

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES

08



ILE DE LA RÉUNION - VENDREDI 12 JUIN 2009 - FRANCHE-TERRE

01
CBo Territoria

02
Faits marquants 2008

03
Résultats annuels 2008

04
Perspectives

01

CBo Territoria

Un « ACTEUR GLOBAL » à la croissance rentable

Propriétaire d'un foncier exceptionnel (3 300 ha), CBo Territoria :

- **aménagement des quartiers résidentiels et d'affaires**
sur des sites stratégiques
 - **participe à la réalisation de services de proximité** (équipements publics, commerces)
 - **répond à une clientèle diversifiée**
 - les particuliers (locataires, investisseurs...)
 - les entreprises (bureaux, commerces, locaux d'activité...)
 - les acteurs institutionnels (bailleurs sociaux, EPHAD...)
 - les acteurs publics (collectivités, tribunal, pompiers...)
- Facteur clé de différenciation et de réussite commerciale
- Offre sans concurrence sur le département
- Pondération des effets de cycle

CBo Territoria est devenu l'acteur de référence dans l'immobilier en 3 ans



Un « ACTEUR GLOBAL » à la croissance rentable

- **CBo Territoria se développe en tant que Promoteur et Foncière**
Conformément à sa stratégie
- **Avec une offre diversifiée** : parcelles viabilisées, appartements en collectif et semi-collectif, maisons individuelles, bureaux, locaux commerciaux et d'activités...
Adaptation de l'offre aux opportunités de marché
- **Avec des réseaux de commercialisation étendus** :
 - la vente « assise » aux Réunionnais
 - la vente « debout » vers les investisseurs métropolitains (défiscalisation « Loi Girardin »)
 - la vente à des institutionnels (ex : AFL,...)
 - la location via sa filiale CBo Gestion ImmobilièreOptimisation de la commercialisation

Des atouts clés pour traverser la zone de turbulence en maintenant une croissance rentable



Notre 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



Les indicateurs clés de la croissance rentable

- **Nouvelle revalorisation des actifs immobiliers de 8 M€ : + 5 %**
 - Déblocage de terrains aménageables (ZAC)
 - Reconnaissance d'un patrimoine locatif rentable
- **Doublement des revenus locatifs à 6,3 M€ : + 106 %**
 - Dont 65 % sont des loyers d'immobilier d'entreprise
 - Avec une rentabilité élevée à 9,0 % (brute)
- **Carnet de commande en promotion Habitat à 19 M€**
- **Une hausse du Résultat Net à 14,6 M€ : + 20 %**
- **Un dividende proposé à 0,06 € / action : + 20 %**





02

Faits marquants 2008

Promotion

Mise en chantier de 131 logements en promotion

- **Résidence Cabestan (Saint-Paul) 42 logements**
 - Taux de commercialisation de 72 % - vente en réseaux
 - Achèvement prévu au 3^{ème} trimestre 2009
- **Résidence Cassandra (Saint-Paul) 34 logements**
 - Opération vendue à la Foncière Logement (AFL)
 - Achèvement prévu au 4^{ème} trimestre 2009
- **Résidence O'Malley (Saint-Paul) 55 logements**
 - Taux de commercialisation de 42 % - vente en réseaux
 - Livraison prévue en fin d'année 2009



- **Lancement de 27 villas Libertalia 2 à Saint-Paul**
 - Début des travaux au 2^{ème} trimestre 2009
 - Livraison prévue au 4^{ème} trimestre 2009 et 1^{er} trimestre 2010
 - Taux de pré-commercialisation de 53 % sur la tranche 1 (15 villas)
 - Opération qui signera l'achèvement du Quartier de la Poudrière (400 logements) développé par CBo Territoria
- **Etudes de permis de construire sur 262 logements, sur des secteurs à forte demande**



Un carnet de commande Habitat 2008 à 19 M€

	2007	2008
Nombre de logements mis en chantier	40 logements	131 logements
Nombre de logements livrés	33 logements	7 logements
Nombre de logements vendus (VEFA)	34 logements	50 logements
Chiffre d'affaires ventes fermes	8,5 M€	11,1 M€
Nombre de logements réservés	34 logements	90 logements
Carnet de commande	7,5 M€	19,0 M€
Logements achevés, non vendus au 31/12	19	0

**Un développement assuré dans un cadre prudentiel**

- **Eco-Quartier Beauséjour à Sainte-Marie, ZAC de 78 hectares :**
 - 2 000 logements et équipements publics sur 10 ans
 - Une approche environnementale de l'urbanisme (séminaire d'experts)
 - Une zone résidentielle stratégique pour le Nord
 - Avril 2008 : modification du PLU en zone constructible
 - Décembre 2008 : CBo Territoria nommée concessionnaire

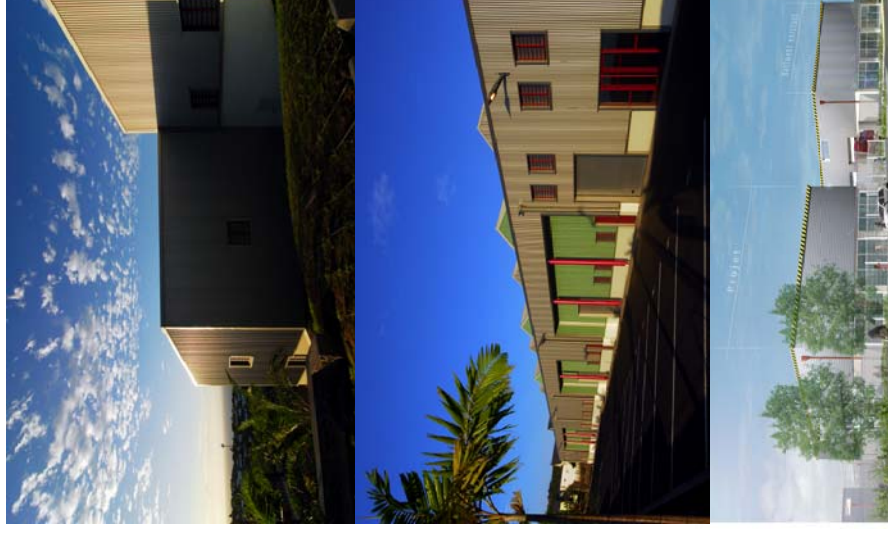


Un avancement administratif et opérationnel, source de valorisation et de développement de la promotion immobilière en Habitat



Deux programmes immobiliers

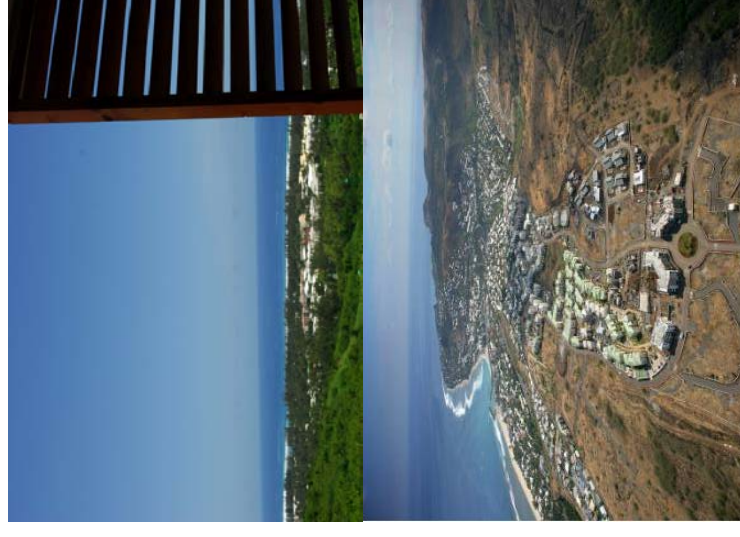
- **Les Ateliers du Trapèze (Saint-Gilles)**
 - 1 900 m² de locaux d'activités
 - Commercialisation : 50 % vendus, 25 % en option
 - Livraison au 4^{ème} trimestre 2008
- **Chantier Les Figuiers 2 à La Mare (Sainte-Marie)**
 - 500 m² de locaux d'activités
 - Opération réalisée sur mesure / VEFA à 100 % à la société Bourbon Froid
 - Livraison au 4^{ème} trimestre 2009




Mairie des Figuiers II
Vue perspective depuis la rue André Lamy
Octobre 2008

Deux ventes de terrains pour 3,1 M€ à des acteurs institutionnels

- **ZAC du Portail (Saint-Leu)**
 - 8 300 m² de terrain
 - Centre de formation pour personnels handicapés
 - Promesse de vente octobre 2008
- **Le Mont Roquefeuil (Saint-Paul)**
 - 7 000 m² de terrain
 - Résidence pour personnes âgées avec DOMUSVI
 - Promesse de vente septembre 2008



 **La reconnaissance de notre savoir-faire par des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage**



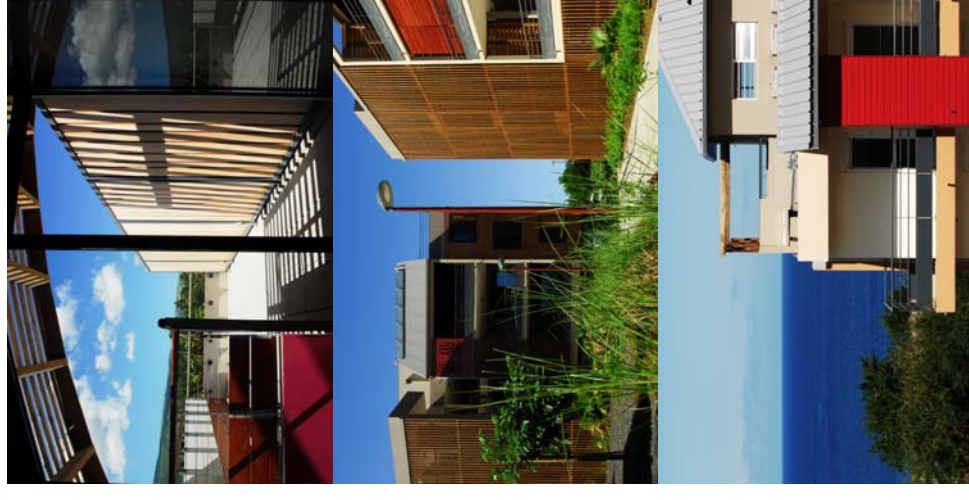
02

Faits marquants 2008

Foncière

Avancement des programmes – 139 logements

- **Résidence Hermione (Saint-Paul)**
 - 54 logements
 - Livraison en septembre 2008
 - Défiscalisation « externalisée »
 - Taux de location : 100 %
- **Résidence Black Pearl (Saint-Paul)**
 - 41 logements
 - Livraison en octobre 2008
 - Défiscalisation « externalisée »
 - Taux de location : 100 %
- **Résidence Neptune (Saint-Gilles)**
 - 44 logements
 - Défiscalisation CBo Territoria en interne
 - Livraison en mars 2009



CBo Territoria achève la construction de son patrimoine immobilier neuf et bien situé, au sein des quartiers à vivre qu'elle aménage



L'Eco-Parc d'activités Le Portail à Saint-Leu, ZAE de 30 ha

- Zone stratégique en bordure de la Voie Express des Tamarins livrée en septembre 2009
- Démarrage des travaux d'aménagement en juillet 2008 – mise à disposition mi 2009
- Un potentiel de 80 000 m² de SHON à construire dont 50 000 m² en patrimoine
- Signature d'un accord cadre pour la réalisation par CBo Territoria d'un hypermarché Leclerc de 4 800 m² de surface de vente et 3 000 m² de boutiques (17 000 m² de shon)
- Pré-commercialisation d'une jardinerie de 1 800 m² shon



Très fortes demandes confirmées sur l'Eco-Parc d'activités du Portail ce qui constitue l'un des moteurs de développement de la Foncière

Développement continu du Quartier de La Mare (Sainte-Marie) : un potentiel de 30 000 m²

- Nouveau chantier « les Cuves de La Mare »
 - Première tranche de 2 700 m²
 - Livraison à partir d'août 2009
 - 770 m² déjà réservés et 1 500 m² en option
- Livraison de bureaux pour GTOI (Groupe Colas)
 - 550 m² de bureaux loués
 - Livraison en décembre 2008



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



- Une progression des revenus locatifs de 106 % en 2008

Loyers (HC) - M€	2008	2007	Taux de variation
Entreprise	4,0	1,8	125 %
Habitat	1,5	0,7	111 %
Autres	0,8	0,6	40 %
TOTAL	6,3	3,1	106 %

- Les actifs d'immobilier d'entreprise génèrent 65 % des revenus locatifs totaux dont
 - 41 % de baux avec des filiales de grands groupes
 - 30 % de locataires issus du secteur public et para public



Doublement des revenus locatifs témoignant du succès de l'offre



CBo Territoria propriétaire et gestionnaire au 31 décembre 2008 de :

- **330 logements, soit 27 700 m², destinés à la cession à terme**
 - Taux de location : 95 %
 - Arbitrage financier prévu en fin de période de défiscalisation
 - Taux de rendement brut : 5,4 %
- **30 100 m² d'immobilier professionnel diversifié à la rentabilité élevée**
 - Taux de location : 97 %
 - Locaux commerciaux : 14 500 m²
 - Bureaux : 13 300 m²
 - Locaux d'activités : 2 300 m²
 - Taux de rendement brut : 9,0 %

**Une forte rentabilité
et des perspectives de valorisation importantes**



Foncière Progression de la valeur des actifs patrimoniaux

- Un portefeuille d'immeubles de placement valorisé à 183,7 M€

En M€		31/12/08	31/12/07	Variation
Immeubles de placement	<i>Imm. Entreprise</i>	56,7	50,1	+ 13 %
	<i>Imm. Habitat</i>	61,7	43,6	+ 42 %
	<i>Terrains</i>	52,5	43,2	+ 22 %
	Total	171,0	136,9	+ 25 %
Immeubles de placement en cours		12,7	5,2	+ 147 %
<i>Total</i>		<i>183,7</i>	<i>142,1</i>	<i>+ 29 %</i>

Une progression de 42 M€ (+ 29 %) répartie en :

- 34 M€ d'investissements nouveaux
- 8 M€ de revalorisation nette (progression de la juste valeur)



Un positionnement de Foncière-Développeur

La qualité exceptionnelle de nos actifs fonciers

- Dans un département à fort développement économique
- Et au foncier aménagé rare

Combinée à notre stratégie de développement

- Ainsi qu'à notre savoir-faire reconnu
- Et à nos réseaux de distribution

**Garantit le développement de notre activité
de promoteur / développeur / investisseur
et la valorisation durable de nos actifs patrimoniaux**



03

Résultats annuels 2008

Un résultat net 2008 en hausse de 20 %

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

	2008	2007	Variation
Chiffre d'affaires	20,3	22,4	-9 %
Résultat de l'activité	7,5	3,7	+101 %
Variation juste valeur et écarts d'acquisition	13,3	13,7	-3 %
Résultat opérationnel	20,5	17,4	+18 %
Résultat financier	(3,7)	(2,3)	/
Impôts sur les résultats	(2,1)	(2,9)	/
Résultat net	14,6	12,3	+20 %
Résultat net Part du Groupe	13,8	12,5	+11 %

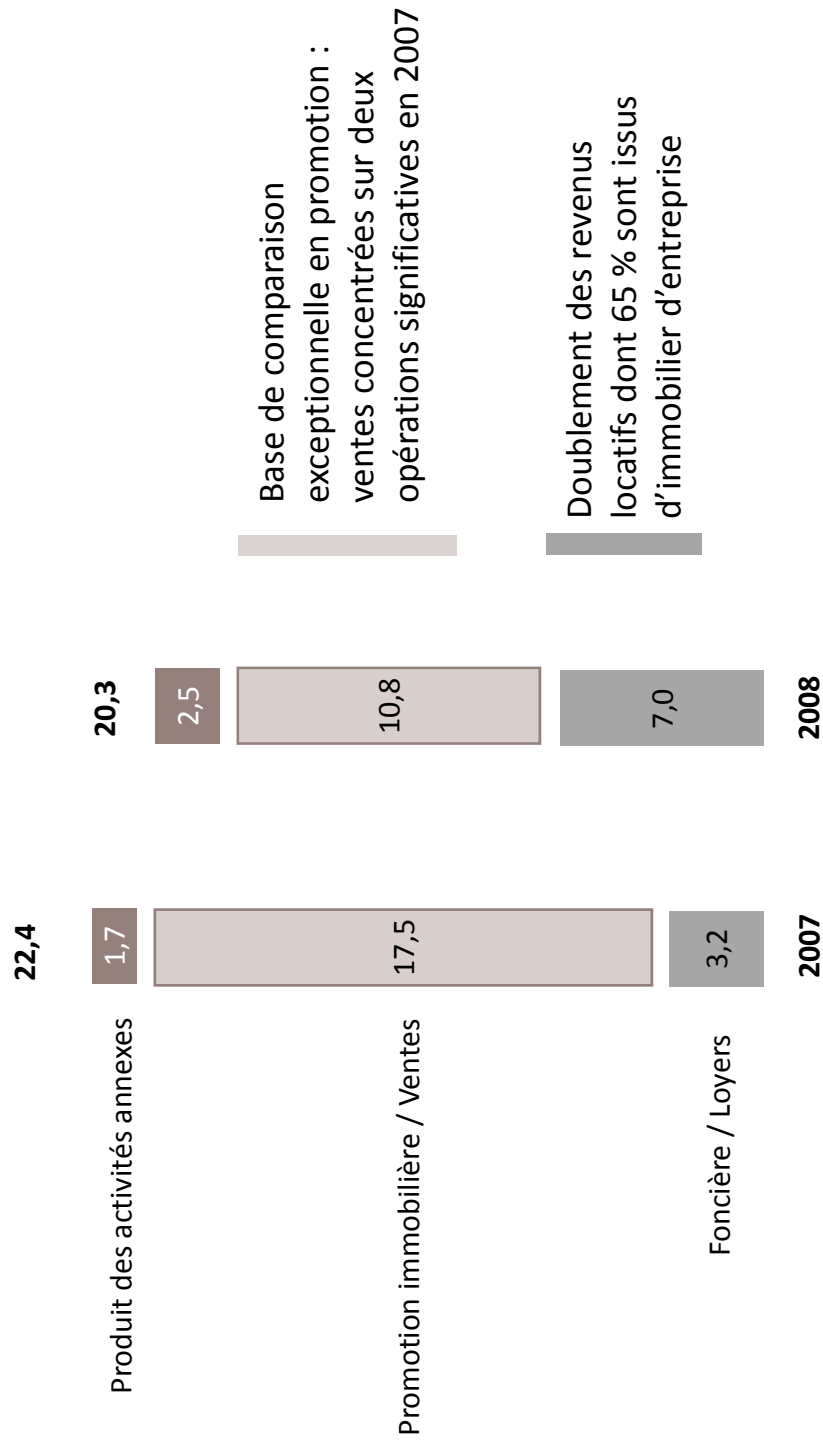
**UN RÉSULTAT NET
EN CROISSANCE DE 20 %**

- Résultat financier : une évolution cohérente avec le développement du patrimoine
- Impôts : une défiscalisation des résultats en propre pour un impôt réduit



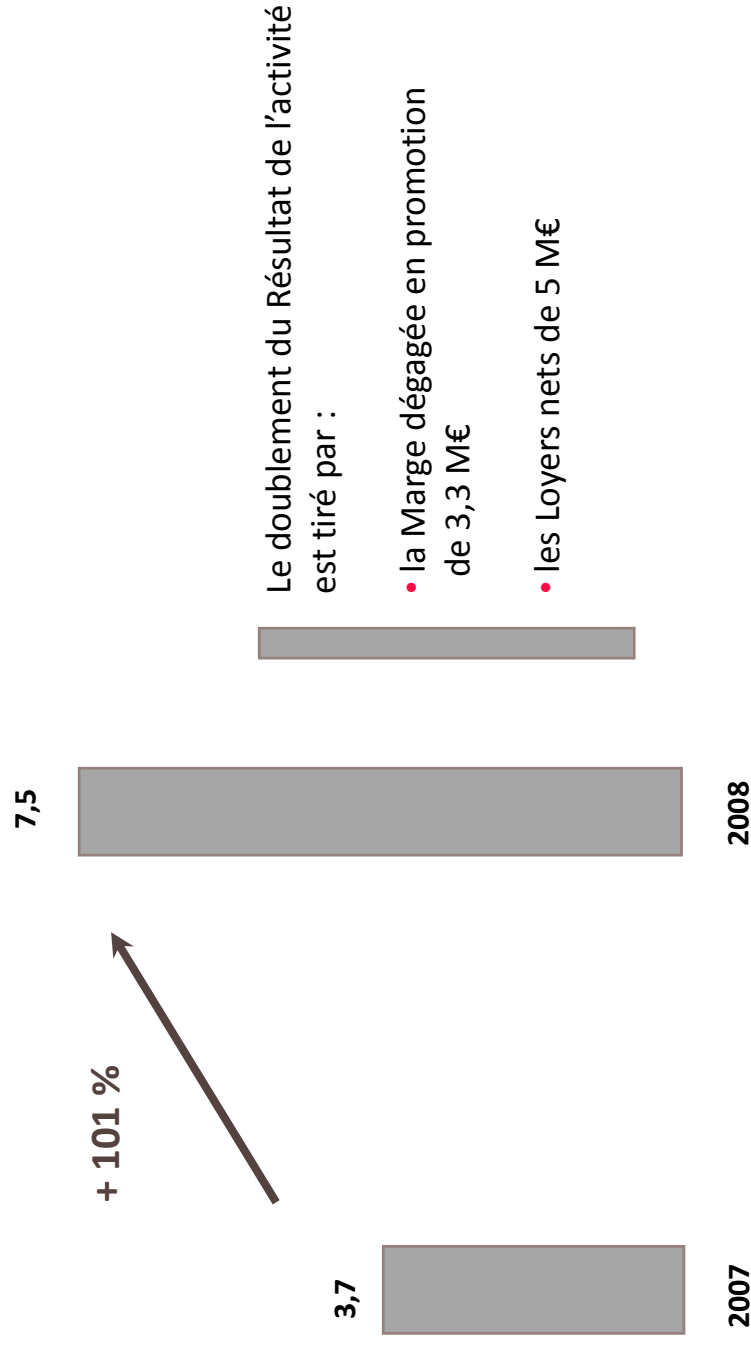
Un chiffre d'affaires porté par la forte croissance des loyers

En millions d'€



Un résultat de l'activité en hausse de 101 %

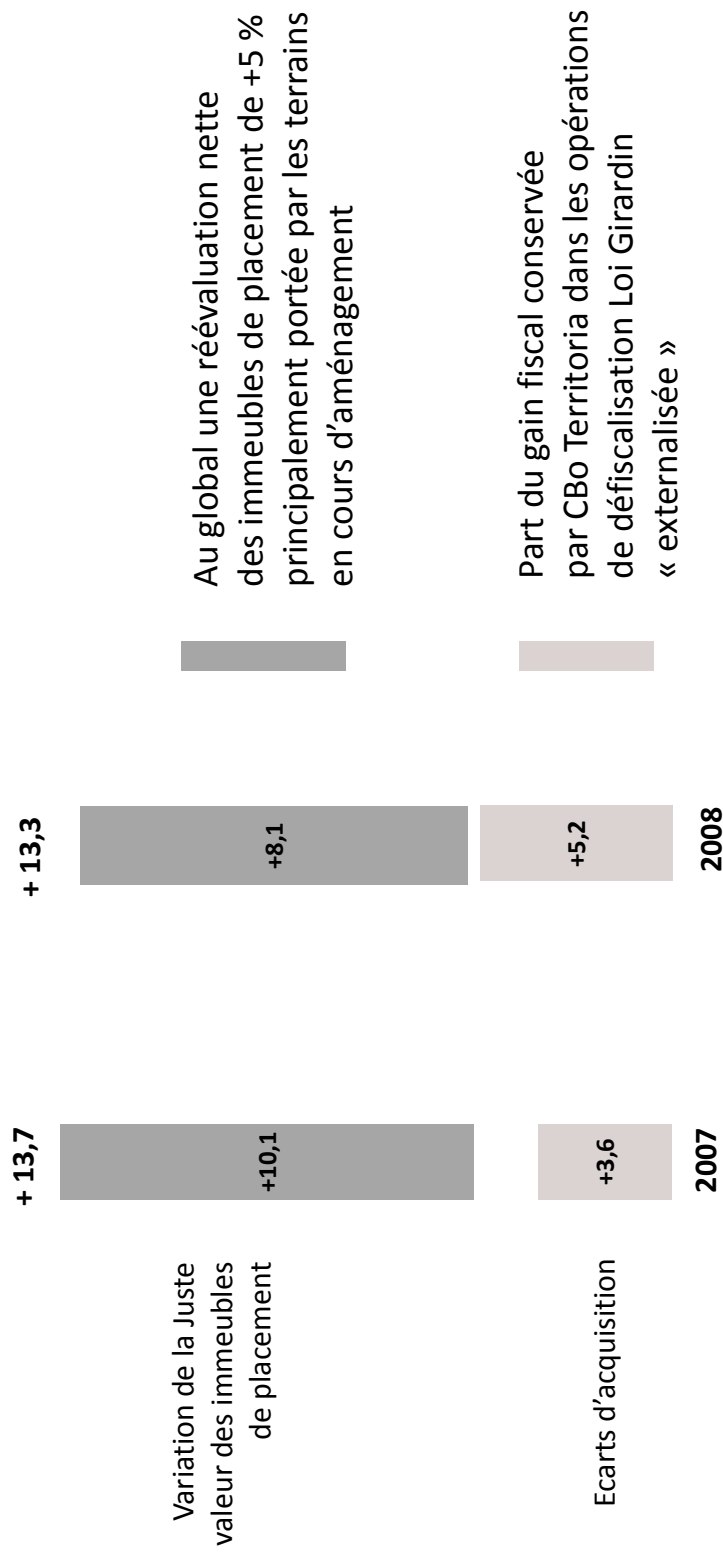
En millions d'€



Résultat de l'activité = Marge en promotion + Loyers nets de charges immobilières – Frais de structure nets +/- Résultats des activités annexes

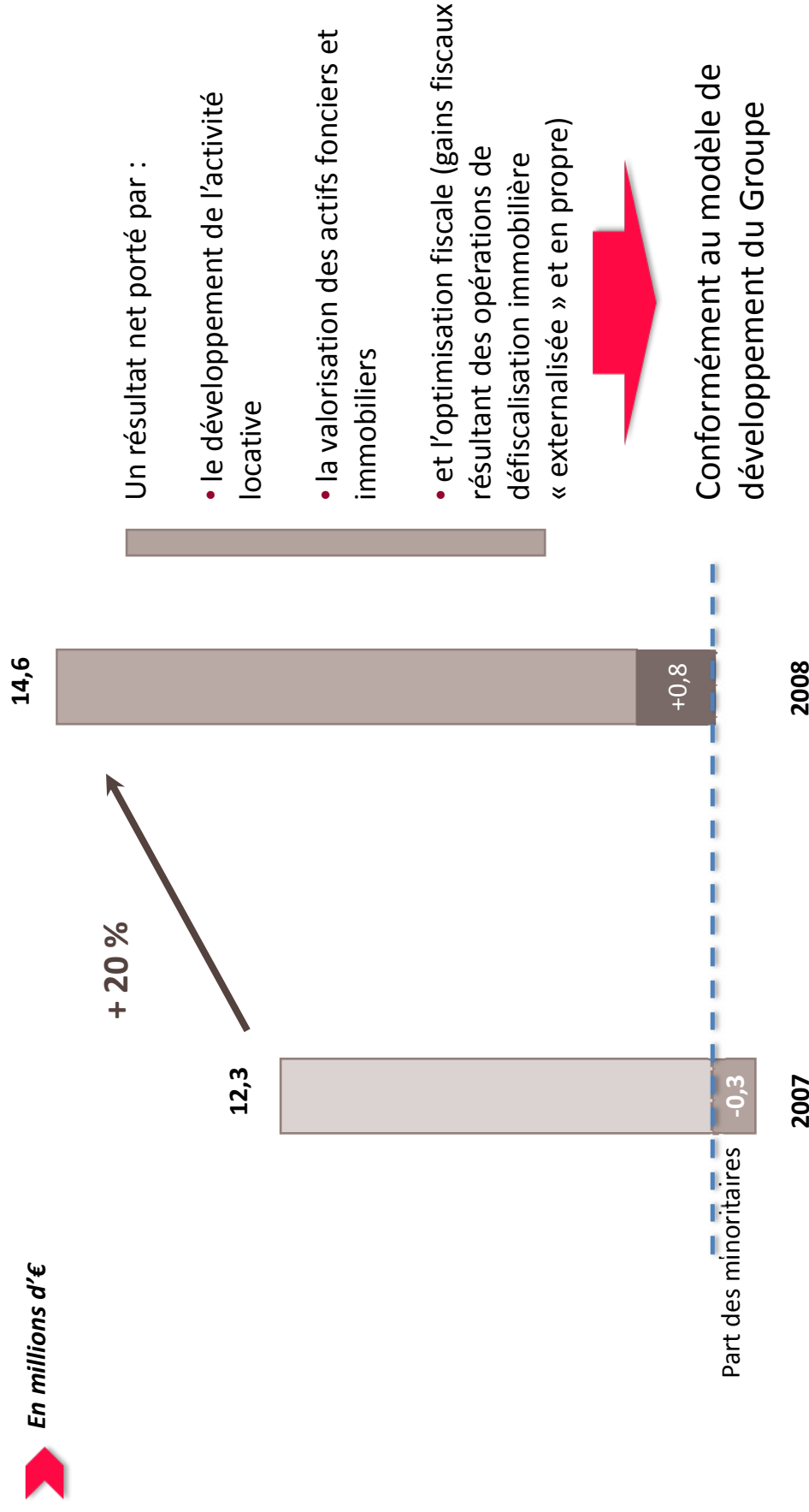
Nouvelle revalorisation significative des actifs

En millions d'€



Un résultat net consolidé en hausse de 20 %

En millions d'€



Une structure bilancielle équilibrée et solide

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

Actif	31/12/08	31/12/07
Actif non courant	171,0	136,9
Immeubles de placement		
Immeubles de placement en cours	12,7	5,2
Actifs financiers	10,3	11,0
Autres actifs	7,2	7,0
Actif courant	26,4	29,4
Stocks et encours		
Clients et autres débiteurs	13,1	12,7
Trésorerie et équivalents	30,2	42,0
Total Actif	270,9	244,1

Passif	31/12/08	31/12/07
Capitaux propres	92,0	80,5
Groupe	3,3	2,5
Intérêts minoritaires		
Passif non courant	123,3	94,6
Dettes financières MLT	16,5	14,1
Impôts différés		
Autres passifs non courants	0,1	0,2
Passif courant	7,6	24,4
Dettes financières CT		
Fournisseurs et autres débiteurs	27,7	27,6
Autres passifs courants	0,4	0,3
Total Passif	270,9	244,1

Des capitaux propres de 95 M€, avec en contrepartie des actifs immobiliers de qualité, évalués par expertise indépendante

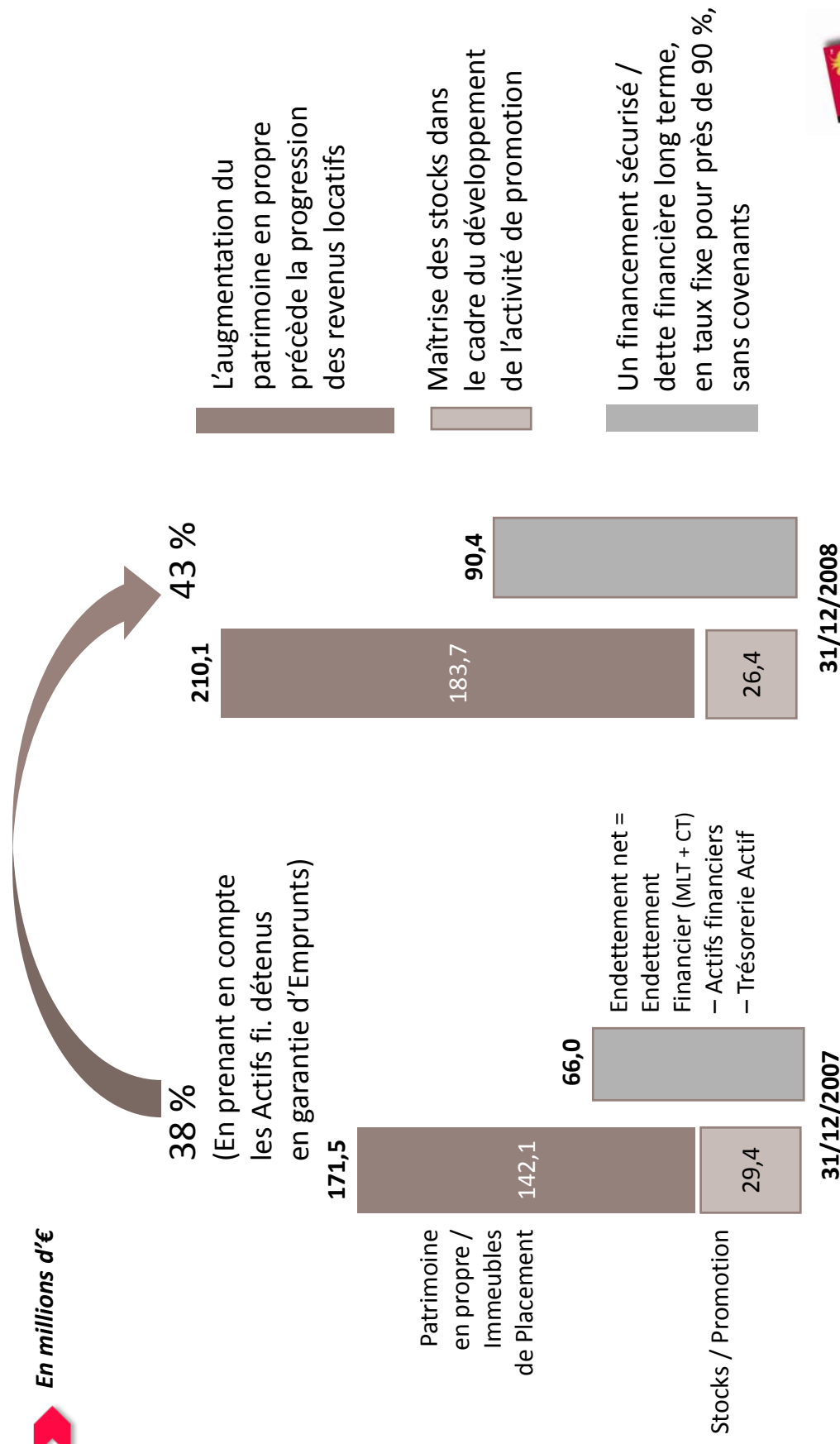
Une dette financière, longue et sécurisée

Une trésorerie nette disponible de 23 M€



Un endettement net limité à 43 % des actifs immobiliers

En millions d'€



Un positionnement de Foncière-Développeur

- Une trésorerie nette disponible de 23 M€ permettant d'assurer le portage des développements fonciers et opérations immobilières en cours
- Des perspectives significatives de cash flow dans la promotion en 2009 qui vont renforcer la capacité de financement des investissements patrimoniaux

 **Pas d'obstacle financier pour réaliser le plan d'activités et de développement 2009**



04

Perspectives

La crise : un plan de relance du BTP à La Réunion

Comme en Métropole, le secteur du BTP à la Réunion bénéficie de l'attention des pouvoirs publics

- **Un plan départemental de relance du BTP**
 - Accélération des procédures administratives à l'initiative de la Préfecture (ZAC, Permis d'aménager, Loi sur l'eau...)
 - Lancement des travaux d'infrastructure structurants indispensables aux opérations immobilières : stations d'épuration, équipements publics....
 - Relance du logement social (30 à 40 % des programmes de construction à réaliser par CBo Territoria dans ses opérations d'aménagement)
- **Adoption de la LODEOM : nouvelle visibilité, nouveaux produits**
 - Période de transition sur la Loi Girardin
 - Nouveau dispositif de défiscalisation : « Scellier DOM » à 40 % (vs 25 % en Métropole)



De nouvelles opportunités pour CBo Territoria



L'aménagement : 130 ha de terrains débloqués

ZAC : Beauséjour (78 ha), Cap Austral (30 ha), Roche Café (14 ha)

- Approbation des traités de concession sur Beauséjour et Cap Austral (avril 2009) et sur Roche Café (prévue fin juin 2009)
- Arrêtés préfectoraux au titre des procédures d'autorisation et de déclaration
« Loi sur l'eau » attendus pour mi 2009

Permis d'aménager Vert Lagon (8 ha), accordé (avril 2009), 280 logements

130 ha de terrains débloqués
pour la réalisation des programmes en promotion immobilière
et la vente de parcelles en lotissement

Progression de la juste valeur du foncier
et potentiel de cash flow important dès 2010



La promotion en terrains : un fort cash flow dès 2009

Diversification avec la vente de terrains à bâtir pour accélérer la génération de cash flow

- Vente de terrains pour de l'habitat individuel sur des secteurs à forte demande :
 - 2009/2010 : forte croissance de l'offre
 - À 3/4 ans : un potentiel de 300 parcelles à vendre
- Cession de foncier aménagé par CBo Territoria pour le logement social
 - Un débouché rapide générateur de trésorerie nette



Un objectif global de chiffre d'affaires pour 2009 de 12 M€

Un débouché sécurisé, rapide et rentable pour CBo Territoria, propriétaire et aménageur de son foncier



La promotion Habitat : montée en puissance

Un fort développement des programmes immobiliers en promotion

- 2009 : livraison de 131 logements (Cabestan, Cassandra et O'Malley)
- 2010 : un portefeuille de 262 logements en projet

-> Sur des secteurs à forte demande : Sainte-Marie, Saint-Denis et Saint-Paul



Un objectif de chiffre d'affaires pour 2009 de 20 M€

 **Un développement dynamique mais prudent
dans un contexte moins concurrentiel**



➤ Une diversification de la nature des opérations pour accroître le cash flow

➤ Un objectif de chiffre d'affaires en promotion de 32 M€ (x 3)

➤ Un niveau de cash flow significatif destiné à financer l'aménagement et l'investissement patrimonial

La Foncière : des projets sur un marché porteur

- **Un objectif de revenus locatifs bruts en 2009 de 8,5 M€ en progression de 35 %**
- **Des projets identifiés sur les Quartiers d’Affaires**
 - **Les Cuves de La Mare : Un potentiel de 10 000 m² de bureaux**
 - Livraison de la première tranche de 2 700 m² en septembre 2009
 - Taux de réservation : 30 % ; négociations en cours : 38 %
 - **L’Alambic à La Mare**
 - Réalisation d’un local de vente et entrepôt de 3 300 m² pour SOREPRO (VM Matériaux)
 - Livraison prévue fin 2009
 - Bail de 9 ans signé



CBo Territoria poursuit le développement de ses Quartiers d’Affaires



La Foncière : des projets sur un marché porteur

- **Une nouvelle zone d'activités à forte attractivité**
 - **Eco-Parc d'activités Le Portail à Saint-Leu : des premiers contrats significatifs dans une zone à forte demande**
 - Jardinerie Gamm Vert de 1 800 m², livraison en 2010
 - Réalisation et location des murs d'un Hyper LECLERC et d'une galerie commerciale 17 000 m² shon, livraison prévue mi-2011
 - Commercialisation en cours du Retail Parc 4 600 m² GLA, livraison prévue mi-2011
 - Autres contacts en cours pour près de 16 000 m² (commerces, entrepôts)



Forte visibilité sur les projets d'immobilier d'entreprise

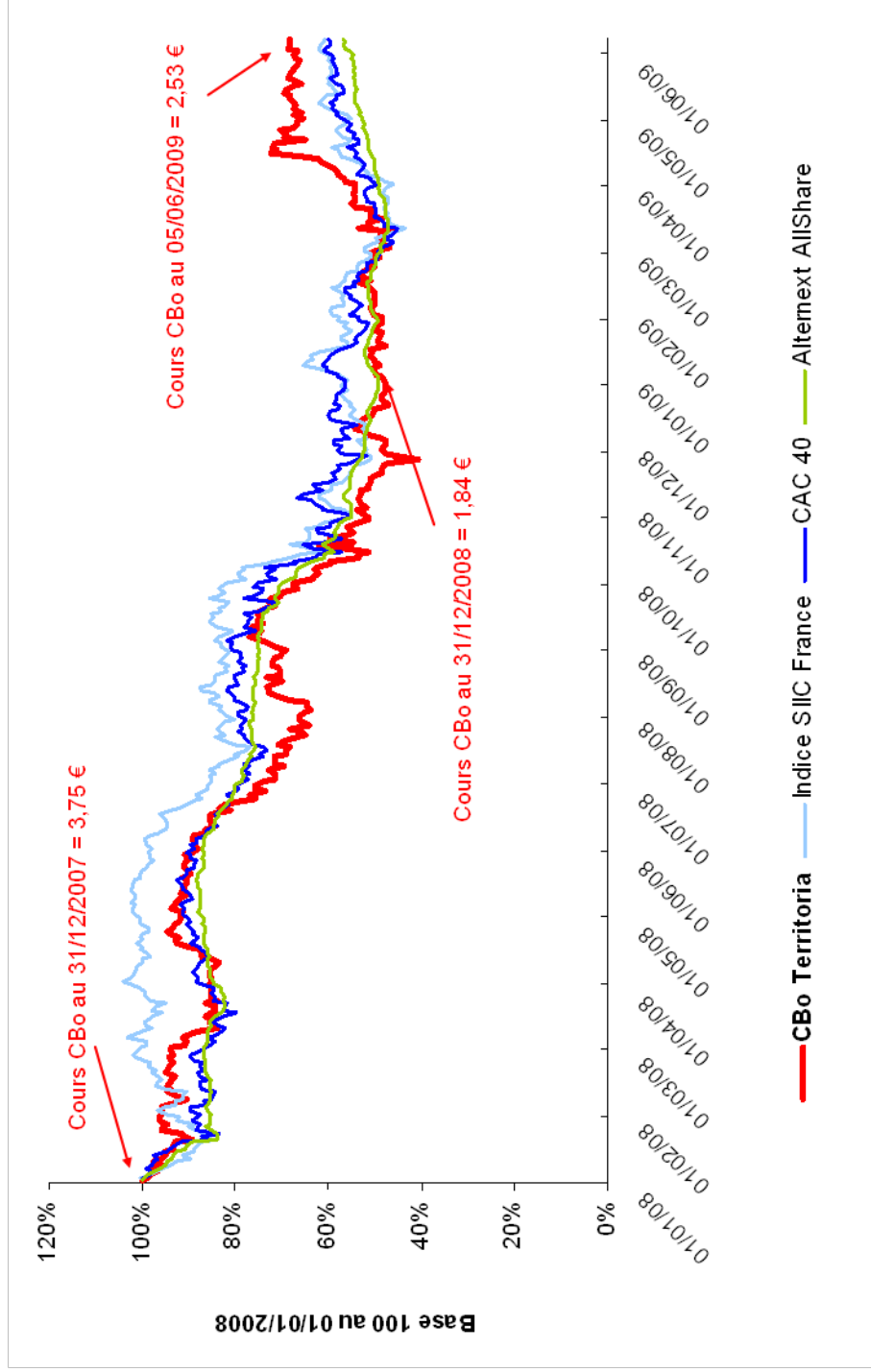


Conclusion

Une structure bilancielle solide et confortée par les perspectives de cash flow en 2009, qui permet de financer la croissance de l'activité et du patrimoine

Proposition de distribution d'un dividende de 0,06 € par action, soit 1,9 M€ de dividendes, en progression de 20 %

Evolution du cours de bourse



Calendrier

**Présentation des résultats semestriels 2009 :
mercredi 23 septembre 2009 à Paris**

Contact

**Jérôme Burgaud – Directeur administratif et financier
contact@cboterritoria.com**



Harold CAZAL
51 ans

Gérant : Société foncière de la Plaine SARL (depuis 1999)
HC Management SARL
Directeur : Sucreries Léonus Bénard (1993/1999)
Administrateur : SIDR, SODEGIS, CICM (Cie Industrielle des Cendres et Mâchefers), OPTIC DEVELOPEMENT
Formation : Ingénieur INSA (Toulouse)



Jérôme ISAUTIER
43 ans

Directeur général : ETS ISAUTIER SA (depuis 1991) - Distillerie Isautier
Isoplast SARL - SOPAVI SAS - SOREC SCI –
Société agricole de Bérive (cannes à sucre)
Administrateur : ADIR (depuis 1997) – QUALITROPIC (depuis 2007)
Vice Président : CCI Réunion
Formation : DESCAF (Diplôme d'Etudes Sup. Commerciales, Administratives et Financières)



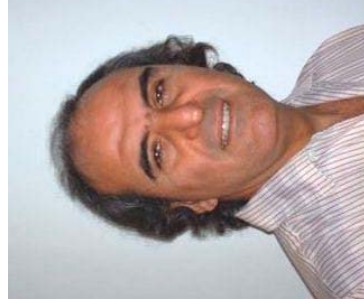


Michel PUPIN

46 ans

Directeur Régional Caisse des Dépôts et Consignations de la Réunion depuis 2008
Directeur Régional CDC Auvergne (2004/2008)
Directeur Régional CDC Rhône-Alpes (2000/2004)
Directeur Régional Réunion Océan Indien de la CDC (1997/2000)

Formation : IEP Grenoble
Société Française des Analystes Financiers



Marc SANCHEZ

49 ans

Professeur de Sciences et Techniques Industrielles (depuis septembre 1985)
Conférencier et formateur « Marchés financiers et valeurs mobilières » (depuis 1989)
Président de l'APA (Association pour l'action)
Représentant régional de l'Ecole de la Bourse
Représentant FFCI (Fédération Française des Clubs d'Investissement)

Formation : Maîtrise Technologies de Construction (Toulouse)

