

# RÉSULTATS ANNUELS 2017-SFAF

PARIS - MERCREDI 21 MARS 2018





→ 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)**

# RÉSULTATS ANNUELS 2017

1

FAITS MARQUANTS  
RÉSULTATS ANNUELS  
PERSPECTIVES  
PLAN STRATEGIQUE  
ANNEXES



## → 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 m <sup>2</sup> Surface Plancher Locaux Activité
Le Portail à Saint-Leu	30 ha	2008-2018	99%	Professionnel	30 log <sup>ts</sup> + 5 000 m <sup>2</sup>
Beauséjour à Sainte-Marie	65 ha	2010-2022	68%	Résidentiel	1 020 log <sup>ts</sup> /lots + 5 000 m <sup>2</sup>
Cap Austral à Saint-Pierre	32 ha	2009-2020	40%	Résidentiel	300 log <sup>ts</sup> /lots
Roche Café à Saint-Leu	14 ha	2010-2020	60%	Résidentiel	160 log <sup>ts</sup> /lots
Marie Caze à Saint-Paul	30 ha	2014-2025	25%	Résidentiel	550 log <sup>ts</sup> /lots + 1 000 m <sup>2</sup>
Autres opérations (Quartier d'affaires Mayotte, Retail Park Le Port...)	16 ha	2005- 2022	100%	Professionnel	≥ 44 000 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL Op. Aménagement en cours</b>	<b>187 ha</b>				<b>≥ 2 060 log<sup>ts</sup> + ≥ 55 000 m<sup>2</sup></b>

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

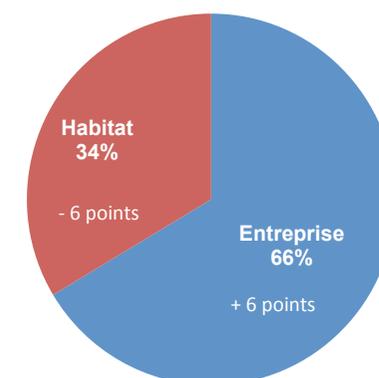
→ FONCIERE

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



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

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**

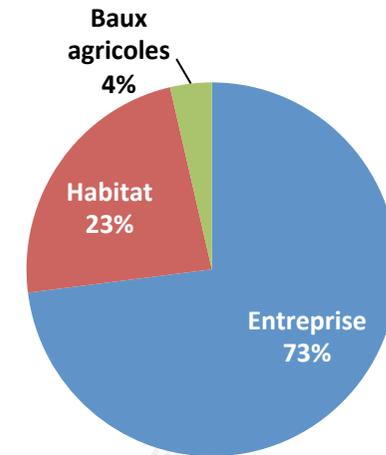
→ FONCIERE

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



Répartition des revenus locatifs en 2017

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



→ **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

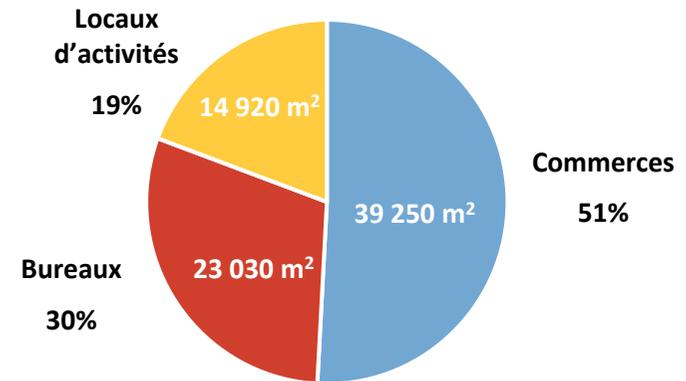
Indicateurs clés au 31.12.17



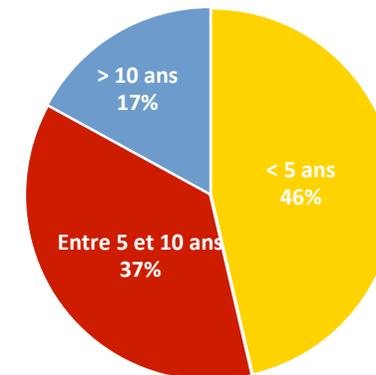
- > Immeubles de Rendement en service : 204,8 M€
- > Surface totale de 77 200 m<sup>2</sup> vs 69 600 m<sup>2</sup>
- > Nombre d'immeubles : 41 vs 38
- > Nombre de locataires : 173
- > Taux de location : 93 %
- > Taux de rendement brut\* : 7,5 %

\* Avant inoccupation

### RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE



### RÉPARTITION PAR ÂGE DES ACTIFS



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



→ FONCIERE – IMMOBILIER ENTREPRISE

Gestion des actifs en 2017



- > **Mise en service de 8 100 m<sup>2</sup> d'actifs en 2017, valeur : 17,2 M€**
  - Croissance externe de 3 600 m<sup>2</sup> au S1 2017, à Mayotte et Saint-Joseph
  - Livraison sur foncier historique : 4 500 m<sup>2</sup> à Beauséjour et au Portail

- > **Chantiers en cours : 4 600 m<sup>2</sup>, valeur 11,5 M€**

- 1 600 m<sup>2</sup> de supermarché Casino à Saint-Pierre, livraison S1 2019
- 3 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, livraison 2019
- Retail Park du Port, 15 000 m<sup>2</sup>, livraison 2020





> **Cessions**

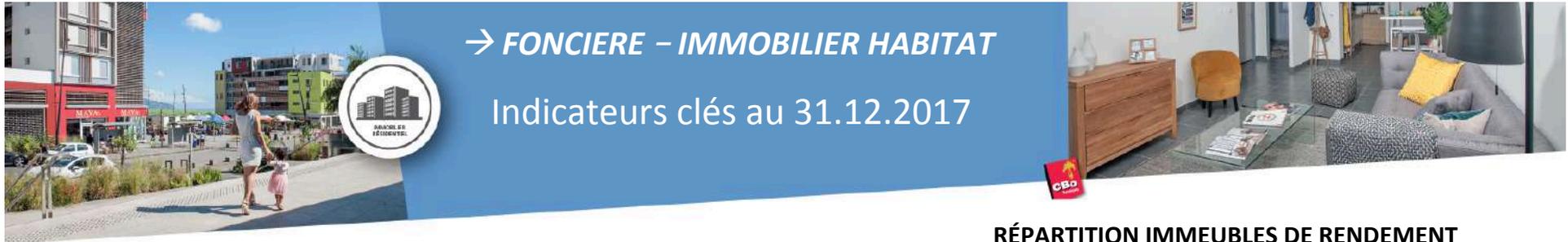
- Cession des parts restantes (60%) de la SCI Triolet classée en MEE
- Cession de 2 locaux professionnels en pied d'immeuble de 200 m<sup>2</sup> à Beauséjour et Mont Roquefeuil

> **Transfert en actifs d'exploitation** : 520 m<sup>2</sup> pour 1,2 M€

- Coworking à Savanna : 380 m<sup>2</sup>, valeur de 1,0 M€
- Agence commerciale à Beauséjour : 65 m<sup>2</sup>, valeur de 0,2 M€

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



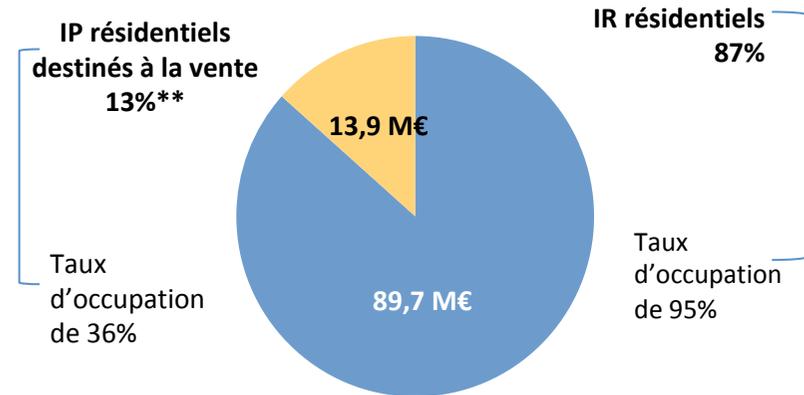


- > Immeubles de Rendement Habitat : 103,6 M€
- > Surface totale de 45 900 m<sup>2</sup> vs 46 800 m<sup>2</sup>
- > Nombre de logements : 593 dont 76 destinés à la vente vs 600 fin 2016
- > Loyer moyen mensuel au m<sup>2</sup> : 9,1 €
- > Taux de location : 95% « pondéré » à 88% par les logements en vente
- > Taux de rendement brut : 4,8%\*

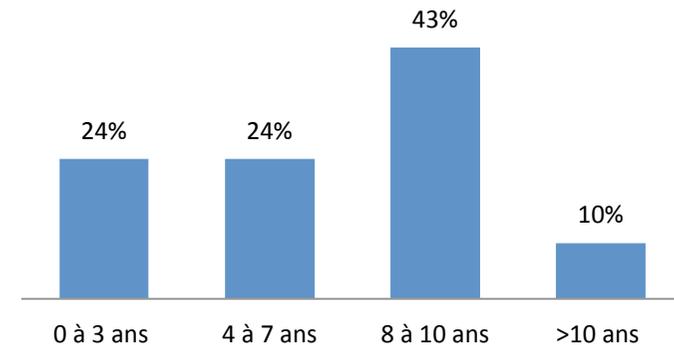
\* Avant inoccupation

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

### RÉPARTITION IMMEUBLES DE RENDEMENT HABITAT



### RÉPARTITION PAR ÂGE



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



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

\* Terrains isolés et entreprise en ZA

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



> **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<sup>2</sup> fin 2017 contre 11 909 m<sup>2</sup> 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**

# RÉSULTATS ANNUELS 2017

2

FAITS MARQUANTS  
RÉSULTATS ANNUELS  
PERSPECTIVES  
PLAN STRATEGIQUE  
ANNEXES



## → COMPTE DE RESULTATS 2017

### Hausse des résultats



En millions d'€ - IFRS

	2017	2016*	Variation	
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>80,7</b>	<b>65,0</b>	<b>+ 15,7</b>	<b>+ 24%</b>
<b>Résultat des activités</b>	<b>13,7</b>	<b>12,9</b>	<b>+ 0,8</b>	<b>+ 6%</b>
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%
<b>Résultat opérationnel (yc MEE)**</b>	<b>25,6</b>	<b>18,7</b>	<b>+ 6,8</b>	<b>+ 36%</b>
Coût de l'endettement financier net*** (4,8)	(4,8)	(4,9)	+ 0,1	- 3%
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>20,8</b>	<b>13,8</b>	<b>+ 7,0</b>	<b>+ 50%</b>
Impôt sur les résultats	(3,9)	(0,6)	- 3,4	+ 585%
<b>Résultat net</b>	<b>16,8</b>	<b>13,2</b>	<b>+ 3,6</b>	<b>+ 27%</b>
<b>Résultat net Part du Groupe</b>	<b>16,7</b>	<b>13,2</b>	<b>+ 3,6</b>	<b>+ 27%</b>

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

## → Progression de la rentabilité

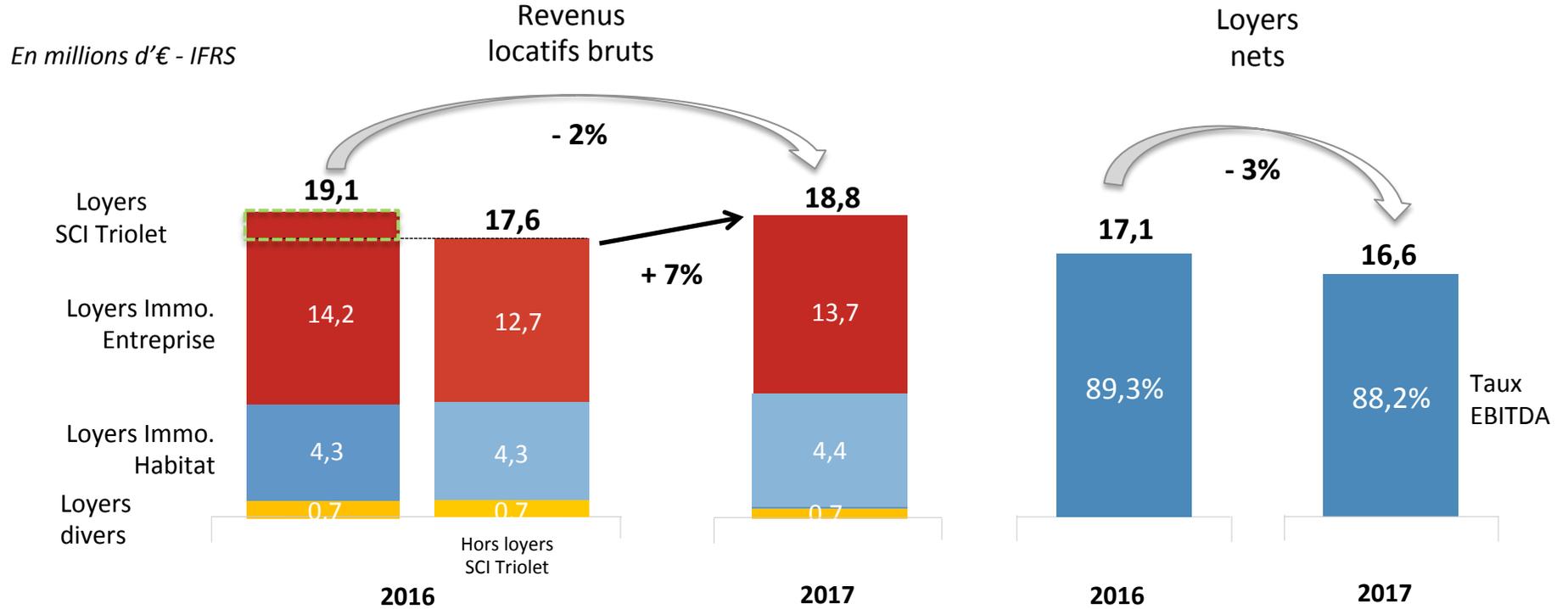
\*Retraité du reclassement de la quote-part du résultat des sociétés mises en équivalence dans le résultat opérationnel (recommandation ANC)

\*\* 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%**



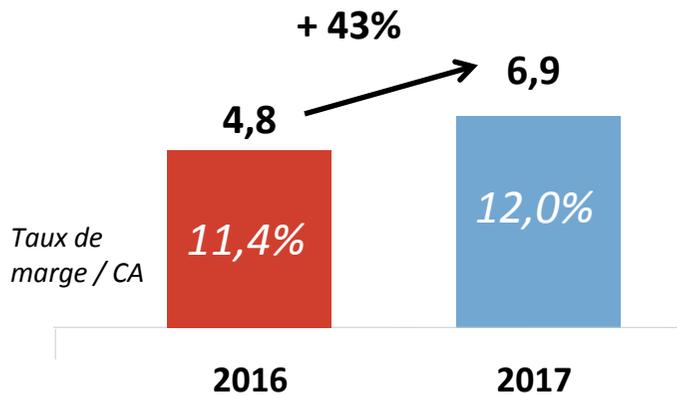
- > Hors cession SCI Triolet : hausse de 7% des revenus locatifs bruts
  - + 8% dans l'Entreprise (Centre commercial E.Leclerc + mise en service courant 2017 de 8 100 m<sup>2</sup>)
  - + 3% dans l'Habitat (contribution en année pleine des logements PILA + livraison PILA)

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

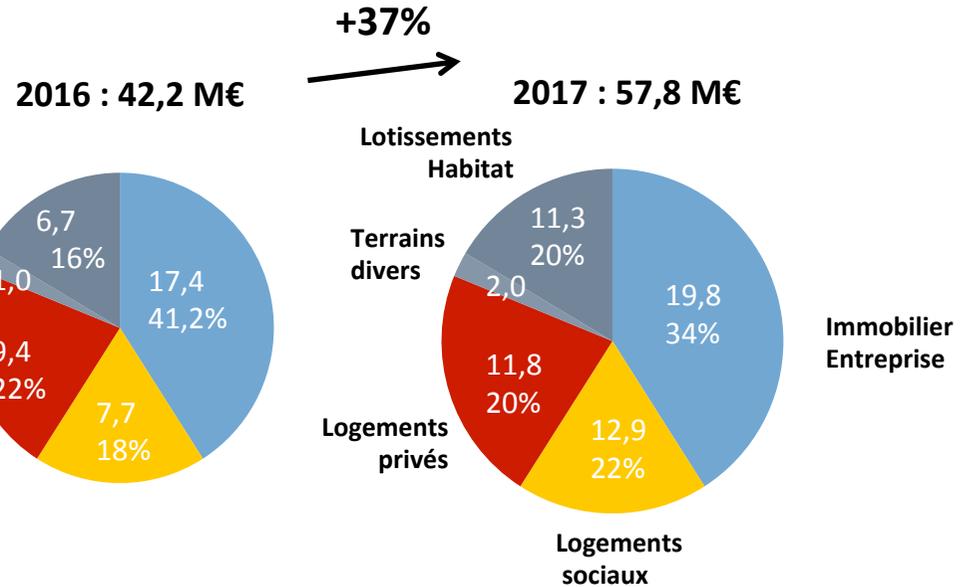


En millions d'€ - IFRS

**MARGE ACTIVITÉ PROMOTION IMMOBILIÈRE**



**RÉPARTITION DU CA PROMOTION**

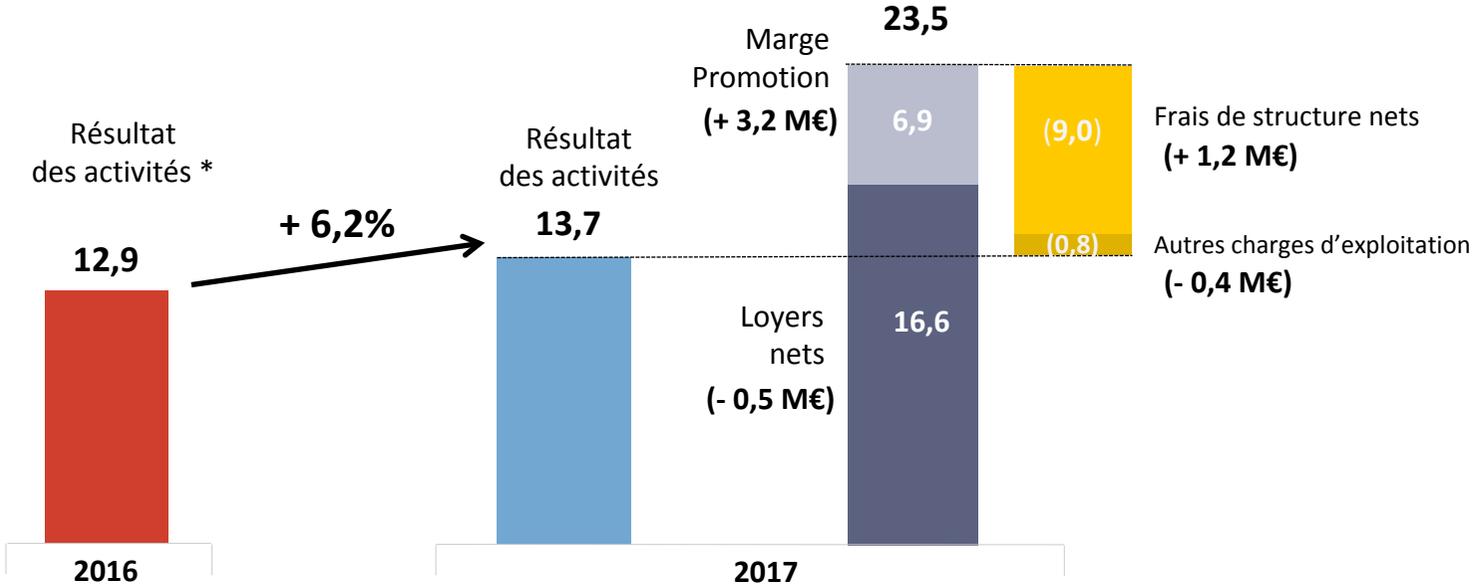


→ **Progression de la marge soutenue par la croissance d'activité sur tous les segments**



# Résultat des activités de 13,7 M€ en 2017

En millions d'€ - IFRS



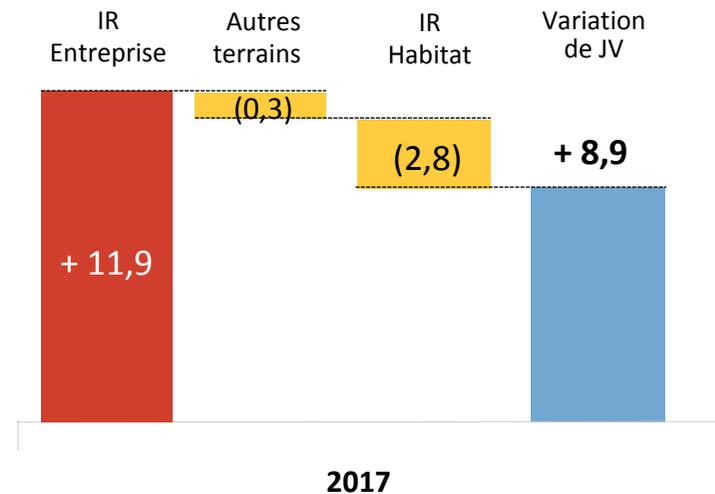
- > Augmentation des frais de structures de 16%, en lien avec la progression de l'activité de + 24%
  - Prise en compte des amortissements de nouveaux immeubles d'exploitation (0,4 M€)
  - Création de la Direction « audit et contrôle interne »

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



En millions d'€ - IFRS

VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IP \*



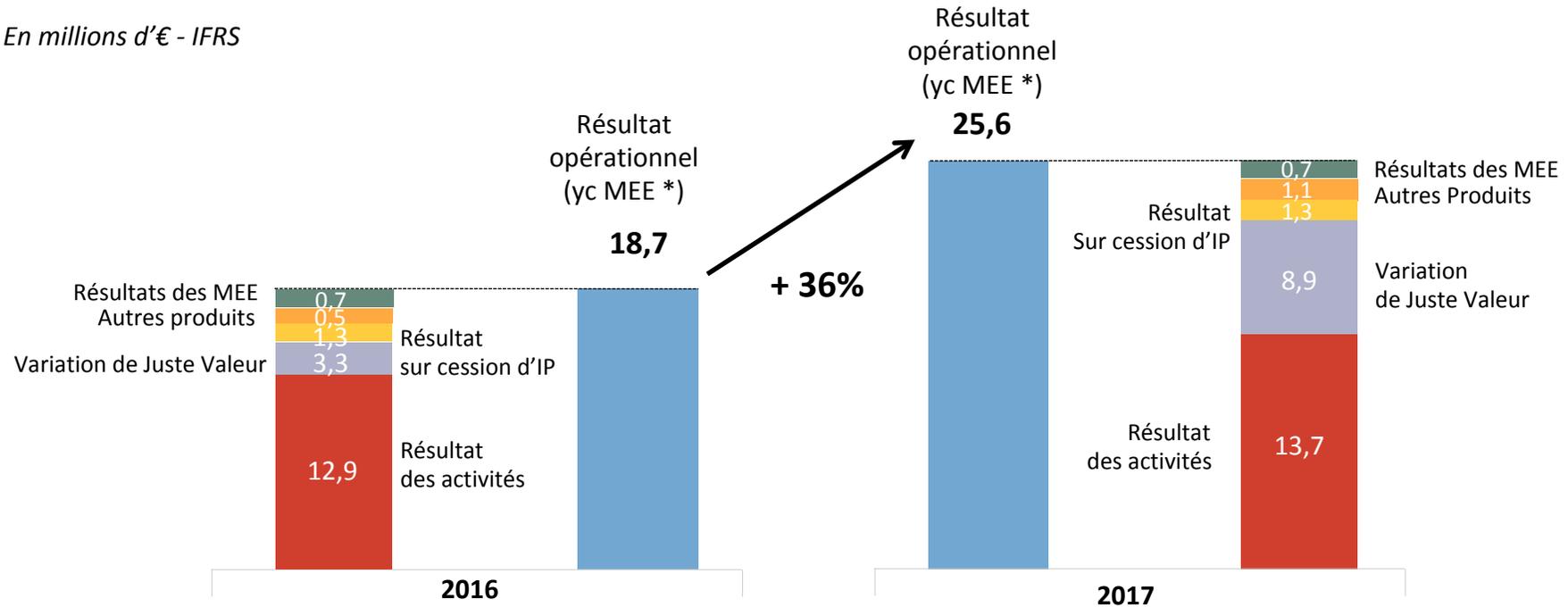
- **Hausse de la juste valeur des Immeubles de Rendement Entreprise suite à la revue de ces actifs par Cushman & Wakefield (bonne performance des actifs et contexte favorable de marché)**
- **Juste Valeur des Immeubles de Rendement Habitat en légère diminution (- 2,4% de la valeur)**



## 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

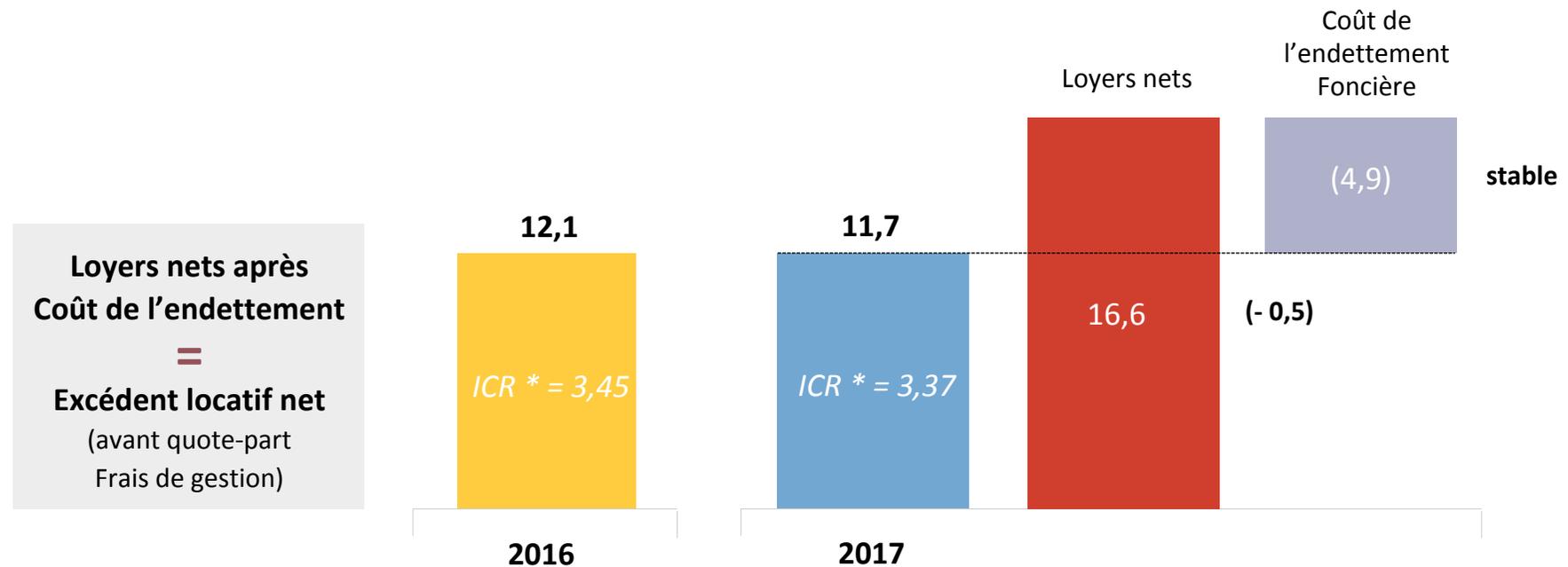
→ **Forte hausse du Résultat opérationnel dopé par la progression de JV : + 36%**



## 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%)

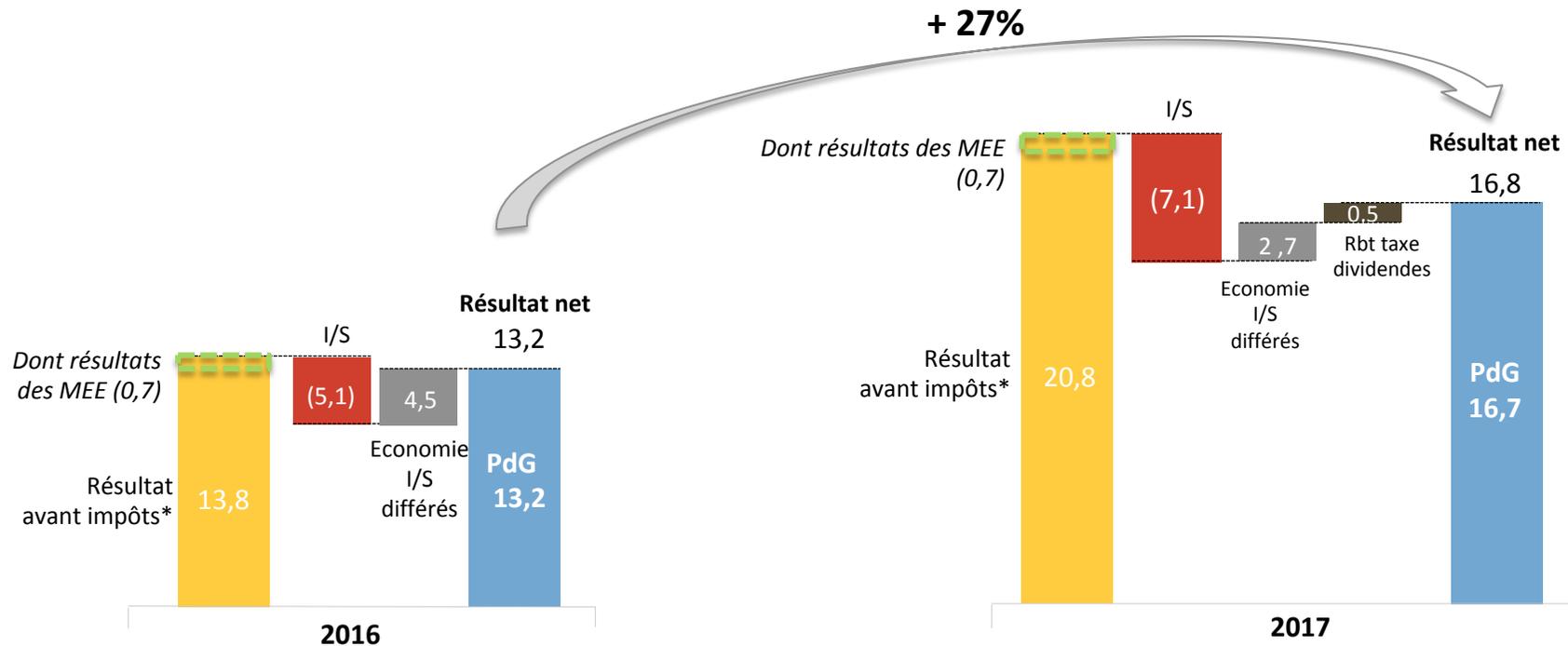


Un Résultat net PdG  
de 16,7 M€ en 2017



### 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€

## Bilan 2017 : franchissement du seuil des 500 M€

En millions d'€ - IFRS

Actif	31/12/17	31/12/16	Passif	31/12/17	31/12/16 Retraité	31/12/16 Publié
<b>Actif non courant</b>			<b>Capitaux propres</b>			
Immeubles de Placement	344,7	332,8	Groupe	197,3	181,9	179,2
Immeubles de Placement en cours	11,5	11,1	Intérêts minoritaires	1,0	0,9	0,9
IP destinés à la vente	13,9	16,2	<b>Passif non courant</b>			
Actifs financiers	1,3	1,8	Dettes financières MLT	205,1	211,0	211,0
Autres actifs	13,8	16,7	Impôts différés	29,5	26,4	25,4
			Autres passifs non courants	1,4	1,5	1,5
<b>Actif courant</b>			<b>Passif courant</b>			
Stocks et encours	85,7	84,9	Dettes financières CT	39,4	32,8	32,8
Clients et autres débiteurs	20,3	13,8	Fournisseurs	33,3	30,9	34,7
			Autres passifs courants	0,5	0,3	0,3
<b>Trésorerie et équivalents</b>	16,2	8,7				
<b>Total Actif</b>	<b>507,6</b>	<b>485,9</b>	<b>Total Passif</b>	<b>507,6</b>	<b>485,9</b>	<b>485,9</b>

→ 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

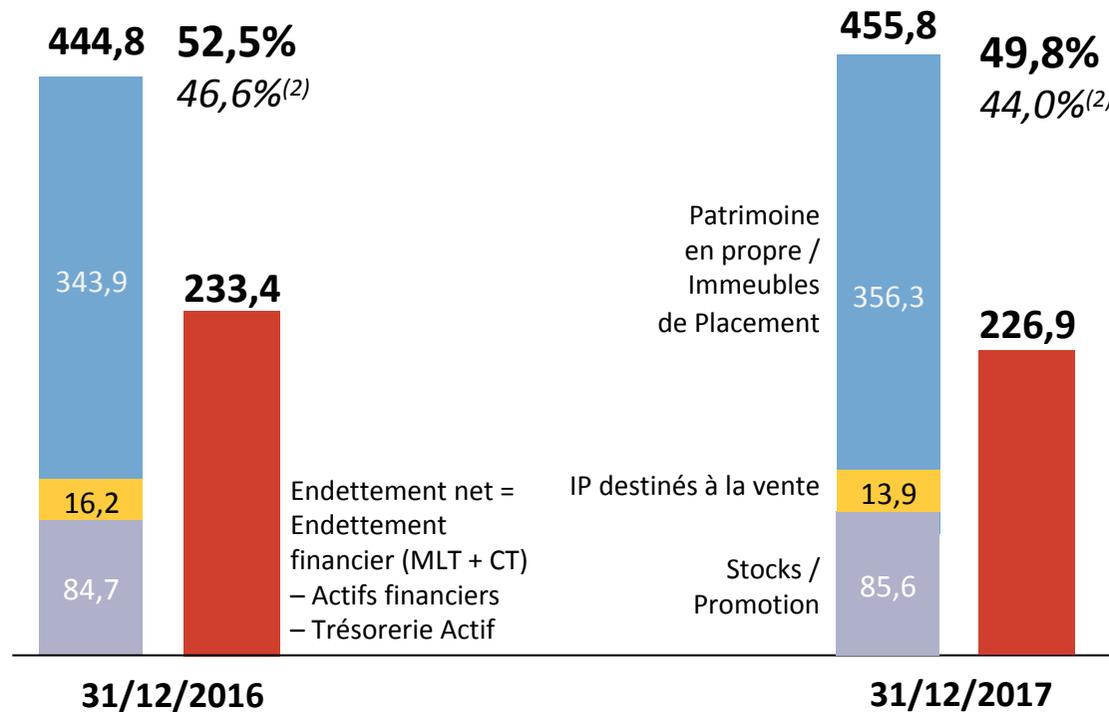


# Loan To Value 2017



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



# RÉSULTATS ANNUELS 2017

3

FAITS MARQUANTS  
RÉSULTATS ANNUELS  
PERSPECTIVES  
PLAN STRATEGIQUE  
ANNEXES





→ FONCIERE  
Perspectives Entreprise



## ACHEVEMENT

- > Quartier d'affaires Mahoré, à Mayotte
  - > 3 000 m<sup>2</sup>, livraison 2018

## MISES EN CHANTIER 2018

- > Hyper E.Leclerc et sa galerie commerciale à Saint-Joseph, investissement de 41 M€ sur 2 ans
  - > 21 800 m<sup>2</sup> en partenariat 50/50 (MEE)
  - > livraison 2019
- > Retail Park du Port, investissement estimé à 37 M€
  - > 5 000 m<sup>2</sup> à 100% et 10 000 m<sup>2</sup> à 50/50 (MEE)
  - > PC obtenu en janvier 2018
  - > livraison prévue 2020

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



Quartier d'affaires Mahoré, Mayotte



Centre commercial E.Leclerc Saint-Joseph



Retail park, Le Port

Hyper E.Leclerc à Saint-Joseph





- > 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**



→ FONCIERE  
Conclusion



**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<sup>2</sup>) au Portail
- > Nouvelle offre au S2 de parcelles Entreprise sur 10 hectares à Sainte-Marie (Actis)
- > Lancement du projet Retail Park (13 000 m<sup>2</sup>) au Port fin 2018 pour 27 M€

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

Retail Park, Le Port

ENSEIGNE  
ENSEIGNE





→ *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**



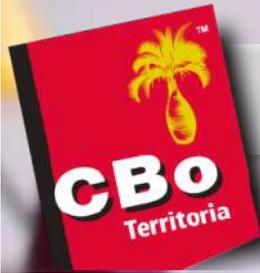
**Compte-tenu de ces perspectives, le Conseil d'Administration s'est réuni en séminaire en mars et novembre 2017 afin d'actualiser le plan stratégique à horizon 2021**

# RÉSULTATS ANNUELS 2017

4

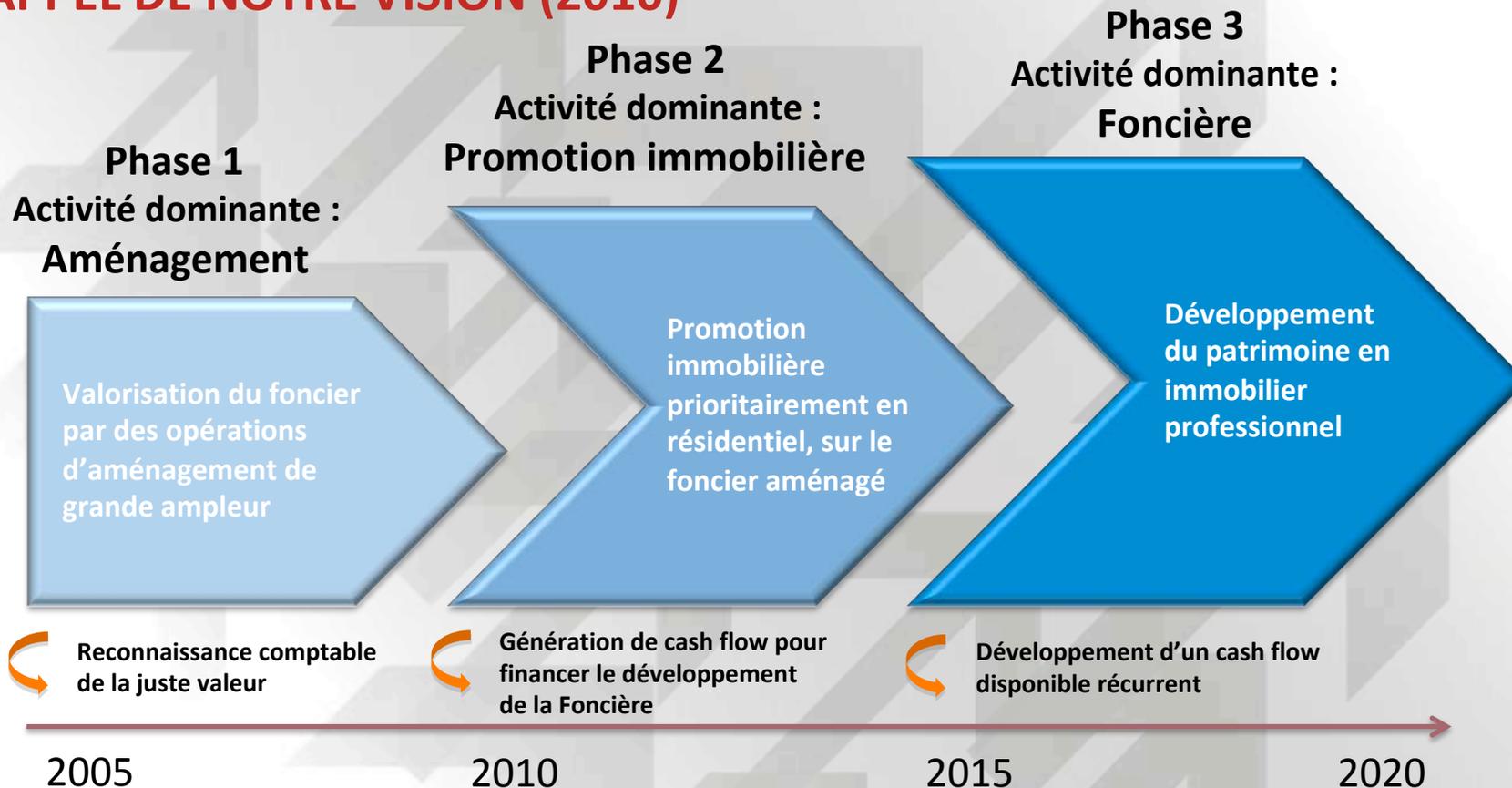
FAITS MARQUANTS  
RÉSULTATS ANNUELS  
PERSPECTIVES  
PLAN STRATEGIQUE  
ANNEXES



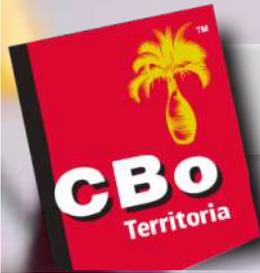


# PLAN STRATÉGIQUE 2021

## 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

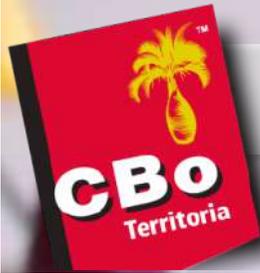
#### → 3 AXES DE DÉVELOPPEMENT

- 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 perspectives à l'internationale (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

## 1<sup>ER</sup> 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

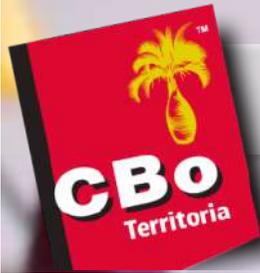
#### → FONCIÈRE

- 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

## 2<sup>ÈME</sup> 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

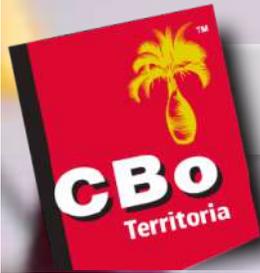
- Partenariat 50/50 principalement avec les exploitants
  - Intégration du résultat des Sociétés Mises en Equivalence (MEE) au Résultat opérationnel
  - Ex : centre commercial E.Leclerc à Saint-Joseph



#### 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

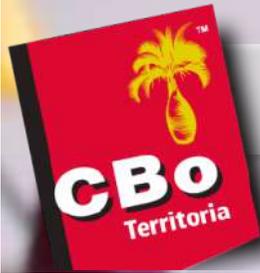
**Objectif de valorisation des actifs fonciers stratégiques situés au cœur de la zone touristique de La Réunion**

- ✓ 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 1<sup>ère</sup> 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



→ **Assemblée Générale des actionnaires : mercredi 6 juin 2018**  
à La Réunion

→ **Chiffre d’Affaires 1<sup>er</sup> semestre 2018 : mercredi 22 août 2018**  
*Publication après Bourse*

→ **Contacts**

Edouard Miffre, Cap Value - 06 95 45 90 55  
[emiffre@capvalue.fr](mailto:emiffre@capvalue.fr)

Eric Wuillai, PDG  
[direction@cboterritoria.com](mailto:direction@cboterritoria.com)

et aussi [www.cboterritoria.com](http://www.cboterritoria.com)



# RÉSULTATS ANNUELS 2017

5

FAITS MARQUANTS  
RÉSULTATS ANNUELS  
PERSPECTIVES  
PLAN STRATEGIQUE  
ANNEXES





## 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./km<sup>2</sup>)
  - 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**



## → PROMOTION IMMOBILIERE

### Logements privés



<b>Immobilier résidentiel - Secteur privé</b>	<b>Ventes actées</b>	<b>Réservation</b>	<b>Stocks/en cours</b>
	<b>Au 31/12/2017</b>	<b>Au 31/12/2017</b>	<b>Au 31/12/2017</b>
Logements achevés, en stocks au 31/12/16	5	-	-
Logements en chantier ou livrés au 31/12/2017	78	59	69
<b>Total Activité 2017</b>	<b>83</b>	<b>59</b>	<b>69</b>
<i>Total Activité 2016*</i>	40	49	9

\* Hors programmes en cours de pré-commercialisation

→ Succès d'une offre enrichie

→ Contexte plus favorable avec l'engagement du gouvernement de maintenir le dispositif PINEL DOM jusqu'en 2021

→ **PROMOTION IMMOBILIERE**

Lotissements Habitat



Terrains - Parcelles individuelles	Nombre de parcelles	Dont ventes actées	Dont réservations	Dont disponibilités
		Au 31/12/2017	Au 31/12/2017	Au 31/12/2017
Lotissements habitat en stocks au 31/12/16	87	72	13	2
Nouveaux lotissements habitat livrés ou en cours au 31/12/17	114	9	44	61
<b>Total Activité A 2017</b>	<b>201</b>	<b>81</b>	<b>57</b>	<b>63</b>
<i>Total Activité A 2016</i>	135	48	56	31

→ **Lotissement habitat : forte hausse de la génération de cash : 11,3 M€ vs 6,7 M€**

→ PROMOTION IMMOBILIERE

Entreprise



Immobilier Entreprise	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Dont surfaces actées	Dont réservations	Dont options	Dont disponibilités hors options
		Au 31/12/2017	Au 31/12/2017	Au 31/12/2017	Au 31/12/2017
Opérations achevées, en stocks au 31/12/16	2 364	345	0	0	2 019
Opérations en chantier ou livrés au 31/12/17	5 367	2 294	1 079	577	1 416
<b>Total Activité A 2017</b>	<b>7 730</b>	<b>2 639</b>	<b>1 079</b>	<b>577</b>	<b>3 435</b>
<i>Total Activité A 2016</i>	13 556	5 711	1 467	1 022	5 356

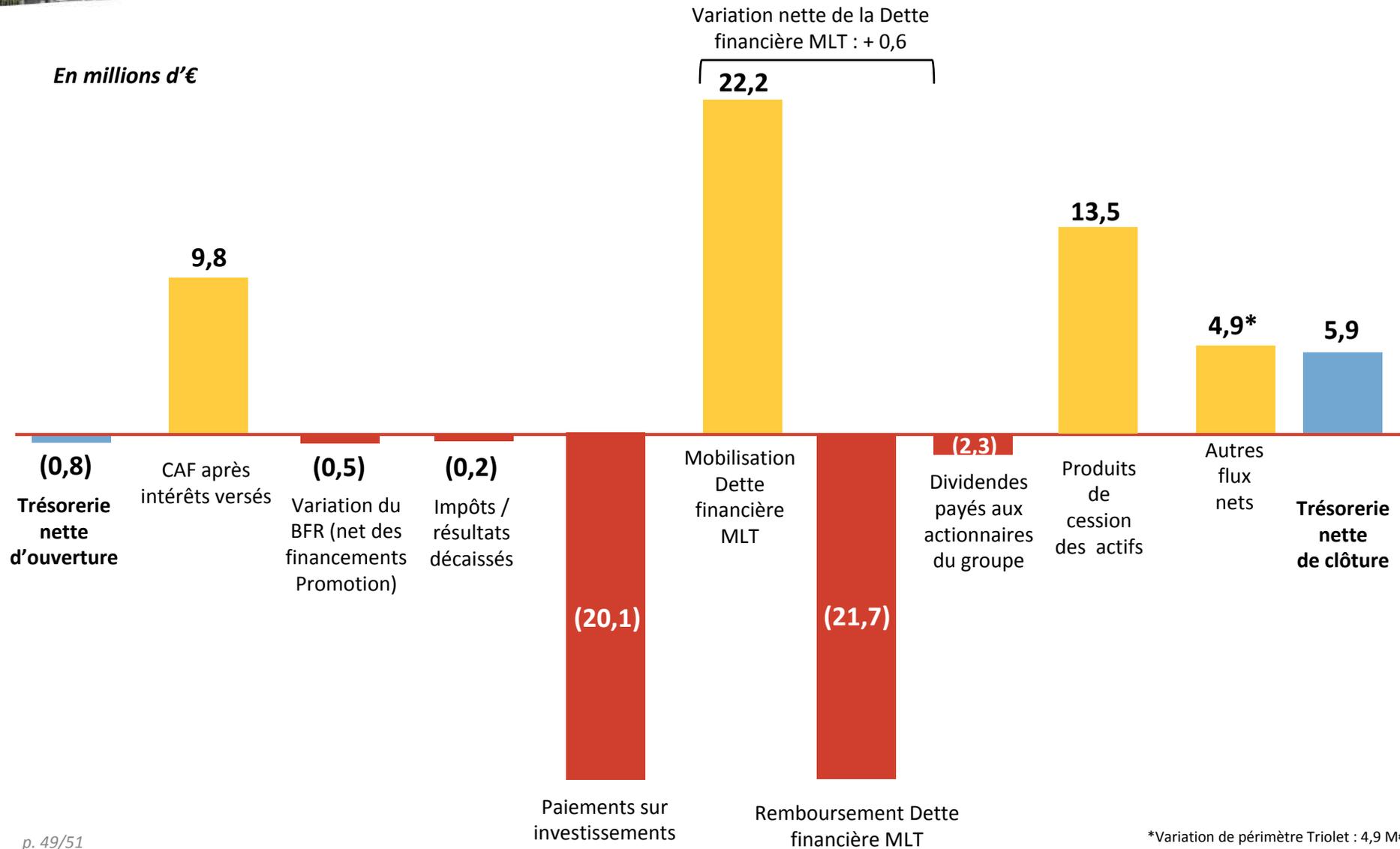
- Réduction du stock sur opérations en cours
- Base de comparaison élevée en 2016 : opération Mahoré (10 600 m<sup>2</sup>)



## TFT : gestion maîtrisée des flux de trésorerie



En millions d'€

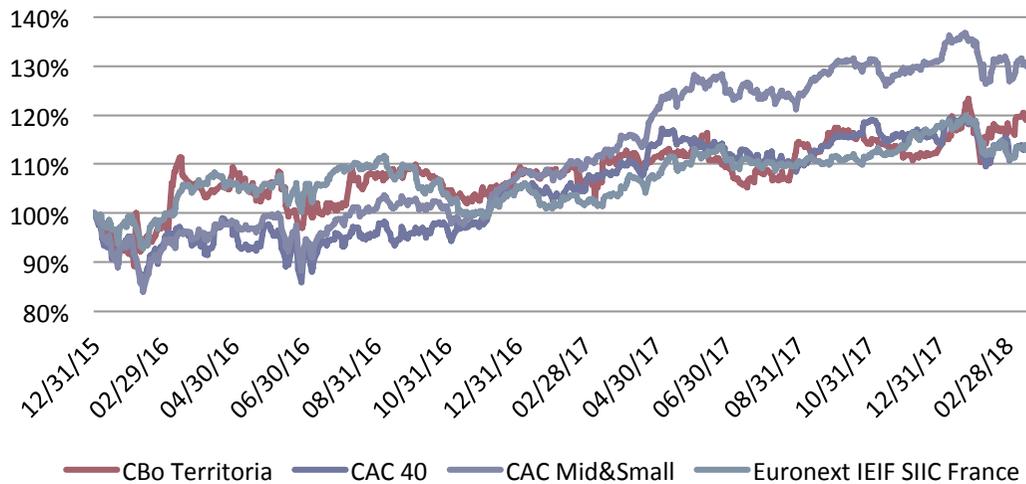




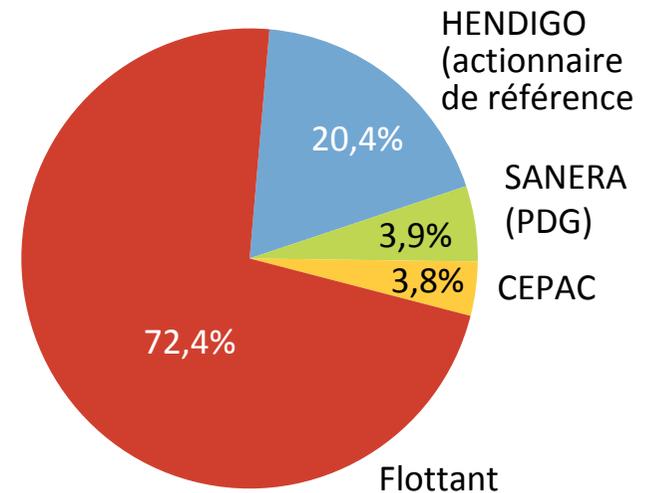
# Un titre qui bénéficie d'un large flottant



- > Une capitalisation boursière de 137,4 M€\*
  - Nombre d'actions au 31/12/2017 : 33 760 855
  - Mnémo : CBOT, Code ISIN : FR0010193979
  - NYSE EURONEXT C
  - Indice Gaïa : TOP 3 2017



RÉPARTITION DU CAPITAL



→ La seule Foncière éligible au PEA PME

→ Pas de statut SIIC



## 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 bénéficiaire 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