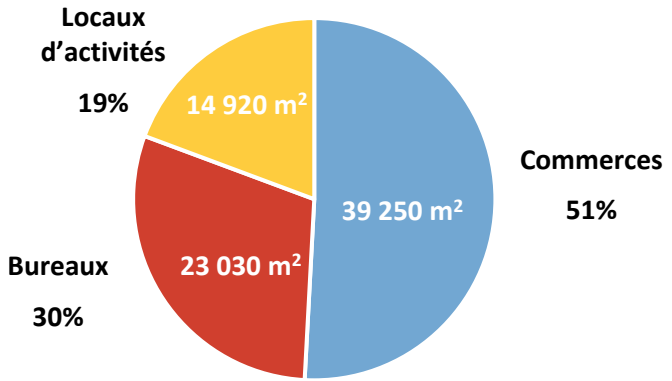
Indicateurs clés au 31.12.17



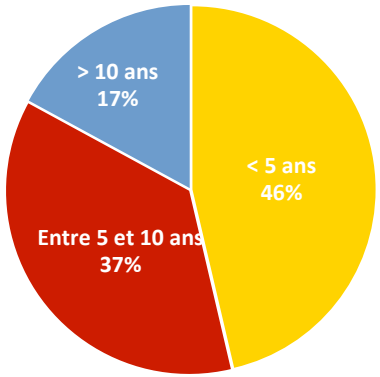
- Immeubles de Rendement en service : 204,8 M€
- Surface totale de 77 200 m² *vs* 69 600 m²
- Nombre d'immeubles : 41 *vs* 38
- Nombre de locataires : 173
- Taux de location : 93 %
- Taux de rendement brut* : 7,5 %

* Avant inoccupation

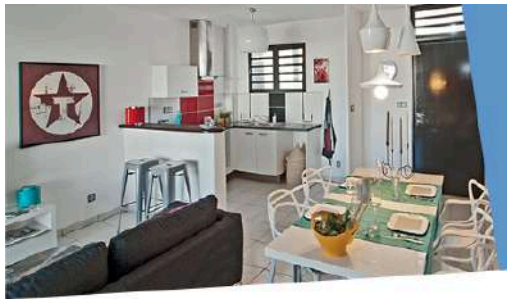
RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE



RÉPARTITION PAR ÂGE DES ACTIFS



→ **Des actifs récents (45%) et majoritairement commerciaux (51%)**



Gestion des actifs en 2017



> Mise en service de 8 100 m² d'actifs en 2017, valeur : 17,2 M€

- Croissance externe de 3 600 m² au S1 2017, à Mayotte et Saint-Joseph
- Livraison sur foncier historique : 4 500 m² à Beauséjour et au Portail

> Chantiers en cours : 4 600 m², valeur 11,5 M€

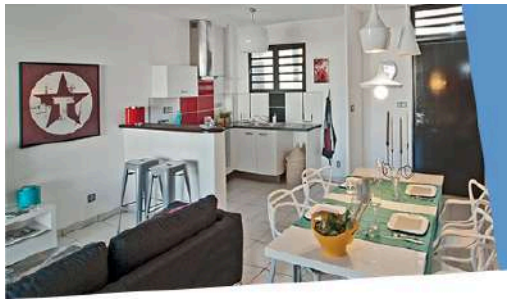
- 1 600 m² de supermarché Casino à Saint-Pierre, livraison S1 2019
- 3 000 m² dans le Quartier d'affaires Mahoré à Mayotte, livraison mi-2018



> Avancées significatives des développements en cours, en vue de mises en chantier 2018

- Hyper E.Leclerc Saint-Joseph, 21 800 m², livraison 2019
- Retail Park du Port, 15 000 m2, livraison 2020





Gestion des actifs en 2017



> Cessions

- Cession des parts restantes (60%) de la SCI Triolet classée en MEE
- Cession de 2 locaux professionnels en pied d'immeuble de 200 m² à Beauséjour et Mont Roquefeuil



> Transfert en actifs d'exploitation : 520 m² pour 1,2 M€

- Coworking à Savanna : 380 m², valeur de 1,0 M€
- Agence commerciale à Beauséjour : 65 m², valeur de 0,2 M€

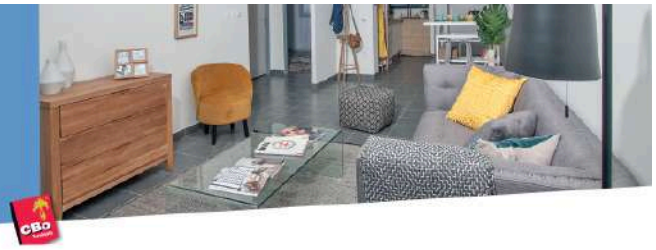
LIZINE
ESPACE DE COWORKING BY CBo TERRITORIA

→ **Le transfert d'actifs en activité de coworking dynamise les quartiers d'affaires**



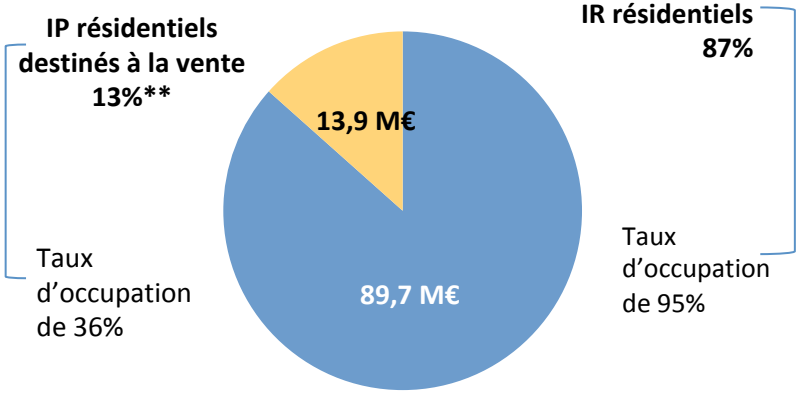
→ FONCIERE – IMMOBILIER HABITAT

Indicateurs clés au 31.12.2017

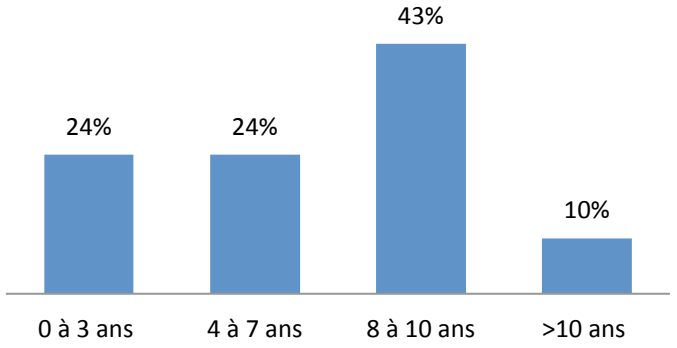


- Immeubles de Rendement Habitat : 103,6 M€
- Surface totale de 45 900 m² *vs* 46 800 m²
- Nombre de logements : 593 dont 76 destinés à la vente *vs* 600 fin 2016
- Loyer moyen mensuel au m² : 9,1 €
- Taux de location : 95% « pondéré » à 88% par les logements en vente
- Taux de rendement brut : 4,8%*

RÉPARTITION IMMEUBLES DE RENDEMENT HABITAT



RÉPARTITION PAR ÂGE



* Avant inoccupation

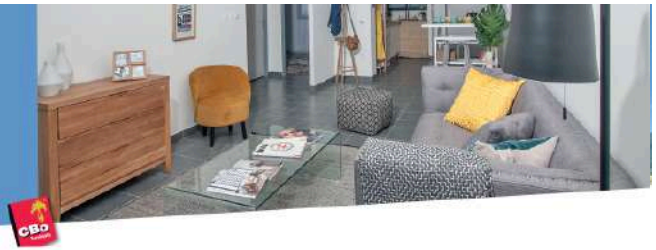
**Prise en compte uniquement des actifs susceptibles d'être cédés dans les 12 mois, conformément à la norme IFRS

→ **Un patrimoine de transition en phase d'arbitrage**



→ *FONCIERE – IMMOBILIER HABITAT*

Gestion des actifs en 2017



- Mises en service de 45 logements intermédiaires PILA à Beauséjour



- Mise en chantier de 55 logements intermédiaires PILA à Beauséjour

- Cessions de logements : 51 ventes et 15 compromis
  - *Vs* 66 logements cédés et 9 compromis au 31 décembre 2016
  - Premières cessions d'actifs au sein du quartier La Cocoteraie Saint-Paul
  - 11,1 M€ de cash généré dédié en partie au remboursement de la dette

→ **Poursuite de la politique de cession des Immeubles de Rendement Habitat, au profit du développement de nouveaux Immeubles de Rendement Entreprise**



→ *FONCIERE*

Conclusion Faits Marquants 2017



- Croissance modérée des revenus locatifs suite aux cessions d'Immeubles de Rendement Habitat

- Poursuite des cessions d'Immeubles de Rendement Habitat et arbitrages sur les Immeubles de rendement Entreprise, conformément à la stratégie du Groupe

- Nouveaux relais de croissance :
  - développement de deux nouveaux actifs commerciaux d'envergure hors foncier historique, majoritairement en MEE (livraison 2019 et 2020)
  - déploiement des espaces de coworking *Lizine by CBo* moteur de développement des quartiers d'affaires du Groupe



→ *PROMOTION IMMOBILIERE*

Evolution du chiffre d'affaires



M€	Chiffre d'affaires 2017	Chiffre d'affaires 2016	Variation
Promotion immobilière Immeubles bâtis	**44,5**	**34,5**	**29%**
Dont Promotion immobilière Habitat Privé	*11,8*	*9,4*	*25%*
Dont Promotion immobilière Habitat Social	*12,9*	*7,7*	*67%*
Dont Promotion immobilière Entreprise	*19,8*	*17,4*	*14%*
Ventes Terrains à bâtir	**13,2**	**7,7**	**72%**
Dont Ventes de parcelles à bâtir Habitat	*11,3*	*6,7*	*69%*
*Dont Ventes Autres Terrains **	*2,0*	*1,0*	*91%*
Total Promotion immobilière	**57,8**	**42,2**	**37%**

* Terrains isolés et entreprise en ZA

→ **Bonne dynamique sur tous les segments de marché marquée par un CA concentré sur le T4**



→ *PROMOTION IMMOBILIERE*

Faits marquants 2017



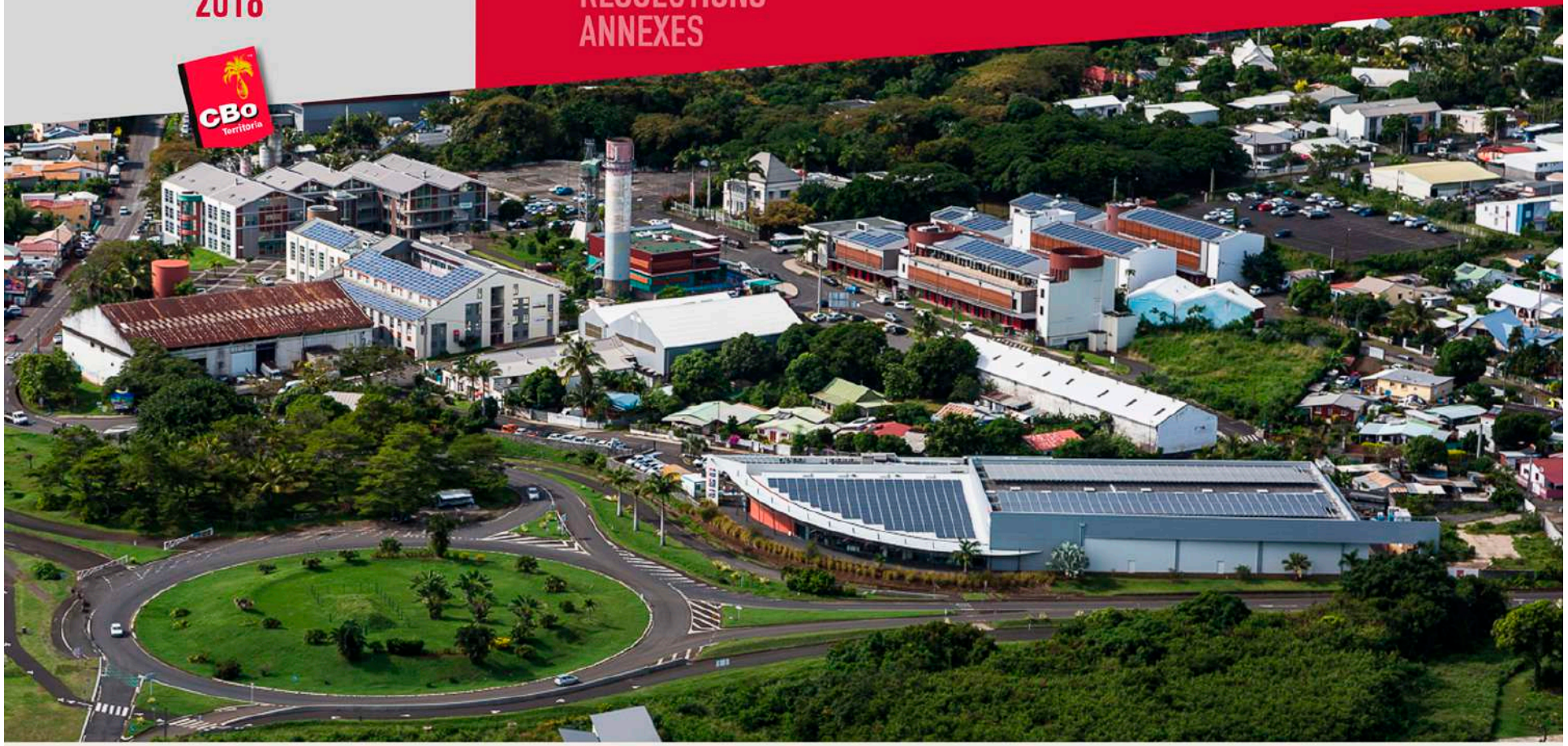
- **Habitat** : fort rebond
  - Privé : une offre enrichie et un retour à la confiance avec un contexte fiscal stabilisé
    - 83 VEFA fin 2017 *vs* 40 fin 2016
    - Stock de contrats de réservation de 59 logements *vs* 49 en 2016
  - Social : un retour à un rythme courant de l'ordre de 100 logements par an
    - Stock de contrats de réservation de 115 logements sociaux fin 2017 *vs* 36 fin 2016
- **Lotissement** : forte dynamique
  - Succès du positionnement multi-géographique de l'offre
    - Stock de contrats de réservation de 57 parcelles Habitat fin 2017 contre 56 fin 2016
    - Stock de contrats de réservation de parcelles viabilisées à vocation économique atteint 13 247 m^2 fin 2017 contre 11 909 m^2 fin 2016
- **Entreprise** : hausse du chiffre d'affaires avec une poursuite des travaux des grandes opérations à Mayotte et à La Réunion

→ **Une performance globale tirée par tous les segments de marché**

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2018

2

FAITS MARQUANTS
RÉSULTATS ANNUELS
PERSPECTIVES
PLAN STRATEGIQUE
RAPPORT DES CAC
RÉSOLUTIONS
ANNEXES



MERCREDI 6 JUIN 2018 - CITÉ DES ARTS - SAINT-DENIS



→ COMPTE DE RESULTATS 2017

Hausse des résultats



En millions d'€ - IFRS	2017	2016*	*Variation*	
Chiffre d'affaires	**80,7**	**65,0**	**+ 15,7**	**+ 24%**
Résultat des activités	**13,7**	**12,9**	**+ 0,8**	**+ 6%**
Variation de juste valeur	8,9	3,3	+ 5,5	NA
Résultats sur cession d'IP	1,3	1,3	- 0,1	- 6%
Autres produits/(charges) op.	1,1	0,5	+ 0,6	+ 142%
Quote-part du résultat des Stés MEE	0,7	0,7	- 0,1	- 7%
Résultat opérationnel (yc MEE)**	**25,6**	**18,7**	**+ 6,8**	**+ 36%**
Coût de l'endettement financier net***	(4,8)	(4,9)	+ 0,1	- 3%
Résultat avant impôts	**20,8**	**13,8**	**+ 7,0**	**+ 50%**
Impôt sur les résultats	(3,9)	(0,6)	- 3,4	+ 585%
Résultat net	**16,8**	**13,2**	**+ 3,6**	**+ 27%**
Résultat net Part du Groupe	**16,7**	**13,2**	**+ 3,6**	**+ 27%**

Cash flow lié aux activités opérationnelles = 14,4 M€ *vs* 13,7 M€ en 2016

→ Progression de la rentabilité

**Retraité du reclassement de la quote-part du résultat des sociétés mises en équivalence dans le résultat opérationnel (recommandation ANC)*

*** Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés Mises en Equivalence (MEE)*

**** Coût de l'endettement financier net comprenant les dividendes des sociétés non consolidées pour 0,1 M€*

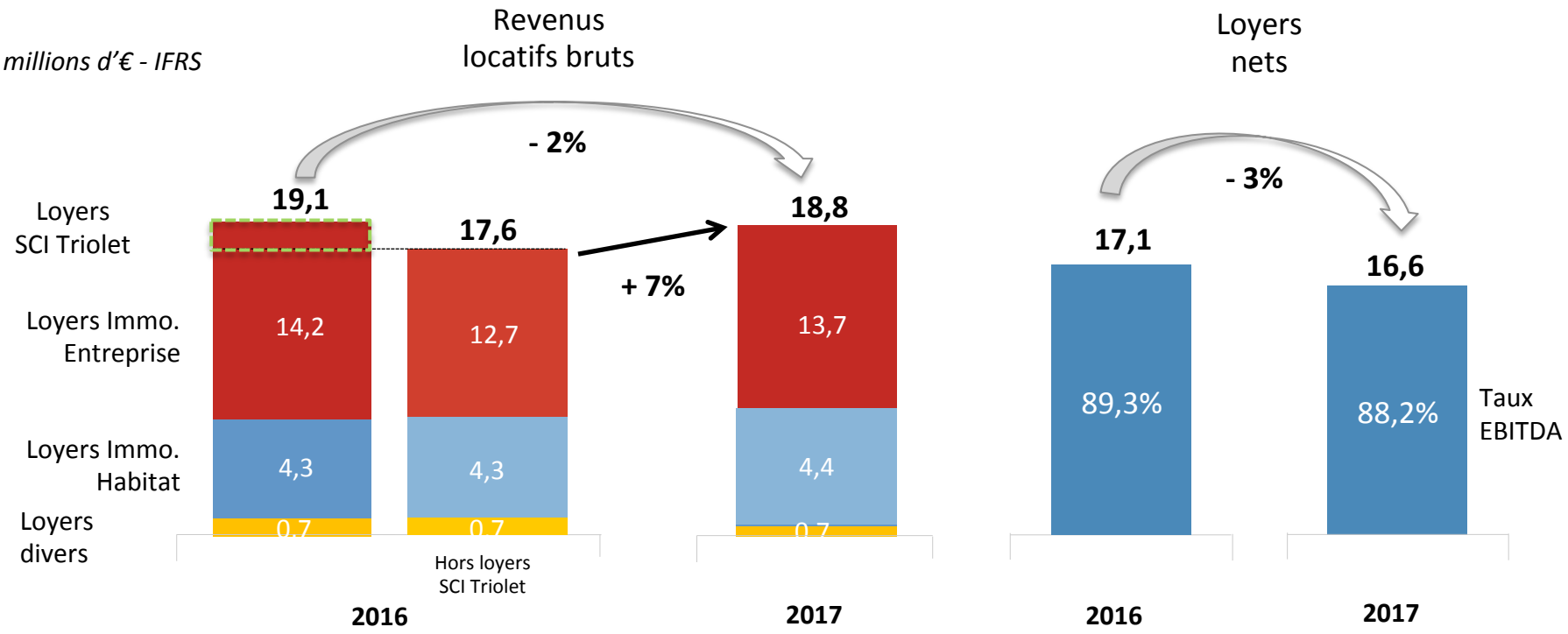


→ FONCIERE

Hors cession, revenus locatifs bruts en hausse de 7%



En millions d'€ - IFRS



> Hors cession SCI Triolet : hausse de 7% des revenus locatifs bruts
  - + 8% dans l'Entreprise (Centre commercial E.Leclerc + mise en service courant 2017 de 8 100 m²)
  - + 3% dans l'Habitat (contribution en année pleine des logements PILA + livraison PILA)

→ **Le taux d'EBITDA** est stable à 88,2% hors SCI Triolet**

** EBITDA = Loyers nets de Charges immobilières directes, avant Frais de gestion*
*** Taux d'EBITDA = EBITDA/revenus locatifs bruts*



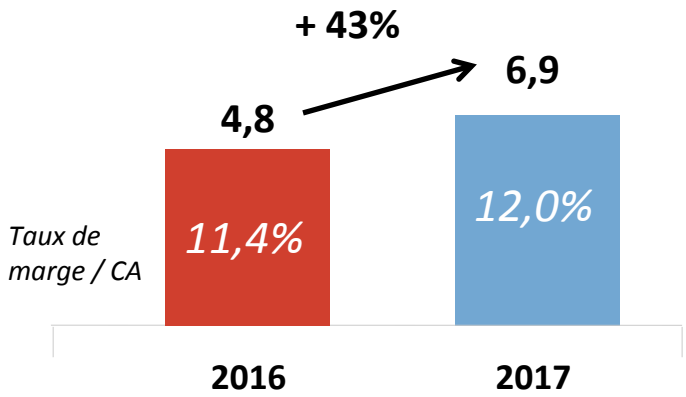
→ PROMOTION

Hausse de 43% de la marge

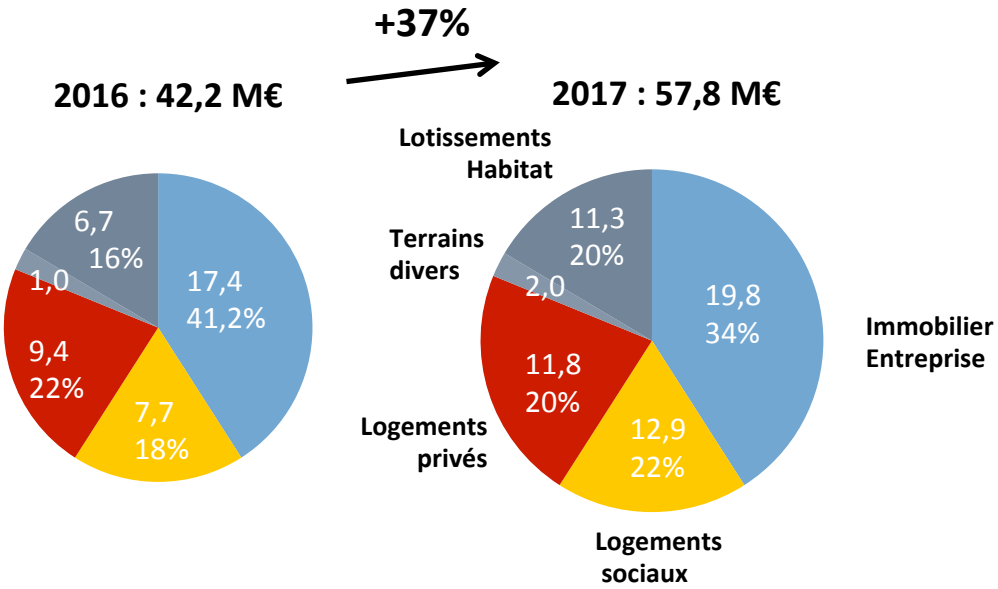


En millions d'€ - IFRS

MARGE ACTIVITÉ PROMOTION IMMOBILIÈRE



RÉPARTITION DU CA PROMOTION



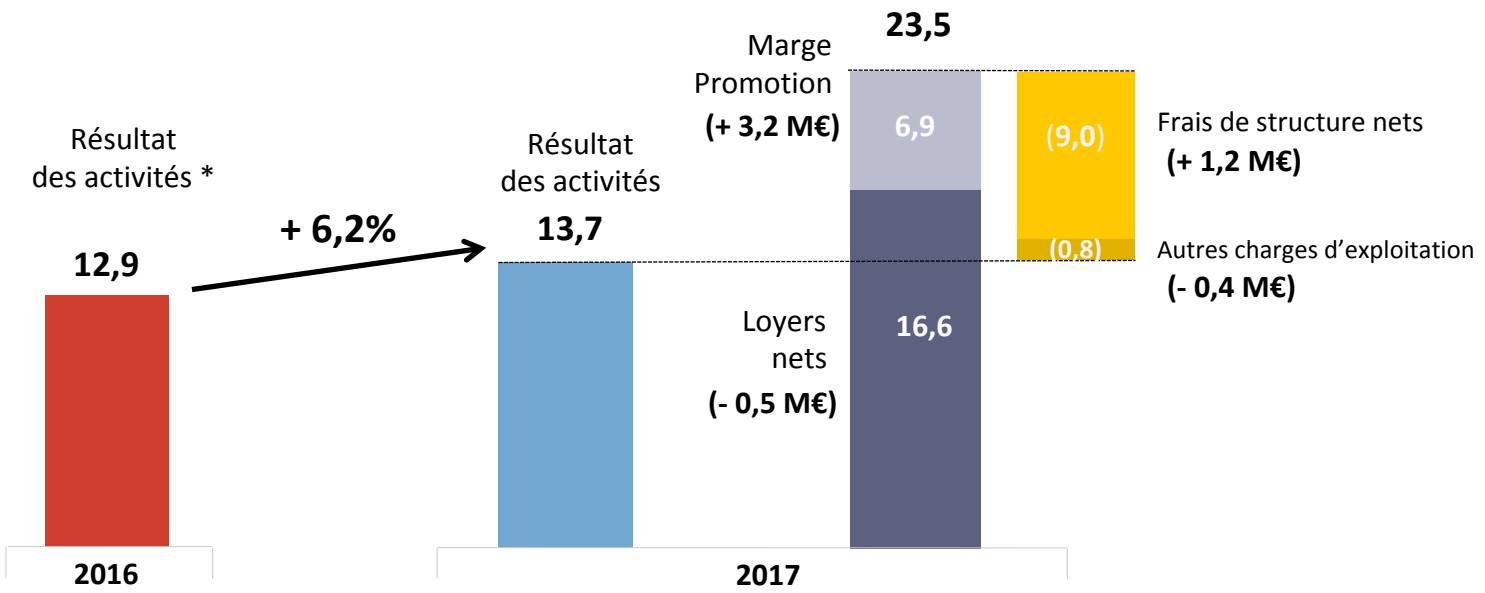
→ **Progression de la marge soutenue par la croissance d'activité sur tous les segments**



Résultat des activités de 13,7 M€ en 2017



En millions d'€ - IFRS



> Augmentation des frais de structures de 16%, en lien avec la progression de l'activité de + 24%
  - Prise en compte des amortissements de nouveaux immeubles d'exploitation (0,4 M€)
  - Création de la Direction « audit et contrôle interne »

→ **La Foncière contribue à hauteur de 71% à la formation du résultat des activités**

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

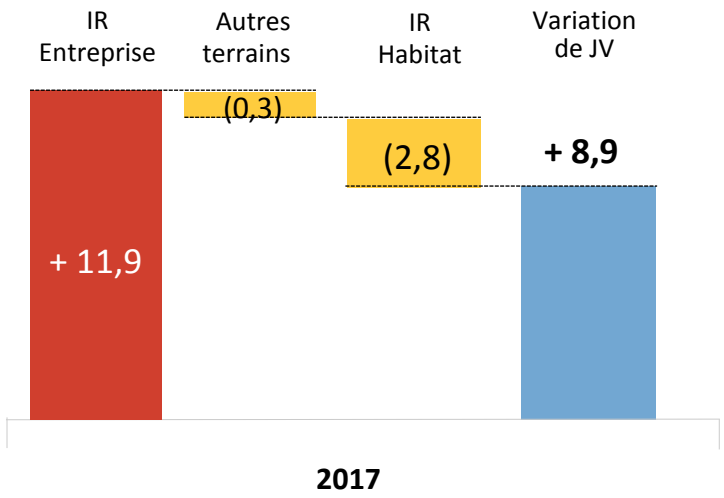


Variation de la juste valeur en 2017 : + 8,9 M€



En millions d'€ - IFRS

VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IP *



→ **Hausse de la juste valeur des Immeubles de Rendement Entreprise suite à la revue de ces actifs par Cushman & Wakefield (bonne performance des actifs et contexte favorable de marché)**

→ **Juste Valeur des Immeubles de Rendement Habitat en légère diminution (- 2,4% de la valeur)**

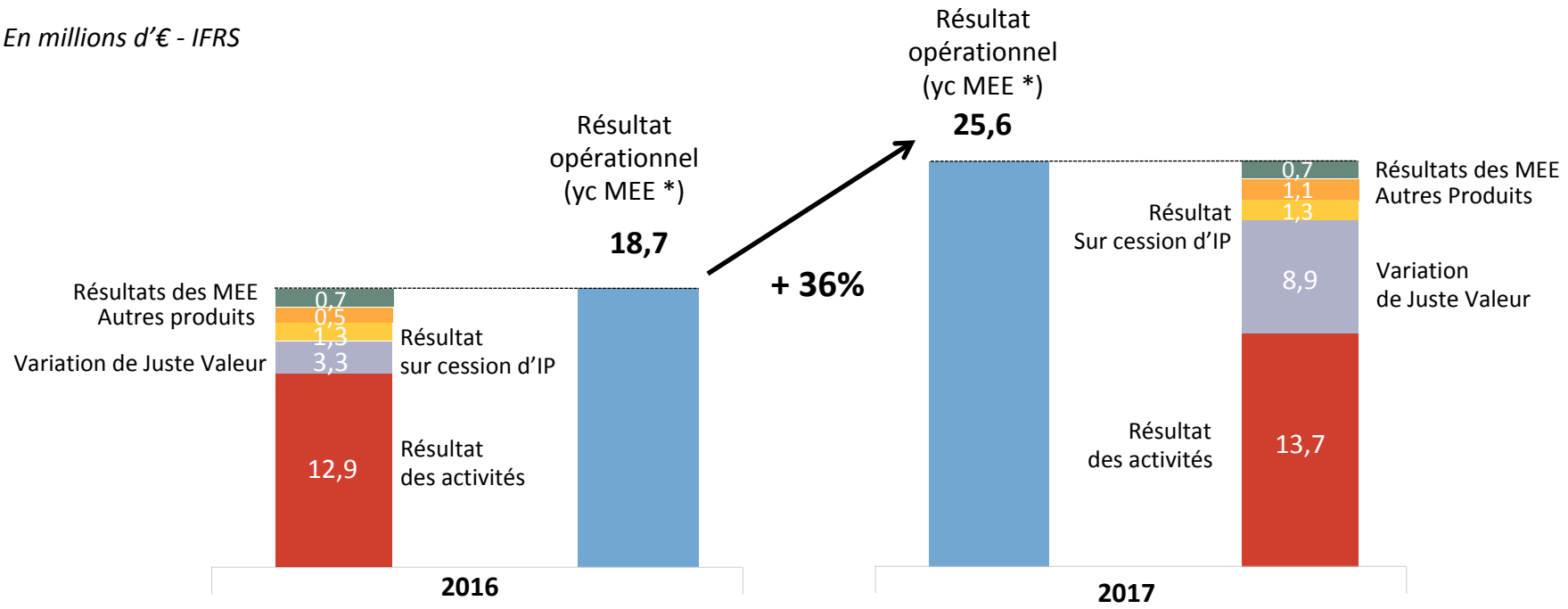
** Immeubles de Placement (IP) = Immeubles de Rendement (Entreprise + Habitat) + IP Terrains (hors Terrains Stocks/Promotion)*



Résultat opérationnel (yc MEE) de 25,6 M€ en 2017



En millions d'€ - IFRS



Intégration de la quote-part du résultat des sociétés Mises en Equivalence (MEE) à la formation du Résultat opérationnel - recommandation ANC

→ **Forte hausse du Résultat opérationnel dopé par la progression de JV : + 36%**

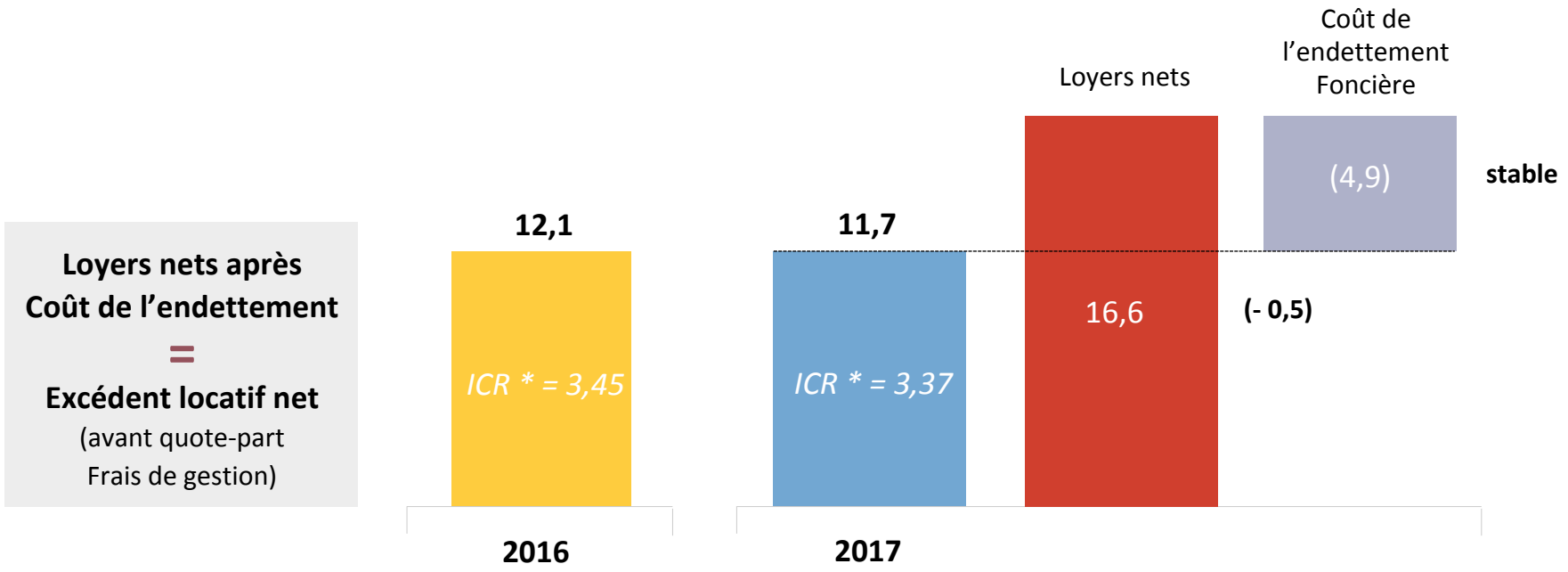
** Résultat opérationnel (yc MEE) = Résultat des activités + variation de juste valeur + résultat de cession des immeubles de Placement + autres produits et charges opérationnels +* quote-part du résultat des sociétés Mises en Equivalence (MEE)



Couverture de la dette par les revenus locatifs



En millions d'€ - IFRS



→ **Stabilité du coût de l'endettement et de l'ICR**

→ **Développement équilibré entre l'évolution des loyers et le coût de la dette de la Foncière (coût moyen de la dette globale : 3,18%)**

•ICR (Interest Coverage Ratio) : Taux de couverture du coût de l'endettement par les loyers nets

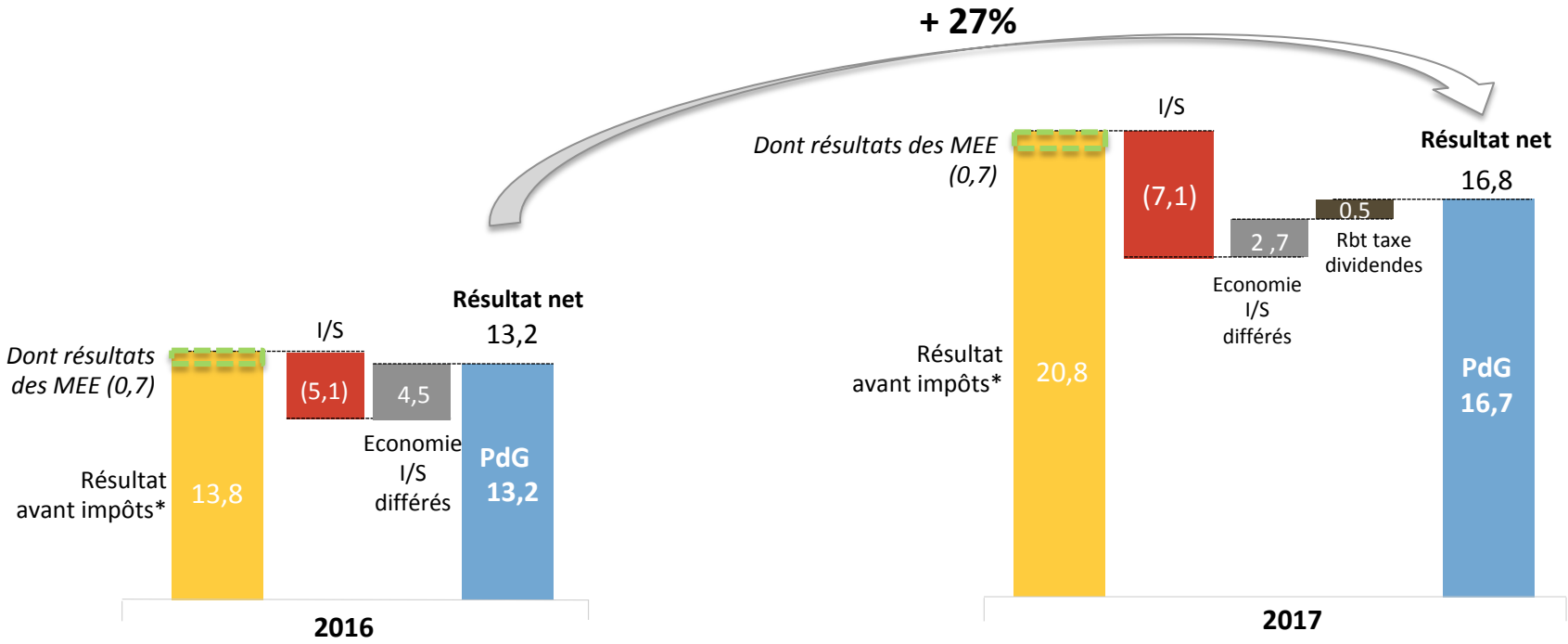


Un Résultat net PdG de 16,7 M€ en 2017



FORMATION DU RÉSULTAT NET PDG

En millions d'€ - IFRS



→ **Forte hausse du Résultat net tiré par le Résultat opérationnel (yc MEE)**

→ **Impôts : incidence de la baisse progressive du taux d'I/S sur les impôts différés et remboursement de la taxe sur dividendes → nouvelle économie de 3,2 M€**

•*Y compris Résultats des sociétés mises en équivalence*



Bilan 2017 : franchissement du seuil des 500 M€



En millions d'€ - IFRS

Actif	31/12/17	31/12/16
Actif non courant		
Immeubles de Placement	344,7	332,8
Immeubles de Placement en cours	11,5	11,1
IP destinés à la vente	13,9	16,2
Actifs financiers	1,3	1,8
Autres actifs	13,8	16,7
Actif courant		
Stocks et encours	85,7	84,9
Clients et autres débiteurs	20,3	13,8
Trésorerie et équivalents	16,2	8,7
Total Actif	**507,6**	**485,9**

Passif	31/12/17	31/12/16 Retraité	31/12/16 Publié
Capitaux propres			
Groupe	197,3	181,9	179,2
Intérêts minoritaires	1,0	0,9	0,9
Passif non courant			
Dettes financières MLT	205,1	211,0	211,0
Impôts différés	29,5	26,4	25,4
Autres passifs non courants	1,4	1,5	1,5
Passif courant			
Dettes financières CT	39,4	32,8	32,8
Fournisseurs	33,3	30,9	34,7
Autres passifs courants	0,5	0,3	0,3
Total Passif	**507,6**	**485,9**	**485,9**

→ **Succès du dividende en action souscrit pour 2/3 :** création de 1,2 M d'actions (+ 3,8%)

→ **Amélioration de la trésorerie**

→ **Passif du bilan 2016 retraité des reprises de provisions sur des opérations de constructions anciennes**

*

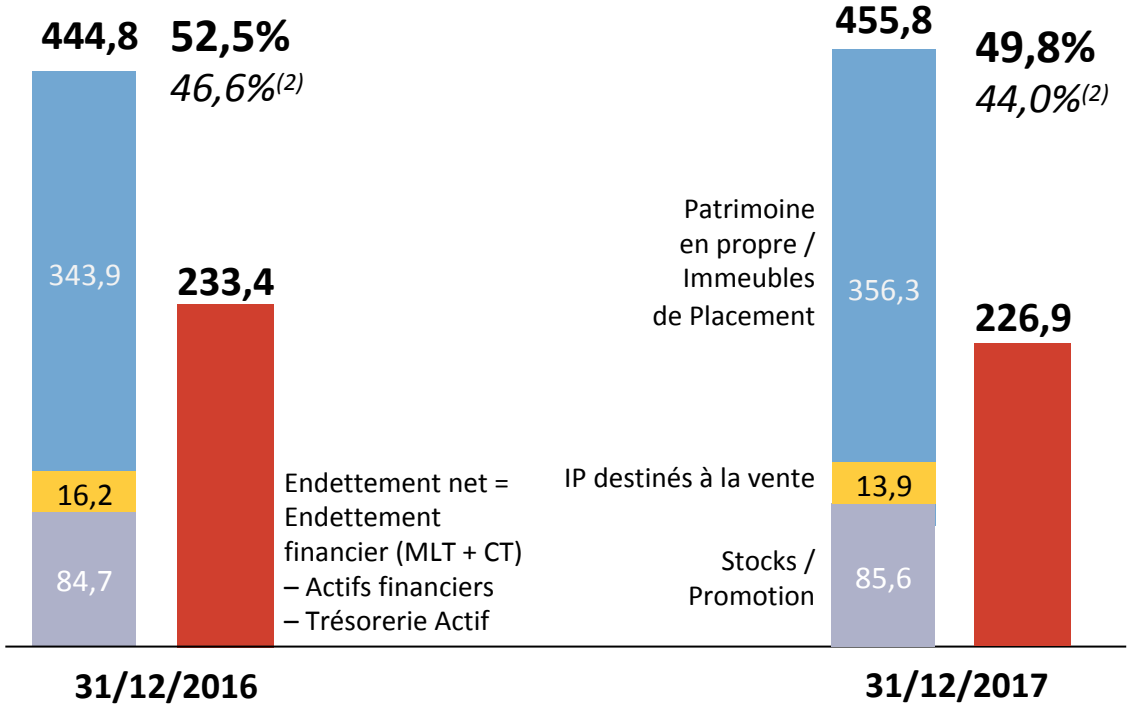


Loan To Value 2017



En millions d'€ - IFRS

TAUX D'ENDETTEMENT NET GLOBAL (1)



Actifs

- Hausse de 10,9 M€

Dettes

- Diminution de 6,4 M€
- Taux de couverture de 63%
- Coût moyen de la dette : 3,18%
- Maturité moyenne de la dette : 10 ans et 2 mois
- Portage du report déficitaire de 4,6 M€

→ **Recul du taux d'endettement net global à 49,8% (- 2,7 points) (44,0% hors OCEANE)**

→ **Emission en février 2018 d'une ORNANE de 30 M€ dont 20 M€ destinés au rachat d'OCEANE et 10 M€ pour le financement du BFR**

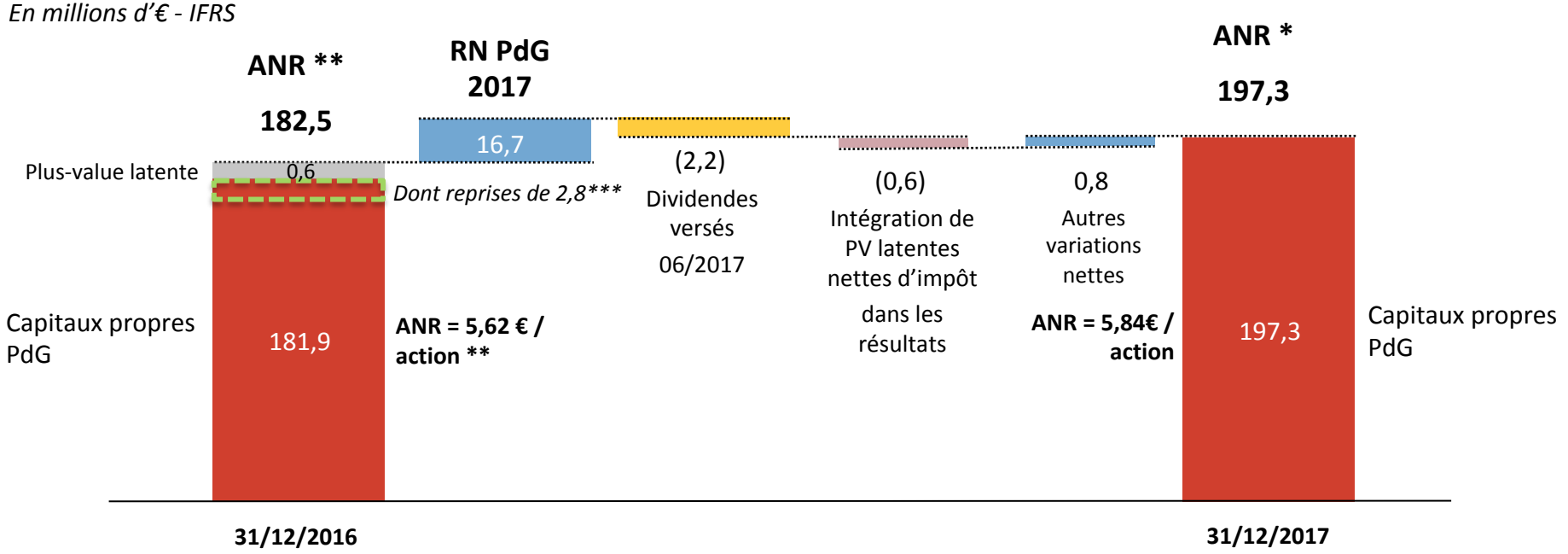
(1) Toutes activités, calculé en tenant compte des actifs financiers détenus en garantie d'emprunts
(2) Hors OCEANE



Evolution de l'ANR



En millions d'€ - IFRS



→ **L'ANR progresse de 8,1% (+ 9,3% avant distribution de dividendes)**

→ **L'ANR par action à 5,84 €/action en hausse de 0,22 € (+ 4,1%) après la création de 1,2 million d'actions (versement de 65% du dividende en actions)**

- Stabilité de la décote du titre de 30% par rapport à l'ANR 31/12/2017

Cours de Bourse moyen du 1er au 16 mars 2018 : 4,07 € après augmentation de 3,8% du volume d'actions

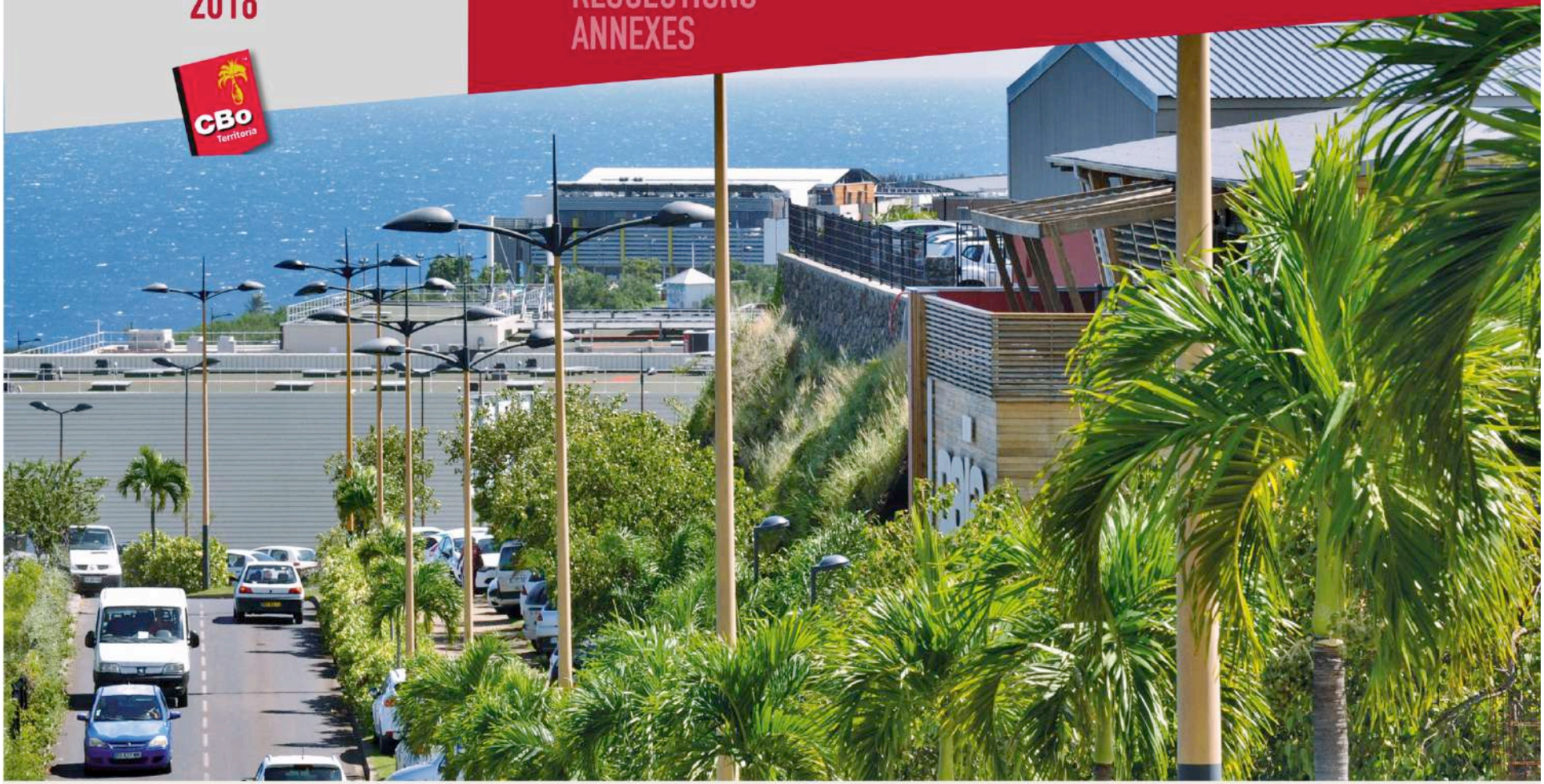
ELIGIBLE PEA PME

* Actif Net Réévalué : hors droits, hors valorisation « Goodwill » de l'activité de Promotion immobilière
** ANR au 31/12/16 après correction de 2,8 M€ sur résultats antérieurs
*** Reprises de provisions sur opérations de constructions anciennes

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2018

3

FAITS MARQUANTS
RÉSULTATS ANNUELS
PERSPECTIVES
PLAN STRATEGIQUE
RAPPORT DES CAC
RÉSOLUTIONS
ANNEXES



MERCREDI 6 JUIN 2018 - CITÉ DES ARTS - SAINT-DENIS



→ *FONCIERE*
Perspectives Entreprise



ACHEVEMENT

- Quartier d'affaires Mahoré, à Mayotte
  - 3 000 m², livraison 2018


Quartier d'affaires Mahoré, Mayotte

MISES EN CHANTIER 2018

- Hyper E.Leclerc et sa galerie commerciale à Saint-Joseph, investissement de 41 M€ sur 2 ans
  - 21 800 m² en partenariat 50/50 (MEE)
  - livraison 2019


Centre commercial E.Leclerc Saint-Joseph

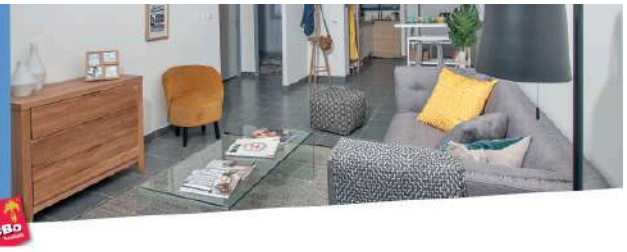
- Retail Park du Port, investissement estimé à 37 M€
  - 5 000 m² à 100% et 10 000 m² à 50/50 (MEE)
  - PC obtenu en janvier 2018
  - livraison prévue 2020


Retail park, Le Port

→ **Importants développements avec 2 opérations majeures en MEE**


Hyper E.Leclerc à Saint-Joseph
1ère pierre - février 2017





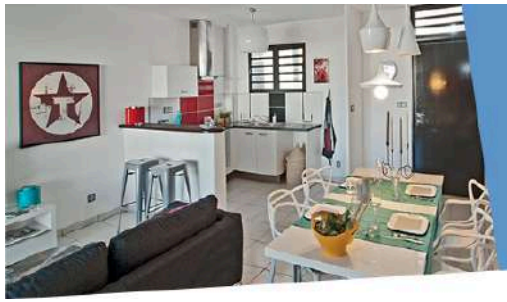
→ *FONCIERE*
Perspectives Habitat

- Gestion dynamique : maintien de l'objectif annuel de cession de 50 logements en fin de défiscalisation
- Poursuite du chantier d'un programme PILA de 55 logements pour une livraison S1 2019
- Projet de mise en chantier de 3 programmes de logements intermédiaires (sous réserve obtention agrément fiscal)
  - Soutien de la loi Egalité Réelle
  - 112 logements répartis sur Beauséjour





→ **Derniers programmes Habitat (PILA) de la Foncière destinés à finaliser le centre-ville de Beauséjour**





- **Objectif de revenus locatifs bruts en 2018 de 19,0 M€ : + 1,1%**
- **Une année 2018 consacrée à l'investissement dans la création de 2 actifs commerciaux d'envergure pour 78 M€ (MEE)…**
- **… pour une forte progression attendue des résultats de la Foncière à partir du S2 2019**



→ *PROMOTION IMMOBILIERE*



LOGEMENTS PRIVÉS

> Confiance retrouvée des acquéreurs suite à l'engagement du Gouvernement de maintenir le dispositif Pinel Dom jusqu'au 31/12/2021
> Enrichissement de l'offre avec 3 nouveaux programmes pour 119 logements

LOGEMENTS SOCIAUX

> Maintien de l'objectif d'un rythme courant de l'ordre de 100 logements par an

LOTISSEMENTS HABITAT

> Nouvelle hausse attendue des ventes
> Enrichissement de l'offre sur des secteurs très prisés avec 300 parcelles sur 2018/2019

ENTREPRISE

> Accélération des ventes de parcelles (20 500 m^2) au Portail
> Nouvelle offre au S2 de parcelles Entreprise sur 10 hectares à Sainte-Marie (Actis)
> Lancement du projet Retail Park (13 000 m^2) au Port fin 2018 pour 27 M€

Un environnement favorable qui permet à CBo Territoria d'accroitre son offre pour répondre aux attentes du marché sur l'ensemble des segments de marchés


Futur Retail Park, Le Port



→ *Conclusion*



Fort de ces résultats, le Conseil d'Administration
a décidé de proposer à l'Assemblée Générale du 6 juin 2018
le versement d'un dividende de *0,21 € par action (+ 10%)*
soit 3,60% de l'ANR *vs* 3,43% en 2016

Compte-tenu de ces perspectives, le Conseil d'Administration
s'est réuni en séminaire en mars et novembre 2017
afin d'actualiser le plan stratégique à horizon 2021

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2018

4

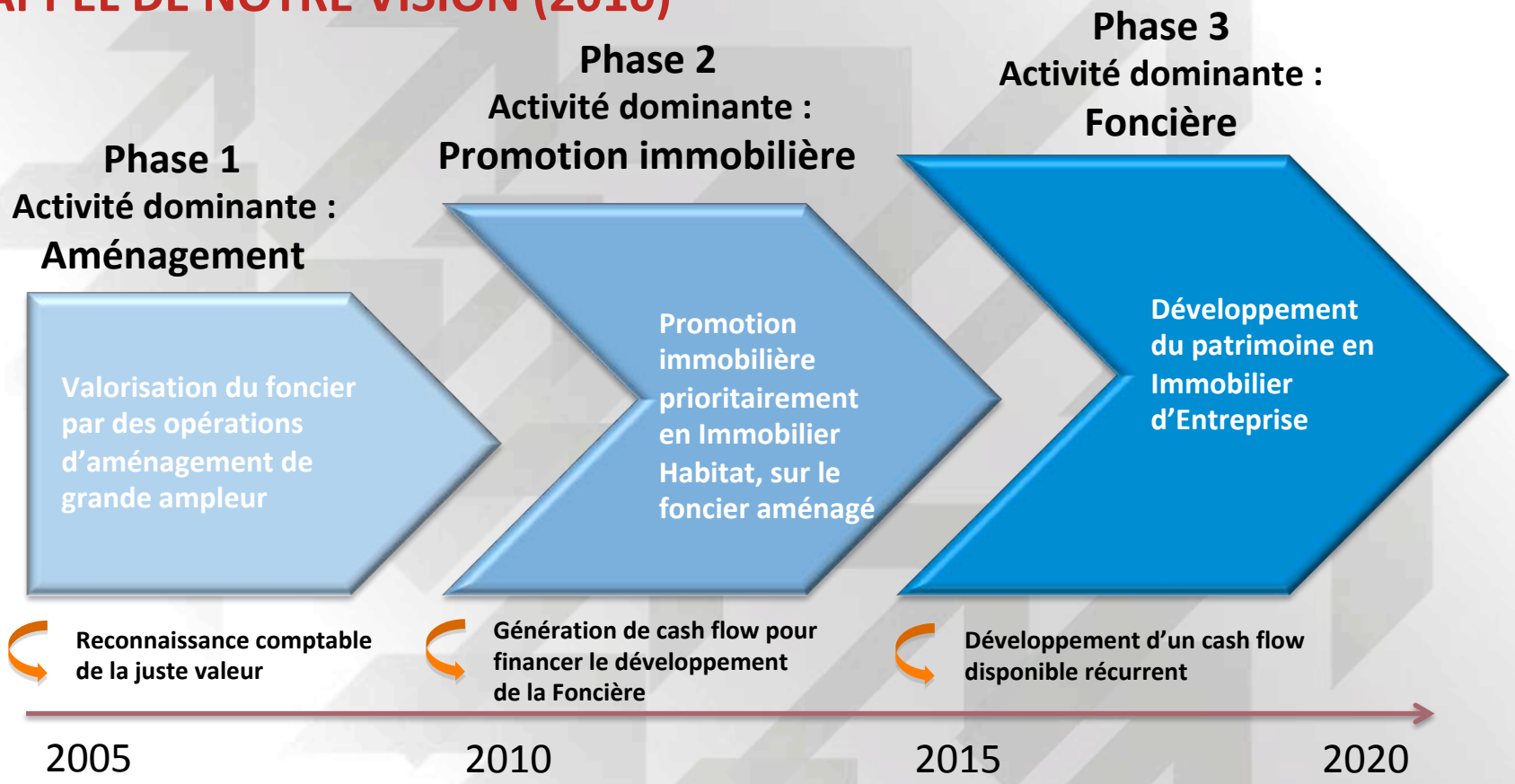
FAITS MARQUANTS
RÉSULTATS ANNUELS
PERSPECTIVES
PLAN STRATEGIQUE
RAPPORT DES CAC
RÉSOLUTIONS
ANNEXES



MERCREDI 6 JUIN 2018 - CITÉ DES ARTS - SAINT-DENIS

PLAN STRATÉGIQUE 2021

RAPPEL DE NOTRE VISION (2010)



→ **Une histoire de création de valeur qui s'écrit sur le long terme avec un objectif de transformation du foncier en « FONCIÈRE »**



PLAN STRATÉGIQUE 2021

LE DÉVELOPPEMENT DE LA FONCIÈRE

PRIORITÉ AUX ACTIFS PROFESSIONNELS, NOTAMMENT COMMERCIAUX

→ 3 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 Réunion, Mayotte et prospectives à l'international (prioritairement zone Euro)

OBJECTIFS 2021

400 M€ d'Immeubles de Rendement y compris MEE

3/4 des Immeubles de Rendement en actifs professionnels contre 2/3 fin 2017



PLAN STRATÉGIQUE 2021

1ER LEVIER : GENERATION DE CASH

VALORISATION ET MONÉTISATION DU PATRIMOINE DÉTENU EN PROPRE

➔ PROMOTION IMMOBILIÈRE

– Pic d'activité en 2018/2021 soutenu par tous les segments de marché

- Habitat et lotissements : objectif de 300 lots/an en moyenne
- Entreprise : une offre importante en parcelles (Le Portail et Actis) et développement du projet de Retail au Port

OBJECTIF SUR 4 ANS

50 M€ de monétisation de des stocks à fin 2017

➔ FONCIÈRE

– Accélération des cessions d'Immeubles de Rendement Habitat et non stratégiques

- Perspectives de cession de 250 logements sur 4 ans
- Cession d'actifs Entreprise non stratégiques en fonction des opportunités

OBJECTIF SUR 4 ANS

50 M€ de cession de d'immeubles de Rendement Habitat

PLAN STRATÉGIQUE 2021

2ÈME LEVIER : DÉVELOPPEMENT DE NOUVEAUX ACTIFS EN PARTENARIAT

CONTRIBUTION CROISSANTE DES OPÉRATIONS MISES EN ÉQUIVALENCE (MEE)

➔ **PARTICIPER À DES PROJETS COMMERCIAUX PHARES ET À HAUT RENDEMENT**

- Partenariat 50/50 principalement avec les exploitants
  - Intégration du résultat des Sociétés Mises en Equivalence (MEE) au Résultat opérationnel
  - Ex : centre commercial E.Leclerc à Saint-Joseph



Centre commercial E.Leclerc Saint-Joseph

OBJECTIF 2021

10% des actifs en quote-part de sociétés MEE

***VS* 0,7% FIN 2017**



PLAN STRATÉGIQUE 2021

L'INNOVATION AU SERVICE DU PLAN STRATÉGIQUE

ANTICIPER LES ENJEUX D'ADAPTATION ET/OU DE DISRUPTION

SERVICES AUX ENTREPRISES

Objectif de redynamisation des quartiers d'affaires en proposant une offre nouvelle à La Réunion

(flexibilité, synergies)

- ✓ Espaces de coworking dans les quartiers d'affaires de CBo Territoria
- ✓ Hub Innovation pour les start up sur le site de La Mare à Sainte-Marie

LOISIRS & TOURISME

Objectif de valorisation des actifs fonciers stratégiques situés au cœur de la zone touristique de La Réunion

- ✓ Développement des activités de loisirs, dans nos sites naturels (Jardin d'Eden)
- ✓ Développement en partenariat de projets hôteliers sur 37 ha au cœur de la 1ère station balnéaire de La Réunion (Saint-Gilles)

TRANSFORMATION DIGITALE

Objectif d'amélioration de la performance et optimisation des coûts

- ✓ 1,2 M€ d'investissements pour accélérer le processus de digitalisation et d'automatisation des process de 2018 à 2020



PLAN STRATÉGIQUE 2021

CONCLUSION

Un plan de développement autofinancé sans dilution de l'actionnariat

Objectif de croissance de l'ANR et du patrimoine entre

+ 10% et **+ 15%**

en 4 ans

Objectif de maintien de la LTV entre

50% et **55%**

sur la période



→ PROCHAINS RENDEZ-VOUS



→ **Chiffre d'Affaires 1er semestre 2018 : mercredi 22 août 2018**

Publication après Bourse

→ **Présentation des Résultats semestriels : mercredi 19 septembre 2018**

Paris

- Contact

  direction@cboterritoria.com

et aussi www.cboterritoria.com



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2018

5

FAITS MARQUANTS
RÉSULTATS ANNUELS
PERSPECTIVES
PLAN STRATEGIQUE
RAPPORT DES CAC
RÉSOLUTIONS
ANNEXES



MERCREDI 6 JUIN 2018 - CITÉ DES ARTS - SAINT-DENIS



→RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Sur les comptes consolidés

1. **Opinion sur les comptes consolidés**
2. **Indépendance des commissaires aux comptes**
3. **Observation : quote-part des sociétés mises en équivalence dans le résultat opérationnel (changement de présentation)**
4. **Points clés de l'audit**

a. Evaluation des immeubles de placement

Chiffres clés	Risque identifié	Procédures d'audit mises en œuvre
• IP au bilan 31122017: 370,2 MEUR • JV au résultat 2017: 8,9 MEUR	• Recours au jugement pour l'évaluation de la juste valeur • Significativité du poste sur l'état de la situation financière et sur le résultat	• Revue analytique • Recours à des experts • Sondages • Revue du caractère approprié des informations présentées en annexe

b. Reconnaissance des revenus locatifs dans le contexte du changement du logiciel de gestion locative

Chiffres clés	Risque identifié	Procédures d'audit mises en œuvre
• Revenus locatifs bruts 2017: 18,8 MEUR	• Changement de logiciel de gestion locative et d'organisation • Significativité du poste sur le résultat	• Revue du processus de migration • Sondage sur la correcte reprise des données • Rapprochements gestion locative / comptabilité • Procédures analytiques

Deloitte.

EXA



c. Evaluation du chiffre d'affaires, de la marge à l'avancement de l'activité de promotion immobilière (immeubles bâtis) et des stocks immobiliers

Chiffres clés	Risque identifié	Procédures d'audit mises en œuvre
• Immeubles bâtis au bilan 31122017: 35,5 MEUR • CA promotion 2017: 57,8 MEUR • Marge promotion : 6,9 MEUR	• Recours au jugement pour l'évaluation des prix de revient et de vente prévisionnels • Significativité du poste sur l'état de la situation financière et sur le résultat	• Revue analytique • Tests de sensibilité sur les hypothèses retenues par la Direction • Sondages pour validation a posteriori des hypothèses retenues préalablement

5. Vérifications des informations relatives au Groupe données dans le rapport de gestion

6. Responsabilité de la Direction et des personnes représentant le gouvernement d'entreprise et des commissaires aux comptes

7. Rapport au comité d'audit

Deloitte.

EXA



→RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Sur les comptes annuels

1. **Opinion sur les comptes annuels**
2. **Indépendance des commissaires aux comptes**
3. **Points clés de l'audit**

a. Evaluation des titres de participation

Chiffres clés	Risque identifié	Procédures d'audit mises en œuvre
• Titres de participation au bilan 31122017: 56,2 MEUR	• Recours au jugement pour l'évaluation de la juste valeur des actifs sous-jacents et les prévision de résultat des programme immobiliers portés par les participations	• Procédures distinctes selon les activités (foncière, promotion) • Revue analytique • Recours à des experts • Sondages • Comparaison des situations nettes réévaluées des filiales avec la valeur d'inventaire des titres de participation

b. Reconnaissance des revenus locatifs dans le contexte du changement du logiciel de gestion locative

Chiffres clés	Risque identifié	Procédures d'audit mises en œuvre
• Revenus locatifs bruts 2017: 12,7 MEUR	• Changement de logiciel de gestion locative et d'organisation • Significativité du poste sur le résultat	• Revue du processus de migration • Sondage sur la correcte reprise des données • Rapprochements gestion locative / comptabilité • Procédures analytiques

Deloitte.

EXA



→RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

4. **Vérifications du rapport de gestion incluant notamment les informations sur le gouvernement d'entreprise et des autres documents adressés aux actionnaires**
5. **Responsabilité de la Direction et des personnes représentant le gouvernement d'entreprise et des commissaires aux comptes**
6. **Rapport au comité d'audit**

- **Rapport spécial sur les conventions et engagements réglementés : absence de conventions**
- **Rapports relatifs aux délégations et autorisations pour ce qui concerne les opérations sur le capital : résolutions N°11, 12, 13, 15 ,16 ,17 ,18**
- **Attestation sur les meilleures rémunérations**

Deloitte.

EXA

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2018

6

FAITS MARQUANTS
RÉSULTATS ANNUELS
PERSPECTIVES
PLAN STRATEGIQUE
RAPPORT DES CAC
RÉSOLUTIONS
ANNEXES



MERCREDI 6 JUIN 2018 - CITÉ DES ARTS - SAINT-DENIS



A caractère ordinaire **:**

PREMIERE RESOLUTION

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017

SECONDE RESOLUTION

Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017

TROISIEME RESOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende

QUATRIEME RESOLUTION

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés – Constat de l'absence de convention nouvelle



CINQUIEME RESOLUTION

Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Philippe Diricq en qualité d'administrateur



SIXIEME RESOLUTION

Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Harold Cazal en qualité de censeur



SEPTIEME RESOLUTION

Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice écoulé à Monsieur Eric Wuillai, Président Directeur Général

HUITIEME RESOLUTION

Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au Président du Conseil d'Administration et Directeur Général et/ou tout autre dirigeant mandataire social

NEUVIEME RESOLUTION

Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce, durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond



A caractère extraordinaire **:**

DIXIEME RESOLUTION

Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices et/ou primes, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, sort des rompus

ONZIEME RESOLUTION

Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires donnant, le cas échéant, accès à des actions ordinaires ou à l'attribution de titres de créance (de la société ou d'une société du groupe), et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires (de la société ou d'une société du groupe) avec maintien du droit préférentiel de souscription, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, faculté d'offrir au public les titres non souscrits



DOUZIEME RESOLUTION

Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires donnant, le cas échéant, accès à des actions ordinaires ou à l'attribution de titres de créance (de la société ou d'une société du groupe), et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires (de la société ou d'une société du groupe), avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public et/ou en rémunération de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, faculté de limiter au montant des souscriptions ou de répartir les titres non souscrits

TREIZIEME RESOLUTION

Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires donnant, le cas échéant, accès à des actions ordinaires ou à l'attribution de titres de créance (de la société ou d'une société du groupe), et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires (de la société ou d'une société du groupe), avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, faculté de limiter au montant des souscriptions ou de répartir les titres non souscrits



QUATORZIEME RESOLUTION

Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires

QUINZIEME RESOLUTION

Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, possibilité d'attribuer des actions gratuites en application de l'article L. 3332-21 du code du travail

SEIZIEME RESOLUTION

Limitation globale des plafonds des délégations prévues aux 11ème à 13ème et 15ème résolutions de la présente Assemblée



DIX-SEPTIEME RESOLUTION

Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue d'octroyer des options de souscription et/ou d'achat d'actions aux membres du personnel salarié et/ou certains mandataires sociaux de la société ou des sociétés liées, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription, durée de l'autorisation, plafond, prix d'exercice, durée maximale de l'option

DIX-HUITIEME RESOLUTION

Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue d'attribuer gratuitement des actions existantes et/ou à émettre aux membres du personnel salarié et/ou certains mandataires sociaux de la société ou des sociétés liées, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription, durée de l'autorisation, plafond, durée de la période d'acquisition notamment en cas d'invalidité et de conservation

DIX-NEUVIEME RESOLUTION

Mise en harmonie des articles 20, 23 et 25 des statuts



VINGTIEME RESOLUTION

Réduction de la durée des mandats d'administrateurs de 6 à 4 ans – Modification corrélative de l'article 18 des statuts

VINGT-ET-UNIEME RESOLUTION

Dissociation de la limite d'âge du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués de celle du Président du Conseil d'administration – Modification corrélative de l'article 23 des statuts

VINGT-DEUXIEME RESOLUTION

Elévation de la limite d'âge du Président du Conseil d'Administration – Modification corrélative de l'article 20 des statuts

VINGT-TROISEME RESOLUTION

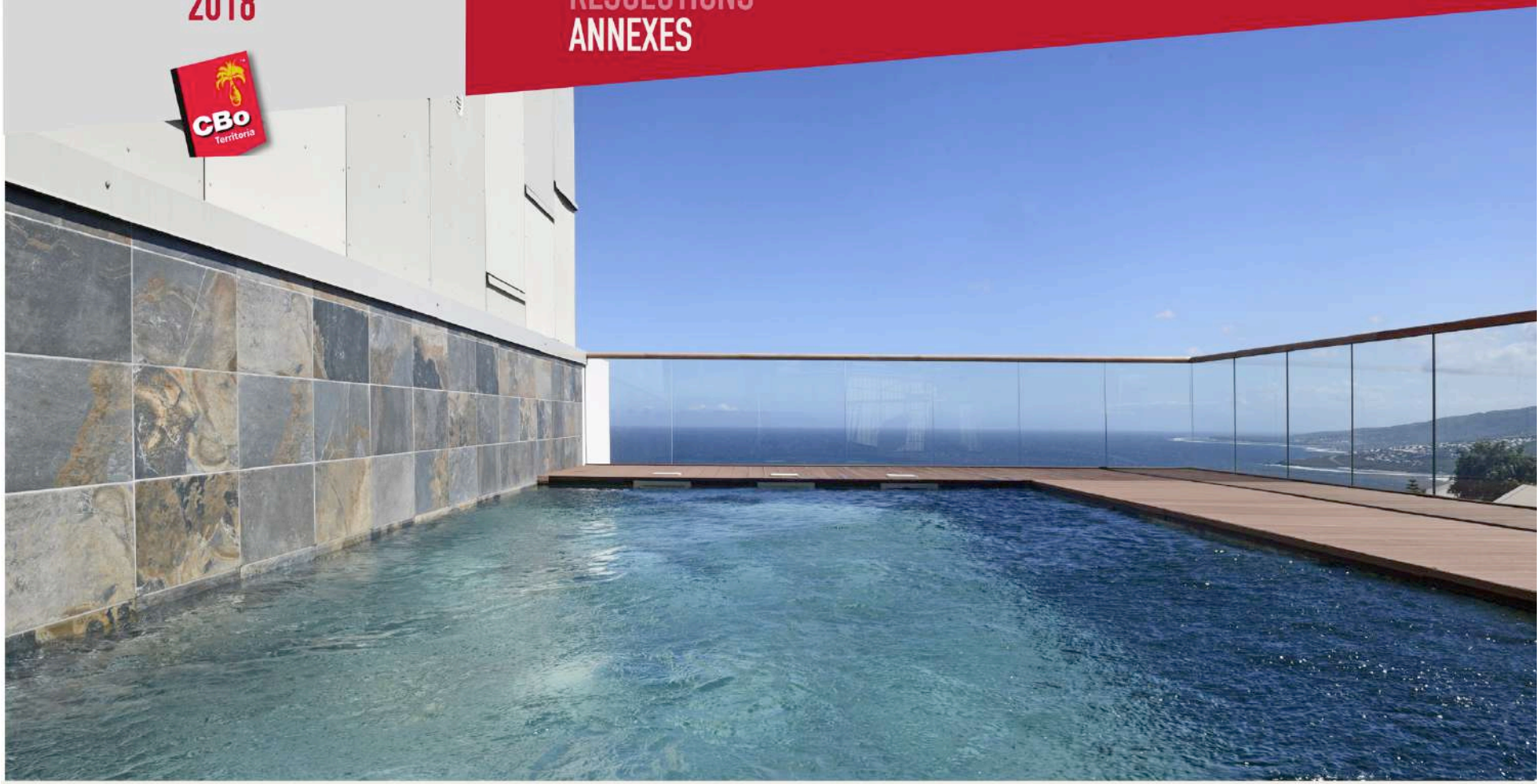
Pouvoir pour les formalités



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2018

7

FAITS MARQUANTS
RÉSULTATS ANNUELS
PERSPECTIVES
PLAN STRATEGIQUE
RAPPORT DES CAC
RÉSOLUTIONS
ANNEXES



MERCREDI 6 JUIN 2018 - CITÉ DES ARTS - SAINT-DENIS



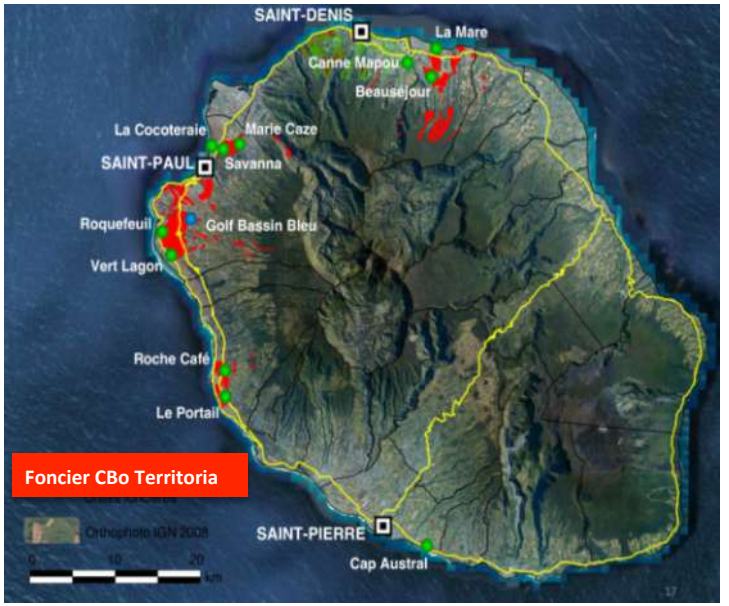
CBo Territoria, un acteur clé du développement immobilier réunionnais



> Une **Foncière *intégrée*** à La Réunion et à Mayotte qui construit sa propre création de valeur grâce à l'**intégration de 3 métiers clé de l'immobilier**
  - Aménagement de quartier d'affaires et de quartier résidentiel
  - Promotion immobilière résidentiel et professionnel
  - et Gestion locative des actifs détenus en propre

> **Une présence sur tous les segments** de l'immobilier
  - Résidentiel : lotissements, villas, appartements
  - Professionnel : commerces, bureaux, locaux d'activités, terrains

> **Propriétaire de 3 000 ha** à La Réunion
  - Un département au foncier constructible rare, avec une concentration des activités sur 40 % du territoire (750 hab./km²)
  - 187 ha en cours d'aménagement au cœur des grands pôles économiques et touristiques
  - et 100 ha constructibles à moyen terme



→ Un positionnement et un patrimoine exceptionnels



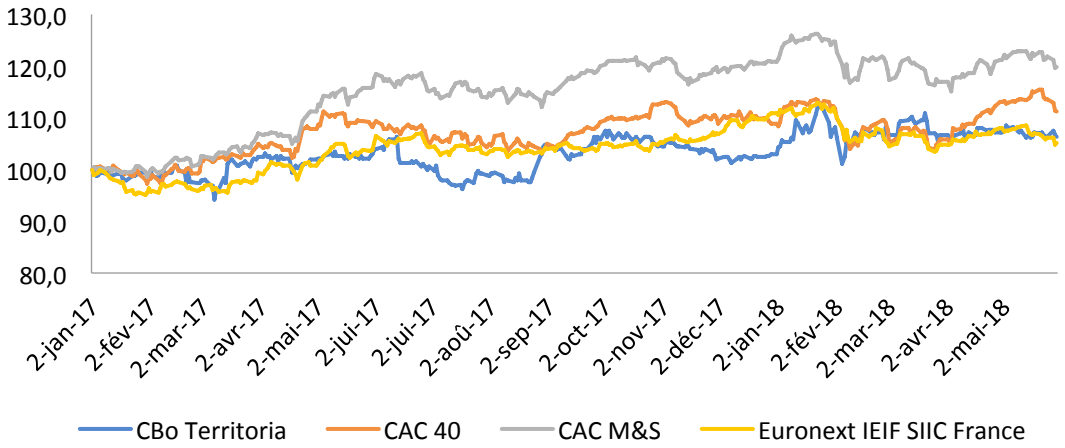
Un titre qui bénéficie d'un large flottant



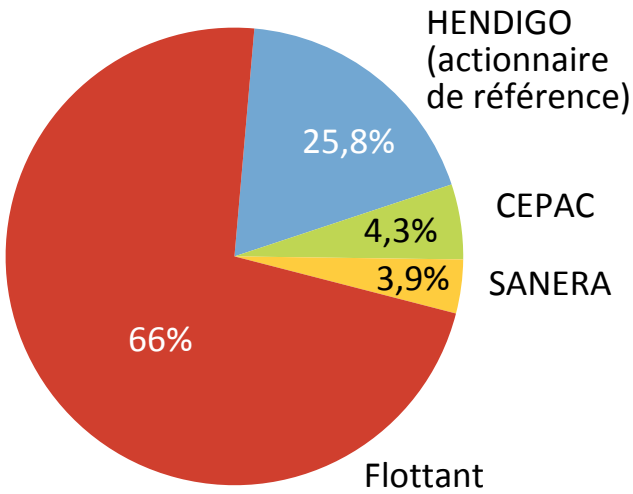
> Une capitalisation boursière de 136 M€ au 30 avril 2018

- Mnémo : CBOT, Code ISIN : FR0010193979
- NYSE EURONEXT C
- Indice Gaïa : TOP 3 2016

Gaïa-Index



RÉPARTITION DU CAPITAL AU 30/04/2018



ELIGIBLE PEA PME

→ **La seule Foncière éligible au PEA PME**

→ **Pas de statut SIIC**

Nombre d'actions au 30/04/2018 : 33 781 526



Glossaire



ANR - Actif Net Réévalué : L'Actif Net Réévalué est calculé à partir des capitaux propres consolidés.
Le portefeuille immobilier est évalué à la valeur de marché sur la base d'une expertise indépendante.
CDAC : Commission Départementale d'Aménagement Commercial
CAF – Capacité d'Autofinancement : Ensemble des ressources internes générées par l'entreprise dans le cadre de son activité qui permettent d'assurer son financement
Cash flow liés aux activités opérationnelles : les flux de trésorerie d'exploitation définissent la variation des liquidités détenues par l'entreprise liée à son activité principale
EBITDA Foncière = marge opérationnelle Foncière : Loyers nets de Charges immobilières directes, avant Frais de gestion
EBITDA Promotion Immobilière = marge opérationnelle Promotion immobilière : chiffre d'affaires diminué des coûts de revient des ventes et des charges commerciales
ICR – Interest Coverage Ratio : Taux de couverture des charges financières par les loyers nets
Impôt différé : L'impôt différé permet de constater un impôt correspondant au résultat économique de l'exercice au titre des opérations de l'entreprise qui sont amenés à générer dans le futur un impôt ou une économie d'impôt non reconnu par la méthode de l'impôt exigible.
IR - Immeuble de Rendement : Ensemble des actifs immobiliers bâtis générant des revenus locatifs réguliers
IP - Immeuble de Placement : Immeubles de Rendement bâtis (Entreprise + Habitat) + IP Terrains (hors Terrains Stocks/Promotion)
JV - Juste Valeur : Cette méthode de valorisation des actifs est prônée les normes comptables internationales IFRS, et s'appliquent aux comptes consolidés ; elle y est définie comme "le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation"

LTV - Loan To Value : Montant de l'encours de l'endettement bancaire net des actifs financiers et de la trésorerie / valeur de marché des Immeubles de Placement hors droits + stock et encours. Plus ce ratio est élevé, moins l'entreprise aura de marge de manœuvre dans son développement.
MEE : 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 la filiale.
OCEANE - Obligations Convertibles En Actions Nouvelles ou Existantes.
ORNANE - Obligation remboursable en numéraire et en actions nouvelles et existantes.
PdG – Part du Groupe : Le résultat net part du groupe est la part du bénéficie net du groupe, dans les comptes consolidés (comprenant l'entreprise et ses filiales), après déduction de la part du résultat des filiales consolidées
PILA : Solution de location-accession différée à la propriété, créée par CBo Territoria, permettant aux locataires d'accéder à terme à la propriété. Au bout de 6 ans de location, CBo Territoria s'engage à proposer au locataire, à un prix préférentiel, un logement de la gamme Pila
Résultat des activités : Marges en Promotion + Loyers nets de charges immobilières - Frais de gestion nets +/- Résultats des activités annexes
Résultat opérationnel : Résultat des activités + variation de la juste valeur + résultat de cession des immeubles de Placement + autres produits et charges opérationnels
Stocks Options : correspond à des options de souscription d'actions, à un prix d'exercice défini
TFT – Tableau de Flux de Trésorerie : Le tableau de flux de trésorerie explique la formation de la trésorerie et sa variation durant un exercice ou une période donnée