

CBo Territoria

RÉSULTATS SEMESTRIELS 2008

Visioconférence du 24 septembre 2008



Synthèse des faits marquants du 1^{er} semestre 2008

- **Poursuite de la valorisation des actifs fonciers avec des avancées significatives dans l'aménagement de ZAC**
- **Evolution réussie de l'activité Habitat du patrimoine vers la promotion**
- **Premier succès significatif dans la vente de logements auprès d'institutionnels, source de diversification des clients en promotion immobilière**
- **Forte progression des revenus récurrents et relèvement de l'objectif de loyers à fin 2008, confirmant le développement de l'activité de foncière**
- **Activité conjoncturellement limitée en construction, liée au lancement prudent de la promotion et aux procédures administratives**

SOMMAIRE

1 - CBo Territoria

2 - FAITS MARQUANTS 2008

3 - RESULTATS SEMESTRIELS 2008

4 - PERSPECTIVES



Un acteur clé de l'immobilier sur un marché porteur

- **Une réserve foncière exceptionnelle de 3 300 hectares, avantage concurrentiel clé dans un département au foncier rare**
- **Un positionnement de premier plan dans des métiers complémentaires**
 - Gestion foncière et aménagement de zones d'ensemble
 - Promotion immobilière en logements, locaux d'activités et terrains à bâtir
 - Développement et gestion immobilière d'un patrimoine en propre



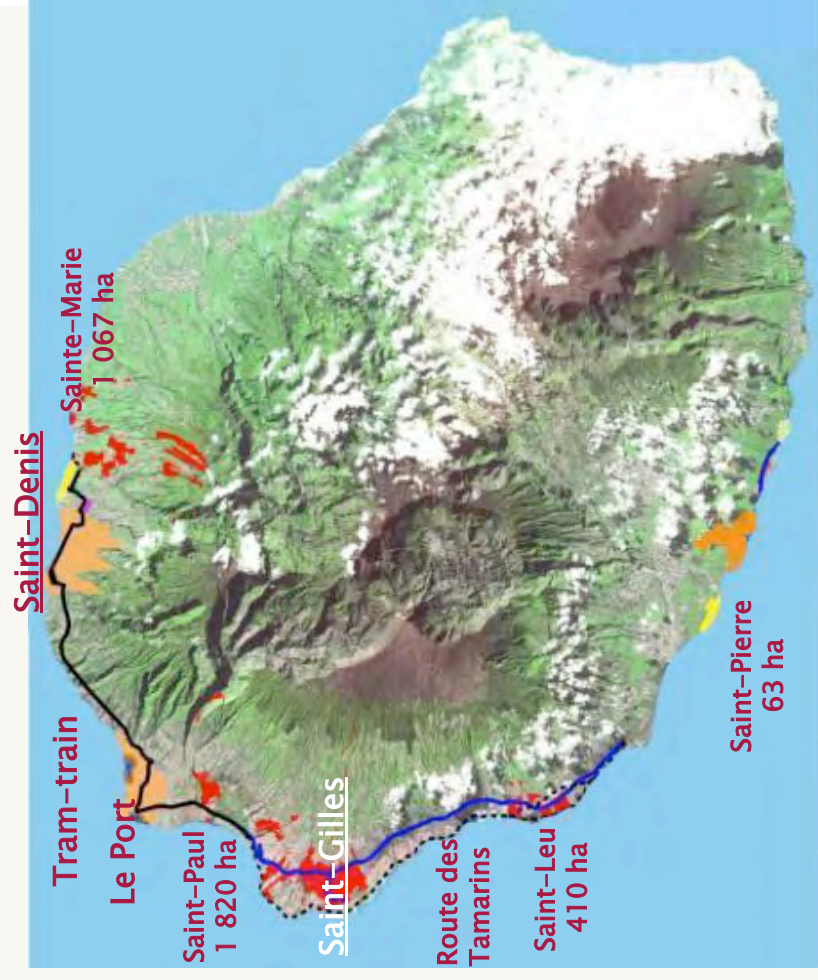
- **Un marché porteur : La Réunion, le département français le plus dynamique**
 - PIB +4,4% contre 2,4% pour la France sur 10 ans
 - Population de 784 000 habitants en forte croissance :
+ **25 % d'ici 2030**
 - Un tissu économique en plein essor : 3 500 emplois nets créés par an depuis 10 ans

➤ **Un besoin de 9 000 nouveaux logements par an et une demande forte en immobilier dédié aux activités économiques**

3 300 ha : un patrimoine foncier exceptionnel

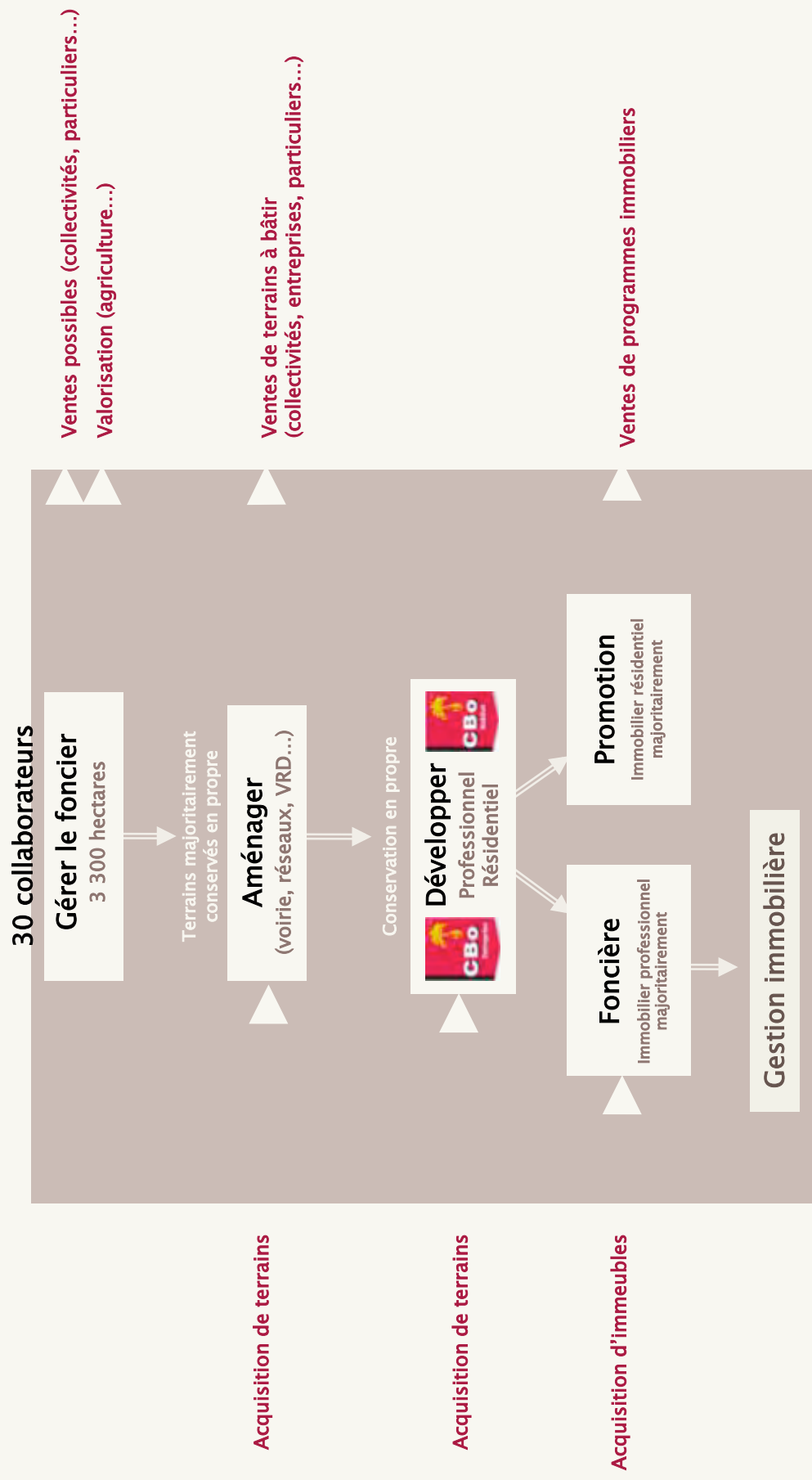
- Proche des pôles clés de développement économiques : Saint-Denis et Le Port
- Au cœur de la zone touristique balnéaire
- Desservis par les nouveaux axes structurants de la Réunion : Route des Tamarins et Tram-train
- Des unités foncières de grande taille

➡ Réalisation d'opérations de dimension régionale qui bénéficient d'une forte adhésion locale, assurant le succès de leur commercialisation



■ Terrains CBo Territoria

La maîtrise des métiers clés du développement immobilier



La stratégie de développement

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

2 - FAITS MARQUANTS

- Promotion immobilière
- Foncière



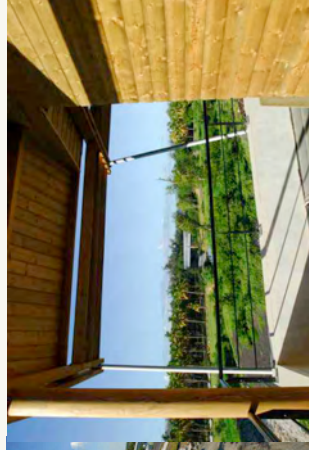
Structuration de l'activité promotion Habitat

- **Adaptation des projets Habitat à la promotion**
 - Nouvelle offre
 - Modifications administratives
- **Mise en place des réseaux de commercialisation**
 - Plus de 10 revendeurs locaux et réseaux nationaux
 - Développement des contacts avec des investisseurs institutionnels
 - Premières ventes : 2^{ème} trimestre 2008
- **Gestion prudente des projets**
 - Taux de pré-commercialisation requis : 40 % minimum
(avant lancement en phase Travaux)

➤ **Une évolution réussie de l'activité Habitat vers la promotion avec des premiers projets dès 2008**

Mise en chantier de 76 logements en promotion

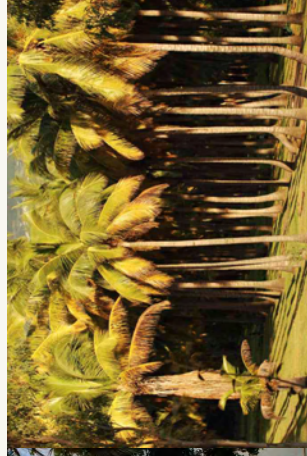
- **La résidence Cabestan (Saint-Paul)**
 - Pré-commercialisation (50 %)
 - Lancement des travaux en juin 2008
 - Achèvement prévu au 3^{ème} trimestre 2009
- **La résidence Cassandra (Saint-Paul)**
 - Opération vendue à la Foncière Logement (AFL)
 - Lancement des travaux en août 2008
 - Achèvement prévu au 4^{ème} trimestre 2009



Les premiers développements dans la promotion de logements

Lancement de la pré-commercialisation de 55 logements en promotion

- **La résidence O'Malley (Saint-Paul)**
 - Début des travaux au 4^{ème} trimestre 2008
 - Livraison prévue au 4^{ème} trimestre 2009



2 - FAITS MARQUANTS

- Promotion immobilière

- Foncière

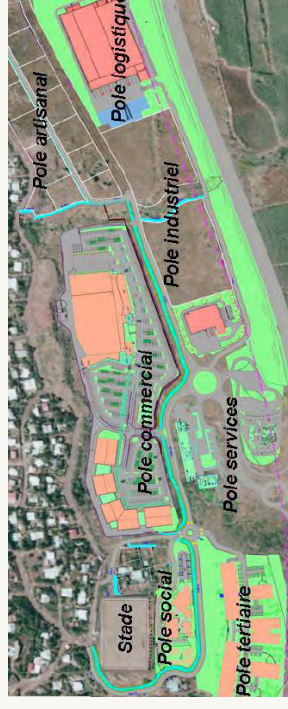


Des procédures sur les zones d'aménagement qui progressent

- **L'Eco-Parc d'activités Le Portail à Saint-Leu, ZAE de 30 hectares**
 - Modification du PLU en juin 2008 : classement en zone constructible
 - En bordure de la Voie Express, la Route des Tamarins livrée en septembre 2009
 - Un potentiel de 70 000 m² de SHON à construire
 - Démarrage des travaux d'aménagement en juillet 2008
 - Premiers terrains constructibles disponibles mi-2009



Michel-Edouard Leclerc et Eric Wuillai, D-G CBo Territoria – au Portail



➤ Une zone d'aménagement économique stratégique pour l'Ouest

Des procédures sur les zones d'aménagement qui progressent

- **Beauséjour à Sainte-Marie, ZAC de 78 hectares**
 - **Modification du PLU en avril 2008 : classement en zone constructible**
 - Consultation pour le choix du concessionnaire en cours
 - Démarrage des travaux d'aménagement début 2009
 - Premiers terrains constructibles mi-2009
 - 1 600 logements et équipements publics sur 10 ans



➡ **Une zone résidentielle stratégique pour le Nord**

Avancement des derniers programmes résidentiels

- **La résidence Hermione (Saint-Paul)**
 - 54 logements
 - Livraison en septembre 2008
- **La résidence Black Pearl (Saint-Paul)**
 - 41 logements
 - Livraison en octobre 2008



→ 65 % de réservation le 1^{er} jour de commercialisation des 2 programmes

- **La résidence Neptune (Saint-Gilles)**
 - 44 logements
 - Livraison en janvier 2009



➤ **CBo Territoria achève la construction de son patrimoine immobilier neuf et bien situé, au sein des quartiers d'ensemble qu'elle aménage**

La poursuite de la construction du patrimoine

Deux nouveaux chantiers dans l'immobilier professionnel

- **Les Cuves de La Mare (Sainte-Marie)**
 - Première tranche de 2 700 m² sur un potentiel de 10 000 m² de bureaux
 - Livraison en août 09 – premières réservations en cours

- **Bureaux pour GTOI (groupe Colas) – La Mare (Sainte-Marie)**

- 550 m² de bureaux
- Livraison en décembre 08



➤ **CBo Territoria poursuit la constitution de son patrimoine immobilier neuf et bien situé, au sein des quartiers d'affaires qu'elle développe**

Un patrimoine locatif diversifié, sécurisé et rentable

CBo Territoria propriétaire et gestionnaire de :

- **29 400 m² d'immobilier d'entreprise à la rentabilité élevée**
 - Taux de rendement brut : 9,1 %
 - Locaux commerciaux : 14 500 m²
 - Bureaux : 12 700 m²
 - Locaux d'activités : 2 200 m²
- **235 logements, soit 20 300 m², destinés à la cession à terme**
 - Taux de rendement brut : 5,4 %
 - Arbitrage financier prévu en fin de période de défiscalisation

➡ **Des taux de rendement locatif élevés**



Des revenus locatifs en forte progression

- **Immobilier Habitat**
 - 126 logements livrés fin 2007 et loués au 30 juin 2008
 - Un taux d'occupation global de 95 %
- **Immobilier d'Entreprise**
 - 3 900 m² de bureaux (op. La Turbine à La Mare) loués à 97%
 - Réservation de 1 500 m² sur l'opération Cour de Savanna par le SDIS (pompiers) et le Tribunal d'Instance (installation en 12/08)
 - Un taux d'occupation global de 90 % (hors réservations) sur les 29 400 m² en gestion

Loyers – M€	S1 2008	S1 2007	2007	2008 objectif initial
Entreprise	2,1	0,5	1,8	3,5
Habitat	0,5	0,4	0,8	1,5
Autres	0,4	0,3	0,6	0,5
TOTAL	3,0	1,2	3,2	5,5

➤ **Les loyers totaux 2008 seront supérieurs à l'objectif initial, et dépasseront le niveau de 6 M€**

Un patrimoine immobilier qui continue de se valoriser

CBo Territoria propriétaire d'un patrimoine immobilier de 159,6 M€

En M€	30/06/08	31/12/07	Variation
Immeubles de placement	51,6	50,1	+ 3 %
<i>Imm. Entreprise</i>			
<i>Imm. Habitat</i>	45,2	43,6	+ 4 %
<i>Terrains</i>	48,3	43,2	+ 12 %
Total	145,1	136,9	+ 6 %
Immeubles de placement en cours	14,5	5,2	+ 179 %
Total Immeubles de placement	159,6	142,1	+ 12 %

➤ **L'immobilier d'entreprise, première classe d'actifs du Groupe et orientation stratégique majeure, offre un rendement locatif élevé**

3 - RESULTATS SEMESTRIELS

au 30/06/2008



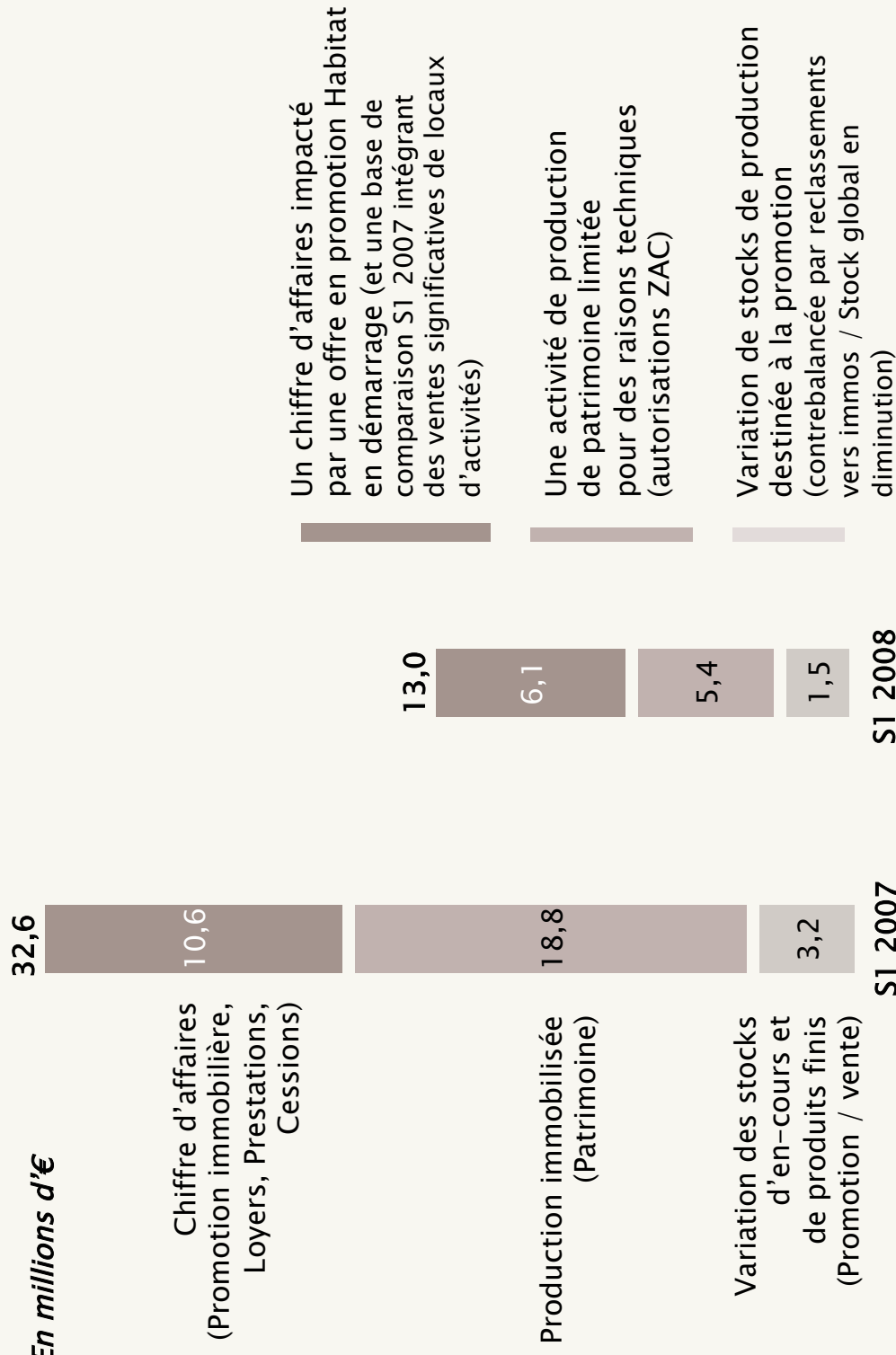
Un résultat net en progression de 9 % malgré un niveau global d'activité ponctuellement sous-pondéré

Compte de résultat consolidé (en millions d'€), normes IFRS

	S1 2008	S1 2007	Variation	
Produit des activités courantes	13,0	32,6	-60 %	• Recul du volume global d'activités (en investissements et promotion en démarrage)
Chiffre d'affaires	6,1	10,6	-42 %	• Le résultat opérationnel intègre une part grandissante de revenus d'activités récurrents (loyers)
Variation juste valeur et écarts d'acquisition	5,0	6,1	-17 %	• Défiscalisation des résultats en propre
Résultat opérationnel	6,0	8,2	-27 %	• Résultat net en croissance de 9 %
Résultat financier	(1,5)	(1,3)	/	
Impôts sur les résultats	0,5	(2,3)	/	
Résultat net	5,0	4,5	+ 9 %	
Résultat net Part du Groupe	4,8	4,8	-	

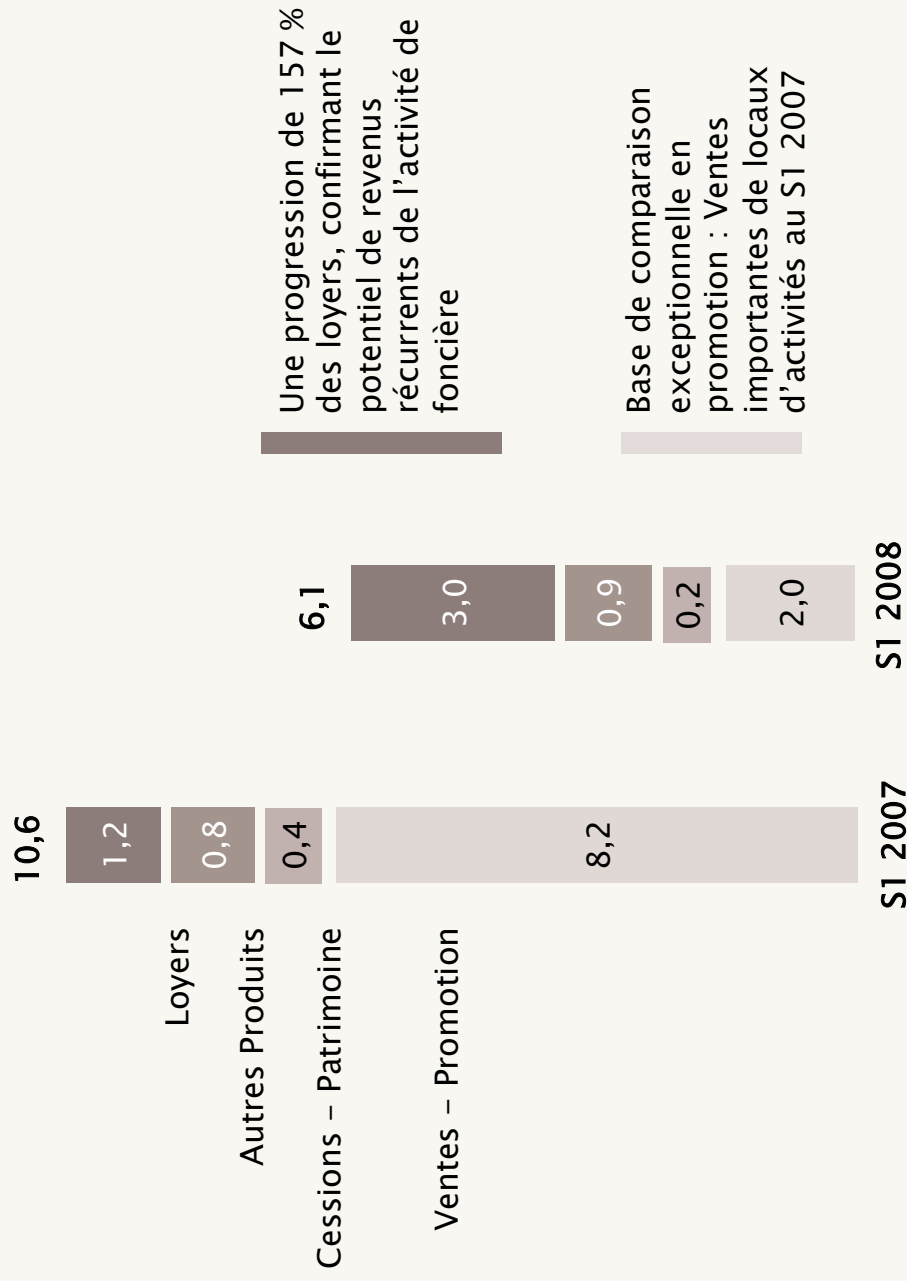
Un produit des activités courantes non représentatif sur le 1^{er} semestre 2008

En millions d'€



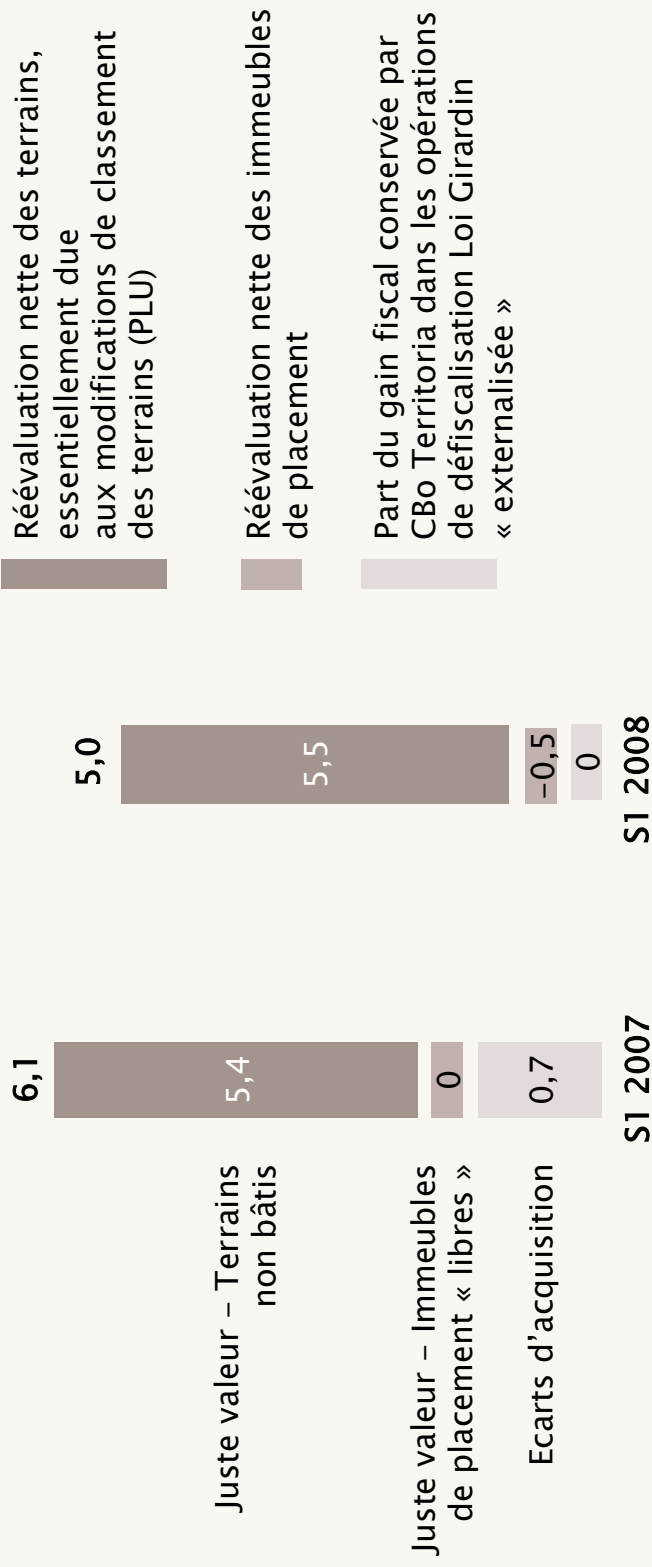
Un chiffre d'affaires porté par la forte croissance des loyers

En millions d'€



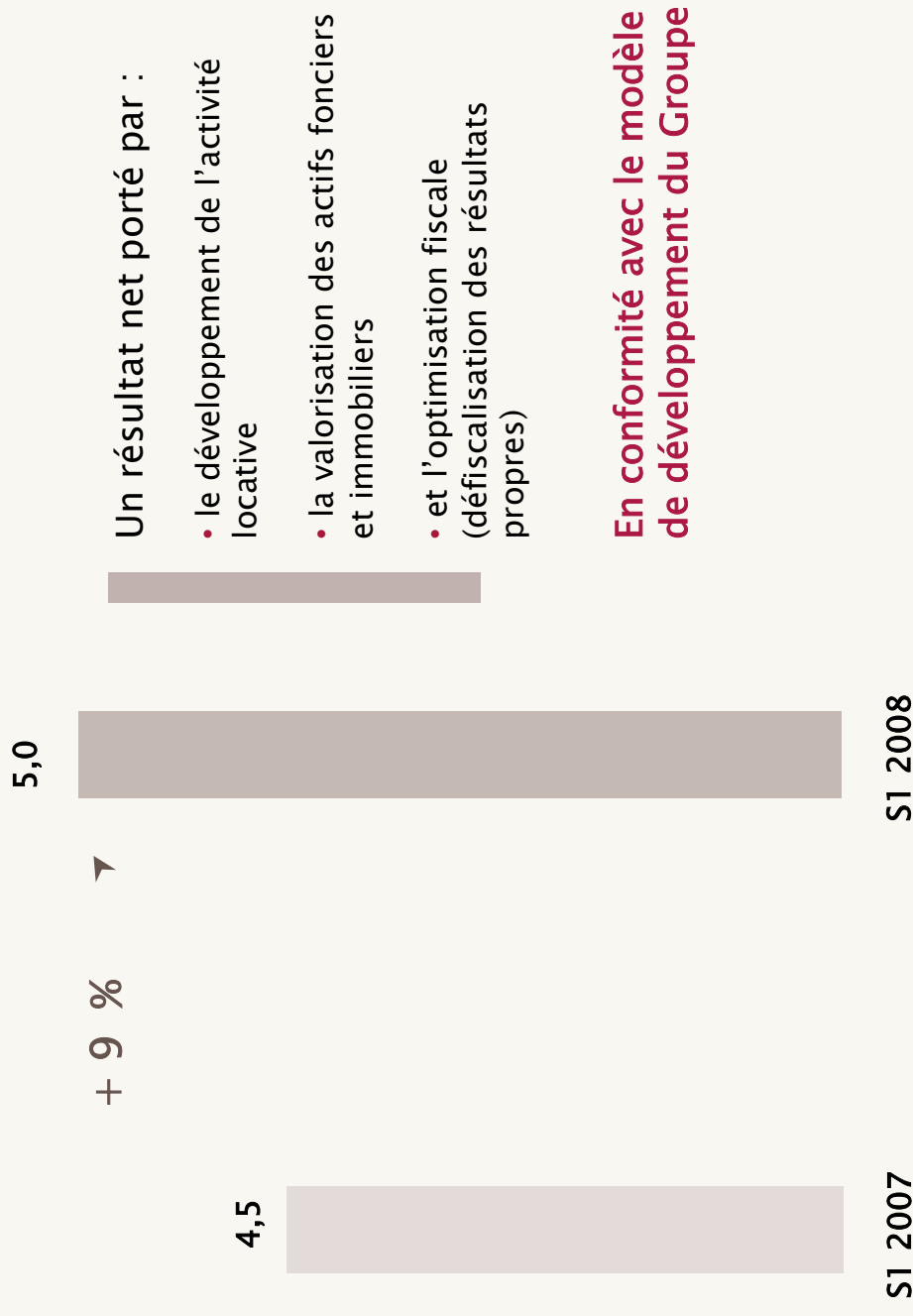
Une nouvelle progression de la juste valeur des actifs

En millions d'€



Un résultat net consolidé en hausse de 9 %

➤ *En millions d'€*



Une structure bilancielle équilibrée

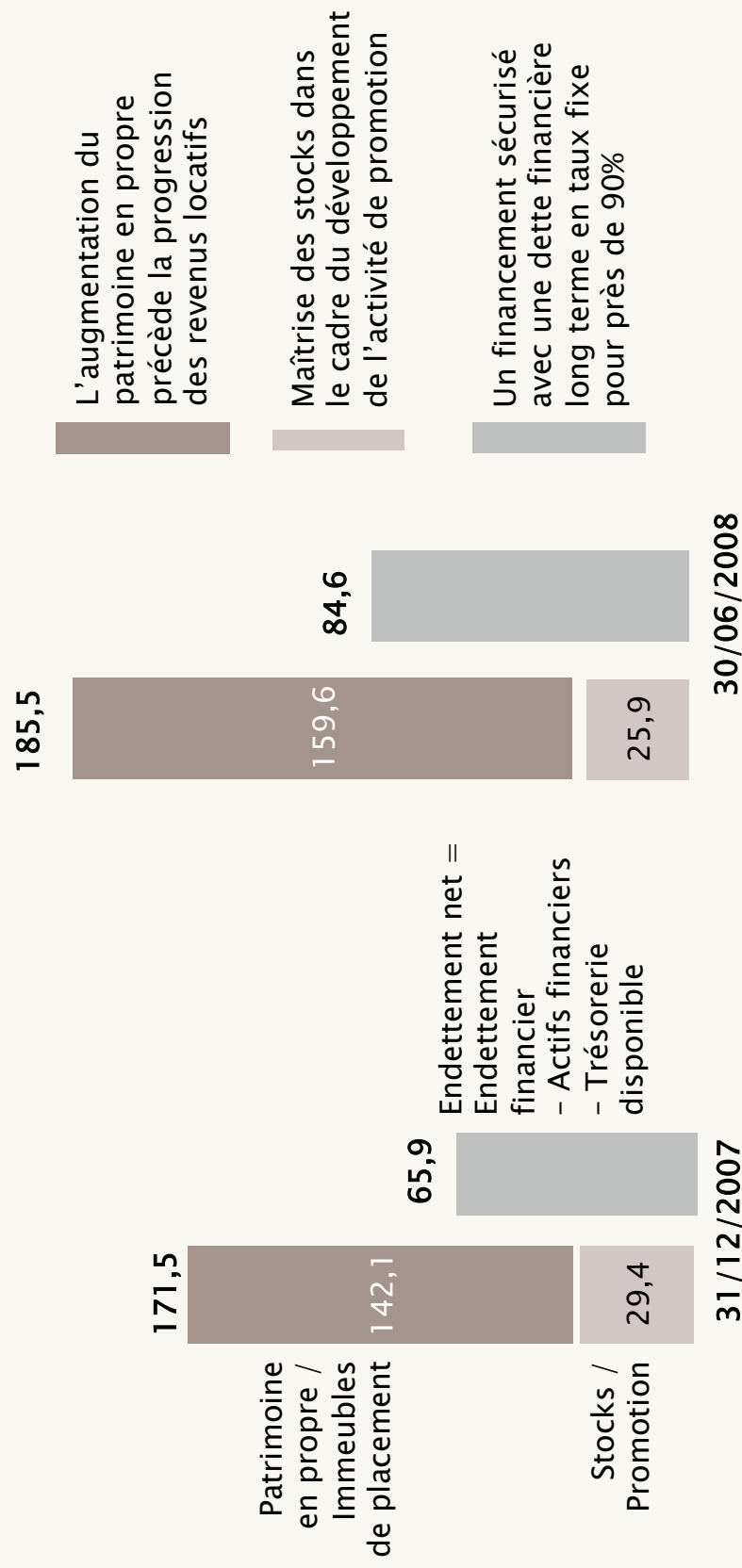
Bilan consolidé résumé (En M€), normes IFRS

	30/06/08	31/12/07	Passif	30/06/08	31/12/07
Actif					
Actif non courant					
Immeubles de placement	145,1	136,9	Capitaux propres	83,9	80,5
Immeubles de placement en cours	14,5	5,2	Groupe	2,7	2,5
Actifs financiers	11,1	11,0	Intérêts minoritaires		
Autres actifs	6,7	7,0	Passif non courant		
			Dettes financières	100,4	94,6
Actif courant			Impôts différés	13,6	14,1
Stocks et encours	25,9	29,4	Autres passifs non courants	0,2	0,2
Clients et autres débiteurs	10,7	12,7	Passif courant		
Disponibilités	21,8	42,0	Dettes financières	17,1	24,4
			Fournisseurs et autres débiteurs	17,7	27,6
Total actif	235,8	244,1	Autres passifs courants	0,2	0,3
			Total passif	235,8	244,1

➤ Une optimisation des crédits financiers court terme

Un endettement net à 46 % des actifs immobiliers

En millions d'€



4 - PERSPECTIVES



CBo Territoria un acteur particulier dans la promotion immobilière

- **Propriétaire du foncier qu'elle aménage, CBo Territoria :**
 - réalise des quartiers à vivre sur des sites exceptionnels,
 - apporte l'ensemble des services de proximité aux futurs habitants : équipements publics, commerces...
- Une offre diversifiée en promotion pour répondre aux différents segments de marché : parcelle viabilisée, appartement en collectif et semi-collectif, maison individuelle, mais avec des exigences de qualité identiques
- Des réseaux de commercialisation étendus et diversifiés pour :
 - la vente « assise » aux Réunionnais,
 - la vente « debout » vers les investisseurs métropolitains notamment en défiscalisation « Loi Girardin »,
 - ou encore la vente à des institutionnels (ex : AFL,...)

➤ CBo Territoria un acteur reconnu pour la qualité de ses réalisations

Un développement prudent de la promotion immobilière en Habitat

- Une demande soutenue durablement par la forte croissance démographique
- Un réel succès des journées portes ouvertes
- Démarrage des travaux au 2nd semestre 2008 sur les résidences Cassandra (34 logements vendus à un institutionnel) et O'Malley (55 logements) à Saint-Paul
- Portefeuille d'opérations de promotion immobilière en études portant sur un total de 262 logements, à Sainte-Marie et à Saint-Denis, secteurs où la demande est forte
- Commercialisation de parcelles viabilisées pour l'habitat individuel sur les ZAC en cours

➤ **Des développements prudents mais confortés par les premiers succès de l'offre en promotion Habitat**

L'aboutissement de la procédure ZAC sur le Portail à Saint-LEU

- **L'Eco-Parc d'activités Le Portail à Saint-Leu, ZAE de 30 hectares**
 - Démarrage des travaux d'aménagement au 3^{ème} trimestre 2008
 - Premiers terrains constructibles disponibles mi-2009
 - Cession d'un terrain de 8 300 m² à une structure de formation et d'insertion
 - Accord conclu avec les représentants de l'enseigne Leclerc pour la construction d'un hypermarché de 4 500 m² avec galerie commerciale en patrimoine CBo Territoria
 - Mise au point du projet de « retail park » adjacent à l'hypermarché

➤ **La mise en œuvre de l'opération du Portail, constitue le principal moteur de développement de l'immobilier d'entreprise à vocation patrimoniale sur les 5 années à venir**

Des avancées significatives dans l'aménagement

- **Sur les ZAC Beauséjour à Sainte-Marie (78 ha), Cap Austral à Saint-Pierre (30 ha) et Canne Mapou à Saint-Denis (10 ha)**
 - Approbation des traités de concession prévue fin 2008
 - Procédures d'autorisation et de déclaration au titre de la Loi sur l'eau en cours d'instruction
 - Lancement programmé des travaux de viabilisation au premier semestre 2009
 - Commercialisation des premiers terrains en lotissement début 2009

➤ **Vers un aboutissement des procédures administratives de ZAC qui va débloquer un foncier important pour la réalisation des programmes en promotion immobilière**

Des réalisations et projets significatifs dans le patrimoine

- Livraison au 3^{ème} trimestre 2008 de deux résidences au Parc de la Poudrière pour 95 logements avec un très grand succès des réservations locatives (65 % dès le 1^{er} jour de commercialisation)
- Livraison mi-2009 de la première tranche (2 700 m²) des bureaux « Cuves de La Mare » avec un potentiel de 10 000 m², premières réservations déjà enregistrées pour 500 m²
- Signature avec l'enseigne Leclerc pour l'implantation d'un hypermarché de 4 500 m² en 2010 sur l'Eco-Parc d'activités du Portail.
Autres contacts en cours pour près de 16 000 m² (commerces, entrepôts)
- Nombreux contacts établis avec les acteurs économiques en vue de projets immobiliers

➤ **Une activité de foncière en plein essor grâce notamment à la ZAE de l'Eco-Parc du Portail**

Conclusion

- Développement d'un patrimoine neuf, diversifié, rentable et avec un fort potentiel de valorisation
- Un développement prudent et une offre diversifiée en promotion immobilière résidentielle, génératrice de capacités de financement
- Confirmation de la capacité opérationnelle et financière à mettre en œuvre les axes stratégiques de développement
- CBo Territoria, acteur global de l'immobilier sur un territoire à forte croissance



Conclusion

**CBo Territoria,
acteur incontournable du développement immobilier
sur le département français le plus dynamique,
l'Île de La Réunion.**



Calendrier et contact

➤ **Calendrier**

- **Annonce des résultats annuels 2008 le 17 mars 2009**
- **Assemblée Générale mai 2009**

➤ **Contact**

- **Jérôme Burgaud – DAF**
- **contact@cboterritoria.com**



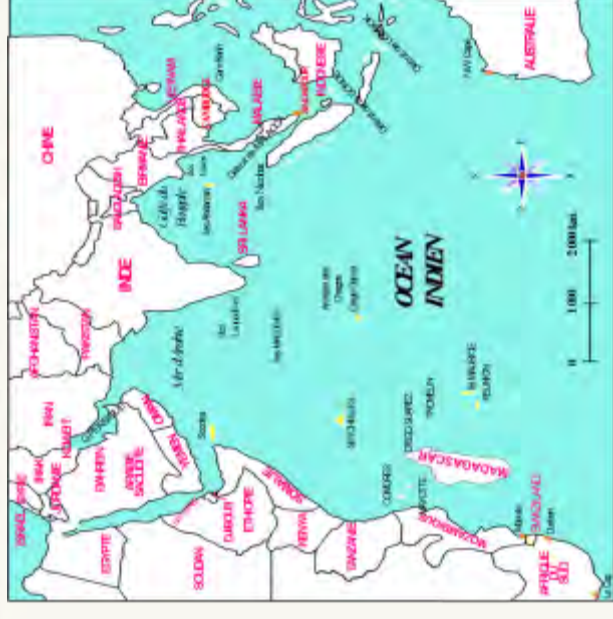
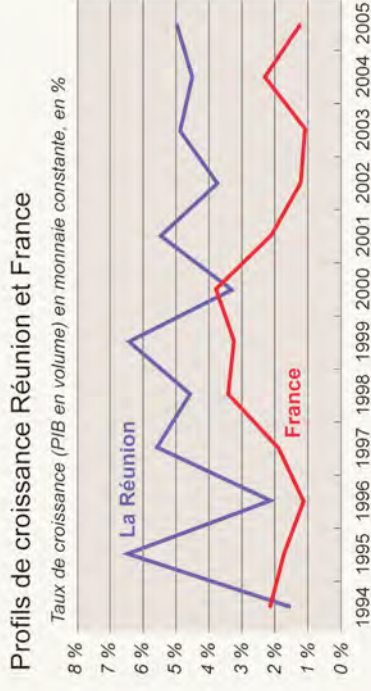
ANNEXES

La Réunion, le département français le plus dynamique



La Réunion : le département français le plus dynamique

- Une croissance forte : 4,4% en moyenne sur les 10 dernières années, contre 2,4% pour la France métropolitaine
- Un portail sur l'Océan Indien : position géostratégique entre l'île Maurice, Madagascar et l'Afrique du Sud
- Une économie moderne, tournée vers l'avenir :
 - Prépondérance du tertiaire : 80% des actifs
 - Un niveau d'investissement soutenu de tous les acteurs économiques (entreprises, ménages, secteur public)
- Un foncier rare : concentration des activités humaines sur 40% d'un territoire (750 hab./km²) soumis aux contraintes :
 - Protection des terres agricoles
 - Protection des espaces naturels et du lagon
 - Des besoins importants pour l'habitat et les activités économiques



La Réunion : une population jeune et en forte croissance

- **784 000 habitants en 2006 dont 56% < 30 ans**
- **Une population estimée à près d'1 million d'habitants en 2030**
 - Un taux de fécondité encore élevé (2,45 contre 1,9 en métropole en 2006)
 - Des flux migratoires maîtrisés

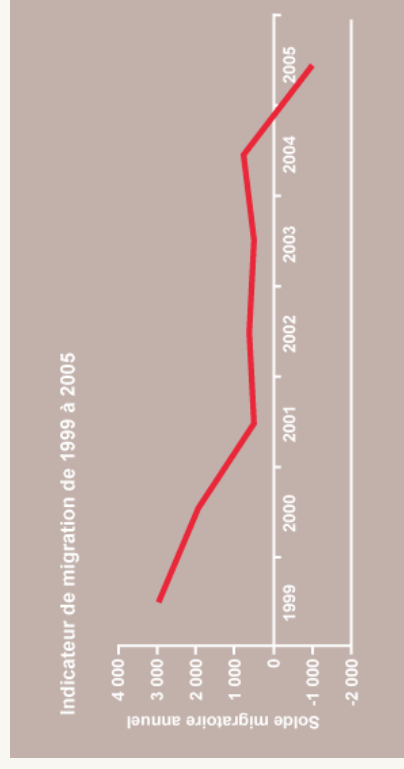
- **Un pouvoir d'achat par habitant le plus élevé de la zone Sud Océan Indien**

- Le salaire moyen annuel net réunionnais s'élève à 14 815 € en 2006 contre 16 552 € pour la Métropole

- **Décohabitation et vieillissement de la population accentuent les besoins de logements**

➔ Un besoin de 9 000 logements nouveaux par an

	EST	NORD	OUEST	SUD	La Réunion*
Population					
1999	101 700	176 400	179 800	248 300	706 200
2000	103 400	178 000	182 900	252 500	716 800
2005	113 000	187 000	200 300	275 500	775 900
2010	122 300	194 900	217 200	298 000	832 500
2015	131 700	201 600	234 000	320 600	887 900
2020	141 100	206 900	250 200	342 500	940 600
2025	149 900	210 400	265 000	362 900	988 300
2030	158 100	212 100	278 000	380 900	1 029 100
Augmentation de 1999 à 2030 en %	56 400 55,5 %	35 700 20,2 %	98 200 54,6 %	132 600 53,4 %	322 900 45,7 %
Poids des zones en 2030 (%)	15,4 %	20,6 %	27,0 %	37,0 %	100,0 %
Répartition de l'augmentation (%)	17,5 %	11,1 %	30,4 %	41,1 %	100,0 %



La Réunion : un tissu économique en plein essor

- Une augmentation du nombre d'entreprises de 8,3% en 2006 contre 5,6% en 2005
 - 31 763 entreprises au 1^{er} janvier 2006 :
+ 2 157 entreprises créées (solde net)
- 3 500 emplois nets créés par an

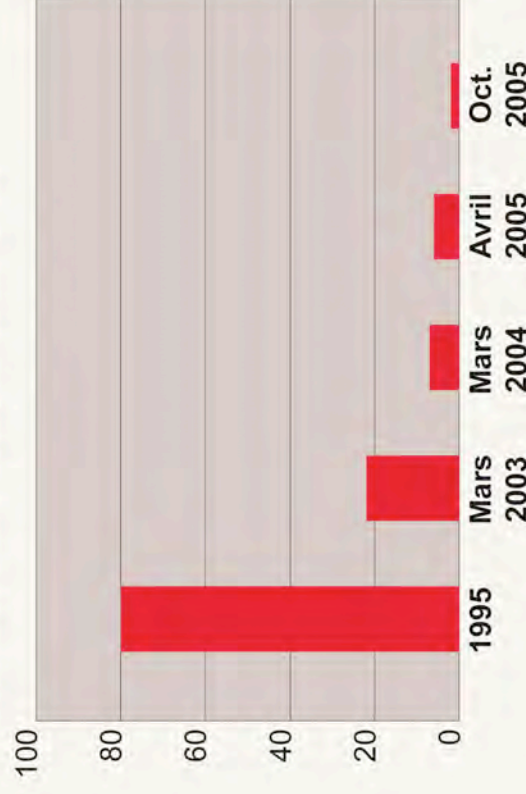
Un besoin en zones d'activités de 30 ha en moyenne annuelle



Une pénurie de foncier aménagé à vocation économique faute de politiques publiques fortes

➡ Retard dans l'offre de foncier et de locaux professionnels

Surface (en Ha) des terrains immédiatement disponibles et aménagés pour les entreprises



Source : AGORAH site immo.agorah.com