PRÉSENTATION DES RÉSULTATS SEMESTRIELS 2013

# 13

## Réunion d'information SFAF

Paris, vendredi 27 septembre 2013

**CBo Territoria**, Aménageur Promoteur Foncière

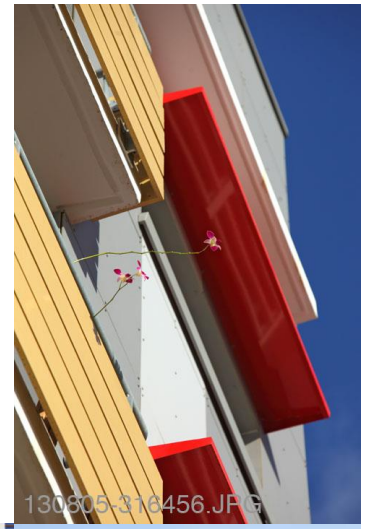
*Société cotée sur NYSE Euronext C*



# →INDICATEURS CLES S1 2013

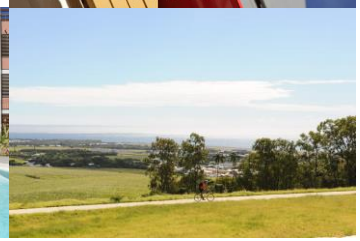
## Bonnes performances dans un environnement global incertain

- Un niveau d'activité conforme aux attentes avec un CA total de 42,3 M€, - 9 %
  - CA Promotion immobilière : 33,0 M€, - 12 %
  - Revenus locatifs : 6,9 M€, + 10 %
- Nouvelle revalorisation des actifs immobiliers : + 4,5 M€
- Hausse du Résultat net PdG à 6,0 M€, + 27 %
  - Résultat des activités : 7,5 M€, - 17 %
  - Résultat avant impôts : 9,3 M€, + 20 %
- Sécurisation, à hauteur de 75 %, de la dette MLT complémentaire nécessaire au développement de la Foncière à horizon 2015
  - Cofinancement AFD 35 M€, signé 02/2013







Paris, vendredi 27 septembre 2013

**PRÉSENTATION DES RÉSULTATS SEMESTRIELS 2013**

# 1 > FAITS MARQUANTS

2 > RÉSULTATS SEMESTRIELS

3 > PERSPECTIVES

4 > ANNEXES



# →FINANCEMENT
## Diversification des sources de financement réalisée

- Accord de financement de l'AFD en février 2013 pour 35 M€
  - Emprunt à long terme en cofinancement des banques
  - Pour le développement de la Foncière à horizon 2015
    - Durée de 17 ans, 2 ans de mobilisation et remboursement sur 15 ans
    - Taux E6M + 250 pb

- Succès de l'émission d'OCEANE en décembre 2012 pour 26,5 M€
  - Sur souscription de 100 % : exercice de la clause de sur-allocation
  - Proparco (filiale de l'AFD), 1er investisseur
  - Valide l'élargissement du public d'investisseurs
  - Prix d'émission : 3,60 €, cours supérieur à 3,90 €

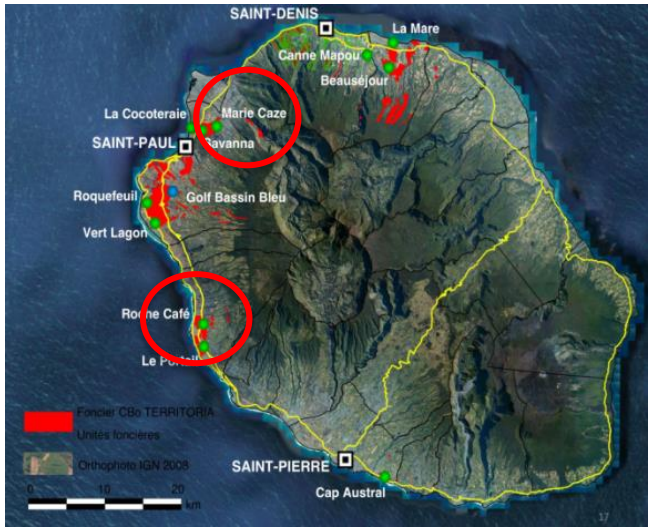
→ ***Sécurisation du développement de la Foncière***




# →AMENAGEMENT
## 2 nouvelles ZAC opérationnelles

- Roche Café (14 ha, 350 logements) à Saint-Leu
  - Avenant à la Concession d'aménagement 07/2013
  - Redémarrage des travaux 09/2013
  - Offre commerciale 2014

- 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 début 2014
  - Offre commerciale 2014




→ ***S1 2013***
***Levée des contraintes administratives sur les 2 ZAC, génératrice de nouvelle visibilité : 1 150 logements dont 300 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 m² Shon Activité |
|---|---|---|---|---|---|
| Le Portail à Saint-Leu | 30 ha | 2008-2015 | 80 % | Professionnel | 100 log$^{ts}$ + 45 000 m² Shon |
| Beauséjour à Sainte-Marie | 65 ha | 2010-2020 | 40 % | Résidentiel | 1 400 log$^{ts}$/lots + 40 000 m² Shon |
| Cap Austral à Saint-Pierre | 32 ha | 2009-2020 | 30 % | Résidentiel | 500 log$^{ts}$/lots |
| Roche Café à Saint-Leu | 14 ha | 2010-2020 | 5 % | Résidentiel | 350 log$^{ts}$/lots |
| Marie Caze à Saint-Paul | 30 ha | 2013-2020 | 0 % | Résidentiel | 800 log$^{ts}$/lots + 2 000 m² Shon |
| Autres opérations (reliquat) | 9 ha | | 100 % | Professionnel | 100 log$^{ts}$ + 20 000 m² Shon |
| **TOTAL Op. Aménagement en cours** | **180 ha** | | | | **≥ 3 200 log$^{ts}$ + ≥ 100 000 m² Shon** |

→ ***Un potentiel de plus de 3 200 logements et 100 000 m² Shon en Immobilier professionnel à horizon 2020***



# →PROMOTION
## Des conditions de développement perturbées

- Instabilité fiscale qui impacte la confiance des investisseurs avec double handicap pour l'Outre-Mer :
  - Nouvelle loi DUFLOT Dom peu attractive (intégration dans le plafond des 10 000 € en 2013)
  - Evolution des règles de défiscalisation possible courant 2014
- Difficulté d'accès au crédit pour les particuliers malgré les taux bas
- Concentration de la commercialisation en logements privés sur les opérations en DAT 12/2012 en Girardin IS et IR
- Baisse ponctuelle de l'offre commerciale liée aux retards administratifs subis sur 2 ZAC

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



# →PROMOTION
## Une évolution conforme aux attentes

| M€ | Chiffre d'affaires S1 2013 | Chiffre d'affaires S1 2012 | Variation |
|---|---|---|---|
| **Promotion immobilière Immeubles bâtis** | **32,6** | **35,1** | **- 7 %** |
| *Dont Promotion immobilière Habitat Privé* | *15,4* | *9,1* | *+ 69 %* |
| *Dont Promotion immobilière Habitat Social* | *10,8* | *18,8* | *- 43 %* |
| *Dont Promotion immobilière Entreprise* | *6,4* | *7,2* | *- 11 %* |
| **Ventes Terrains à bâtir** | **0,5** | **2,7** | **- 83 %** |
| *Dont Ventes de parcelles à bâtir Habitat* | *0,3* | *2,1* | *- 84 %* |
| *Dont Ventes Autres Terrains ** | *0,1*** | *0,6* | *- 82 %* |
| **Total Promotion immobilière** | **33,0** | **37,7** | **- 12 %** |

→ ***Forte contribution des logements privés (achèvement des travaux sur les ventes actées en 2012 et S1 2013)***

→ ***Baisse temporaire de l'activité en logement social et ventes de parcelles Habitat***

** 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 au S1 2013 sur l'offre 2012

| Immobilier résidentiel – Secteur privé | Nombre de logements | Dont ventes actées S1 2013 | Dont réservations au 30/06/2013 | Dont disponibilités au 30/06/2013 |
|---|---|---|---|---|
| Logements achevés, en stocks au 31/12/12 | 76 | 22 | 18 | 36 |
| Logements en chantier ou livrés au S1 2013 (et non vendus au 31/12/2012) | 31 | 10 | 9 | 12 |
| **Total Activité S1 2013** | **107** | **32** | **27** | **48** |
| Total Activité S1 2012 | 261 | 38 | 106 | 117 |

→ ***Pré-commercialisation progressive sur des nouveaux programmes (potentiel de 142 log$^{ts}$) relancée au S2 2013 (en défiscalisation 2014)***

→ ***Pertinence de la politique prudentielle confirmée par le recul des réservations dans un environnement fiscal peu favorable***


Les Portes de Beauséjour
208 appartements / 5 résidences
Livraisons 2012 / 2015



# →PROMOTION : LOGEMENTS SOCIAUX

## 2013 : une année de préparation

| Immobilier résidentiel – Secteur social<br>Nombre de logements | S1 2013 | S1 2012 |
|---|---|---|
| Logements mis en chantier | **31** | 0 |
| Logements livrés | **189** | 136 |
| Logements vendus | **31** | 0 |
| Logements réservés (non mis en chantier) | **72** | 150 |
| Logements en chantier au 30/06 | **290** | 402 |

→ ***Baisse de la production à 100/150 logements par rapport à une base de comparaison élevée***

→ ***Relance de la production dès 2014 avec le déblocage récent des 2 ZAC et le nouvel accord avec la SHLMR (800 logements à réaliser à horizon 2017)***





# →FONCIERE : IMMOBILIER PROFESSIONEL

## Le Parc d'activités du Portail, moteur du développement

- Livraison d'un 1er programme de bureaux sur 1 500 m² au Portail
  - Taux de location de 90 %
  - **Patrimoine Professionnel en exploitation : + 4 %**

- Avancement du chantier du Centre Commercial
  - 18 000 m² : hypermarché et galerie commerciale, loués au franchisé E.Leclerc
    - Dont 7 800 m² de surface de vente
    - Valeur de 42,6 M€
  - Déploiement conforme au planning
    - Elévations achevées au 30/06/2013
    - Objectif d'ouverture au T3 2014 confirmé

→ *Accélération du développement du Parc d'activités du Portail*


Hyper Leclerc et galerie
18 000 m² shon
Livraison 2014
E.Leclerc
LE PORTAIL
ECO-PARC SAINT-LEU

**Quartier d'Affaires Tamarins**
**1 500 m² Pôle Emploi**
**Livraison 2013**

TAMARINS
QUARTIER D'AFFAIRES







## →FONCIERE : HABITAT
Poursuite des opérations

- Livraison de 40 logements à Beauséjour (04/13)
  - Taux de location de 60 % au 30/06/2013
  - → **Patrimoine Habitat en exploitation : + 9 %**
- Opération en cours de 51 logements à Saint-Pierre, livraison T1 2014
- Etude de 2 projets de 110 logements intermédiaires en défiscalisation pour compte propre
- 2nd programme (45 logements sur Saint-Gilles) proposé à la vente en sortie de défiscalisation (offre totale de 78 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 : + 10 %

| M€ | S1 2013 | S1 2012 | Variation |
|---|---|---|---|
| **Revenus locatifs bruts** | **6,9** | **6,2** | **+ 10 %** |
| *Dont Immobilier Entreprise* | *4,5* | *4,0* | *+ 10 %* |
| *Dont Immobilier Habitat* | *2,2* | *1,9* | *+ 12 %* |
| *Dont Immobilier Autres ** | *0,3* | *0,3* | *NS* |
| **Charges refacturées aux locataires** | **0,9** | **0,7** | **NS** |
| **Total Loyers (charges locataires incluses)** | **7,8** | **7,0** | **+ 11 %** |

- Progression des loyers portée par la croissance du patrimoine à fin 2012 (+ 11 % en immobilier d'entreprise et + 13 % 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 15 M€

| M€ | | 30/06/2013 | 31/12/2012 | Variation |
|---|---|---|---|---|
| **Immeubles de Placement (IP)** | *Immobilier Entreprise* | *118,3* | *113,4* | *+ 4,9* |
| | *Immobilier Habitat** | *93,8* | *86,6* | *+ 7,2* |
| | **S/Total Immeubles de rendement en service** | **212,0** | **199,9** | **+ 12,1** |
| | *Terrains* | *58,4* | *54,9* | *+ 3,5* |
| | **Total** | **270,4** | **254,8** | **+ 15,5** |
| **Immeubles de rendement en cours** | | **37,6** | **38,1** | **- 0,5** |
| **Total Actifs patrimoniaux (IP)** | | **308,0** | **260,3** | **+ 15,0** |

** Dont IP destinés à la vente (10,9 M€ au 30/06/2013 – 75 logements)*

- Progression nette des immeubles de placement de 15 M€ (+ 5 %)
  - + 13 M€ d'investissements
  - + 4,5 M€ de progression de la juste valeur
  - - 0,5 M€ de valeur comptable des IP cédés
  - - 2,0 M€ de reclassement net vers les stocks

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

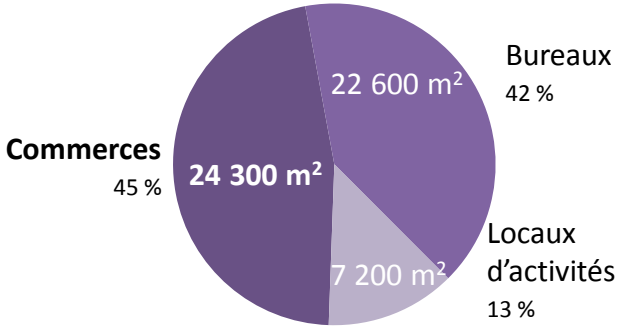




# →FONCIERE

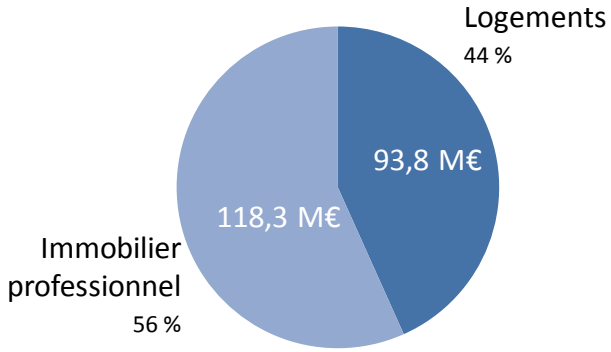
## Des actifs de rendement diversifiés de 212 M€

- 54 100 m² d'immobilier professionnel diversifié pour une valeur de 118,3 M€
  - Taux de location : 90 %
  - Taux de rendement brut * : 9,2 %




***Immobilier professionnel 30/06/13***

- 40 500 m² soit 497 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 : 93 %
  - Taux de rendement brut * : 5,2 %




***Immobilier de rendement 30/06/13***

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



** Avant inoccupation*

Paris, vendredi 27 septembre 2013

**PRÉSENTATION DES RÉSULTATS SEMESTRIELS 2013**

1 > FAITS MARQUANTS

**2 > RÉSULTATS SEMESTRIELS**

3 > PERSPECTIVES

4 > ANNEXES




# →RESULTATS SEMESTRIELS 2013
## Compte de Résultat

| *En millions d'€ - IFRS* | S1 2013 | S1 2012 | *Variation* | |
|---|---|---|---|---|
| **Chiffre d'affaires** | **42,3** | **46,4** | **- 4,1** | **- 9 %** |
| **Résultat des activités** | **7,5** | **9,0** | **- 1,6** | **- 17 %** |
| Variation juste valeur | 4,5 | 1,1 | + 3,4 | + 319 % |
| Plus-value de cessions | 0,2 | 0,1 | + 0,1 | + 81 % |
| **Résultat opérationnel** | **12,3** | **10,3** | **+ 2,0** | **+ 19 %** |
| Résultat financier | - 3,0 | - 2,6 | - 0,4 | n/s |
| **Résultat avant impôts** | **9,3** | **7,7** | **+ 1,6** | **+ 20 %** |
| Impôt sur les résultats | - 3,2 | - 2,9 | - 0,3 | + 13 % |
| **Résultat net** | **6,1** | **4,8** | **+ 1,3** | **+ 26 %** |
| **Résultat net Part du Groupe** | **6,0** | **4,7** | **+ 1,3** | **+ 27 %** |
| **Cash flow courant** | **4,9** | **6,8** | **- 1,9** | **- 28 %** |

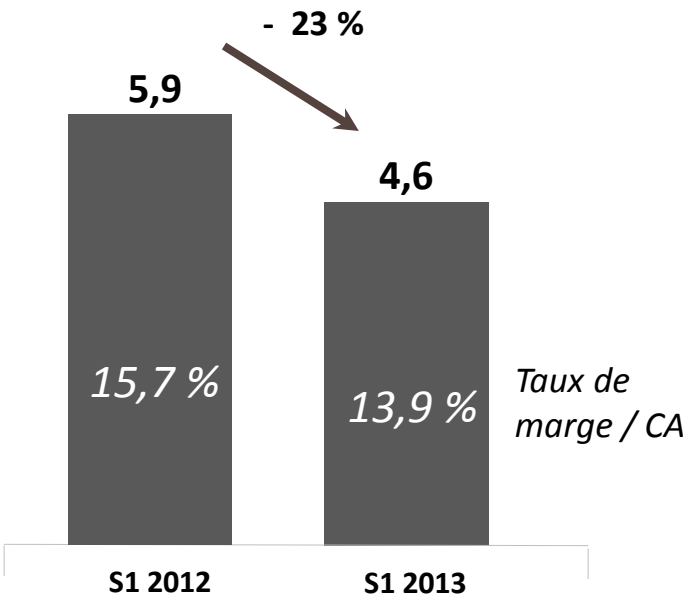
→ *Une croissance du Résultat net portée par l'activité d'aménagement*



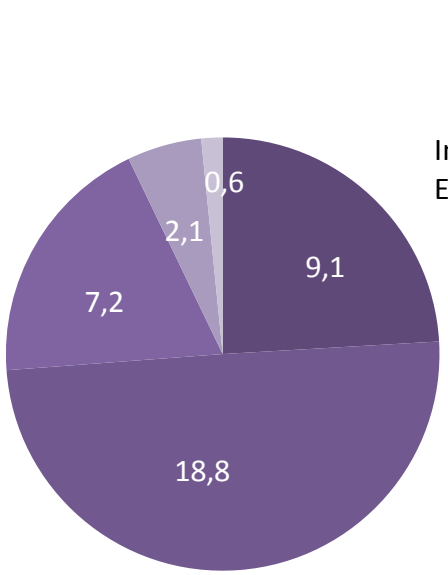



*En millions d'€*

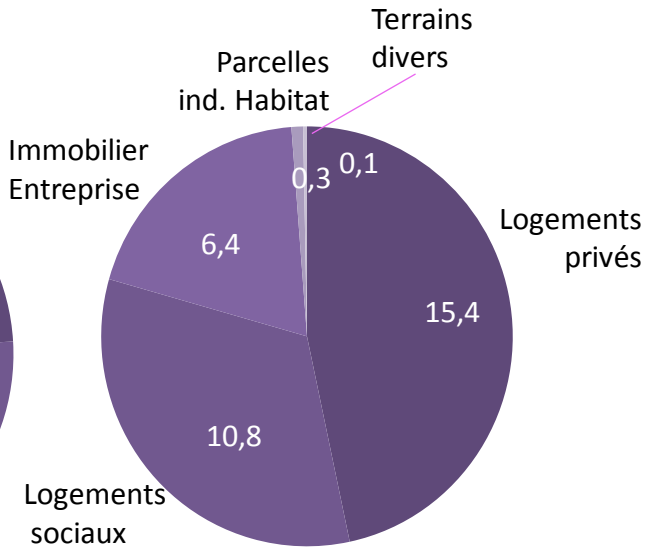
## Marge activité Promotion immobilière




## Répartition du CA Promotion




S1 2012 : 37,7 M€




S1 2013 : 33,0 M€

→ *Taux de marge global moyen proche de 14 %*

*Répartition des ventes ponctuellement moins favorable avec peu de ventes de terrains*

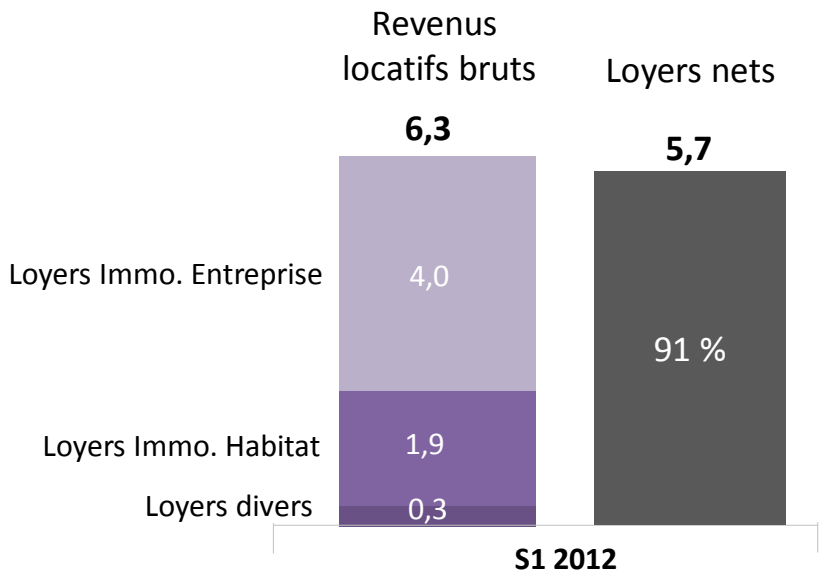


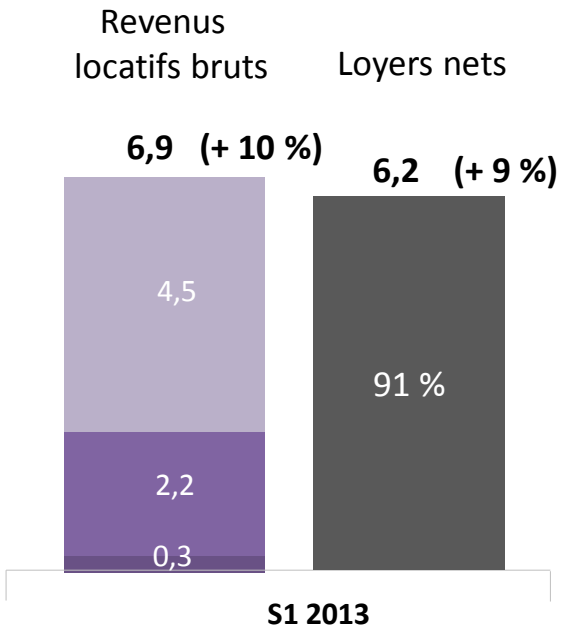




## Foncière : maintien d'un haut niveau de rendement net

***En millions d'€***




- Des charges d'exploitation immobilières maîtrisées

→ ***Confirmation d'un haut niveau d'EBITDA* à 91 %***

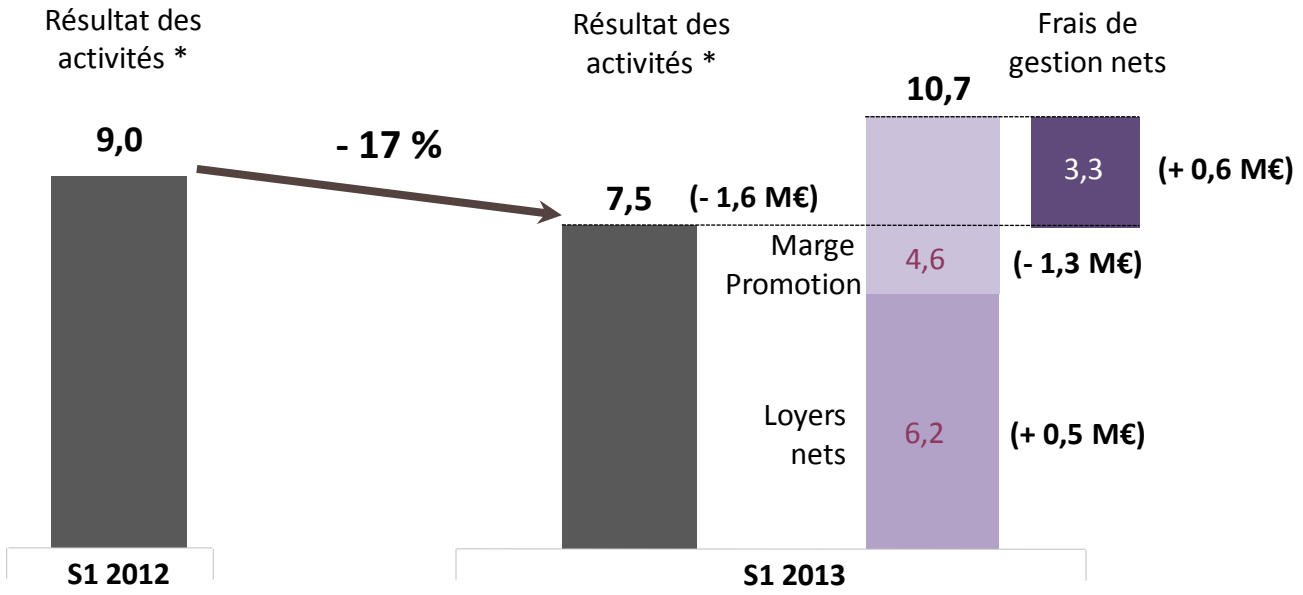


** EBITDA = Loyers nets de Charges immobilières directes, avant Frais de gestion*




# →RESULTATS SEMESTRIELS 2013

## Résultat des activités : 7,5 M€, - 17 %




- Baisse du Résultat des activités liée au recul des ventes en promotion
- Activité de Foncière : 58 % de la marge totale d'activité au S1 2013 Vs 49 % au S1 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*

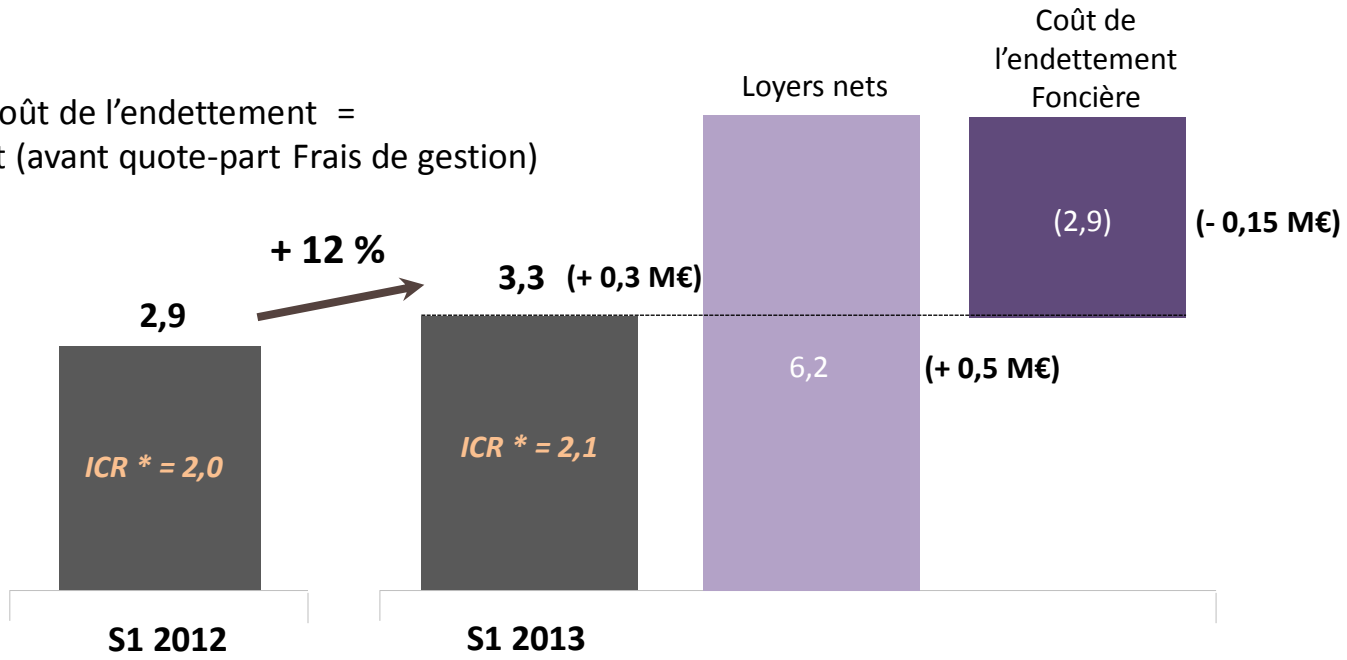



# →RESULTATS SEMESTRIELS 2013

## 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 moyen estimé au S1 2013 = 4,00 %)
- Un ICR en hausse à 2,1

→ ***Confirmation de la solidité des équilibres de la Foncière***



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

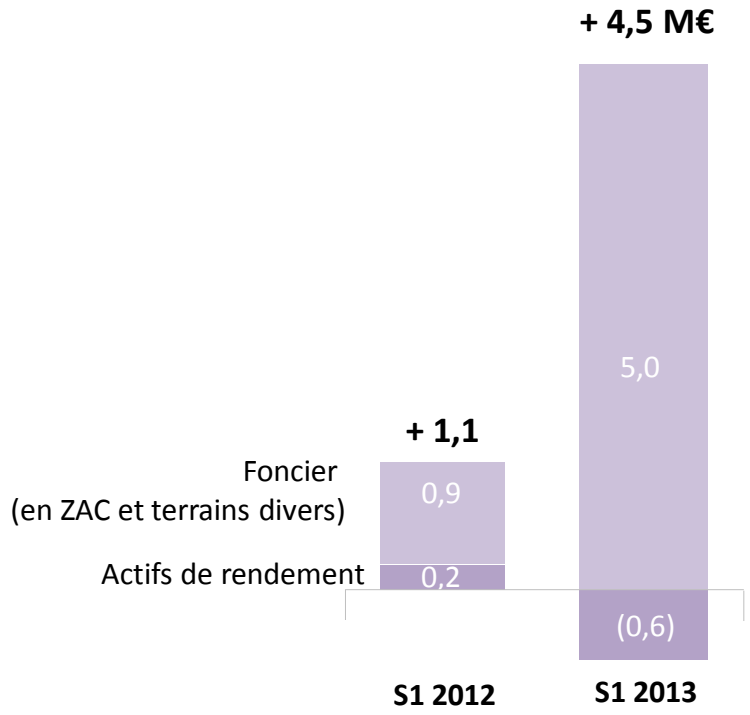



# →RESULTATS SEMESTRIELS 2013

## Variation de la juste valeur : + 4,5 M€

***En millions d'€***

Variation de la juste valeur des IP *




**Revalorisation nette au S1 2013 de + 4,5 M€**

Foncier :
- revalorisation : + 5,0 M€
- nouveaux droits à construire en ZAC

Immeubles de rendement :
- impact en résultat de - 0,6 M€ (- 0,3 %)
- stabilité des valeurs d'expertise

→ ***Nouveaux droits à construire, moteurs de futurs développements***

→ ***Valorisation des actifs de rendement stable malgré un environnement global dégradé***



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

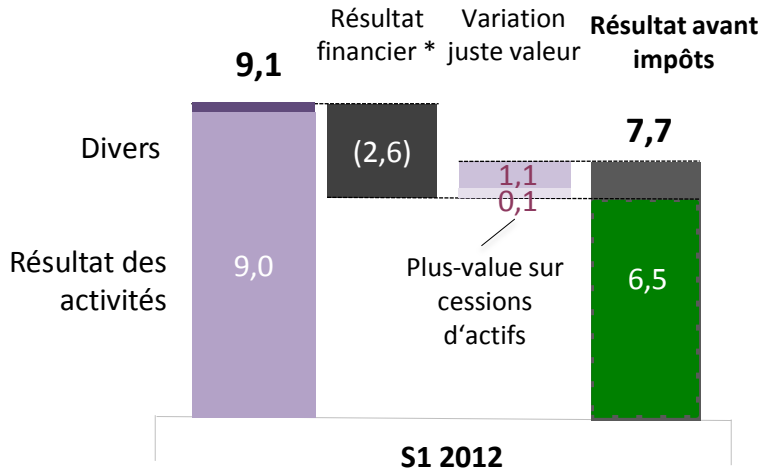


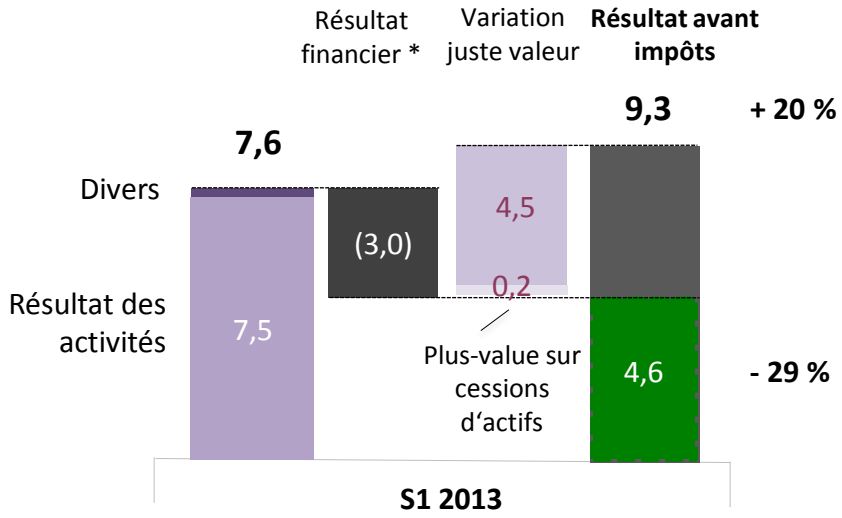
# →RESULTATS SEMESTRIELS 2013

## Un Résultat avant impôts en hausse de 20 % à 9,3 M€

***En millions d'€***

Formation du Résultat avant impôts




→ ***Progression du Résultat avant impôts soutenue par l'activité d'aménagement***

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

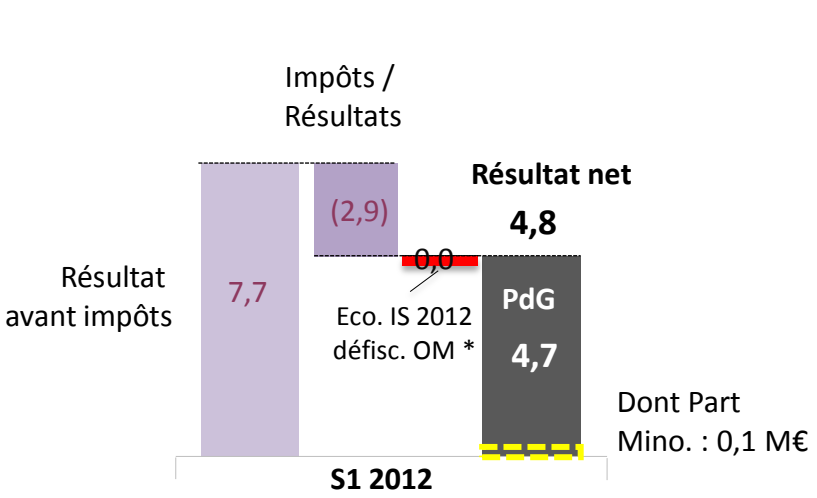
Résultat avant impôts hors impact des réévaluations en juste valeur et des plus-values sur cessions d'actifs

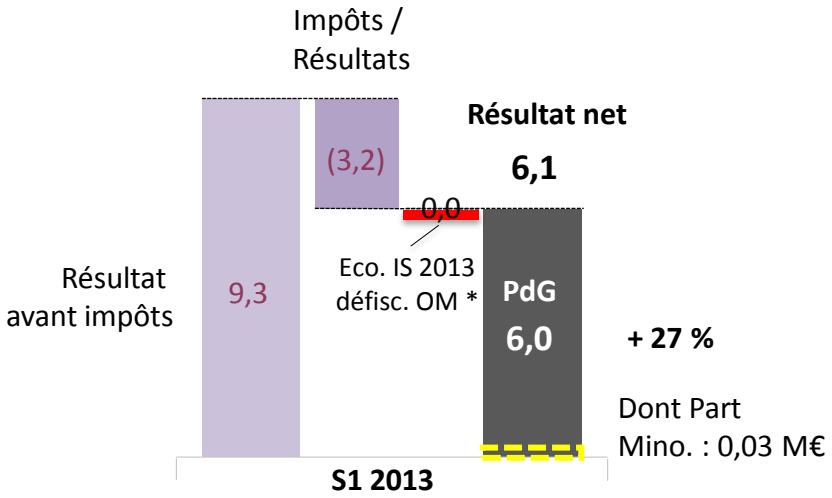



# →RESULTATS SEMESTRIELS 2013
## Un Résultat net PdG de 6,0 M€

***En millions d'€***

Formation du Résultat net PdG




- Taux d'IS normalisé au S1
- Dans l'attente de l'agrément de nouvelles opérations « défiscalisantes * » à/c de S2

→ ***Résultat net Part du Groupe à 6,0 M€, en hausse de 27 %***



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




# →RESULTATS SEMESTRIELS 2013

## Une structure bilancielle équilibrée et solide

*En millions d'€ - IFRS*

| Actif | 30/06/13 | 31/12/12 |
|---|---|---|
| **Actif non courant** | | |
| Immeubles de placement | 259,5 | 249,8 |
| Immeubles de placement en cours | 37,6 | 38,1 |
| IP destinés à la vente | 10,9 | 5,0 |
| Actifs financiers | 2,2 | 2,0 |
| Autres actifs | 6,3 | 6,1 |
| **Actif courant** | | |
| Stocks et encours | 66,8 | 60,0 |
| Clients et autres débiteurs | 21,1 | 17,0 |
| Trésorerie et équivalents | 11,2 | 25,6 |
| **Total Actif** | 415,6 | 403,6 |

| Passif | 30/06/13 | 31/12/12 |
|---|---|---|
| **Capitaux propres** | | |
| Groupe | 151,6 | 148,4 |
| Intérêts minoritaires | 1,0 | 1,0 |
| **Passif non courant** | | |
| Dettes financières MLT | 175,1 | 168,2 |
| Impôts différés | 32,9 | 31,3 |
| Autres passifs non courants | 0,3 | 0,3 |
| **Passif courant** | | |
| Dettes financières CT | 17,2 | 11,2 |
| Fournisseurs | 37,3 | 40,5 |
| Autres passifs courants | 0,2 | 2,6 |
| **Total Passif** | 415,6 | 403,6 |

→ *Progression globale des stocks liée aux opérations d'aménagement, stabilité des stocks sur les produits finis (à 29 M€)*

→ *Accroissement du portage en trésorerie d'opérations dans le cadre de la gestion des financements globaux*

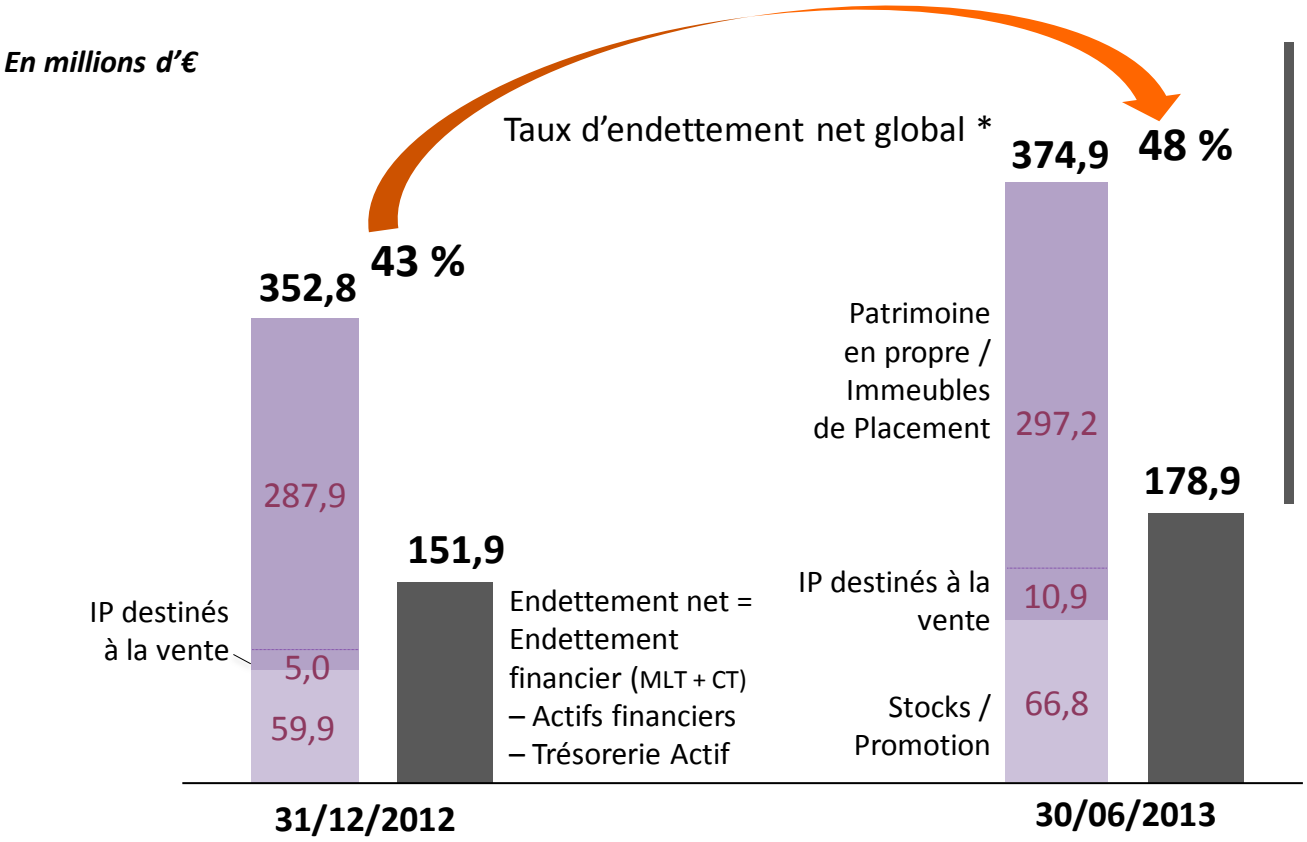




# →RESULTATS SEMESTRIELS 2013

## Progression ponctuelle 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, mobilisé à hauteur de 10,0 M€
- Un financement sécurisé / dette financière long terme, en taux fixe pour plus de 60 %, à 85 % sans covenants

→ *Impact au 30/06/2013 d'un niveau de BFR ponctuellement accru*

→ *Un niveau d'endettement net global maîtrisé*



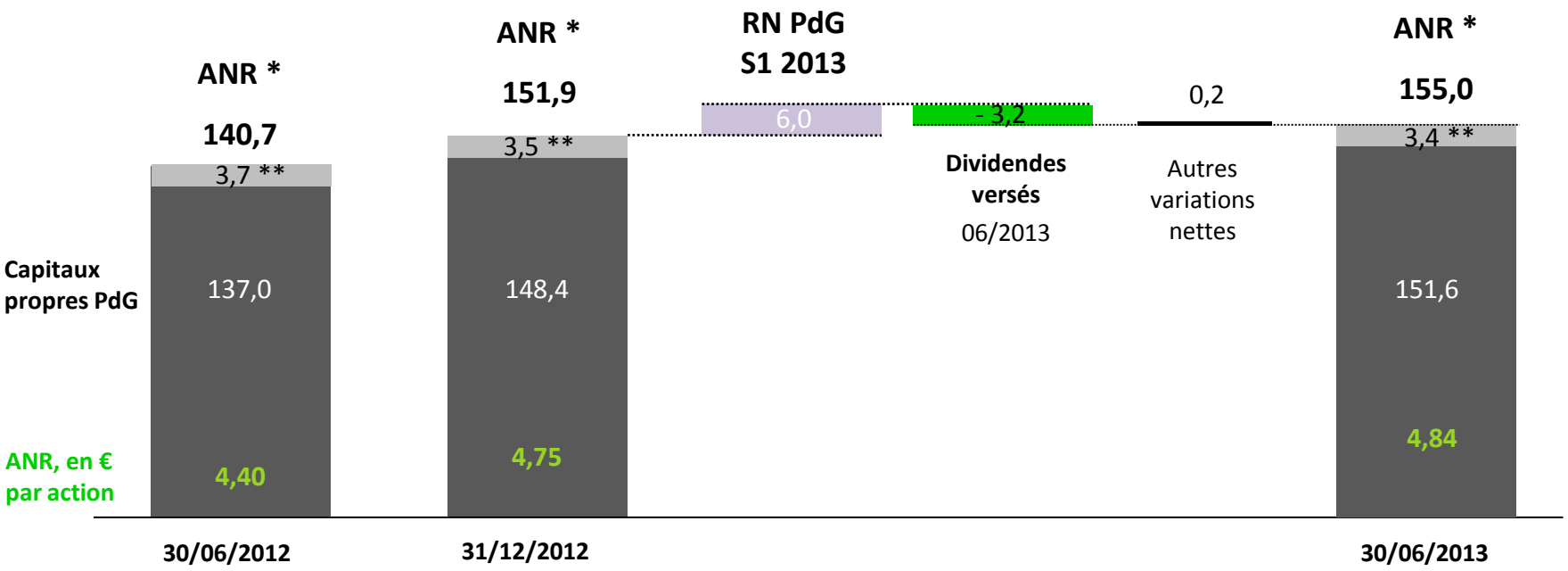
** Toutes activités, calculé en tenant compte des actifs financiers détenus en garantie d'emprunts*




# →RESULTATS SEMESTRIELS 2013

## ANR en hausse de 10 % sur 1 an

*En millions d'€*




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

→ ***Un ANR de 4,84 € par action (+ 2 % Vs 31/12/12, + 10 % Vs 30/06/12), après versement d'un dividende de 0,10 € / action en 06/2013***

→ ***Une « création de valeur » totale (ANR + dividendes) de 12 % sur 12 mois***

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

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

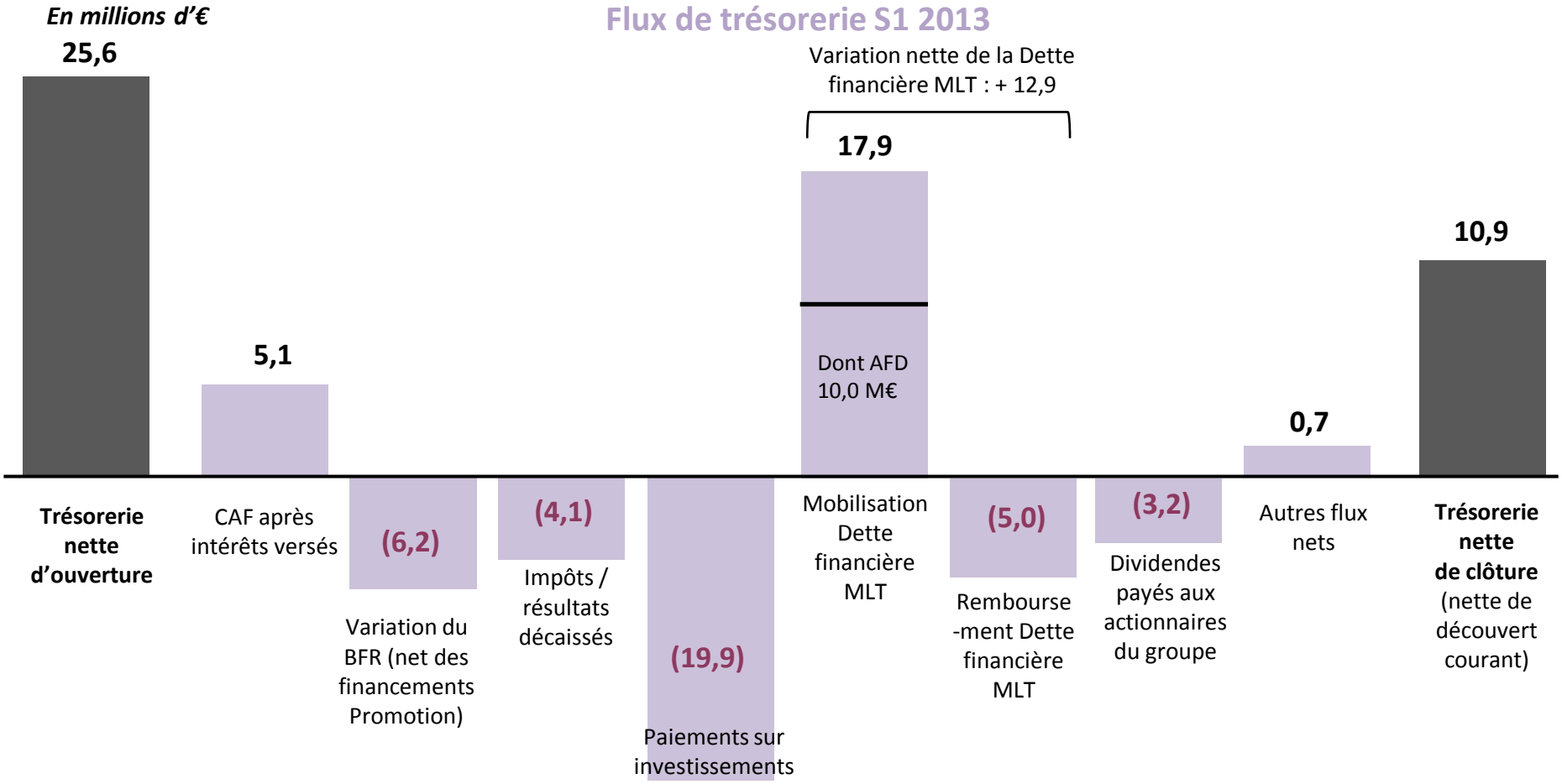




# →RESULTATS SEMESTRIELS 2013

## TFT : gestion maîtrisée des flux de trésorerie

### Flux de trésorerie S1 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*






- Evolution de l'activité en Promotion immobilière conforme aux attentes
- Confirmation de la contribution croissante de l'activité récurrente de Foncière
- Développement de ZAC reconnu par la revalorisation en juste valeur et nouveaux droits à construire
- Capacité d'investissement de la Foncière renforcée par un emprunt LT de 35 M€ auprès de l'AFD

→ *Des ressources sécurisées pour le déploiement de la Foncière*

Paris, vendredi 27 septembre 2013

**PRÉSENTATION DES RÉSULTATS SEMESTRIELS 2013**

1 > FAITS MARQUANTS
2 > RÉSULTATS SEMESTRIELS
**3 > PERSPECTIVES**
4 > ANNEXES



# →PROMOTION
## 2013 : une année d'adaptation

- Logements privés : approche prudentielle dans un environnement difficile
  - Inadaptation de la loi Duflot Dom : revendication FPIR d'un plafonnement à 16 000 € contre 10 000 € pour répondre aux besoins T3/T4
  - Poursuite de la commercialisation en Girardin IS et IR
  - Relance de la pré-commercialisation de nouveaux programmes (142 logements) à compter de mi-2013 en défiscalisation 2014

- Logements sociaux : une année basse, préparation du rebond
  - Nouveaux développements dès 2014 avec la SHLMR
    - Extension de l'accord-cadre jusqu'en 2017
    - 800 logements programmés, soit une moyenne de 200 par an

→ ***Nécessaire adaptation de l'offre commerciale en logements privés au nouveau contexte***

→ ***De nouvelles perspectives en logement social***

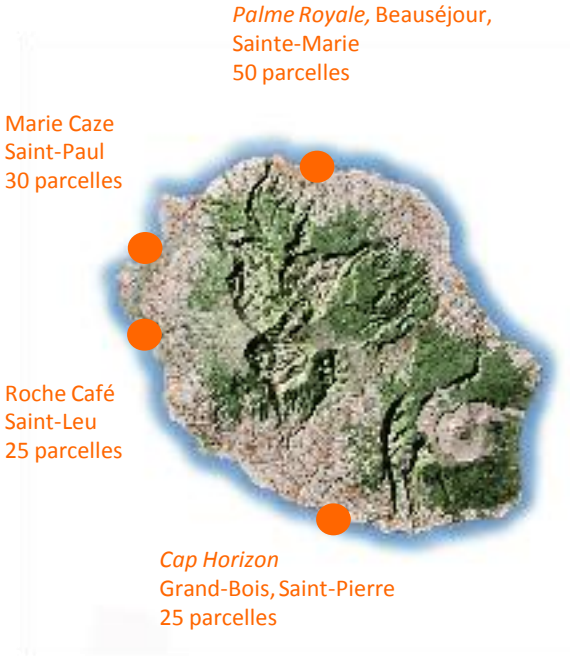


** Fédération des Promoteurs Immobiliers de La Réunion*



# →PROMOTION
## 2013 : une année de préparation

- Terrains à bâtir : vers une offre élargie
  - Offre significativement diversifiée au niveau géographique
    - ZAC Roche Café en 2013 (Sud-Ouest)
    - ZAC Marie Caze en 2014/2015 (Ouest)
    - En complément de Palme Royale à Beauséjour (Nord) et Cap Horizon (Sud)




- Immobilier professionnel : une approche opportuniste
  - Livraison 09/2013 de la CAF à Beauséjour
  - Développement d'une offre ciblée au service de l'attractivité des quartiers
    - 2 000 m² de commerces à Beauséjour
    - 3 000 m² de bureaux et 3 000 m² d'ateliers au Parc d'activités du Portail
    - 26 000 m² de terrains à bâtir (Portail et Grand-Bois)

→ ***Une offre élargie géographiquement et en produits nouveaux***







- Immobilier professionnel : « l'effet Parc d'activités du Portail » pour 2015
  - Entrepôt logistique de Soredip/CFAO (6 600 m², valeur : 13 M€) : lancement des travaux au S2 2013 , livraison T1 2015
  - Retail Park (5 000 m², valeur : 14 M€) : lancement des travaux au S2 2013
  - Centre Commercial E.Leclerc (17 800 m², valeur : 43 M€) : poursuite du chantier

- Immobilier résidentiel : développement d'une offre alternative pour l'accession à la propriété dans l'intermédiaire
  - Livraison de 51 log$^{ts}$ au S2 à Saint-Pierre
  - Poursuite de la cession des actifs résidentiels en sortie de défiscalisation
  - Demandes d'agrément fiscal déposées pour 2 nouveaux projets (110 log$^{ts}$) selon montage innovant d'accession à la propriété « différée » avec le soutien de l'AFD

→ ***50 % des objectifs 2015 de croissance des AR de la Foncière réalisés par 3 opérations phare (+ 70 M€) sur le Parc d'activités du Portail***

→ ***Croissance des revenus locatifs attendue de 8 % à 14 M€ en 2013***



**SOREDIP**
**Siège social et entrepôt logistique, 6 600 m²**
**Parc d'activités du Portail**



# →CONCLUSION

- Adaptation dynamique de l'activité de Promotion aux évolutions du contexte
  - Innovation produits
  - Nouveaux contrats institutionnels
- Confirmation de l'entrée de l'activité de Foncière dans une nouvelle dimension
  - 50 % des objectifs de croissance 2015 des actifs de rendement sécurisés
  - 75 % des financements MLT assurés…
  - …en complément des apports en fonds propres déjà couverts à 90 % par les terrains aménagés détenus

→ ***Le développement de la Foncière assuré, s'affranchit de l'activité de Promotion***



# →Management
## Nomination d'un nouveau DAF

- Fabien Weill, Directeur Administratif et Financier et Responsable relations investisseurs de CBo Territoria, à compter du 4 novembre 2013
  - Depuis 2011 : Fund Finance Manager chez Axa Real Estate Investment Management
  - 2005-2011 : Audit Manager au département immobilier de PWC (PriceWaterHouseCoopers) Paris
  - Certification AMF 2012
  - Master Management immobilier à l'ESSEC
  - ISG

- Départ de Jérôme Burgaud, DGA – Finances, pour projet personnel





- Cession fin août de la totalité des titres détenus par JACCAR Holdings (19,4 % du capital), à
  - La holding Hendigo, nouvel actionnaire de référence, constituée par Messieurs Philippe Diricq, Serge Goblet et Jean-Marc Heynderickx, actionnaires belges historiques privés, détenant désormais 18,8 % du capital
  - Et au management de CBo Territoria, détenant désormais 5,5 % du capital
  - Prix de 3,08 € par action
- Philippe Diricq nommé au poste de censeur (créé au CA du 23 septembre 2013 et à valider à l'AGO de juin 2014), dans l'attente de la création d'un poste d'administrateur

→ ***Un actionnariat de référence de « continuité »***

- ***Actionnaire historique de CBo Territoria (4,4 % du capital avant acquisition)***
- ***Confiance affirmée dans le management et la stratégie de développement***



# →CALENDRIER
## Prochains rendez-vous

- Prochaine publication
  - Chiffre d'affaires du 3ème trimestre 2013 : Jeudi 14 novembre 2013

    *Chiffre d'affaires : Publication après Bourse*

- Contact
  - Eric Wuillai, Président directeur général
  - contact@cboterritoria.com

et aussi www.cboterritoria.com



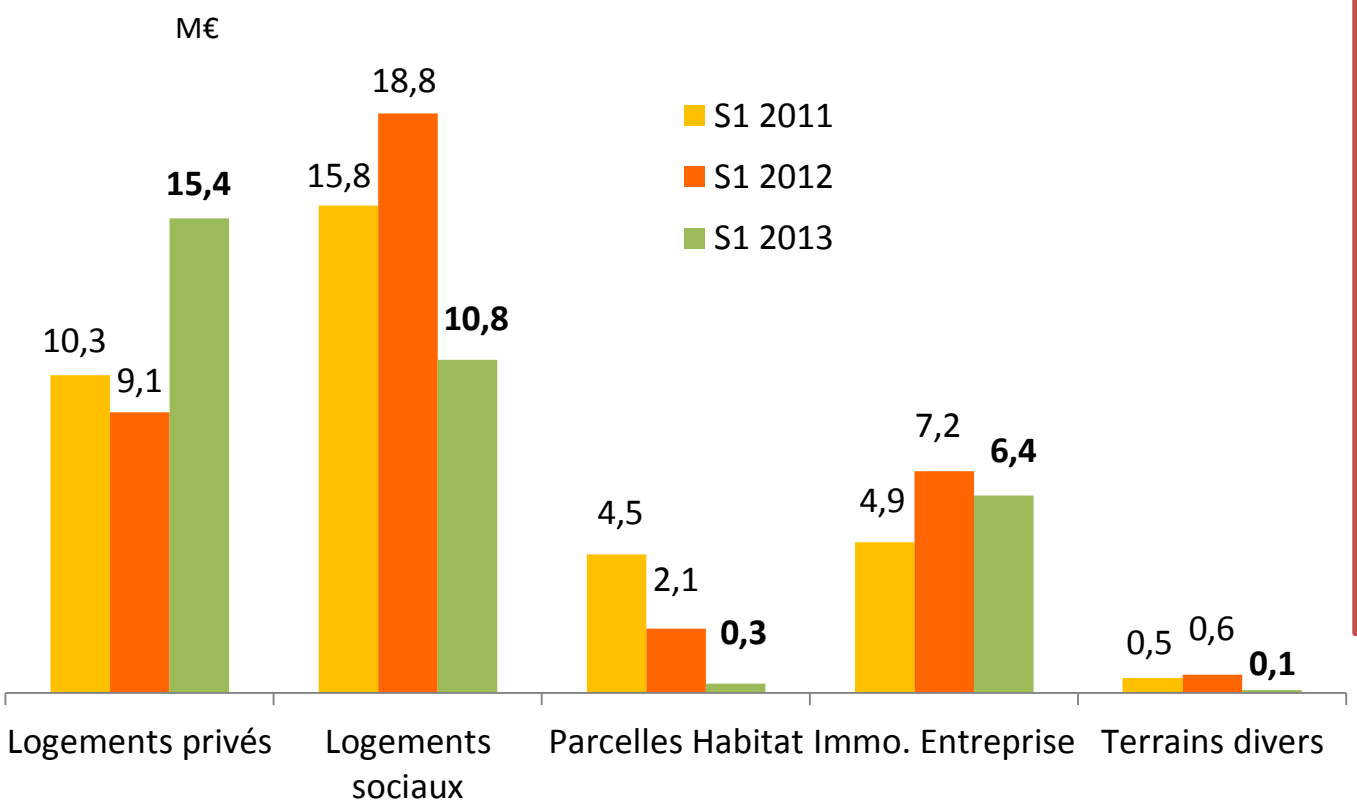
Paris, vendredi 27 septembre 2013

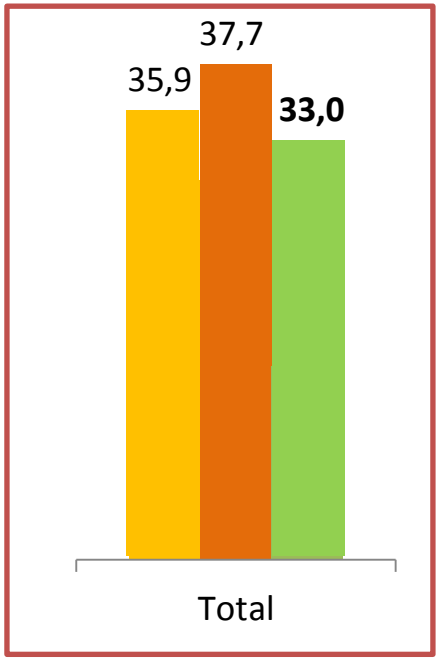
PRÉSENTATION DES RÉSULTATS SEMESTRIELS 2013

1 > FAITS MARQUANTS
2 > RÉSULTATS SEMESTRIELS
3 > PERSPECTIVES
**4 > ANNEXES**



# →PROMOTION
## Répartition du chiffre d'affaires semestriel



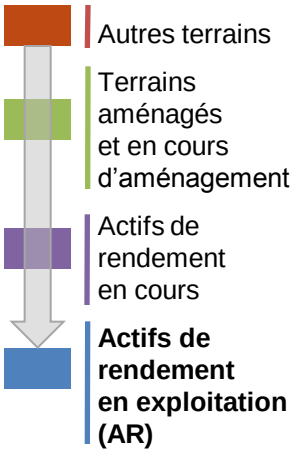

→ ***Recul attendu de cette activité cyclique qui n'affecte pas le développement de la Foncière, activité prioritaire du Groupe***

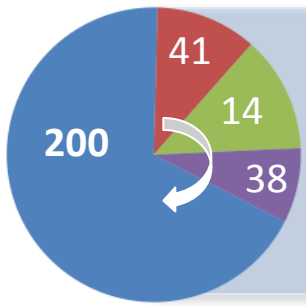



# →FONCIERE

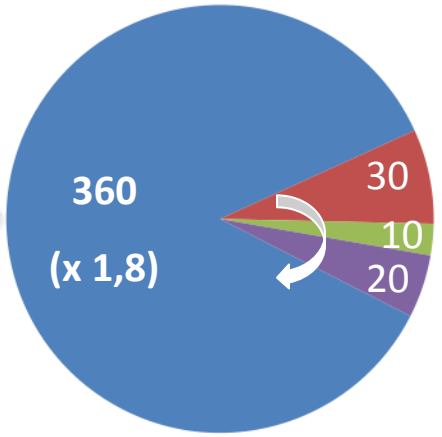
## 2013 : accélération de la transformation des actifs

**Immeubles de Placement**
**(IP) au 31/12/12**
**293 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)

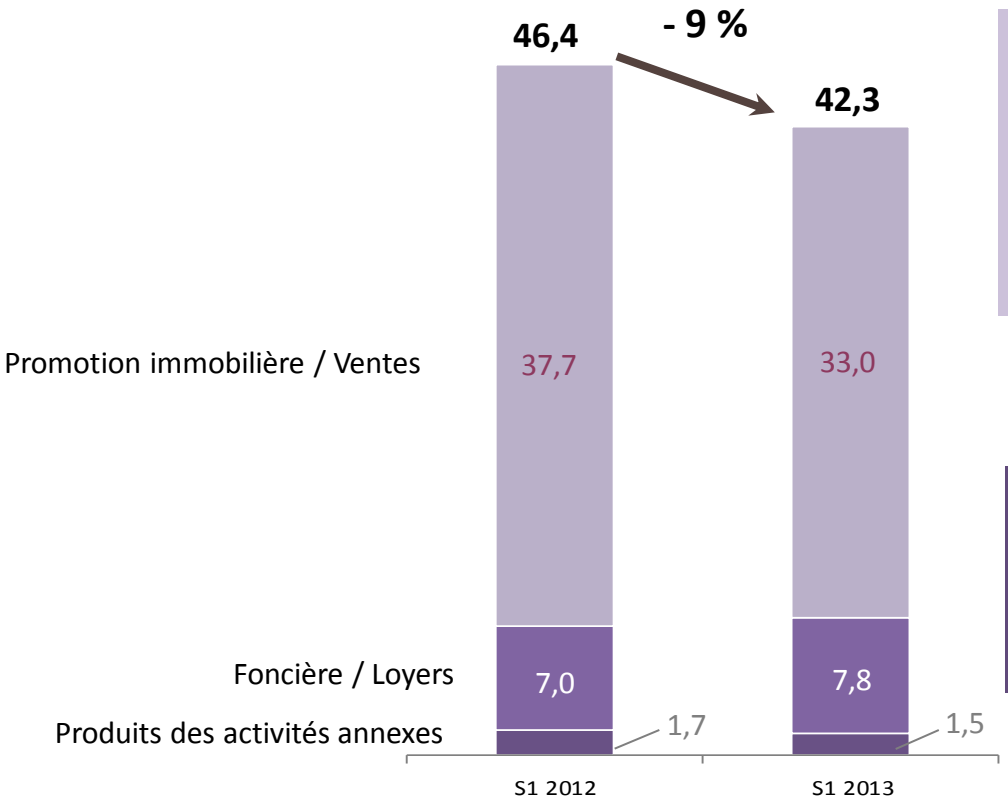
→ ***Confirmation de l'objectif de 360 M€ d'actifs de rendement à fin 2015***




# →RESULTATS SEMESTRIELS 2013

## Chiffre d'affaires : - 9 %

*En millions d'€*




**Promotion immobilière : - 12 %**

- Ralentissement de la production sur les contrats institutionnels pondérée par la dynamique dans le logement privé
- Chiffre d'affaires réalisé à 98 % sur les immeubles bâtis (32,6 M€)

**Revenus locatifs bruts : + 10 %**

- Développement continu des revenus récurrents
- Charges refacturées : 0,9 M€

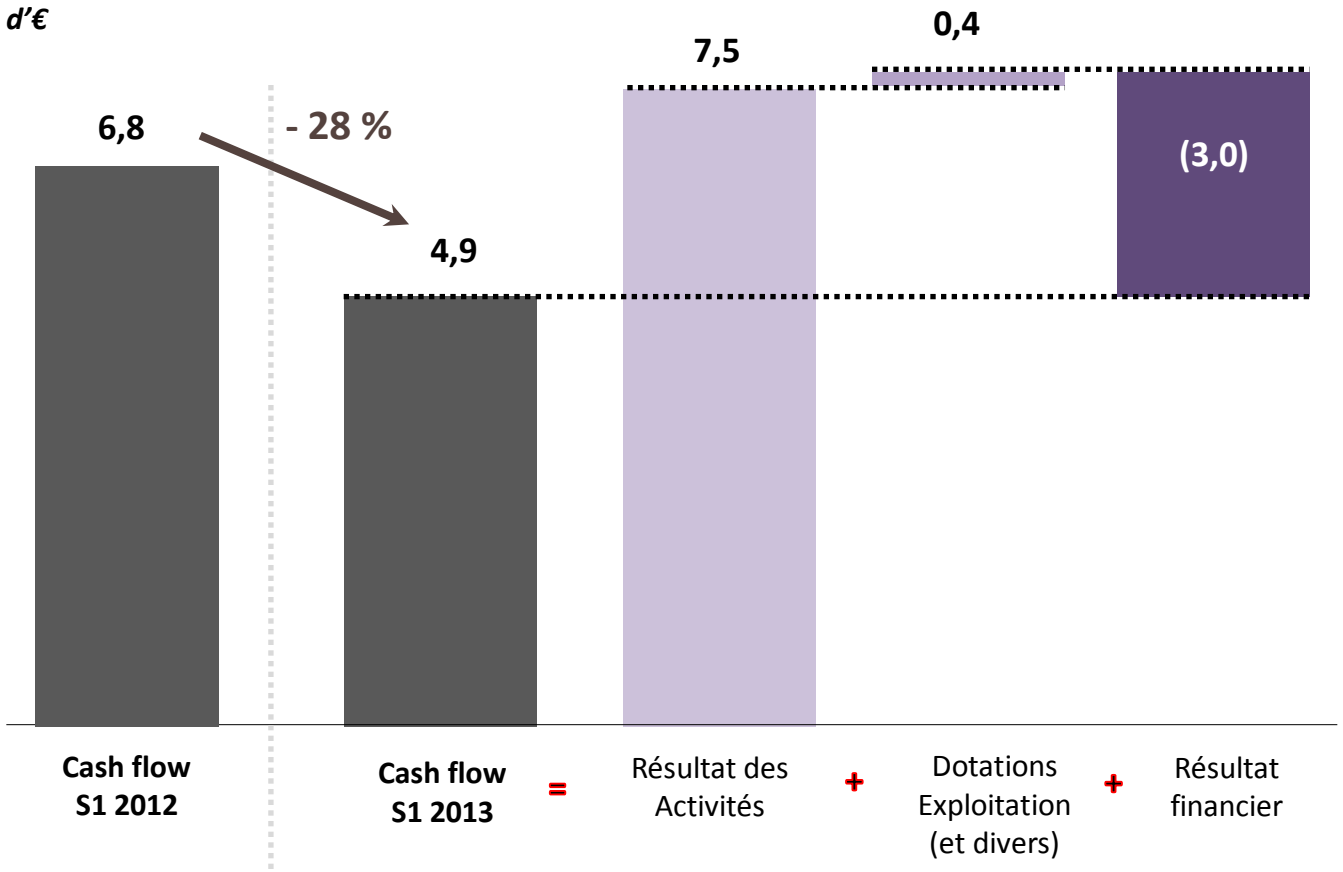
→ ***Un CA semestriel lié à la dynamique propre des 2 grands métiers du Groupe***



# →RESULTATS SEMESTRIELS 2013

## Cash flow courant : 4,9 M€, - 28 %

*En millions d'€*



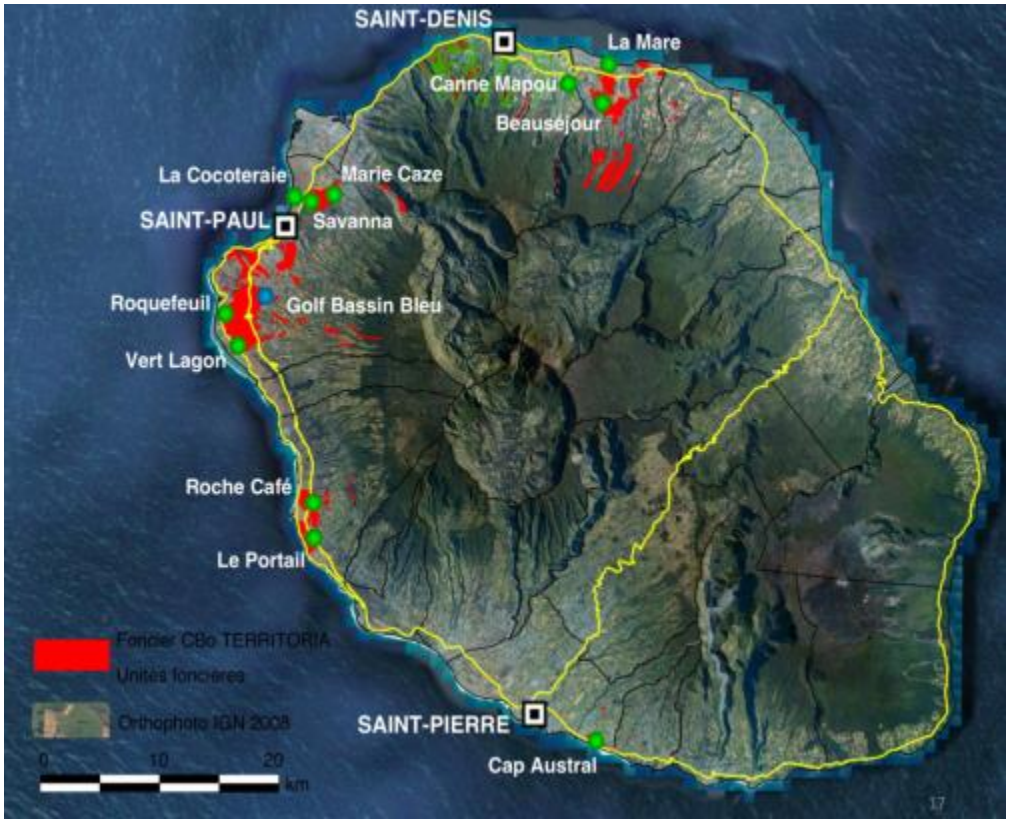

→ *Recul du Cash flow courant*



# →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

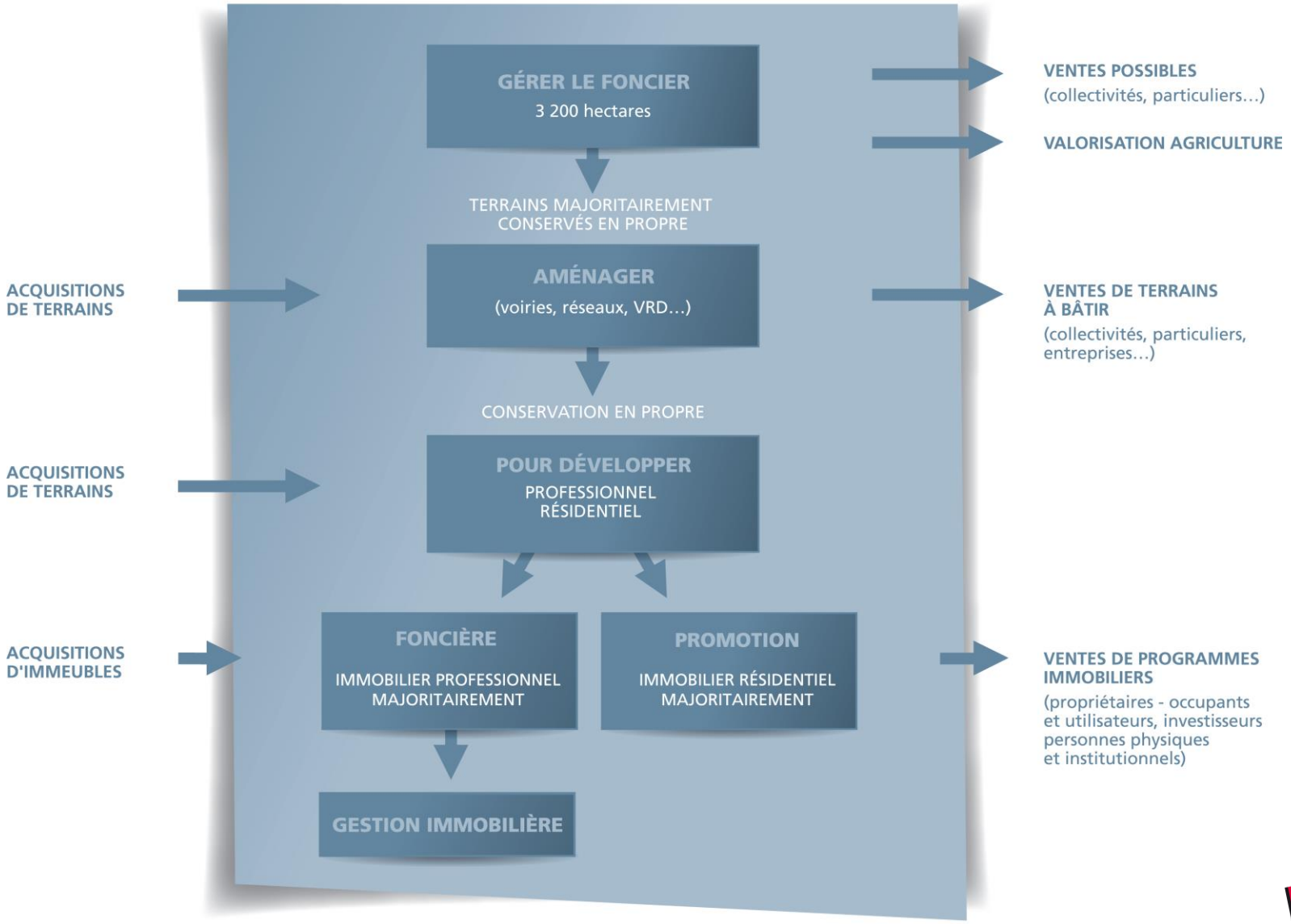
- Une forte visibilité : 180 ha en cours d'aménagement
  - Développement de « quartiers à vivre » et de « quartiers d'affaires »
  - Un potentiel constructible maîtrisé de 3 200 logements et 100 000 m² SU en Immobilier professionnel




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

# Les métiers




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)




→ *CBo TERRITORIA*

## Un modèle de développement reposant sur 2 axes

**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**

### Phase 2
Activité dominante :
Promotion immobilière

**Promotion immobilière prioritairement en résidentiel, sur le foncier aménagé**

### Phase 3
Activité dominante :
Foncière

**Patrimoine locatif prioritairement en immobilier professionnel**

Reconnaissance comptable de la juste valeur

Génération de cash flow pour financer de développement de la Foncière

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**

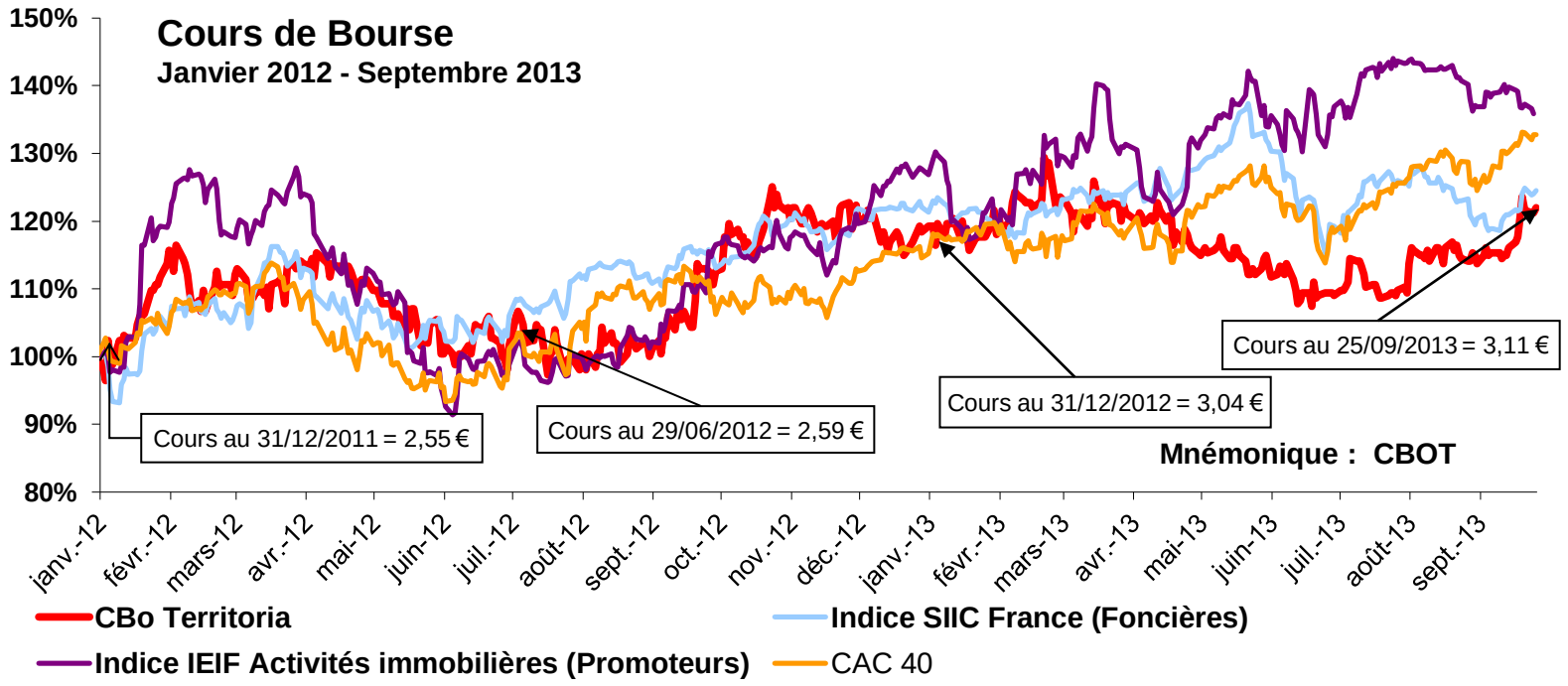
- Locaux
  - Bureaux
  - Commerces
  - Entrepôts

→ ***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***

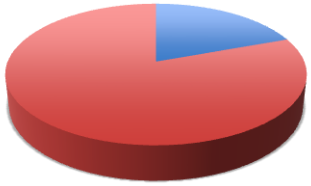
→ ***Une capacité à adapter son offre et à s'ouvrir de nouveaux marchés (institutionnels, logement social, propriétaires occupants…)***

- Une capitalisation boursière de 99,6 M€ au 25 septembre 2013




→ Mnémo : CBOT
Code ISIN : FR0010193979
NYSE EURONEXT C

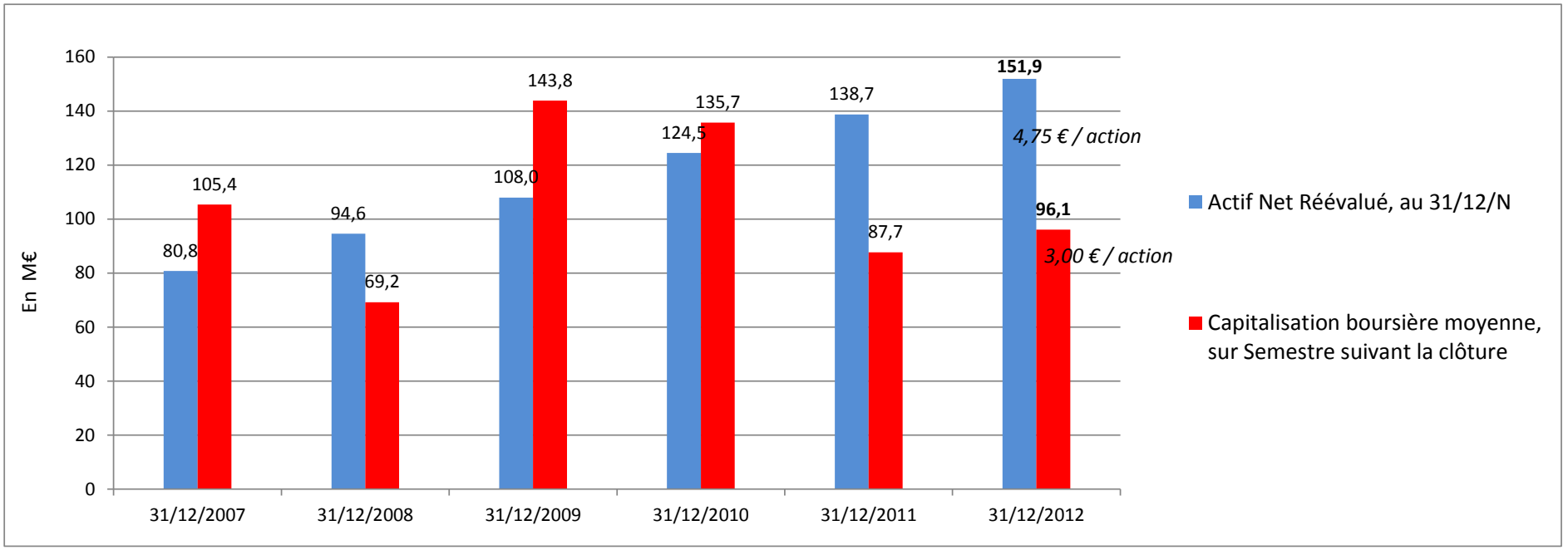
## Répartition du capital



**Flottant : 81 %**
**Hendigo : 19 %**
Nombre d'actions : 32 023 669



# →CBo TERRITORIA
## Evolution comparée ANR / Cours de Bourse




→ *Une décote sur ANR proche de 35 %*