

# RESULTATS

## SEMESTRIELS 2014



**RÉUNION D'INFORMATION SFAF**  
**PRÉSENTATION DES RÉSULTATS SEMESTRIELS**  
**PARIS - MERCREDI 24 SEPTEMBRE 2014**



## →INDICATEURS CLES S1 2014

Montée en puissance de la Foncière

- **Actifs de rendement en hausse de 23 % (+ 48 M€) à 260 M€**
- **CA total de 23,1 M€, - 45 %**
  - Revenus locatifs : 6,9 M€, + 3 %
  - CA Promotion immobilière : 13,7 M€, - 58 %
- **Résultat net PdG : 2,3 M€, - 63 %**
- **ANR : 5,05€ (cours 3,60€), + 6 % sur 1 an**
- **LTV : 44% (50% avec OCEANE), + 3 pts**
- **Solide capacité financière**

... pour assurer le développement de la Foncière grâce à une diversification des sources de financement : OCEANE (26,5 M€ 12/12) + AFD (35 M€ corporate + 21 M€ PILA) + Partenaires bancaires (8 M€ par an)





## FAITS MARQUANTS

- 2 - RÉSULTATS SEMESTRIELS
- 3 - PERSPECTIVES
- 4 - ANNEXES



## → AMENAGEMENT

Feu au vert pour une nouvelle zone d'activité économique

- La Convenance (10 ha) à Sainte-Marie
  - Etude pour autorisation administrative au S1 2015 suite modification du PLU
  - 10 000 m<sup>2</sup> SU à destination de l'immobilier professionnel (entrepôts et locaux commerciaux)
  - A proximité de la zone commerciale de La Réserve (projet Hypermarché E.Leclerc de 4 000 m<sup>2</sup> et Retail Park), de la voie express et du centre ville de Sainte-Marie



→ *Une nouvelle opportunité de création de valeur à moyen-long terme*



## → AMENAGEMENT

Des opérations en cours sur 180 ha détenus en propre

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 Activités
Le Portail à Saint-Leu	30 ha	2008-2015	95 %	Professionnel	32 log <sup>ts</sup> + 21 000 m <sup>2</sup>
Beauséjour à Sainte-Marie	65 ha	2010-2020	40 %	Résidentiel	1 215 log <sup>ts</sup> /lots + 31 500 m <sup>2</sup>
Cap Austral à Saint-Pierre	32 ha	2009-2020	40 %	Résidentiel	460 log <sup>ts</sup> /lots
Roche Café à Saint-Leu	14 ha	2010-2020	50 %	Résidentiel	265 log <sup>ts</sup> /lots
Marie-Caze à Saint-Paul	30 ha	2013-2020	5 %	Résidentiel	725 log <sup>ts</sup> /lots + 4 000 m <sup>2</sup>
Autres opérations (Q affaires, Mayotte...)	9 ha		100 %	Professionnel	≥ 30 000 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL Op. Aménagement en cours</b>	<b>180 ha</b>				<b>≥ 2 700 log<sup>ts</sup> + ≥ 86 000 m<sup>2</sup></b>

→ **Un potentiel de plus de 2 700 logements et 86 000 m<sup>2</sup> de Surface Plancher en Immobilier professionnel à horizon 2020**



## → FONCIÈRE : UNE NOUVELLE OFFRE HYBRIDE PILA : l'accession « différée » à la propriété

- **L'accession « différée » à la propriété pour les classes moyennes, une innovation CBo Territoria**
  - Dès l'entrée dans le logement, engagement unilatéral de vente aux locataires aux termes de 6 années de location, à un prix de vente inférieur de 20 % à la valeur du bien neuf
  - CBo Territoria redistribue ainsi à l'acquéreur plus de 70 % de l'économie d'IS dont la société bénéficie avec la loi Girardin
  - Un enjeu pour la réalisation des centre-ville
- **1<sup>er</sup> soutien financier de l'AFD avec un prêt de 21 M€ sur 20 ans pour 163 logements**
- **Nos objectifs**
  - 2015 : 118 logements livrés
  - 2016 : 95 logements livrés
  - D'ici 2020 : 500 logements sur les quartiers durables développés par le Groupe

→ *Une accélération attendue de la hausse des revenus locatifs issus des actifs résidentiels*



→ **FONCIERE : IMMOBILIER PROFESSIONNEL**  
Le Parc d'activité du Portail, moteur du développement

■ **Livraison de l'actif phare du Portail**

— **Centre Commercial E.Leclerc :**

livraison du plus important actif de rendement de CBo Territoria sur le parc d'activités du Portail : hypermarché + galerie commerciale de 23 enseignes à forte notoriété

- 18 000 m<sup>2</sup> dont 7 600 m<sup>2</sup> de surface de vente (portés à 8 600 m<sup>2</sup> en 2015)
- Taux de commercialisation de 100 % par le Groupe Excellence (adhérent E.Leclerc Réunion)
- 23 enseignes : Orange, Nocibé, Jules, Franck Provost, San Marina, Undiz, Camaïeu, Kaporal, Afflelou....
- Valeur : 44,9 M€



→ **Patrimoine Professionnel en exploitation : + 34 %**









→ **FONCIERE : IMMOBILIER PROFESSIONNEL**  
Le Parc d'activité du Portail, moteur du développement

## ■ Poursuite des travaux des autres actifs phares du Portail

### — **Retail Park et restaurant Quick** : livraison prévue novembre 2014

- 4 500 m<sup>2</sup>
- Taux de commercialisation de 100 %
- 7 enseignes : La Halle aux Chaussures, Promod, Jennyfer, Okaidi, Star Jouets, Bébé9, Keep Cool
- Valeur : 12,5 M€

### — **Soredip (CFAO)** : livraison prévue au T1 2015

- Siège social et entrepôt logistique
- 6 800 m<sup>2</sup> dont 650 m<sup>2</sup> de bureaux
- Valeur : 12,4 M€

→ **Confirmation de l'accélération du développement  
du Parc d'activités du Portail**



Retail park



Quick





**LE PORTAIL**  
PARC D'ACTIVITÉ SAINT-LEU



→ **FONCIERE : HABITAT**  
Livraisons et préparation du PILA

- **Les Jardins d'Ugo**

Livraison de 51 logements à Saint-Pierre (04/14)

— Taux de location au 30 juin 2014 : 80 %

- **PILA**

Travaux en cours pour 2 programmes intermédiaires pour 118 logements à livrer au S1 2015, à Beauséjour



→ **Patrimoine Habitat en exploitation : + 9,3 %\***

\* *En surface*



→ **FONCIERE : HABITAT**  
Mise en vente de programmes

- **Programmes mis en vente en sortie de défiscalisation : 84 logements dont 26 vacants**
  - 4 biens vendus contre 3 au 1<sup>er</sup> semestre 2013
  - 16 options/compromis signés contre 6 au 30 juin 2013
  - Offre résiduelle au 30 juin 2014 de 10 logements vacants



→ *Accélération des cessions des actifs non stratégiques*



→ FONCIERE

Poursuite de la hausse des revenus locatifs : + 3 %

M€	S1 2014	S1 2013 retraité(1)	S1 2013 publié	Variation
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>6,9</b>	<b>6,7</b>	<b>6,9</b>	<b>+ 3 %</b>
<i>Dont Immobilier Entreprise</i>	4,4	4,3	4,5	+ 2 %
<i>Dont Immobilier Habitat</i>	2,2	2,2	2,2	NS
<i>Dont Immobilier Autres (2)</i>	0,4	0,3	0,3	NS
<b>Charges refacturées aux locataires</b>	<b>1,0</b>	<b>0,8</b>	<b>0,9</b>	<b>+ 12 %</b>
<b>Total Loyers (charges locataires incluses)</b>	<b>7,9</b>	<b>7,6</b>	<b>7,8</b>	<b>+ 4 %</b>

- Entreprise : Progression des loyers portée la croissance du patrimoine à fin 2013 de + 4% en immobilier d'entreprise
- Habitat : Stabilité des revenus du fait
  - de la livraison au 2<sup>ème</sup> trimestre des nouveaux logements
  - de la non re-mise en location de 26 biens en sortie de défiscalisation destinés à la vente
- 65 % des revenus locatifs sont générés par les actifs d'immobilier d'entreprise

→ **Une progression des revenus locatifs ponctuellement limitée en raison de livraisons en fin de semestre**



→ FONCIERE

Forte progression des actifs de rendement : + 48,0 M€ (+ 23 %)

M€		30/06/2014	31/12/2013	Variation
Immeubles de Placement (IP)	Immobilier Entreprise	158,8 <sup>(1)</sup>	118,1	+ 40,7
	Immobilier Habitat*	101,1	93,8	+ 7,3
	<b>S/Total Immeubles de rendement en service</b>	<b>259,9</b>	<b>212,0</b>	<b>+ 48,0</b>
	Terrains	55,1	53,5	+1,6
	<b>Total</b>	<b>314,9</b>	<b>265,4</b>	<b>+ 49,5</b>
Immeubles de rendement en cours		22,9	56,8	- 33,9
<b>Total Actifs patrimoniaux (IP)</b>		<b>337,8</b>	<b>322,2</b>	<b>+ 15,6</b>

\* Dont IP destinés à la vente (16,5 M€ au 30/06/2014 – 84 logements)

- Forte progression des immeubles de rendement en service (Centre Commercial E.Leclerc + Résidence Jardins d'Ugo) générateurs de loyers dès le 2<sup>nd</sup> semestre 2014
- Progression des Investissements de 14 M€
- Autres paramètres :
  - + 0,5 M€ de progression de la juste valeur
  - - 0,6 M€ de valeur comptable des IP cédés
  - + 3,3 M€ reclassement net depuis les stocks : terrains PILA en cours

→ **Concrétisation de l'entrée dans une nouvelle dimension**

(1) dont retraitement selon la norme IFRS 11 : -3,4 M€ sur la SCI Kerverguen



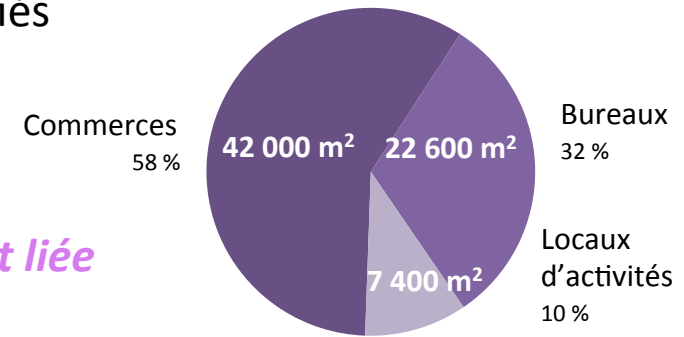


→ FONCIERE

Des actifs de rendement diversifiés de 260 M€

- 72 000 m<sup>2(1)</sup> d'immobiliers professionnels diversifiés pour une valeur de 158,8 M€
  - Taux de location : 90 %
  - Taux de rendement brut <sup>(2)</sup> : 8,2 %

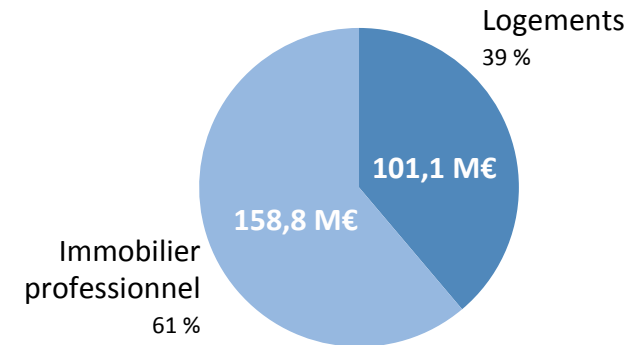
→ *Baisse structurelle du taux de rendement liée au taux de capitalisation DTZ du centre commercial E. Leclerc*



Immobilier professionnel 30/06/2014

- 43 600 m<sup>2</sup> soit 538 logements destinés à la cession à terme, pour une valeur de 101,1 M€
  - Ayant bénéficié des mécanismes de défiscalisation Outre-Mer
  - Taux de location : 92 %
  - Taux de rendement brut <sup>(2)</sup> : 5,1 %

→ *Solide attractivité des biens résidentiels*



Immobilier de rendement 30/06/2014

(1) dont 5 000 m<sup>2</sup> de retraitement selon la norme IFRS 11

(2) Avant inoccupation





→ **PROMOTION**

Un environnement peu favorable au S1 2014

## ■ Logements privés

- **Instabilité fiscale** qui impacte la confiance des investisseurs particuliers :
  - Décision du gouvernement de relancer le logement intermédiaire avec une nouvelle Loi PINEL : demande d'intégration du logement intermédiaire DOM dans le plafond à 18 000€
  - Girardin à l'IR, loi adaptée mais en fin de vie : concentration de la commercialisation en logements privés sur les opérations en DAT 12/2012
  - Girardin à l'IS : marché étroit (Obtention des agréments fiscaux jusqu'en 12/2017)
- Impact du **manque de confiance** des particuliers et des investisseurs malgré des taux bas sur la commercialisation

## ■ Logements sociaux

- **Ralentissement** suite aux modifications des règles de financement qui pénalisent les bailleurs sociaux

→ *Limitation prudentielle des volumes réalisés en Promotion immobilière*

→ *N'impacte pas le développement de la Foncière*



## → PROMOTION

Une activité en net retrait lié à son environnement

M€	Chiffre d'affaires S1 2014	Chiffre d'affaires S1 2013	Variation
<b>Promotion immobilière Immeubles bâtis</b>	<b>12,4</b>	<b>32,6</b>	<b>- 62 %</b>
<i>Dont Promotion immobilière Habitat Privé</i>	5,4	15,4	- 65 %
<i>Dont Promotion immobilière Habitat Social</i>	6,4	10,8	- 41 %
<i>Dont Promotion immobilière Entreprise</i>	0,6	6,4	- 90 %
<b>Ventes Terrains à bâtir</b>	<b>1,3</b>	<b>0,5</b>	<b>+ 180 %</b>
<i>Dont Ventes de parcelles à bâtir Habitat</i>	1,0	0,3	+ 181 %
<i>Dont Ventes Autres Terrains *</i>	0,3	0,1**	+ 178 %
<b>Total Promotion immobilière</b>	<b>13,7</b>	<b>33,0</b>	<b>- 59 %</b>

→ **Nette baisse du chiffre d'affaires dans le bâti**

→ **Rebond des ventes de terrains mais peu significatif**



## → PROMOTION : LOGEMENTS PRIVÉS

Rebond du nombre de réservations au 1<sup>er</sup> semestre 2014

Immobilier résidentiel – Secteur privé	Nombre de logements	Dont ventes actées Au 30/06/2014	Dont réservations Au 30/06/2014	Dont disponibilités Au 30/06/2014
Logements achevés, en stocks au 31/12/13	37	11	8	18
Logements en chantier ou livrés au S1 2014	105	15	44	46
<b>Total Activité S1 2014</b>	<b>142</b>	<b>26</b>	<b>52</b>	<b>64</b>
Total Activité S1 2013	107	32	27	48

- *Approche prudente : diminution volontaire des logements mis en chantier (38 au S1 2014)*
- *Diminution des volumes actés à relativiser par une hausse des réservations (52 contre 27 au S1 2013) dont la transformation reste à confirmer au S2*

RÉUNION D'INFORMATION SFAF  
PRÉSENTATION DES RÉSULTATS SEMESTRIELS 2014  
PARIS - MERCREDI 24 SEPTEMBRE 2014

**RESULTATS**  
SEMESTRIELS 2014



1 - FAITS MARQUANTS

**RÉSULTATS SEMESTRIELS**

3 - PERSPECTIVES

4 - ANNEXES



## → RESULTATS SEMESTRIELS 2014

### Compte de résultat

En millions d'€ - IFRS

	S1 2014	S1 2013	Variation	
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>23,1</b>	<b>42,3</b>	<b>- 19,2</b>	<b>- 45 %</b>
<b>Résultat des activités</b>	<b>4,6</b>	<b>7,5</b>	<b>- 2,8</b>	<b>- 38 %</b>
Variation juste valeur	0,5	4,5	- 3,7	- 89 %
Plus-value de cessions	0,3	0,2	+ 0,1	+ 55 %
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>5,8</b>	<b>12,3</b>	<b>- 6,4</b>	<b>- 53 %</b>
Résultat financier	- 2,2	- 3,0	+ 0,7	+ 15 %
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>3,6</b>	<b>9,3</b>	<b>- 5,7</b>	<b>- 61 %</b>
Impôt sur les résultats	- 1,4	- 3,2	+ 1,8	NS
<b>Résultat net</b>	<b>2,2</b>	<b>6,1</b>	<b>- 3,8</b>	<b>- 63 %</b>
<b>Résultat net Part du Groupe</b>	<b>2,3</b>	<b>6,0</b>	<b>- 3,7</b>	<b>- 61 %</b>
<b>Cash flow courant</b>	<b>2,9</b>	<b>4,9</b>	<b>- 2,0</b>	<b>- 40 %</b>

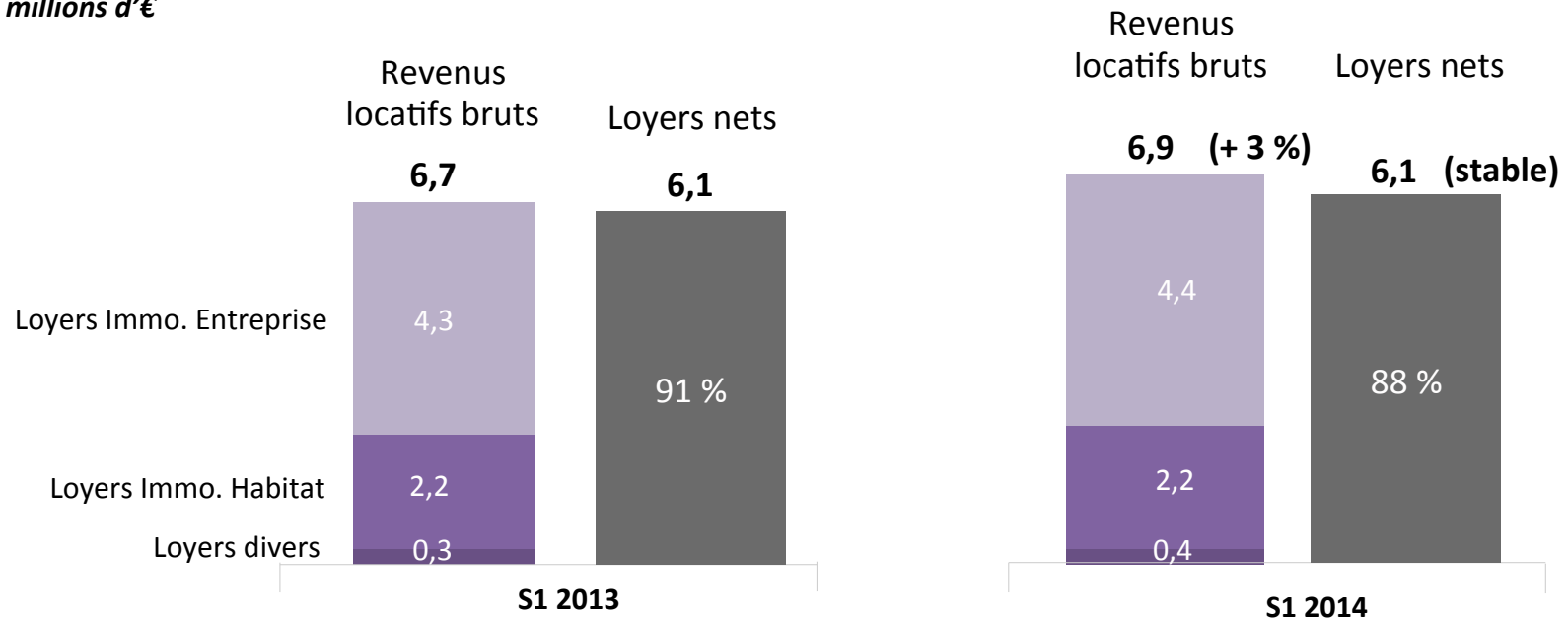
→ *Résultat net porté par la Foncière et la baisse des taux*



## → RESULTATS SEMESTRIELS 2014

Foncière : haut niveau de rendement net

En millions d'€



- Hausse ponctuelle des charges non répercutées aux locataires liées à la vacance des biens mis en vente (1 actif tertiaire et des logements en sortie de défiscalisation )

→ **EBITDA\* à 88 %**

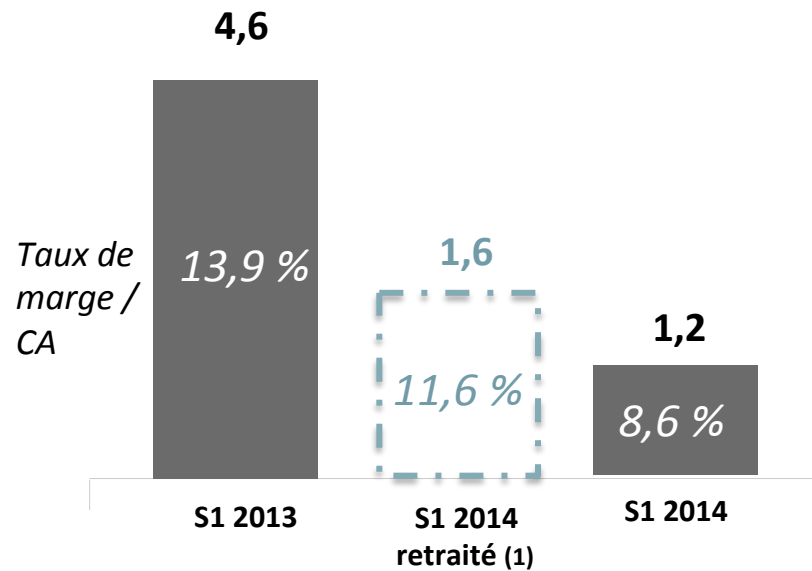


## → RESULTATS SEMESTRIELS 2014

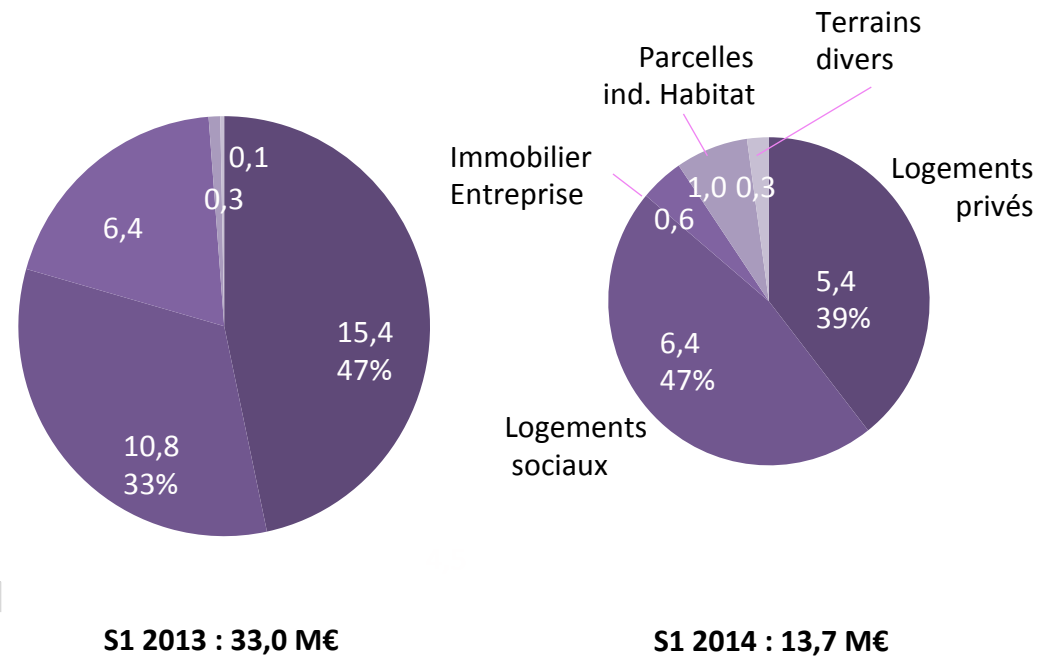
Promotion : marge de 1,2 M€

En millions d'€

### Marge activité Promotion immobilière



### Répartition du CA Promotion



### → Taux de marge global en net retraité

- mix-produits moins favorable (taux 11,6 %)
- Impact ponctuel de 0,4 M€ de charges pour défaillance de fournisseurs (-3 pts à 8,6%)

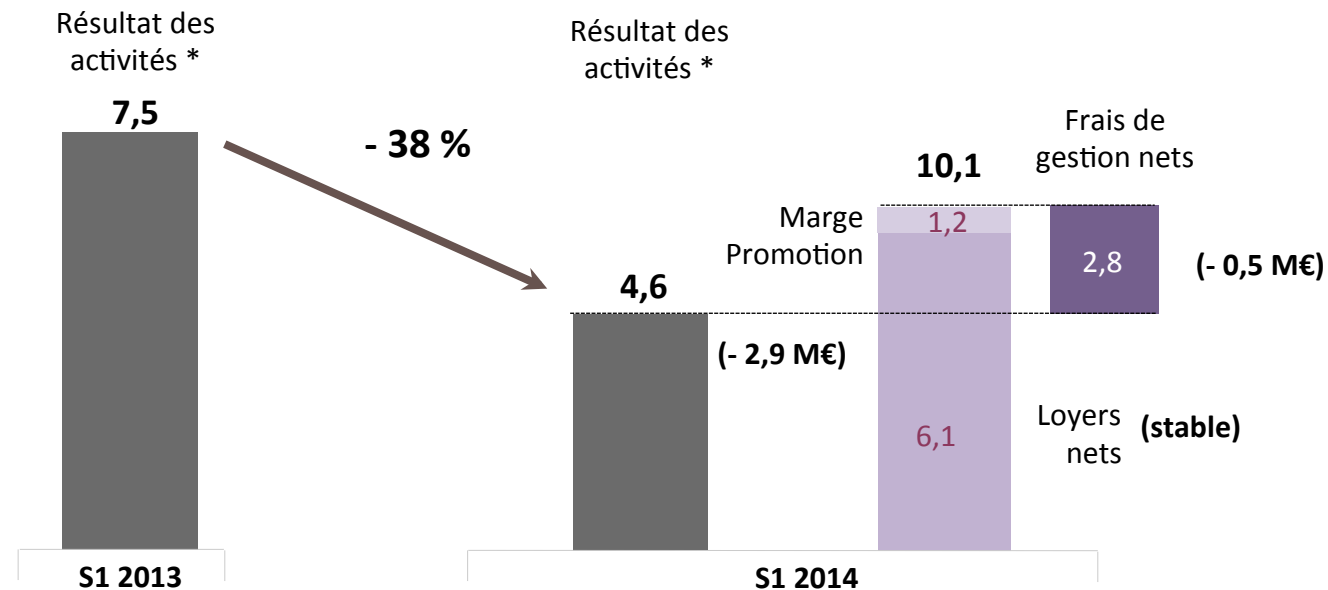




## → RESULTATS SEMESTRIELS 2014

Résultat des activités : 4,6 M€, - 38 %

En millions d'€



- Baisse du résultat des activités liée au fort recul des ventes en promotion
- Activité de Foncière : 84 % de la marge totale d'activité au S1 2014 vs 58 % au S1 2013
- Rigueur des frais de gestion nets (-0,5M€)

→ *Contribution structurellement croissante de la Foncière à la formation du résultat des activités*

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

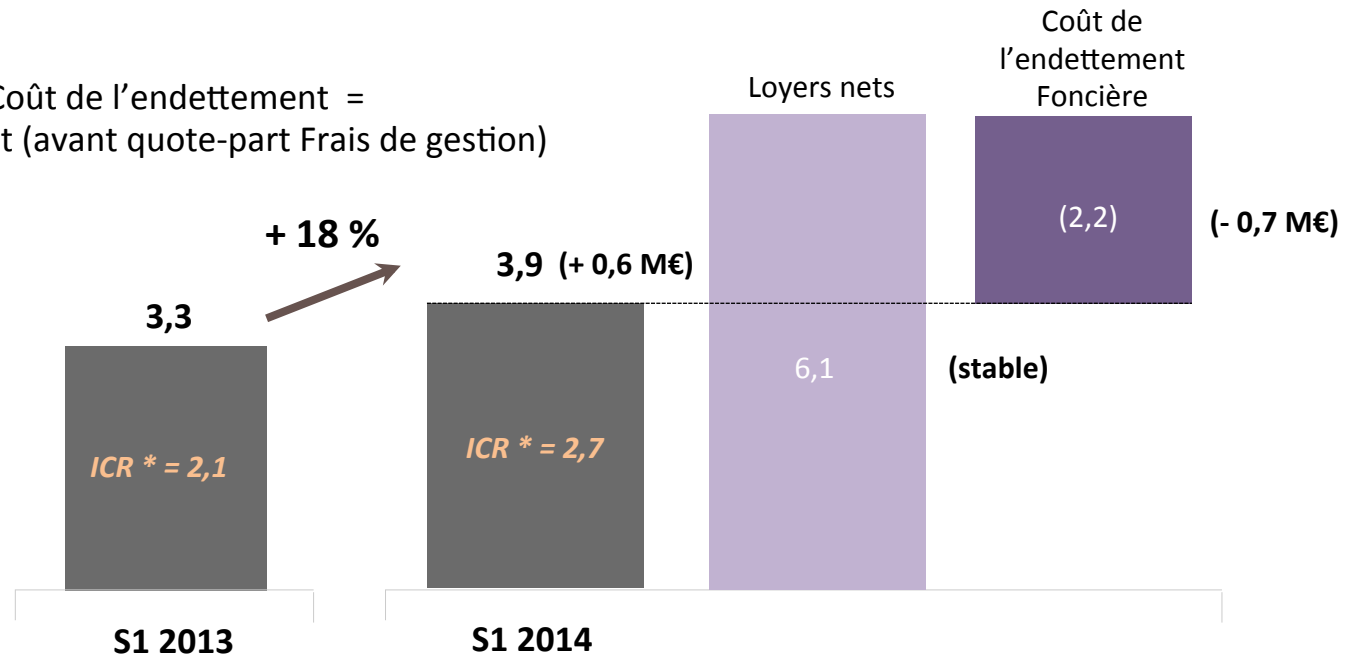


## → RESULTATS SEMESTRIELS 2014

Un développement équilibré de la Foncière

En millions d'€

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



- Recul conjoncturel du coût de l'endettement (-0,7M€)
  - Baisse du taux moyen estimé de 0,3 pt
  - Remboursement de 7,9 M€ de capital au S2 2013
  - Acquisition des parts CDC de SCI: fin du TRI garanti entre 7% et 10%
  - Immobilisation des charges d'intérêts sur les opérations en cours d'investissement (Hyper E.Leclerc...)

→ ICR à fin 2014 attendu au même niveau que 2013

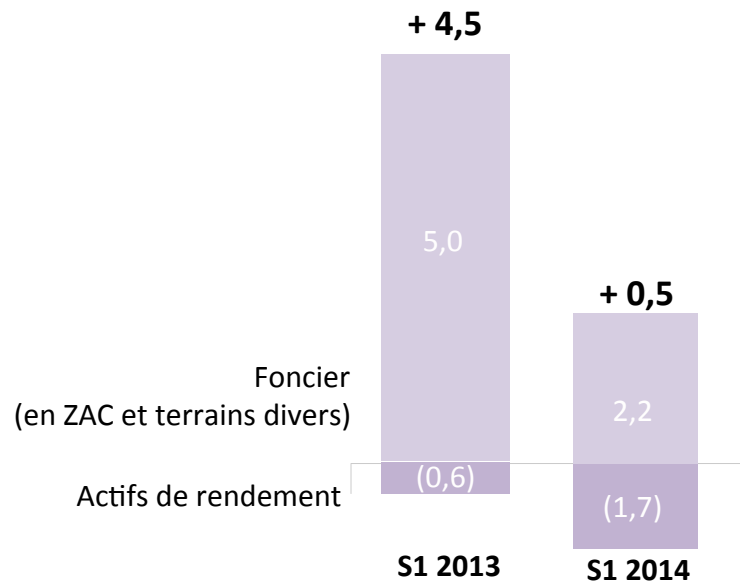


## → RESULTATS SEMESTRIELS 2014

Variation de la juste valeur : + 0,5 M€

En millions d'€

Variation de la juste valeur des IP \*



Revalorisation nette au S1 2014 de + 0,5 M€

Foncier : + 2,2 M€

- Nouveaux droits à construire

Immeubles de rendement : - 1,7 M€

- Impact de la hausse des droits d'enregistrement
- Baisse des valeurs de référence dans un marché atone

→ Nouveaux droits à construire, moteurs de futurs développements

→ Baisse technique de la valorisation des actifs de rendement

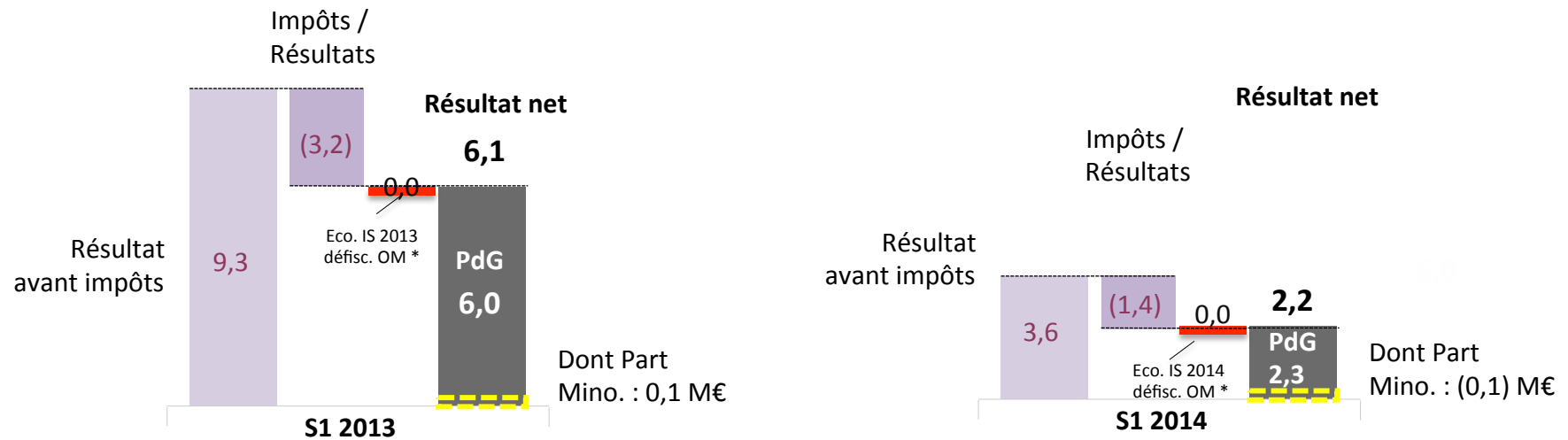


## → RESULTATS SEMESTRIELS 2014

Un Résultat net PdG de 2,3 M€

En millions d'€

### Formation du Résultat net PdG



- Taux d'IS normalisé au S1 mais impact de la taxe de 3% sur dividendes
- Dans l'attente de l'agrément de nouvelles opérations « défiscalisantes\* » à/c de S2 : 95 logements, soit une économie nette (IS + JV) d'environ 4,5 M€

→ **Résultat net Part du Groupe à 2,3 M€**



## → RESULTATS SEMESTRIELS 2014

Une structure bilancielle équilibrée et solide

En millions d'€ - IFRS

Actif	30/06/14	31/12/13
<b>Actif non courant</b>		
Immeubles de placement	298,4	248,3
Immeubles de placement en cours	22,8	56,7
IP destinés à la vente	16,5	17,0
Actifs financiers	3,3	2,1
Autres actifs	6,4	6,0
<b>Actif courant</b>		
Stocks et encours	72,0	63,3
Clients et autres débiteurs	15,4	14,3
Trésorerie et équivalents	6,8	15,4
<b>Total Actif</b>	<b>441,6</b>	<b>423,1</b>

Passif	30/06/14	31/12/13
<b>Capitaux propres</b>		
Groupe	161,7	163,5
Intérêts minoritaires	0,9	1,0
<b>Passif non courant</b>		
Dettes financières MLT	192,2	179,3
Impôts différés	28,7	28,3
Autres passifs non courants	0,6	0,5
<b>Passif courant</b>		
Dettes financières CT	24,4	20,3
Fournisseurs	30,4	28,4
Autres passifs courants	2,6	1,2
<b>Total Passif</b>	<b>441,6</b>	<b>423,1</b>

→ **Progression globale des stocks liée aux opérations d'aménagement**  
 Diminution des stocks de produits finis à 16,2 M€ Vs 19,7 M€ au 31/12/2013  
 et 27,1 M€ au S1 2013

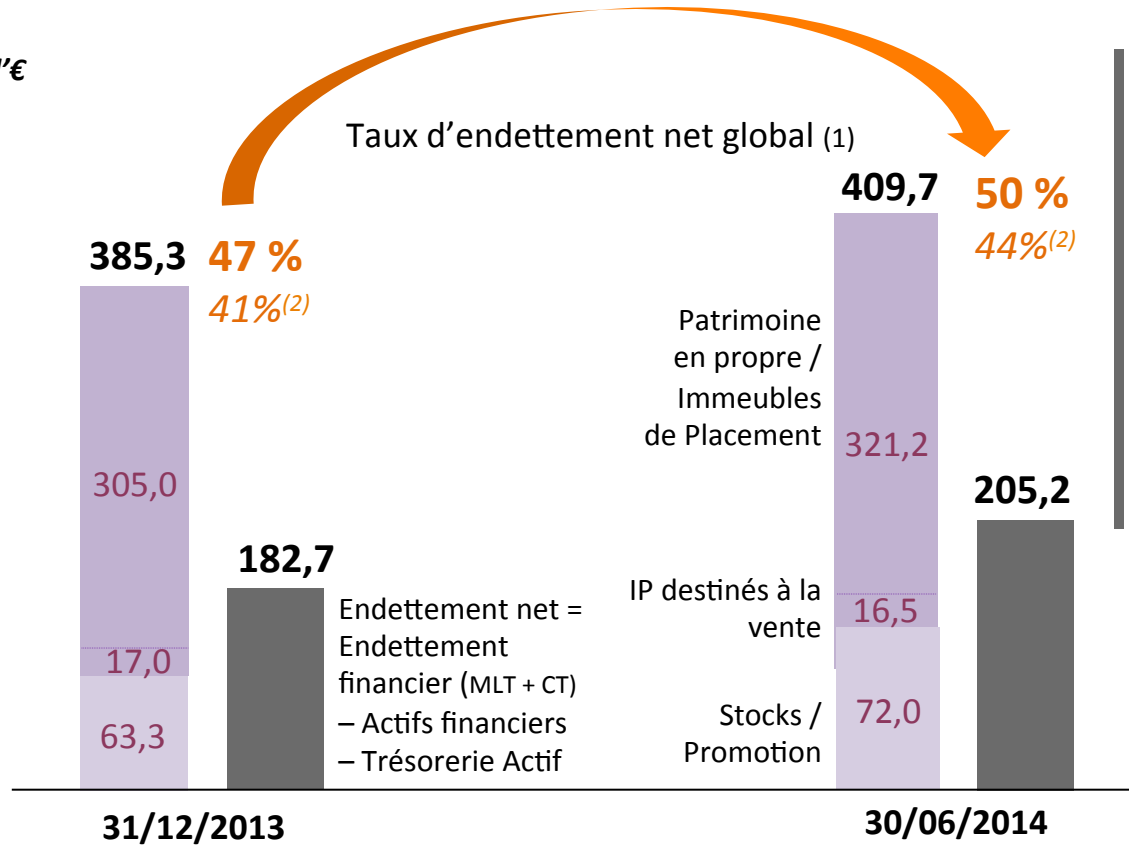
→ **Accroissement du portage en trésorerie d'opérations d'aménagement**



## → RESULTATS SEMESTRIELS 2014

Progression ponctuelle du niveau d'endettement net

En millions d'€



### Financement assuré :

- OCEANE de 26,5 M€ (2019)
- Emprunt AFD de 35 M€ mobilisé à hauteur de 20,0 M€
- Emprunt AFD PILA de 21 M€ mobilisé à hauteur de 7,6 M€
- Un financement sécurisé / dette financière long terme, en taux fixe pour plus de 60 %, à 85 % sans covenants

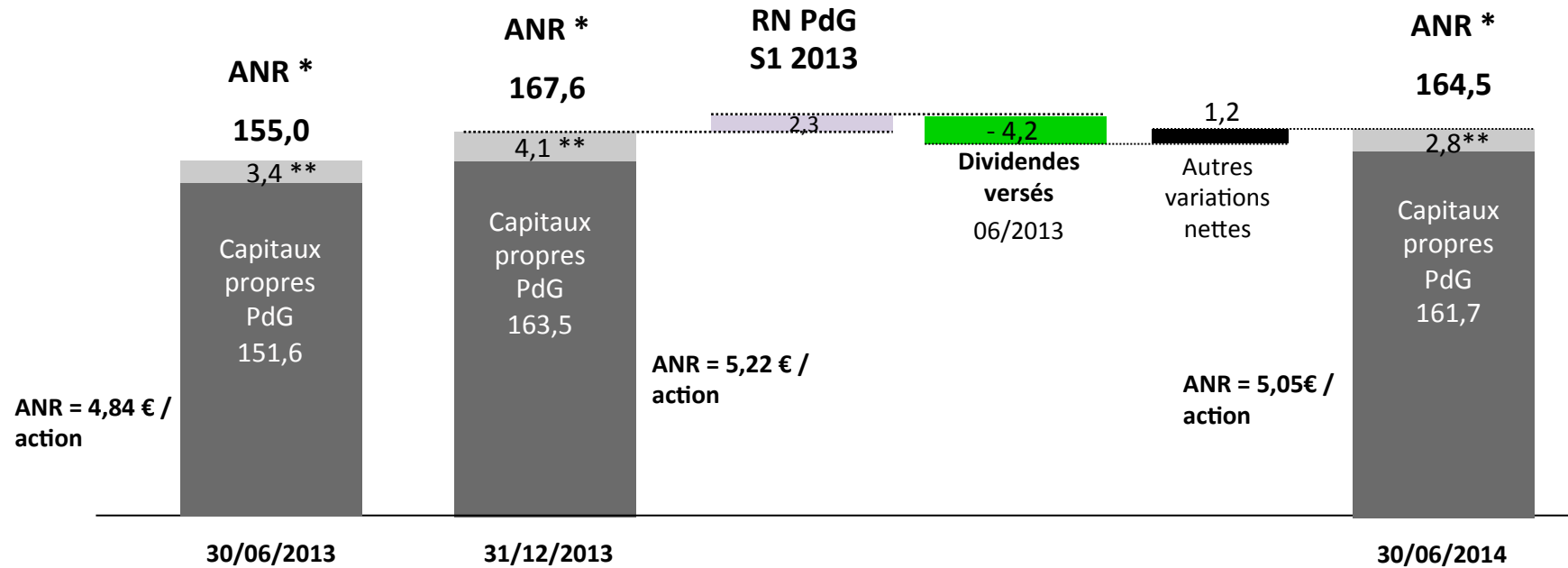
- *Un taux d'endettement de 50% (44% hors OCEANE)*
- *Un niveau d'endettement net global qui accompagne le développement de la Foncière*



## → RESULTATS SEMESTRIELS 2014

ANR en hausse de 6 % sur 1 an

En millions d'€



- Un double profil : Promoteur et Foncière
- Un ANR (« hors droits ») proche des capitaux propres

→ **Un ANR de 5,05 € par action (+ 6 % vs. 30/06/13), après versement d'un dividende de 0,13 € / action en 06/2014**



**La Foncière atteint au 30 juin 2014 une taille critique  
en immeubles de rendement en service**

**qui assure désormais la capacité du Groupe  
à générer du cash flow récurrent**



RÉUNION D'INFORMATION SFAF  
PRÉSENTATION DES RÉSULTATS SEMESTRIELS 2014  
PARIS - MERCREDI 24 SEPTEMBRE 2014

**RESULTATS**  
SEMESTRIELS 2014



- 1 - FAITS MARQUANTS
- 2 - RÉSULTATS SEMESTRIELS
- PERSPECTIVES**
- 4 - ANNEXES



→ FONCIERE

S2 2014 : une nouvelle dimension

## Immobilier professionnel

- « L'effet Parc d'activités du Portail »
  - Centre Commercial E.Leclerc : premiers loyers au S2 2014
  - Retail Park : livraison prévue en novembre 2014
  - Entrepôt logistique de Soredip (CFAO) : poursuite des travaux, livraison S1 2015
- ➡ **Progression des loyers de 3,5 M€ dès 2015, soit + 20 % /aux revenus bruts 2013**
  
- De nombreux projets en cours ou à l'étude
  - Commerces à Beauséjour
    - 1 000 m<sup>2</sup> en cours sur Villa Anthurium et Canopée, et centre commercial (1 400 m<sup>2</sup> SV)
  - Centre commercial à Marie Caze (2 500 m<sup>2</sup>)
- ➡ **Confirmation des objectifs de croissance des revenus locatifs bruts en 2014 : + 7 %, soit 15 M€ vs 14 M€ en 2013**





## Immobilier résidentiel : une gestion dynamique et innovante

- **PILA :**
    - Production de 118 logements pour une livraison au S1 2015
    - 3 programmes pour 95 logements prêts à démarrer : agrément en cours pour une économie nette potentielle (IS + JV) d'environ 4,5 M€
    - Objectif 100 logements par an jusqu'en 2017 (fin Girardin)
  - **Sortie de défiscalisation**
    - Poursuite des cessions de 33 logements en sortie de défiscalisation (6 ans) portant l'offre potentielle globale à 117 lots
- *Un objectif de 500 logements PILA livrés à horizon 2020 pour les centres villes*

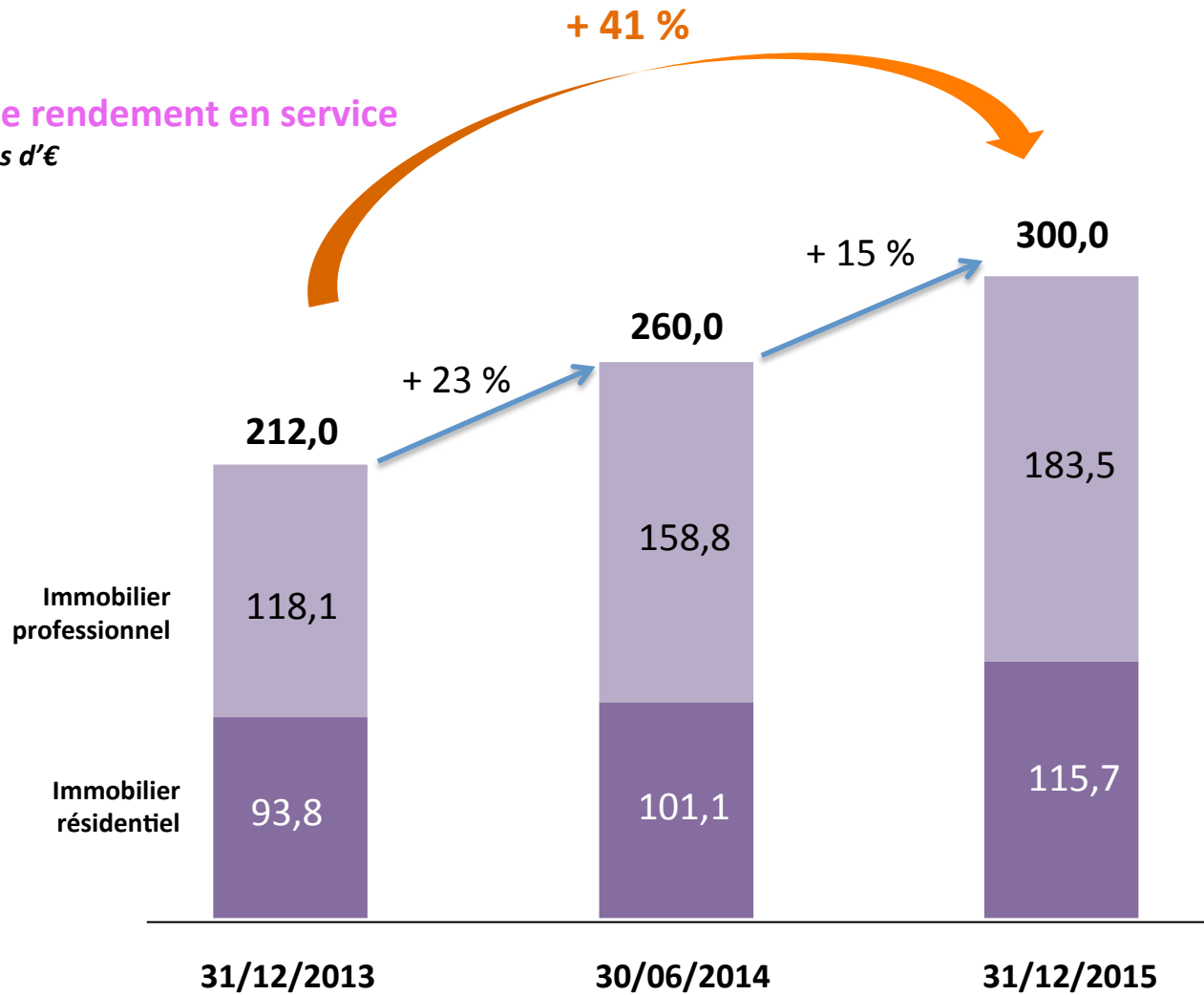




→ FONCIERE

300 M€ d'actifs de rendement au 30 juin 2015

Actifs de rendement en service  
En millions d'€





- Logements intermédiaire : réactivité dans l'attente de la confirmation des réformes annoncées
  - Innovation : succès prometteur d'une nouvelle offre « OPTIMA » à prix réduit (-15 %) avec un programme pilote de 37 logements à Beauséjour
  - Sensibilisation du gouvernement sur le logement intermédiaire Outre-mer (plafond DOM de 18 000 €)
- Logements sociaux : reprise de la production mais report de programmes sur fin 2014/début 2015 lié au nouveau contexte financier pour les bailleurs sociaux
- Terrains à bâtir : rebond au S2 avec 24 réservations en cours (vs 5 ventes au S1)
  - **Une offre innovante en logements**
  - **Décalage du rebond dans le logement social**



→ **PROMOTION**

S2 2014 : une approche réactive et prudente

■ Immobilier professionnel : une offre diversifiée

- Lancement du programme TechSud à Saint-Pierre par une SCCV (CBo Territoria à 50 % avec SEMADER)

- 1<sup>er</sup> tranche 2 100 m<sup>2</sup> SU
- Livraison fin 2015



*Kawéni - Mayotte*

- Quartier d'affaires sur 1,2 Ha à Mayotte

- PC obtenu pour 12 000 m<sup>2</sup> de SU en bureaux
- Démarrage des travaux prévu en 2015 suivant la commercialisation

- Pipeline de 5 projets en tertiaire (3 000 m<sup>2</sup> chacun) en discussion avec des institutionnels et des entreprises

- Dont 2 options en attente d'obtention des financements par les investisseurs

→ **Bonnes perspectives dans l'immobilier d'entreprise dès 2015**



- Foncière : pari réussi qui sécurise la rentabilité du Groupe
    - Désormais activité phare du Groupe avec 260 M€ d'immeubles de rendement au 30 juin et plus de 300 M€ en service dès mi 2015
    - Objectif de croissance des revenus locatifs bruts de + 7 % à 15 M€ à fin 2014, avant une montée en puissance à plus de 18,5 M€ attendus en 2015
  - Promotion : un de nos leviers financiers de développement de la Foncière
    - Hausse des réservations : progression attendue du Chiffre d'Affaires au S2
    - Reprise dans le professionnel pour 2015
- *Le S1 démontre la moindre sensibilité du Résultat Net à la variation du CA Promotion dont nous attendons une amélioration significative au S2*



- Prochains rendez-vous
  - Chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2014 : Mercredi 12 novembre 2014, après bourse
  
- Contact
  - Fabien Weill, Directeur Administratif et Financier
  - [direction@cboterritoria.com](mailto:direction@cboterritoria.com)

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







- 1 - FAITS MARQUANTS
- 2 - RÉSULTATS SEMESTRIELS
- 3 - PERSPECTIVES
- 4 - ANNEXES



→ **IMMOBILIER RESIDENTIEL**  
Projets à l'étude et en cours

**Livraisons**  
**2014**

Le Clos des Bancouls  
30 logements sociaux



Les Balcons de Beauséjour  
42 logements en Promotion



Les Jardins d'Ugo tranche 2  
51 logements en Patrimoine



Cap Jasmin  
30 logements sociaux





## →IMMOBILIER RESIDENTIEL

Projets à l'étude et en cours

### Livraisons 2015

Grand Voile  
31 logements sociaux



Canopée 1  
55 logements PILA



Le Belem 2  
38 logements en Promotion



Les Jardins du Portail  
42 logements sociaux



Villa Anthurium  
63 logements PILA et commerces



Les Jardins d'Ugo tranche 3  
36 logements en Promotion



Le Victorieux  
30 logements sociaux



L'Octant 1  
28 logements en Promotion





## → **IMMOBILIER RESIDENTIEL** Projets à l'étude et en cours

### **Livraisons 2016**

Canopée 2  
45 logements PILA



Roche Topaze  
44 logements sociaux



Bois de Chandelle  
38 logements en Promotion



Les Terrasses du Verger  
36 logements sociaux



Venda  
27 logements PILA



Le Patio des Iris  
23 logements PILA et commerces



Les Grenats  
33 logements sociaux



**Et plus de 300  
autres logements  
à l'étude**



→ **IMMOBILIER PROFESSIONNEL**  
Projets à l'étude et en cours

## Livraisons Patrimoine 2014/2015

Complexe loisirs  
2 300 m<sup>2</sup> en Patrimoine



SOREDIP  
6 000 m<sup>2</sup> en Patrimoine



p. 46/57

Retail Park Portail  
4 000 m<sup>2</sup> en Patrimoine



Quick  
500 m<sup>2</sup> en Patrimoine





## →IMMOBILIER PROFESSIONNEL

Projets à l'étude et en cours

### Livraisons

## 2016

La Balance 2  
3 700 m<sup>2</sup> en Promotion



Ateliers du Portail  
1 000 m<sup>2</sup> en Promotion



p. 47/57

Le Belvédère  
800 m<sup>2</sup> en Promotion



TechSud  
2 200 m<sup>2</sup> en Promotion



Institut médico éducatif  
2 600 m<sup>2</sup> en Promotion



Tamarins Quartier d'Affaires  
3 000 m<sup>2</sup> en Promotion



Kawéni Mayotte  
12 500 m<sup>2</sup>  
en Promotion et  
Patrimoine





## → FONCIERE : UNE NOUVELLE OFFRE HYBRIDE

PILA : L'accession « différée » à la propriété

- **L'accession « différée » à la propriété, une innovation CBo Territoria**
    - **Ambition** : permettre à la classe moyenne d'accéder à la propriété
    - **Principe** : location de logements à la classe moyenne qui leur seront proposés à la vente au terme des 6 ans dans des conditions avantageuses
    - **Levier** : CBo Territoria redistribue à l'acquéreur 70 % de l'économie d'IS dont elle bénéficie avec la loi Girardin en investissant dans un patrimoine résidentiel locatif
    - **Atout clé** : le prix d'acquisition du logement dans 7 ans est :
      - ➔ déterminé au moment de la signature du bail de location
      - ➔ avec une promesse unilatérale de vente de l'ordre de 20 % inférieure à la valeur du bien neuf
- *Une offre qui s'appuie sur les expertises Foncière/Promotion de CBo Territoria et sur la Loi Girardin à l'IS...*
- *...pour faciliter l'accession à la propriété des classes moyennes respectant les plafonds de ressource du logement intermédiaire*





## → FONCIERE : UNE NOUVELLE OFFRE HYBRIDE

PILA : L'accession « différée » à la propriété

- **Soutien financier de l'AFD avec un prêt de 21 M€ sur 20 ans pour 163 logements**
  - Etablissement public, l'AFD accompagne ce projet qui s'inscrit dans le cadre du soutien à l'innovation pour l'accession à la propriété des classes moyennes dans les DOM
- **Financement *ad hoc* innovant :**
  - Premier prêt expérimental sur mesure pour la promotion du logement intermédiaire (60 % du financement) :
    - Durée : 20 ans
    - Taux : Euribor 6 mois + 270 pbs
    - Garantie hypothécaire
    - Possibilité de remboursement anticipé sans pénalités lors des cessions par tranche après 7 ans
  - Fonds propres : 40 % de la valeur restants sont apportés par CBo Territoria (100 % de l'économie d'impôt et le foncier aménagé)

→ *Sécurisation de l'offre dans la durée avec un partenaire public de premier plan*



## → FONCIERE : UNE NOUVELLE OFFRE HYBRIDE

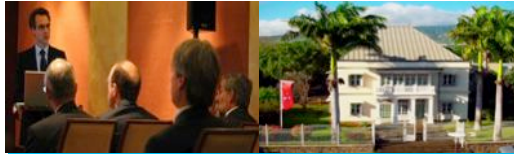
PILA : L'accession « différée » à la propriété

### ■ Nos objectifs

- 2015 : 118 logements livrés
- 2016 : 95 logements livrés
- D'ici 2020 : 500 logements sur les quartiers durables développés par le Groupe

### ➔ Une réponse pour poursuivre le développement des quartiers créés par CBo Territoria

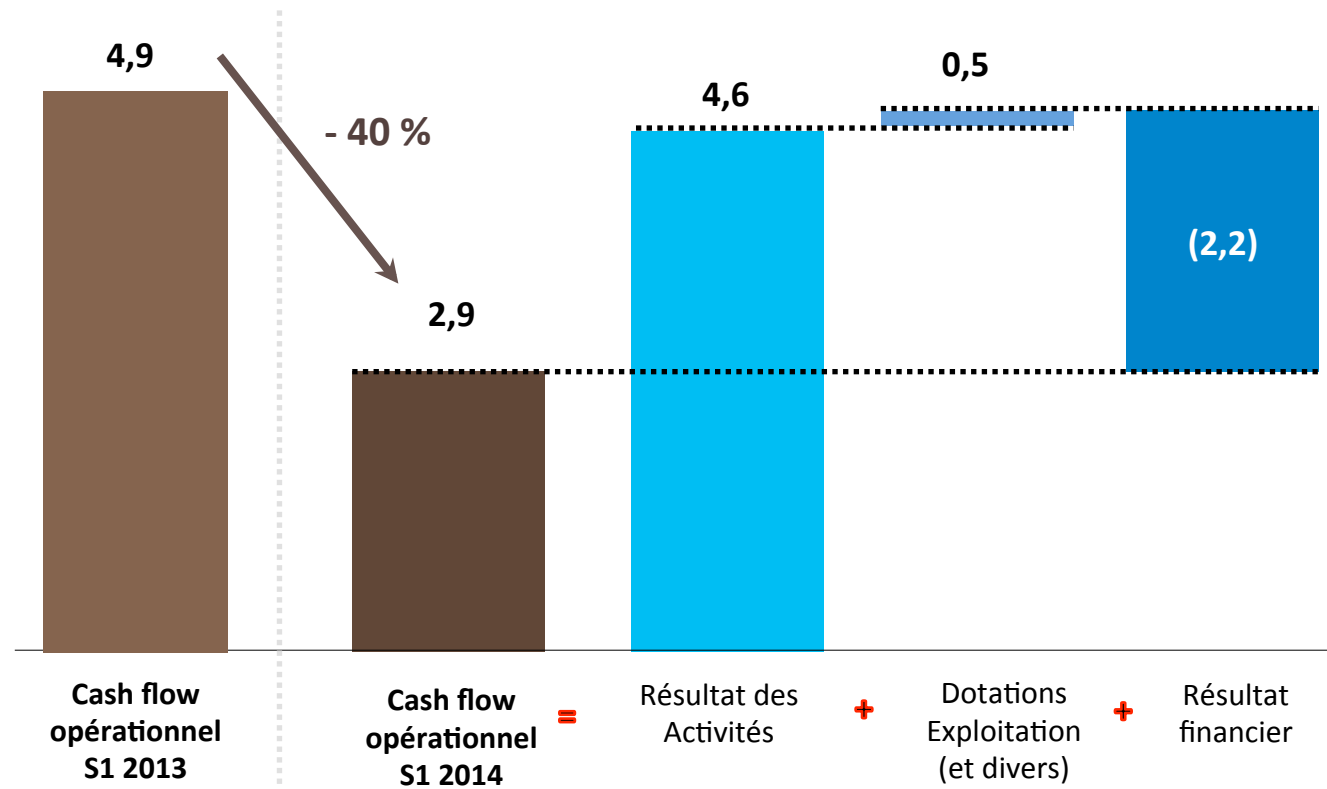




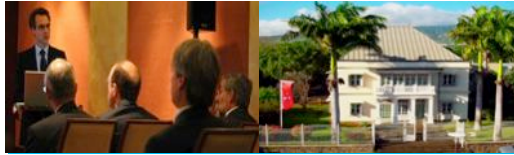
## → RESULTATS SEMESTRIELS 2014

Cash flow courant : 2,9 M€, - 40 %

En millions d'€



→ *Recul du cash flow courant en lien avec la forte baisse de l'activité de Promotion*

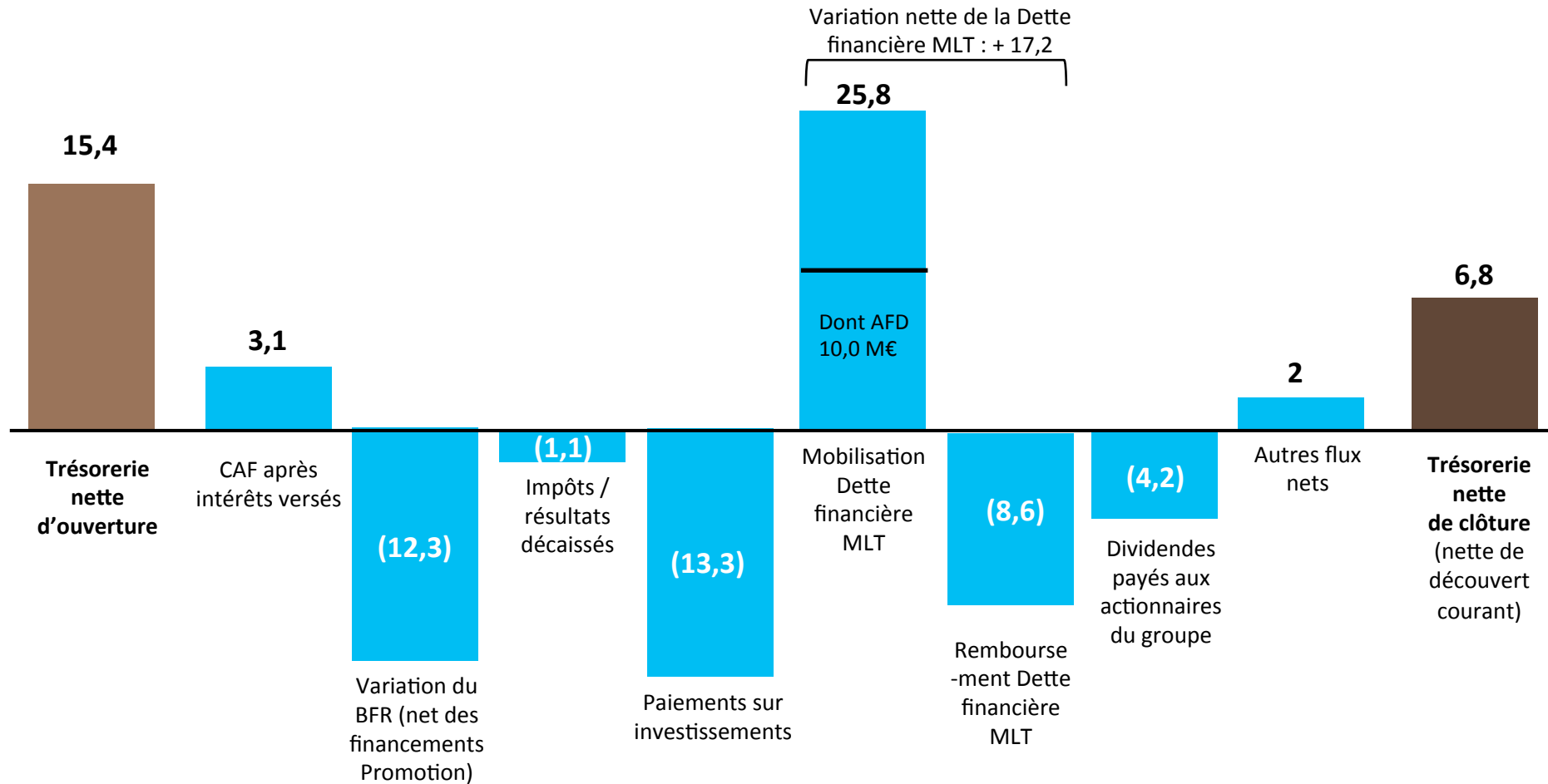


## → RESULTATS SEMESTRIELS 2014

TFT : gestion maîtrisée des flux de trésorerie

En millions d'€

### Flux de trésorerie S1 2014



→ La trésorerie disponible en début d'exercice est mobilisée pour porter les stocks et préfinancer les opérations d'aménagement et patrimoniales

p. 52/57 → Les emprunts MLT sont mobilisés à l'état d'avancement, en fonction des besoins

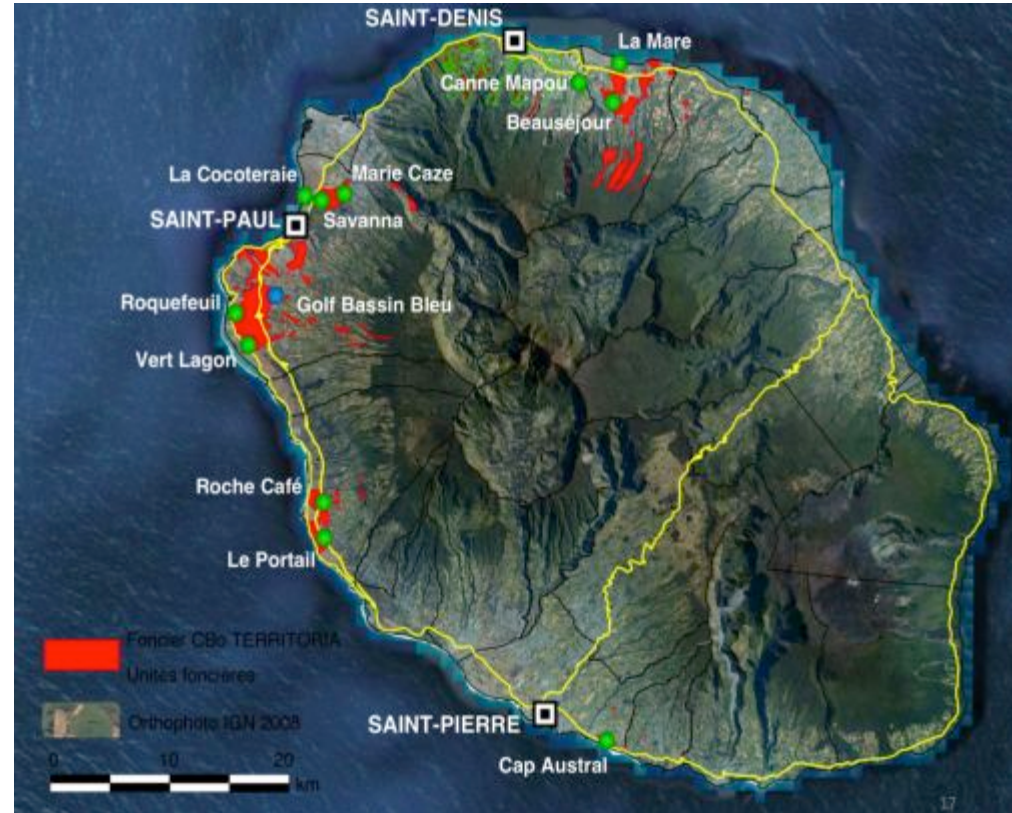




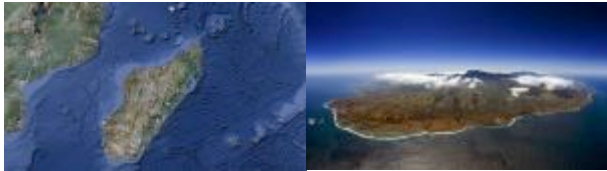
→ **CBo TERRITORIA**

Développeur immobilier sur son propre foncier

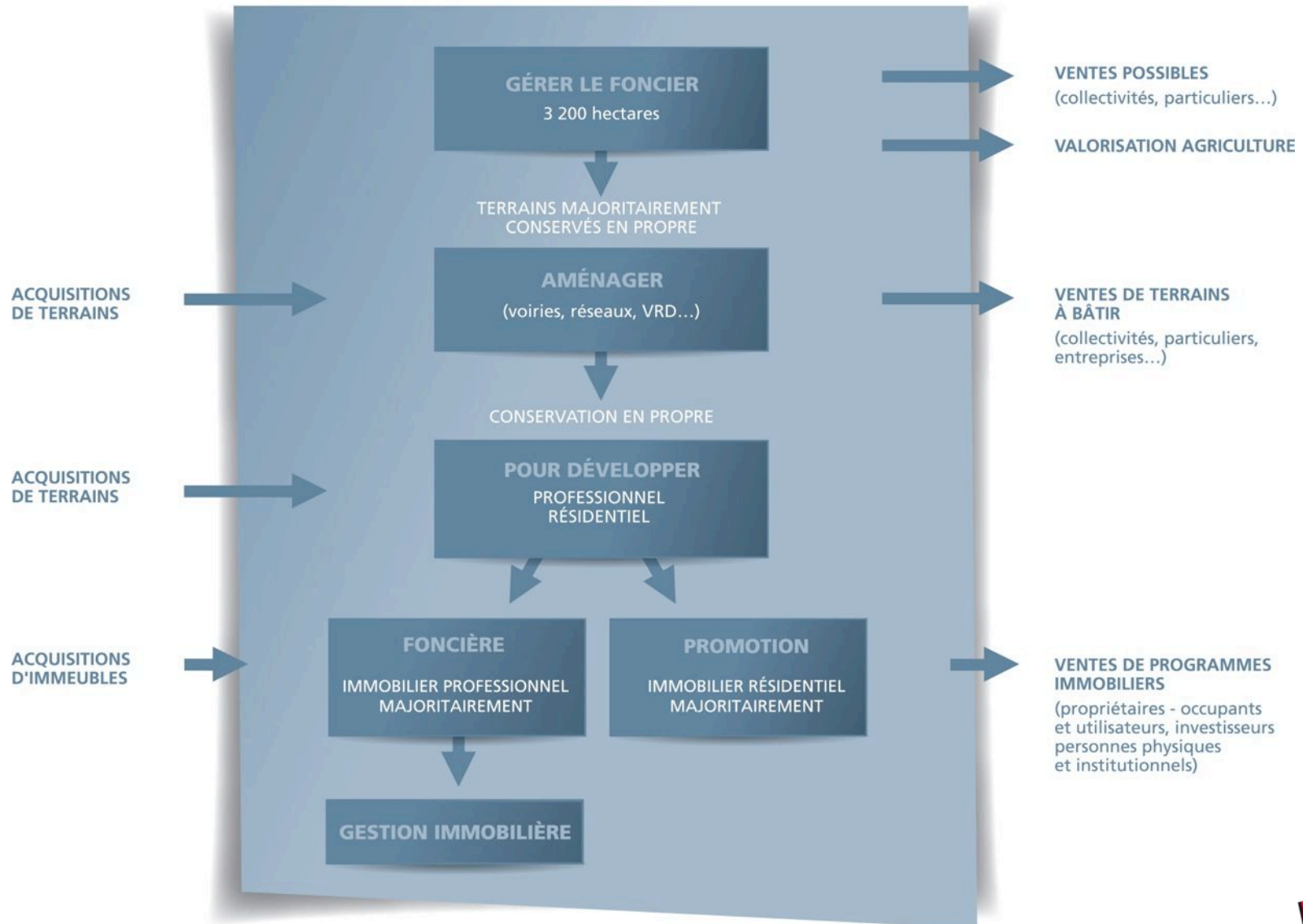
- Une réserve foncière exceptionnelle
  - 3 000 hectares à proximité des pôles économiques
  - Sur un département au foncier constructible rare
- Une forte visibilité : 180 ha en cours d'aménagement
  - Développement de « quartiers à vivre » et de « quartiers d'affaires »
  - Un potentiel constructible maîtrisé de 2 700 logements et 86 000 m<sup>2</sup> SU en Immobilier professionnel

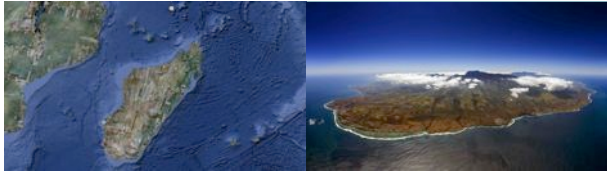


→ **CBo Territoria, 1<sup>er</sup> aménageur-promoteur-foncière à La Réunion**



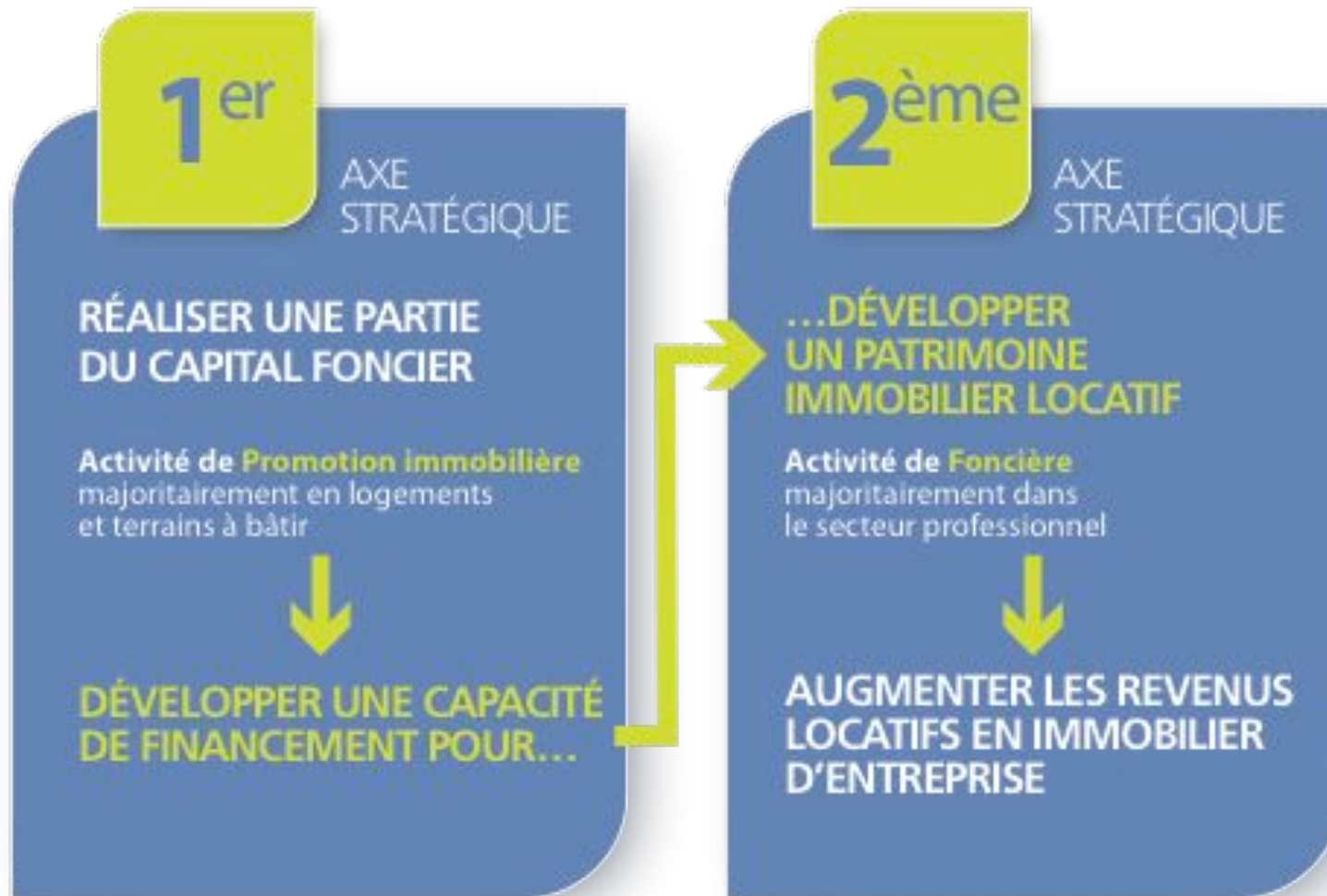
## → CBo TERRITORIA Les métiers

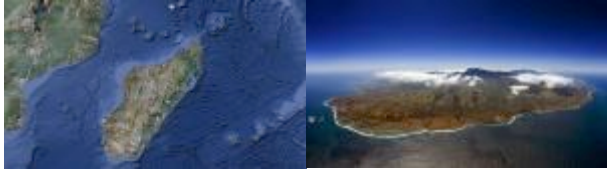




→ **CBo TERRITORIA**

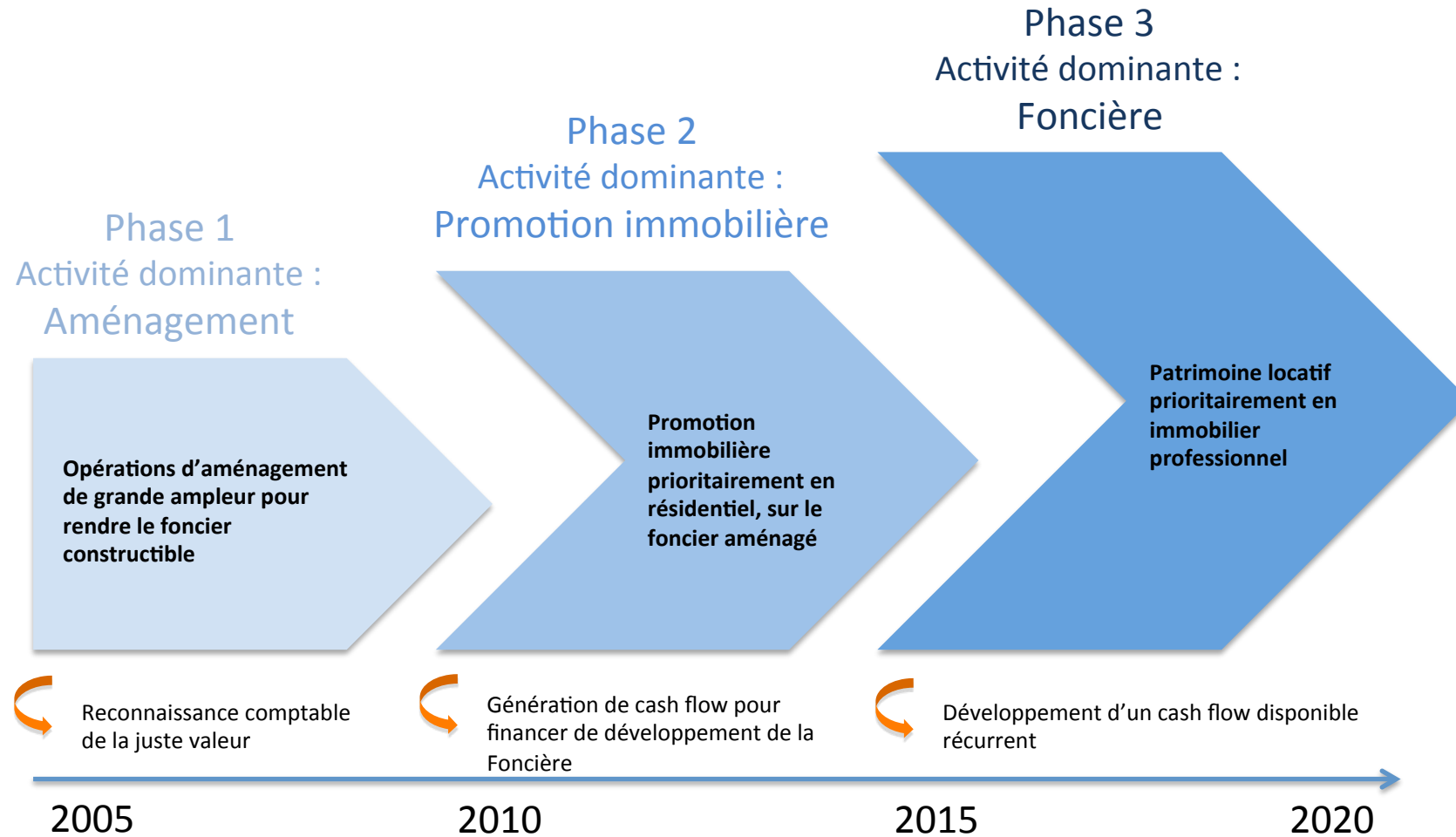
Un modèle de développement reposant sur 2 axes





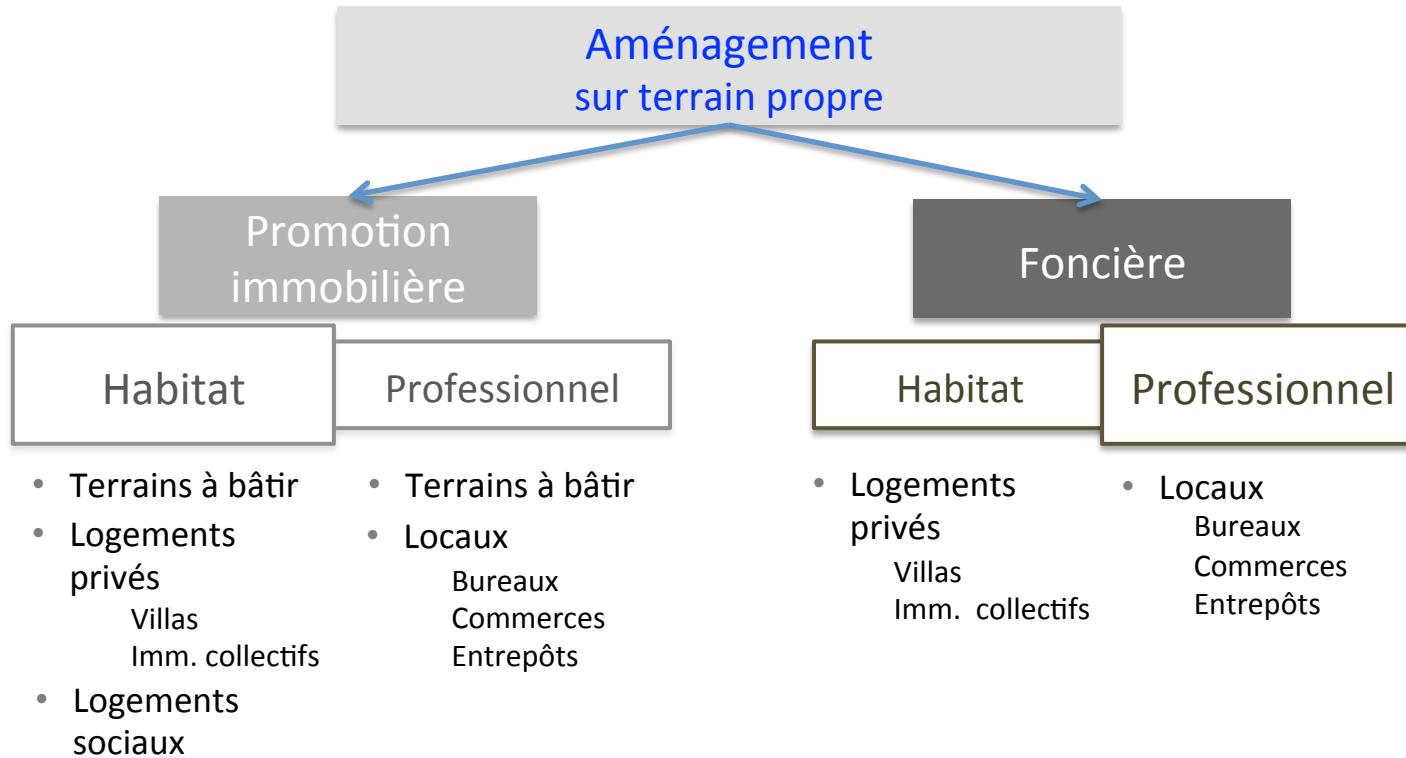
→ **CBo TERRITORIA**

3 phases majeures de développement

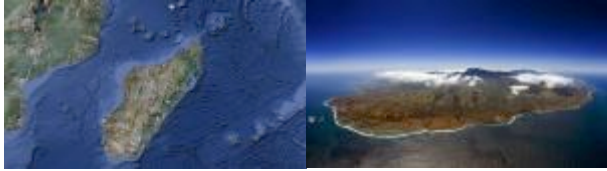


→ *Une histoire de création de valeur qui s'écrit sur le long terme avec un objectif de transformation du foncier en patrimoine locatif*

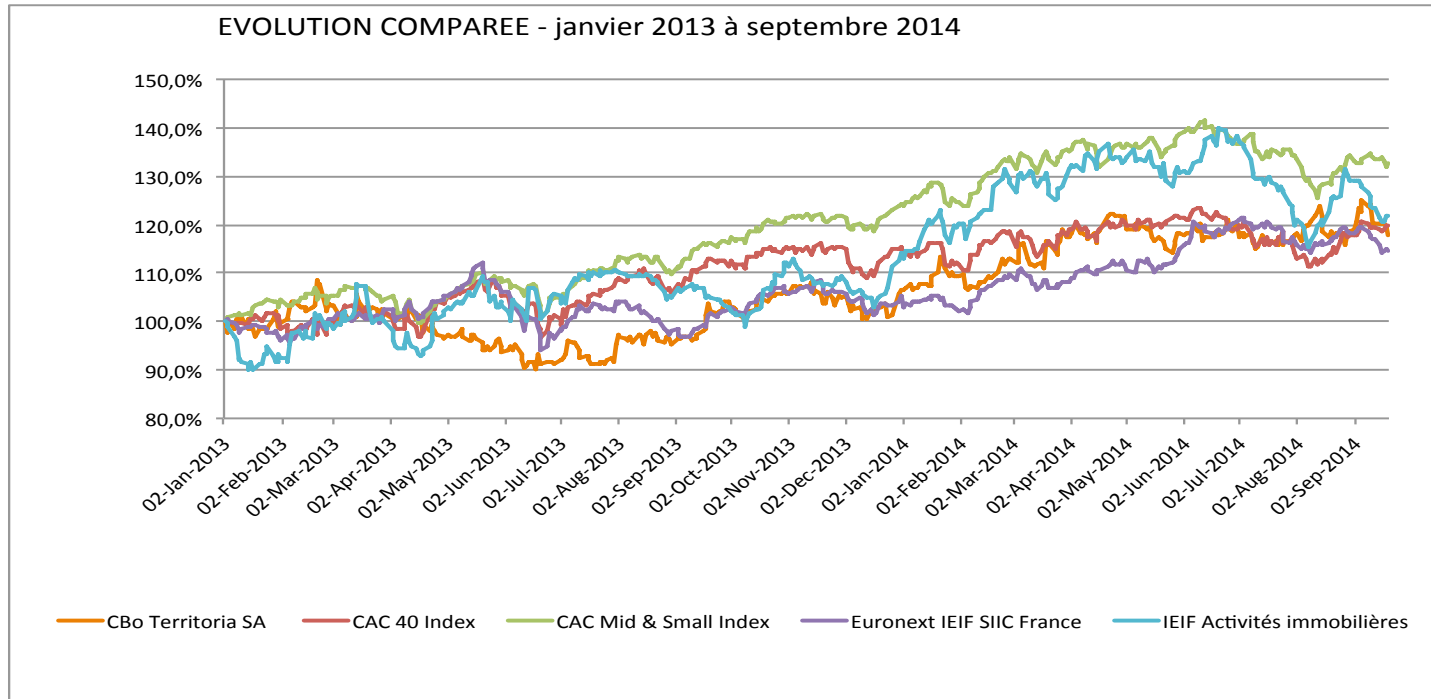




- *Des activités diversifiées qui permettent de pondérer les risques sur un territoire insulaire*
- *Une exposition aux ventes en défiscalisation limitée à 35 % du chiffre d'affaires global*
- *Une capacité à adapter son offre et à s'ouvrir de nouveaux marchés (institutionnels, logement social, propriétaires occupants...)*



- Une capitalisation boursière de 117 M€ au 18 septembre 2014



→ Mnémo : CBOT, Code ISIN : FR0010193979  
→ NYSE EURONEXT C

### Répartition du capital



**Flottant :** 81 %  
**Hendigo :** 19 %

Nombre d'actions au 31.06.2014 : 32 165 927