RESULTATS 2013 ANNUELS

CBo Territoria

Aménageur Promoteur Foncière
Société cotée sur NYSE Euronext C

RÉUNION
D'INFORMATION
SFAF

PRÉSENTATION
RÉSULTATS
ANNUELS 2013

PARIS
MERCREDI
19 MARS 2014



→INDICATEURS CLES 2013

Une contribution croissante de l'activité de Foncière

- Un niveau d'activité conforme aux attentes avec un CA total de 80,8 M€, - 26 %
  - CA Promotion immobilière : 62,1 M€, - 32 %
  - Revenus locatifs bruts : 14,0 M€, + 7 %
- Nouvelle revalorisation des actifs immobiliers : + 4,0 M€
- Hausse du Résultat net PdG à 17,7 M€, + 9 % (0,55 €/action)
  - Résultat des activités : 16,0 M€, - 19 %
- Capacité financière renforcée pour assurer le développement de la Foncière
  - Dette MLT sécurisée pour les projets identifiés
  - Cash flow courant 2013 : 11,8 M€















FAITS MARQUANTS

2 - RÉSULTATS ANNUELS

3 - PERSPECTIVES

4 - ANNEXES



Changements d'actionnaires de référence

- Nouveaux actionnaires de référence le 19 aout 2013
  - La société Hendigo premier actionnaire avec 18.6% du capital
  - Le management second actionnaire avec 5.5% du capital
- Entrée au conseil d'administration d'un représentant de Hendigo (censeur)
  - Des actionnaires qui connaissent l'entreprise et soutiennent le management
  - Confirmation des orientations stratégiques du groupe
- Confiance renouvelée par le marché





→FINANCEMENT
Sources de financement sécurisées

- OCEANE (décembre 2012) pour 26,5 M€
  - Exercice de la clause de sur-allocation
  - Proparco (filiale de l'AFD), 1er investisseur
  - Cotation : 3,60 €, cours supérieur à 4,20 €

- Accord de financement de l'AFD en février 2013 pour 35 M€
  - Pour le développement de la Foncière à horizon 2015
  - Emprunt à long terme en cofinancement des banques (50%)

- Premier financement expérimental AFD en décembre 2013 de 21 M€ sur 20 ans pour 163 logements

  ➲ **Préparation d'une offre d'accession « différée » à la propriété pour les classes moyennes réunionnaises**

→ ***Avec les financements bancaires MLT obtenus, 100 % des besoins de financement des projets identifiés à horizon 2015 assurés***

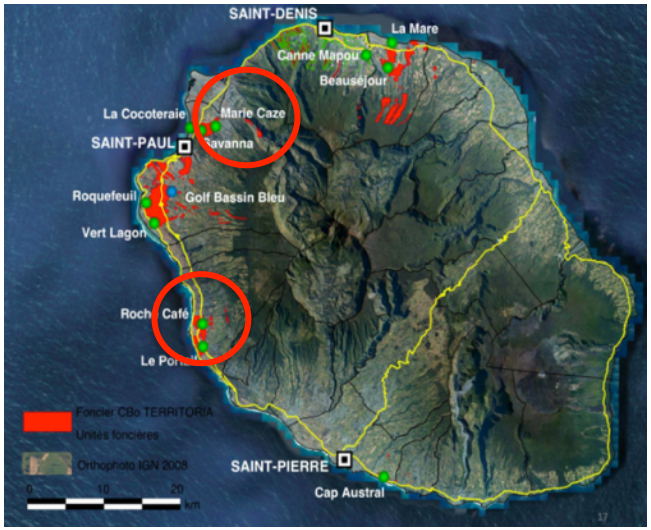
→ ***Développement de la Foncière sécurisé***



→AMENAGEMENT
2 nouvelles ZAC opérationnelles

- Roche Café (14 ha, 350 logements) à Saint-Leu
  - Avenant à la Concession d'aménagement 07/2013
  - Reprise des travaux en octobre 2013
  - Offre commerciale 2014 en lotissement

- Marie Caze (30 ha, 800 logements + 2 000 m² d'équipements) à Saint-Paul
  - Approbation du Dossier de réalisation 05/2013
  - Démarrage des travaux prévu au S1 2014
  - Offre commerciale 2014



→ ***Levée des contraintes administratives sur les 2 ZAC, génératrice de nouvelle visibilité : 1 150 logements dont 470 logements sociaux***



→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, Log^{ts} et m^2 Surface Plancher Locaux Activités
Le Portail à Saint-Leu	30 ha	2008-2015	80 %	Professionnel	60 log^{ts} + 26 000 m^2
Beauséjour à Sainte-Marie	65 ha	2010-2020	40 %	Résidentiel	1 400 log^{ts}/lots + 36 000 m^2
Cap Austral à Saint-Pierre	32 ha	2009-2020	30 %	Résidentiel	500 log^{ts}/lots
Roche Café à Saint-Leu	14 ha	2010-2020	10 %	Résidentiel	350 log^{ts}/lots
Marie-Caze à Saint-Paul	30 ha	2013-2020	0 %	Résidentiel	800 log^{ts}/lots + 2 000 m^2
Autres opérations (reliquat)	9 ha		100 %	Professionnel	35 log^{ts} + 14 000 m^2
TOTAL Op. Aménagement en cours	**180 ha**				**≥ 3000 log^{ts} + ≥ 78 000 m^2**

→ ***Un potentiel de plus de 3 000 logements et 78 000 m^2 de Surface Plancher en Immobilier professionnel à horizon 2020***



→PROMOTION
Des conditions de développement dégradées en 2013

- **Instabilité fiscale** qui impacte la confiance des investisseurs particuliers :
  - Nouvelle loi DUFLOT Dom publiée en juillet 2013 et peu adaptée (taux de 29% mais intégration dans le plafond des 10 000 € ce qui correspond au marché des petits logements inadapté à La Réunion)
  - 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 très étroit (DAT 12/2017)
- **Difficulté d'accès aux crédits** pour les particuliers malgré les taux bas
- **Report de l'offre** commerciale en logements sociaux et parcelles sur 2014, compte tenu des retards administratifs sur 2 ZAC

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

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



→PROMOTION
Une évolution conforme aux attentes

M€	Chiffre d'affaires 2013	Chiffre d'affaires 2012	Variation
Promotion immobilière Immeubles bâtis	**57,1**	**86,8**	**- 34 %**
Dont Promotion immobilière Habitat Privé	*26,7*	*33,3*	*- 20 %*
Dont Promotion immobilière Habitat Social	*19,7*	*39,5*	*- 50 %*
Dont Promotion immobilière Entreprise	*10,8*	*14,0*	*- 23 %*
Ventes Terrains à bâtir	**5,0**	**4,7**	**+ 5 %**
Dont Ventes de parcelles à bâtir Habitat	*2,6*	*5,0*	*- 47 %*
*Dont Ventes Autres Terrains **	*2,3*	*(0,3)***	*NA*
Total Promotion immobilière	**62,1**	**91,5**	**- 32 %**

→ ***Concentration des ventes de logements privés sur les produits finis pour limiter les risques de stocks***

→ ***Forte baisse de l'activité en logement social et ventes de parcelles Habitat dans l'attente de la nouvelle offre 2014***

** Autres Terrains : Terrains pour activités (économiques et équipements publics) et terrains divers*

*** Impact à hauteur de (0,6) M€ du rachat au S1 2013 d'un terrain vendu en réméré toujours destiné à des logements sociaux en VEFA*



→PROMOTION : LOGEMENTS PRIVÉS

Concentration des ventes sur les produits finis

Immobilier résidentiel – Secteur privé	Nombre de logements	Dont ventes actées	Dont réservations	Dont disponibilités
Logements achevés, en stocks au 31/12/12	76	50	9	17
Logements en chantier ou livrés en 2013	110	32	28	50
Total Activité 2013	**186**	**82**	**37**	**67**
Total Activité 2012	261	154	43	64

→ ***Conformément à la stratégie prudentielle, recul de l'activité commerciale du fait d'un environnement fiscal peu adapté***

→ ***2 nouveaux programmes au T4 2013 (79 logements) : 50 % de commercialisation en mars 2013***



→PROMOTION : LOGEMENTS SOCIAUX

2013 : une année d'inflexion

Immobilier résidentiel – Secteur social Nombre de logements	2013	2012
Logements mis en chantier	**103**	68
Logements livrés	**380**	158
Logements vendus	**73**	68
Logements réservés (non mis en chantier)	**30**	73
Logements en chantier au 31/12	**171**	448

→ ***Baisse de la production avant une relance dès 2014 avec***

- ***le déblocage des 2 ZAC***
- ***et le nouvel accord avec la SHLMR (800 logements d'ici fin 2017)***



→PROMOTION : PARCELLES

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

Parcelles prêtes à bâtir Nombre de lots	2013	2012
Lots vendus	18	33
Lots réservés	14	33
Stock au 31/12 (dont réservés)	**73 (18)**	**80 (22)**

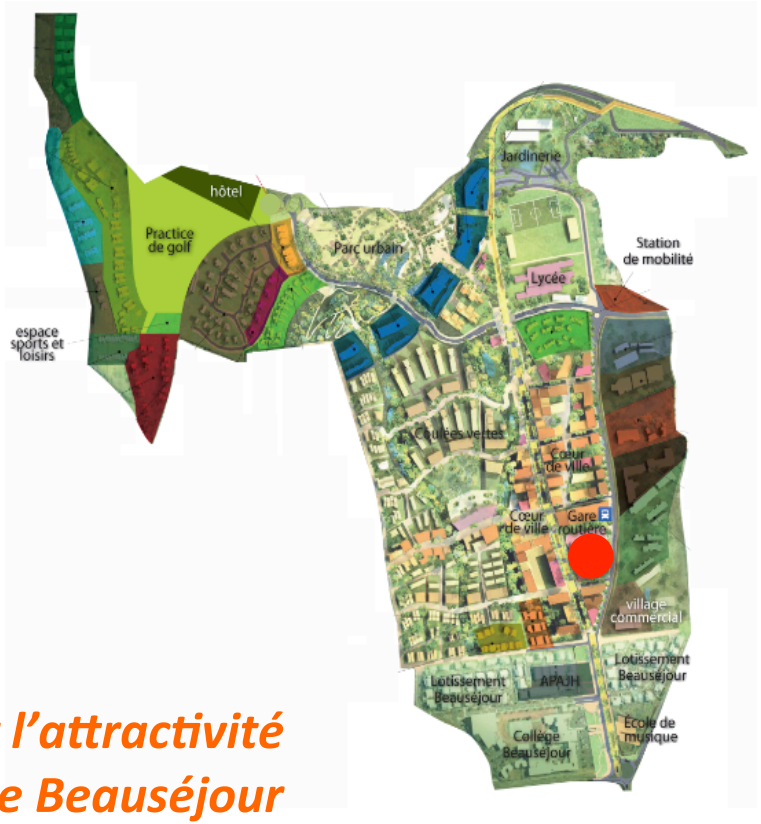
- → ***Une offre limitée géographiquement en 2013***
- → ***Longs délais de transformation des réservations (8 mois) principalement en lien avec les accords de financement bancaire***
- → ***Effet sur les ventes de l'enrichissement géographique de l'offre attendu pour 2014***



→PROMOTION : IMMOBILIER PROFESSIONNEL

Production centrée sur des produits dédiés

- Livraison du siège social de la CAF et de sa crèche à Beauséjour
  - 9 200 m² réalisé sur 2 ans pour une valeur de 23,5 M€
  - Inauguration en novembre 2013
  - Un flux de 800 personnes / jour



- Etude de 5 projets sur les différents quartiers
  - Institutionnels
  - Entreprises

→ ***La CAF : une opération majeure pour l'attractivité et la promotion de la ville nouvelle de Beauséjour développée par CBo Territoria***

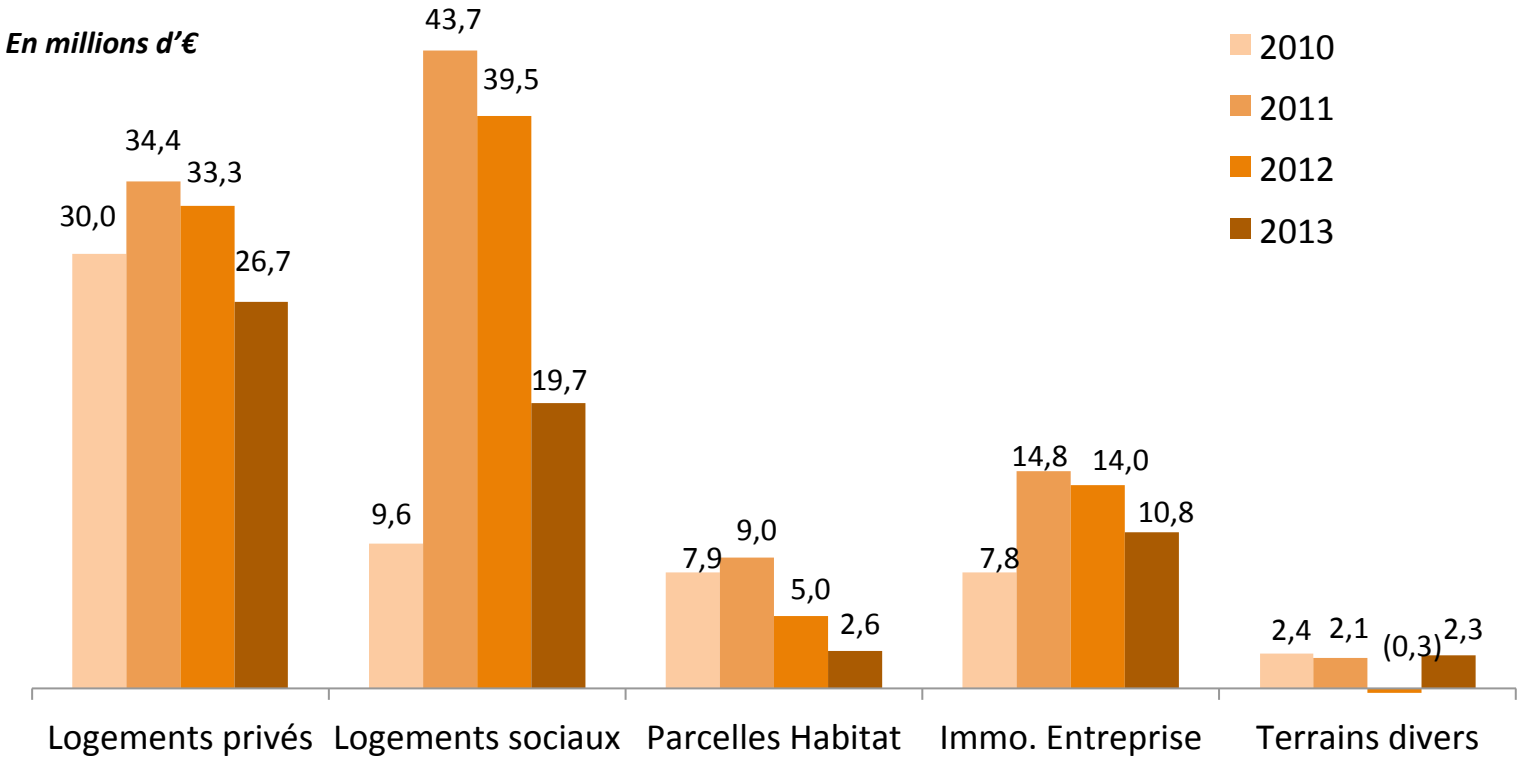
Siège régional de la CAF - Beauséjour





→PROMOTION

Répartition du chiffre d'affaires en 2013



→ ***2013, une année de transition après 2 années de pic en production de logements sociaux***



→FONCIERE : IMMOBILIER PROFESSIONEL

Le Parc d'activités du Portail, moteur du développement

- **Actifs commerciaux** : vers la finalisation du plus important actif de rendement de CBo Territoria
  - Centre Commercial : au 31/12/2013 80 % d'état d'avancement du bâtiment et objectif d'ouverture au S2 2014 confirmé
  - Retail Park : lancement des travaux au S2 2013, livraison prévue au S2 2014

- **Actifs bureaux et entrepôts** : de nouveaux succès commerciaux
  - Bureaux : livraison d'un 1er programme sur le Parc d'activités du Portail
  - **Patrimoine Professionnel en exploitation : + 4 %**
  - Entrepôt logistique pour Soredip (CFAO) : lancement des travaux pour une livraison au T1 2015

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


Centre Commercial E.Leclerc – Le Portail



→FONCIERE : HABITAT
Poursuite du développement

- Livraison de 40 logements à Beauséjour (04/13)

  → **<u>Patrimoine Habitat en exploitation : + 8 %</u>**

- Opération en cours de 51 logements à Saint-Pierre, livraison prévue S1 2014
- Mise en chantier de 2 programmes intermédiaires pour 118 logements au T4 2013, sur Beauséjour (défiscalisation IS Girardin 2013, impact net de 6 M€)
- Mis en vente de 4 programmes en sortie de défiscalisation : 90 logements sur Saint-Gilles et 12 logements sur Saint-Pierre
  - Offre résiduelle au 31/12/2013 de 88 logements

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



→FONCIERE

Poursuite de la hausse des revenus locatifs : + 7 %

M€	2013	2012	Variation
Revenus locatifs bruts	**14,0**	**13,0**	**+ 7 %**
Dont Immobilier Entreprise	*9,1*	*8,4*	*+ 8 %*
Dont Immobilier Habitat	*4,3*	*4,0*	*+ 7 %*
*Dont Immobilier Autres **	*0,6*	*0,6*	*NS*
Charges refacturées aux locataires	**1,7**	**1,7**	**NS**
Total Loyers (charges locataires incluses)	**15,7**	**14,7**	**+ 7 %**

- Progression des loyers portée par la croissance du patrimoine à fin 2013 (+ 4 % en immobilier d'entreprise et + 9 % en logement)
- 65 % des revenus locatifs sont générés par les actifs d'immobilier d'entreprise

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

** Autres : Loyers baux agricoles et terrains divers*



→FONCIERE

Progression nette des actifs patrimoniaux de 29,2 M€

M€		31/12/2013	31/12/2012	Variation
Immeubles de Placement (IP)	*Immobilier Entreprise*	*118,1*	*113,4*	*+ 4,8*
	*Immobilier Habitat**	*93,8*	*86,6*	*+ 7,2*
	S/Total Immeubles de rendement en service	**212,0**	**199,9**	**+ 12,0**
	Terrains	*53,5*	*54,9*	*- 1,4*
	Total	**265,4**	**254,8**	**+ 10,5**
Immeubles de rendement en cours		**56,8**	**38,1**	**+ 18,7**
Total Actifs patrimoniaux (IP)		**322,2**	**293,0**	**+ 29,2**

** Dont IP destinés à la vente (17,1 M€ au 31/12/2013 – 88 logements)*

- Forte progression des immeubles de rendement « en cours » (+18.7 M€) générateurs de loyers en 2014/2015 avec le Parc d'activité du Portail
- Autres paramètres :
  - + 4 M€ de progression de la juste valeur
  - - 1,7 M€ de valeur comptable des IP cédés
  - - 2,3 M€ reclassement net vers les stocks

→ ***Développement continu du patrimoine d'actifs de rendement***

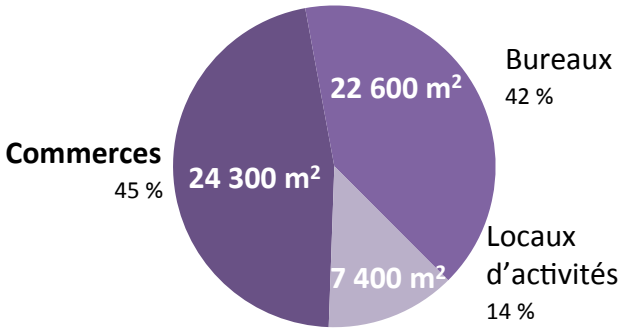


→FONCIERE

Des actifs de rendement diversifiés de 212,0 M€

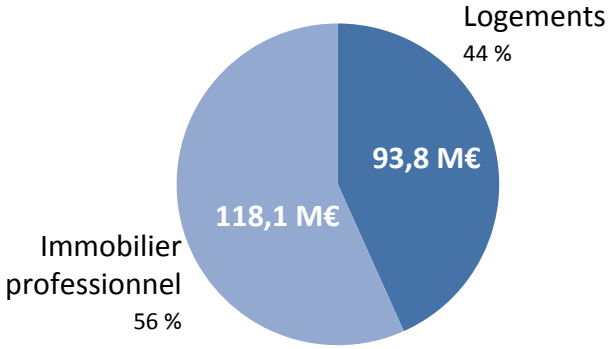
- 55 000 m² d'immobilier professionnel diversifiés pour une valeur de 118,1 M€
  - Taux de location : 88 %
  - Taux de rendement brut * : 9,2 %

→ ***Marché en léger recul dans un environnement économique dégradé et ponctuellement fin d'un bail précaire sur un actif***



Immobilier professionnel 31/12/13

- 40 000 m² soit 492 logements destinés à la cession à terme, pour une valeur de 93,8 M€
  - Ayant bénéficié des mécanismes de défiscalisation Outre-Mer
  - Taux de location : 96 %
  - Taux de rendement brut * : 5,1 %



Immobilier de rendement 31/12/13
212 M€

→ ***Attractivité durable des biens résidentiels***

** Avant inoccupation*

2

1 - FAITS MARQUANTS

RÉSULTATS ANNUELS

3 - PERSPECTIVES

4 - ANNEXES



En millions d'€ - IFRS

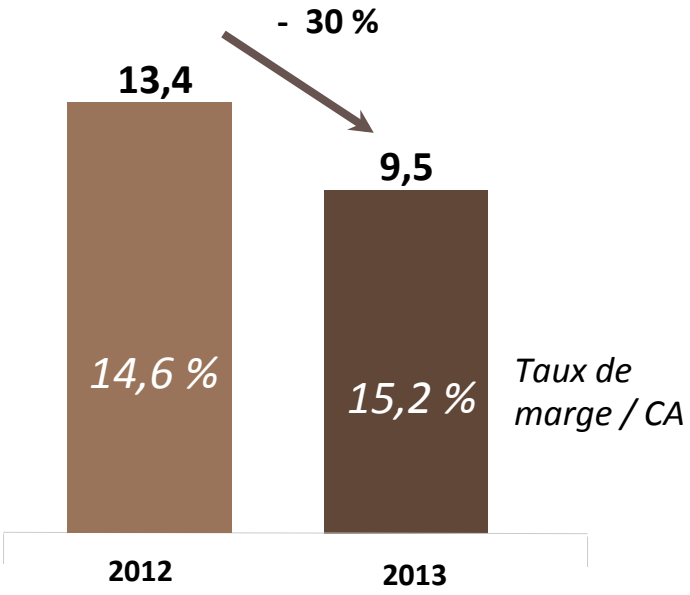
	2013	2012	Variation	
Chiffre d'affaires	**80,8**	**109,5**	**- 28,7**	**- 26 %**
Résultat des activités	**16,0**	**19,7**	**- 3,7**	**- 19 %**
Variation juste valeur	4,0	6,7	- 2,7	- 41 %
Plus-value de cessions	0,7	0,5	+ 0,2	+ 54 %
Résultat opérationnel	**21,1**	**27,1**	**- 5,9**	**- 22 %**
Résultat financier	- 5,4	- 5,1	- 0,2	n/s
Résultat avant impôts	**15,7**	**21,9**	**- 6,2**	**- 28 %**
Impôt sur les résultats	+ 1,9	- 5,4	+ 7,4	n/s
Résultat net	**17,7**	**16,3**	**+ 1,4**	**+ 9 %**
Résultat net Part du Groupe	**17,7**	**16,2**	**+ 1,5**	**+ 9 %**
Cash flow courant	**11,8**	**15,5**	**- 3,7**	**- 24 %**

→ ***Une croissance du résultat net portée par l'économie d'IS relative à la nouvelle offre d'accession « différée » à la propriété pour les classes moyennes réunionnaises***

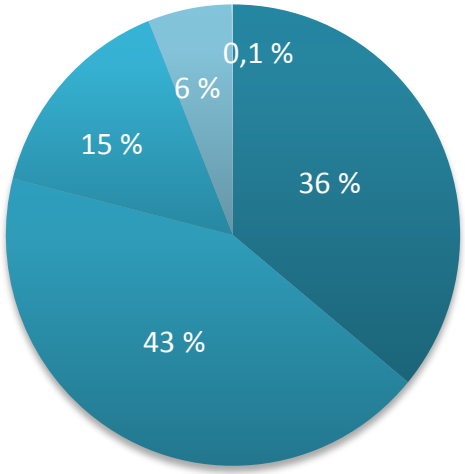


En millions d'€

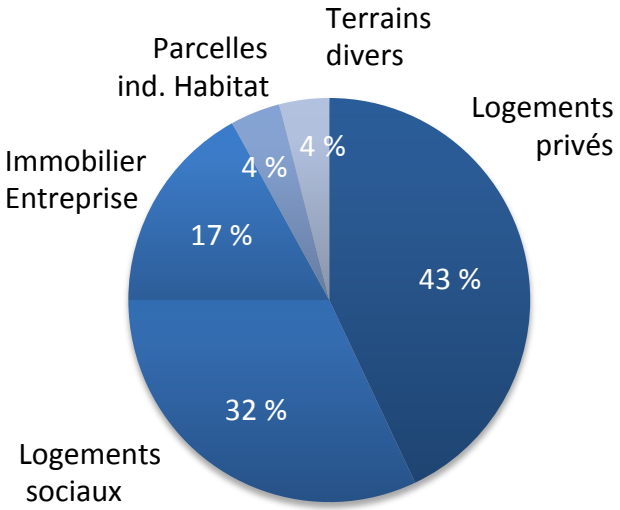
Marge activité Promotion immobilière



Répartition du CA Promotion



2012 : 91,5 M€



2013 : 62,1 M€

→ ***Baisse de la marge liée au recul du CA en Promotion***

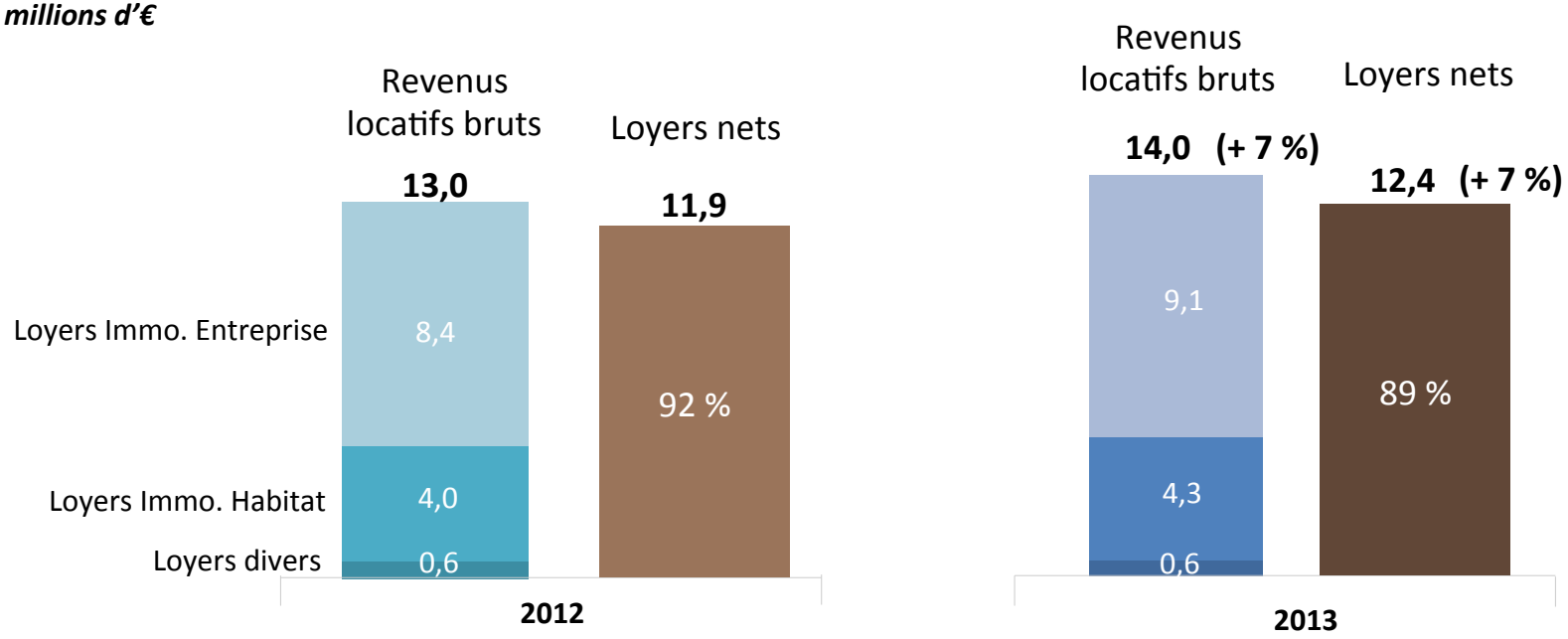
→ ***Taux de marge global moyen qui se maintient autour de 15 % (contribution plus importante des logements privés et de l'immobilier d'entreprise)***



→RESULTATS ANNUELS 2013

Foncière : un niveau de rendement net de 89 %

En millions d'€



→ ***Diminution ponctuelle du rendement net liée à la légère baisse du taux de location en immobilier professionnel***

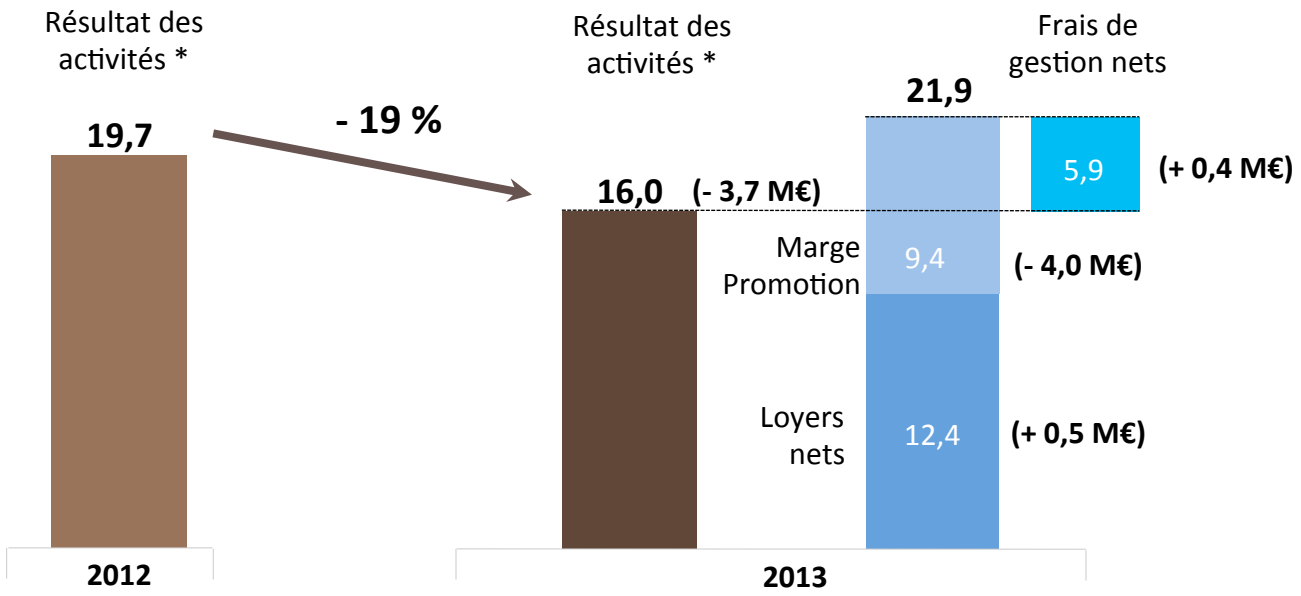
→ ***Un niveau d'EBITDA* à 89 % qui reste dans le standard de la profession***

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



→RESULTATS ANNUELS 2013

Résultat des activités : 16,0 M€, - 19 %



- Baisse pondérée du résultat des activités grâce à la croissance de la Foncière
- Activité de Foncière : 57 % de la marge totale d'activité en 2013 *vs* 47 % en 2012

→ ***Contribution structurelle 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*

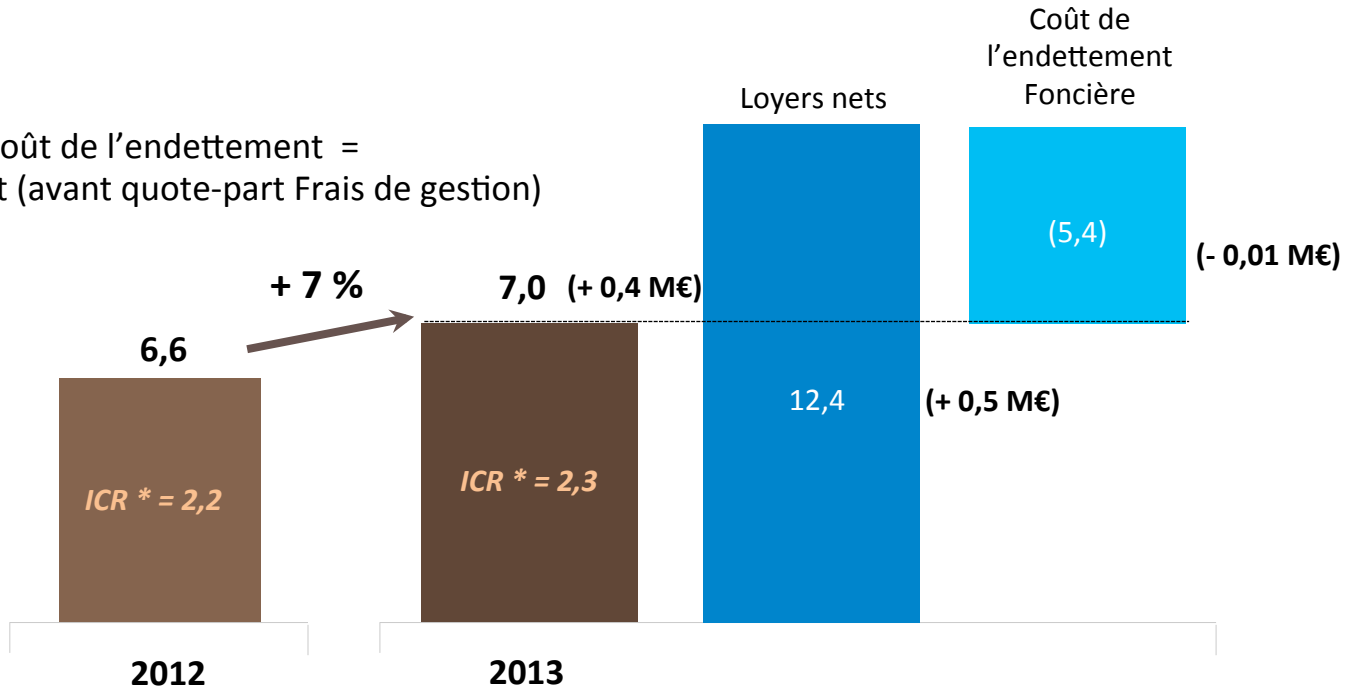


→RESULTATS ANNUELS 2013

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)



- Un coût de l'endettement maîtrisé (taux d'intérêt moyen en 2013 < 4,00 %)
- Un ICR en hausse à 2,3 en 2013 *vs* 2,2 en 2012

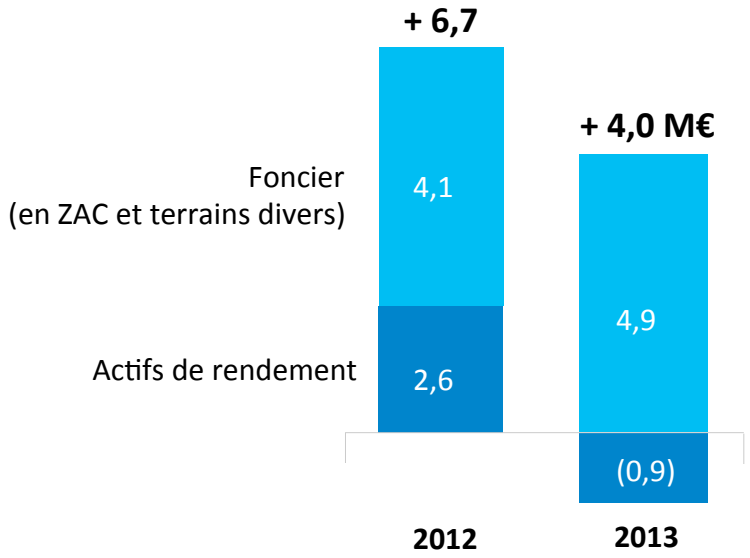
→ ***La dette de plus en plus couverte par la progression des loyers***

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



En millions d'€

Variation de la juste valeur des IP *



Foncier :
- revalorisation : + 4,9 M€
  (nouveaux droits à construire en ZAC)

Immeubles de rendement :
- impact net en résultat de - 0,9 M€
- stabilité des valeurs d'expertise

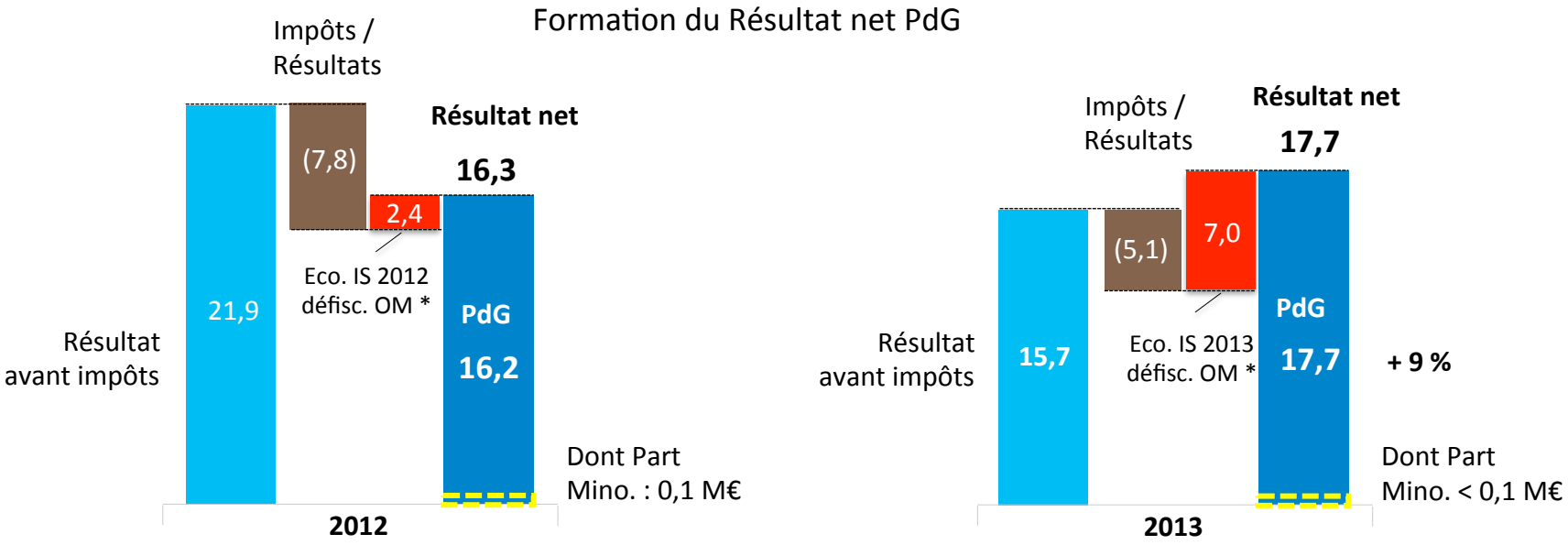
→ ***Nouvelle étape de création de valeur pour CBo Territoria grâce à de nouveaux développements sur ses terrains propres***

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



→RESULTATS ANNUELS 2013
Un Résultat net PdG de 17,7 M€

En millions d'€



- Résultat net optimisé grâce à l'agrément de 2 nouvelles opérations « défiscalisantes* » (118 logements)
  - ➲ Économie d'impôts qui sera réinvestie dans l'offre innovante d'accession « différée » à la propriété des classes moyennes

→ ***Résultat net Part du Groupe à 17,7 M€ (en hausse de 9 %)***

→ ***Soit 0,55 € par 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 2013

Une structure bilancielle équilibrée et solide

En millions d'€ - IFRS

Actif	31/12/13	31/12/12
Actif non courant		
Immeubles de placement	248,3	249,8
Immeubles de placement en cours	56,7	38,1
IP destinés à la vente	17,0	5,0
Actifs financiers	2,1	2,0
Autres actifs	6,0	6,1
Actif courant		
Stocks et encours	63,3	60,0
Clients et autres débiteurs	14,3	17,0
Trésorerie et équivalents	15,4	25,6
Total Actif	**423,1**	**403,6**

Passif	31/12/13	31/12/12
Capitaux propres		
Groupe	163,5	148,4
Intérêts minoritaires	1,0	1,0
Passif non courant		
Dettes financières MLT	179,3	168,2
Impôts différés	28,3	31,3
Autres passifs non courants	0,5	0,3
Passif courant		
Dettes financières CT	20,9	11,2
Fournisseurs	28,4	40,5
Autres passifs courants	1,2	2,6
Total Passif	**423,1**	**403,6**

→ *20 M€ de stocks en produits finis vs 27,6 M€ fin S1 2013 et mobilisation de 10 M€ de trésorerie pour le portage de foncier de ZAC*

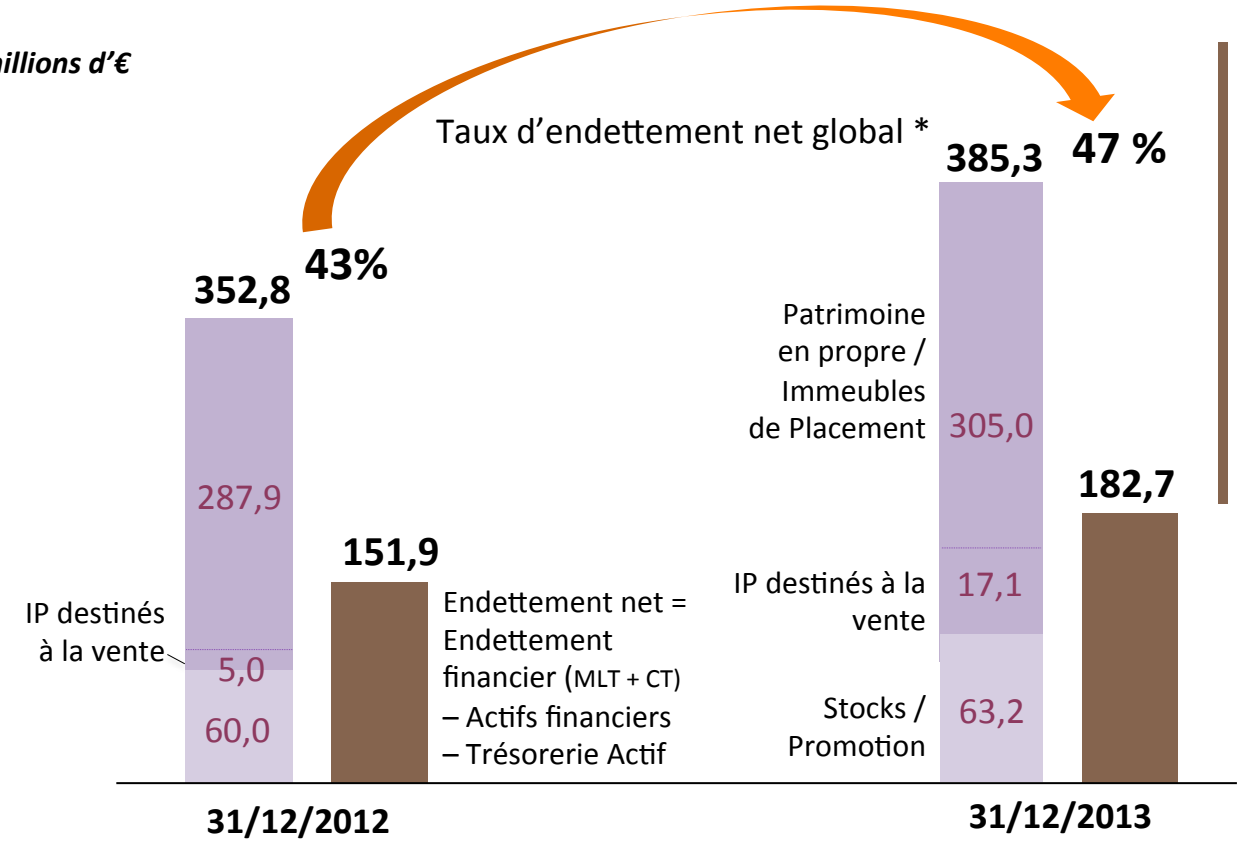
→ *Dette financière CT : + 10 M€ (dont 7 M€ reconductibles à fin 2017)*



→RESULTATS ANNUELS 2013

Progression du niveau d'endettement net

En millions d'€



Financement assuré :

- Diversification **OCEANE** (12/2012) pour 26,5 M€
- Emprunt AFD de 35 M€ signé le 02/2013
- Un financement sécurisé / dette financière long terme, en taux fixe pour plus de 60 %, à 85 % sans covenants

→ ***Augmentation du taux d'endettement net qui reste à un niveau global maîtrisé***

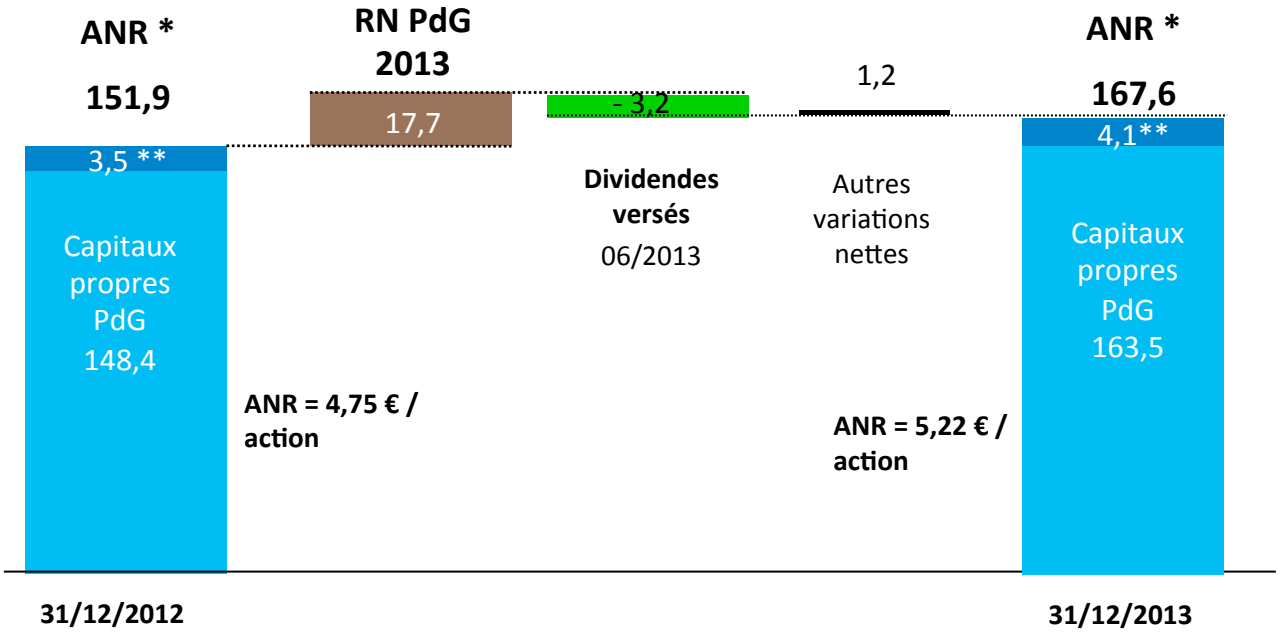
** Toutes activités, calculé en tenant compte des actifs financiers détenus en garantie d'emprunts*



→RESULTATS ANNUELS 2013

ANR en hausse de 10 %

En millions d'€



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

→ ***Un ANR de 5,22 € par action (+ 10 % vs 31/12/12), après versement d'un dividende de 0,10 € / action en 06/2013***

* 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)



- Promotion immobilière : baisse de l'activité conforme aux attentes
- Foncière : accélération des investissements (parc d'activités du Portail) et contribution croissante de l'activité récurrente
- Résultat net : hausse liée à l'économie d'IS dans le cadre du lancement d'un nouveau produit « d'accession différée » à la propriété des classes moyennes (Girardin IS)
- Opérations d'aménagements : année d'investissement pour des développements futurs de la promotion et de la Foncière
- Ressources financières : sécurisation pour le déploiement de la Foncière



1 - FAITS MARQUANTS

2 - RÉSULTATS ANNUELS

PERSPECTIVES

4 - ANNEXES



- **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***



→NOUVELLE OFFRE HYBRIDE 2014

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***



→NOUVELLE OFFRE HYBRIDE 2014

L'accession « différée » à la propriété

- **Objectifs de CBo Territoria**
  - 2014 : commercialisation d'une 1ère tranche de 118 logements sur 163 logements financés par l'AFD
  - 500 logements créés via cette offre sur 5 ans, sur les quartiers durables développés par le Groupe

➲ **Une réponse pour poursuivre le développement des quartiers créés par CBo Territoria**

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



- Logements privés : approche prudentielle et réactivité
  - Nouvelle segmentation : orientation des T1 et T2 sur le Duflot Dom et T3 et T4 sur le Girardin
  - Pré-commercialisation (seuil minimum de 40 %) de nouveaux programmes pour 140 logements
  - Lancement d'une nouvelle offre « OPTIMA » à coût réduit (-15 %) avec un programme pilote
  - Poursuite d'une campagne de sensibilisation auprès du gouvernement pour :
    - l'introduction de la loi Duflot Dom dans le plafond fiscal de 18 000 € Outre Mer pour répondre au marché local
    - le maintien du Girardin IS dans le cadre de l'accession différée à la propriété en substitution du dispositif d'incitation des investisseurs institutionnels excluant La Réunion
- Logements sociaux : reprise de la production
  - 195 logements en cours de négociation avec la SHLMR
  - dont 70 % devraient être mis en chantier en 2014 suivant les obtentions de financement du bailleur social

→ ***Une offre élargie en logements avec une innovation pilote***

→ ***Un nouvelle dynamique en logement social***



→PROMOTION
2014 : une nouvelle offre

- Terrains à bâtir : une offre diversifiée géographiquement avec 134 lots
  - Palme Royale à Beauséjour (Nord)
  - Roche Café en 2013 (Sud-Ouest)
  - Cap Horizon (Sud)
  - ➲ Une reprise des ventes début 2014



- Immobilier professionnel : une approche ciblée et prospective
  - Acquisition d'un terrain stratégique de 1,2 Ha à Mayotte
    - Foncier très rare (90 % de montagne)
    - Réalisation progressive d'un quartier d'affaires de 12 000 m²
    - Démarrage des travaux prévu en 2015 suivant la commercialisation
  - Essor du nombre de projets à l'étude sur les quartiers de CBo Territoria
    - Pipeline de 5 projets (3 000 m² chacun) en discussion avec des institutionnels et des entreprises



Kaweni, zone d'activité de la capitale de Mayotte

→ ***Bonnes perspectives dans l'immobilier d'entreprise 2014/2015***



- Immobilier professionnel : « l'effet Parc d'activités du Portail »
  - **Centre Commercial E.Leclerc** (16 700 m² SU, valeur : 43 M€) : livraison au S2 2014
  - **Retail Park** (4 200 m² SU, valeur : 14 M€) : poursuite des travaux, livraison au S2 2014
  - **Entrepôt logistique de Soredip (CFAO)** (6 600 m² SU, valeur : 13 M€) : poursuite des travaux, livraison S1 2015
  - ➲ ***Ces trois biens représentent 3,8 M€ de loyers en 1ère année pleine, soit + 25% / aux revenus bruts 2013***

- Immobilier résidentiel : une gestion dynamique
  - Livraison au S1 2014 de 51 logements à Saint-Pierre
  - Hausse de la production avec 118 logements en chantier en lien avec le lancement de l'Accession « différée » à la propriété
  - Augmentation de l'offre des actifs résidentiels en sortie de défiscalisation mis en vente avec 109 logements *vs* 76 en 2013

→ ***Objectif de croissance des revenus locatifs bruts en 2014 : + 7 %***

→ ***Soit 15 M€ vs 14 M€ en 2013***



→CONCLUSION
Des perspectives favorables

- Innovation majeure « d'accession différée à la propriété » pour les classes moyennes
- Promotion : relance de la production sur la période 2014-2015 en logement social et immobilier professionnel
- Première opération immobilière hors Réunion
- Foncière : entrée dans une nouvelle dimension
  - Livraison du Centre commercial E.Leclerc, faisant progresser de 35 % le patrimoine de rendement du Groupe
  - Objectif de croissance des revenus locatifs bruts de + 7 % en 2014 avant une forte montée en puissance en 2015

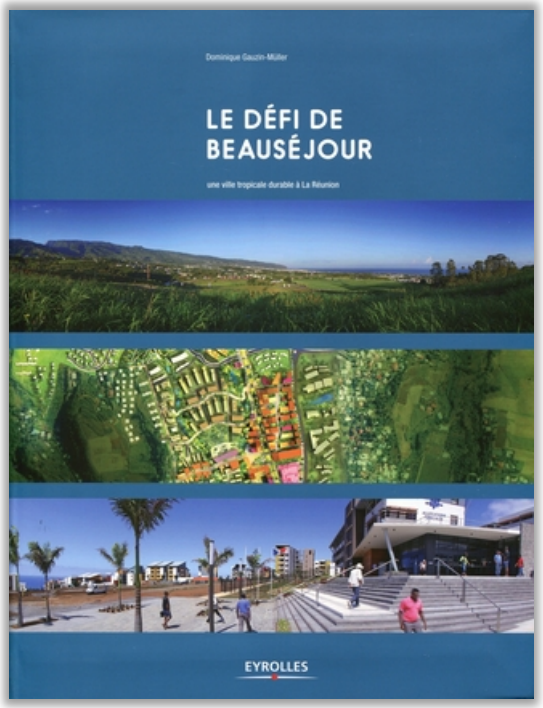
→ ***Proposition d'un dividende de 0,13 €/action, soit 2,50 %/ANR***

→ ***75 % du Résultat (dont 100% de l'économie d'IS) est réinvesti dans le développement de l'entreprise et de la nouvelle offre***



→PUBLICATION
Reconnaissance d'un savoir-faire

- Publication chez Eyrolles d'un ouvrage de référence de 160 pages sur la réalisation de Beauséjour : comment réaliser une ville durable en milieu tropical



Dédicace du livre par l'auteur, Dominique Gauzin-Mueller
20 mars à partir de 18 h - librairie Eyrolles,
64, bd Saint-Germain Paris 6ème

Architecte française installée en Allemagne depuis 1986, Dominique Gauzin-Müller s'est spécialisée dès ses études sur les multiples facettes d'un aménagement durable du territoire : matériaux, énergie, implications sociales et culturelles… Elle collabore depuis avec de nombreuses maisons d'édition et revues d'architecture internationales et a publié une dizaine d'ouvrages.
Depuis sa création en 2007, elle est rédactrice en chef d'*EcologiK* (*EK*), un magazine dédié à l'architecture et l'urbanisme éco-responsables.



→ ***Une vitrine du savoir faire du Groupe pour son développement à l'international***



- Prochains rendez-vous
  - Chiffre d'affaires du 1er trimestre 2014 : Mardi 13 mai 2014, après bourse
  - Assemblée Générale : mercredi 4 juin 2014, Ile de La Réunion

- Contact
  - Fabien Weill, Directeur Administratif et Financier
  - direction@cboterritoria.com

et aussi www.cboterritoria.com





1 - FAITS MARQUANTS

2 - RÉSULTATS ANNUELS

3 - PERSPECTIVES

ANNEXES



Lancement d'une offre « hybride » innovante en 2014 : L'accession « différée » à la propriété

- **Quel business model pour CBo Territoria ?**

1. La Foncière de CBo Territoria réalise des logements gardées en patrimoine, qui, avec la loi Girardin à l'IS, permettent de défiscaliser une partie des résultats du Groupe

   ➲ Agrément de défiscalisation obtenu fin 2013 sur 2 opérations portant sur 118 logements

2. Lors de la signature du bail avec des locataires éligibles au logement intermédiaire, CBoTerritoria signe avec eux une promesse unilatérale de vente en s'engageant sur un prix de vente à N+7 de l'ordre de 20% inférieur au prix du neuf en année N, ce qui correspond à :

   ➲ une rétrocession de 70% de l'économie d'impôt réalisé

   ➲ soit environ 70% des loyers réglés par le locataire durant 6 ans

3. CBo Territoria assure la gestion immobilière des immeubles et accompagne les candidats à l'achat dans la recherche de leur financement. Au terme des 6 ans les locataires disposent de la possibilité d'acquérir ou de rester locataire. Le financement adossé à ce produit (20 ans) assure à CBoTerritoria la capacité de conserver des locataires.

4. CBoTerritoria réalise in fine sa marge promoteur lors de la revente

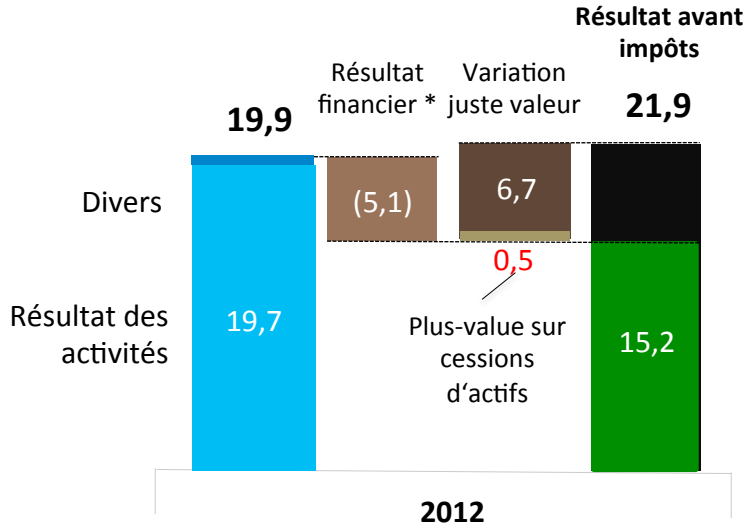


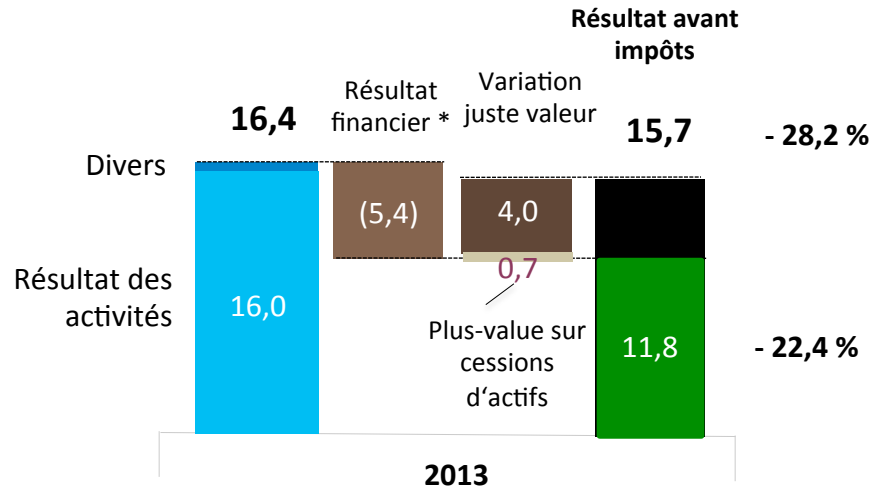
→RESULTATS ANNUELS 2013

Un Résultat avant impôts : 15,7 M€

En millions d'€

Formation du Résultat avant impôts





→ ***Baisse du Résultat avant impôts liée au recul des ventes en promotion***

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

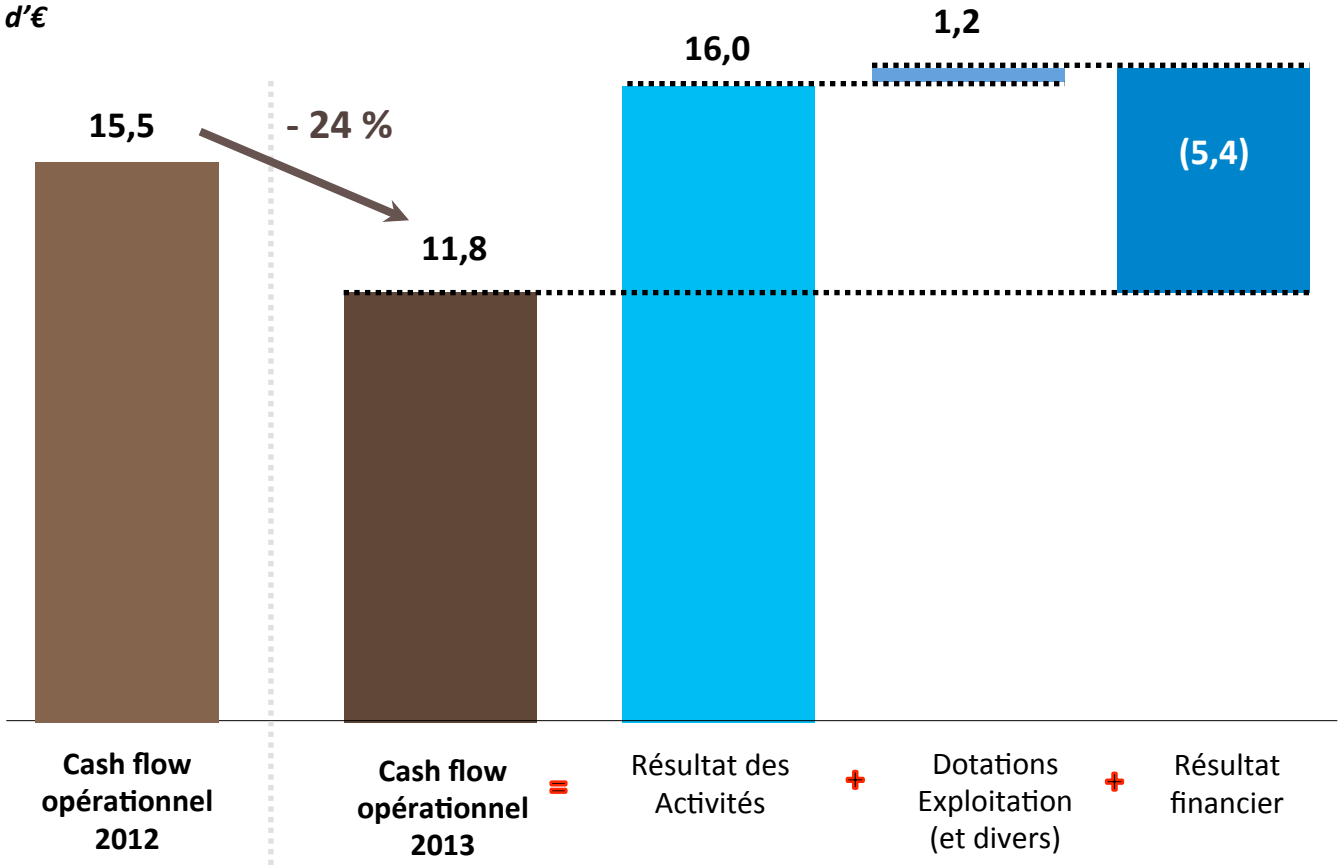
Résultat avant impôts hors impact des réévaluations en juste valeur et des plus-values sur cessions d'actifs



→RESULTATS ANNUELS 2013

Cash flow courant : 11,8 M€, - 24 %

En millions d'€



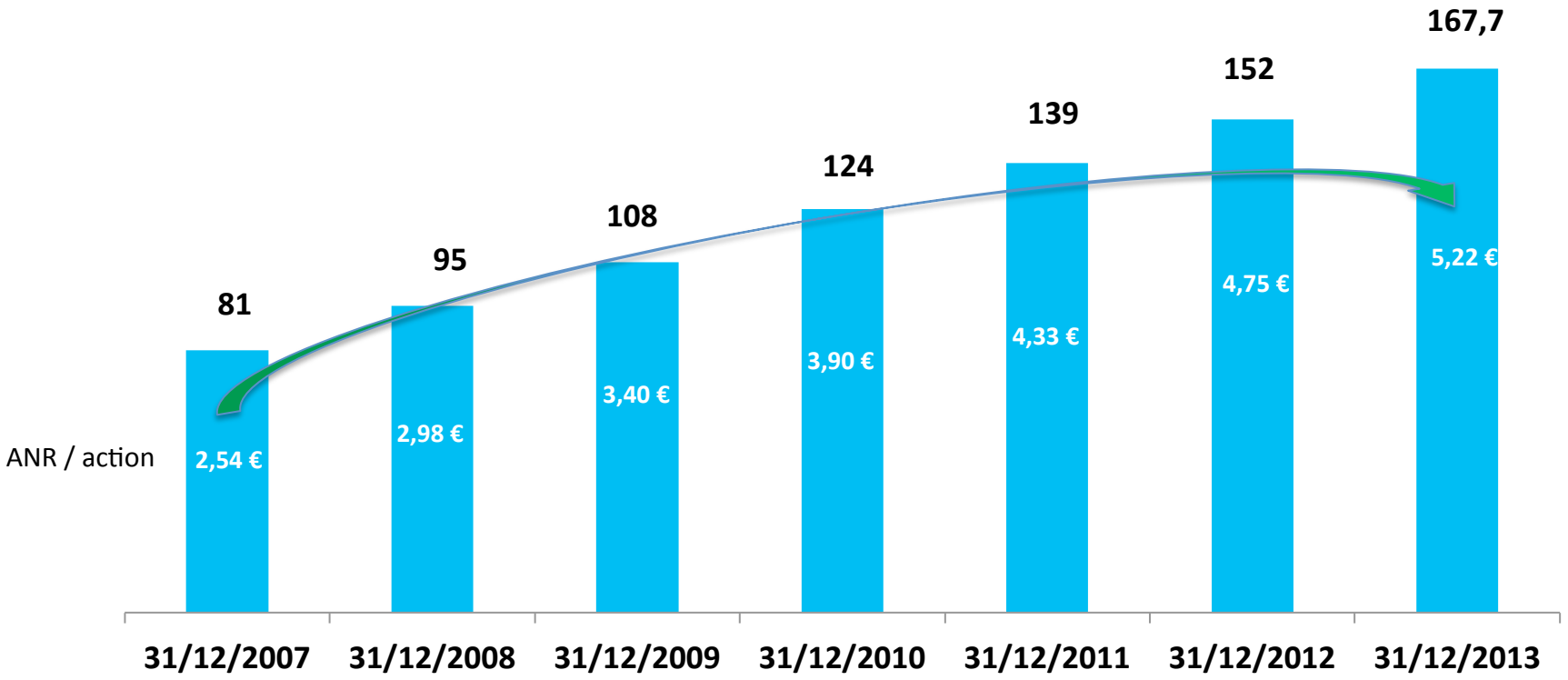
→ ***Recul du cash flow courant en lien avec la forte baisse de l'activité de Promotion***



→RESULTATS ANNUELS 2013
ANR en progression continue

En millions d'€

Croissance de l'ANR de 107 % en 6 ans



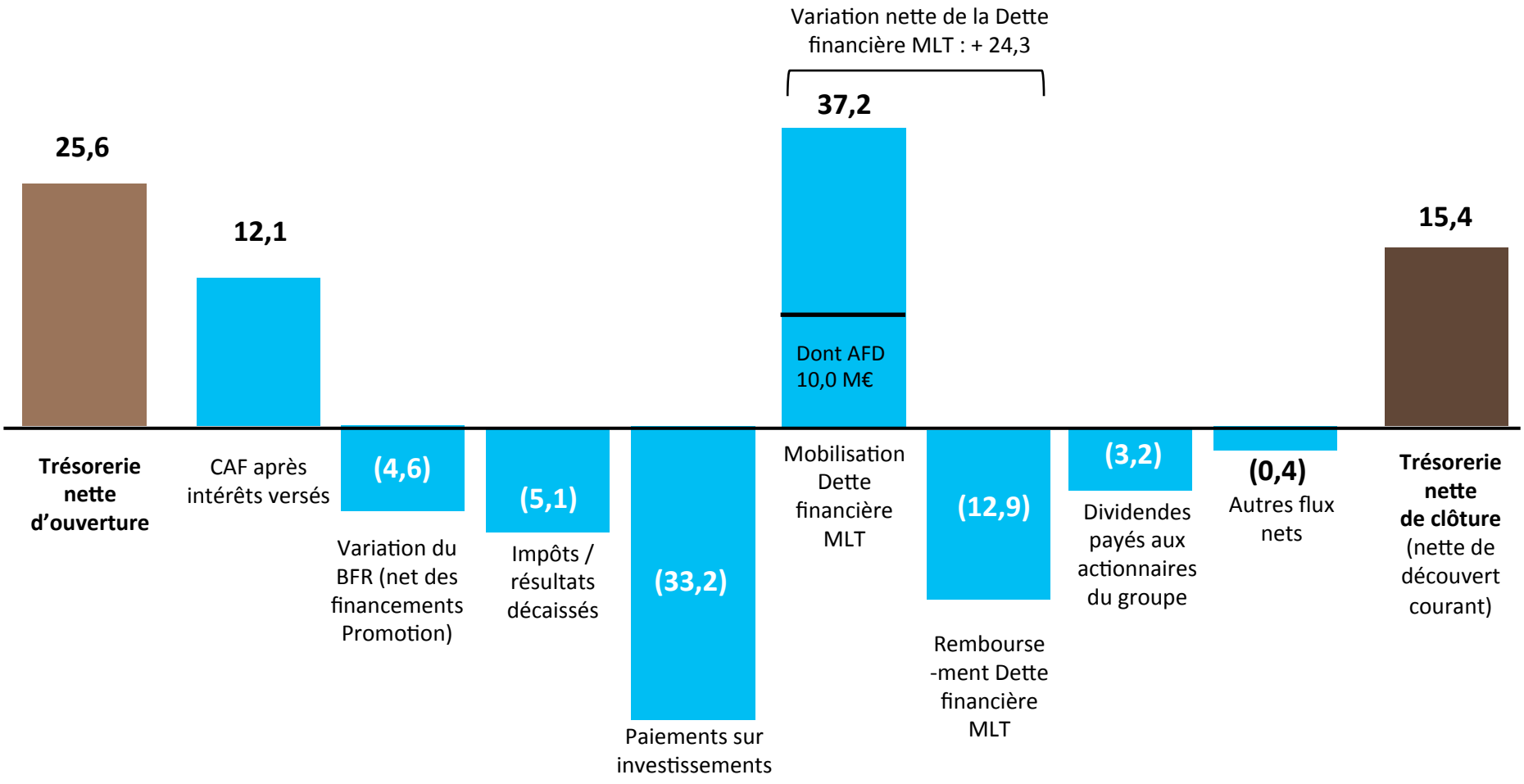



→RESULTATS ANNUELS 2013

TFT : gestion maîtrisée des flux de trésorerie

En millions d'€

Flux de trésorerie 2013



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

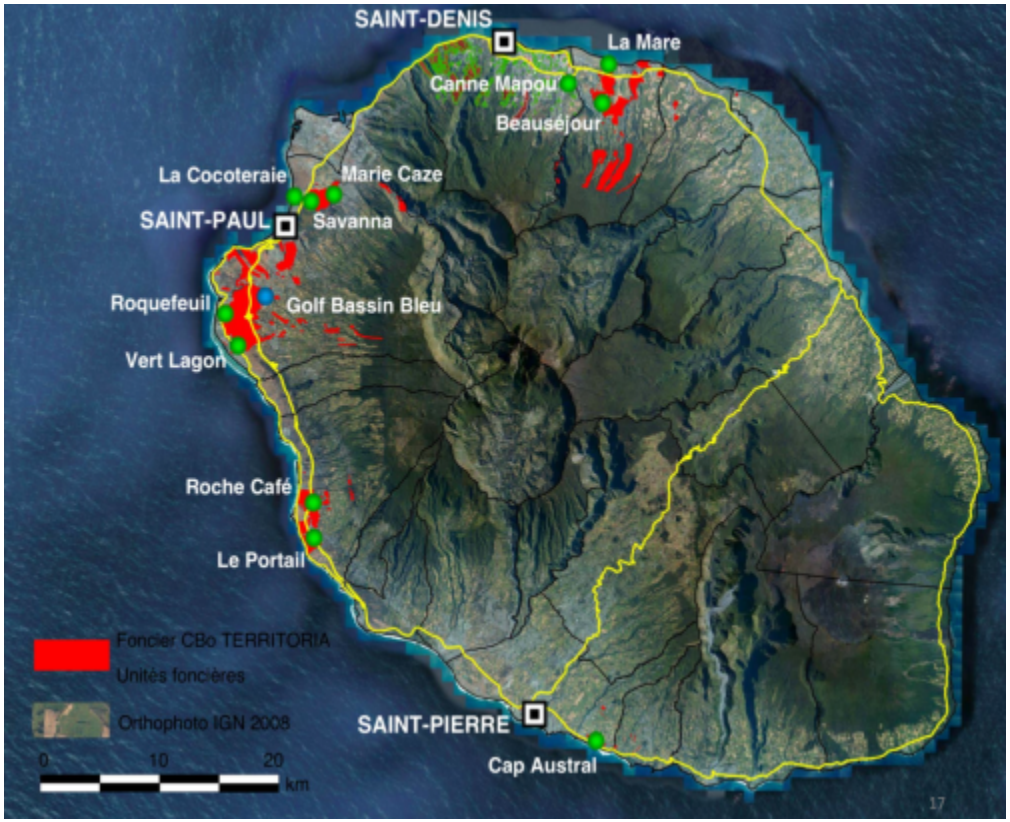
→ *Les emprunts MLT sont mobilisés à l'état d'avancement, en fonction des besoins*



→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 3 200 logements et 100 000 m² SU en Immobilier professionnel



→ *CBo Territoria, 1er aménageur-promoteur-foncière à La Réunion*



GÉRER LE FONCIER
3 200 hectares

TERRAINS MAJORITAIREMENT CONSERVÉS EN PROPRE

AMÉNAGER
(voiries, réseaux, VRD…)

CONSERVATION EN PROPRE

POUR DÉVELOPPER
PROFESSIONNEL
RÉSIDENTIEL

FONCIÈRE
IMMOBILIER PROFESSIONNEL MAJORITAIREMENT

PROMOTION
IMMOBILIER RÉSIDENTIEL MAJORITAIREMENT

GESTION IMMOBILIÈRE

ACQUISITIONS DE TERRAINS

ACQUISITIONS DE TERRAINS

ACQUISITIONS D'IMMEUBLES

VENTES POSSIBLES
(collectivités, particuliers…)

VALORISATION AGRICULTURE

VENTES DE TERRAINS À BÂTIR
(collectivités, particuliers, entreprises…)

VENTES DE PROGRAMMES IMMOBILIERS
(propriétaires - occupants et utilisateurs, investisseurs personnes physiques et institutionnels)




1er axe

RÉALISER UNE PARTIE DU CAPITAL FONCIER

Activité de **Promotion immobilière**, majoritairement en logements et terrains à bâtir

DEVELOPPER UNE CAPACITE DE FINANCEMENT POUR…

2ème axe

….DÉVELOPPER UN PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

Activité de **Foncière**, majoritairement dans le secteur professionnel

AUGMENTER LES REVENUS LOCATIFS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



→CBo TERRITORIA
3 phases majeures de développement

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 prioritairement 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 avec un objectif de transformation du foncier en patrimoine locatif***



Aménagement
sur terrain propre

Promotion immobilière

Habitat

- Terrains à bâtir
- Logements privés
  - Villas
  - Imm. collectifs
- Logements sociaux

Professionnel

- Terrains à bâtir
- Locaux
  - Bureaux
  - Commerces
  - Entrepôts

Foncière

Habitat

- Logements privés
  - Villas
  - Imm. collectifs

Professionnel

- Locaux
  - Bureaux
  - Commerces
  - Entrepôts

→ ***Des activités diversifiées qui permettent de pondérer les risques sur un territoire insulaire***

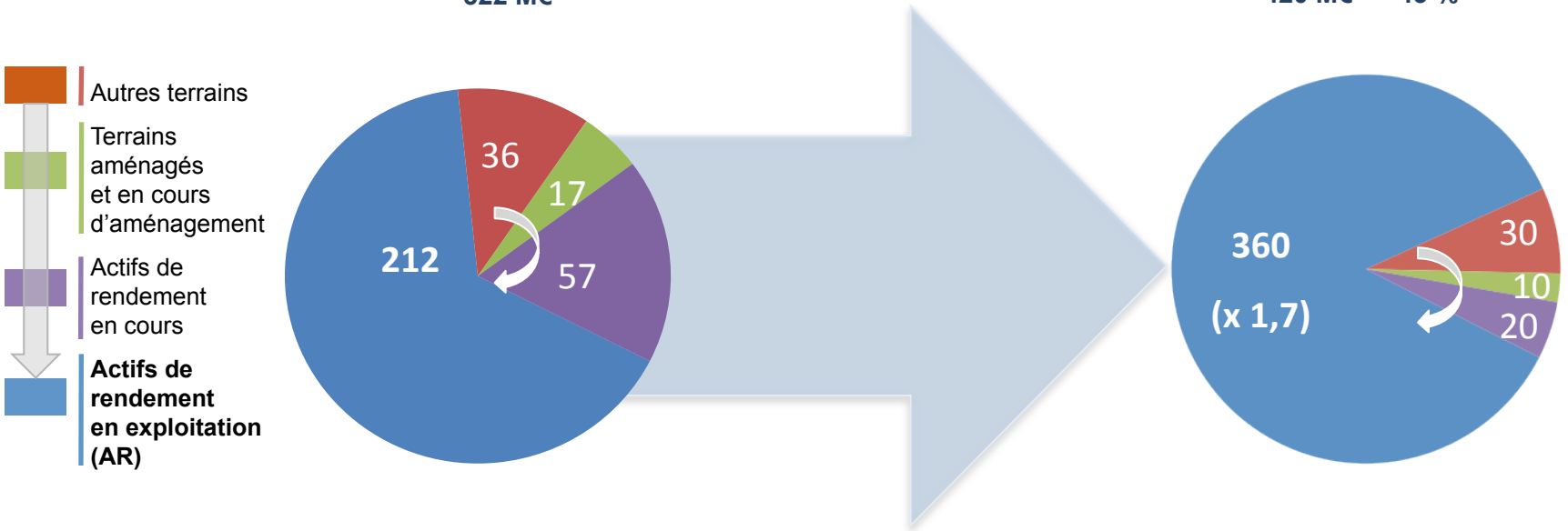
→ ***Une exposition aux ventes en défiscalisation limitée à 35 % du chiffre d'affaires global***

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



Immeubles de Placement
(IP) au 31/12/13
322 M€

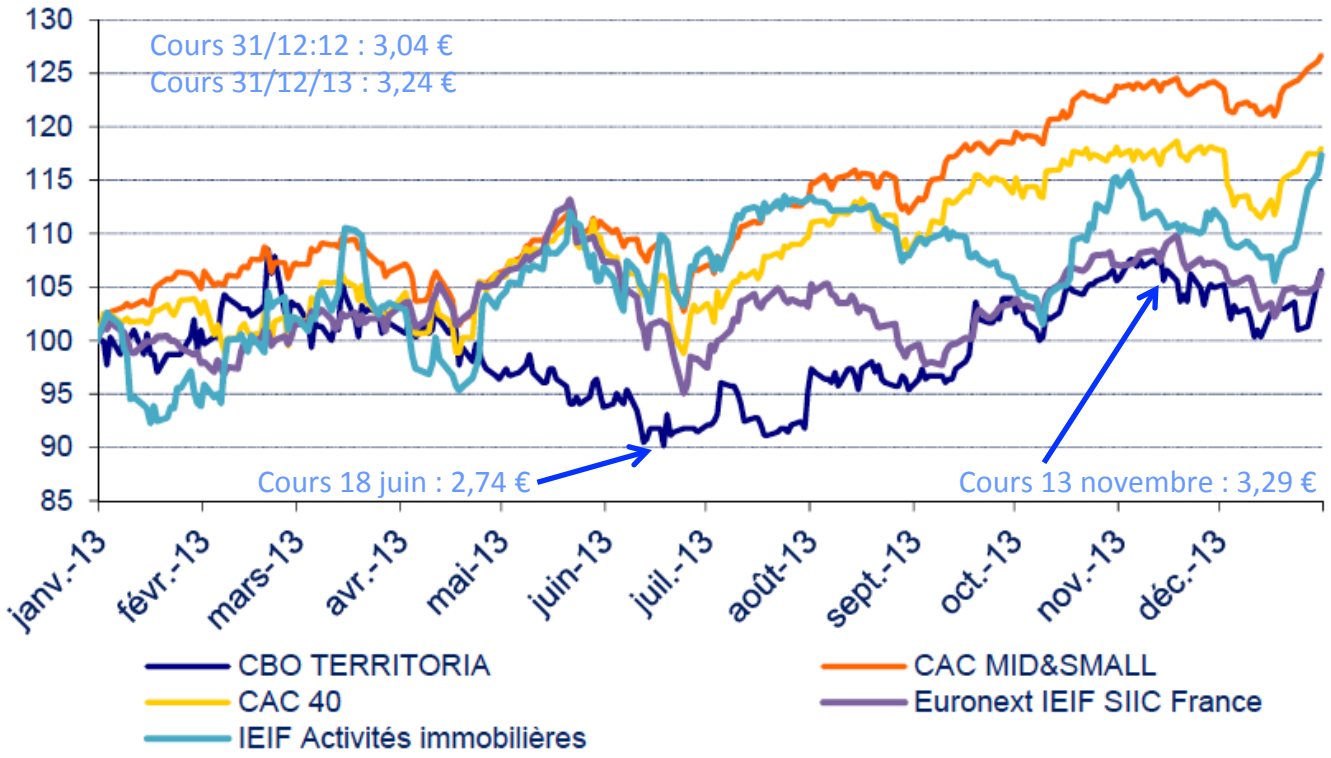
Immeubles de Placement
(IP) au 31/12/15
420 M€ + 43 %



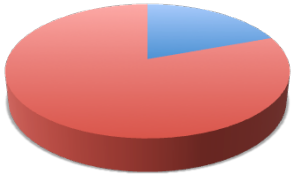
- Sécurisation de la capacité de financement à hauteur de 90 M€
  → 35 M€ prêt AFD sur 15 ans (02/2013) + 29 M€ des banques acquis (2012)
  + 26,5 M€ OCEANE (12/2012)

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

- Une capitalisation boursière de 103,75 M€ au 31 décembre 2013



Répartition du capital



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

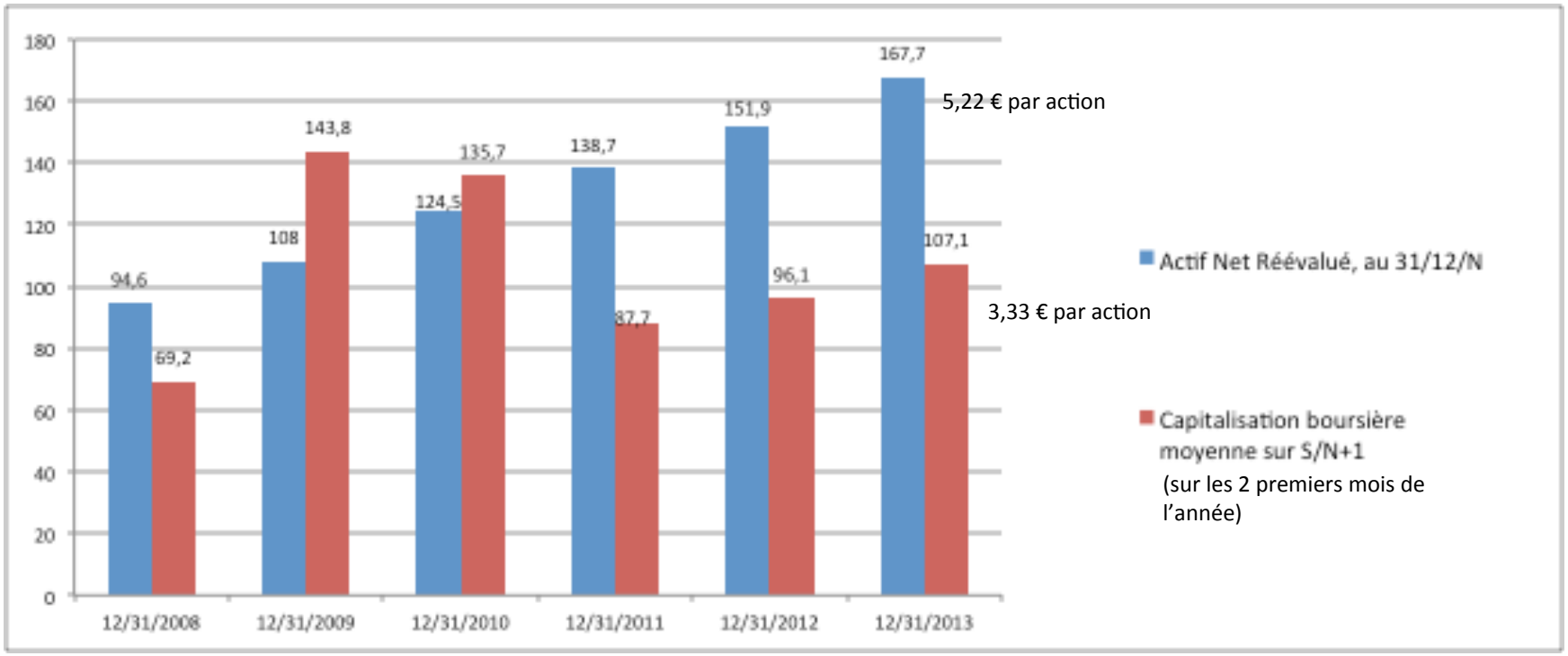
Nombre d'actions : 32 145 027

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



→CBo TERRITORIA
Evolution comparée ANR / Cours de Bourse

En millions d'€



→ ***Une décote sur ANR proche de 38 %***