



Plan Horizon 2015

Vers une nouvelle dimension

Plan Horizon 2015

septembre 2010

Le département de La Réunion

Des marchés porteurs

Un marché du secteur résidentiel privé dynamique

Logement privé : un marché normalisé

2007-2008 : les années « d'euphorie »

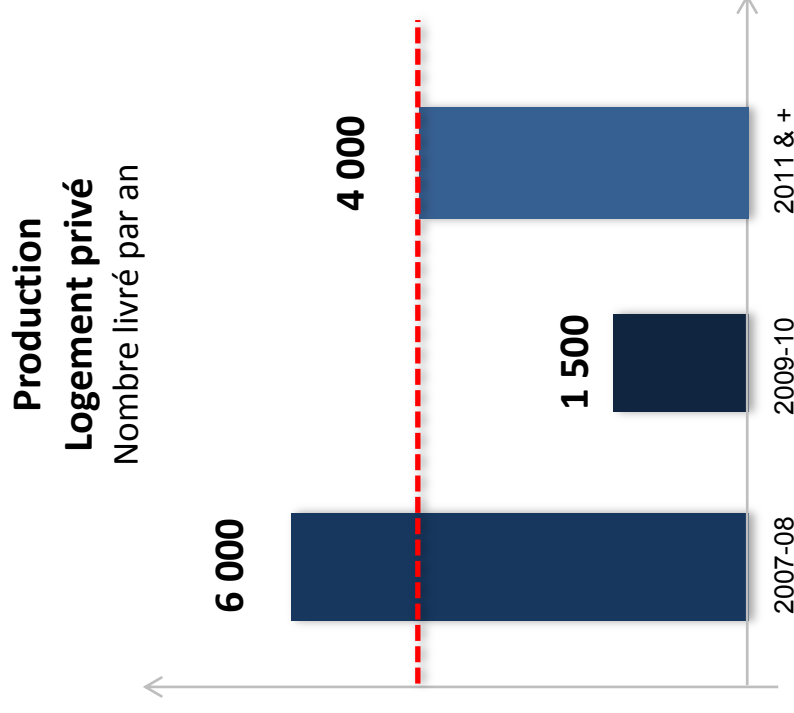
- Un pic de 6 000 logements livrés chaque année

2009-2010 : l'impact de la crise mondiale et des incertitudes sur la Loi Girardin

- Une baisse de la production à 1 500 logements
- Une structuration du marché autour des grands acteurs tels que CBo Territoria

2011 et + : un marché normalisé

- Un besoin durable de 4 000 logements privés/an, dont 2 000 réalisés par les promoteurs professionnels



Source : estimation CBo Territoria

**Leadership de CBo Territoria sur ce secteur
avec 12 % de part de marché sur 2011-2015**



Logement social : 50 % des besoins en Logement à La Réunion

Un besoin estimé à 4 000 nouveaux logements sociaux par an...
...pour une capacité de production des bailleurs sociaux limitée à 2 000 logements / an



La nécessaire collaboration avec des promoteurs privés dans le cadre d'acquisitions en VEFA

- Avec une sélection accrue des promoteurs sur leur capacité technique et financière (financement et garantie d'achèvement)

 **Cbo Territoria, seul promoteur à conclure un accord-cadre portant sur 1 300 logements avec la SHLMR (sur 2010-2014)**

Parcelles individuelles Habitat : une offre insuffisante

Un produit rare et recherché sur un territoire restreint et contraint

- CBo Territoria proposera 450 parcelles au sein de ses « Quartiers à vivre »

Equipements publics ou privés : un marché d'opportunités

Besoins de grandes parcelles aménagées pour des équipements publics ou pour des programmes spécifiques en ZAC (ex : lycée, clinique privée, EPHAD...)

- CBo Territoria dispose d'une offre de tels terrains dans les quartiers qu'il aménage, en ayant une approche urbaine de la Ville de demain

 ***CBo Territoria unique acteur privé du département
à proposer une offre large au sein de « Quartiers à vivre »***

Relocalisation des entreprises et des services publics

- Perte de vitesse des centre-ville avec leurs équipements peu adaptés et la saturation en logements
- Recherche de locaux dans des zones économiques dédiées offrant une « Adresse » et des équipements (stationnement et services)
- Besoin de regroupement des activités, recherche de productivité

 *Cbo Territoria leader et unique acteur à réaliser des Quartiers d'affaires adaptés aux nouvelles attentes des secteurs privé et public*

CBo Territoria, propriétaire de 180 Hectares urbanisables :

→ Un potentiel total de 4 420 logements et 630 parcelles (soit 5 050 lots)

Programme HABITAT	Nb de Logts à réaliser	Objectifs Plan Horizon 2015			reste à réaliser Hors Plan	
		dont Promo. privée	dont Logt social	dont Patrimoine	Parcelles individuelles	Objectifs Plan Horizon 2015
Opérations ZAC en cours (120 ha)	2 950	800	880	350	350	0
Opérations ZAC en études	1 020	200	210	50	280	180
Autres terrains maîtrisés	450	200	210	0	0	0
TOTAL HABITAT	4 420	1 200	1 300	400	630	180

À l'horizon 2015, 2/3 du potentiel actuellement urbanisable mis en œuvre :
2 900 logements et 450 parcelles



CBo Territoria, un portefeuille de 133 000 m² constructibles

Programmes Immobilier Professionnel en m ² SHON	SHON à réaliser	Plan Horizon 2015	dont Patrimoine	dont Promotion	SHON Hors Plan
ZAC du Portail Saint-Leu	55 000	40 000	35 000	5 000	15 000
Quartiers d'affaires	30 000	20 000	15 000	5 000	10 000
En ZAC Habitat : Commerces et Bureaux	18 000	15 000	10 000	5 000	3 000
Autres terrains	30 000	25 000	10 000	15 000	5 000
TOTAL IMMO. PROFESSIONNEL	133 000	100 000	70 000	30 000	33 000

100 000 m² d'Immobilier professionnel développés par CBo Territoria à Horizon 2015 : 70 % en Patrimoine et 30 % en Promotion



Les facteurs de risque suivants ont été identifiés :

- L'environnement global / l'économie du territoire
 - *Un marché soutenu par la croissance démographique*
- Le soutien des dispositifs d'incitation à l'investissement immobilier résidentiel
 - *La reconnaissance des besoins de soutien à l'investissement dans les DOM*
- L'accessibilité à du Financement Long Terme
 - *Un projet global basé sur un niveau d'endettement modéré*
- La relation avec les collectivités locales et les délais des procédures administratives de plus en plus complexes
 - *Des programmes déjà engagés et une expertise technique éprouvée*



Des risques appréhendés

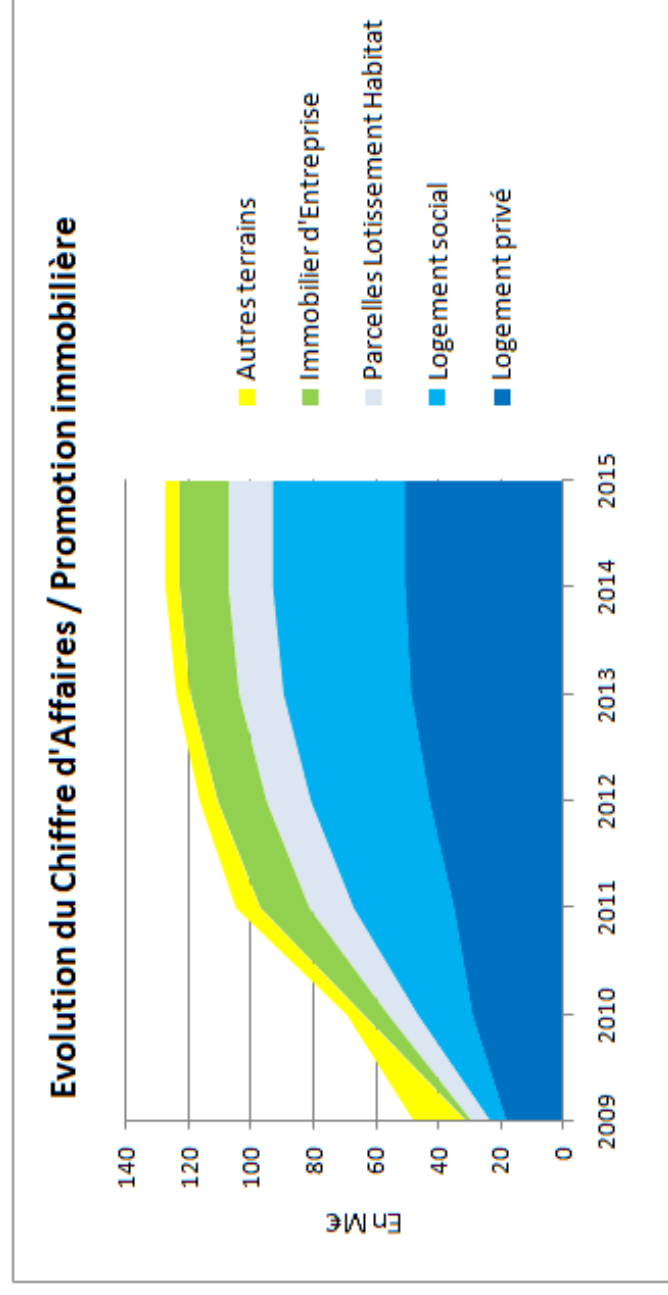
CBo Territoira

Un fort développement de la Promotion immobilière

Un fort développement de l'activité en Promotion d'ici 2015

Chiffre d'Affaires en Promotion :

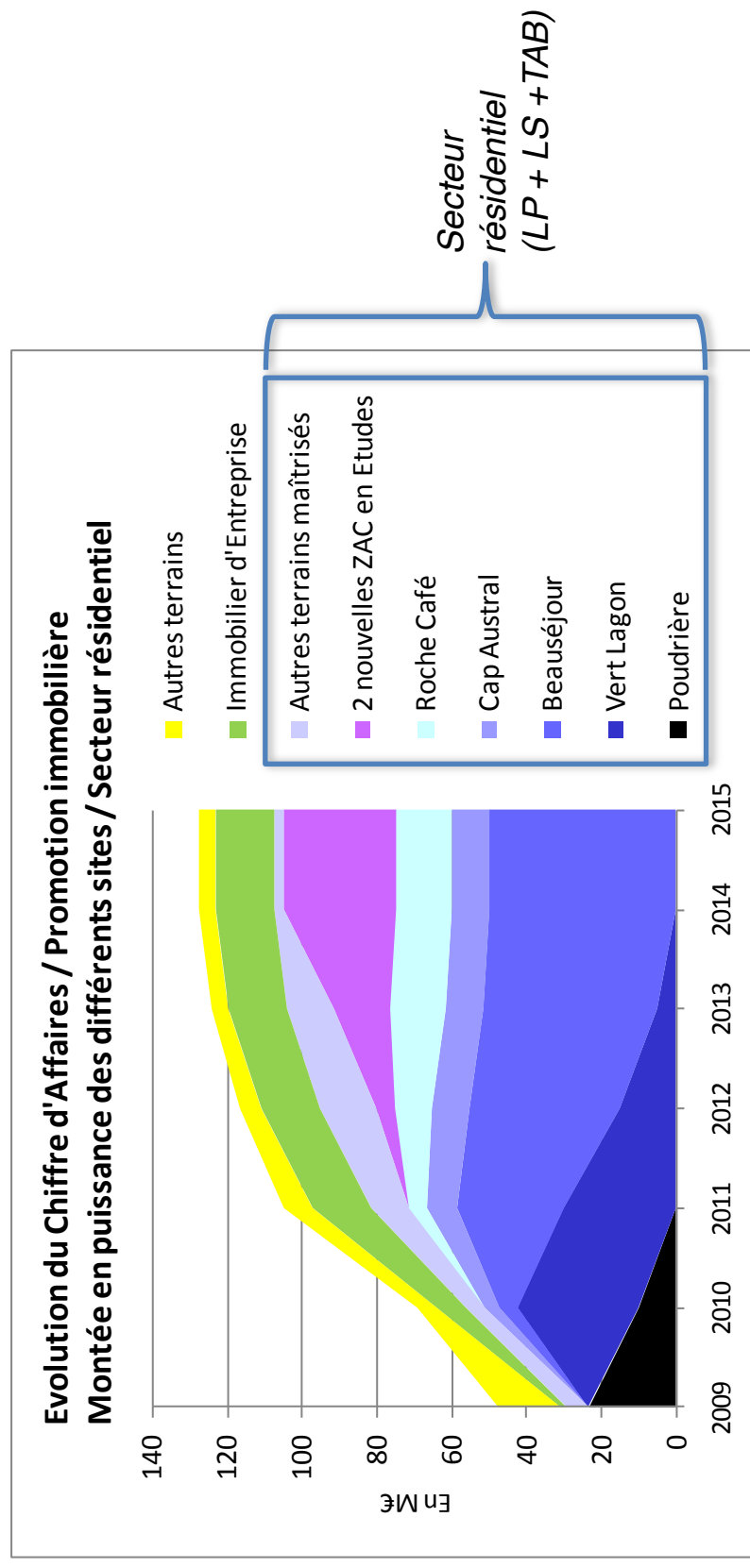
- Montée en régime sur 2010-2012
- Un niveau de 120 M€ / an à compter de 2013



Le Secteur résidentiel, moteur du développement de l'activité
Promotion avec plus de 80 % des ventes

L'aménagement : moteur de la Promotion dans la durée

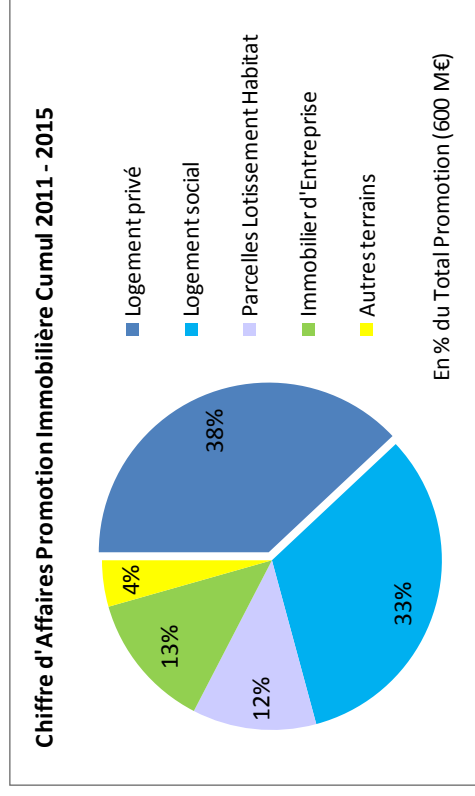
Le développement de l'activité porté par 7 opérations de ZAC



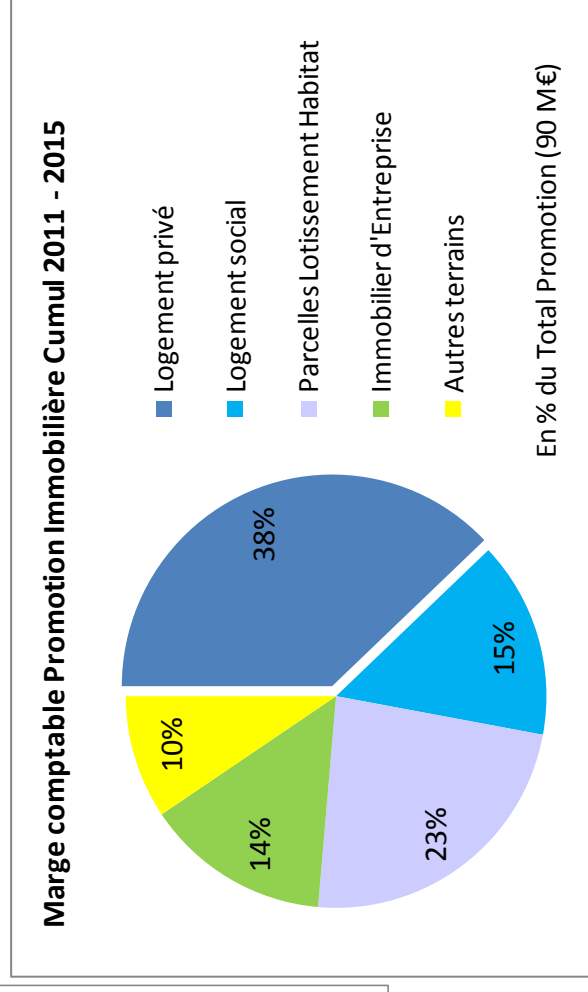
L'activité de Promotion immobilière soutenue par la montée en puissance et la création de ZAC

La marge en Promotion tirée par le résidentiel privé

Sur 2011-2015, une Marge comptable cumulée de 90 M€ pour un Chiffre d'affaires cumulé de 600 M€



*Marge nette comptable, après Coûts internes
Maîtrise d'Ouvrage et Frais financiers*

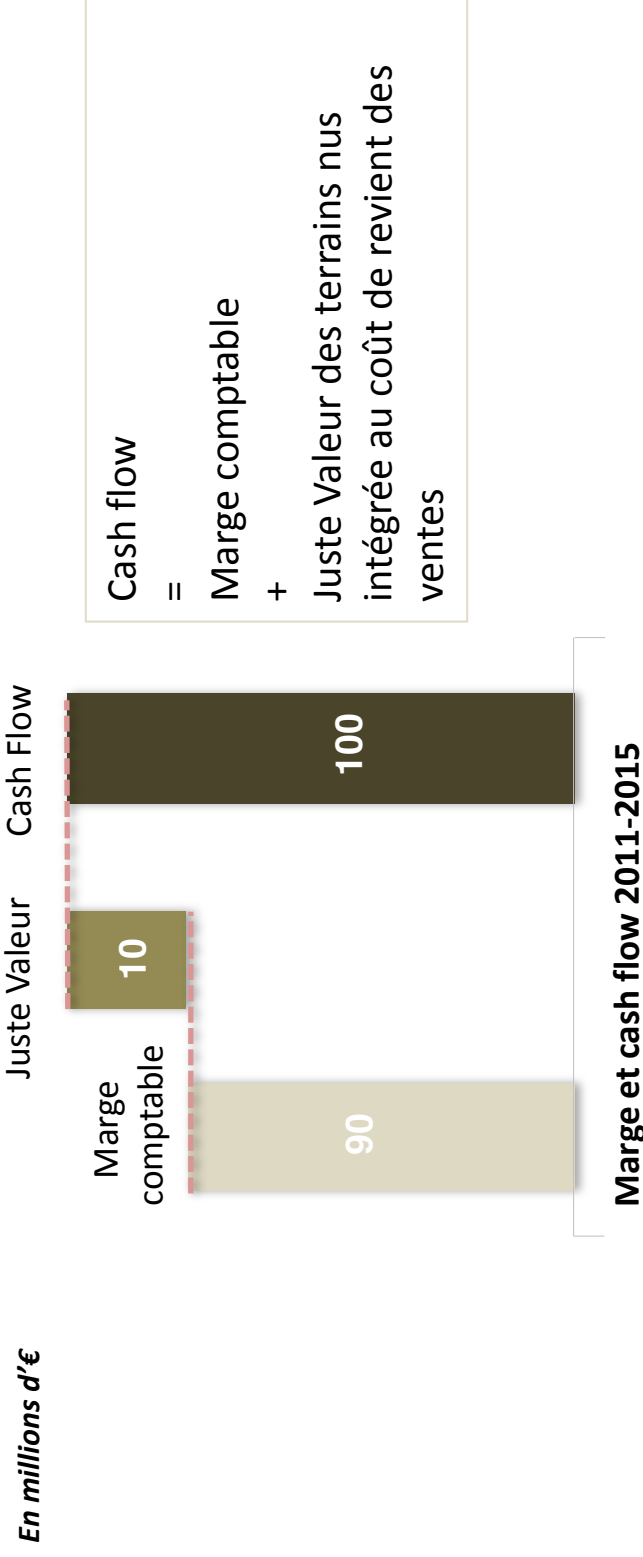


Un niveau de marge annuel de 18 % à 14 %, résultant du Mix-Produit Logement privé / Logement social / Terrains

Un cash flow supérieur aux marges comptables

En Promotion, une prise de Juste Valeur des terrains nus a déjà été comptabilisée dans les résultats antérieurs

→ Elle génère du cash lors des ventes des programmes



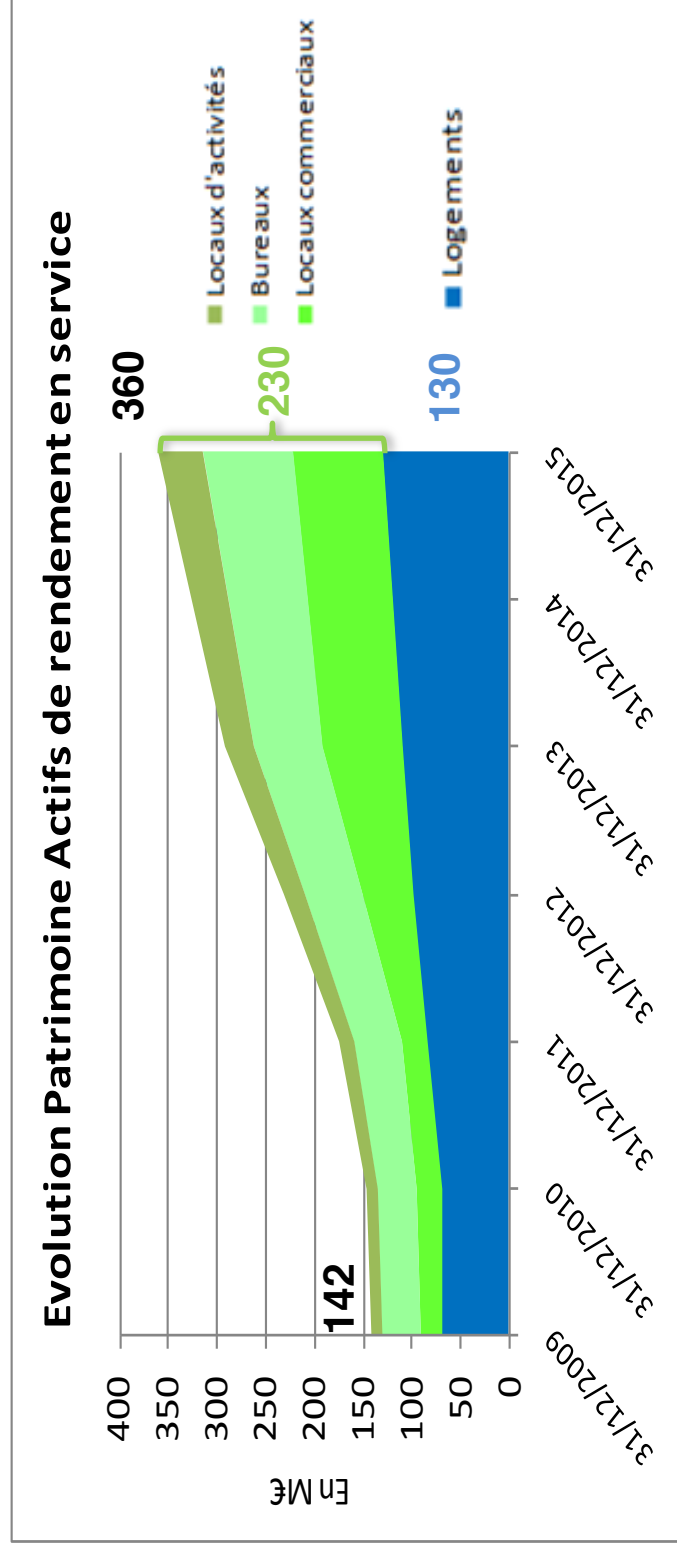
Un cash flow de 100 M€, intégrant la prise de Juste Valeur sur les terrains nus

CBo Territoria

Une activité de Foncière en croissance continue

Un développement de la Foncière porté par l'Immobilier professionnel

Un objectif de patrimoine « Actifs de rendement » de 360 M€ d'ici fin 2015 Vs 142 M€ fin 2009



→ 64 % Immobilier d'entreprise

dont 40 % Locaux commerciaux, 40 % Bureaux, 20 % Locaux Activités

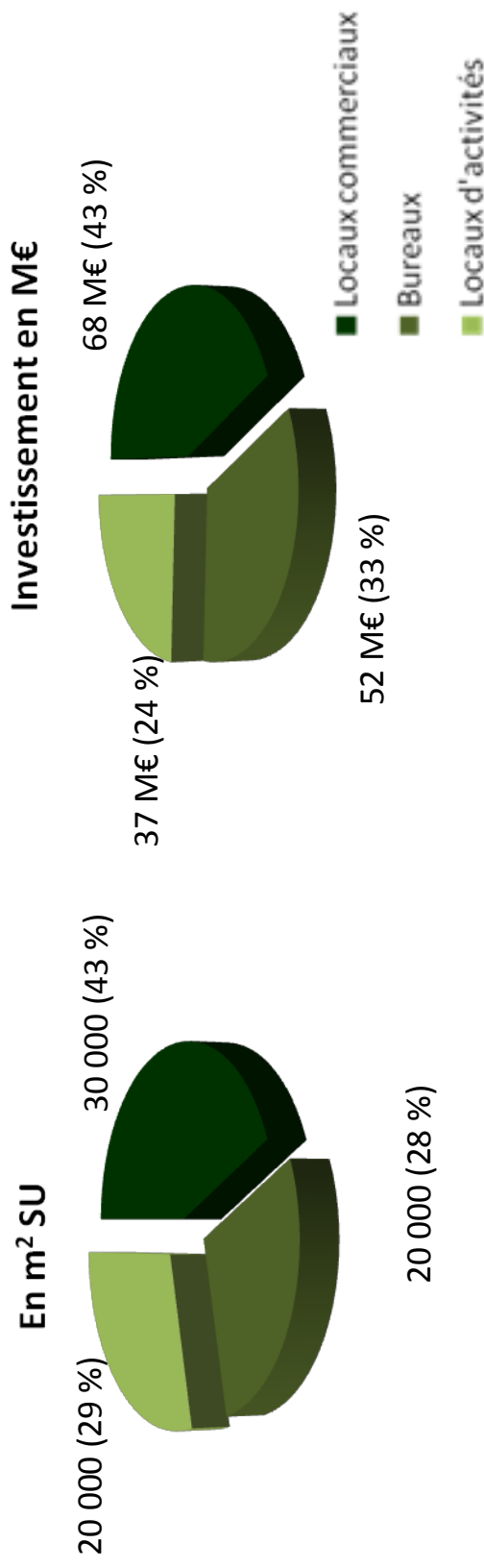
→ 36 % Logements

Un développement diversifié de la Foncière en Immobilier professionnel

Un objectif de livraison de 70 000 m² SU en Immobilier professionnel

- Investissement de 157 M€ (pour des actifs mis en service sur la période idem)
- Un rendement brut de 9,0 %

Développement du Patrimoine 2011-2015



Un objectif de patrimoine en Immobilier d'entreprise de 230 M€ d'ici fin 2015 Vs 73 M€ fin 2009

L'habitat, un actif au rendement global

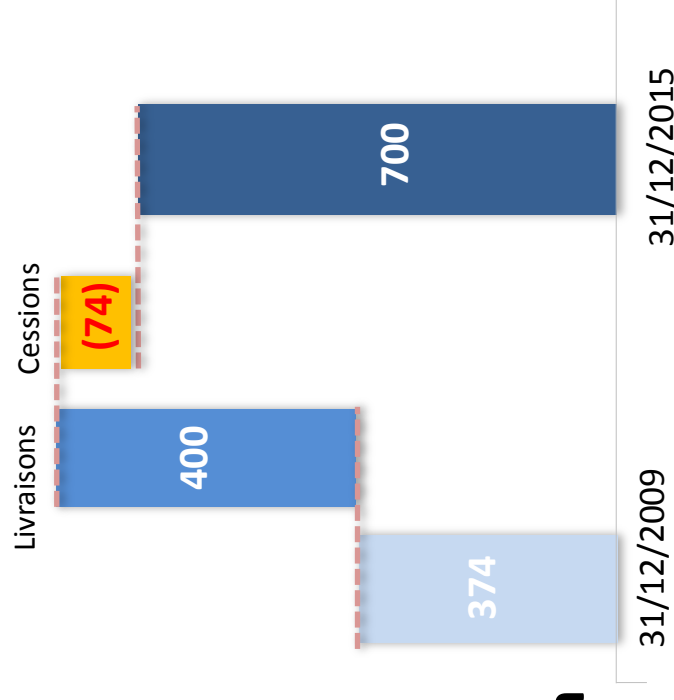
Un objectif de 400 logements sur 5 ans pour 72 M€ d'investissement

Des critères de rentabilité ciblés

- Une hypothèse de rendement brut de 4,5 %
- Gain défiscalisation : un levier, mais pas d'objectif absolu d'IS décaissable à 0
- TRI sur 7 ans entre 20 % et 25 % sur capitaux propres

74 logements cédés en fin de défiscalisation sur 2013-2015

Nbre logts en patrimoine

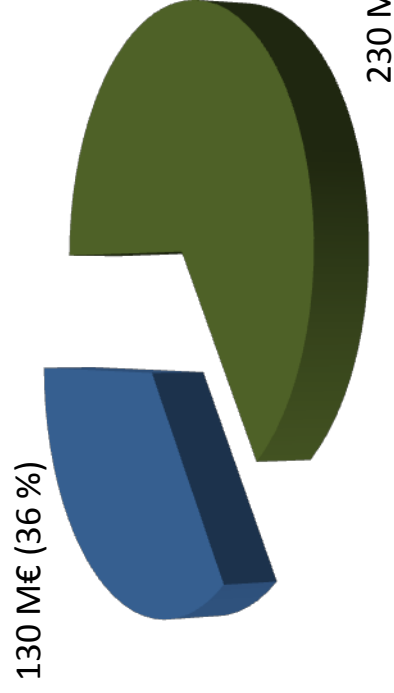


En millions d'€ : 69 M€ + 72 M€ - 11 M€ = 130 M€

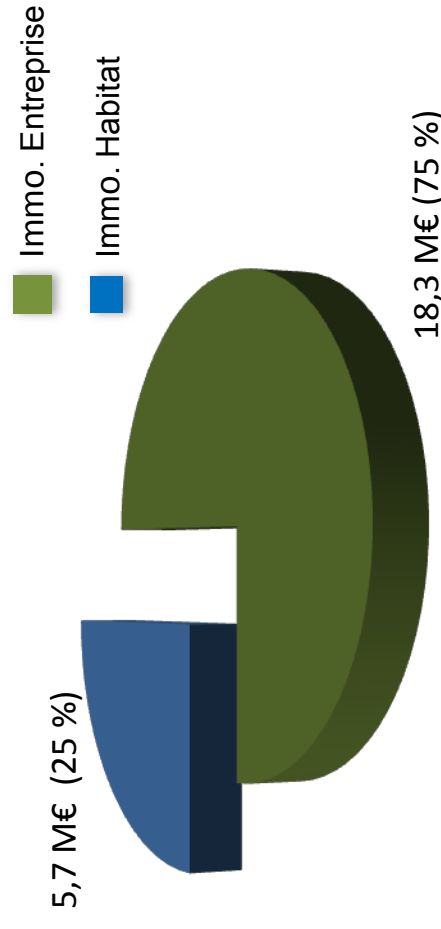
Un objectif au 31/12/2015 de 130 M€ d'actifs dans l'Habitat, soit 36 % du patrimoine

Un rendement moyen attendu de 7,5 %

Objectif Patrimoine
Actifs de rendement
31/12/2015, en M€



Objectif Loyers
Exercice 2015, en M€



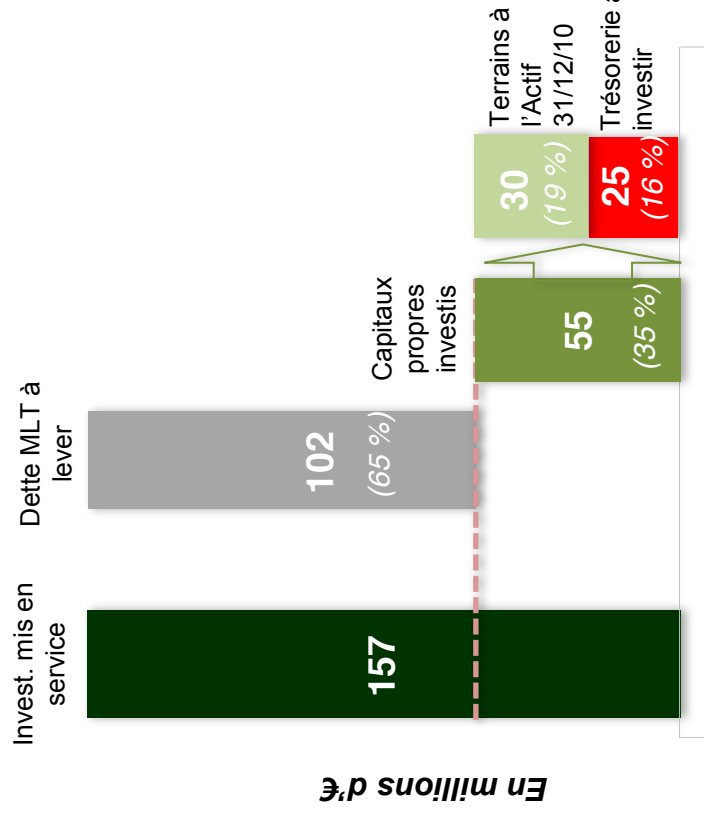
Rendement brut moyen de 7,5 % sur les Actifs de rendement

→ Rendement Immobilier Entreprise : 9,0 %

→ Rendement Immobilier résidentiel : 4,5 % (*hors prise en compte de la défiscalisation*)

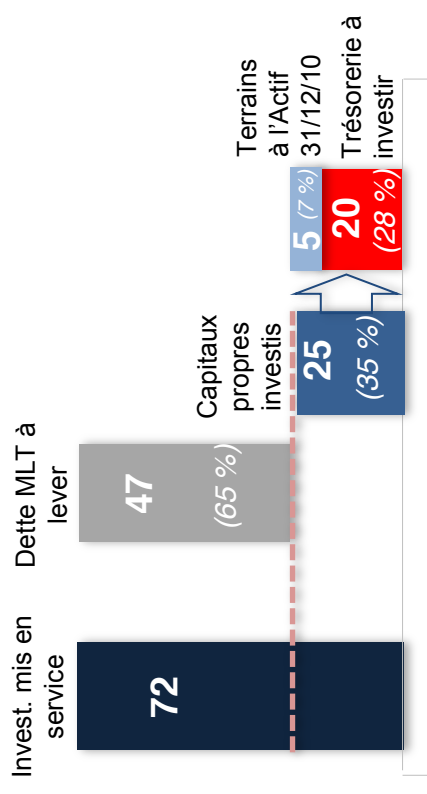
Un financement équilibré entre Dette et Autofinancement

Immobilier Entreprise 2010-2015



Immobilier Habitat 2010-2015

Habitat : un Invest. en Trésorerie couvert par les économies d'IS (réalisées via Défisc.)

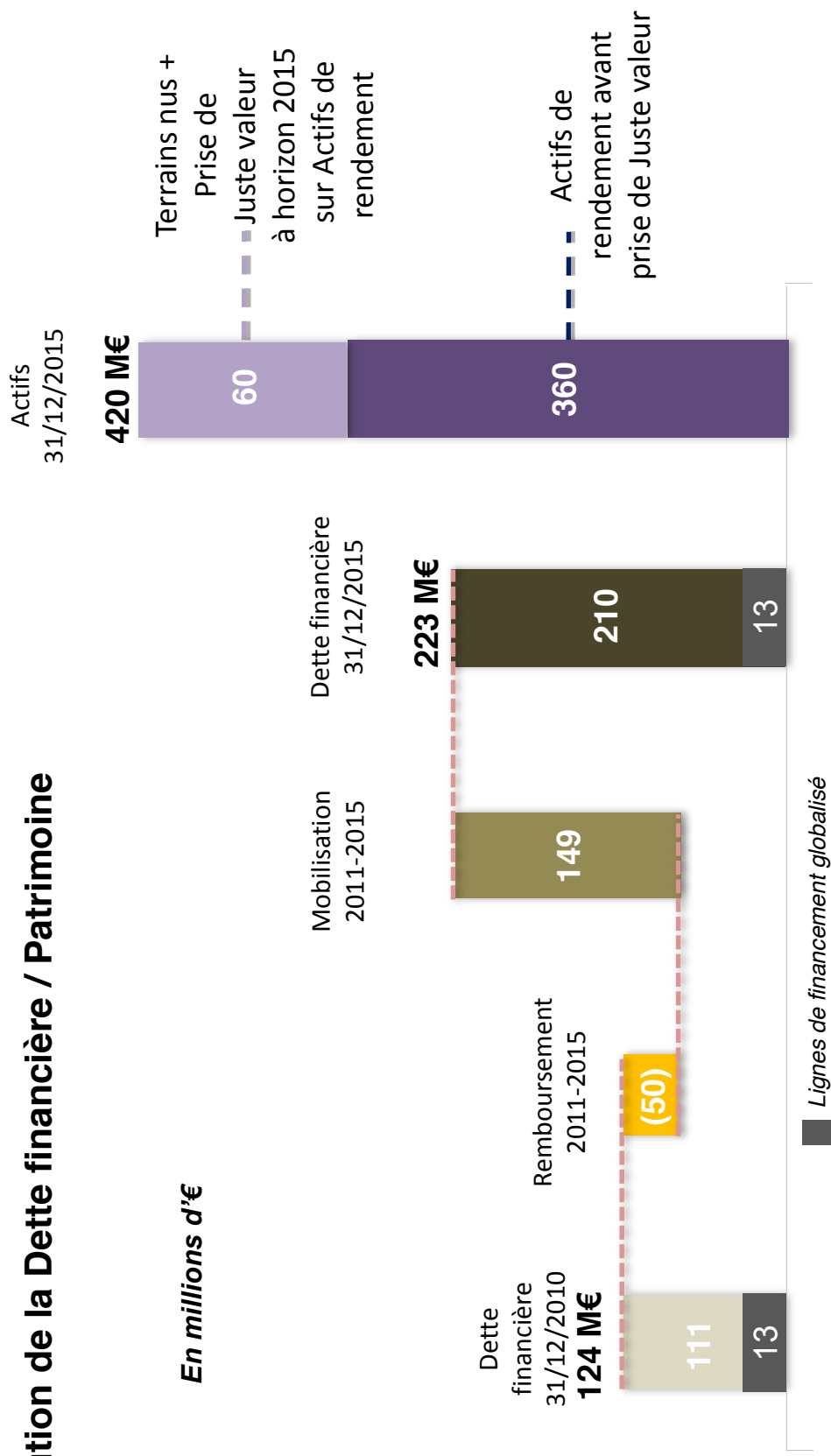


■ Une Dette financière MLT de 149 M€ à lever sur 2011-2015

■ Une trésorerie à investir proche de 45 M€, couverte par le cash flow dégagé par la Promotion (100 M€ sur la période)

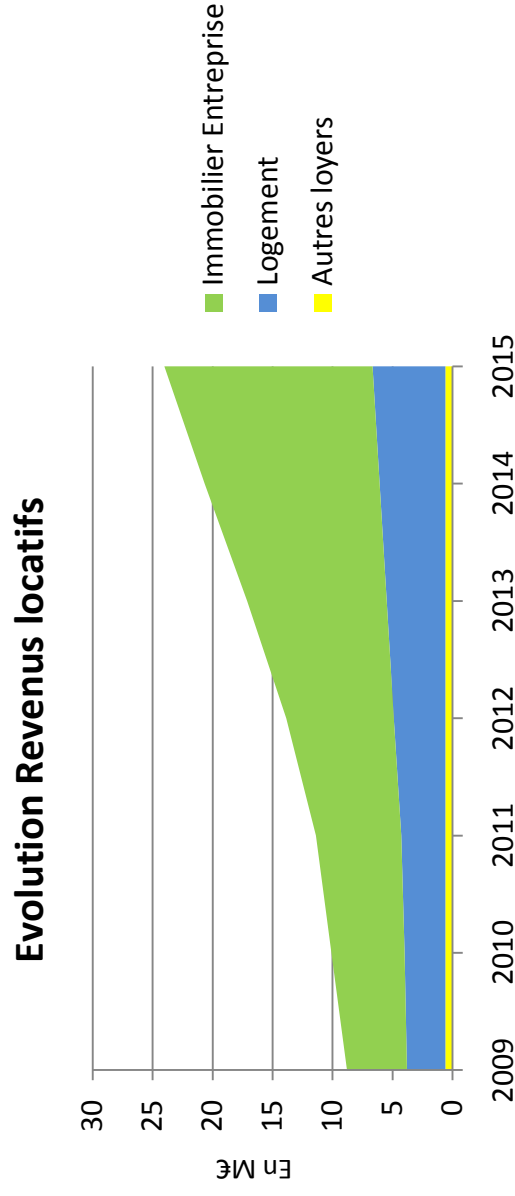
Une évolution maîtrisée de la Dette MLT affectée au Patrimoine

Evolution de la Dette financière / Patrimoine



**Une Dette MLT de 223 M€ au 31/12/2015
représentant 53 % de la Valeur des Actifs patrimoniaux**

Vers un niveau de Loyers de 24 M€ en 2015 :



Une progression sensible de la rentabilité :

- Un niveau d'EBITDA (Loyers nets de Charges immobilières et Frais de gestion) à plus de 83 % (après FdG interne) contre 78 % : + 5 points
- Un niveau d'ICR (couverture des intérêts par les loyers) à 2,5 en 2015 contre 1,7 en 2009

Un potentiel de revalorisation des actifs en Juste Valeur pour un montant de 35 M€ à horizon 2015 :

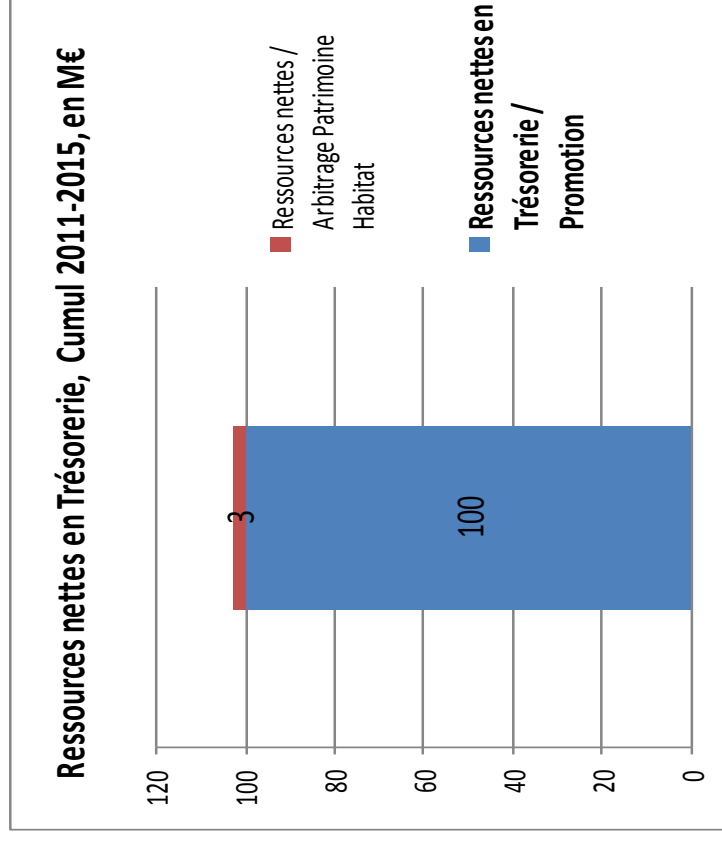
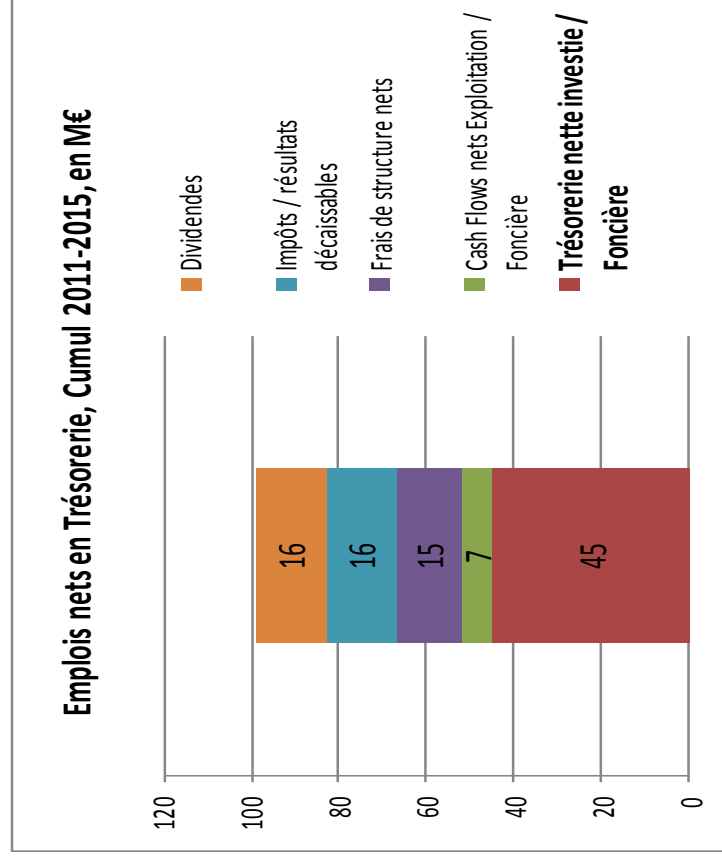
- 15 M€ sur les actifs en immobilier d'entreprise déjà identifiés
- Un potentiel « déjà acquis » proche de 5 M€ sur les logements en sortie de défiscalisation
- Un potentiel de 15 M€ sur les futurs terrains à aménager en ZAC avant passage en stocks

Auquel s'ajoutent les Terrains nus maintenus en Immeubles de Placement pour 25 M€

Pour un actif patrimonial total de 420 M€

Une capacité de développement de la Foncière confirmée

Faisabilité du plan sous l'angle économique et financier



**Modèle d'autofinancement assuré par la Promotion
tout en maintenant une politique de dividendes**

Vers une nouvelle dimension

La Réunion : un département en forte demande de projets immobiliers structurants pour satisfaire la croissance (10 000 habitants de plus / an)



CBo Territoria : un « acteur global » aux savoir-faire uniques

- Potentiel Foncier maîtrisé et visibilité exceptionnelle (ZAC approuvées et quartiers d'affaires, accord SHLMR...)
- Entreprise structurée (compétences et moyens)
- Capacité d'arbitrage sur le rythme et la nature des opérations
- Capacité de financement et d'endettement mobilisable sans l'obligation de recourir à une augmentation de capital

CBo Territoria en 2015, Foncière de référence et leader de la Promotion immobilière sur l'Île de La Réunion



La création de valeur de CBo Territoria repose sur :

- La Promotion immobilière**
- Les revenus locatifs de la Foncière**
- La valorisation des actifs (de rendement et terrains nus) nets de la dette**

Objectifs du plan « Horizon 2015 » pour CBo Territoria

- Une marge en Promotion de **20 M€**
- Des revenus locatifs de **24 M€**
- Un patrimoine d'actifs en juste valeur de **420 M€**
- Un ANR de l'activité de Foncière proche de **200 M€**

➤ *Un « doublement de la taille du groupe »*