

RÉSULTATS SEMESTRIELS



RÉUNION D'INFORMATION
PRÉSENTATION DES RÉSULTATS DU 1^{ER} SEMESTRE 2010
ET DU PLAN DE DÉVELOPPEMENT *HORIZON 2015*

PARIS - MERCREDI 22 SEPTEMBRE 2010

01

CBo Territoria

02

Faits marquants S1 2010

03

Résultats S1 2010

04

Perspectives

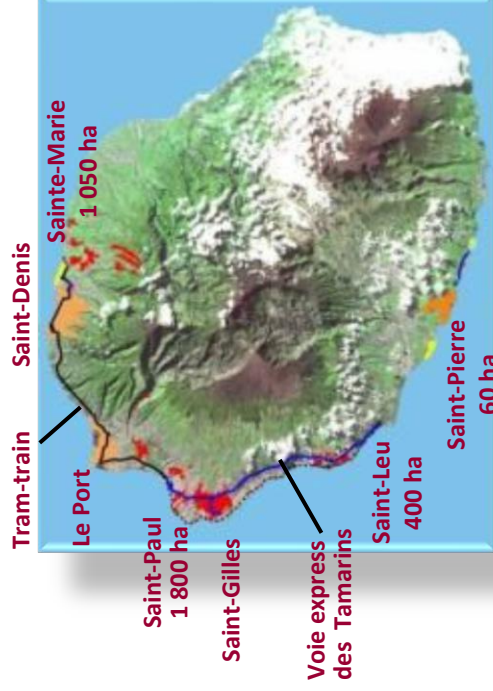
01

CBo Territoria

CBo Territoria, acteur clé de l'immobilier

Une réserve foncière exceptionnelle de 3 200 hectares dans un département au foncier constructible rare

Dont 150 ha de quartiers en cours d'aménagement au 30 juin 2010, bénéficiant d'emplacements stratégiques



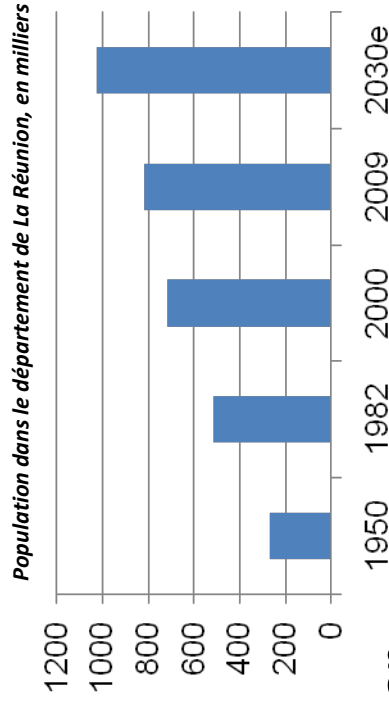
La Réunion : Une économie régionale portée par la croissance démographique

- Population de 802 000 habitants en forte croissance : + 25 % d'ici 2030

Des dispositifs fiscaux attractifs jusqu'en 2017



Un besoin de 9 000 nouveaux logements par an
Un déficit de terrains aménagés et de locaux professionnels



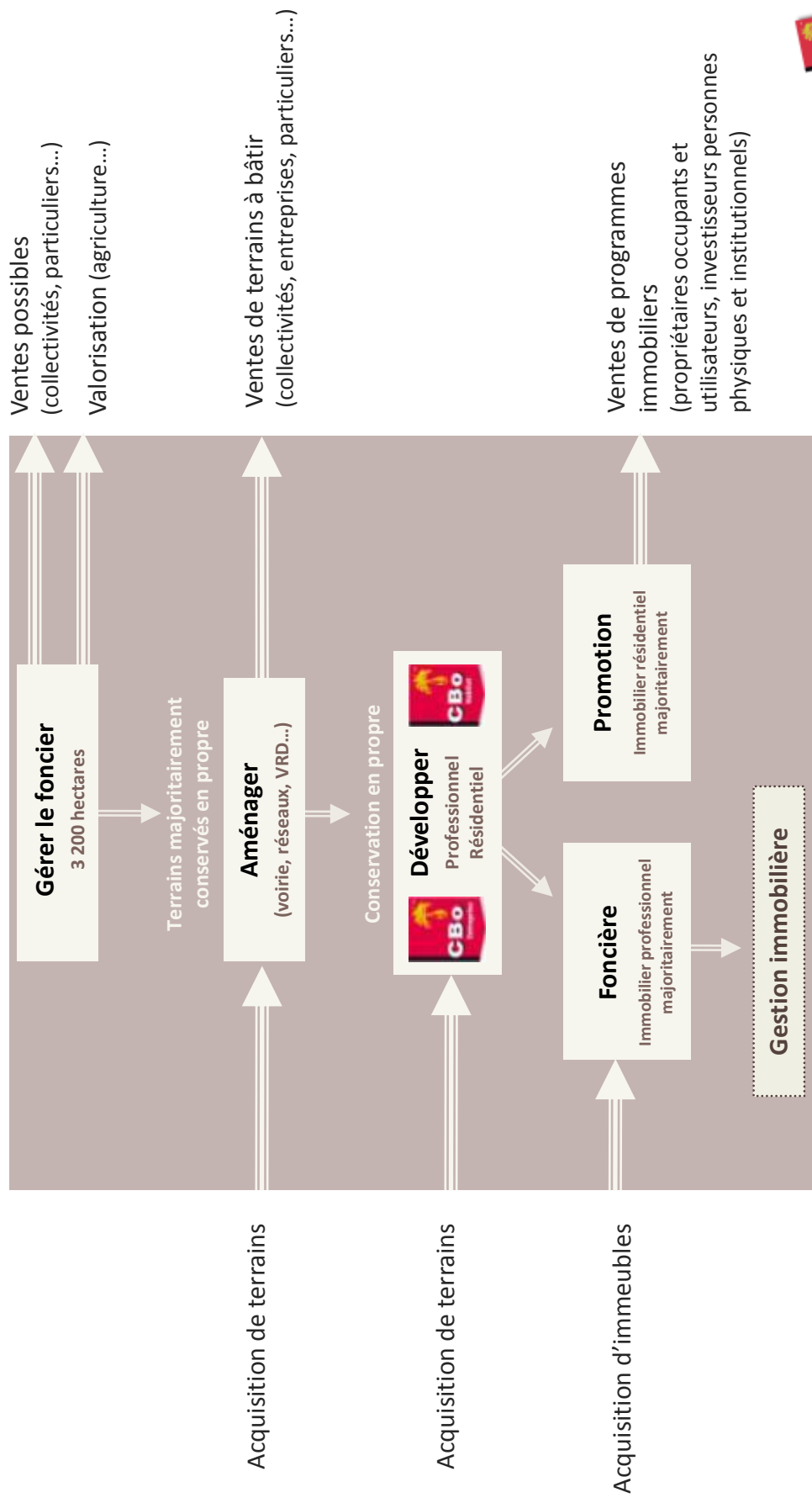
Source INSEE



La maîtrise des métiers clés du développement immobilier

42 salariés

Une intégration des métiers qui apporte une forte visibilité



Un modèle de développement reposant sur deux métiers

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

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



Développer une capacité de financement pour ...

2^{ème} axe : ... développer un patrimoine locatif professionnel

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



Augmenter les revenus locatifs en immobilier d'entreprise



Développement de l'activité en Promotion immobilière sur les secteurs d'activités stratégiques

- Promotion immobilière bâtie : + 23 %
- Vente de parcelles en lotissement résidentiel : + 33 %

Croissance des revenus locatifs à 5,1 M€ : + 21 %

Nouvelle revalorisation des actifs immobiliers de 7,5 M€

Poursuite de la création de valeur

- Résultat avant impôts : 10,5 M€, - 9 %
- Résultat net comptable : 8,4 M€, + 12 %

 **Un semestre créateur de valeur mais peu représentatif de l'activité annuelle**



02

Faits marquants S1 2010

Aménagement

Roche Café (14 ha) à Saint-Leu

- Programme de 200 logements et 100 parcelles indiv. sur 5 ans
- Mai 2010 : approbation du Dossier de réalisation
- Démarrage des travaux (et basculement de la ZAC en Stock) au 2nd semestre 2010



Roche Café

Beauséjour (68 ha) à Sainte-Marie

- Viabilisation de la 1^{ère} tranche de 23 ha permettant la réalisation de 450 logements et 60 parcelles
- Démarrage des 1^{ers} chantiers pour 60 logements Livraison T1/2011
- Lancement de la commercialisation de 30 parcelles



Cap Austral (32 ha) à Saint-Pierre

- Viabilisation d'une 1^{ère} tranche de 70 parcelles
- Démarrage des travaux de l'opération cœur de ville : 7 500 m² de Shon, dont 51 logements et 3 500 m² de commerces et services-équipements publics
- Mise en vente de 36 parcelles



Vert Lagon (9 ha) à Saint-Gilles

- Avancement des travaux de viabilisation de la zone à 80 % au 30 juin 2010
- Mise en chantier de 81 logements en promotion
- Mise en vente de 45 parcelles



 Démarrage du développement des opérations immobilières



02

Faits marquants S1 2010

Promotion



Immobilier résidentiel – Secteur privé	Nbre de Logts	Ventes actées S1 2010	Résa. 30 juin 2010	Dispo. 30 juin 2010
Logements en Stocks au 31/12/09	24	11	12	1
Logements mis en chantier S1 2010	117	7	99	11
Logements mis en pré-com. S1 2010	50	0	12	38

Lancement des travaux de 5 programmes pour 117 logements, un taux de pré-commercialisation de 90 % pour une livraison fin 2010



Lancement des travaux de 2 programmes locatifs de 111 logements,

- Sur Vert Lagon à Saint-Gilles et Grands Bois à Saint-Pierre, livraison prévue sur le 2nd semestre 2011

Contrats de réservation signés pour 465 logements

- 6 programmes sur Sainte-Marie, Saint-Denis et Saint-Paul
- Mises en chantier prévues entre 4^{ème} tri. 2010 et 1^{er} sem. 2011, livraisons en 2012

Mise en œuvre de l'accord-cadre avec la SHLMR, 1^{er} bailleur social de La Réunion



Vente de parcelles viabilisées prêtes à construire

- Vente de 12 parcelles sur le 1^{er} semestre pour 2,5 M€
- Mise en commercialisation de 111 parcelles sur le 1^{er} semestre
- 42 compromis signés pour 7,2 M€
- 64 nouvelles parcelles mises sur le marché au 2nd semestre 2010

Vente d'autres terrains : compromis en cours pour 2,9 M€

- Une parcelle pour une clinique privée sur Beauséjour
- 3 parcelles en lotissements à vocation économique



Un fort développement de l'offre (175 lots) sur un marché en demande



Démarrage de l'opération La Balance à Saint-Paul

- 5 300 m² de Locaux mixtes (centre médical, bureaux, commerces)
- Commercialisation (VEFA signés + Résa.) = 57 %
- Livraison prévue T1/2011

Opération Usine de Grands Bois à Saint-Pierre

- Vente d'équipements publics (1 850 m²) à la Mairie de Saint-Pierre. Signature Vefa en S2 2010
- Travaux démarrés 07/2010. Livraison prévue T1/2012

Opérations en cours de commercialisation sur Trapèze (St-Gilles) et Portail (St-Leu)

- Réservation pour 2 600 m² de bureaux et ateliers en 3 opérations
- Compromis de vente signés pour 3 parcelles représentant 5 500 m²
- Réalisation sur 2010/2011



Poursuite des ventes dans un contexte économique tendu



M€	Chiffre d'affaires S1 2010	Chiffre d'affaires S1 2009	Variation
Promotion immobilière immeubles bâtis	8,7	7,0	+ 23 %
<i>Dont Promotion immobilière Habitat Privé</i>	4,3	3,3	+ 30 %
<i>Dont Promotion immobilière Habitat Social</i>	2,9	2,8	+ 4 %
<i>Dont Promotion immobilière Entreprise</i>	1,4	0,9	+ 60 %
Promotion Vente Terrains à bâtir	2,9	5,6	- 49 %
<i>Dont Ventes de parcelles à bâtir Habitat</i>	2,7	2,0	+ 33 %
<i>Dont Ventes Autres Terrains</i>	0,2	3,6	- 94 %
Total Promotion immobilière	11,5	12,6	- 9 %
Total Promotion immobilière hors Ventes Autres Terrains	11,3	9,0	+ 26 %

Une performance portée par une offre diversifiée

Un développement centré sur les secteurs d'activités stratégiques



02

Faits marquants S1 2010

Foncière



Le Portail Eco-Parc d'activités (28 ha) à Saint-Leu

- Mise en chantier en mai 2010 de la Jardinerie Gamm Vert (2 500 m² de surface commerciale) pour une livraison décembre 2010
- Signature en mars 2010 des baux pour l'Hypermarché Leclerc et la Galerie commerciale
- Dépôt en juin 2010 des dossiers CDAC pour le Centre commercial et le Retail Park, avec accord obtenu fin août



3 300 m² de bureaux à La Mare, Sainte-Marie

- Lancement des travaux de la tranche 2 des Cuves de La Mare, pré-com de 16%
- Livraison mi 2011

1 500 m² de surface commerciale à Grands Bois, Saint-Pierre

- Lancement des travaux 07/2010 (au sein d'un programme mixte)
- Livraison fin 2011

Acquisition de 3 400 m² de surface commerciale, Saint-Pierre Centre

- Signature d'un contrat de réservation (VEFA) de locaux commerciaux en pied d'immeuble sur nouveau centre-ville de la capitale du Sud
- Livraison mi-2012



CBo Territoria poursuit la constitution d'un patrimoine neuf et diversifié



Programme de 36 logements à Sainte-Marie

- Investissement de 6,3 M€
- Fondations achevées en mai 2010
- Agrément fiscal obtenu en juillet 2010
- Gain fiscal (réduction d'IS) de 1,6 M€ enregistré sur le 1^{er} semestre 2010
- Livraison début 2011



CBo Territoria poursuit ses opérations en patrimoine Habitat en bénéficiant de la défiscalisation



Une progression des revenus locatifs de 21 %

Loyers (HC) - M€	S1 2010	S1 2009	Var. %
Entreprise	3,1	2,4	+ 26 %
Habitat	1,7	1,4	+ 19 %
Autres	0,3	0,3	NS
TOTAL REVENUS LOCATIFS BRUTS	5,1	4,2	+ 21 %
<i>Charges loc. refacturées</i>	0,6	0,4	+ 29 %

Croissance des loyers portée par la livraison fin 2009 de 7 500 m² de biens professionnels et par la pleine location de la résidence Neptune (44 logements) livrée au 2^{ème} trimestre 2009

Les actifs d'immobilier d'entreprise génèrent près de 60 % des revenus locatifs totaux



La croissance continue des revenus locatifs témoigne de la pertinence de l'offre



Un portefeuille d'actifs patrimoniaux de 220,3 M€

En M€		30/06/2010	31/12/09	Variation
Immeubles de placement	<i>Imm. Entreprise de rendement</i>	74,1	73,0	+ 2 %
	<i>Imm. Habitat de rendement</i>	69,2	69,2	+ 0 %
	<i>Terrains</i>	68,8	60,1	+ 14 %
	Total	212,1	202,3	+ 5 %
Immeubles de rendement en cours		8,2	3,2	x 2,6
TOTAL ACTIFS PATRIMONIAUX		220,3	205,5	+ 7 %

Une progression des Immeubles de placement de 15 M€ (+ 7 %) décomposée en :

- 7,6 M€ d'investissements nouveaux
- 7,5 M€ de revalorisation nette (progression de la juste valeur)

03

Résultats semestriels

2010

Un résultat net optimisé par la défiscalisation

Compte de résultat consolidé résumé

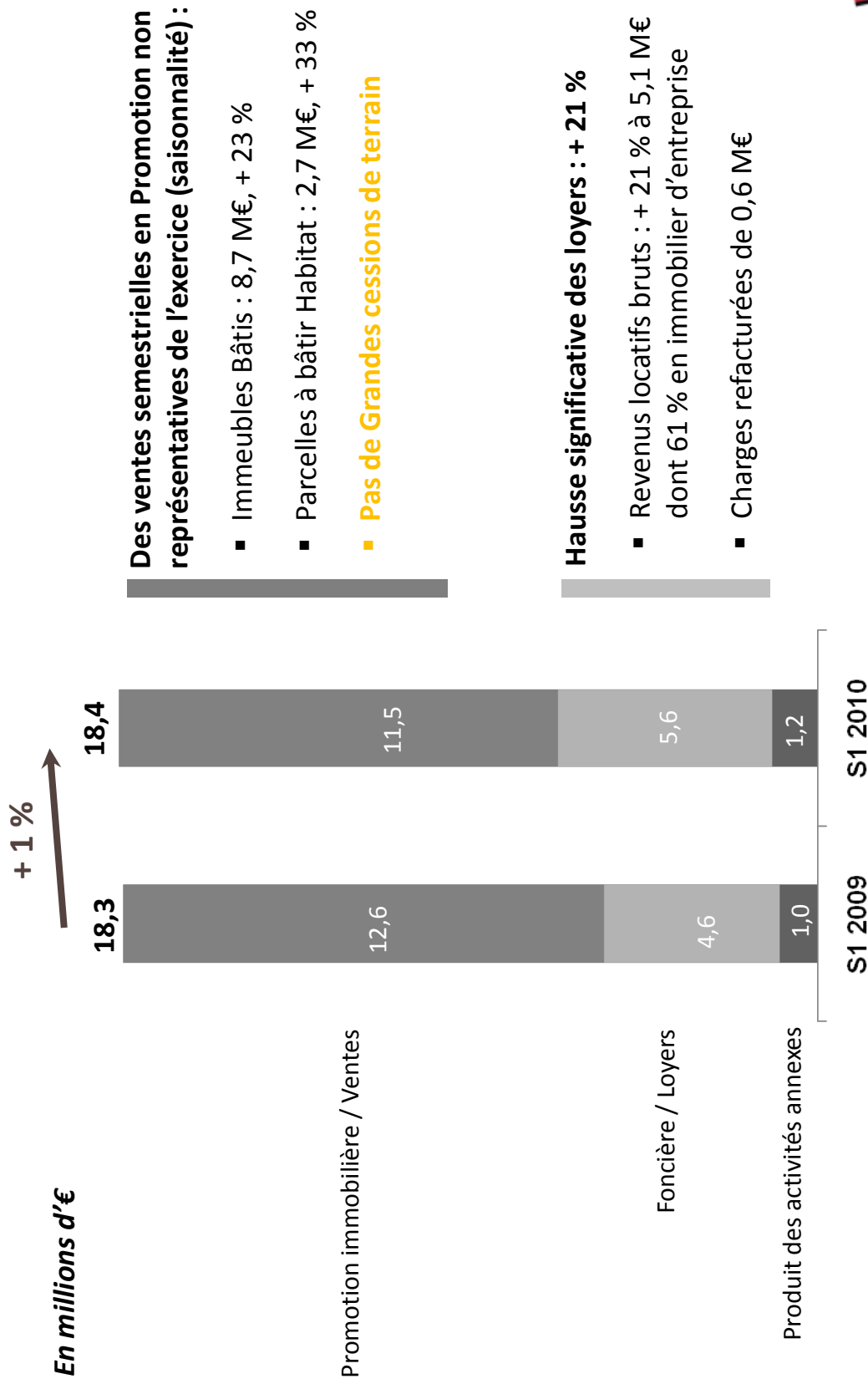
<i>En M€, normes IFRS</i>	S1 2010	S1 2009	Variation
Chiffre d'affaires	18,4	18,3	+ 1 %
Résultat des activités	5,3	7,4	- 28 %
Résultat Cession d'IP	0,1	0,0	/
Variation Juste valeur	7,5	6,2	+ 21%
Résultat opérationnel	12,8	13,6	- 6 %
Résultat financier	(2,3)	(2,1)	/
Résultat avant Impôts	10,5	11,5	- 9 %
Impôts sur les résultats	(2,1)	(4,0)	/
Résultat net	8,4	7,5	+ 12 %
Résultat net Part du Groupe	8,1	7,4	+ 10 %



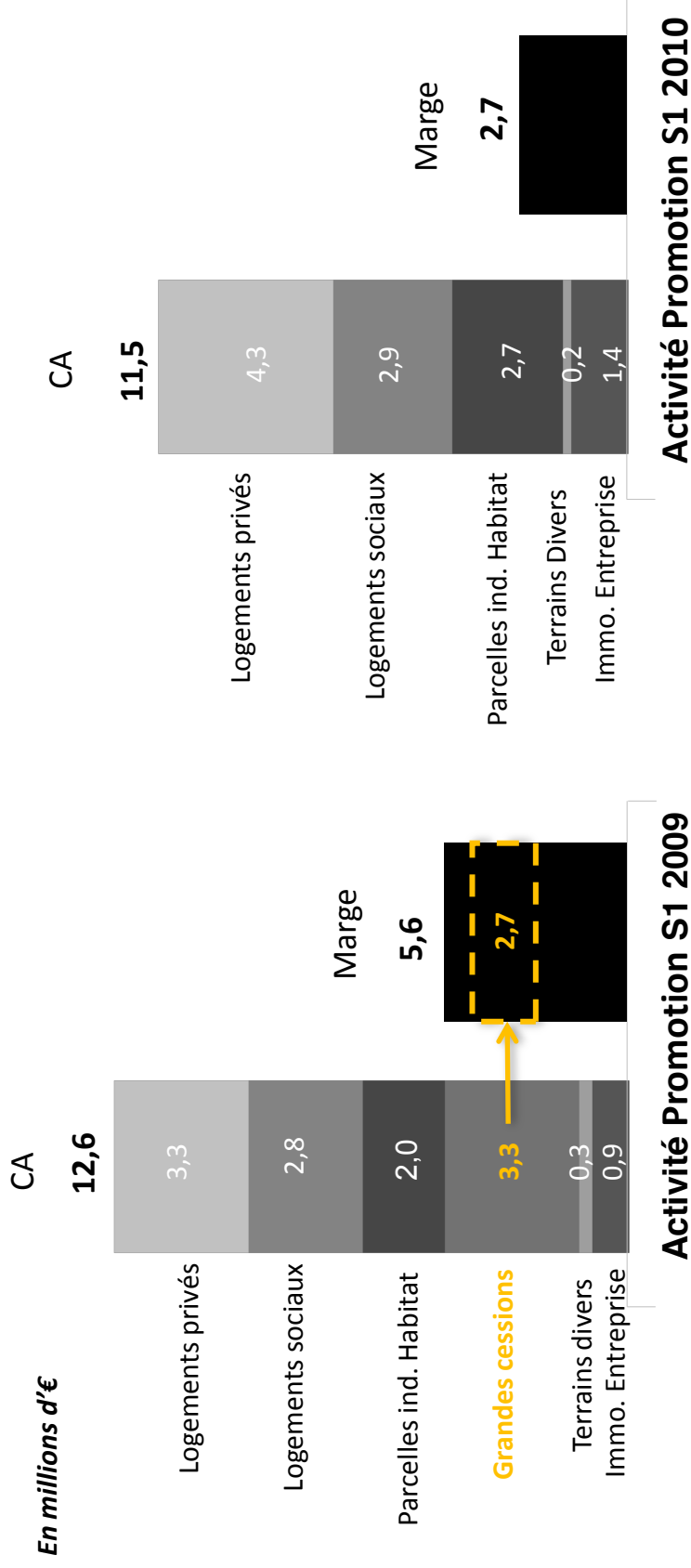
Un 1^{er} semestre créateur de valeur



Un chiffre d'affaires semestriel porté par les activités stratégiques



Une marge en Promotion ponctuellement élevée



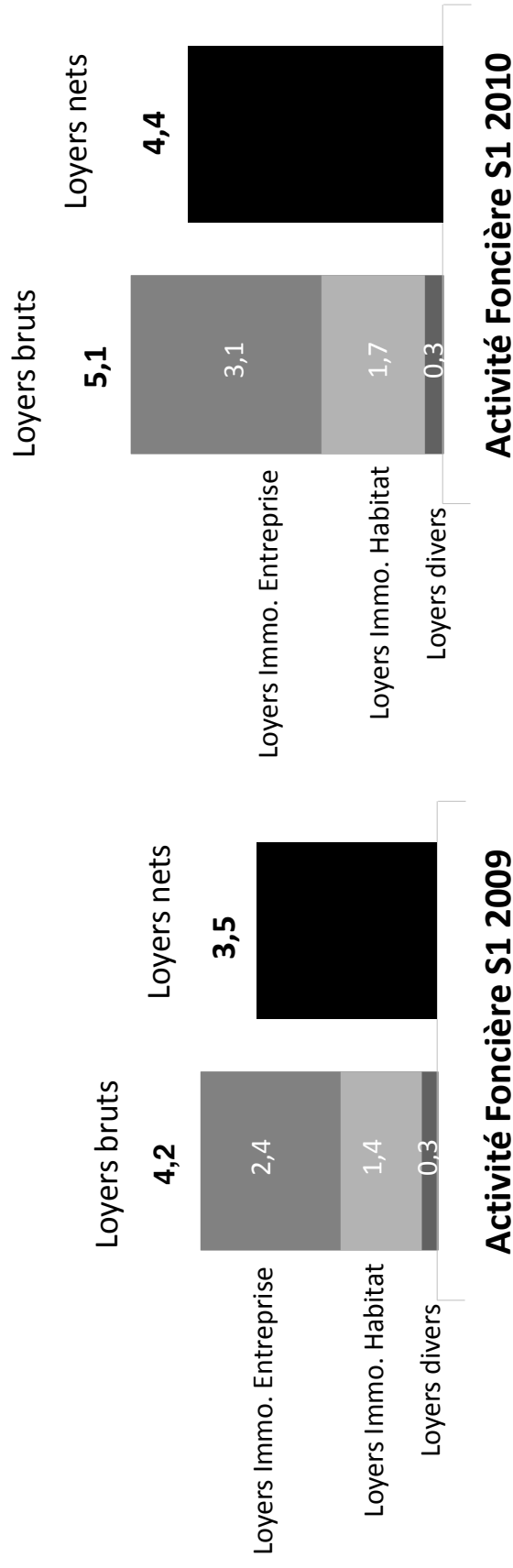
- Une base de comparaison élevée : Grandes cessions au S1 2009

La prise en compte des terrains évalués en juste valeur (notamment sur les nouvelles ZAC) impacte progressivement le niveau de marge sans affecter la génération de cash



Confirmation du rendement net des actifs locatifs

En millions d'€



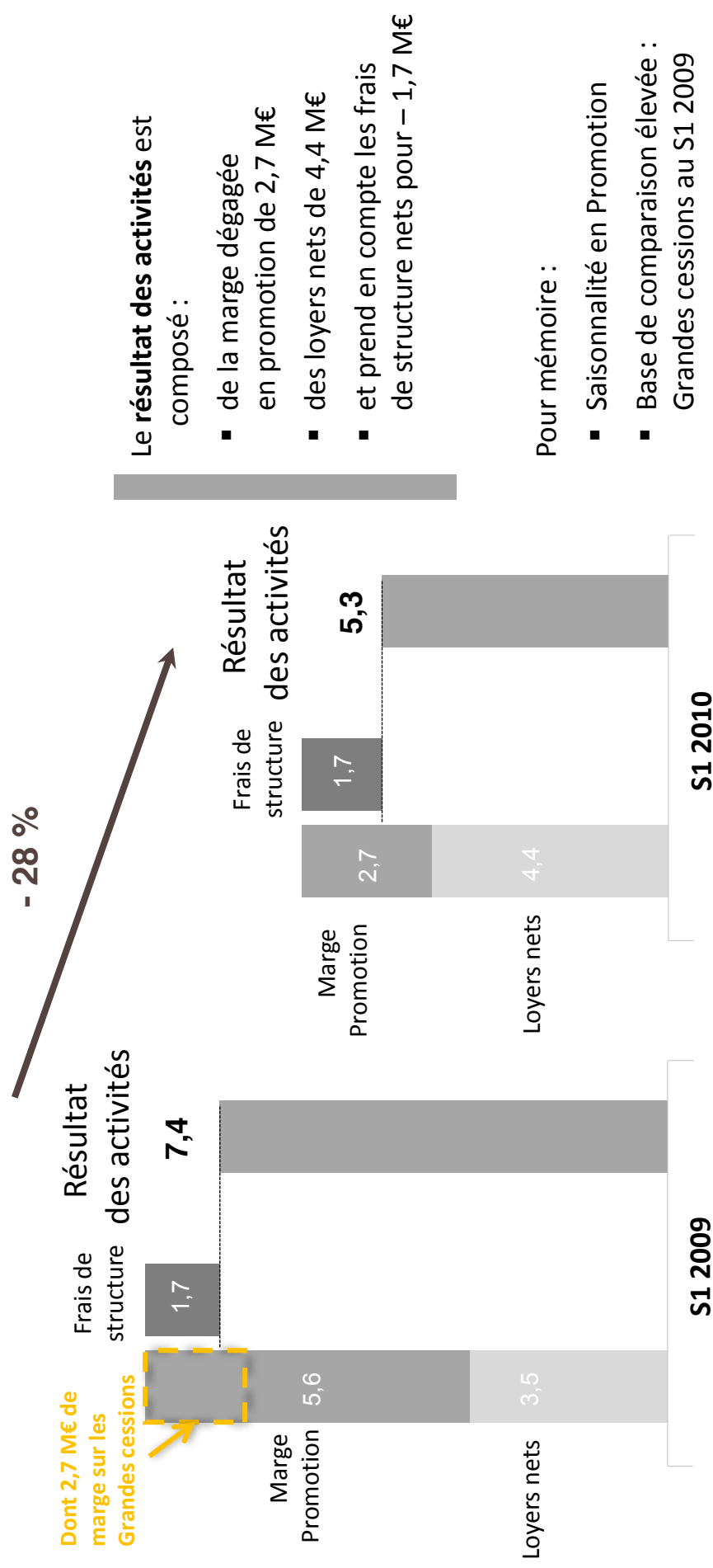
Un niveau d'EBITDA de 86 % pour l'activité de Foncière

Ebitda = Loyers nets de Charges immobilières avant Frais de gestion



Un résultat des activités semestriel non représentatif de l'exercice

En millions d'€



Résultat des activités =

Marges en promotion + Loyers nets de charges immobilières - Frais de structure nets +/- Résultats des activités annexes



Poursuite de la revalorisation des immeubles de placement

En millions d'€

Variation de la Juste valeur
des immeubles de placement

+ 7,5

+ 6,2

S1 2009 S1 2010

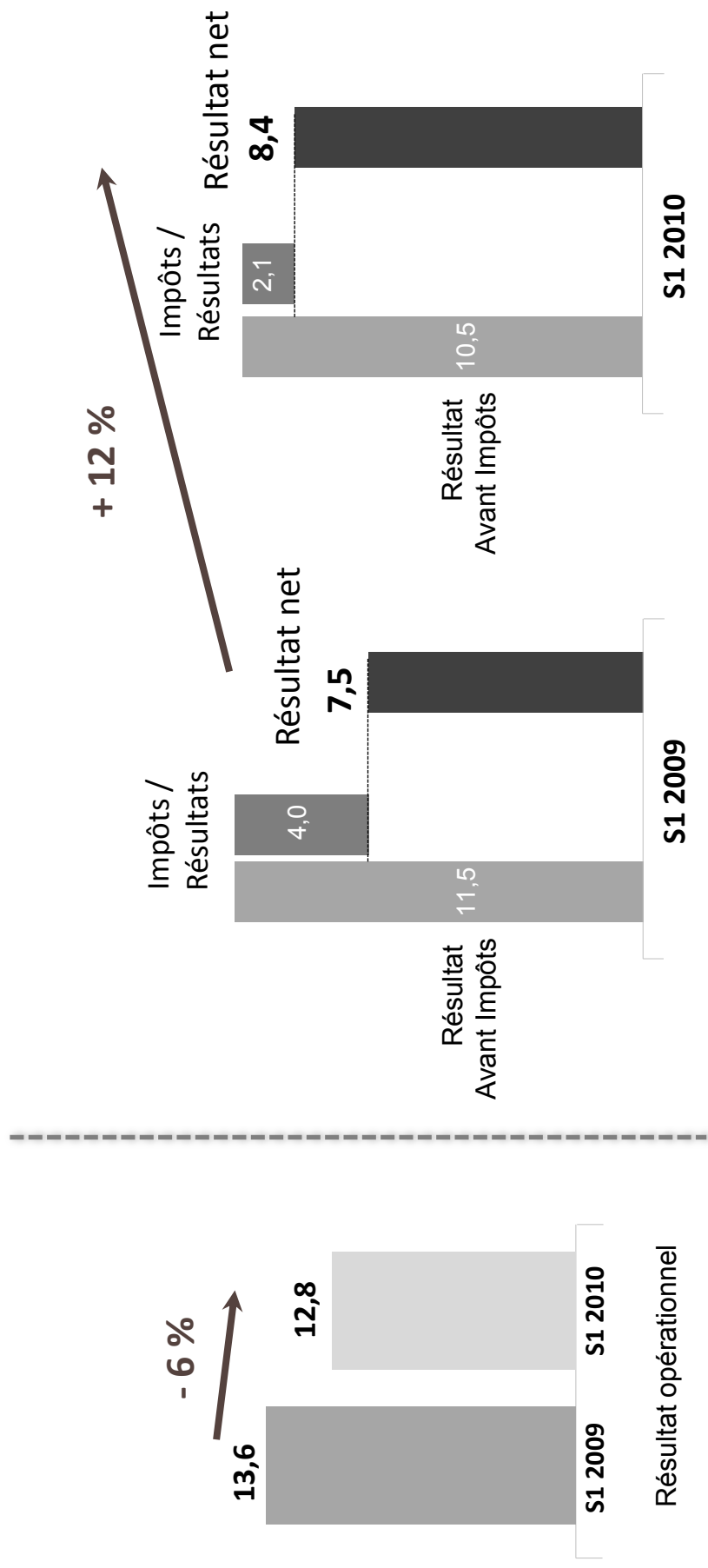
Réévaluation nette représentant
3,7 % de la valeur des immeubles
de placement, par expertise DTZ

Pour l'essentiel sur les terrains
agricoles (+ 3,7 M€) et sur les
fonciers porteurs de projets
immobiliers (+ 2,1 M€)

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

Un résultat net optimisé par la défiscalisation

En millions d'€



Une progression de 12 % du résultat net semestriel à 8,4 M€



Une structure bilancielle équilibrée et solide

Bilan consolidé résumé, en millions d'€, normes IFRS

Actif	30/06/10	31/12/09	Passif	30/06/10	31/12/09
Actif non courant			Capitaux propres		
Immeubles de placement	212,1	202,3	Groupe	111,0	105,4
Immeubles de placement en cours	8,2	3,2	Intérêts minoritaires	4,7	3,6
Actifs financiers	10,6	10,5	Passif non courant		
Autres actifs	6,9	7,0	Dettes financières MLT	128,0	128,7
Actif courant			Impôts différés	23,4	21,5
Stocks et encours	55,2	40,1	Autres passifs non courants	0,1	0,1
Clients et autres débiteurs	22,8	21,4	Passif courant		
Trésorerie et équivalents	11,0	13,0	Dettes financières CT	16,4	8,6
Total Actif	326,7	297,5	Fournisseurs et autres débiteurs	43,1	26,6
			Autres passifs courants	0,1	3,0
			Total Passif	326,7	297,5

Des capitaux propres de 115,7 M€, avec en contrepartie des actifs immobiliers de qualité, évalués par expertise indépendante

Foncière : une dette financière longue et sécurisée

Promotion : financement court terme



Un endettement net limité à 45 % des actifs immobiliers

En millions d'€

46 %

245,5

205,5

113,7

Endettement net =
Endettement
Financier (MLT + CT)
– Actifs financiers
– Trésorerie Actif

31/12/2009

45 %

275,5

Patrimoine
en propre /
Immeubles
de Placement

220,3

122,8

Stocks /
Promotion

55,2

30/06/2010

Une augmentation des stocks
liée aux **encours** sur les
nouveaux programmes en
chantier

Un **financement sécurisé** /
dette financière long terme,
en taux fixe pour près de
70 %, sans covenants
Des **crédits promoteur** en
place

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



04 Perspectives

ZAC Marie Caze (21 Ha) à la Plaine Saint-Paul

- Approbation du Dossier de création de la ZAC sur le S2 pour une approbation du Dossier de réalisation et une mise en œuvre opérationnelle fin 2011
- Potentiel de 600 logements dont 250 logements sociaux, et 5 600 m² de locaux d'activités tertiaires et commerciales

ZAC Roche Café (14 Ha) à Saint-Leu

- Démarrage des travaux de viabilisation en septembre 2010 avec une première tranche de 38 parcelles viabilisées

Autres ZAC (Beauséjour, Cap Austral) et lotissement Vert Lagon

- Achèvement des travaux de viabilisation des 175 parcelles mises en vente au S2

 **Poursuite des travaux de viabilisation
qui libèrent du foncier constructible**



Habitat : une offre en hausse et diversifiée pour répondre à une demande soutenue

- 175 parcelles « prêtes à bâtir »
- Un objectif de 500 logements privés mis en chantier sur 2010/2011 avec pré-com 40 %
- 500 logements pour la SHLMR à lancer sur 2010/2011



Entreprise : poursuite de la commercialisation des programmes immobiliers et de foncier à vocation artisanale

- 16 000 m² de terrain aménagé sur le Portail et le Trapèze (Saint-Gilles)
- 11 000 m² de bureaux et locaux professionnels sur Portail, Savanna et Grands Bois.

Confirmation des objectifs de réalisation et vente sur 2010/2011



Un nouveau programme résidentiel en défiscalisation IS de CBo Territoria

- Démarrage de 53 logements sur la ZAC Beauséjour en septembre 2010 pour 9,5 M€

Poursuite des travaux de Gamm Vert au Portail à Saint-Leu, Cuves de La Mare à Sainte-Marie, et locaux commerciaux à Grands Bois Saint-Pierre

Poursuite de la commercialisation des nouveaux programmes en immobilier commercial sur Portail et les différentes ZAC résidentielles

Confirmation de l'objectif de revenus locatifs sur 2010 à 10 M€

 **Un développement de l'activité foncière qui permet aussi d'optimiser la fiscalité du Groupe**



Conclusion

 Une progression attendue du chiffre d'affaires annuel sur 2010

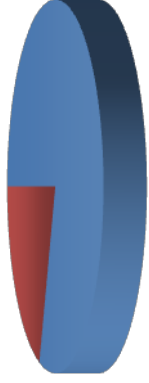
 Des ZAC en phase opérationnelle qui donnent une visibilité à *Horizon 2015*

Cours de Bourse : un véritable potentiel de valorisation

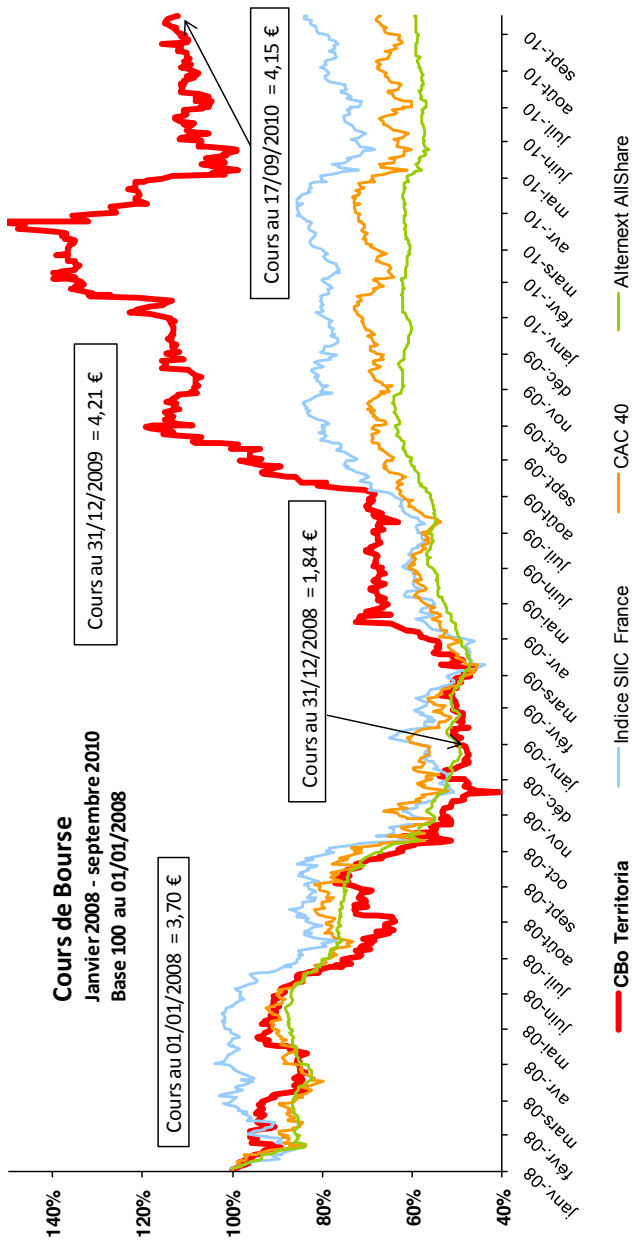
2^{ème} capitalisation d'Alternext, à 130 M€ au 17 septembre 2010

Nombre total d'actions : 31 752 325

NYSE ALTERNEXT PARIS – ALCBO Code ISIN : FR0010193979



Flottant : 80,4%
Jaccar : 19,6%



Cours : Janvier 2008 – Septembre 2010



Calendrier

Chiffre d'affaires annuel 2010 : mercredi 23 Février 2011

Résultats annuels 2010 : jeudi 24 Mars 2011

Contact

Jérôme Burgaud – Directeur Général Adjoint - Finances

contact@cboterritoria.com