

**RÉUNION
D'INFORMATION
SFAF**

**PRÉSENTATION
DES RÉSULTATS
ANNUELS 2014**

PARIS
MERCREDI 18 MARS 2015





→INDICATEURS CLES 2014

Montée en puissance de la Foncière

- **Actifs de rendement en hausse de 27 % (+ 56,3 M€) à 264,8 M€**
- **CA total de 60,7 M€, - 23 %**
 - Revenus locatifs bruts : 15,4 M€, + 13 %
 - CA Promotion immobilière : 42,2 M€, - 32 %
- **Résultat net PdG : 10,4 M€, - 41 %**
- **Cashflow opérationnel : 8,6 M€, - 27 %**
- **LTV : 51 % (44 % hors OCEANE), + 3 pts**
- **ANR : 5,33 € (cours 3,36 € au 4 mars), + 2,2 % sur 1 an**



RÉUNION D'INFORMATION SFAF - PRÉSENTATION DES RÉSULTATS ANNUELS 2014 - PARIS - MERCREDI 18 MARS 2015

RÉSULTATS ANNUELS

2014

1 - FAITS MARQUANTS

2 - RÉSULTATS ANNUELS

3 - PERSPECTIVES

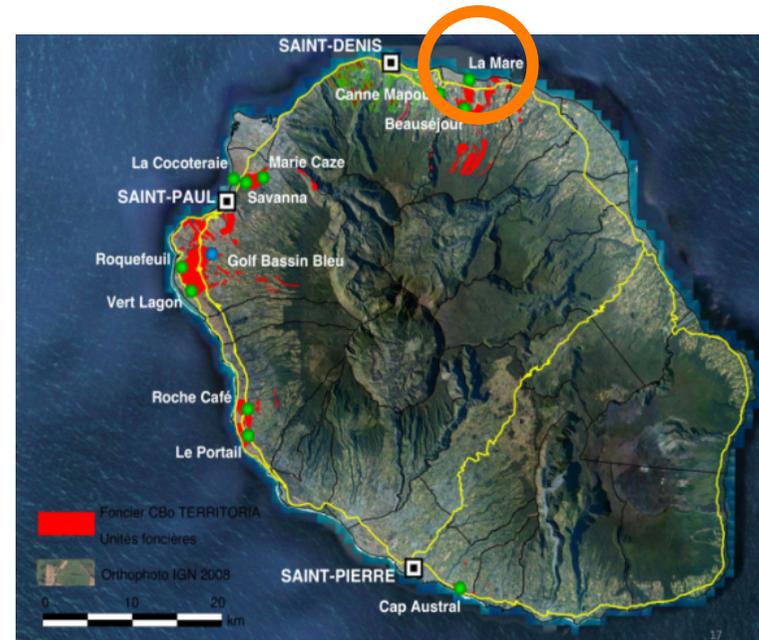
4 - ANNEXES



→ AMENAGEMENT

Feu au vert pour une nouvelle zone d'activité économique

- La Convenance (10 h) à Sainte-Marie
 - Permis d'aménager de 10 hectares de zone d'activité en cours d'instruction suite à une modification du PLU
 - Potentiel de 10 000 m² 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 m² 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 181 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 ² Surface Plancher Locaux Activité
Le Portail à Saint-Leu	30 ha	2008-2015	95 %	Professionnel	32 log ^{ts} + 21 000 m ²
Beauséjour à Sainte-Marie	65 ha	2010-2020	45 %	Résidentiel	1 146 log ^{ts} /lots + 31 500 m ²
Cap Austral à Saint-Pierre	32 ha	2009-2020	40 %	Résidentiel	460 log ^{ts} /lots
Roche Café à Saint-Leu	14 ha	2010-2020	50 %	Résidentiel	265 log ^{ts} /lots
Marie-Caze à Saint-Paul	30 ha	2014-2020	5 %	Résidentiel	725 log ^{ts} /lots + 4 000 m ²
Autres opérations (Quartier d'affaires, Mayotte...)	10 ha		0 %	Professionnel	≥ 30 000 m ²
TOTAL Op. Aménagement en cours	181 ha				≥ 2 650 log^{ts} + ≥ 86 500 m²

→ **Maintien du fort potentiel de développement en logements (+ 2650)**

→ **Croissance de 8 000 m² du potentiel de Surface Plancher en Immobilier professionnel à horizon 2020 (Mayotte)**



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

■ PILA : 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 au terme 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 majeur pour la réalisation des centre-ville et l'accession à la propriété des classes moyennes, nouveau segment de marché pour CBo Territoria



■ Financement assuré par l'AFD à hauteur de 29 M€ pour 213 logements

- 2015 : 118 logements livrés
- 2016 : 95 logements livrés

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



- **Mise en service du Centre C^{ial} du Portail qui rencontre un vif succès**
 - **Ouverture en août 2014 du Centre Commercial E.Leclerc** : hypermarché + galerie commerciale de 18 000 m² dont 8 600 m² de surface de vente
 - Taux de commercialisation de 100 % par le Groupe Excellence (adhérent E.Leclerc Réunion)
 - 23 enseignes de premier plan : Orange, Nocibé, Jules, Franck Provost, San Marina, Undiz, Camaïeu, Kaporal, Afflelou....
 - Valeur : 44,6 M€

 - **Ouverture en novembre 2014 du Retail Park et restaurant Quick** : 4 500 m² de surface de vente
 - Taux de commercialisation de 100 %
 - 7 enseignes de premier plan : La Halle aux Chaussures, Promod, Jennyfer, Okaidi, Star Jouets, Bébé9, Keep Cool
 - Valeur : 12,7 M€

- **Patrimoine Professionnel en exploitation : + 43 %***

- **Des actifs stratégiques qui renforcent la résilience de la Foncière**







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

■ **Poursuite des travaux du dernier actif majeur du Portail**

— **Soredip (CFAO)** : livraison prévue au S1 2015

- Activité de grossiste pour pharmacie
- Siège social et entrepôt logistique
- 6 800 m² dont 650 m² de bureaux
- Valeur : 12,4 M€



→ **Finalisation des développements phares du Parc d'activité du Portail**

- *avec 33 000 m² de commerces et bureaux*
- *pour une valeur d'actifs totale de 74,6 M€, soit plus du quart des actifs de rendement*



LE PORTAIL
PARC D'ACTIVITÉ SAINT-LEU



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

- **Les Jardins d'Ugo : mise en service**
 - 51 logements à Saint-Pierre (04/14)
 - Taux de location au 31 décembre 2014 : 100 %

- **PILA : travaux en cours à Beauséjour**
 - 2 programmes intermédiaires pour 118 logements à livrer au S2 2015
 - 3 programmes intermédiaires pour 95 logements à livrer en 2016



→ **Patrimoine Habitat en exploitation : + 6 %* (net des cessions)**

* En surface



- **Programmes de cession en sortie de défiscalisation** : 101 logements
dont 24 vacants au 31/12/2014

	2014	2013
Compromis	13	5
Ventes	21	11



→ Plus-value de cession de 1,3 M€ sur ces actifs / JV dans les comptes consolidés

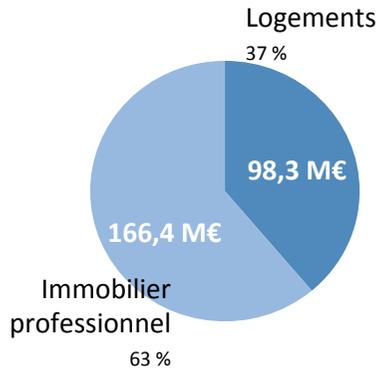
→ *Accélération des cessions des actifs résidentiels conformément à la stratégie du Groupe*



→ FONCIERE

Forte progression des actifs de rendement : + 56,3 M€ (+ 27 %)

M€		31/12/2014	31/12/2013	Variation en M€	Variation en %
Immeubles de Placement (IP)	<i>Immobilier Entreprise</i>	166,4	114,7 ⁽¹⁾	+ 51,7	+ 45 %
	<i>Immobilier Habitat*</i>	98,3	93,8	+4,6	+ 5 %
	S/Total Immeubles de rendement en service	264,8	208,5	+ 56,3	+ 27 %
	<i>Terrains</i>	46,2	53,5	-7,3	- 14 %
	Total	310,9	262,0	+ 48,9	+ 19 %
	Immeubles de rendement en cours	25,9	56,7	-30,8	- 54 %
	Total Actifs patrimoniaux (IP)	336,8	318,7	+ 18,1	+ 6 %



→ Les immeubles de rendement en service représentent 78,6 % du patrimoine vs 65 % en 2013

* Dont IP destinés à la vente (20,1 M€ au 31/12/2014 – 101 logements)
p. 14/60 (1) dont retraitement selon la norme IFRS 11 : -3,4 M€ sur la SCI Kerverguen





→ FONCIERE

Forte progression des actifs de rendement : + 56,3 M€ (+ 27 %)

- Progression de 45 % des immeubles de rendement en service en immobilier d'entreprise grâce aux nouveaux actifs commerciaux (Centre C^{ial} E.Leclerc + Retail Park + Quick) générateurs de loyers dès le 2nd semestre 2014
- Hausse de 5 % des immeubles de rendement en service en immobilier résidentiel
- Juste valeur : - 1,7 M€ de diminution nette (*droits d'enregistrement, baisse des rendements sur certains actifs...*)
- Cessions d'actifs d'une valeur de 7,0 M€ (logements) qui ont généré une plus-value de 1,3 M€



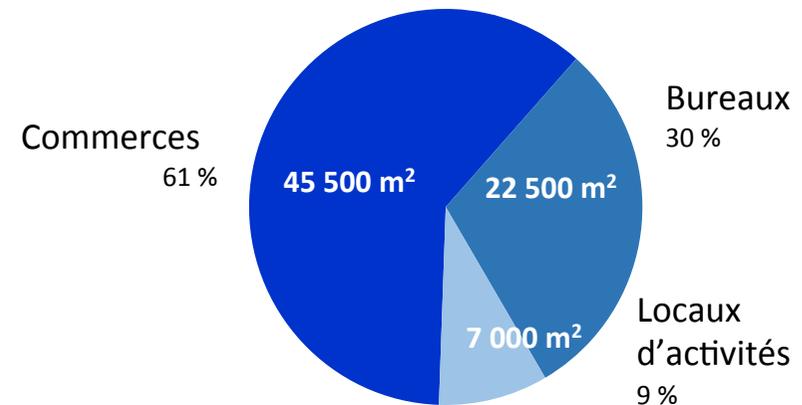
→ *De grands actifs commerciaux qui permettent de renforcer la résilience de l'activité de Foncière*



■ Immobiliers professionnels

- 75 000 m²⁽¹⁾ d'actifs diversifiés
- Une valeur de 166,4 M€ (+ 51,7 M€)
- Taux de location : 94 %
- Taux de rendement brut ⁽²⁾ : 8,1 %

Répartition Immobilier professionnel
au 31/12/2014



→ Mise en service des nouveaux actifs commerciaux majeurs

- Progression de 87 % des surfaces commerciales
- Hausse de 6 points du taux de location (vs 88 % au 31/12/2013)
- Baisse structurelle d'un point du taux de rendement global, liée au taux retenu par DTZ (7,5 %) sur le Centre Commercial E.Leclerc

(1) Dont 5 500 m² de retraitement selon la norme IFRS 11

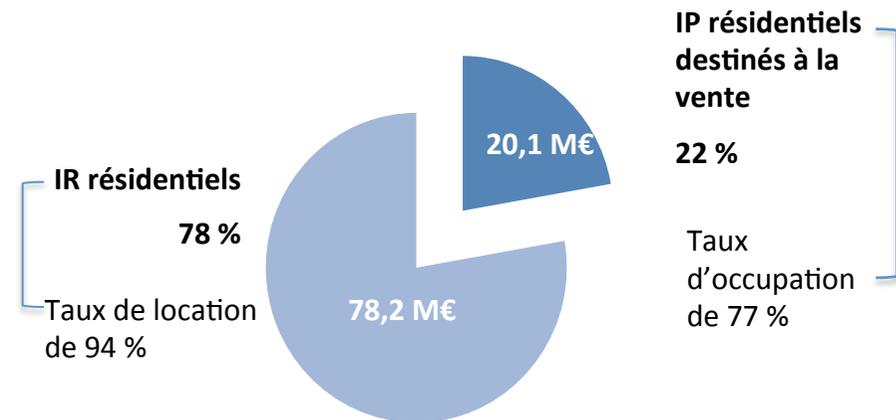
(2) Avant inoccupation



■ Logements

- 522 logements (42 400 m²) pour une valeur de 98,3 M€
- Dont 101 logements destinés à la vente
- Taux de location : 91 %
- Taux de rendement brut⁽¹⁾ : 5,2 %

Répartition immobilier résidentiel au 31/12/2014



→ Solide attractivité des biens résidentiels

- Un taux de location de 94 % au 31/12/2014 hors actifs destinés à la vente

(1) Avant inoccupation



→ FONCIERE

Poursuite de la hausse des revenus locatifs : + 13 %

M€	2014	2013 ⁽¹⁾	Variation en %
Revenus locatifs bruts	15,4	13,6	+ 13 %
<i>Dont Immobilier Entreprise</i>	<i>10,3</i>	<i>8,8</i>	<i>+ 17 %</i>
<i>Dont Immobilier Habitat</i>	<i>4,4</i>	<i>4,3</i>	<i>+ 3 %</i>
<i>Dont Immobilier Autres</i>	<i>0,7</i>	<i>0,6</i>	<i>NS</i>
Charges refacturées aux locataires	1,9	1,7	+ 12 %
Total loyers nets	17,3	15,3	+ 13 %

→ **Forte progression des loyers au S2
avec la mise en service des actifs commerciaux du Portail**

(1) Retraité selon la norme IFRS 11 à compter du 1^{er} janvier 2014



→ FONCIERE

Poursuite de la hausse des revenus locatifs : + 13 %

- **Entreprise : accélération de la progression des revenus locatifs à + 17 %**
 - portée par les actifs commerciaux majeurs
 - malgré une pression accrue sur les loyers de bureaux

- **Habitat : des revenus...**
 - en progression grâce à la livraison au 2^{ème} trimestre de 51 nouveaux logements
 - mais pondérés d'une diminution de l'offre de 23 biens non reloués (destinés à la cession)

- **Revenus locatifs bruts en 2014** proviennent à hauteur de :
 - 67% des actifs d'immobilier d'entreprise (vs 65% en 2013)
 - 30 % des commerces (vs 21% en 2013)

→ *Une hausse de + 13 % des revenus locatifs portée par les nouveaux actifs commerciaux phares du Groupe*



→ **PROMOTION**

Un environnement qui reste fragile

■ Logements privés

- En fin d'année, regain de confiance des investisseurs particuliers.... à confirmer
- **Instabilité fiscale** qui impacte la confiance des investisseurs particuliers :
 - Echec du Duflot Dom: moins de 3% des ventes
 - Décision tardive du gouvernement (déc. 2014) de relancer le logement intermédiaire avec une nouvelle Loi PINEL : 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 (expiration de la loi en décembre 2017)

■ Logements sociaux

- **Poursuite de l'atterrissage** suite aux modifications des règles de financement qui pénalisent les bailleurs sociaux

→ **Relance de la production dans un cadre prudentiel (limitation du risque de stocks) tenant compte de la sensibilité du contexte**



→ PROMOTION

Une activité en net retrait lié à son environnement

M€	Chiffre d'affaires 2014	Chiffre d'affaires 2013	Variation
Promotion immobilière Immeubles bâtis	36,2	57,1	- 37 %
<i>Dont Promotion immobilière Habitat Privé</i>	<i>19,8</i>	<i>26,7</i>	<i>- 26 %</i>
<i>Dont Promotion immobilière Habitat Social</i>	<i>13,1</i>	<i>19,7</i>	<i>- 34 %</i>
<i>Dont Promotion immobilière Entreprise</i>	<i>3,3</i>	<i>10,8</i>	<i>- 69 %</i>
Ventes Terrains à bâtir	6,0	5,0	+ 21 %
<i>Dont Ventes de parcelles à bâtir Habitat</i>	<i>2,9</i>	<i>2,6</i>	<i>+ 9 %</i>
<i>Dont Ventes Autres Terrains *</i>	<i>3,1</i>	<i>2,3</i>	<i>+ 35 %</i>
Total Promotion immobilière	42,2	62,1	- 32 %

→ **Activité sensible à l'environnement économique, au service du développement de la Foncière**



→ **PROMOTION**

Une activité en net retrait lié à son environnement

- **Habitat privé** : progression des ventes (93 vs 80 en 2013 : + 16%), mais recul du CA (-23 %) lié à l'avancement technique des programmes (VEFA)
- **Habitat Social** : 2 programmes signés pour 74 logements mis en chantier fin 2014
- **Entreprise** : base de comparaison élevée (livraison de la CAF de La Réunion en 2013) et reprise des ventes en VEFA au S2 avec 1 660 m² de projets actés contre 950 m² en 2013 mais limitée par le report en 2015 de projets pré-commercialisés
- **Terrains** : croissance portée par la vente de parcelles de zones artisanales

→ **Atteinte d'un point d'inflexion en 2014**

RÉUNION D'INFORMATION SFAF - PRÉSENTATION DES RÉSULTATS ANNUELS 2014 - PARIS - MERCREDI 18 MARS 2015

RÉSULTATS ANNUELS

2014

1 - FAITS MARQUANTS

2 - RÉSULTATS ANNUELS

3 - PERSPECTIVES

4 - ANNEXES



→ RESULTATS ANNUELS 2014

Compte de résultat

En millions d'€ - IFRS

	2014	2013 * Retraité	Variation	
Chiffre d'affaires	60,7	78,5	- 17,8	- 23 %
Résultat des activités	13,0	15,6	- 2,6	- 17 %
Variation juste valeur	(1,7)	4,0	- 5,7	- 142 %
Plus-value de cessions	1,3	0,7	+ 0,6	+ 78 %
Résultat opérationnel	12,7	20,8	- 8,1	- 39 %
Résultat financier	(5,3)	(5,3)	- 0,1	- 1 %
Résultat avant impôts	7,4	15,5	- 8,1	- 52 %
Impôt sur les résultats	2,8	2,0	+ 0,8	+ 42 %
Résultat net	10,3	17,7	- 7,4	- 42 %
Résultat net Part du Groupe	10,4	17,7	- 7,3	- 41 %
Cash flow courant	8,6	11,8	- 3,2	- 27 %

→ **Baisse des résultats pondérée par la progression des revenus récurrents de l'activité de Foncière**

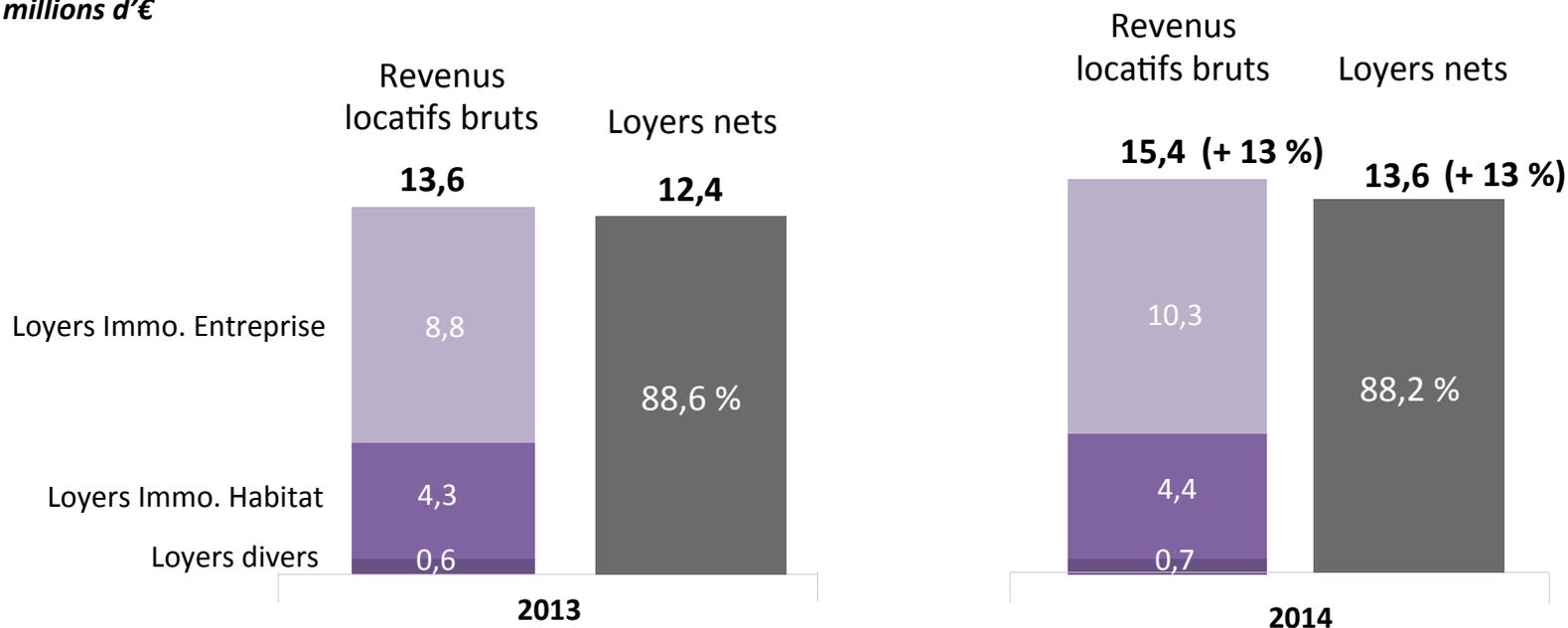
* Retraité selon IFRS 11 (Titres mis en équivalence). Les charges refacturées sont désormais exclues du chiffre d'affaires et apparaissent en Résultat des activités



→ RESULTATS ANNUELS 2014

Foncière : Progression des revenus locatifs de + 13 %

En millions d'€



- Progression de 17 % des revenus locatifs bruts en Entreprise
 - 1^{ères} contributions des grands actifs commerciaux
- Hausse ponctuelle des charges non répercutées aux locataires

→ **EBITDA* à 88 %**

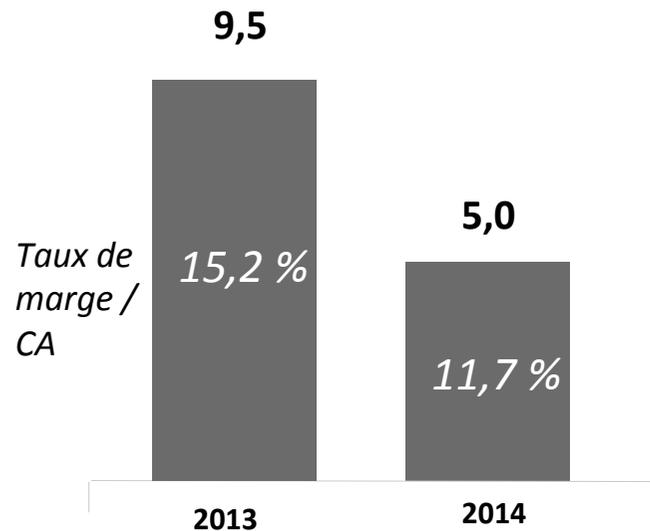


→ RESULTATS ANNUELS 2014

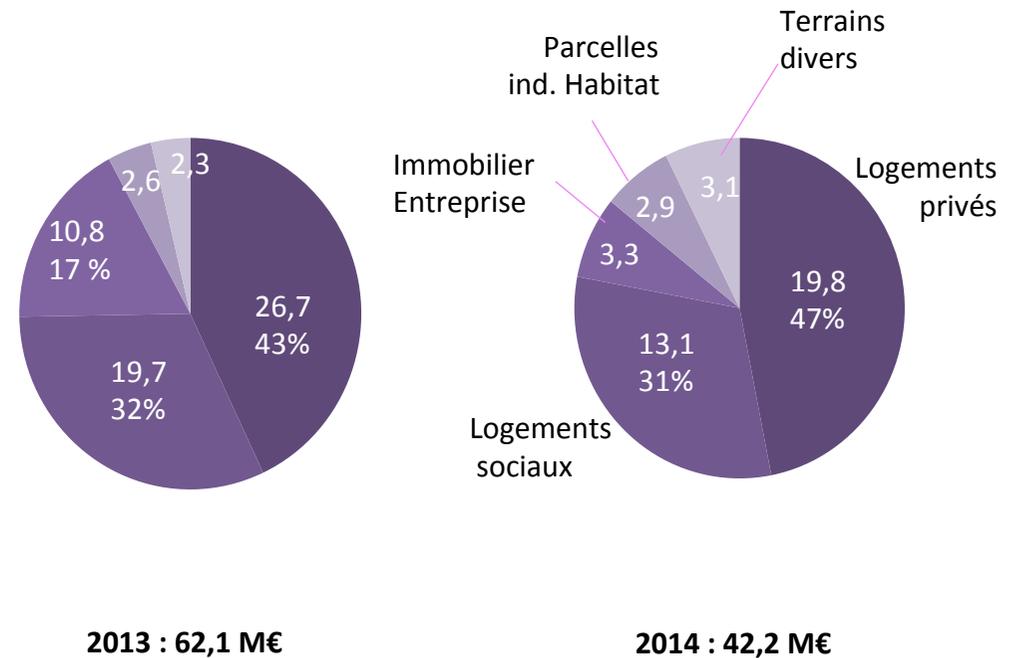
Promotion : marge de 5,0 M€

En millions d'€

Marge activité Promotion immobilière



Répartition du CA Promotion



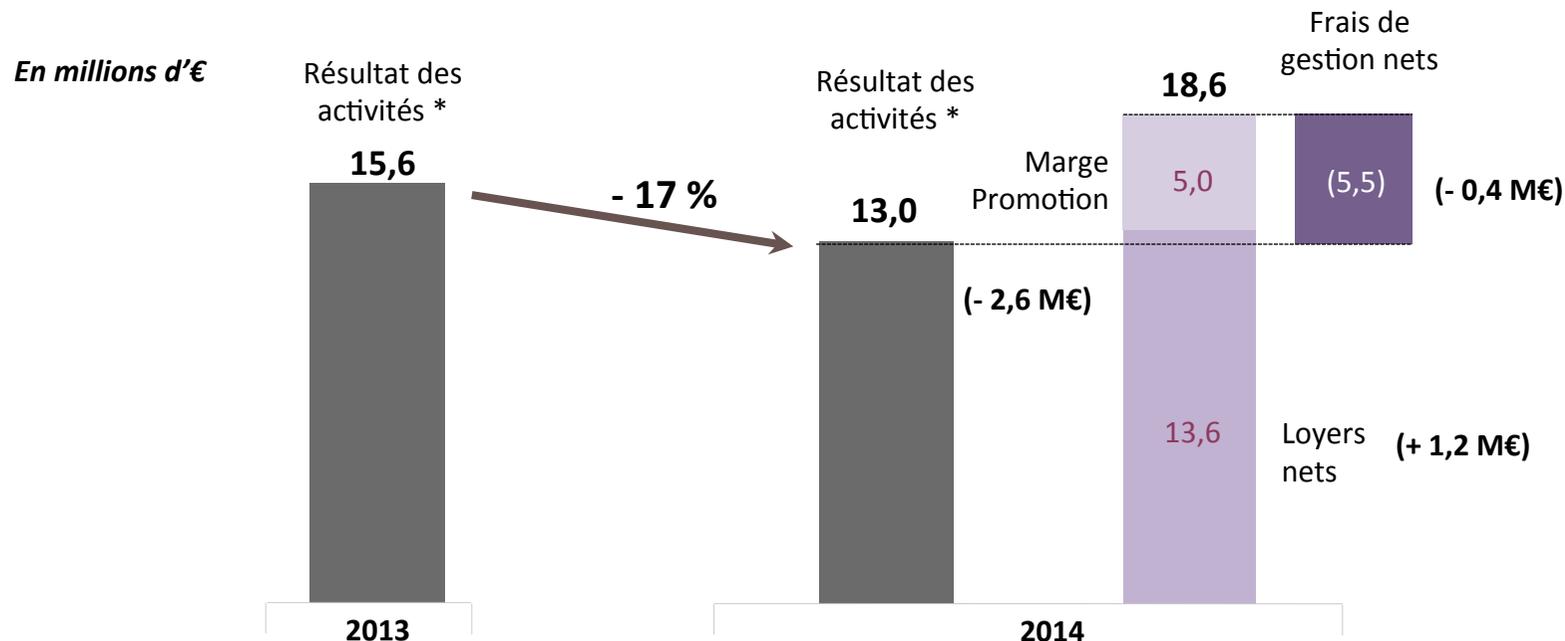
→ Taux de marge global en net retrait

- baisse ponctuelle de l'immobilier d'entreprise dans le mix-produits
- ajustement des prix de vente dans le résidentiel
- impact ponctuel de défaillances d'entreprises (0,4 M€)



→ RESULTATS ANNUELS 2014

Résultat des activités : 13,0 M€, - 17 %



- Baisse du résultat des activités liée au recul des ventes en promotion, malgré la nette amélioration au S2
- Accroissement de l'activité de Foncière : 73 % du produit des activités en 2014 vs 57 % en 2013
- Réduction des frais de gestion nets (- 0,4 M€)

→ **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

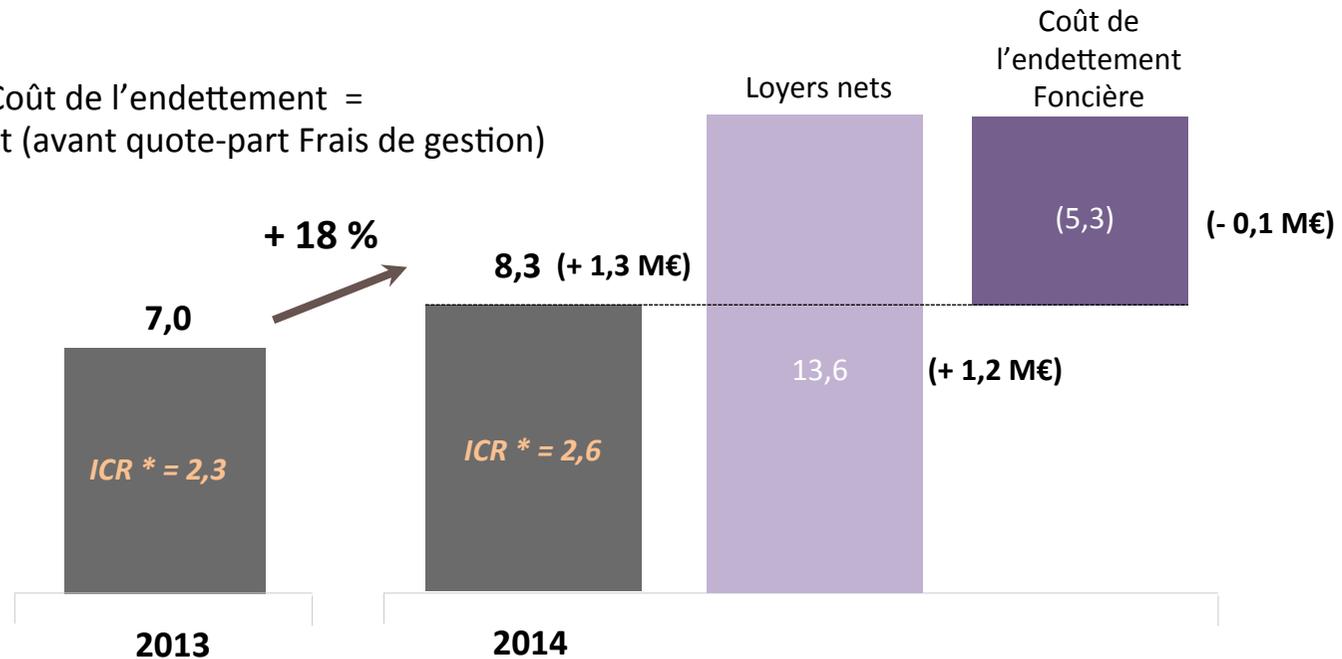


→ RESULTATS ANNUELS 2014

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)



→ *Progression de la couverture des charges financières par les loyers*

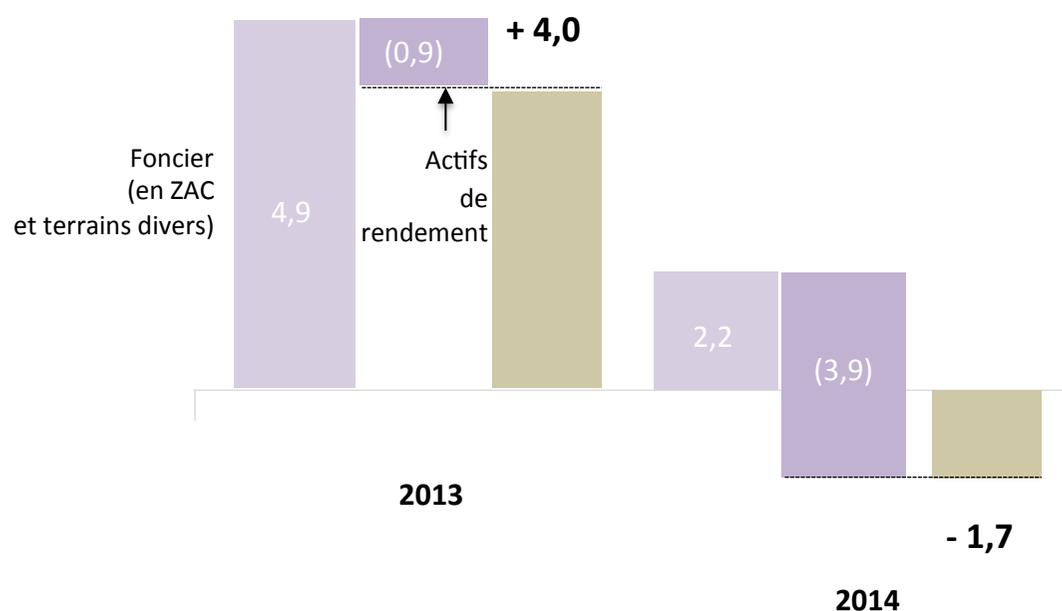


→ RESULTATS ANNUELS 2014

Variation de la juste valeur : - 1,7 M€

En millions d'€

Variation de la juste valeur des IP *



Foncier : + 2,2 M€

- Nouveaux droits à construire

Immeubles de rendement : - 3,9 M€

- - 1,6 M€ sur les actifs professionnels
- - 0,9 M€ sur les actifs résidentiels
- - 1,4 M€ liés aux droits d'enregistrement

→ *Impact de la pression des loyers et des prix sur la juste valeur des actifs*

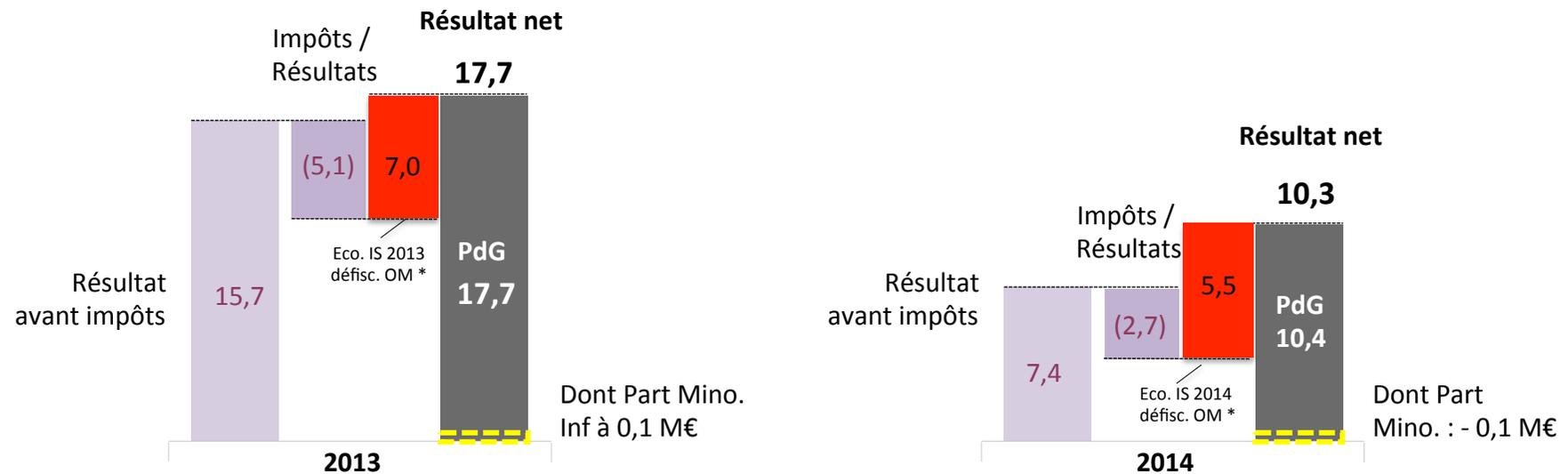


→ RESULTATS ANNUELS 2014

Un Résultat net de 10,4 M€

En millions d'€

Formation du Résultat net PdG



- Agrément de nouvelles opérations « défiscalisantes* » sur 95 logements pour une économie d'IS de 5,5 M€

→ **Résultat net Part du Groupe à 10,4 M€**



→ RESULTATS ANNUELS 2014

Une structure bilancielle équilibrée et solide

En millions d'€ - IFRS

Actif	31/12/14	31/12/13*
Actif non courant		
Immeubles de placement	290,8	244,9
Immeubles de placement en cours	25,9	56,7
IP destinés à la vente	20,1	17,1
Actifs financiers	3,3	2,1
Autres actifs	6,6	7,0
Actif courant		
Stocks et encours	78,7	63,3
Clients et autres débiteurs	16,1	14,5
Trésorerie et équivalents	16,4	15,1
Total Actif	457,8	420,6

Passif	31/12/14	31/12/13*
Capitaux propres		
Groupe	168,9	163,5
Intérêts minoritaires	0,8	1,0
Passif non courant		
Dettes financières MLT	206,5	179,8
Impôts différés	25,0	28,3
Autres passifs non courants	1,9	0,5
Passif courant		
Dettes financières CT	23,9	18,3
Fournisseurs	30,7	29,3
Autres passifs courants	/	/
Total Passif	457,8	420,6

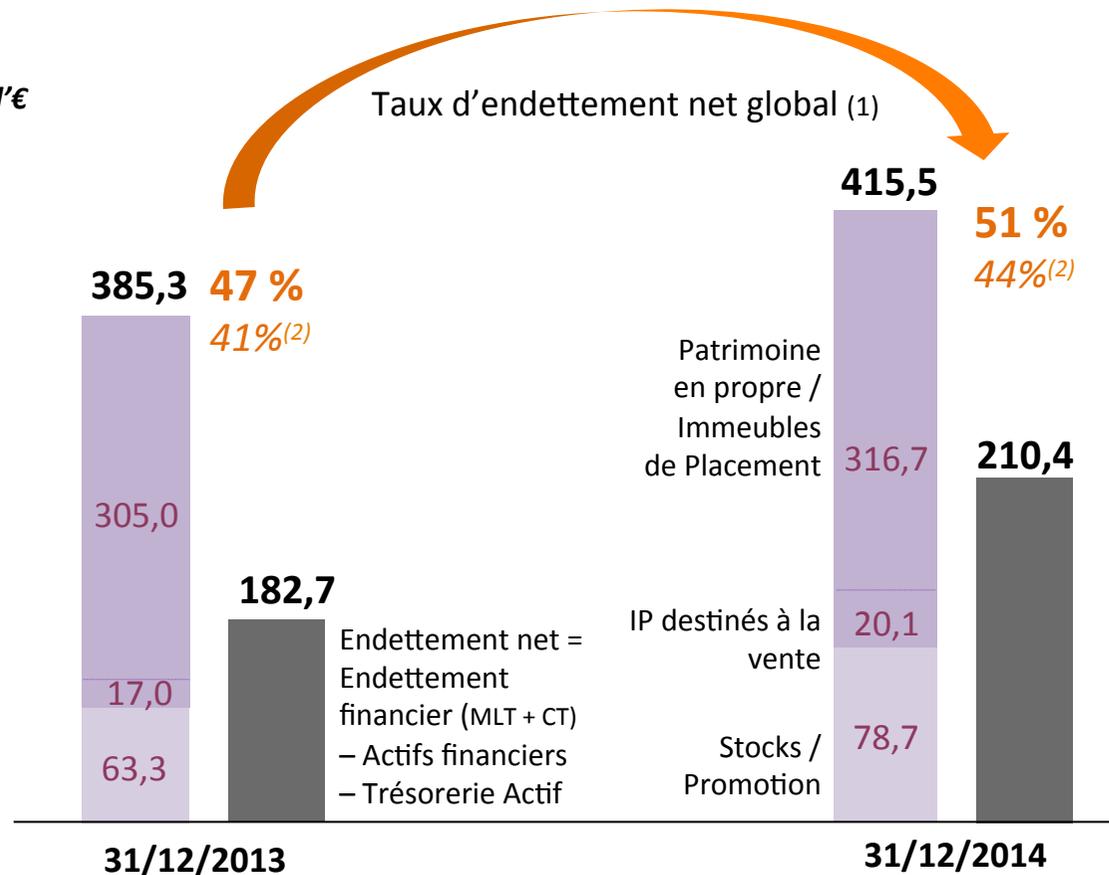
- Progression de 45,9 M€ des immeubles de placement corrélée à une hausse de l'endettement de 32,3 M€
- Hausse des stocks de 15,4 M€ tirée par les terrains à aménager (Marie Caze)
 - Diminution des stocks de produits finis de 29 % (14 M€ vs 19,7 M€ au 31/12/2013)



→ RESULTATS ANNUELS 2014

Maitrise du niveau d'endettement net

En millions d'€



Financement assuré :

- OCEANE de 26,5 M€ (échéance 2017 à 2019)
- Emprunt AFD de 35 M€ mobilisé à hauteur de 28,6 M€
- Emprunt AFD PILA de 21 M€ mobilisé à hauteur de 18,1 M€
- Un financement sécurisé / dette financière long terme, en taux fixe pour plus de 40 %, à 79 % sans covenants

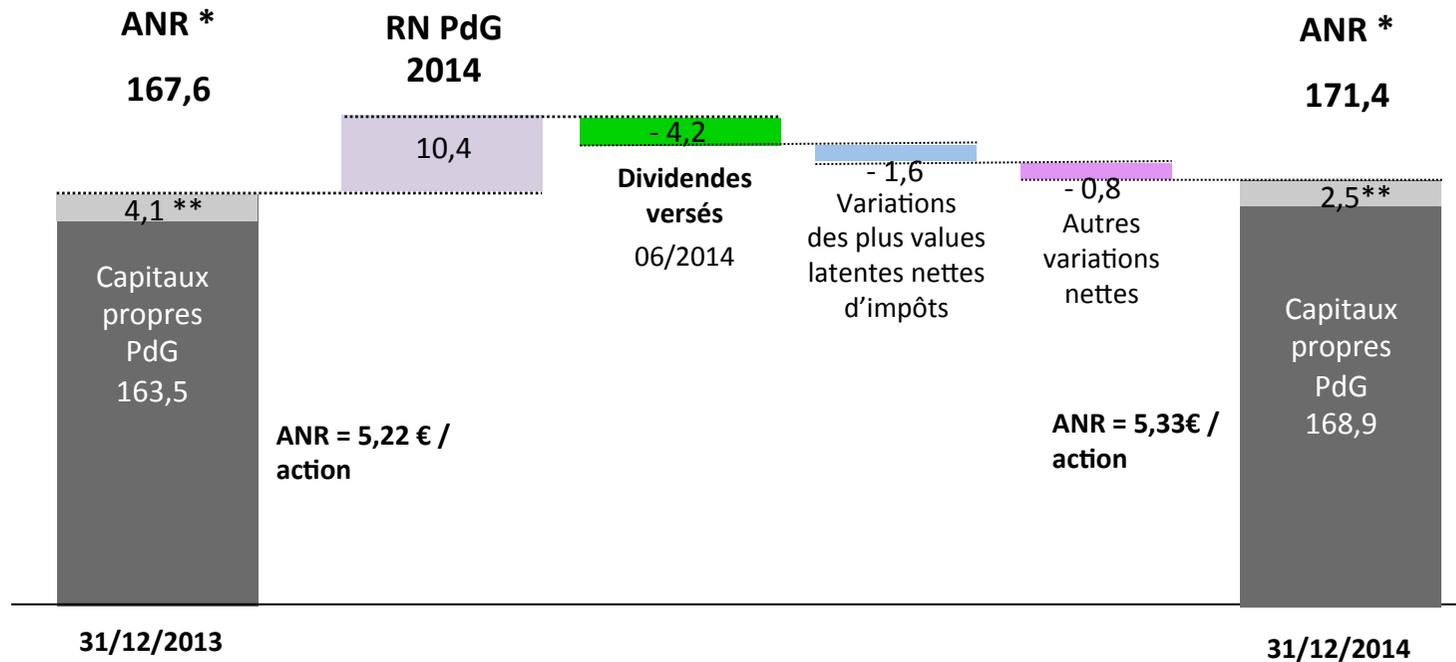
- **Un taux d'endettement de 51% (44% hors OCEANE)**
- **Un niveau d'endettement net global qui accompagne le développement de la Foncière**



→ RESULTATS ANNUELS 2014

ANR en hausse de 2,2 % sur 1 an

En millions d'€



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

→ **Un ANR de 5,33 € par action (+ 2,2 % vs 31/12/13), après versement d'un dividende de 0,13 € / action en 06/2014**



→ **RESULTATS SEMESTRIELS 2014**

Un Groupe désormais résilient

**La Foncière atteint en 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 ANNUELS 2014 - PARIS - MERCREDI 18 MARS 2015

RÉSULTATS ANNUELS

2014

1 - FAITS MARQUANTS

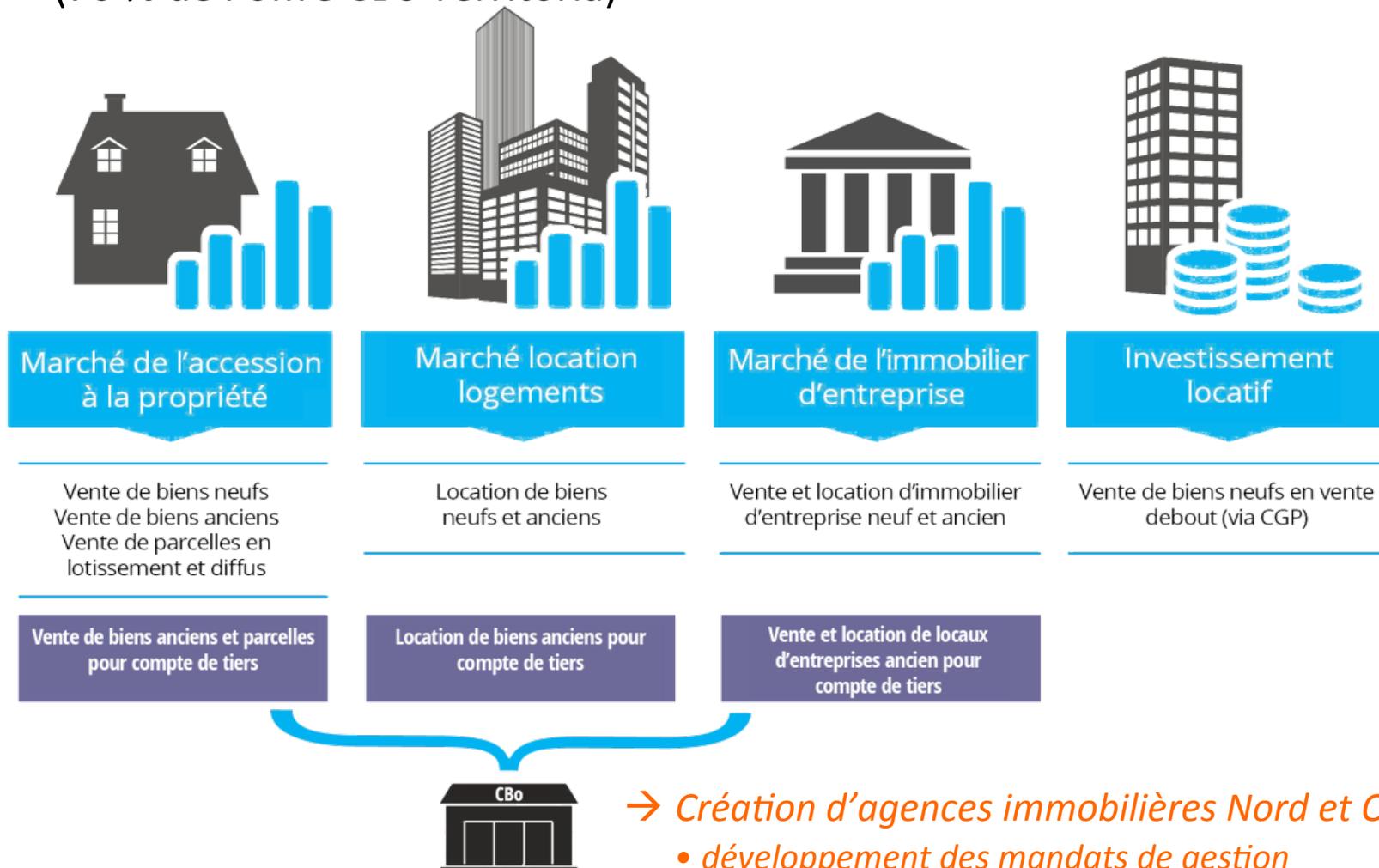
2 - RÉSULTATS ANNUELS

3 - PERSPECTIVES

4 - ANNEXES



- Approche par marché => structuration de la force de vente locale (70 % de l'offre CBo Territoria)





- Création d'une Direction Commerciale et marketing dirigée par Catherine Galatoire (15 ans de Direction Commerciale à La Réunion)
 - 2 agences immobilières : proximité et visibilité
 - Nouveau site web commercial (lancé avril 2015), après le nouveau site corporate livré en octobre 2014
 - Mise en place des outils CRM, d'une Administration des ventes et d'un intranet Partenaires





Immobilier professionnel : atteinte d'un cap avec la mise en service des grands actifs du Portail

- Livraison au S1 2015 de l'entrepôt logistique de Soredip (CFAO)
- Opération en cours : 2 400 m² de commerces à Beauséjour
- Contribution attendue des revenus issus des actifs commerciaux : 40 % (vs 30 % en 2014)

Immobilier résidentiel : une gestion dynamique et innovante

- PILA (accession différée à la propriété)
 - Commercialisation de 118 logements au S1 2015
 - 95 logements en travaux
 - Développement lié à la fiscalité
- Poursuite des cession de logements en sortie de défiscalisation
 - Sans obérer la croissance des revenus locatifs (relocation de certains actifs sans plafond de loyers ni de ressources)



→ *Objectifs de croissance des revenus locatifs bruts en 2015 : + 10 %, soit 16,9 M€ vs 15,4 M€ en 2014*

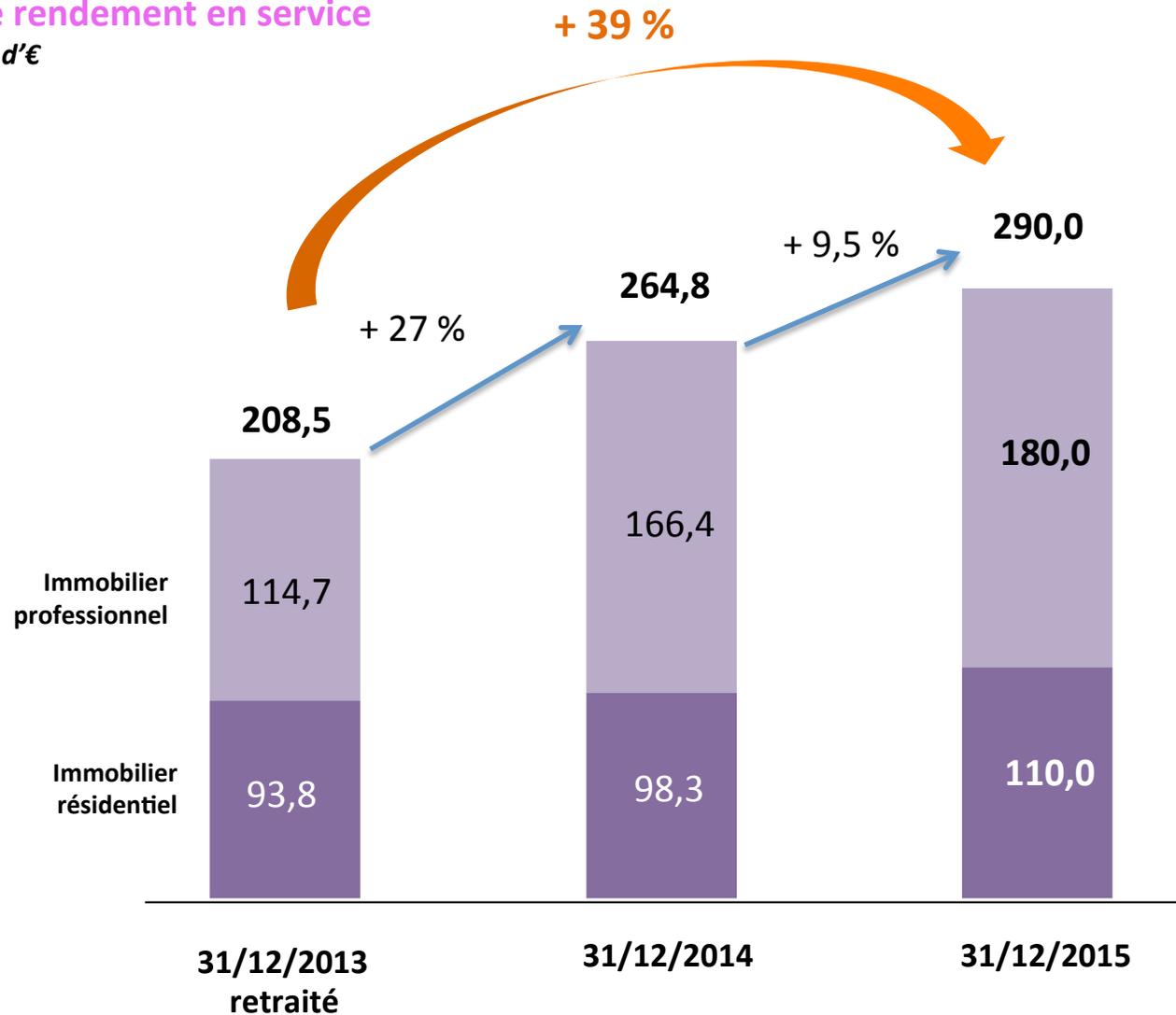


→ FONCIERE

Un objectif de 290 M€ d'actifs de rendement fin 2015

Actifs de rendement en service

En millions d'€





→ **PROMOTION**

2015 : Politique commerciale plus offensive

Immobilier professionnel : perspectives commerciales favorables

- Discussion sur 7 000 m² de projets en tertiaire
- Quartier d'affaires sur 1,2 hectare à Mayotte
 - PC obtenu pour 12 000 m² de SU
 - Négociations en cours pour deux projets totalisant 8 500 m²



Quartier d'Affaires Kawéni - Mayotte

Immobilier résidentiel : un marché contrasté

- Logements intermédiaires : approche prudentielle
 - Nouvelle loi Pinel à tester (plafond à 18 000 €)
 - Production soutenue par les ventes actées au S2 2014
- Logements sociaux : nouvelles VEFA mais segment confronté à des difficultés de financement pour les bailleurs sociaux
- Terrains à bâtir : accélération des ventes par une politique commerciale plus offensive

→ **Reprise attendue des ventes en Promotion immobilière**



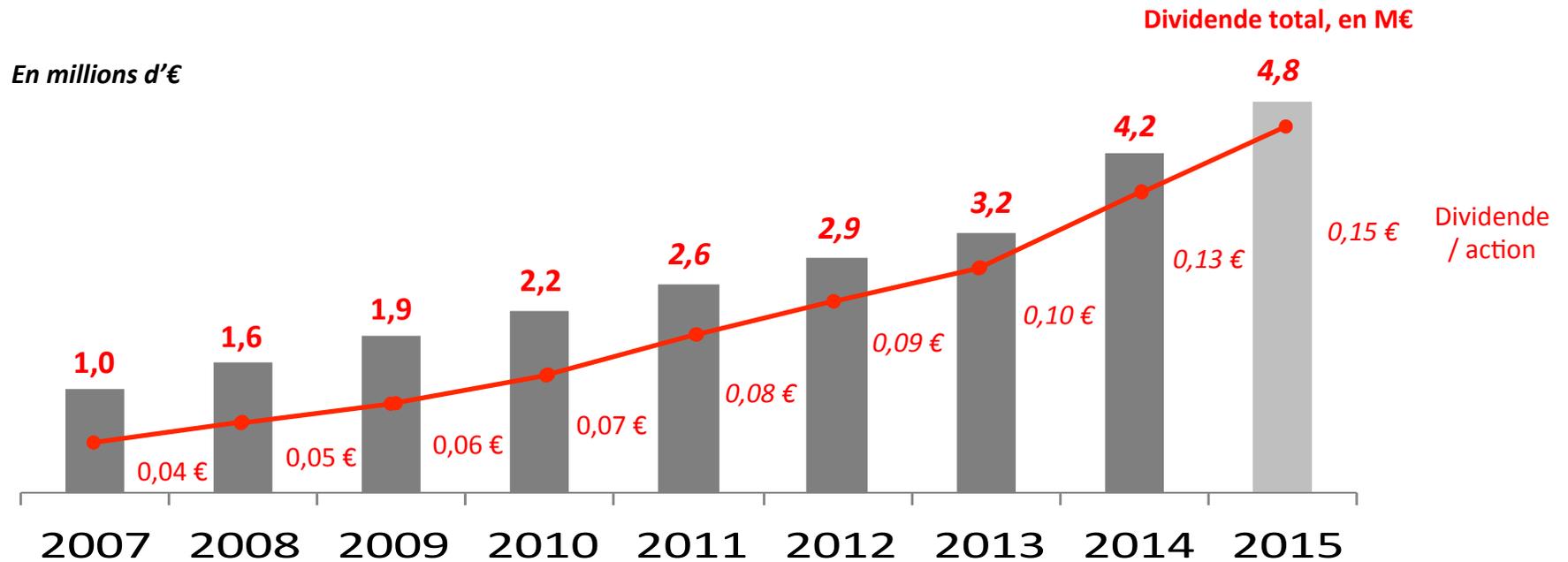
- Nouvelle approche marketing et commerciale pour une optimisation des ventes locales
- Foncière : atteinte d'une taille critique qui sécurise la rentabilité du Groupe
 - Contribution croissante des commerces, actifs les plus résilients
 - Commercialisation des premiers logements PILA
 - Objectif de progression de 10 % des revenus locatifs bruts en 2015
- Promotion : une activité au service du développement de la Foncière
 - Reprise commerciale dans le professionnel
 - Prudence dans le résidentiel

→ **Objectifs 2015 :**

- ***Hausse de 9,5 % de l'actif de rendement à 290 M€***
- ***Rebond du chiffre d'affaires***



Montant des dividendes versés



→ Proposition à l'Assemblée Générale du 5 juin 2015 du versement d'un dividende de 0,15 € par action, soit 2,8 % de l'ANR



- Prochains rendez-vous

- Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2015 : Mercredi 13 mai 2015, après bourse
- Chiffre d'affaires du 2^{ème} trimestre 2015 : Mercredi 12 août 2015, après bourse
- Résultats semestriels 2015 : Mercredi 23 septembre 2015, avant bourse
- Assemblée Générale : vendredi 5 juin 2015, Ile de La Réunion

- Contact

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

et aussi www.cboterritoria.com



RÉUNION D'INFORMATION SFAF - PRÉSENTATION DES RÉSULTATS ANNUELS 2014 - PARIS - MERCREDI 18 MARS 2015

RÉSULTATS ANNUELS

2014

- 1 - FAITS MARQUANTS
- 2 - RÉSULTATS ANNUELS
- 3 - PERSPECTIVES
- 4 - ANNEXES**



→ 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 : potentiel de 500 logements sur les quartiers durables développés par le Groupe

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





→ RESULTATS ANNUELS 2013

Version publiée et version retraitée

En millions d'€ - IFRS

	2013 **	2013 *	Variation	
Chiffre d'affaires	80,8	78,5	+ 2,3	+ 2,9 %
Résultat des activités	16,0	15,6	+ 0,4	+ 2,6 %
Variation juste valeur	4,0	4,0	/	/
Plus-value de cessions	0,7	0,7	/	/
Résultat opérationnel	21,1	20,8	+ 0,3	+ 1,4 %
Résultat financier	(5,4)	(5,3)	- 0,1	+ 1,9 %
Résultat avant impôts	15,7	15,5	+ 0,2	+ 1,3 %
Impôt sur les résultats	1,9	2,0	- 0,1	- 5,0 %
Résultat net	17,7	17,7	/	/
Résultat net Part du Groupe	17,7	17,7	/	/
Cash flow courant	11,8	11,8	/	/

* Retraité selon IFRS 11, les charges refacturées sont désormais exclus du chiffre d'affaires et apparaissant en résultat des activités

** Publié



→ RESULTATS ANNUELS 2013

Version publiée et version retraitée

En millions d'€ - IFRS

Actif	31/12/13 publié	31/12/13*
Actif non courant		
Immeubles de placement	248,3	244,9
Immeubles de placement en cours	56,7	56,7
IP destinés à la vente	17,0	17,1
Actifs financiers	2,1	2,1
Autres actifs	6,0	7,0
Actif courant		
Stocks et encours	63,3	63,3
Clients et autres débiteurs	14,3	14,5
Trésorerie et équivalents	15,4	15,1
Total Actif	423,1	420,6

Passif	31/12/13 publié	31/12/13*
Capitaux propres		
Groupe	163,5	163,5
Intérêts minoritaires	1,0	1,0
Passif non courant		
Dettes financières MLT	179,3	179,8
Impôts différés	28,3	28,3
Autres passifs non courants	0,5	0,5
Passif courant		
Dettes financières CT	20,9	18,3
Fournisseurs	28,4	29,3
Autres passifs courants	1,2	/
Total Passif	423,1	420,6



→ FONCIERE

Poursuite de la hausse des revenus locatifs : + 13 %

M€	2014	2013 retraité(1)	2013 publié	Variation en %
Revenus locatifs bruts	15,4	13,6	14,0	+ 13 %
<i>Dont Immobilier Entreprise (2)</i>	<i>10,3</i>	<i>8,8</i>	<i>9,1</i>	<i>+ 17 %</i>
<i>Dont Immobilier Habitat</i>	<i>4,4</i>	<i>4,3</i>	<i>4,3</i>	<i>+ 3 %</i>
<i>Dont Immobilier Autres (3)</i>	<i>0,7</i>	<i>0,6</i>	<i>0,6</i>	<i>+ 26 %</i>
Charges refacturées aux locataires (4)	-	-	1,7	-
Total Revenus locatifs bruts	15,4	13,6	15,7	+ 13 %

(1) Selon la nouvelle norme IFRS 11 à compter du 1^{er} janvier 2014

(2) Dont droits d'entrée pour 0,5 M€

(3) Autres : Loyers baux agricoles et terrains divers

(4) Les charges refacturées aux locataires sont désormais exclues du chiffre d'affaires à compter du 4^{ème} trimestre 2014. Le chiffre d'affaires 2013 et les 3 premiers trimestres 2014 ont été retraités en conséquence



→ PROMOTION : LOGEMENTS PRIVÉS

Reprise des ventes actés au S2 2014

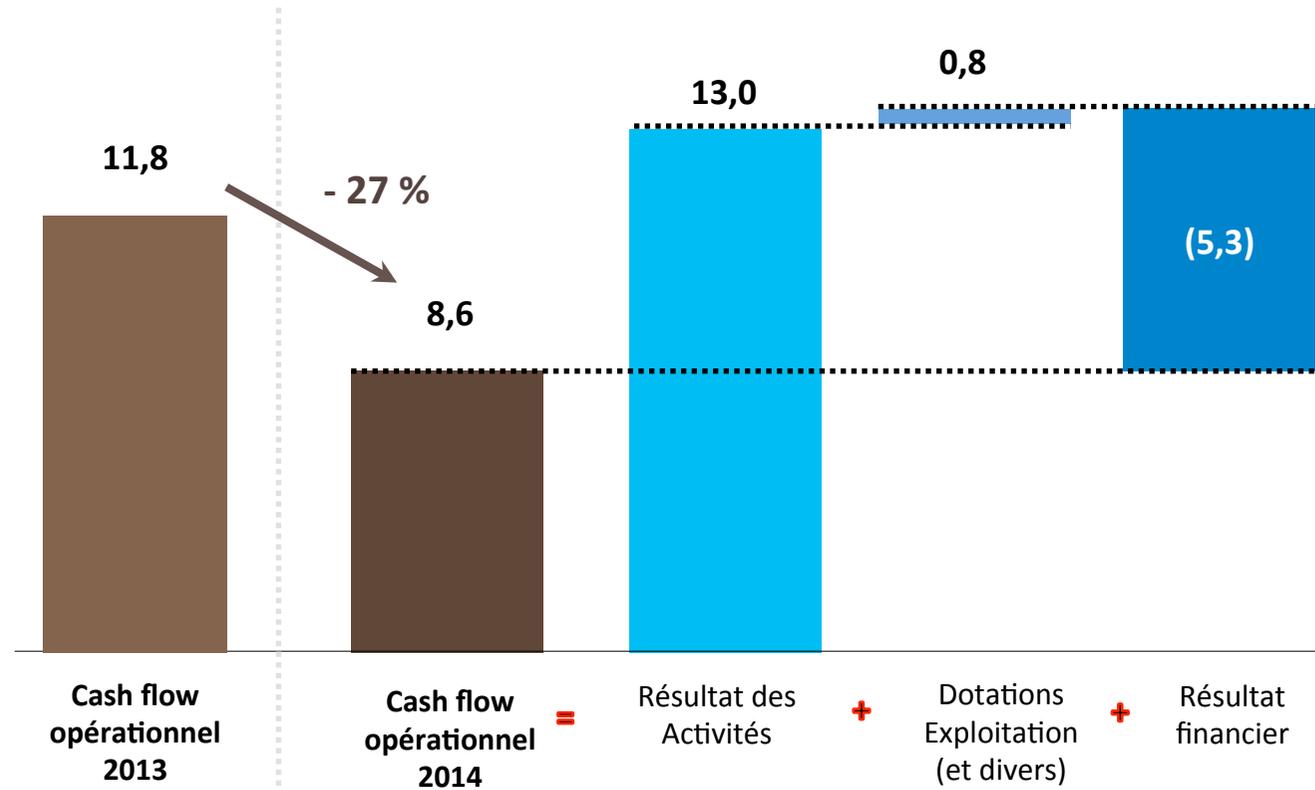
Immobilier résidentiel – Secteur privé	Nombre de logements	Dont ventes actées Au 31/12/2014	Dont réservations Au 31/12/2014	Dont disponibilités Au 31/12/2014
Logements achevés, en stocks au 31/12/13	37	27	2	8
Logements en chantier ou livrés en 2014	133	66	20	47
Total Activité 2014	170	93	22	55
Total Activité 2013	184	80	37	67



→ RESULTATS 2014

Cash flow courant : 8,6 M€, - 27 %

En millions d'€



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

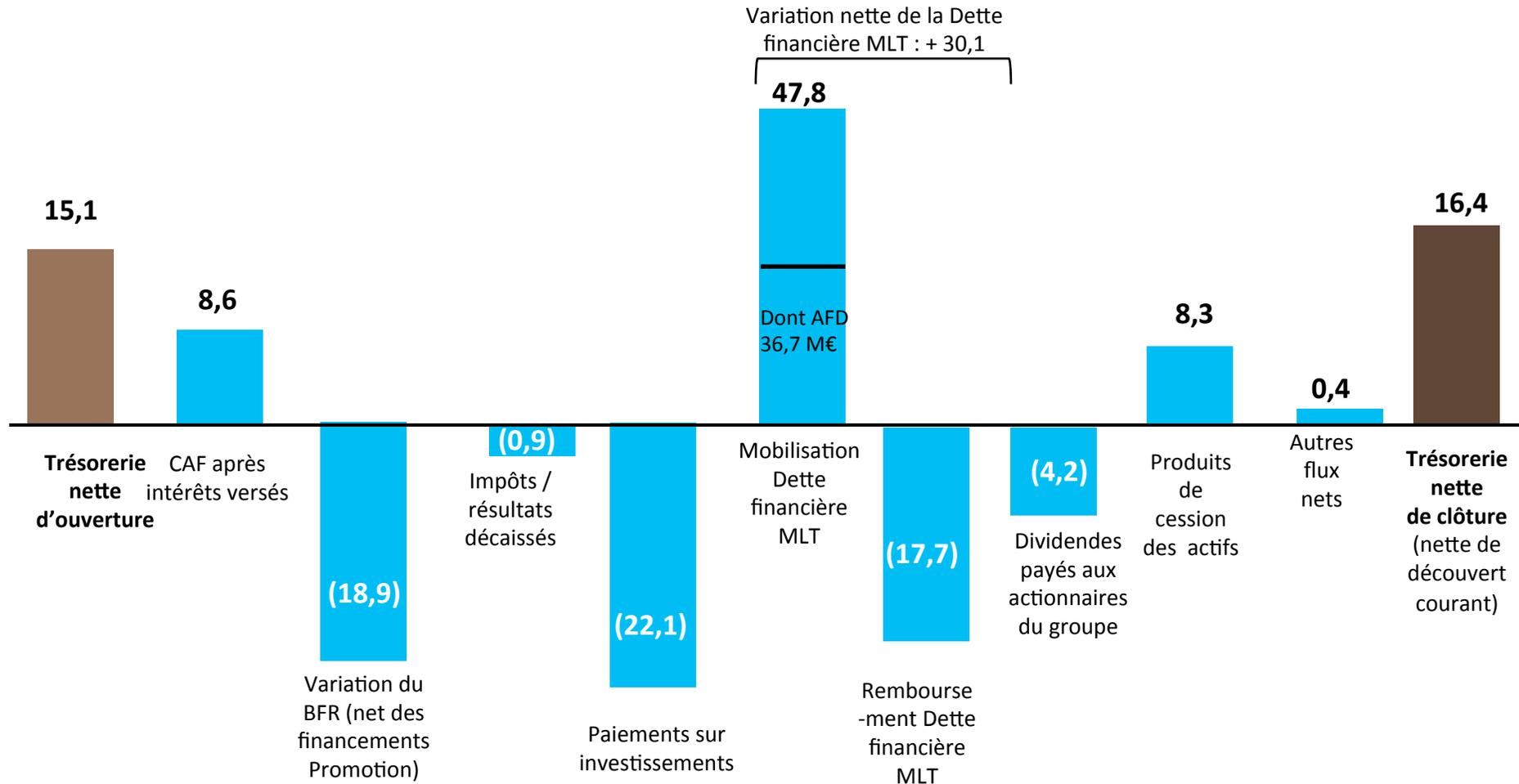


→ RESULTATS 2014

TFT : gestion maîtrisée des flux de trésorerie

En millions d'€

Flux de trésorerie 2014



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

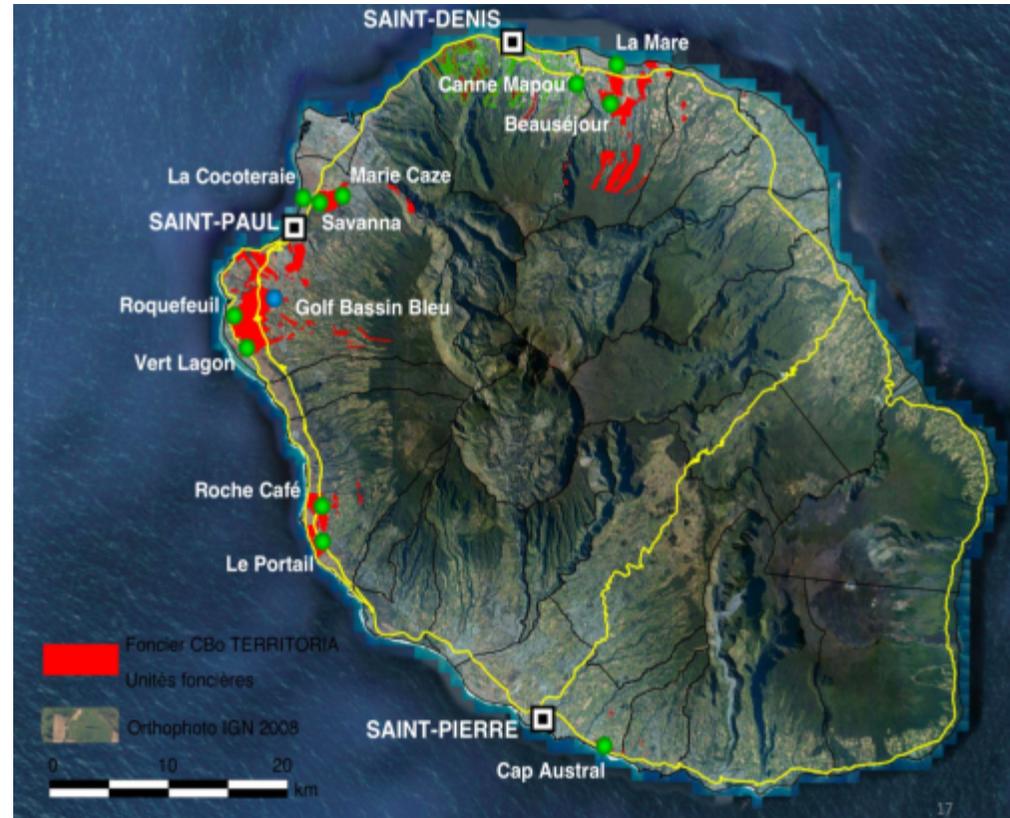
p. 54/60 → Les emprunts MLT sont mobilisés à l'état d'avancement, en fonction des besoins



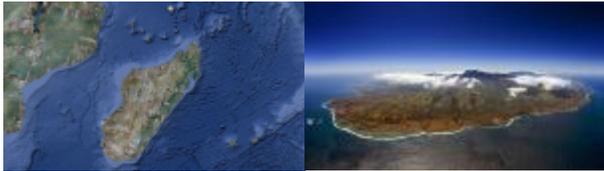


→ CBo TERRITORIA Développeur immobilier sur son propre foncier

- 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 m² SU en Immobilier professionnel

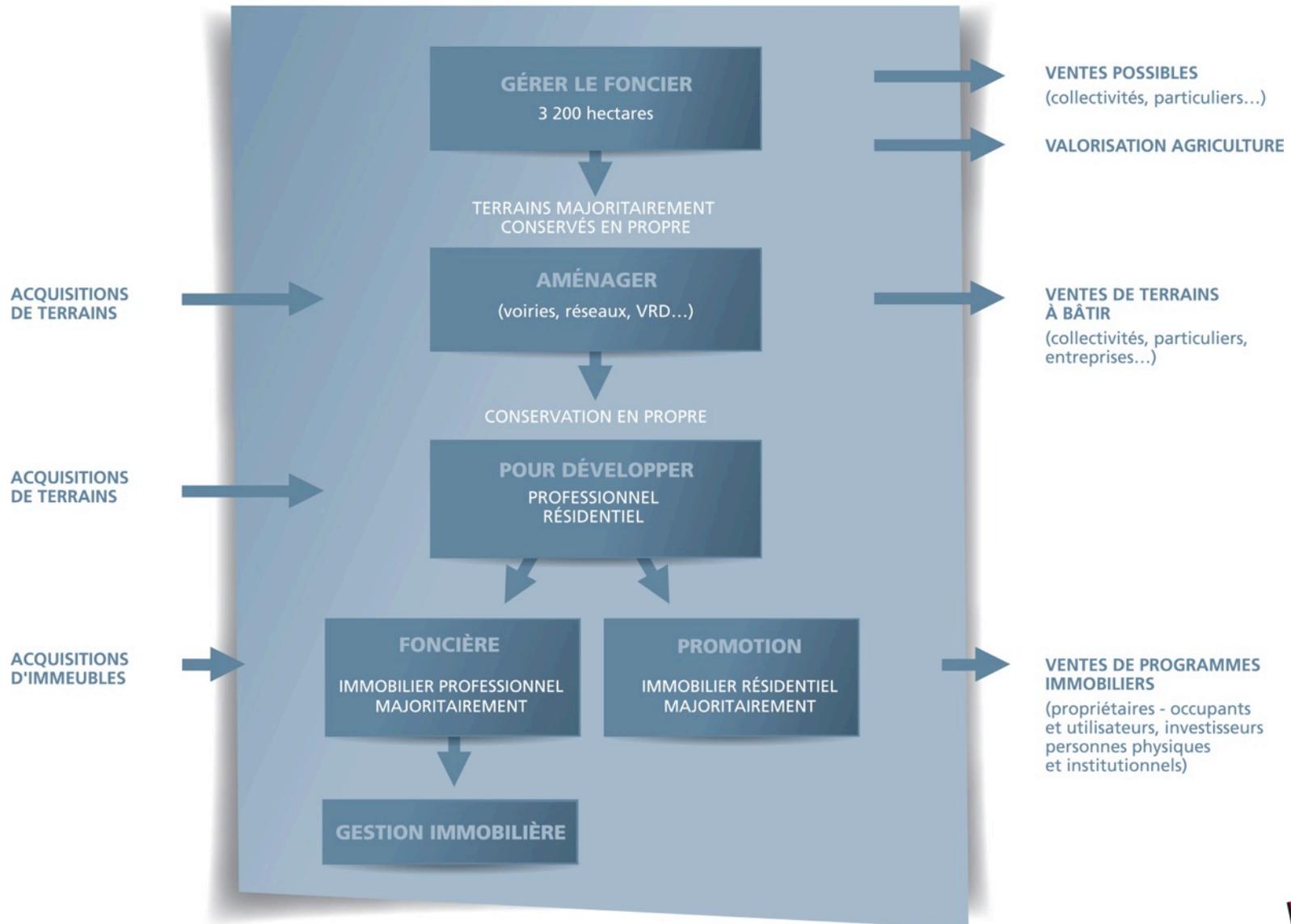


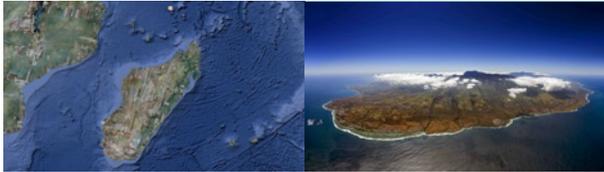
→ CBo Territoria, 1^{er} aménageur-promoteur-foncière à La Réunion



→ CBo TERRITORIA

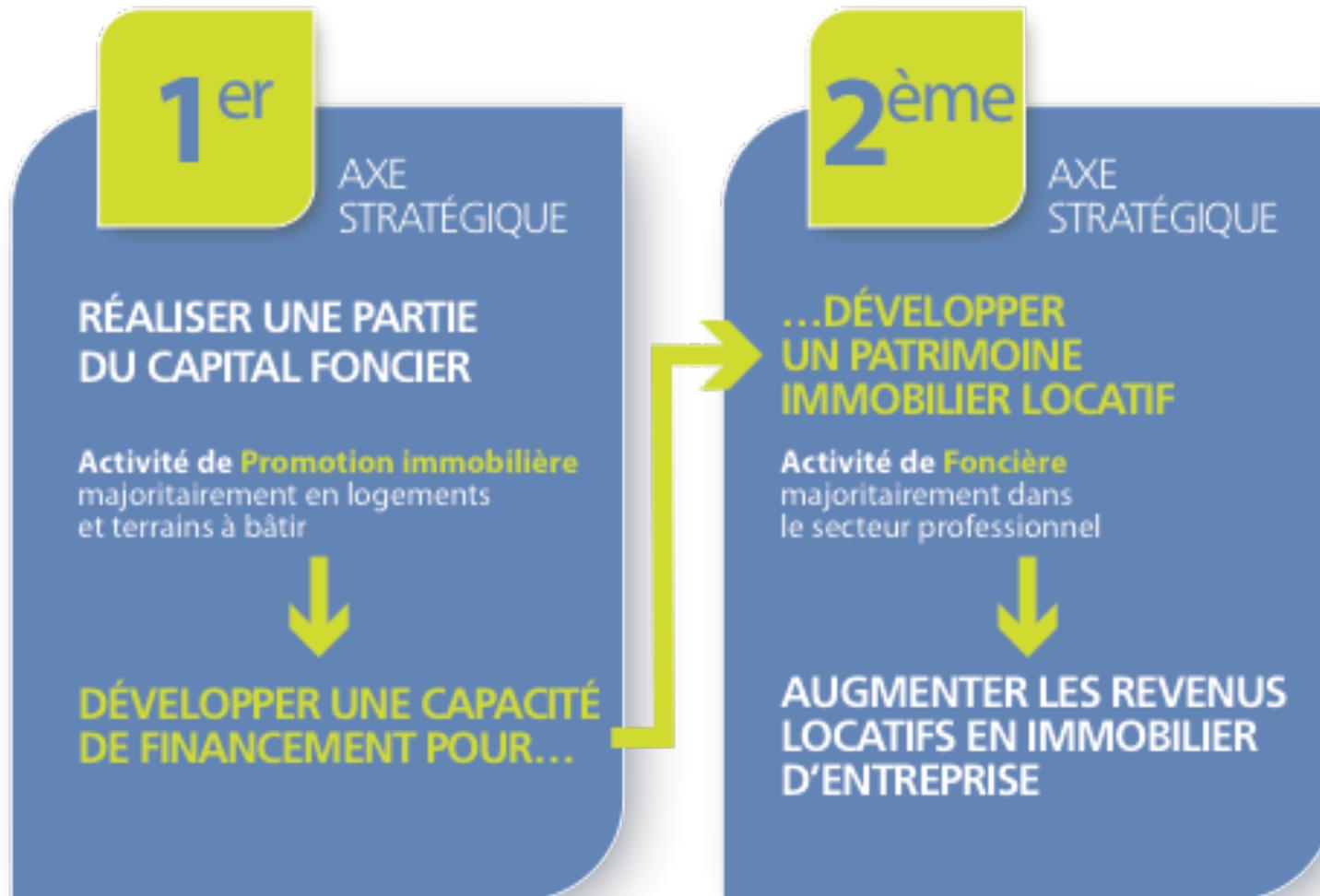
Les métiers





→ **CBo TERRITORIA**

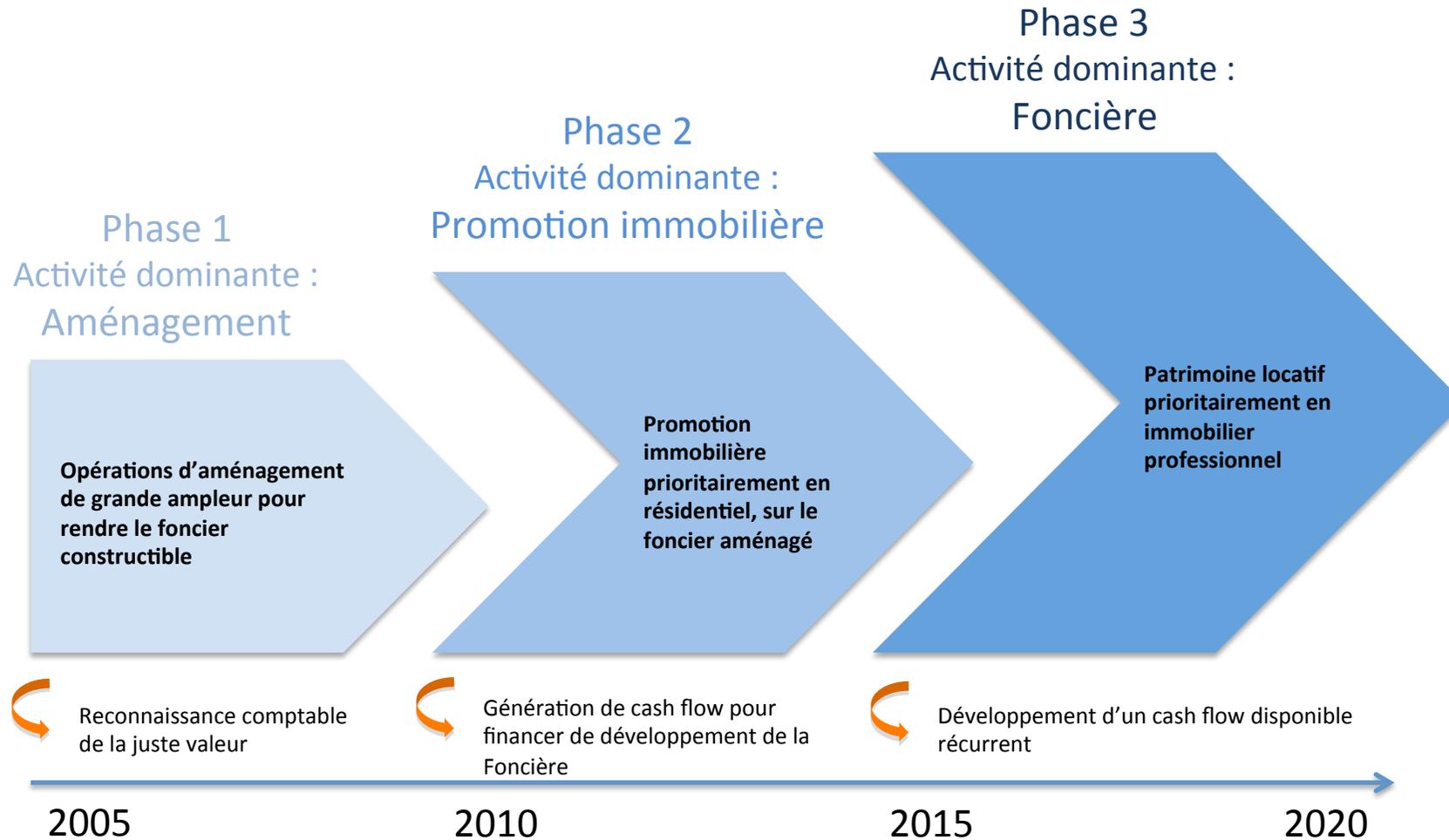
Un modèle de développement reposant sur 2 axes



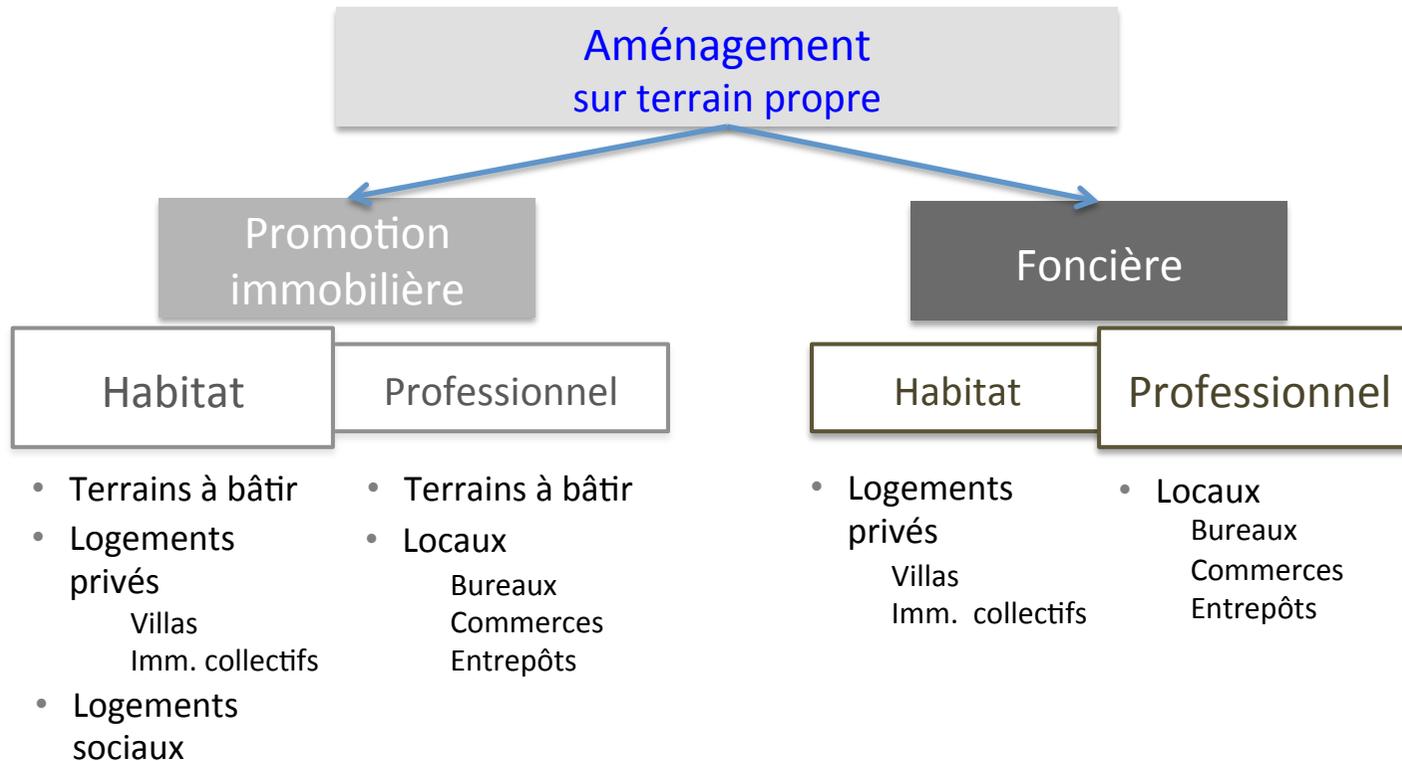


→ **CBo TERRITORIA**

3 phases majeures de développement



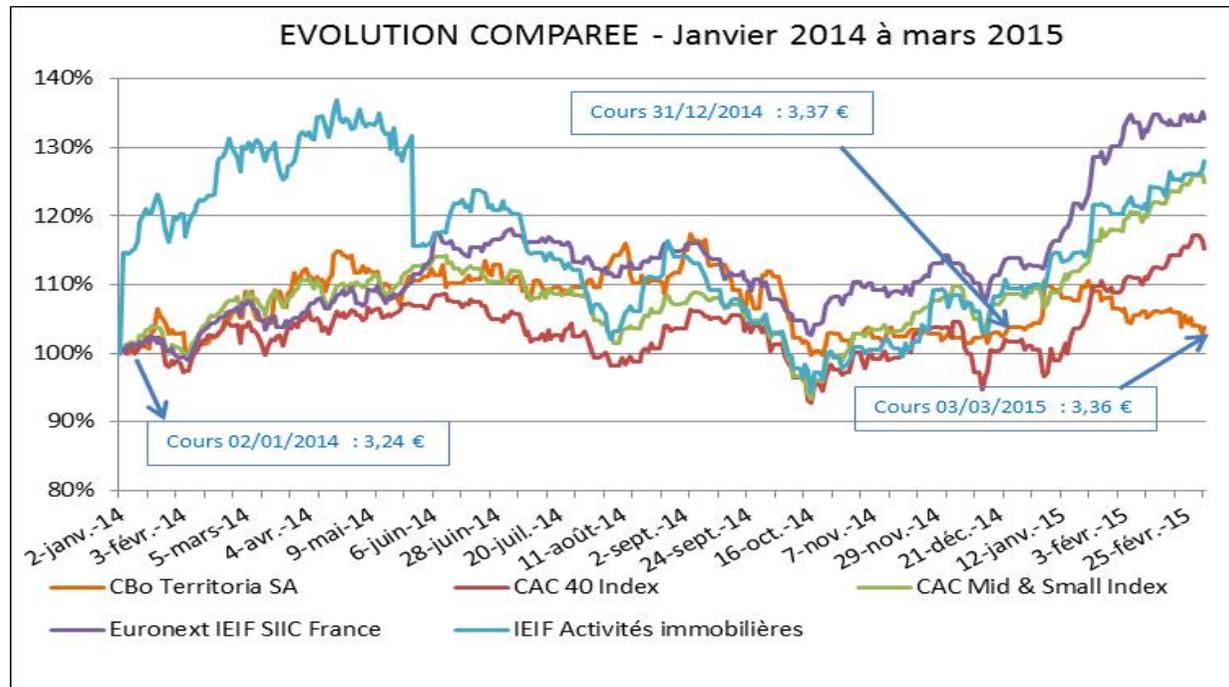
→ *Une histoire de création de valeur qui s'écrit sur le long terme avec un objectif de transformation du foncier en patrimoine locatif*



- *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...)*



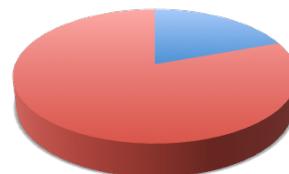
- Une capitalisation boursière de 108,1 M€ au 3 mars 2015



→ Mnémo : CBOT, Code ISIN : FR0010193979

→ NYSE EURONEXT C

Répartition du capital



Flottant : 81 %

Hendigo : 19 %

Nombre d'actions au 31.12.2014 : 32 181 005

