

RÉSULTATS ANNUELS

2009



Réunion d'information

Présentation des résultats annuels 2009

Paris, jeudi 25 mars 2010

01

CBo Territoria

02

Faits marquants 2009

03

Résultats annuels 2009

04

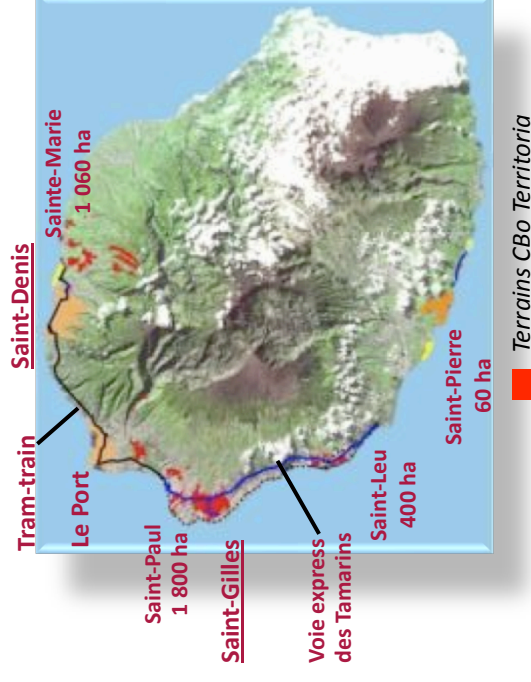
Perspectives

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

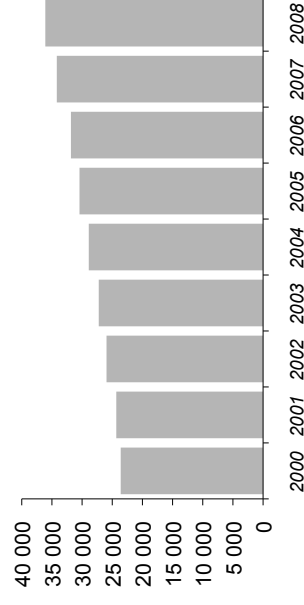
- Taux de croissance + 4,2 % vs + 2,1 % pour la France métro. sur 10 ans
- Population de 802 000 habitants en forte croissance : + 25 % d'ici 2030
- Un tissu économique en plein essor : 3 500 emplois nets créés par an depuis 10 ans

▪ **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



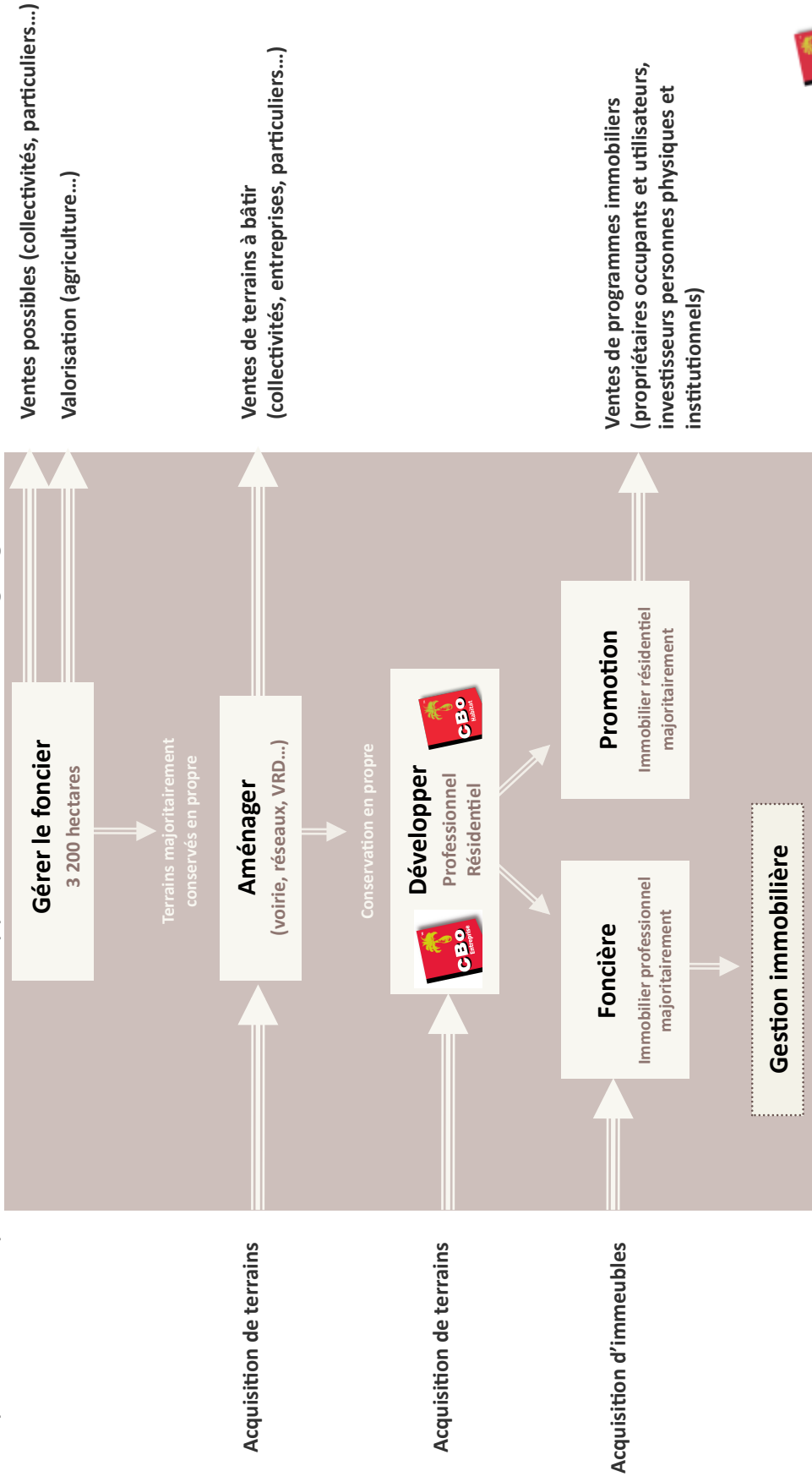
Source INSEE



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^{er} axe : réaliser une partie du capital foncier

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



Développer une capacité de financement pour ...

2^{ème} 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 m² 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^{er} semestre 2010



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

- **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 m² 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 m² pour une résidence hôtelière. Réalisation sur 3 ans
 - Octobre 2009 : démarrage des travaux d'aménagement



Beauséjour



Cap Austral



Vert Lagon

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

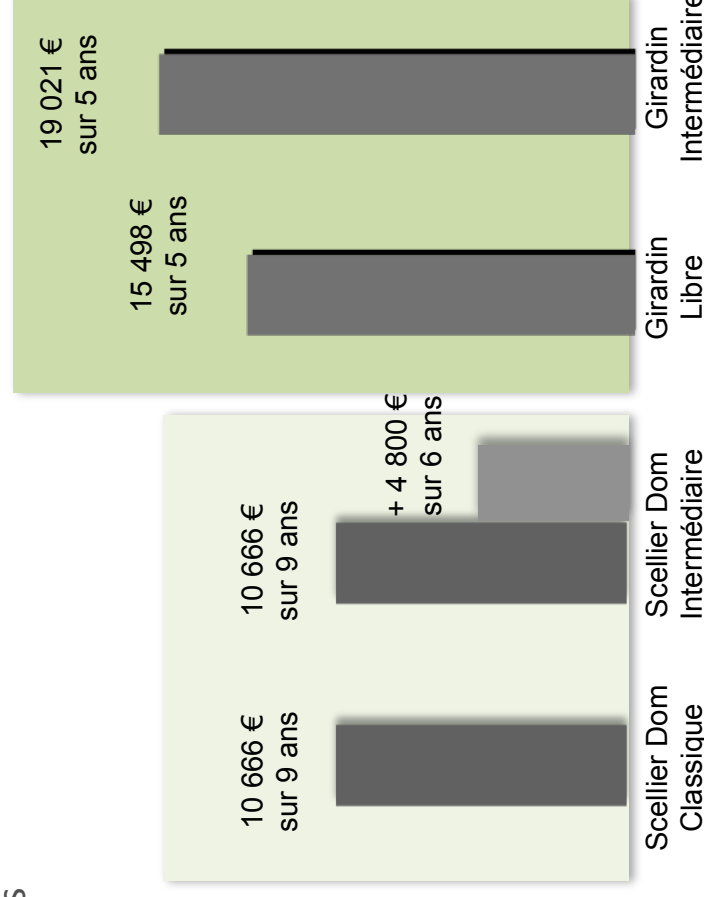
Une Loi Girardin pour les impositions importantes

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

*Economie d'impôt annuelle
pour un T3 / 74 m² 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

SHLMR, société HLM de La Réunion, 1^{er} bailleur social de La Réunion et 1^{er} 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 déc.	25	0
dont logements réservés	16	0



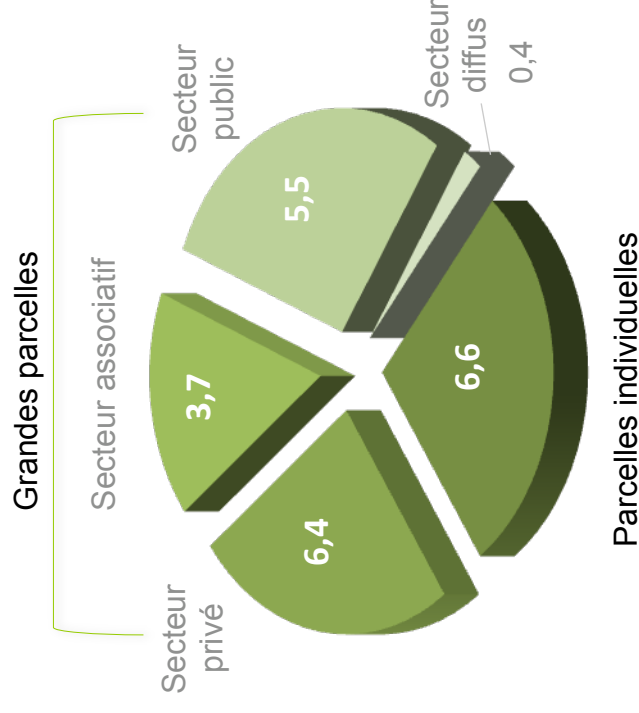
Une performance portée par :

- 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 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

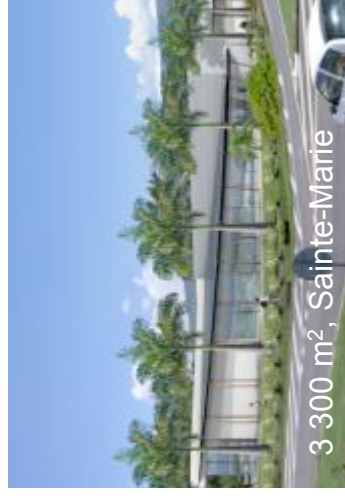
02

Faits marquants 2009

Foncière

7 500 m² de locaux professionnels d'une valeur de 15,5 M€

- 3 300 m² de surface de vente et entrepôt à Sainte-Marie/La Mare, taux de location de 100 %
- 2 700 m² de bureaux à Sainte-Marie/La Mare, taux de location de 68 %
- 1 500 m² 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 m² de logements de standing à Saint-Gilles
- Défiscalisation CBo Territoria en interne (économie d'impôt en 2008)
- Taux de location : 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 %
TOTAL REVENUS LOCATIFS BRUTS	8,8	6,3	+39 %
<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 m² d'immobilier professionnel diversifié pour une valeur de 73,0 M€**

– Taux de location :	96 %
– Locaux commerciaux :	15 300 m ²
– Bureaux :	16 000 m ²
– Locaux d'activités :	6 500 m ²
– Taux de rendement brut :	9,0 %

▪ **374 logements, soit 30 800 m², 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 %
TOTAL ACTIFS PATRIMONIAUX		205,5	183,7	+ 12 %

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

- 46 M€ d'investissements nouveaux (35 M€) et de revalorisation nette (progression de la juste valeur de 11 M€), concentrée sur les ZAC
- (24) M€ de reclassement vers les Stocks, notamment les terrains des ZAC Habitat en cours, compte tenu de leur destination finale (vente en Promotion)

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	/
Résultat opérationnel	27,8	20,5	+ 36 %
Résultat financier	(4,3)	(3,7)	/
Résultat avant impôts	23,6	16,8	+ 41 %
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

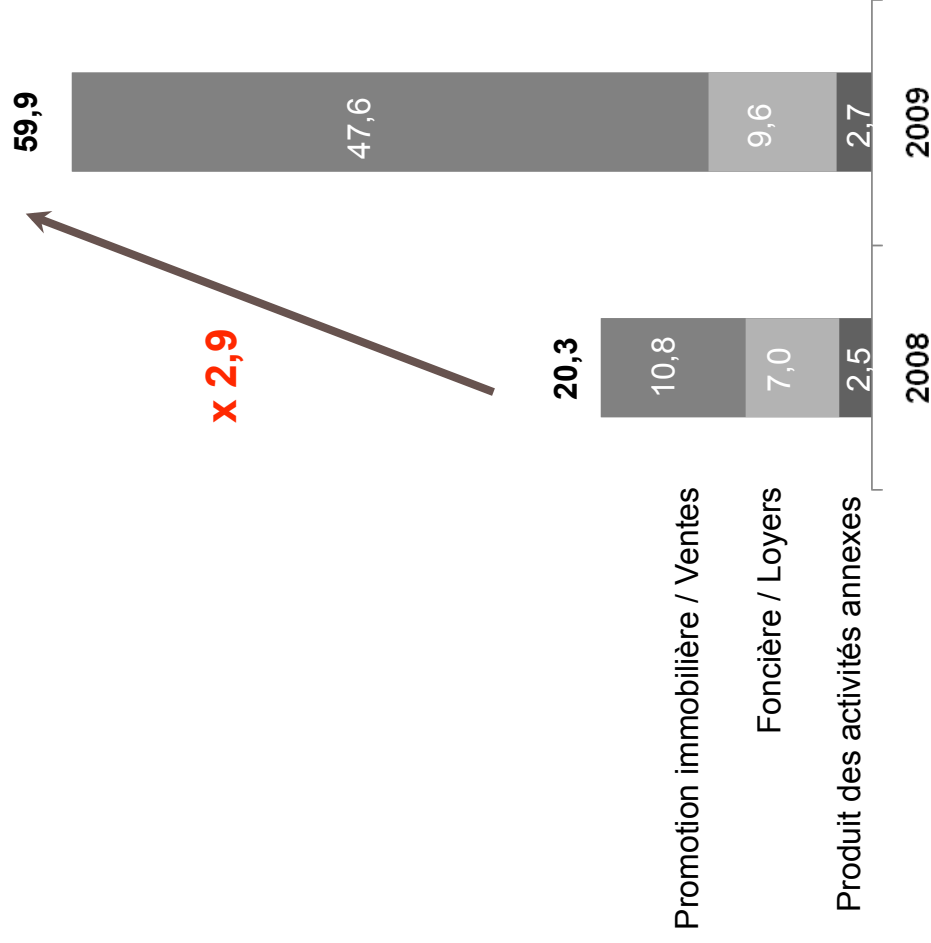


Une évolution des résultats très favorable vers une forte génération de cash flow



Triplement du chiffre d'affaires

En millions d'€



x 2,9

Succès de la stratégie en Promotion : x 4,4

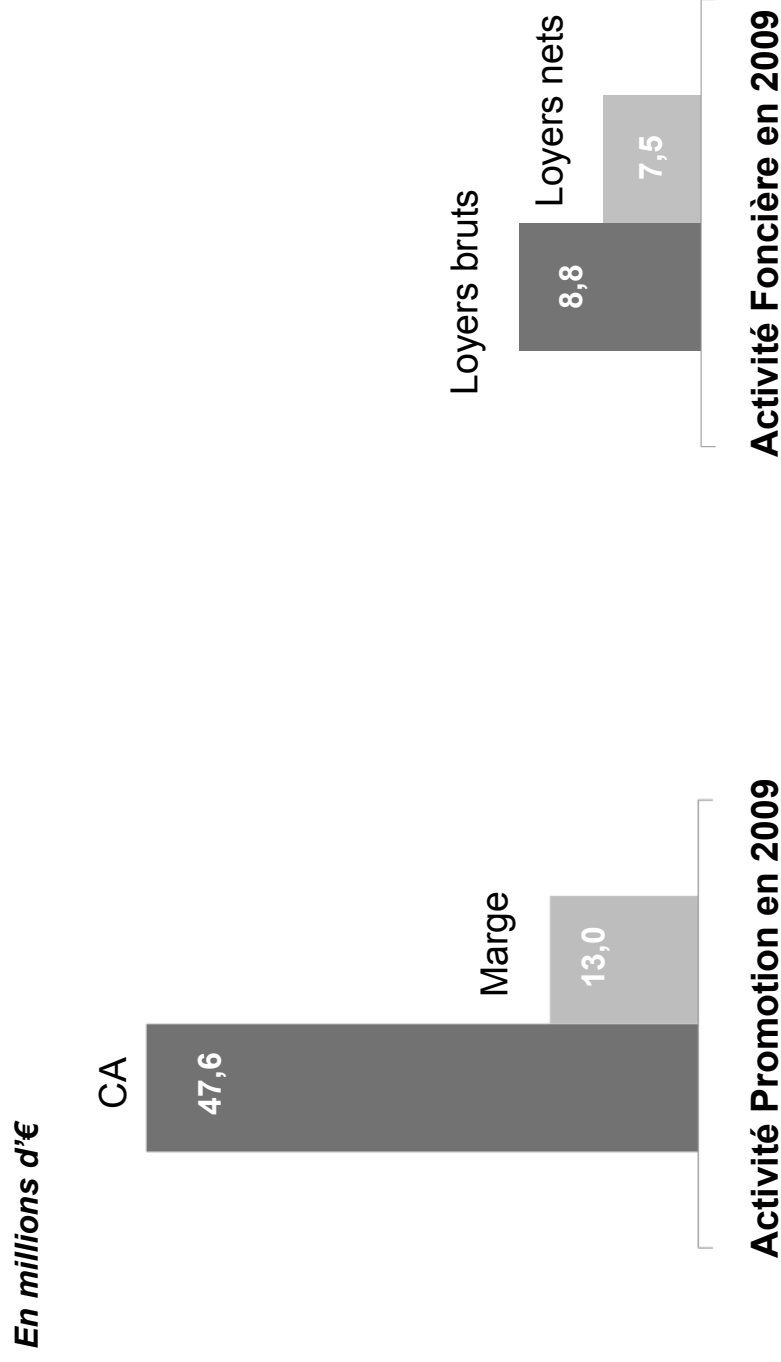
- Ventes Immeubles Bâtis : 25,1 M€
- Ventes Terrains à bâtir : 22,5 M€

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€



Un niveau de marge en Promotion élevé en 2009



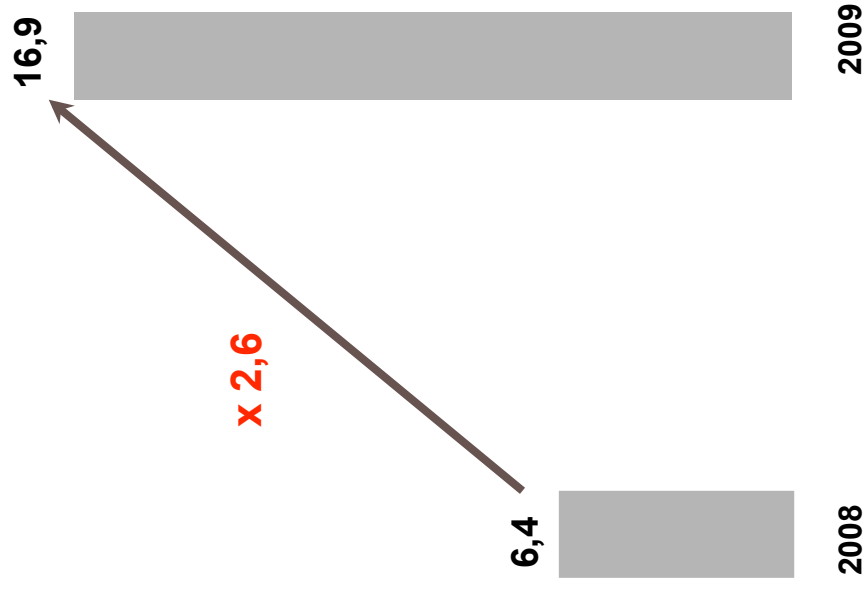
Une marge en Promotion de 27 % tirée par des cessions d'opportunités (grandes parcelles)

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

Résultats annuels 2009



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 par la 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

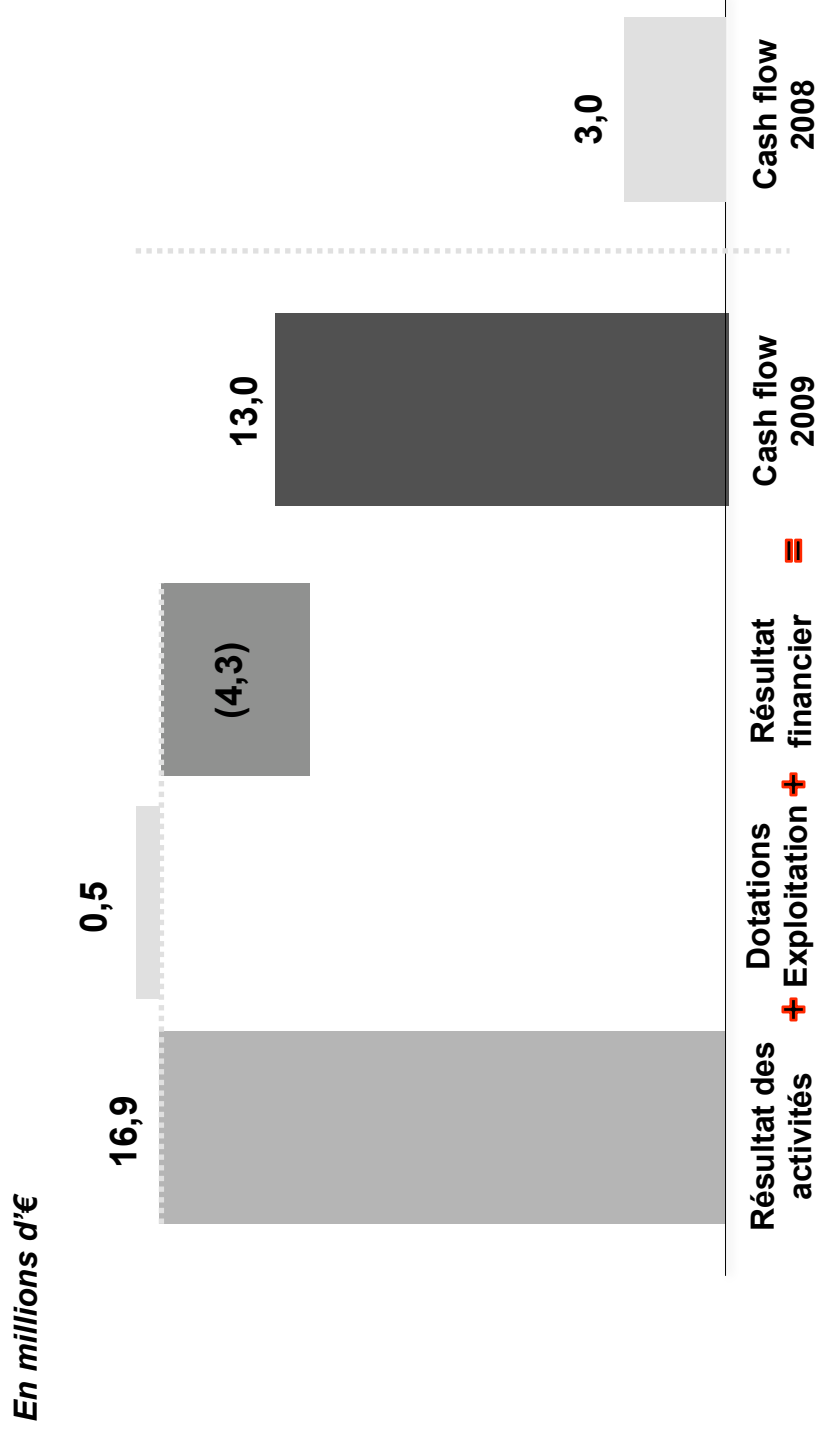
Un Résultat avant impôts porté par :

- 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 (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

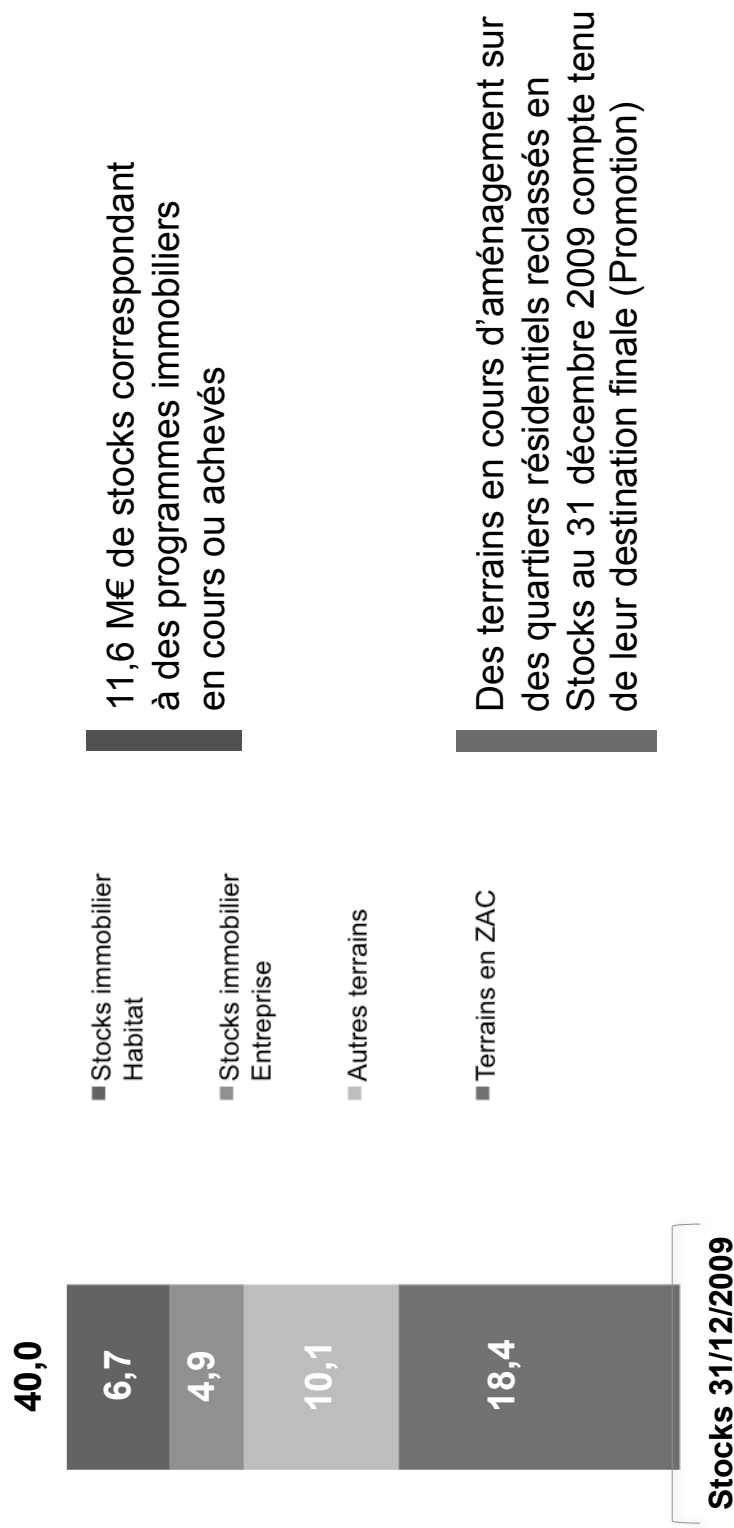
Actif	31/12/09	31/12/08
Actif non courant		
Immeubles de placement	202,3	171,0
Immeubles de placement en cours	3,2	12,7
Actifs financiers	10,5	10,3
Autres actifs	7,0	7,2
Actif courant		
Stocks et encours	40,1	26,4
Clients et autres débiteurs	21,4	13,1
Trésorerie et équivalents	13,0	30,2
Total Actif	297,5	270,9

Passif	31/12/09	31/12/08
Capitaux propres		
Groupe	105,4	92,0
Intérêts minoritaires	3,6	3,3
Passif non courant		
Dettes financières MLT	128,7	123,3
Impôts différés	21,5	16,5
Autres passifs non courants	0,1	0,1
Passif courant		
Dettes financières CT	8,6	7,6
Fournisseurs et autres débiteurs	26,6	27,7
Autres passifs courants	3,0	0,4
Total Passif	297,5	270,9

 **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'€

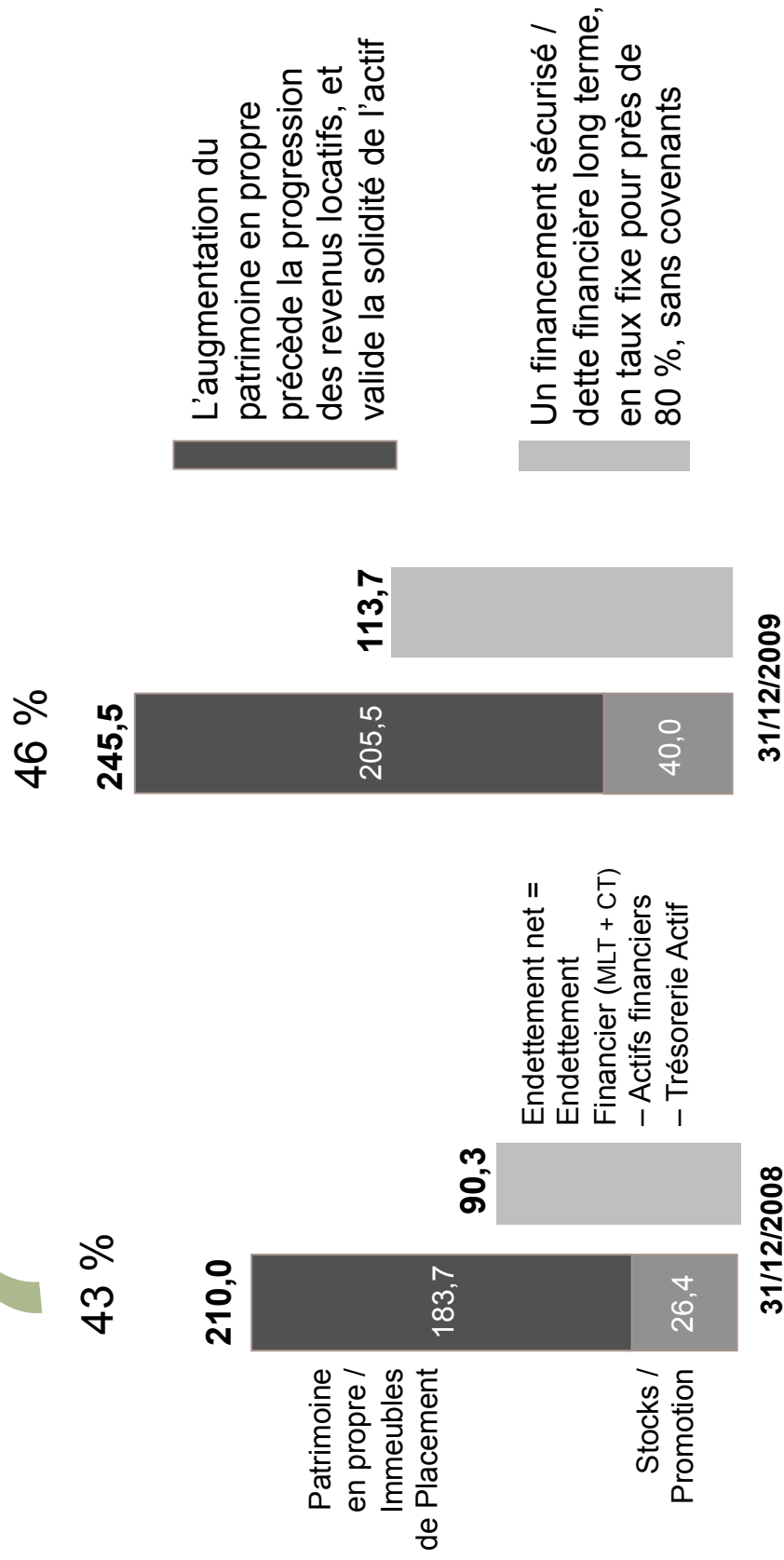


Le reclassement en Stocks des terrains en ZAC résidentielle :

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

Un endettement net limité à 46 % des actifs immobiliers

En millions d'€




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

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

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



- **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



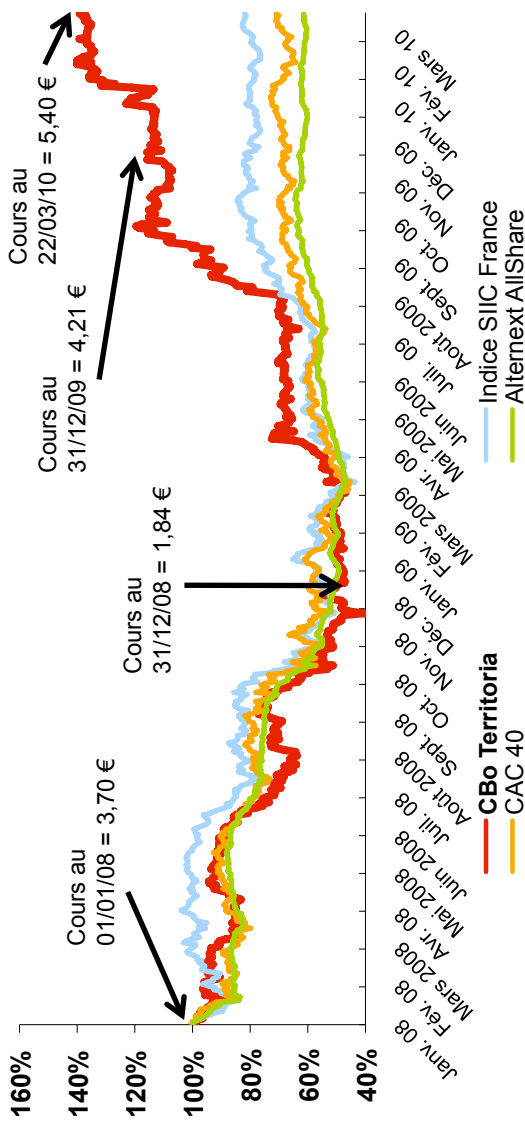
Cours de Bourse : reconnaissance de la valeur et du potentiel

2^{ème} capitalisation d'Alternext, à 171 M€ au 22 mars 2010

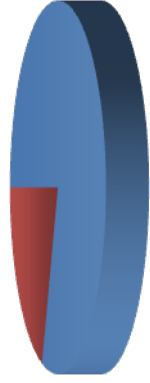
Nombre total d'actions : 31 752 325

NYSE ALTERNEXT PARIS – ALCBO Code ISIN : FR0010193979

Cours de Bourse :
janvier 2008 - mars 2009

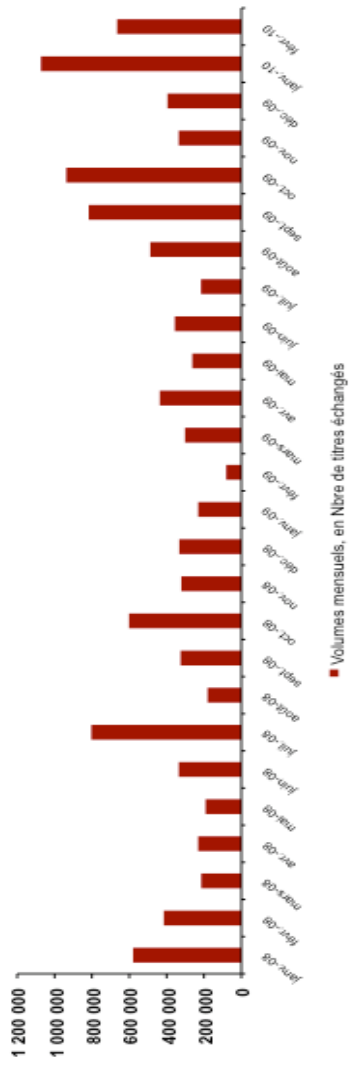


Répartition du capital :



Flottant : 80,4%

Jaccar : 19,6%




04

Perspectives

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 œuvre 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 m²)

 **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-com. 40 %
- 500 logements pour la SHLMR à lancer sur 2010/2011

Entreprise : un potentiel de ventes sur 2010/2011

- 16 000 m² de terrains aménagés sur le Portail, principalement à vocation artisanale
- 11 000 m² 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 m²

- **Les Cuves de La Mare** : livraison mi 2011 de la seconde tranche de 3 000 m² ; 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 m² de surfaces commerciales ; pré-com. : 70 %
- **Le Portail à Saint-Leu** : Jardinerie Gamm Vert (2 700 m²) 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 m² et Galerie commerciale de 3 000 m²) : baux signés en 03/2010 ; lancement des travaux prévu en 2011
- **Retail park** de 4 500 m² 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^{ère} tranche de 2 700 m² livrée au T4 09 ;
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 m² 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

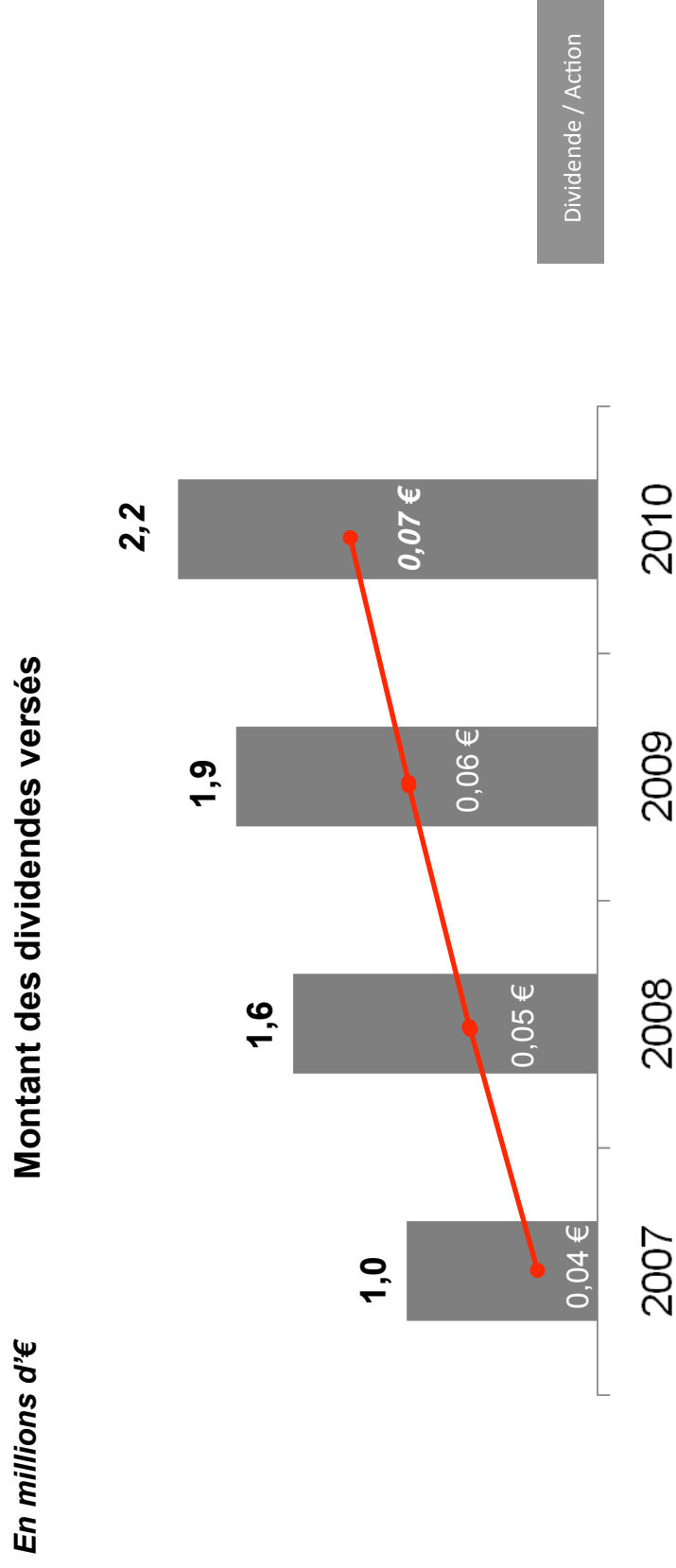


Objectifs sur la période 2010/2011 :

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



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

05

Annexe

De nouveaux dispositifs fiscaux incitatifs

Loi Scellier LODEOM : Exemple : T3 de 74 m² à 240 000 €

Un nouveau régime attractif ouvert jusqu'en 2017

- Investissement en classique
 - Investissement locatif sur 9 ans
 - Réduction = 40 % limité 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 % limité 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 :

Des opportunités jusqu'en 2012

- Investissement en secteur libre
 - Investissement locatif sur 5 ans
 - Réduction = 40 % de 2 438 € / m² 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 € / m² 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