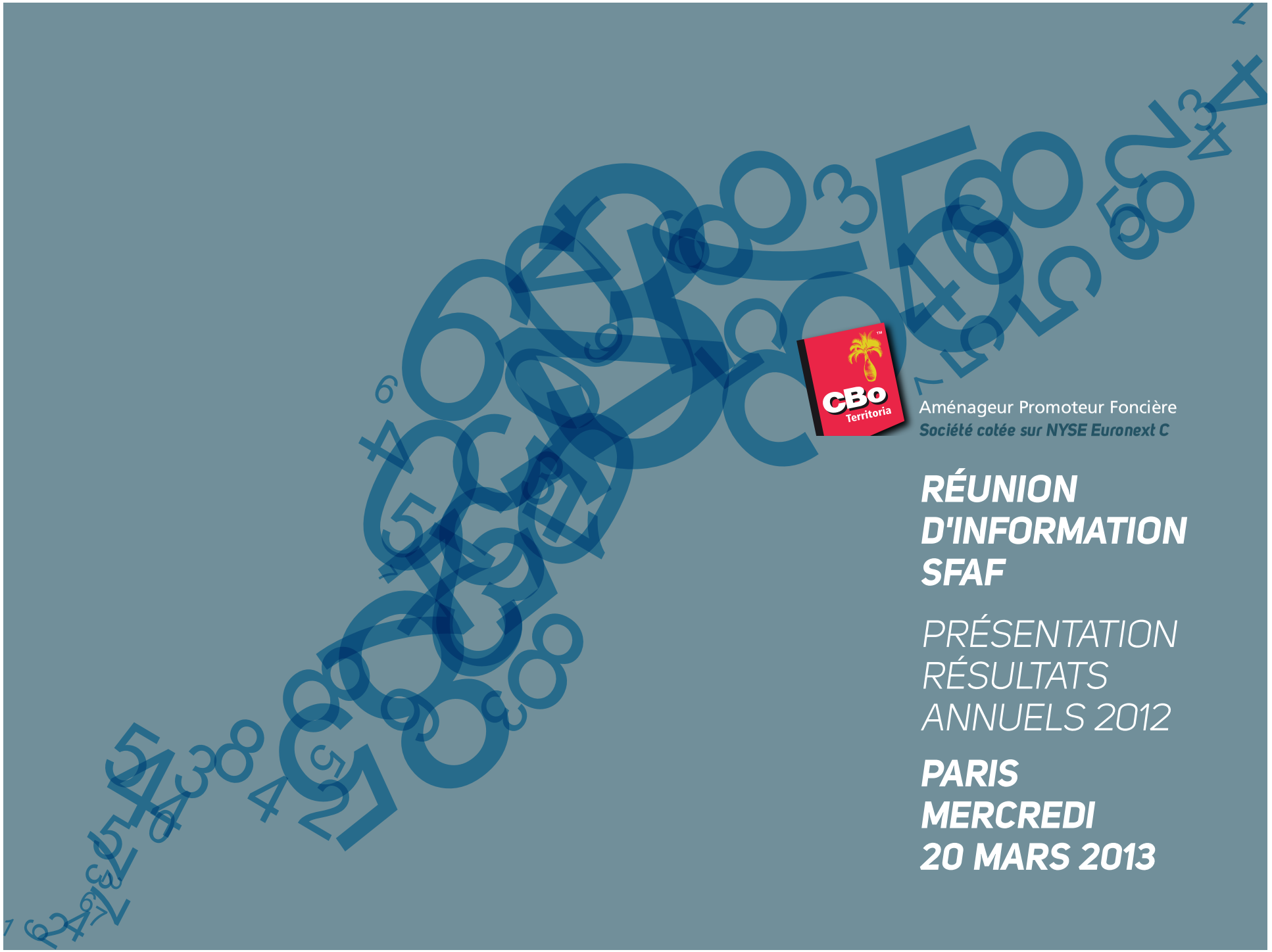


CBo Territoria

Aménageur Promoteur Foncière

Société cotée sur NYSE Euronext C

RÉUNION D'INFORMATION SFAF

PRÉSENTATION RÉSULTATS ANNUELS 2012

PARIS MERCREDI 20 MARS 2013

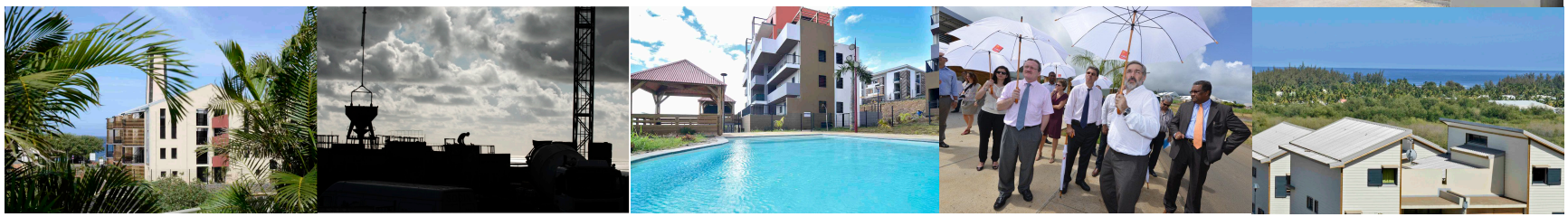


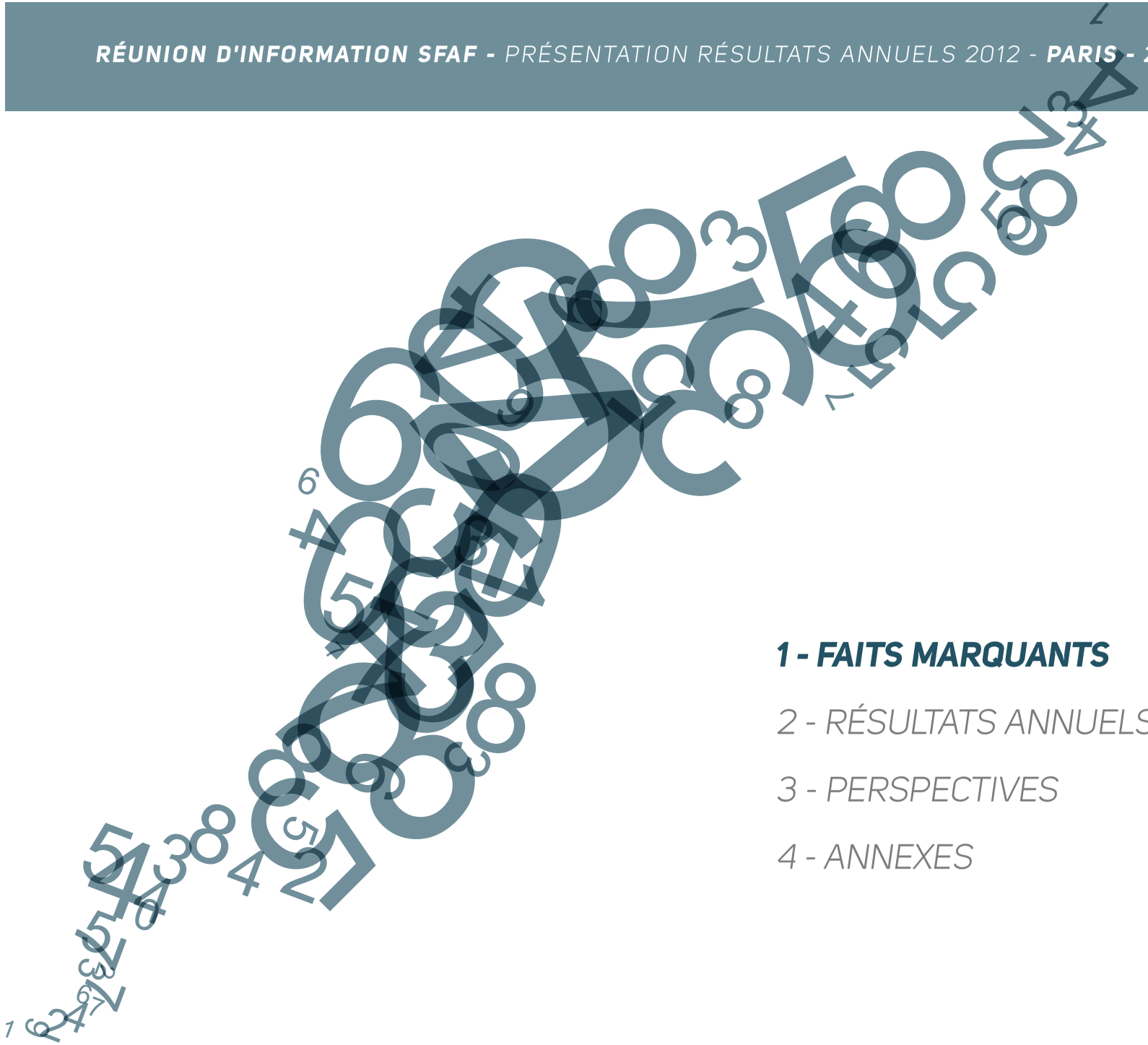
→INDICATEURS CLES 2012

Bonnes performances dans un environnement global tendu

- Haut niveau d'activité avec un CA de 109,5 M€, - 8 %
  - CA Promotion immobilière : 91,5 M€, - 12 %
  - Revenus locatifs : 13,0 M€, + 17 %
- Robustesse du Résultat net PdG à 16,2 M€, - 2 % (0,51 € / action)
  - Résultat des activités : 19,7 M€, - 6 %
  - Résultat avant impôts : 21,9 M€, + 1 %
- Renforcement des capacités financières pour le développement de la Foncière
  - Cash flow courant : 15,5 M€, - 7 %
  - Vif succès de l'OCEANE : 26,5 M€, souscrite x 2







1 - FAITS MARQUANTS

2 - RÉSULTATS ANNUELS

3 - PERSPECTIVES

4 - ANNEXES



Diversification des sources de financement : OCEANE

- Vif succès de l'émission d'OCEANE en décembre 2012…
  - Sursouscription avec un taux de près de 200 %
  - 26,5 M€ de fonds levés après exercice de la clause de sur-allocation
  - PROPARCO (filiale de l'AFD), 1er investisseur (8,5 M€)
  - Caractéristiques :
    - Taux d'intérêt annuel brut de 6,00 %
    - Durée de 7 ans, réductible à 5 ou 6 ans
    - Valeur nominale de 3,60 €/obligation, convertible en 1 action CBo Territoria
    - FR0011359579 / CBOTA

- … qui conforte notre choix stratégique de transfert sur NYSE EURONEXT C avec élargissement du public d'investisseurs

→ ***Le succès de l'OCEANE confirme la confiance des investisseurs***



→AMENAGEMENT

Des opérations en cours sur 150 ha détenus en propre

Opérations d'aménagement	Superficie (Hectares)	Durée de développement	Etat d'avancement en surfaces aménagées	Dominante	Potentiel restant estimé, Log^{ts} et m² Shon Activité
Le Portail à Saint-Leu	30 ha	2008-2015	80 %	Professionnel	100 log^{ts} + 45 000 m² Shon
Beauséjour à Sainte-Marie	65 ha	2010-2020	33 %	Résidentiel	1 500 log^{ts}/lots + 50 000 m² Shon
Cap Austral à Saint-Pierre	32 ha	2009-2020	25 %	Résidentiel	500 log^{ts}/lots
Roche Café à Saint-Leu	14 ha	2010-2020	5 %	Résidentiel	300 log^{ts}/lots
Autres opérations (reliquat)	9 ha		100 %	Professionnel	100 log^{ts} + 20 000 m² Shon
TOTAL Op. Aménagement en cours	**150 ha**				**≥ 2 500 log^{ts} + ≥ 110 000 m² Shon**

→ ***Un potentiel de plus de 2 500 logements et 110 000 m² Shon en Immobilier professionnel***



→PROMOTION
Des conditions de développement perturbées

- Instabilité fiscale qui impacte la confiance des investisseurs avec double handicap pour l'Outre-Mer :
  - Nouvelle loi DUFLOT Dom en 2013
  - Nouvelle réforme des règles de défiscalisation courant 2014
- Retard administratif de 2 ans pour le démarrage de 2 ZAC
  - Roche Café à Saint-Leu (14 ha, 300 log^{ts}) : 2013 *vs* 2011
  - Marie-Caze à Saint-Paul (30 ha, 800 log^{ts}) : 2014 *vs* 2012

→ Réduction ponctuelle de l'offre en logements sociaux et parcelles Habitat en 2011 et 2012

↓

Baisse de l'activité en logements sociaux et parcelles Habitat en 2012 et 2013

→ ***Limitation des volumes réalisés en Promotion immobilière***

→ ***Ne perturbe pas le rythme de développement de la Foncière***



→PROMOTION : LOGEMENTS PRIVES

Hausse de 13 % des ventes actées

Immobilier résidentiel – Secteur privé Nombre de logements	2012	2011
Logements mis en chantier	234	131
Logements livrés	190	165
Logements vendus (« actés »)	**154**	**136**
Stock et en-cours au 31/12 (dont réservés)	**107 (43)**	**27 (15)**
Dont logements achevés	76 (32)	19 (15)
Dont logements en cours de travaux	31 (11)	8 (0)

- Une offre accrue (+ 80 %) dans le respect des principes de pré-com 40 %
- Progression des ventes actées (+ 13 %), malgré l'impact du report de la fin de la Scellier au 31 mars (43 réservations)
- Maîtrise du stock résiduel disponible (64 lots dont 20 en cours et 44 achevés)



→PROMOTION : LOGEMENTS SOCIAUX

Une année de forte production

Immobilier résidentiel – Secteur social Nombre de logements	2012	2011
Logements mis en chantier	68	467
Logements livrés	158	60
Logements vendus	68	487
Logements réservés (non mis en chantier)	73	68
Logements en chantier au 31/12	448	538

→ ***Poursuite de la forte production liée au rattrapage d'activité en 2011/2012 : 380 logements à livrer au S1 2013***

→ ***Baisse des réservations du fait des retards administratifs sur 2 ZAC (Roche Café et Marie Caze)***



→PROMOTION : PARCELLES

Une activité en « pause » dans l'attente d'une offre étoffée

Parcelles prêtes à bâtir Nombre de lots	2012	2011
Lots vendus	33	57
Lots réservés	33	33
Stock au 31/12 (dont réservés)	80 (22)	76 (22)

- Une offre nouvelle de 37 lots au S2 dont la contribution au chiffre d'affaires est attendue en 2013

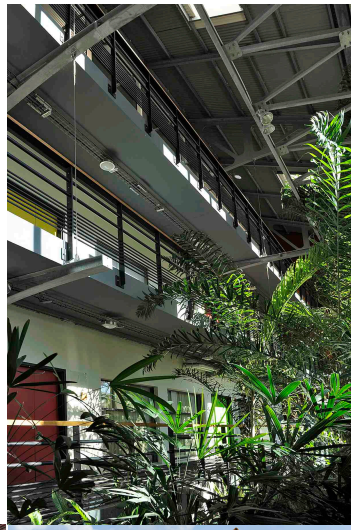
→ ***Des ventes en recul, liées à une offre réduite du fait des retards administratifs sur 2 ZAC (Roche Café et Marie Caze)***



→PROMOTION : IMMOBILIER PROFESSIONNEL

Production centrée sur des produits dédiés

- Siège social de la CAF à Beauséjour
  - 9 800 m² réalisé sur 2 ans pour une valeur de 25,5 M€ (vente complémentaire d'une crèche réalisée en 2012)
  - Avancement au 31/12/2012 : 65 %
- Livraison de 2 000 m² de bureaux et locaux d'activité vendus à l'Aurar (établissement de santé) à Saint-Paul











→ ***Une production portée par un contrat majeur sur la ville nouvelle de Beauséjour***


Siège Régional CAF
9 800 m²
Livraison 2013
BEAU SEJOUR
CENTRE D'AFFAIRES
SAINTE-MARIE



→PROMOTION
Une bonne résistance dans le bâti

M€	Chiffre d'affaires 2012	Chiffre d'affaires 2011	Variation 2012/2011
Promotion immobilière Immeubles bâtis	**86,8**	**92,9**	**- 7 %**
Dont Promotion immobilière Habitat Privé	*33,3*	*34,4*	*- 3 %*
Dont Promotion immobilière Habitat Social	*39,5*	*43,7*	*- 10 %*
Dont Promotion immobilière Entreprise	*14,0*	*14,8*	*- 5 %*
Ventes Terrains à bâtir	**4,7**	**11,1**	**- 57 %**
Dont Ventes de parcelles à bâtir Habitat	*5,0*	*9,0*	*- 44 %*
*Dont Ventes Autres Terrains **	*(0,3)*	*2,1*	*NA*
Total Promotion immobilière	**91,5**	**104,0**	**- 12 %**

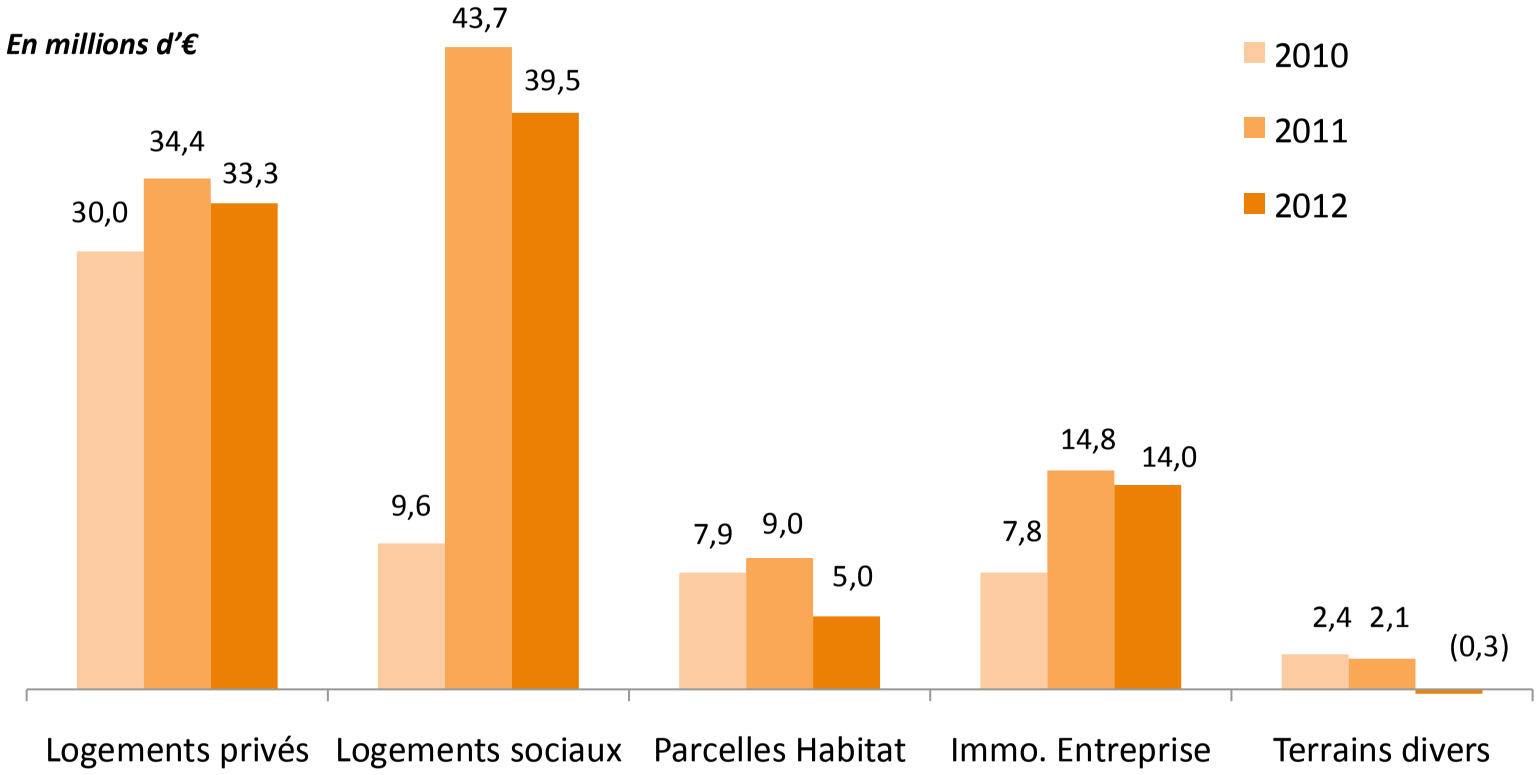
→ ***Après une année 2011 de très forte croissance, maintien d'un haut niveau d'activité soutenu par une offre diversifiée***

** Autres Terrains : rachat en 2012 pour 1,2 M€ de 2 terrains vendus en réméré en 2010, toujours destinés à des logements sociaux qui seront vendus à la SHLMR dans le cadre de futures VEFA*



→PROMOTION

Evolution et répartition du chiffre d'affaires



→ ***Après une année 2011 marquée par un pic de production en logements sociaux, maintien d'un haut niveau d'activité en 2012 malgré une offre réduite, hors logement privé***



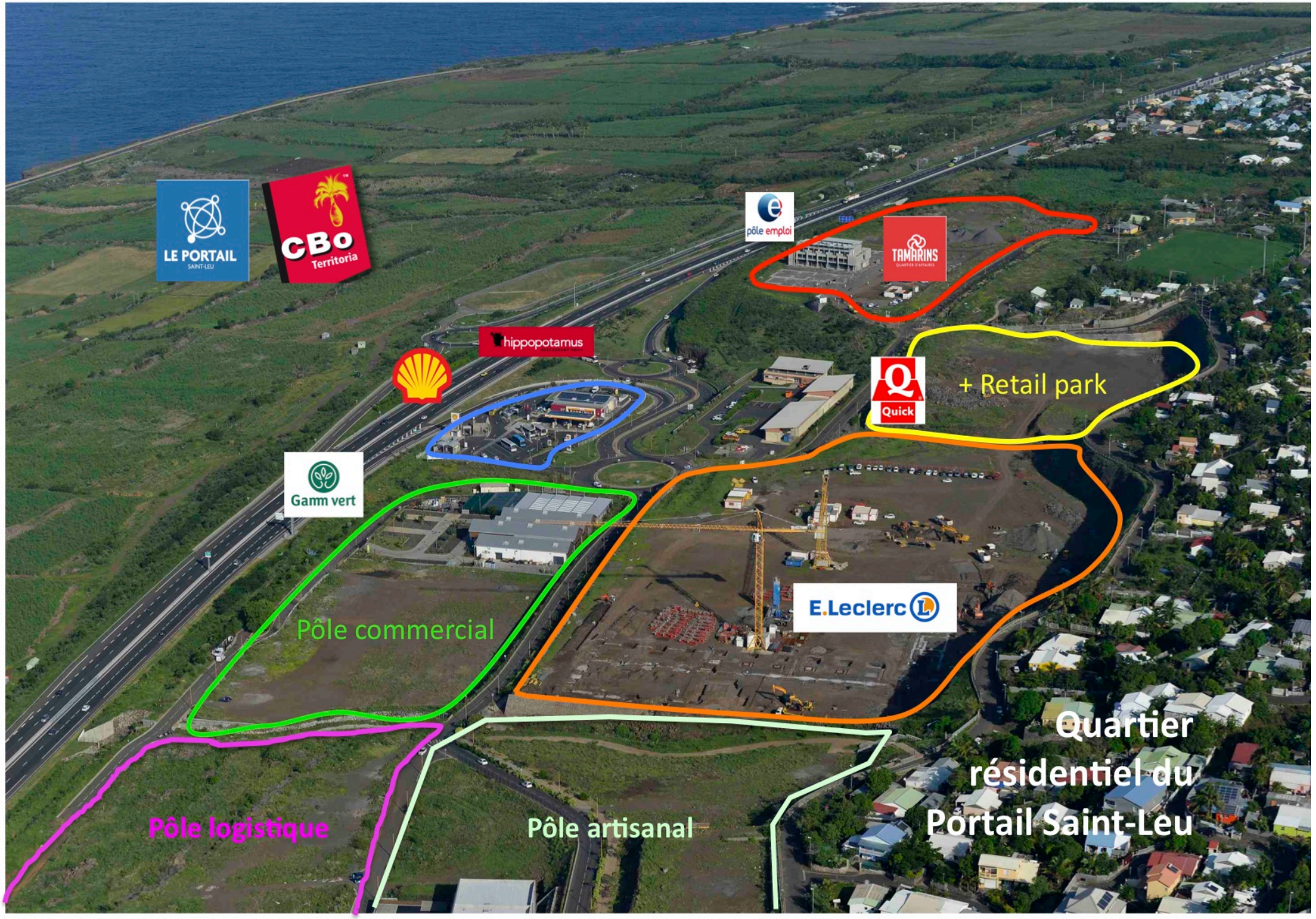


→FONCIERE : IMMOBILIER PROFESSIONEL

L'Hypermarché E. Leclerc, moteur du développement

- Mise en service de 5 300 m² de locaux sur 3 opérations
  - 90 % de locaux commerciaux
  - Taux de commercialisation de 50 % au 31/12/2012 (environnement inachevé)
  - → **Patrimoine Entreprise en exploitation : + 11 %**
- Mise en chantier de 19 300 m² sur le Parc d'activité du Portail
  - 17 800 m² : hypermarché et galerie commerciale, loués au franchisé E. Leclerc
    - Lancement des travaux T4/2012 pour une livraison au T3/2014
    - 17 800 m² de shon dont 7 800 m² de surface de vente
    - Valeur de 42,6 M€
  - 1 500 m² : bureaux Quartier d'Affaires Tamarins
    - Livraison mi-2013 – Pré-com : 70 %

→ ***Franchissement d'une étape décisive pour la Foncière avec la mise en chantier du Centre commercial E. Leclerc, accélérateur du développement de la totalité du Parc d'activité du Portail***


LE PORTAIL
SAINT-LEU
CBo Territoria
pôle emploi
TAMARINS
hippopotamus
Quick
+ Retail park
Gamm vert
E.Leclerc
Pôle commercial
Pôle logistique
Pôle artisanal
Quartier résidentiel du Portail Saint-Leu





→FONCIERE : HABITAT
Poursuite des investissements

- Livraison de 53 logements à Beauséjour
  - Taux de location de 95 % au 31/12/2012
  - → **<u>Patrimoine Habitat en exploitation : + 13 %</u>**
- Opération en cours de 40 logements à Beauséjour
- Lancement d'une opération de 51 logements à Saint-Pierre
  - Fondations achevées fin 2012
  - Génération d'une économie d'IS de 2,4 M€ en 2012
- Premier programme de 36 logements proposé à la vente en fin de défiscalisation à/c S2 2012
  - 3 ventes actées en 2012

→ ***Gestion dynamique sur le secteur résidentiel : poursuite des investissements et premières cessions de logements en fin de défiscalisation***



→FONCIERE

Hausse des revenus locatifs bruts : + 17 %

M€	2012	2011	Variation
Revenus locatifs bruts	**13,0**	**11,1**	**+ 17 %**
Dont Immobilier Entreprise	*8,4*	*7,1*	*+ 20 %*
Dont Immobilier Habitat	*4,0*	*3,5*	*+ 14 %*
*Dont Immobilier Autres **	*0,6*	*0,6*	*0*
Charges refacturées aux locataires	**1,7**	**1,2**	**-**
Total Loyers (charges locataires incluses)	**14,7**	**12,4**	**+ 19 %**

- Progression des loyers portée par les livraisons 2011/2012
- 65 % des revenus locatifs sont générés par les actifs d'immobilier d'entreprise (*vs* 63 % en 2011)

→ ***Une progression des revenus locatifs conforme à la stratégie de développement du Groupe***

** Autres : Loyers baux agricoles et terrains divers*



→FONCIERE

Progression des actifs patrimoniaux de 13 %

M€		31/12/2012	31/12/2011	Variation
Immeubles de Placement (IP)	*Immobilier Entreprise*	*113,4*	*99,7*	*+ 13,7*
	*Immobilier Habitat**	*86,6*	*77,2*	*+ 9,4*
	S/Total Immeubles de rendement en service	**199,9**	**176,9**	**+ 23,0**
	Terrains	*54,9*	*62,0*	*- 7,1*
	Total	**254,9**	**239,0**	**+ 15,9**
Immeubles de rendement en cours		**38,1**	**21,4**	**+ 16,7**
Total Actifs patrimoniaux (IP)		**293,0**	**260,3**	**+ 32,7**

** Dont IP destinés à la vente (5,0 M€ au 31/12/2012 – 33 logements)*

- Progression nette des immeubles de placement de 33 M€ (+ 13 %)
  - + 26 M€ d'investissements
  - + 7 M€ de progression de la juste valeur répartis entre immeubles de rendement et terrains constructibles

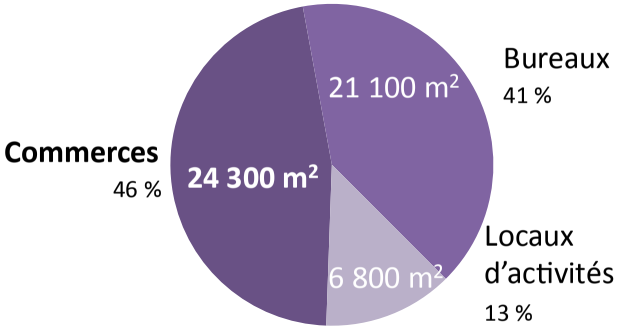
→ ***Franchissement du cap des 200 M€ d'immeubles de rendement en service***



→FONCIERE

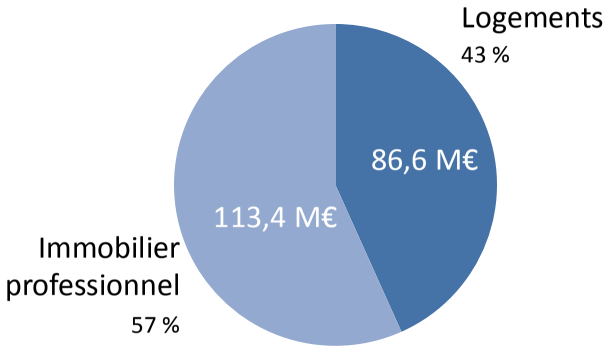
Des actifs de rendement diversifiés de 200 M€

- 52 200 m² d'immobilier professionnel diversifié pour une valeur de 113,4 M€
  - Taux de location : 92 %
  - Taux de rendement brut* : 9,1 %



Immobilier professionnel 31/12/12

- 37 300 m² soit 460 logements destinés à la cession à terme, pour une valeur de 86,6 M€
  - Ayant bénéficié des mécanismes de défiscalisation Outre-mer
  - Taux de location : 94 %
  - Taux de rendement brut* : 5,2 %



Immobilier de rendement 31/12/12

→ ***Les locaux commerciaux,***
première classe d'actifs en Immobilier professionnel

** Avant inoccupation*



1 - FAITS MARQUANTS

2 - RÉSULTATS ANNUELS

3 - PERSPECTIVES

4 - ANNEXES



→RESULTATS ANNUELS 2012
Compte de résultat

En millions d'€ - IFRS	2012	2011	*Variation*	
Chiffre d'affaires	**109,5**	**119,2**	**- 9,7**	**- 8 %**
Résultat des activités	**19,7**	**20,9**	**- 1,2**	**- 6 %**
Variation juste valeur	6,7	5,3	+ 1,4	+ 27 %
Plus-value de cessions	0,5	0,4	+ 0,1	+ 10 %
Résultat opérationnel	**27,1**	**26,9**	**+ 0,2**	**+ 1 %**
Résultat financier	- 5,1	- 5,2	+ 0,1	
Résultat avant impôts	**21,9**	**21,6**	**+ 0,3**	**+ 1 %**
Impôt sur les résultats	- 5,4	- 5,0	- 0,5	+ 9 %
Résultat net	**16,3**	**16,8**	**- 0,5**	**- 3 %**
Résultat net Part du Groupe	**16,2**	**16,6**	**- 0,4**	**- 2 %**
Cash flow courant	**15,5**	**16,7**	**- 1,2**	**- 7 %**

→ ***Robustesse des résultats***
avec maintien d'un haut niveau de cash flow

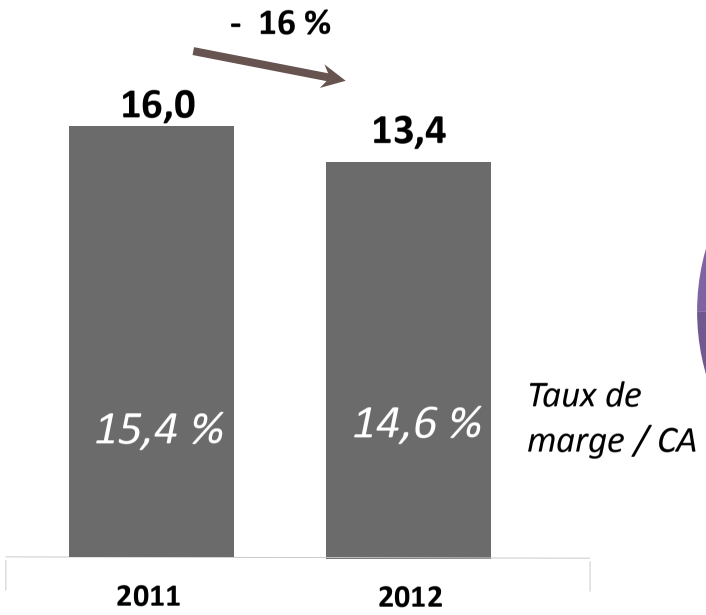


→RESULTATS ANNUELS 2012

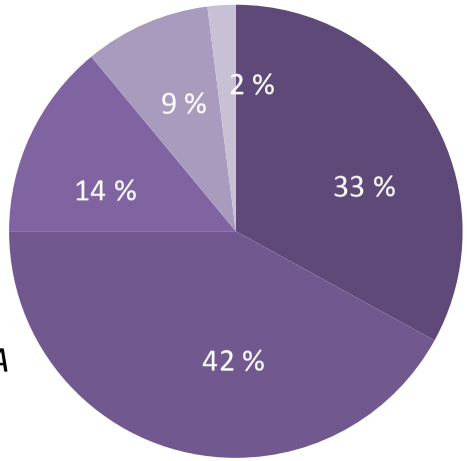
Promotion : marge de 13,4 M€

En millions d'€

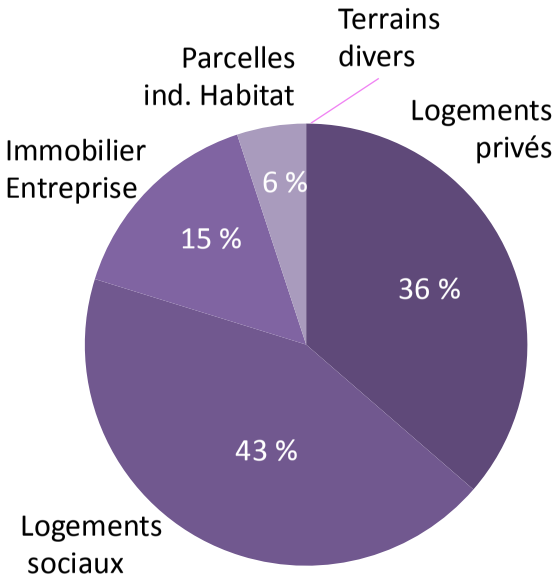
Marge activité Promotion immobilière



Répartition du CA Promotion



2011 : 104,0 M€



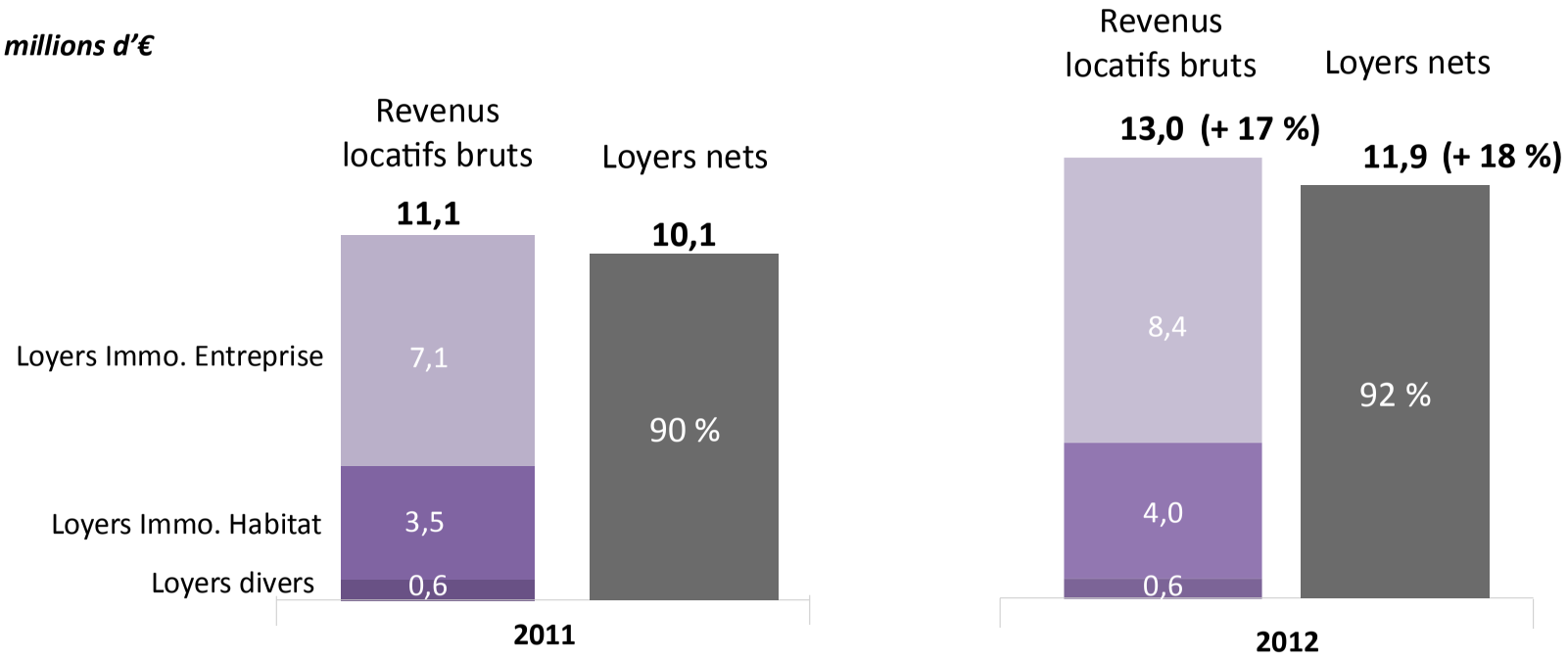
2012 : 91,5 M€

→ ***Taux de marge global proche de 15 %***
qui reconnait un complément de valorisation résultant
de l'aménagement par CBo Territoria de son propre foncier



Foncière : un niveau de rendement net élevé

En millions d'€



- Des charges d'exploitation immobilières maîtrisées
- Une contribution croissante des actifs d'immobilier d'entreprise

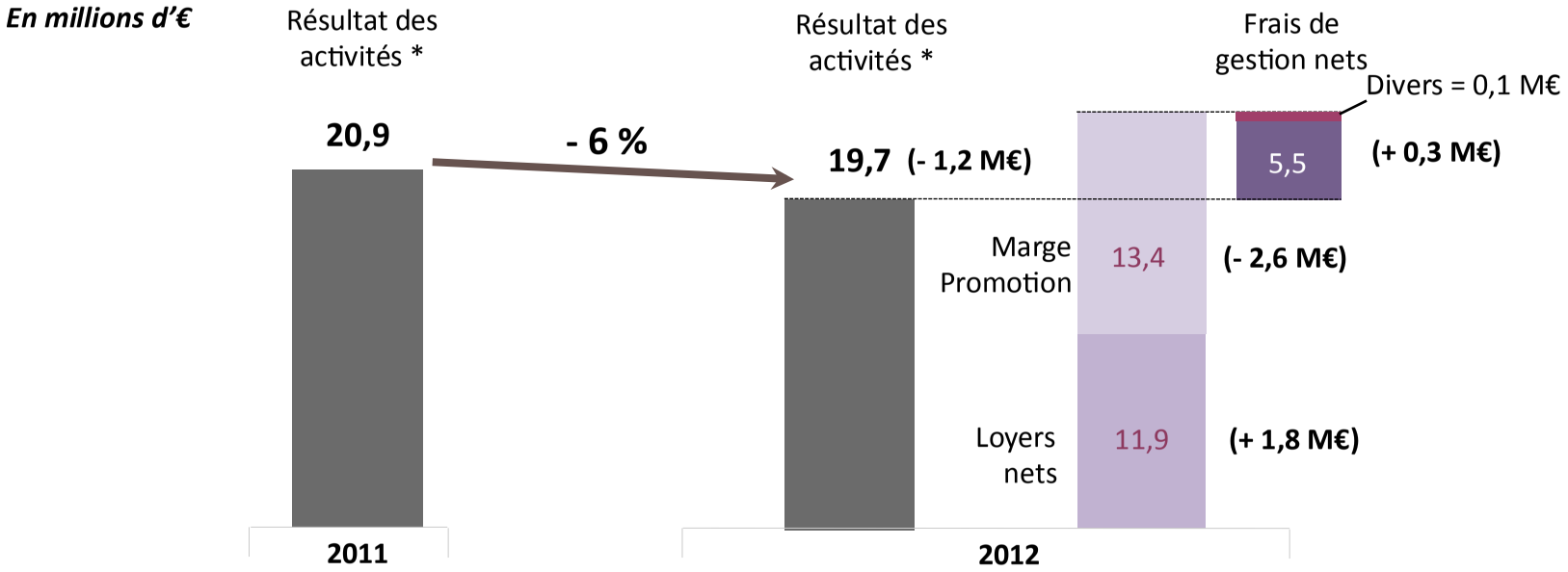
→ ***Confirmation d'un haut niveau d'EBITDA* à 92 % (+ 2 points vs 2011)***

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



→RESULTATS ANNUELS 2012

Résultat des activités : 19,7 M€, - 6%



- Foncière : contribution croissante (47 % de la marge totale d'activité en 2012 vs 39 % en 2011) de cette activité récurrente, génératrice d'un haut niveau d'EBE
- Promotion : activité dont la dynamique est liée à la conjoncture, qui demeure, dans la durée, un moyen de co-financement de l'activité de Foncière

→ ***Résultat des activités***
soutenu par la progression des revenus locatifs nets

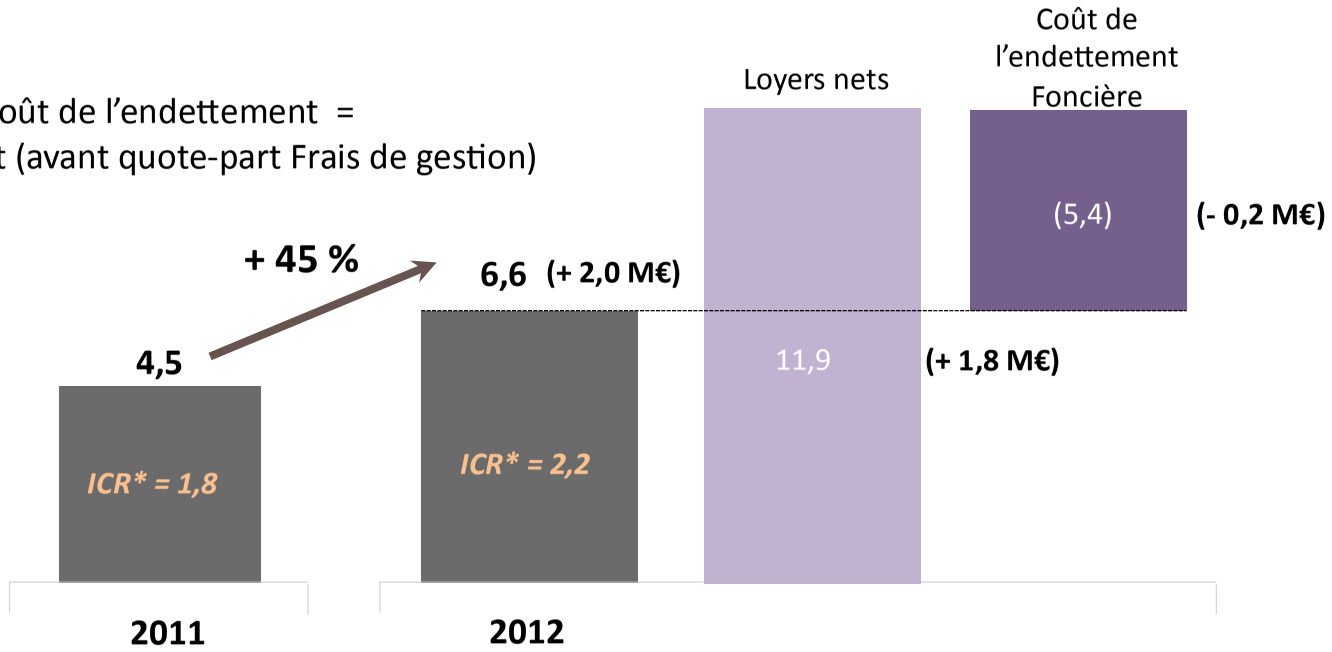
** Résultat des activités = Marges en Promotion + Loyers nets de charges immobilières - Frais de gestion nets +/- Résultats des activités annexes*



Focus : contribution récurrente de la Foncière aux résultats

En millions d'€

Loyers nets après Coût de l'endettement =
Excédent locatif net (avant quote-part Frais de gestion)



- Un coût de l'endettement maîtrisé (taux moyen estimé 2012 = 4,00 %)…
- … soutenant la progression de l'excédent généré par l'activité de Foncière
- Un ICR en hausse à 2,2 en 2012 (*vs* 1,8 en 2011)

→ ***Forte hausse de la contribution récurrente de l'activité de Foncière à la constitution des résultats d'ensemble***

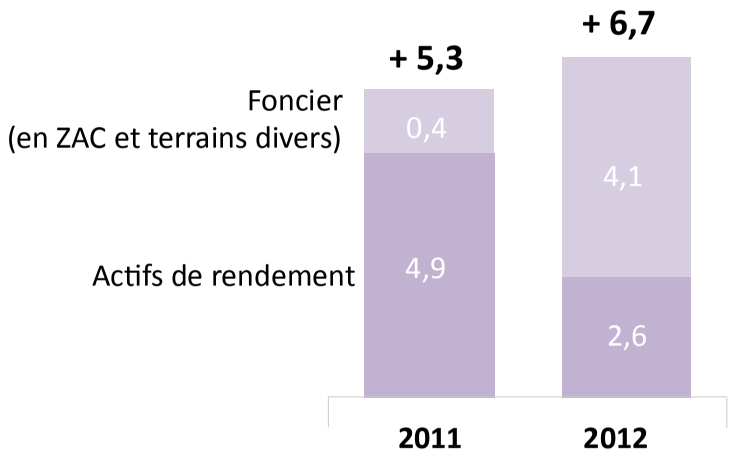
** ICR (Interest Coverage Ratio) : Taux de couverture des charges financières par les loyers nets*



→RESULTATS ANNUELS 2012
Variation de la juste valeur : + 6,7 M€

En millions d'€

Variation de la juste valeur des IP *



Revalorisation nette 2012 de + 6,7 M€

Revalorisation du foncier : + 4,1 M€
Nouveaux droits à construire, moteurs de futurs développements

Immeubles de rendement : + 2,6 M€
Reconnaissance de la valeur du Centre Commercial du Portail en cours de développement

→ ***Une revalorisation globale des actifs reposant sur leur diversité et sur la création de valeur générée par CBo Territoria en tant que développeur pour compte propre***

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

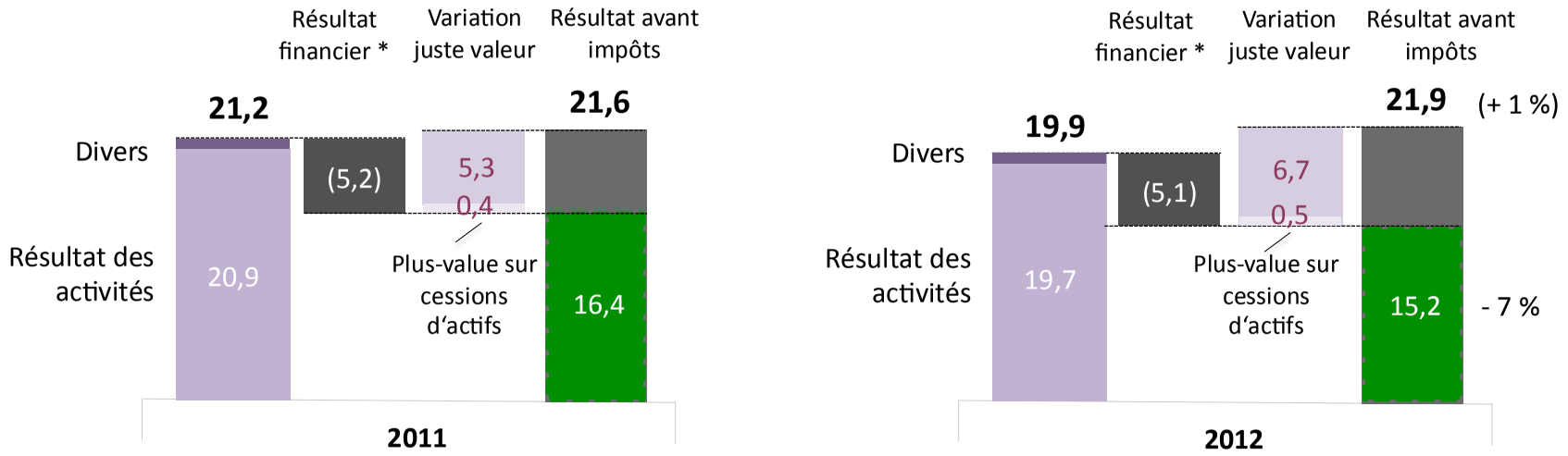


→RESULTATS ANNUELS 2012

Un Résultat avant impôts stabilisé (+ 1 %)

En millions d'€

Formation du Résultat avant impôts



→ ***Maintien du résultat avant impôts soutenu par l'ensemble des métiers de Groupe (Aménageur, Développeur, Promoteur et Foncière)***

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

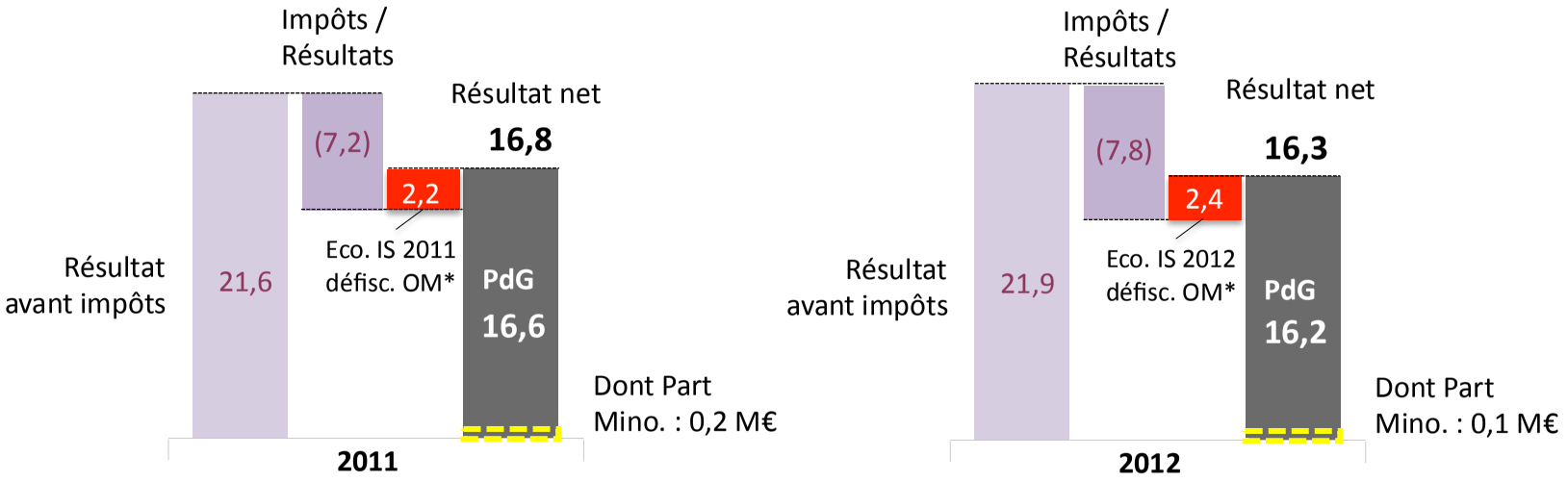
Résultat avant impôts hors impact des réévaluations en juste valeur



→RESULTATS ANNUELS 2012
Un Résultat net PdG de 16,2 M€

En millions d'€

Formation du Résultat net PdG



- Impôt sur les Résultats constitué en partie d'impôts différés
- Taux effectif d'IS majoré en 2012 (35,6 % *vs* 33,3 % en 2011)

→ ***Maintien du Résultat net Part du Groupe à un haut niveau : 16,2 M€ (- 2 %) soit 0,51 € / action***

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



→RESULTATS ANNUELS 2012
Bilan

En millions d'€ - IFRS

Actif	31/12/12	31/12/11
Actif non courant		
Immeubles de placement	249,8	239,0
Immeubles de placement en cours	38,1	21,4
IP destinés à la vente	5,0	0,0
Actifs financiers	2,0	3,7
Autres actifs	6,1	6,7
Actif courant		
Stocks et encours	60,0	53,6
Clients et autres débiteurs	17,0	16,7
Trésorerie et équivalents	25,6	17,4
Total Actif	**403,6**	**358,4**

Passif	31/12/12	31/12/11
Capitaux propres		
Groupe	148,4	135,2
Intérêts minoritaires	1,0	0,9
Passif non courant		
Dettes financières MLT	168,2	141,9
Impôts différés	31,3	29,0
Autres passifs non courants	0,3	0,3
Passif courant		
Dettes financières CT	11,2	17,6
Fournisseurs	40,5	32,9
Autres passifs courants	2,6	0,7
Total Passif	**403,6**	**358,4**

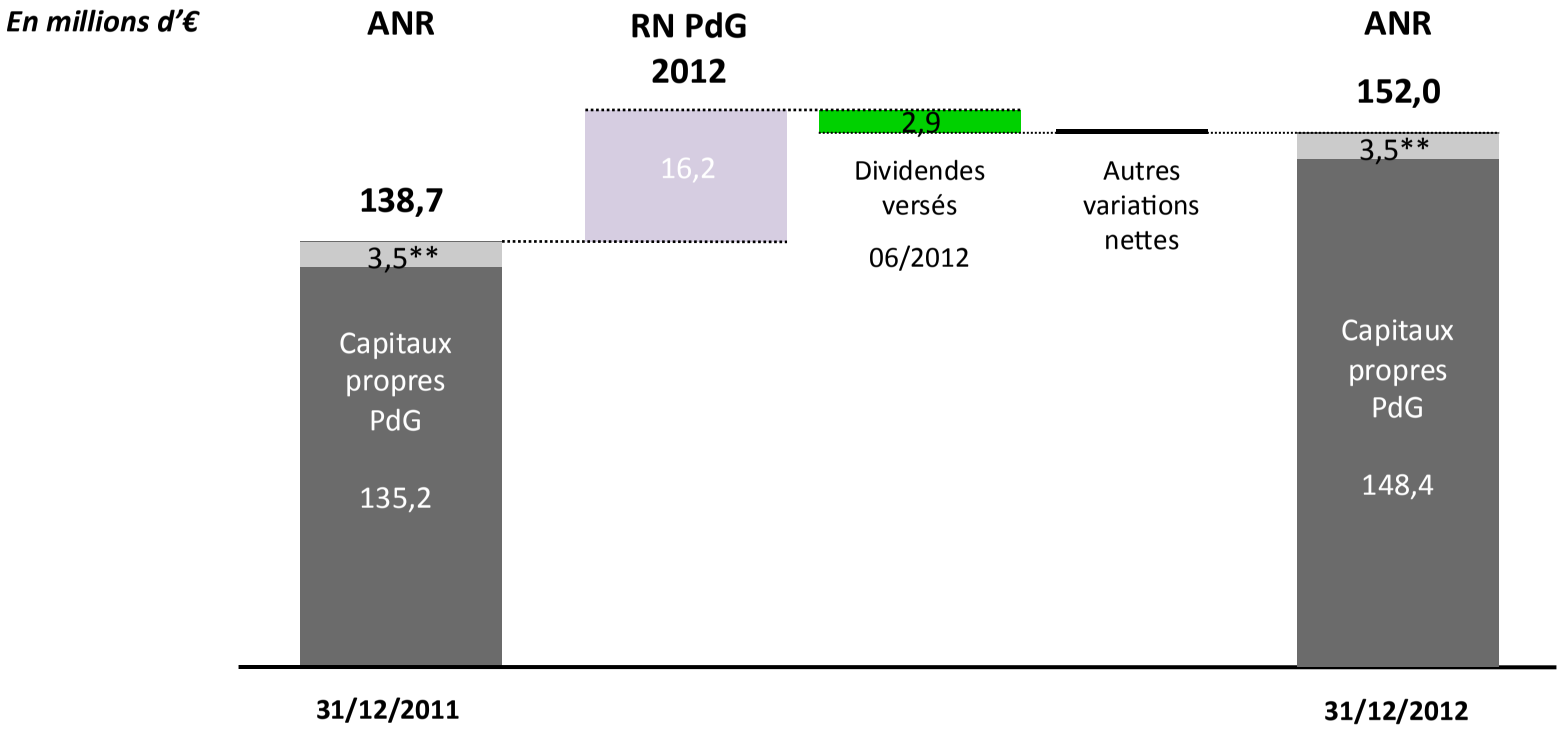
→ *Maîtrise globale du BFR malgré une hausse ponctuelle du stock (logements achevés : offre et décalage Scellier Dom)*

→ *Diversification de la dette financière à LT et réduction de la dette CT*



→RESULTATS ANNUELS 2012

ANR* en hausse de 10 %



→ ***Un ANR de 4,75 € par action,***
après versement d'un dividende de 0,09 € / action en 2012,
pour une « création de valeur » totale de 12 %

* Actif Net Réévalué : hors droits, hors valorisation « Goodwill » de l'activité de Promotion immobilière

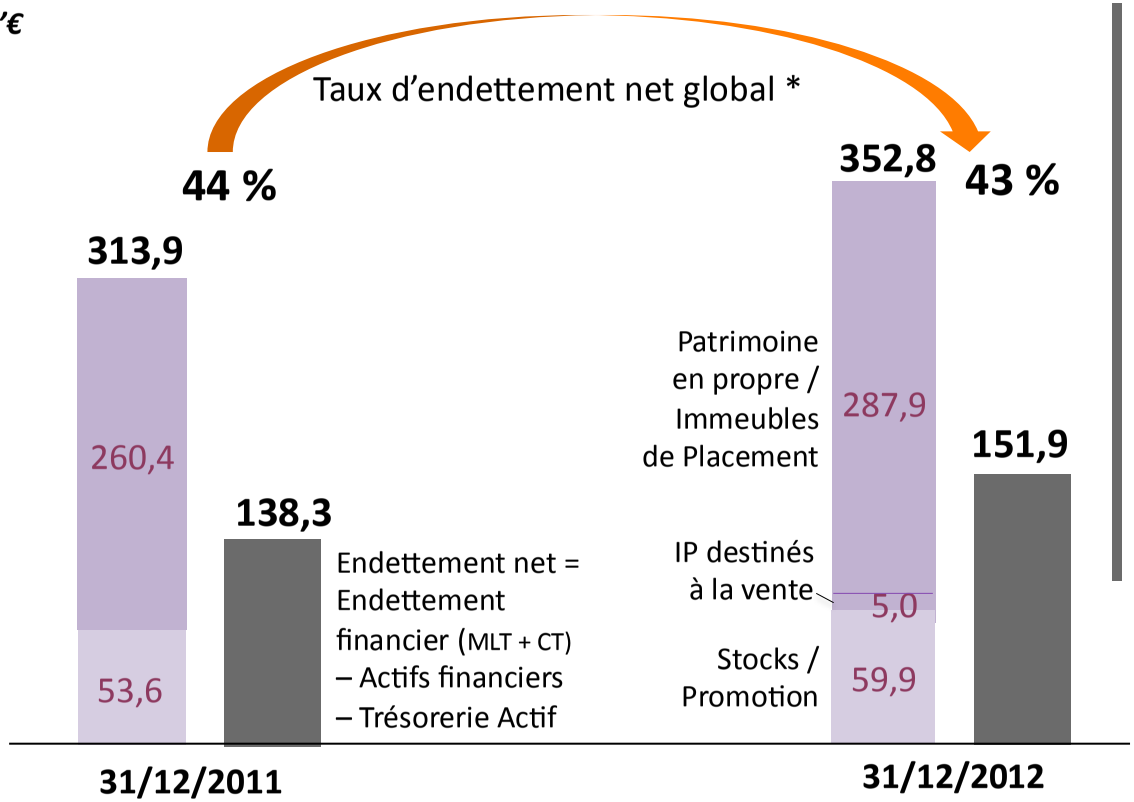
**Plus-value latente nette d'impôts sur IP Habitat (non comptabilisés à la JV)



→RESULTATS ANNUELS 2012

Maîtrise du niveau d'endettement net

En millions d'€



Financement assuré :

- Des crédits promoteur en cours d'année, remboursés en totalité fin 2012
- Des emprunts MLT adossés aux opérations patrimoniales
- Diversification **OCEANE** (12/2012) pour 26,5 M€
- Un financement sécurisé / dette financière long terme, en taux fixe pour plus de 60 %, à 90 % sans covenants

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

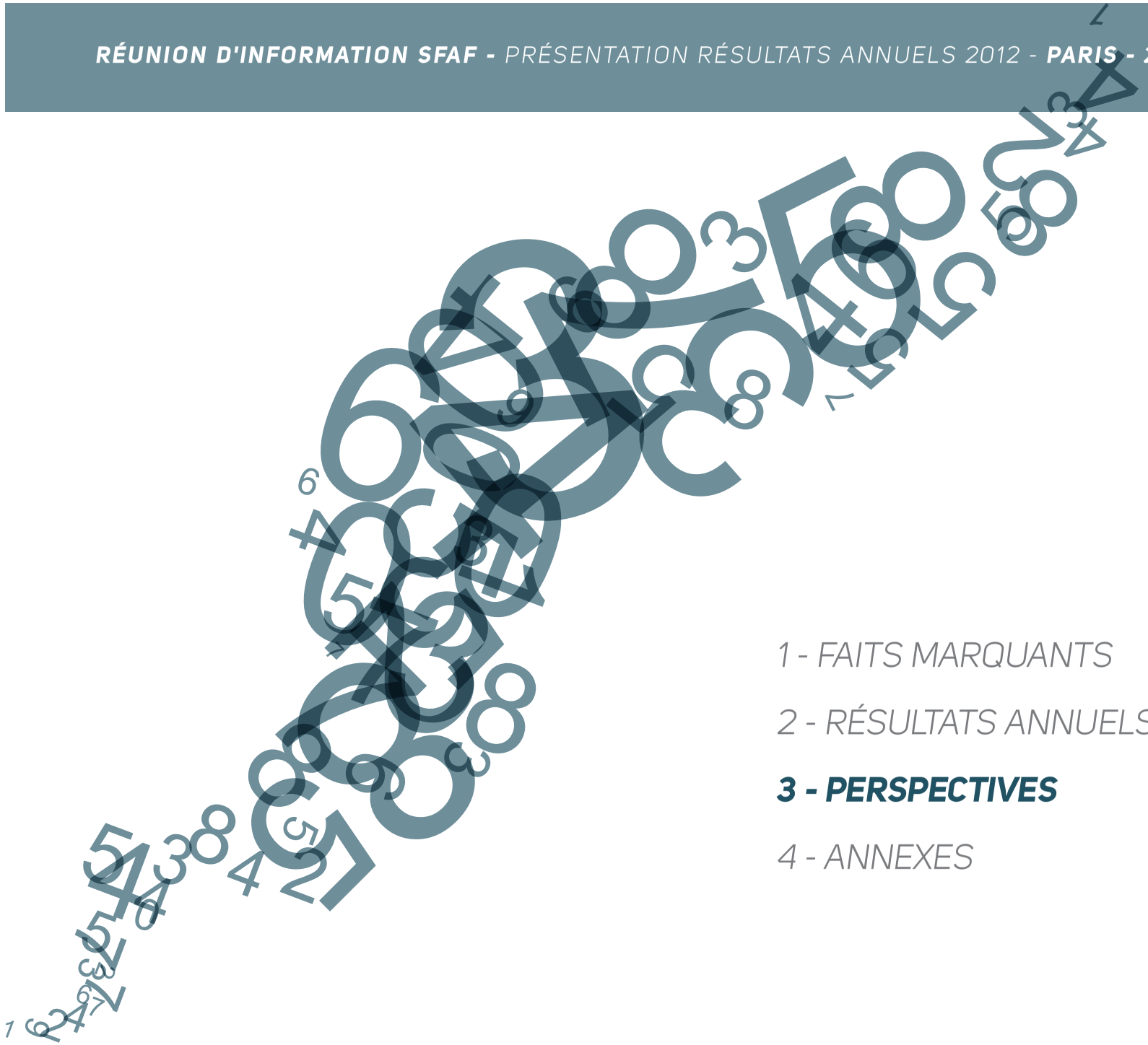
→ ***Une diversification OCEANE qui n'impacte pas le taux d'endettement***

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



- Une activité maintenue à un haut niveau malgré un environnement économique global dégradé
- Des résultats robustes avec une contribution croissante de l'activité de Foncière aux revenus récurrents
- Une capacité de financement renforcée par le succès de l'OCEANE (26,5 M€)

→ ***De solides fondamentaux pour assurer l'axe prioritaire de développement de CBo Territoria : l'activité de Foncière***



1 - FAITS MARQUANTS

2 - RÉSULTATS ANNUELS

3 - PERSPECTIVES

4 - ANNEXES

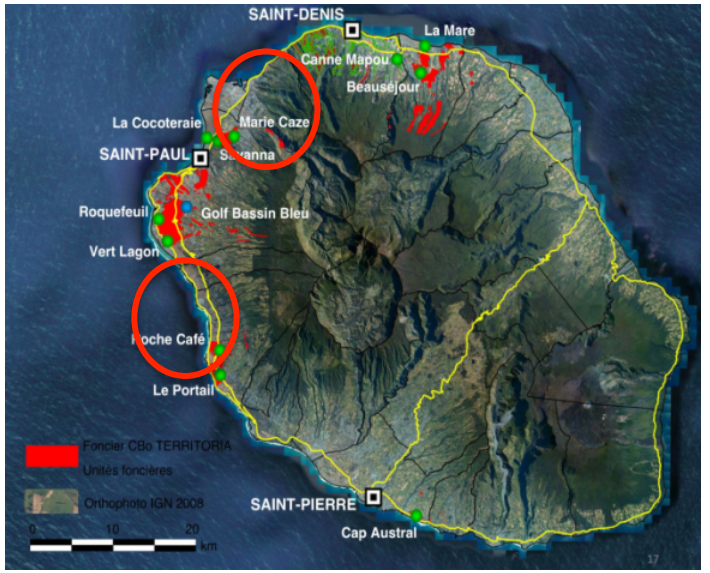


→AMENAGEMENT

2013 : déblocage attendu de deux ZAC

- Marie Caze (30 ha, 800 logements + 2 000 m² d'équipements) à Saint-Paul
  - Approbation du dossier de réalisation attendue mi-2013
  - Démarrage des travaux prévus fin 2013
  - Offre commerciale 2014

- Roche Café (14 ha, 300 logements) à Saint-Leu
  - Redémarrage prévisionnel travaux S2 2013
  - Offre commerciale 2014



→ ***2013 : préparation d'une nouvelle offre, notamment en logements sociaux et terrains à bâtir***



→PROMOTION
2013 : une année de transition

- Logements privés : approche prudentielle dans un environnement difficile
  - Report sur S1 2013 de certaines ventes 2012 suite au décalage à fin mars de la fin de la Scellier Dom
  - Nouvelle loi Duflot Dom peu adaptée aux besoins locaux (T1/2 *vs* T3/4)
  - Ventes des Promoteurs au plan national au T4 2012 : - 28 % (Ministère du Logement)

- Logements sociaux : une année basse, en préparation de la future croissance
  - Après deux années exceptionnelles, volume de production ponctuellement peu élevé
  - Offre limitée par le décalage du développement de 2 nouvelles ZAC
  - Nouveaux développements pour 2014

→ ***Une approche prudentielle du développement, dans un contexte économique et réglementaire difficile***



→PROMOTION
2013 : une année de transition

- Terrains à bâtir : une année stable
  - Offre encore peu élevée : impact sur l'offre du décalage du développement de 2 nouvelles ZAC
  - Offre significativement élargie en 2014

- Immobilier professionnel : une activité soutenue en 2013 par la CAF mais de nouvelles perspectives sur 2014
  - Livraison mi 2013 de la CAF à Beauséjour
  - De nouveaux projets clés en perspective pour 2014

→ ***Une année de préparation d'une offre élargie géographiquement et en produits nouveaux***





- Immobilier professionnel : « l'effet Parc d'activité du Portail »
  - Poursuite du chantier du Centre Commercial E. Leclerc (17 800 m^2, valeur : 43 M€), moteur du développement du Parc d'activité du Portail, à livrer S2 2014
  - Mise en chantier du Retail Park S2 2013 (5 000 m^2, valeur : 14 M€)
- Immobilier résidentiel
  - Livraison de 40 log^{ts} au S1 à Beauséjour et production de 51 log^{ts} à Saint-Pierre
  - « Projet » de 80 log^{ts} à mettre en chantier fin 2013
  - Mise en vente de 90 log^{ts} en sortie de défiscalisation à/c de fin 2013

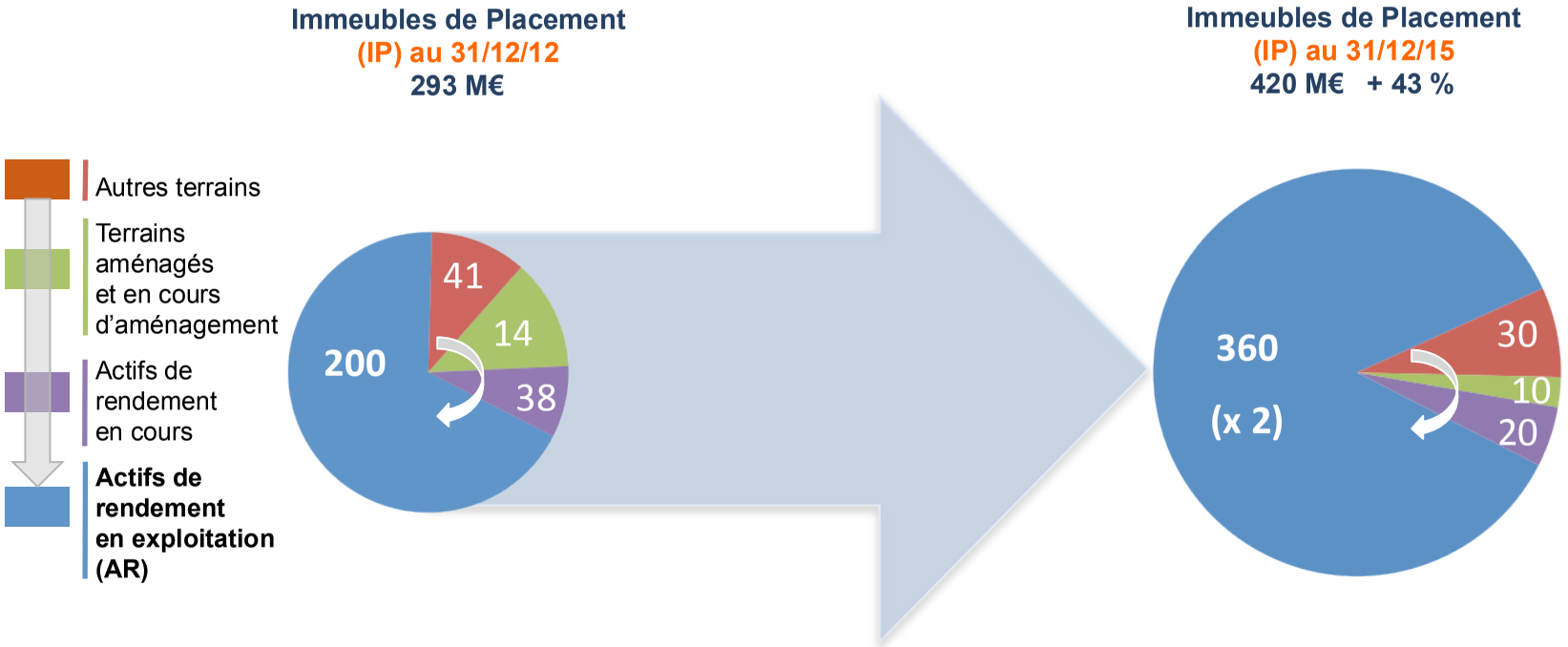
→ ***Déploiement des actifs professionnels sur le Portail…***

→ ***… pour une contribution significative en revenus locatifs en 2015***

→ ***Un objectif de croissance des revenus locatifs de 8 % à 14 M€ en 2013***



2013 : accélération de la transformation des actifs



- Sécurisation de la capacité de financement à hauteur de 90 M€
  → 35 M€ prêt AFD sur 15 ans (signé 02/13) + 29 M€ des banques acquis + 26,5 M€ OCEANE

→ *Confirmation de l'objectif de 360 M€ d'actifs de rendement à fin 2015*



→CONCLUSION
Confiance préservée

- Le recul attendu de l'activité de Promotion lié à :
  - un environnement fiscal instable
  - une offre limitée suite au décalage des ZAC
- … ne modifie pas les objectifs d'investissement pour le développement de l'activité de **Foncière :**
  - basé sur un pipeline d'opérations identifiées
  - dont le financement est assuré

→ **Confiance préservée**

→ ***Accélération des investissements à/c 2013***

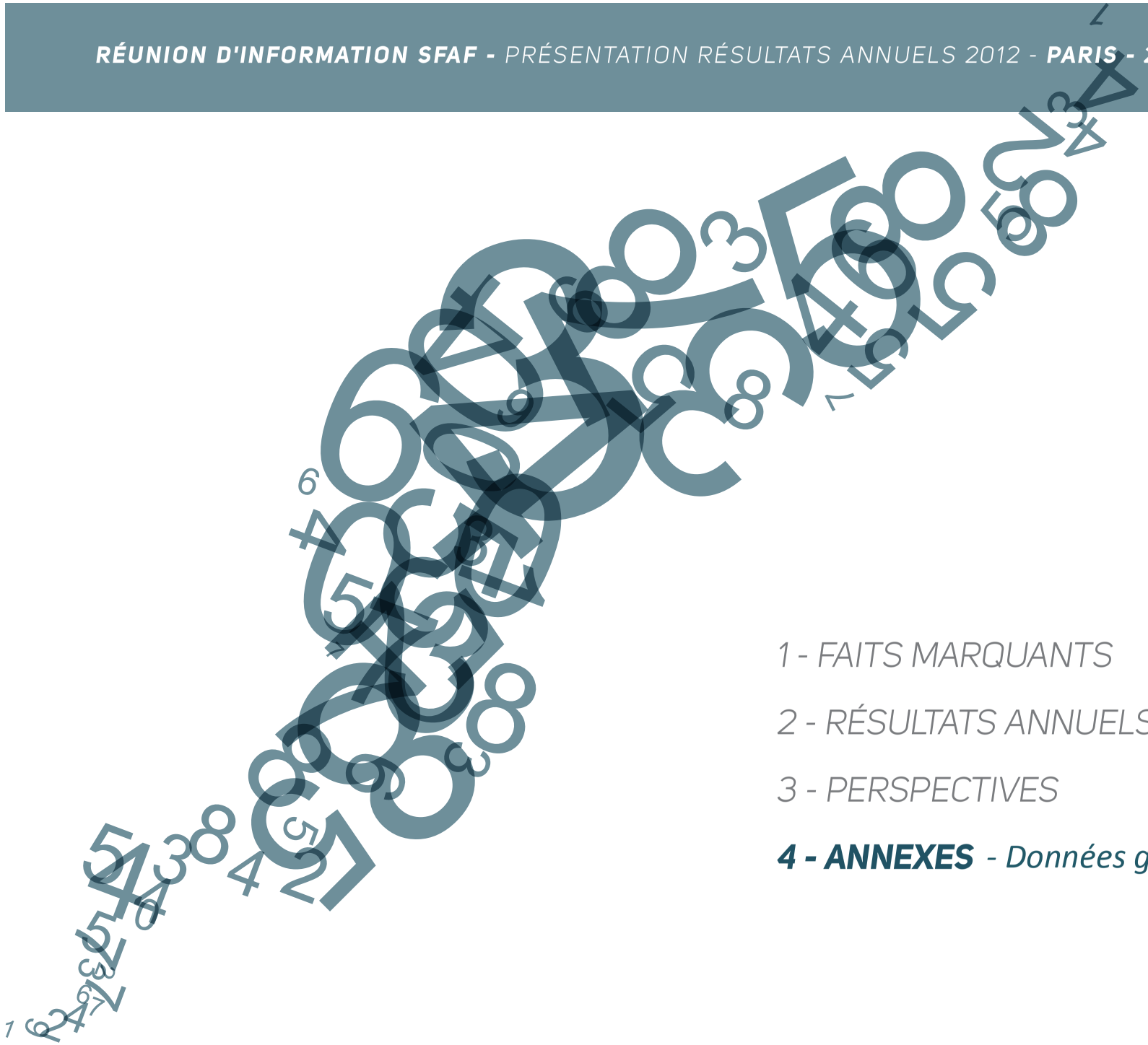
→ ***Proposition d'un dividende de 0,10 € / action, en progression de 11 %***



- Prochain rendez-vous
  - Assemblée Générale 5 juin 2013, Ile de La Réunion
- Prochaines publications
  - Chiffre d'affaires 1er trimestre 2013 : Mercredi 15 mai 2013
  - Chiffre d'affaires du 1er semestre 2013 : Mercredi 14 août 2013
  - Résultats Semestriels 2013 : Vendredi 27 septembre 2013
  - Chiffre d'affaires du 3ème trimestre 2013 : Jeudi 14 novembre 2013

  Chiffres d'affaires : Publication après Bourse
  Résultats semestriels et résultats annuels : Publication avant Bourse
- Contact
  - Jérôme Burgaud, Directeur général adjoint – Finances
  - contact@cboterritoria.com

et aussi www.cboterritoria.com



1 - FAITS MARQUANTS

2 - RÉSULTATS ANNUELS

3 - PERSPECTIVES

***4 - ANNEXES** - Données générales*



Une stratégie de développement en 2 axes

1er AXE STRATÉGIQUE

RÉALISER UNE PARTIE DU CAPITAL FONCIER

Activité de Promotion immobilière
majoritairement en logements
et terrains à bâtir

↓

DÉVELOPPER UNE CAPACITÉ DE FINANCEMENT POUR…

2ème AXE STRATÉGIQUE

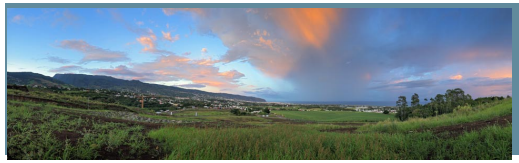
…DÉVELOPPER UN PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

Activité de Foncière
majoritairement dans
le secteur professionnel

↓

AUGMENTER LES REVENUS LOCATIFS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

→ ***Une réalisation optimisée de la valeur immobilière, dans le cadre d'un modèle équilibré***



→STRATEGIE
Un développement rythmé par 3 phases

PHASE 1

Activité dominante :
AMÉNAGEMENT

Opérations d'aménagement de grande ampleur pour rendre le foncier constructible

Reconnaissance comptable de la juste valeur

PHASE 2

Activité dominante :
PROMOTION IMMOBILIÈRE

Promotion immobilière prioritairement en résidentiel, sur le foncier aménagé

Génération de cash flow pour financer de développement de la Foncière

PHASE 3

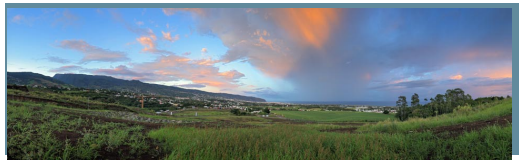
Activité dominante :
FONCIÈRE

Patrimoine locatif prioritairemetent en immobilier professionnel

Développement d'un cash flow disponible récurrent

2005 — 2010 — 2015 — 2020

→ ***Une histoire de création de valeur qui s'écrit sur le long terme en valorisant au mieux le foncier***



2005
INTRODUCTION SUR ALTERNEXT SANS OFFRE AU PUBLIC
*(après apport des actifs fonciers de Bourbon en 12/04, par **spin off**)*

2007
AUGMENTATION DE CAPITAL DE 27 M€

2011
TRANSFERT SUR NYSE EURONEXT C

2012
EMISSION D'OCEANE 26,5 M€

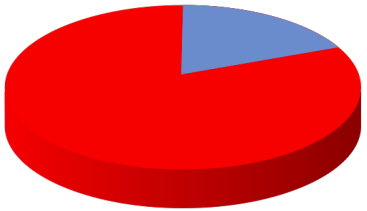


→BOURSE
Un vrai potentiel

- Une capitalisation boursière de 101,5 M€ au 15 mars 2013 sur NYSE Euronext C
  - → Mnémo : CBoT
  - → Code ISIN : FR0010193979
  - → Cours au 31/12/2012 : 3,04 € par action

- Moyenne des 20 derniers cours de Bourse à la clôture : 3,13 €

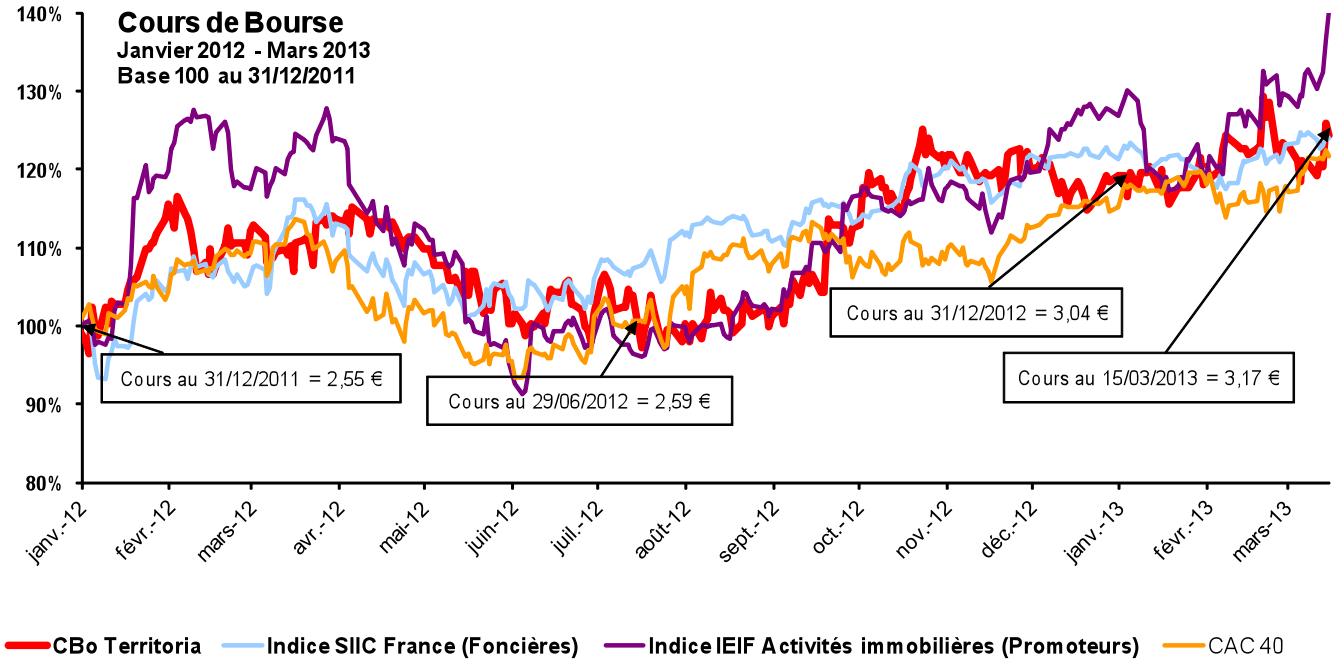
- Répartition du capital



Flottant : **80,6 %**

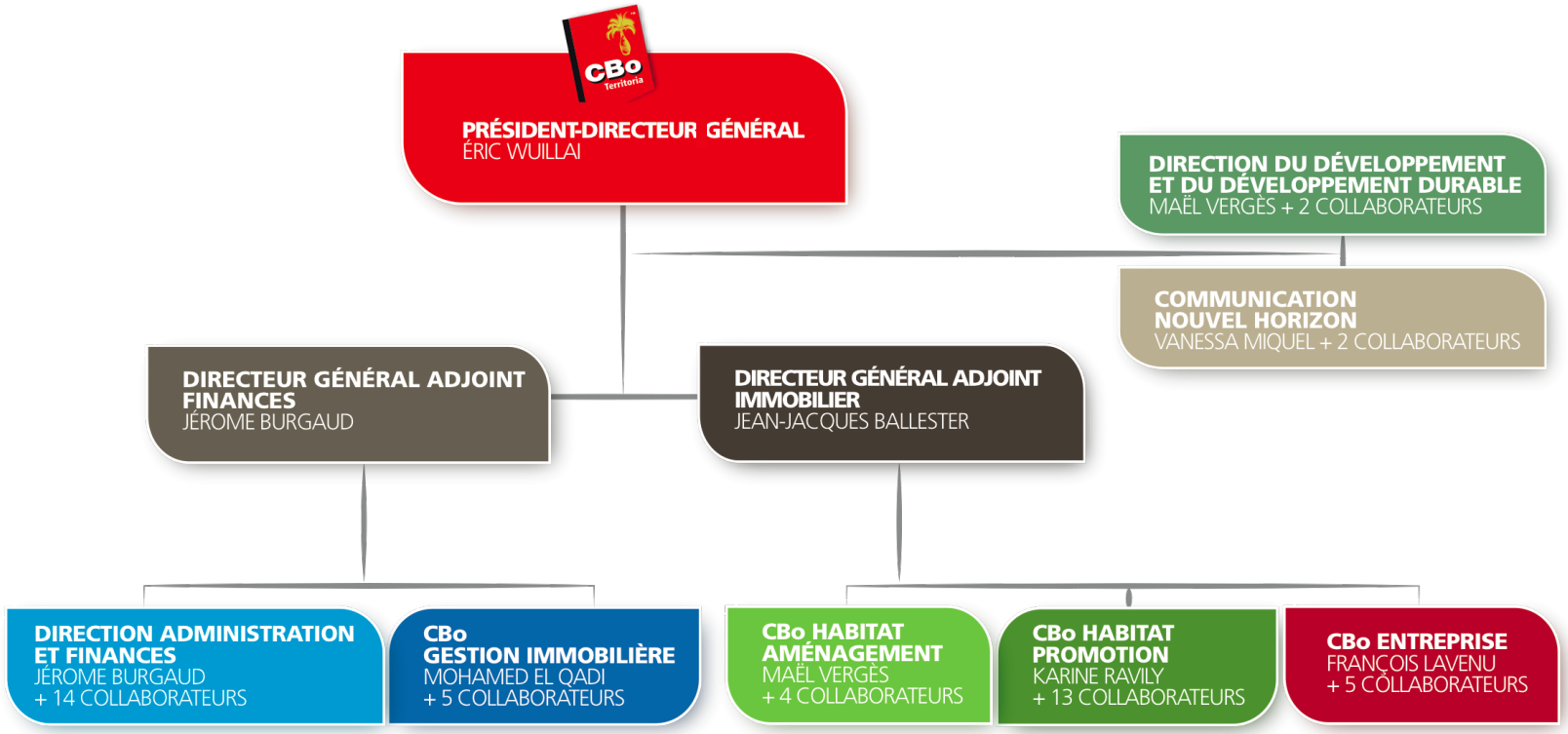
Jaccar Holdings : **19,4 %**

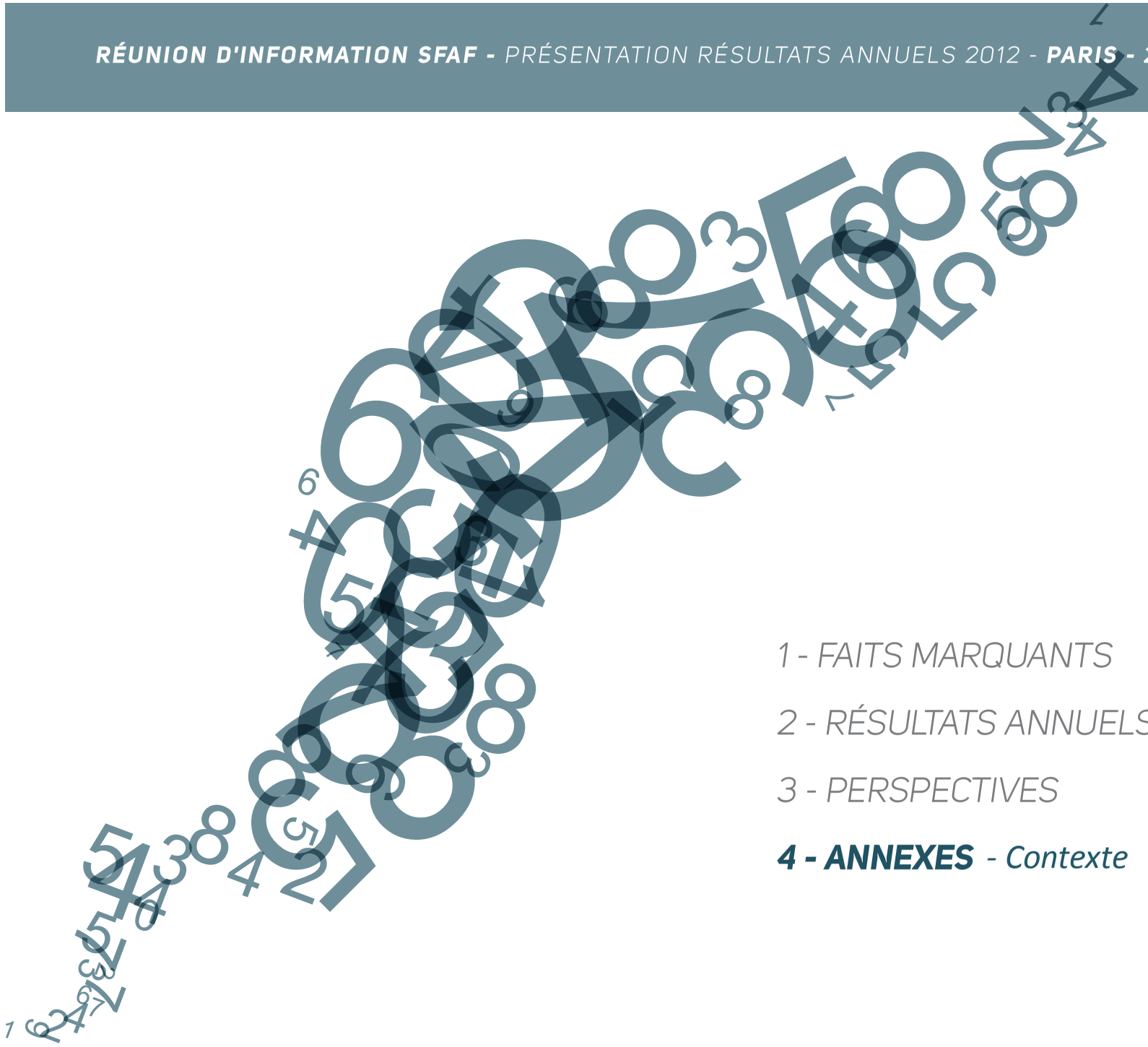
→ Nombre d'actions au 31/12/12 : 32 018 825





→ORGANISATION
53 collaborateurs dédiés au développement de l'entreprise





1 - FAITS MARQUANTS

2 - RÉSULTATS ANNUELS

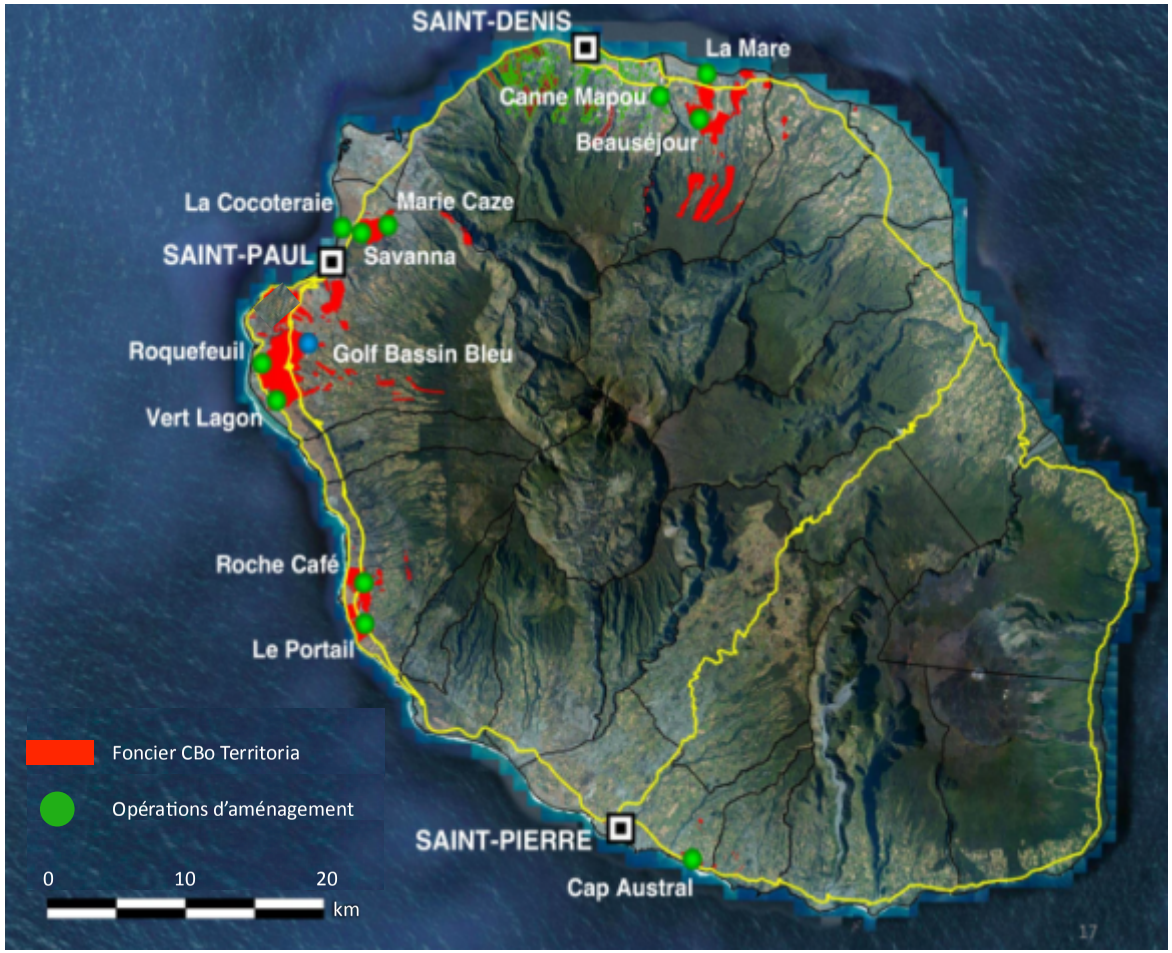
3 - PERSPECTIVES

***4 - ANNEXES** - Contexte*



1er propriétaire foncier privé de l'île de La Réunion

- Une réserve foncière exceptionnelle
  - 3 000 hectares dont
    - **180 ha en cours d'aménagement** au cœur des grands pôles économiques et touristiques
    - **et 100 ha constructibles à moyen terme**
  - Un département au foncier constructible rare, avec une concentration des activités sur 40 % du territoire (750 hab./km²)



→ ***Le foncier : un avantage concurrentiel clé à La Réunion***

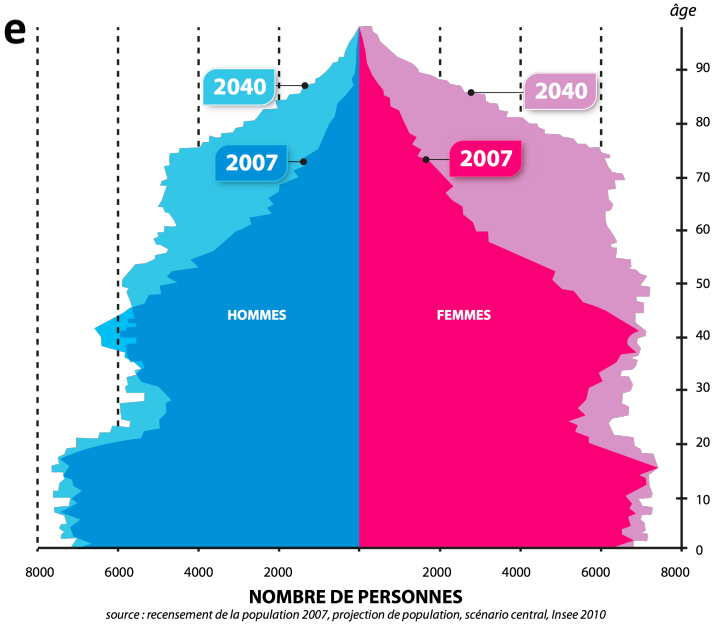


Ile de La Réunion : un marché immobilier de premier plan

- La Réunion, une forte **croissance démographique**
  - 840 000 habitants au 01/01/11
  - en fort développement endogène : + 20 % d'ici 2030

- … qui tire le **marché résidentiel**
  - Besoin de 9 000 nouveaux logements par an (INSEE)
    - 50 % logement social, 50 % logement privé
  - Des dispositifs fiscaux adaptés aux besoins
    - Loi Girardin jusqu'au 31/12/2017 : accession à la propriété et IS
    - Scellier-Dom jusqu'au 31/12/2012 : extension jusqu'au 31/03/2013
    - Duflot-Dom : nouveau dispositif avec un taux de 29 % contre 18 % en Métropole, inclus actuellement dans le plafond des 10 000 €

PYRAMIDE DES ÂGES 2007 ET 2040

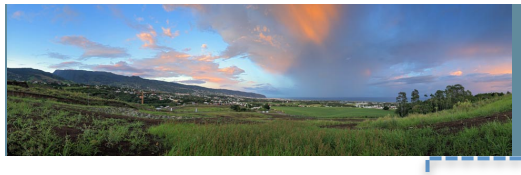


source : recensement de la population 2007, projection de population, scénario central, Insee 2010

- … et qui crée de nouveaux besoins en **locaux commerciaux et d'activités**

- Un **marché de l'immobilier tertiaire** tiré aussi par **un besoin de modernisation**
  - Recherche de locaux professionnels au sein de zones d'activités (service, facilité d'accès, parking…)…
  - … au détriment des centre-villes aux équipements peu adaptés

→ ***Un marché réunionnais durablement porteur***



La maîtrise de la chaine de valeur ajoutée de l'immobilier

Gérer le foncier
3 000 hectares

→ **Vente possible** (collectivités, particuliers…)

→ Valorisation agriculture

Terrains majoritairement conservés en propre

Acquisition de terrains →

Aménager
(voiries, réseaux, VRD…)

→ **Vente de terrains à bâtir** (collectivités, entreprises, particuliers)

Acquisition de terrains →

pour développer

Acquisition d'immeubles →

Foncière
Immobilier professionnel majoritairement

Promotion
Immobilier résidentiel majoritairement

→ **Vente de programmes immobiliers** (particuliers, professionnels, bailleurs sociaux et institutionnels)

Gestion immobilière

→ Cession d'actifs résidentiels en fin de défiscalisation

→ ***Des activités diversifiées qui permettent de profiter de toutes les dynamiques de marché***

→ ***Une capacité à s'ouvrir de nouveaux marchés (institutionnels, logement social, propriétaires occupants…)***



Loi Girardin IR

- **Dispositif**
  - – Accession en Résidence Principale
    - 18 % de 2 574 € / m² étalée sur 10 ans
    - Validité jusqu'en 2017
    - Limitation de la surface défiscalisable
  - —Investissement en intermédiaire
    - Obligation de location sur 6 ans minimum
    - 26 % de 2 574 € / m² étalée sur 5 ans
    - Validité pour PC obtenus avant 1er janvier 2012 (secteur libre) et 1er janvier 2013 (secteur intermédiaire)
- **Exemple**
  - – Investissement en intermédiaire 18 % (avec chauffe-eau solaire)
  - – T4 duplex (100 m²) à Beauséjour : 340 000 € + frais de notaire : 7 500 €
    - Prix au m² : 3 479€
    - Réduction d'impôts : 12 849 € X 5 ans (64 245 €)
    - Loyer : 900 €/mois
    - Rentabilité locative : 3,11 %
  - → *Rentabilité locative + réduction d'impôt : 6,8 % (pendant 5 ans)*

Dans le plafonnement global de 18 000 €

Loi Duflot Dom

- **Dispositif**
  - – Validité
    - Réservé aux investisseurs
    - Jusqu'au 31 décembre 2016
    - Au moins 20 % des logements de la résidence vendus hors Duflot DOM
    - Durée de location minimum sur 9 ans
  - – Base de la réduction d'impôts
    - Maximum 2 logements
    - Plafond annuel 300 000 € par contribuable
    - 29 % du prix plafonné à 5 500 €/m²
- **Exemple**
  - –T4 duplex (100 m²) à Beauséjour : 340 000 € + frais de notaire : 7 500 €
    - Prix au m² : 3 475 €
    - Réduction d'impôt : 9 667 € X 9 ans (87 000 €)
    - Loyer : 900 €/mois
    - Rentabilité locative : 3,11 %
  - → *Rentabilité locative + réduction d'impôt : 5,9 % (pendant 9 ans)*

Dans le plafonnement global de 10 000 €



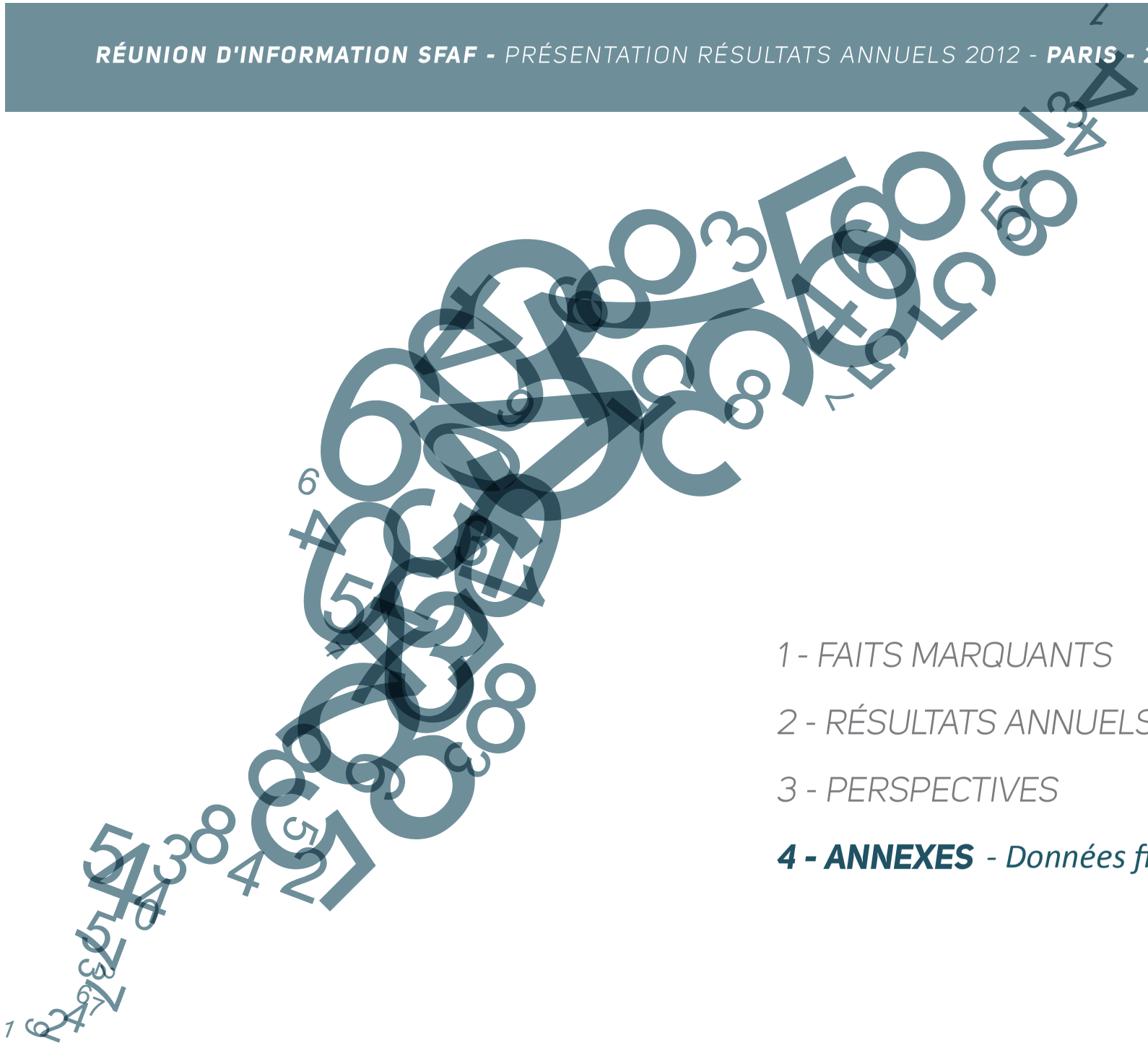
Loi Girardin IS

- **Dispositif**
  - – Déduction du résultat avant impôt des investissements immobiliers réalisés en Outre-mer
    - Réduction de l'IS jusqu'à 100 %
    - Validité jusqu'au 31 décembre 2017
    - Investissement neuf locatif, à détenir au moins 6 ans
    - Pas de plafond en €/m^2
    - Agrément fiscal si investissement supérieur à 1 M€

- **Exemple**
  - Résultat avant impôt : 200 K€ (normalement taxable à l'IS à 33,33 %)
  - Investissement dans un T3 : 277 K€

    →Résultat fiscal avant impôt : (77) K€ (déficit reportable sur le prochain exercice)
  - IS à payer : 0 K€ (contre 67 K€ hors loi Girardin IS) et report 25 K€ réduction IS N+1

    → *Coût de l'investissement final : 277 K€ – 92 K€ = 185 K€, soit une réduction de 33 %*

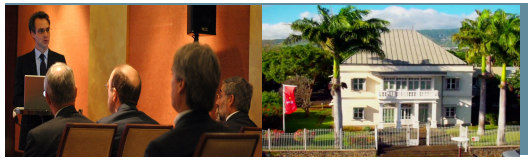


1 - FAITS MARQUANTS

2 - RÉSULTATS ANNUELS

3 - PERSPECTIVES

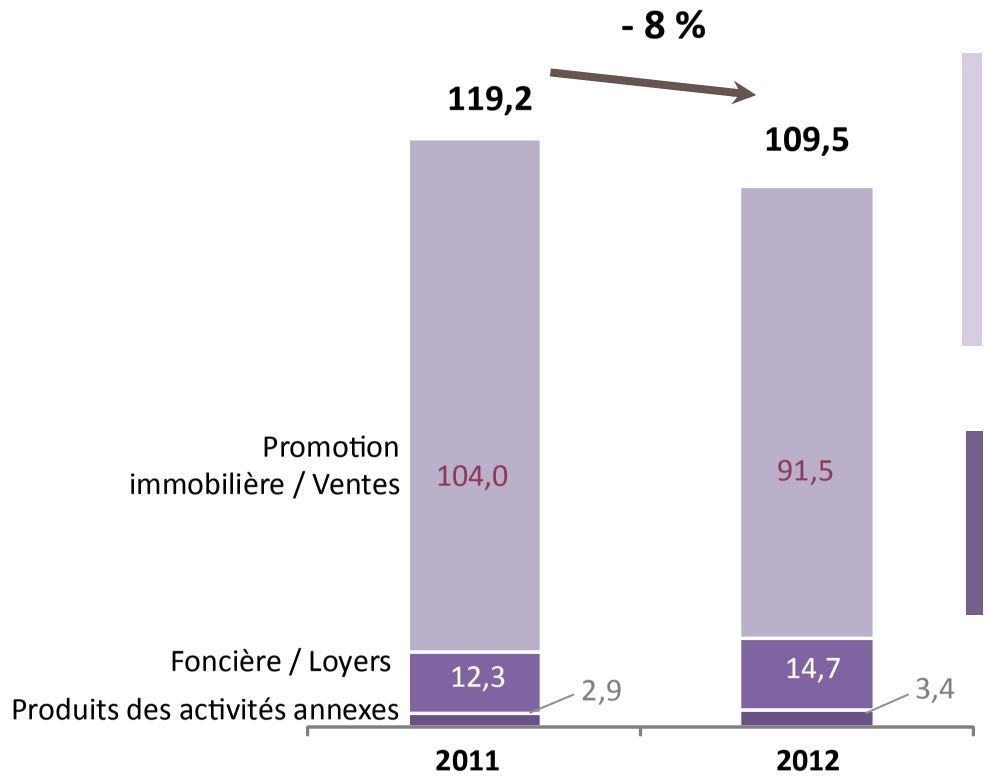
***4 - ANNEXES** - Données financières*



→RESULTATS ANNUELS 2012

Chiffre d'affaires total de 109,5 M€

En millions d'€



Après une année 2011 de forte croissance, maintien d'un haut niveau d'activité en Promotion immobilière : 91,5 M€, - 12 %

- Immeubles bâtis : 86,8 M€, - 7 %
- Terrains à bâtir : 4,7 M€, - 57 %

Croissance des revenus locatifs bruts à 13,0 M€, + 17 %

- Charges refacturées : 1,7 M€

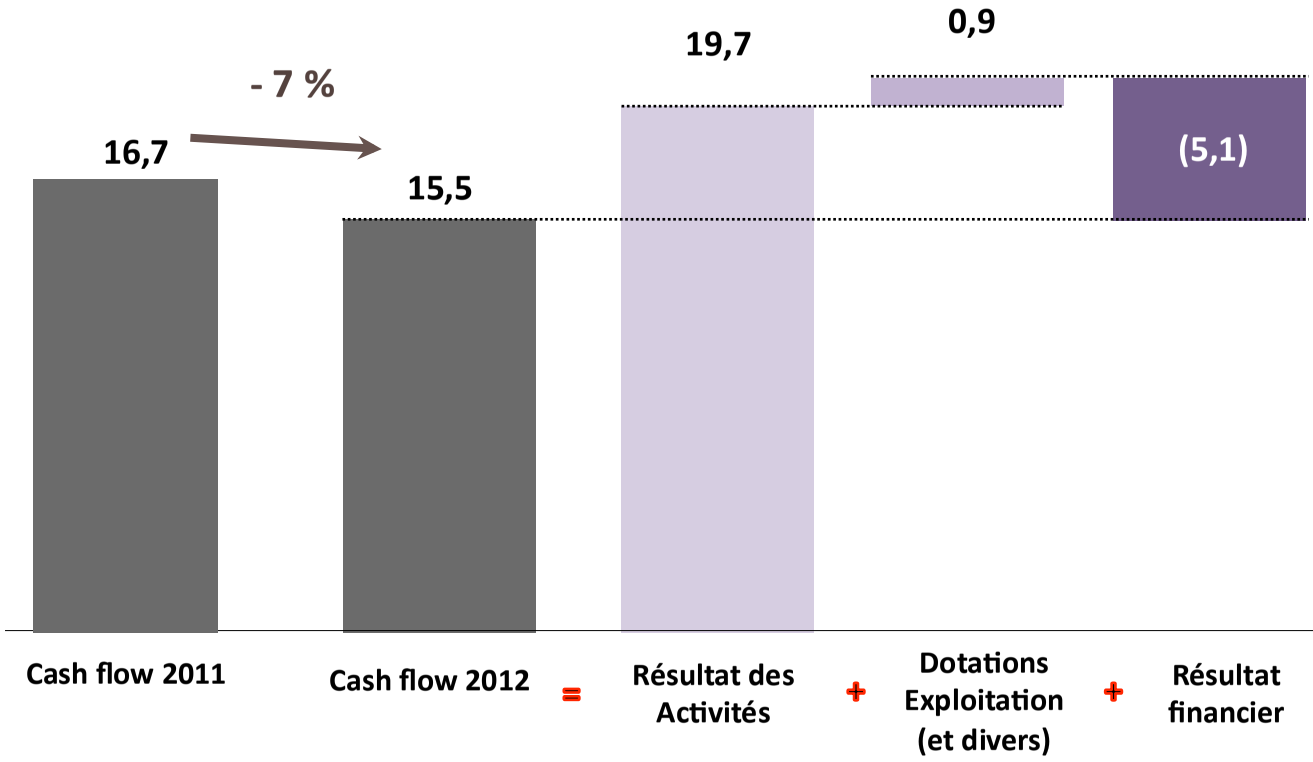
→ ***Progression des revenus récurrents de la Foncière dans le chiffre d'affaires***



→RESULTATS ANNUELS 2012

Cash flow courant : 15,5 M€ (- 7 %)

En millions d'€



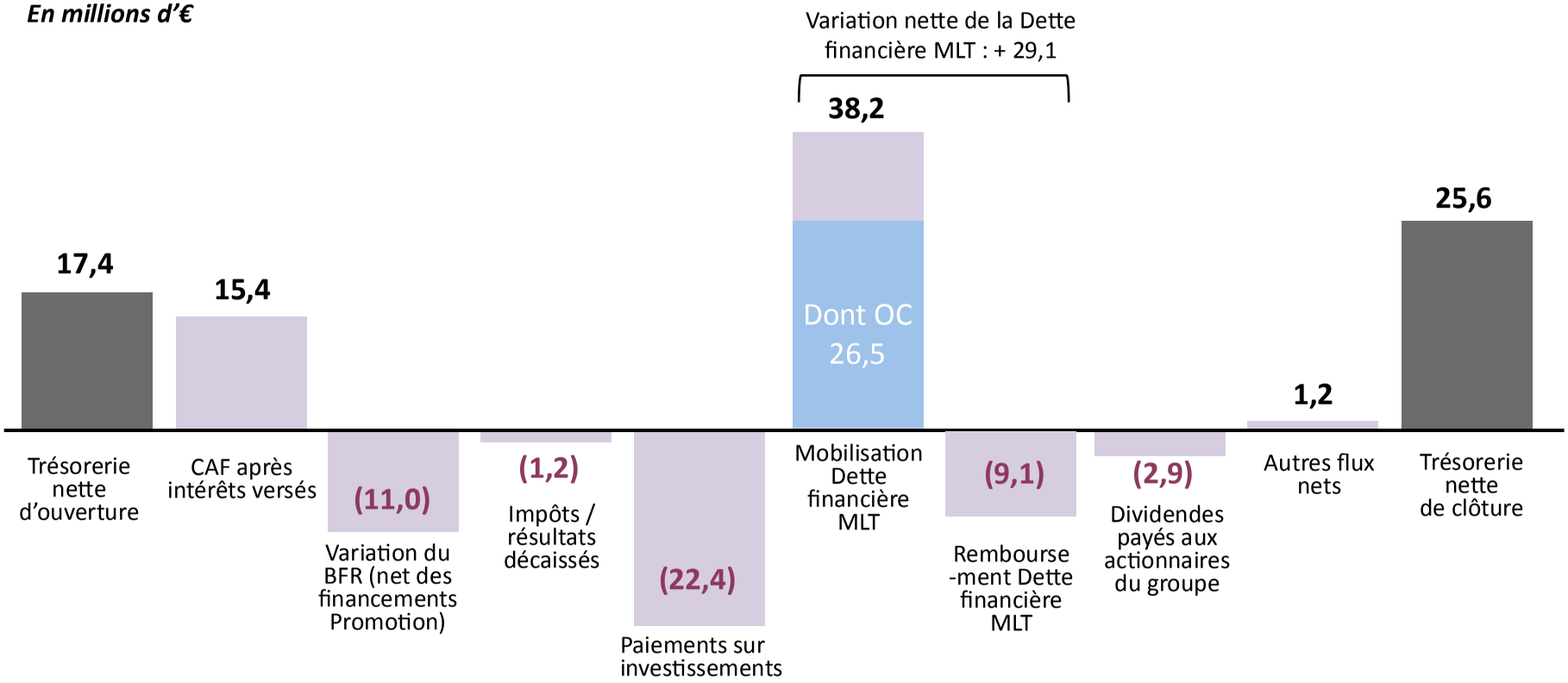
→ ***Résistance du cash flow dégagé, soutenu par la contribution croissante de l'activité de Foncière (« Excédent locatif net »)***



TFT : gestion maîtrisée des flux de trésorerie

Flux de trésorerie 2012

En millions d'€



→ ***Le cash flow généré est majoritairement destiné aux investissements patrimoniaux***

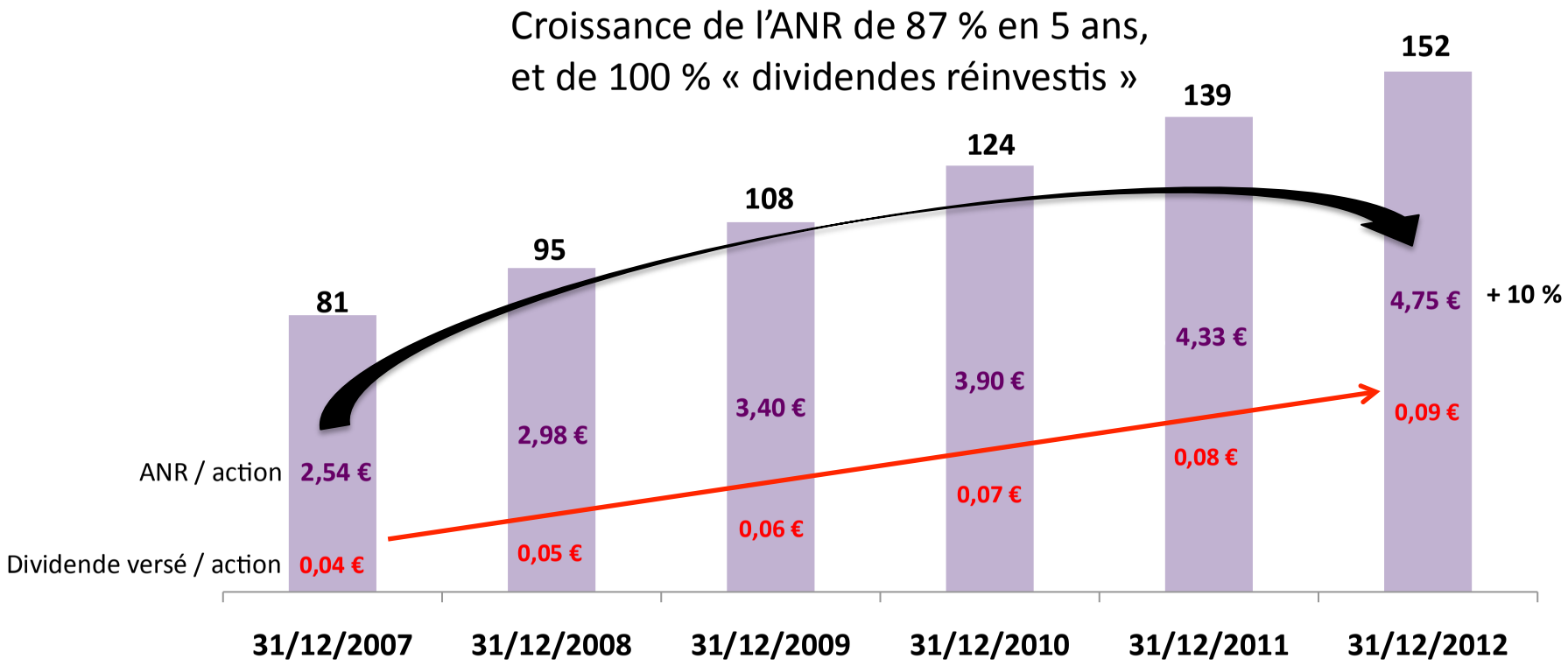
→ ***L'OC émise renforce sensiblement la capacité de financement pour le développement de la Foncière conformément aux axes stratégiques du Groupe***



→RESULTATS ANNUELS 2012

ANR en progression continue

En millions d'€

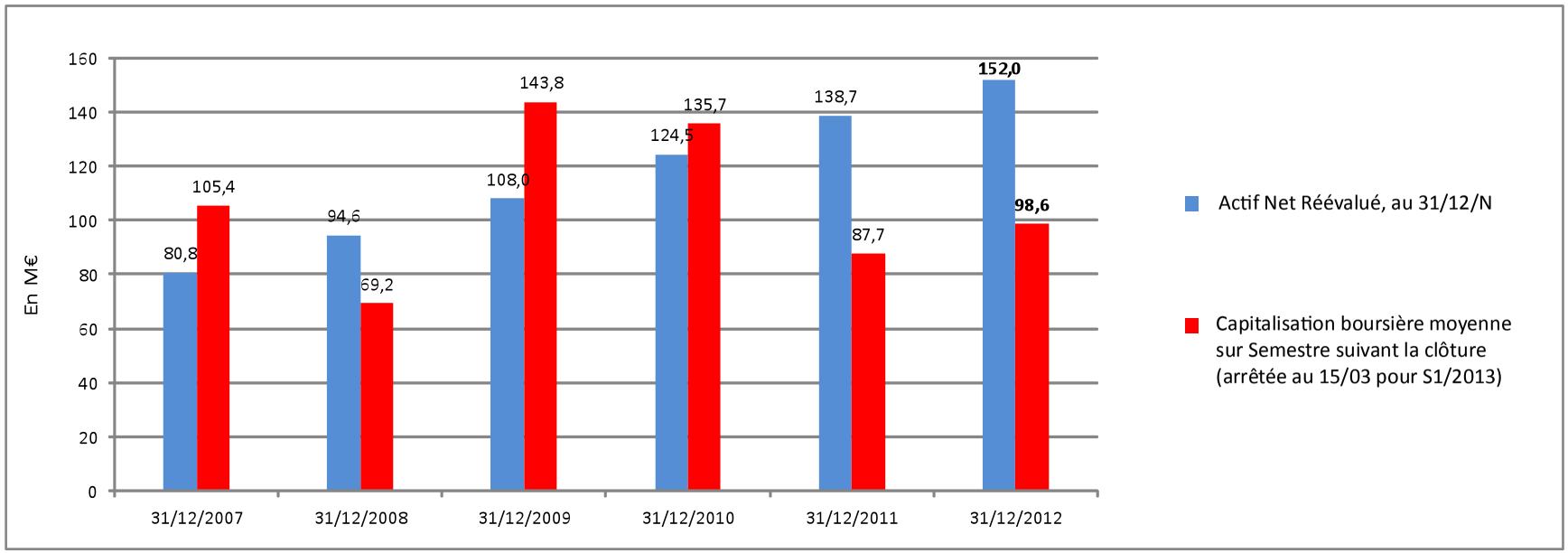


→ ***Un ANR de 4,75 € par action, en hausse de 10 %***
(après versement d'un dividende de 0,09 € / action en 2012,
pour une « création de valeur » totale de 12 %)

→ ***Croissance continue et parallèle du dividende et de l'ANR***



En millions d'€

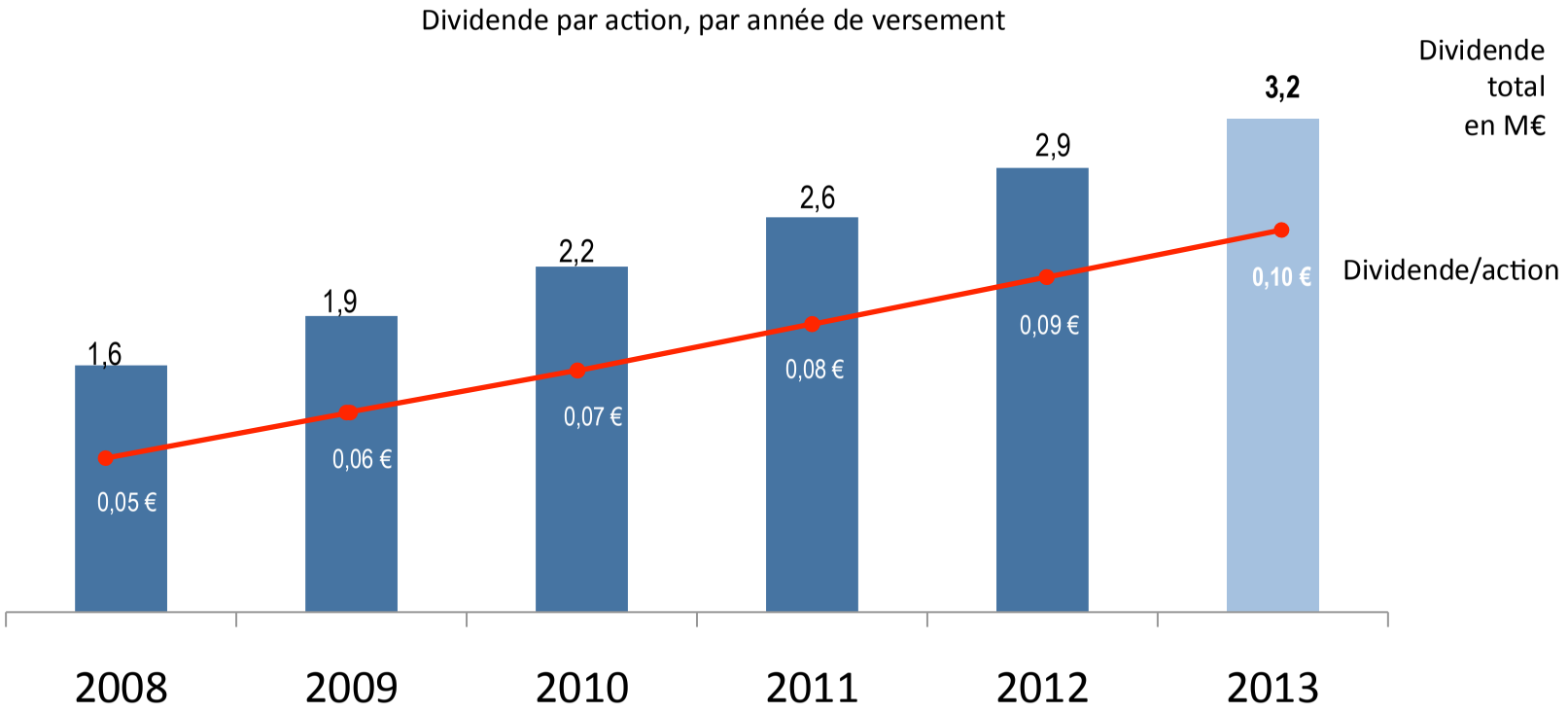


→ ***Une situation contrastée***

→ ***Avec une décote actuellement importante (35 %)***



→DIVIDENDE



→ ***Proposition à l'Assemblée Générale du 5 juin 2013 du versement d'un dividende de 0,10 € par action, en hausse de 11 % Vs 2012***