

CBo Territoria

ASSEMBLEE GENERALE

4 Juin 2008 - Franche Terre, Sainte Suzanne, Ile de La Réunion



SOMMAIRE

1 - CBo Territoria

2 - FAITS MARQUANTS 2007

3 - RESULTATS ANNUELS 2007

4 - STRATEGIE & PERSPECTIVES



Page 2

CBo Territoria - ASSEMBLEE GENERALE - 4 Juin 2008 - Franche Terre, Sainte Suzanne, Ile de La Réunion



Un acteur clé de l'immobilier sur un marché dynamique

• Une réserve foncière exceptionnelle de 3 360 hectares, avantage concurrentiel clé dans un département au foncier rare

• Un positionnement de premier plan dans des métiers complémentaires

- Gestion foncière et aménagement
- Promotion immobilière de logements et de locaux d'activité
- Construction et gestion locative d'un patrimoine en propriété

• Un marché porteur : La Réunion, le département français le plus dynamique

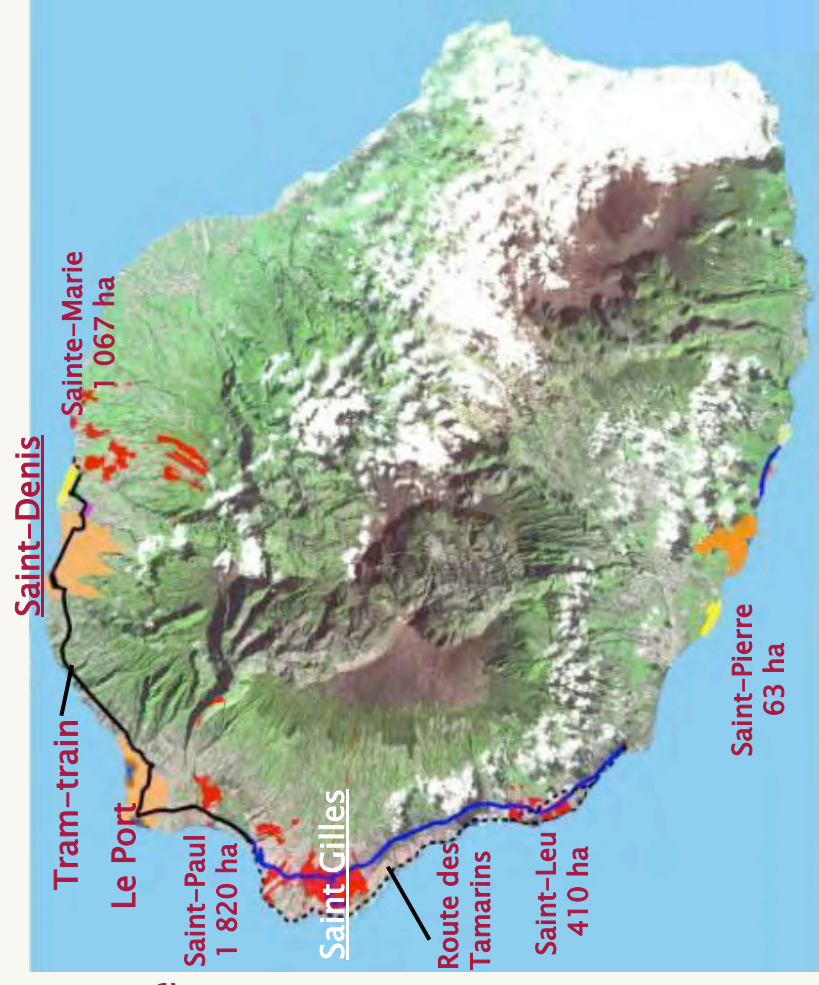
- PIB +4,4% contre 2,4% pour la France sur 10 ans
- Population de 784 000 habitants en forte croissance : + 215 000 habitants d'ici 2030
- Un tissu économique en plein essor : 3 500 emplois nets créés par an depuis 10 ans



3 360 ha : un patrimoine foncier exceptionnel

- Proche des pôles clés de développement économique : 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

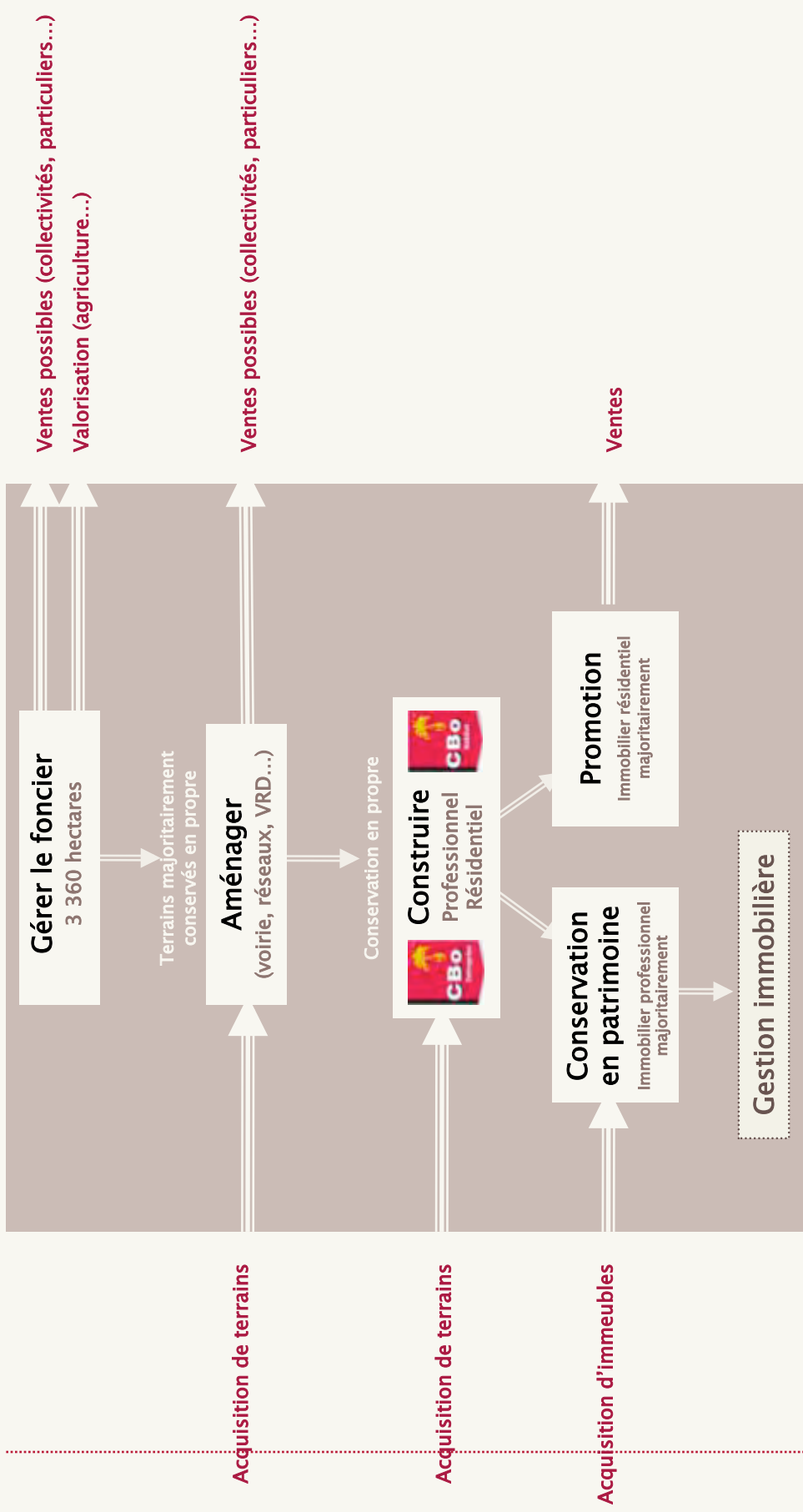
La réalisation d'opérations d'aménagement de dimension régionale



■ Terrains CBo Territoria

La maîtrise des métiers clés du développement immobilier

31 collaborateurs



Le premier aménageur privé du département

• Aménagement de terrains en Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ou Zone d'Activités Économiques (ZAE) selon les objectifs des collectivités locales

- Valorisation des terrains CBo Territoria
- Potentiel d'intervention sur des terrains n'appartenant pas à CBo Territoria

• Commercialisation auprès de particuliers de terrains viabilisés

• Cession de terrains pour l'aménagement du territoire

- Infrastructures (routes, réseaux...)
- Superstructures (groupes scolaires, logements sociaux, équipements publics...)

• Capacité d'intervention auprès d'acteurs privés

➤ CBo Territoria, acteur de l'aménagement du territoire réunionnais...

➤ ...moteur de croissance et de visibilité

CBo Habitat : une expertise complète en immobilier résidentiel

- **Un cadre d'intervention attractif :**
opérations de logements neufs bénéficiant des avantages fiscaux de la loi Girardin
- **Une gestion professionnelle :**
lancement des travaux quand 40% des logements sont pré-commercialisés
- **Une montée en puissance :**
création de nouveaux quartiers d'ensemble



Un acteur en plein essor dans la promotion de logements

CBo Entreprise : une expertise complète en immobilier professionnel

- Reconversion d'anciens sites industriels en quartiers d'affaires : 20 000 m² de bureaux et ateliers réalisés
- Réalisation de nouvelles zones d'activités (ZAC ou ZAE) : 33 ha de zones aménagées
- Réalisation de programmes immobiliers à vocation de commerces ou de bureaux dans le tissu urbain
- Acquisitions foncières et réalisations de programmes immobiliers sur mesure
- Une approche prudente : programmes par tranches limitées à 3 000 m² par site



Un positionnement unique avec des opérations d'immobilier d'entreprise de grande ampleur

CBo Gestion Immobilière : une activité clé pour l'avenir

CBo Territoria propriétaire et gestionnaire au 31/12/2007 de :

- 29 000 m² d'immobilier d'entreprise
- 220 logements (18 000 m²)

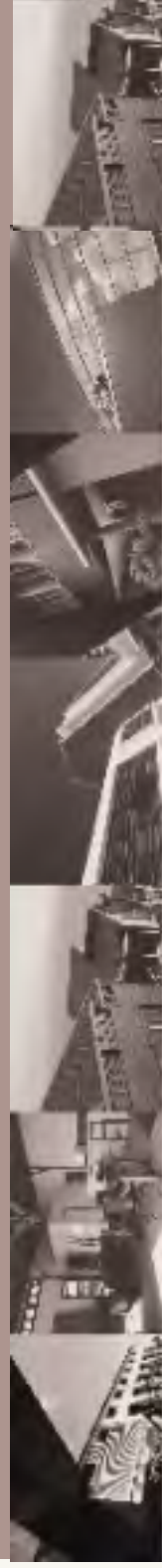
Un patrimoine immobilier neuf et bien situé

Loyers en K€	2005	2006	2007	2008 objectif
Entreprise	107	732	1 867	3 500
Habitat	52	572	790	1 500
Autres	628	546	562	500
TOTAL	788	1 850	3 219	5 500

Une forte progression des revenus récurrents

2 - FAITS MARQUANTS 2007

- Large succès de l'augmentation de capital
 - CBo Habitat
 - CBo Entreprise



Augmentation de capital, décembre 2007 : un large succès

26,9 M€ levés pour :

- développer l'offre en immobilier d'entreprise locatif
- optimiser les capacités d'emprunt

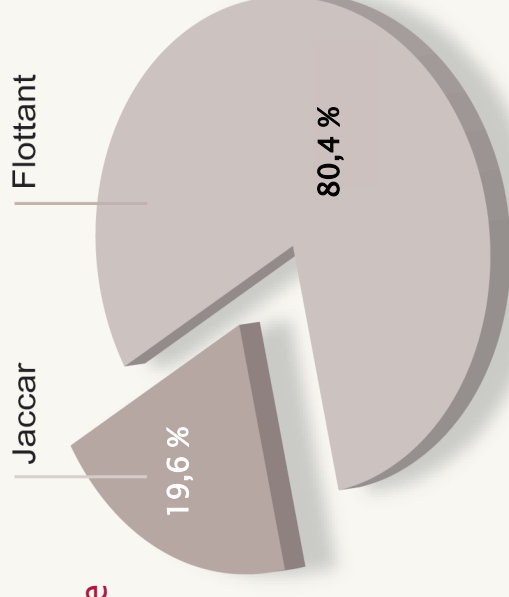
2^{ème} plus importante augmentation de capital

- réalisée par APE depuis la création d'Alternext

Sur-souscription malgré un contexte boursier sensible

- un montant souscrit de 33,5 millions d'euros
- supérieur de près de 25% au montant initial offert

Clause d'extension de 15% exercée intégralement

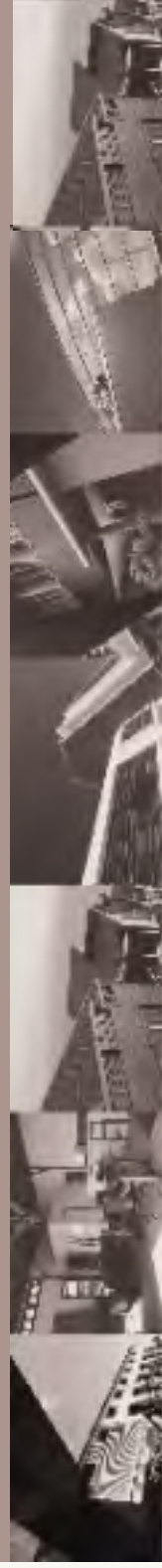


Répartition du capital au 31 /12 /2007

Jaccar : Holding de la famille de Jacques de Chateauvieux

2 - FAITS MARQUANTS 2007

- Large succès de l'augmentation de capital
 - CBo Habitat
 - CBo Entreprise

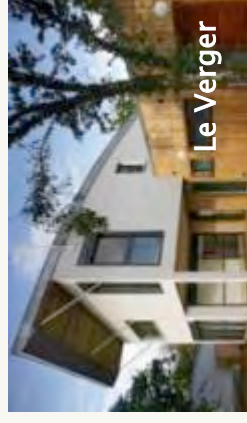


CBo Habitat : 187 logements livrés en 2007

139 logements en patrimoine propre

Le Verger – Saint Pierre

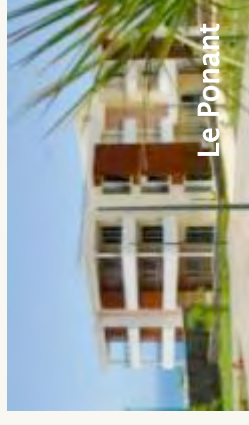
- 12 villas de standing T4 et T5
- Achevées en août 2007



Le Verger

Résidence Le Ponant – Saint Gilles

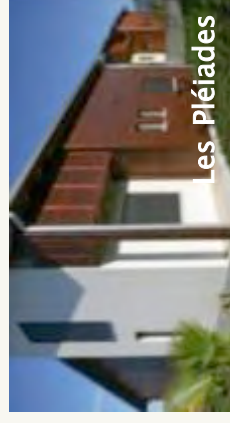
- 33 appartements du T2 au T4
- Achevés en décembre 2007



Le Ponant

Les Pléiades – Saint Gilles

- 9 villas de standing T5
- Achevées en décembre 2007



Les Pléiades

Résidence Les Boréales – Saint Gilles

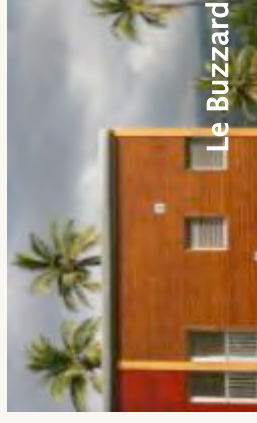
- 22 appartements T2 et T3
- Achevés en décembre 2007



Les Boréales

Résidence Le Buzzard – Saint Paul

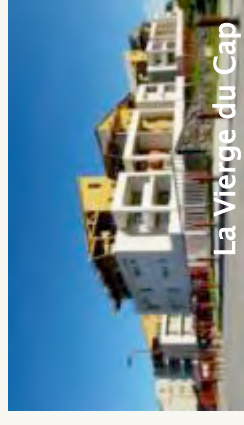
- 11 maisons de ville T4
- Achevées en décembre 2007



Le Buzzard

Résidence La Vierge du Cap – Saint Paul

- 52 appartements du T2 au T4
- Achevés en décembre 2007



La Vierge du Cap

CBo Habitat : 187 logements livrés en 2007

48 logements en promotion immobilière

- **Résidence Le Canon – Saint Paul**
 - 30 appartements du T2 au T4
 - Achevés en décembre 2007



- **Villas Libertalia – Saint Paul**

- 5 maisons d'architecte sur pilotis T4 et T5
- Achevées en décembre 2007



- **Villas du Galion – Saint Leu**

- 13 villas à ossature bois du T3 au T5
- Achevées en décembre 2007



CBo Habitat : 102 logements en chantier fin 2007

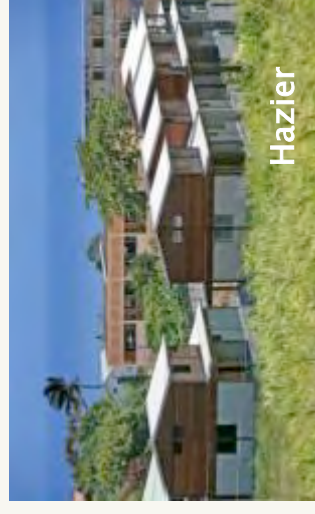
95 logements en patrimoine propre

- **Résidence Hermione – Saint Paul**
 - 54 appartements du T2 au T4
 - Achèvement prévu en août 2008
- **Résidence Black Pearl – Saint Paul**
 - 41 appartements du T2 au T4
 - Achèvement prévu en juillet 2008



7 logements en promotion immobilière

- **Villas du Hazier – Sainte Suzanne**
 - Partenariat avec Bourbon Bois
 - 7 villas



CBo Habitat : des procédures de ZAC qui progressent

● ZAC Beauséjour à Sainte Marie, 78 hectares

- 1 600 logements et équipements publics sur 10 ans
- Finalisation de l'enquête publique sur la modification du PLU
- Démarrage des travaux prévu au second semestre 2008



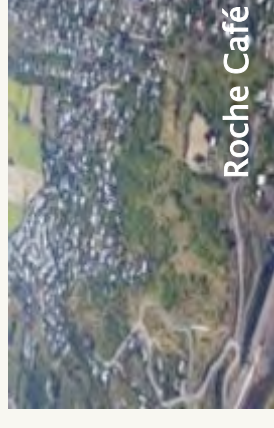
● ZAC Cap Austral à Saint Pierre, 30 hectares

- 750 logements sur 10 ans
- Approbation du dossier de création le 3/05/2007
- Démarrage des travaux prévu au second semestre 2008



● ZAC Roche Café à Saint Leu, 15 hectares

- 350 logements sur 6 ans
- Approbation du dossier de création le 18/12/2007
- Démarrage des travaux prévu en 2009



➤ **Un avancement des procédures de ZAC qui crée de la valeur et libère des droits à construire**

2 - FAITS MARQUANTS 2007

- Large succès de l'augmentation de capital
 - CBo Habitat
 - CBo Entreprise

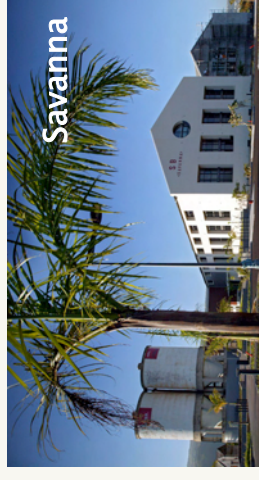


CBo Entreprise : 13 344 m² construits et livrés en

patrimoine

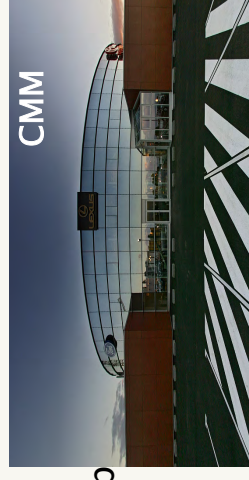
Quartier d'affaires Savanna Bât. B et C – Saint Paul

- 2 210 m² de bureaux
- Livrés en juillet 2007



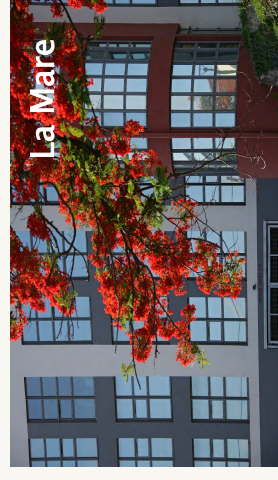
Concession automobile CMM – Saint Denis

- Réalisation pour la CMM d'une concession automobile Ford–Toyota–Lexus de 7 222 m²
- Livrée en août 2007



Quartier d'affaires La Mare Bât. B ET C – Sainte Marie

- Programme immobilier de 3 912 m² de bureaux
- Livrés en décembre 2007



CBo Entreprise : 6 939 m² de locaux par croissance externe

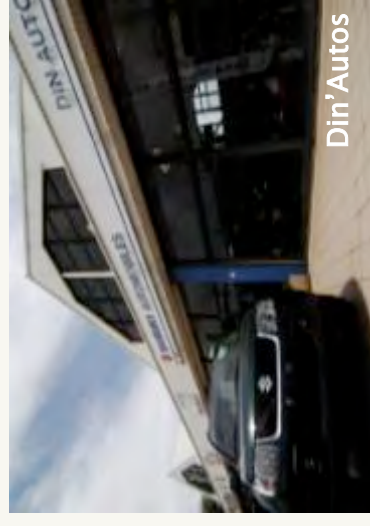
● SCI Kerveguen – Saint Denis

- Joint Venture avec le groupe Adame
- Acquisition d'un immeuble de 5 493 m²
- Signature en juin 2007



● SCI Jules Hermann – Saint Pierre

- Joint Venture avec le groupe Dindar
- Acquisition d'un immeuble de 1 200 m²
- Signature en décembre 2007

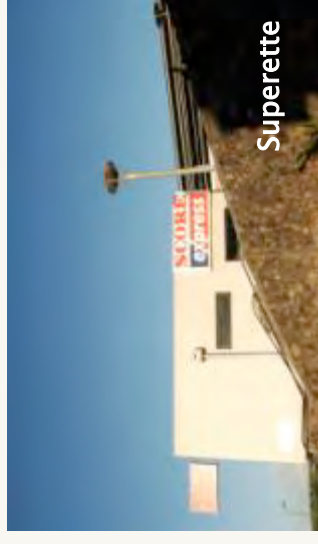


CBo Entreprise : **2 374 m²** construits et livrés en

promotion

● **Supérette Roquefeuil – Saint Gilles**

- Supérette de 1 027 m²
- Livrée en août 2007



● **Les Ateliers de Roquefeuil – Saint Gilles**

- 1 347 m² de bureaux et commerces
- Livrés en août 2007



➤ **CBo Entreprise : + 22 000 m² livrés en 2007 dont 20 000 m² conservés en patrimoine**

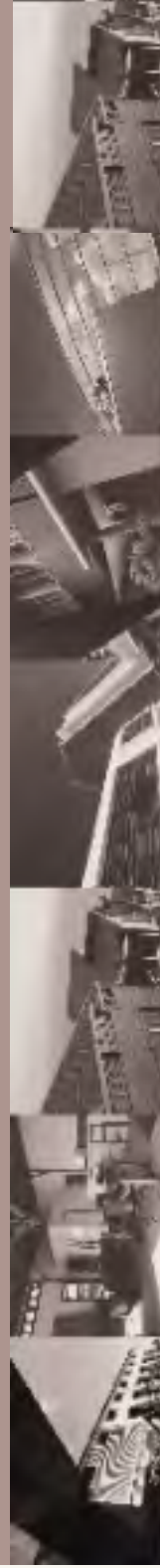
CBo Entreprise : une ZAE qui se concrétise

● ZAE Le Portail (Pôle Economique) à Saint Leu

- 30 hectares en bordure de la Voie Express, la Route des Tamarins
- Potentiel de 70 000 m2 de locaux professionnels
- 12 février 2007 : CBo Territoria est nommé concessionnaire
- 26 février 2007 : validation dossier modification PLU
- 10 décembre 2007 : approbation dossier de réalisation
- Démarrage des travaux 2ème trimestre 2008



3 - RESULTATS ANNUELS 2007



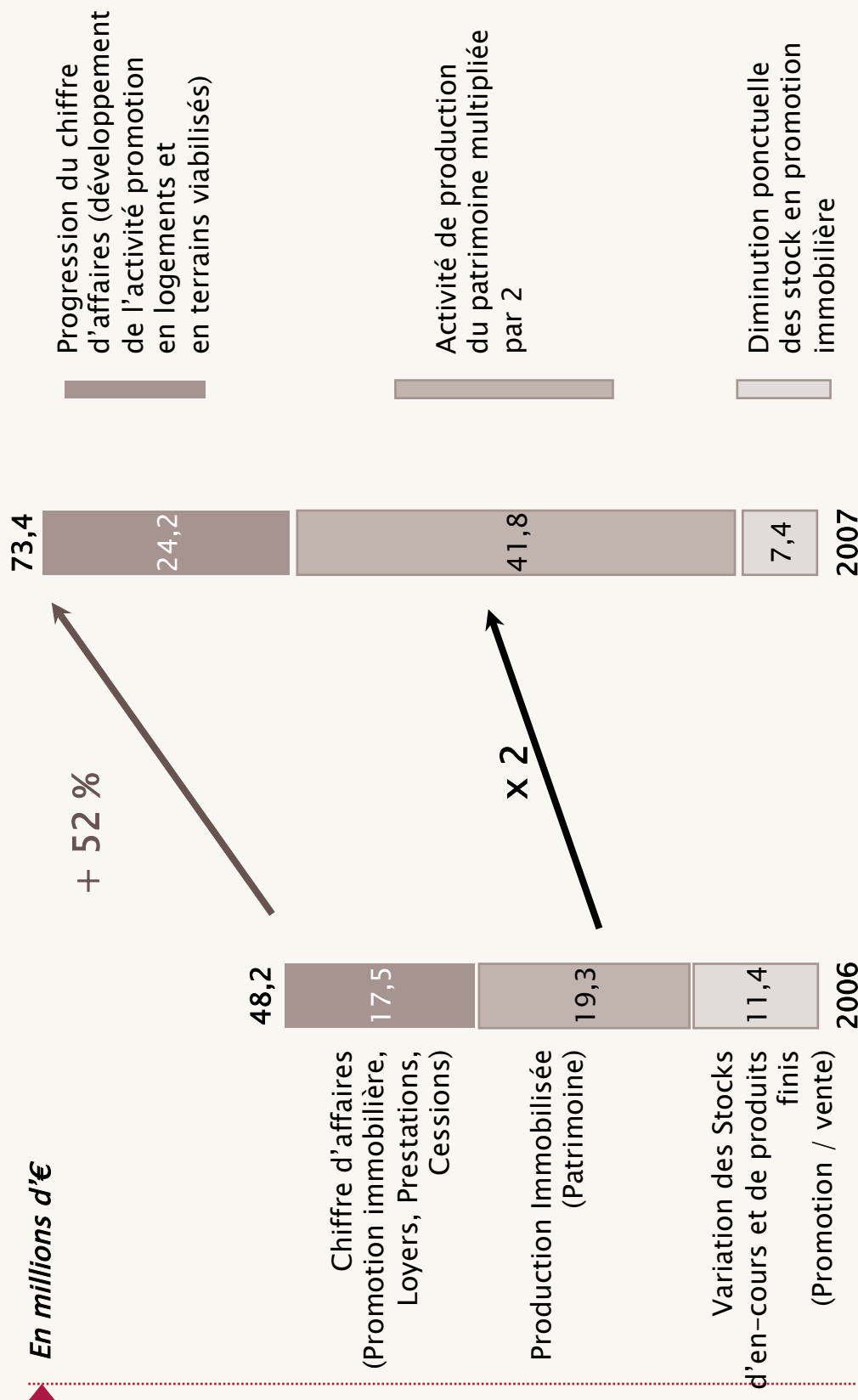
La confirmation d'une forte croissance

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

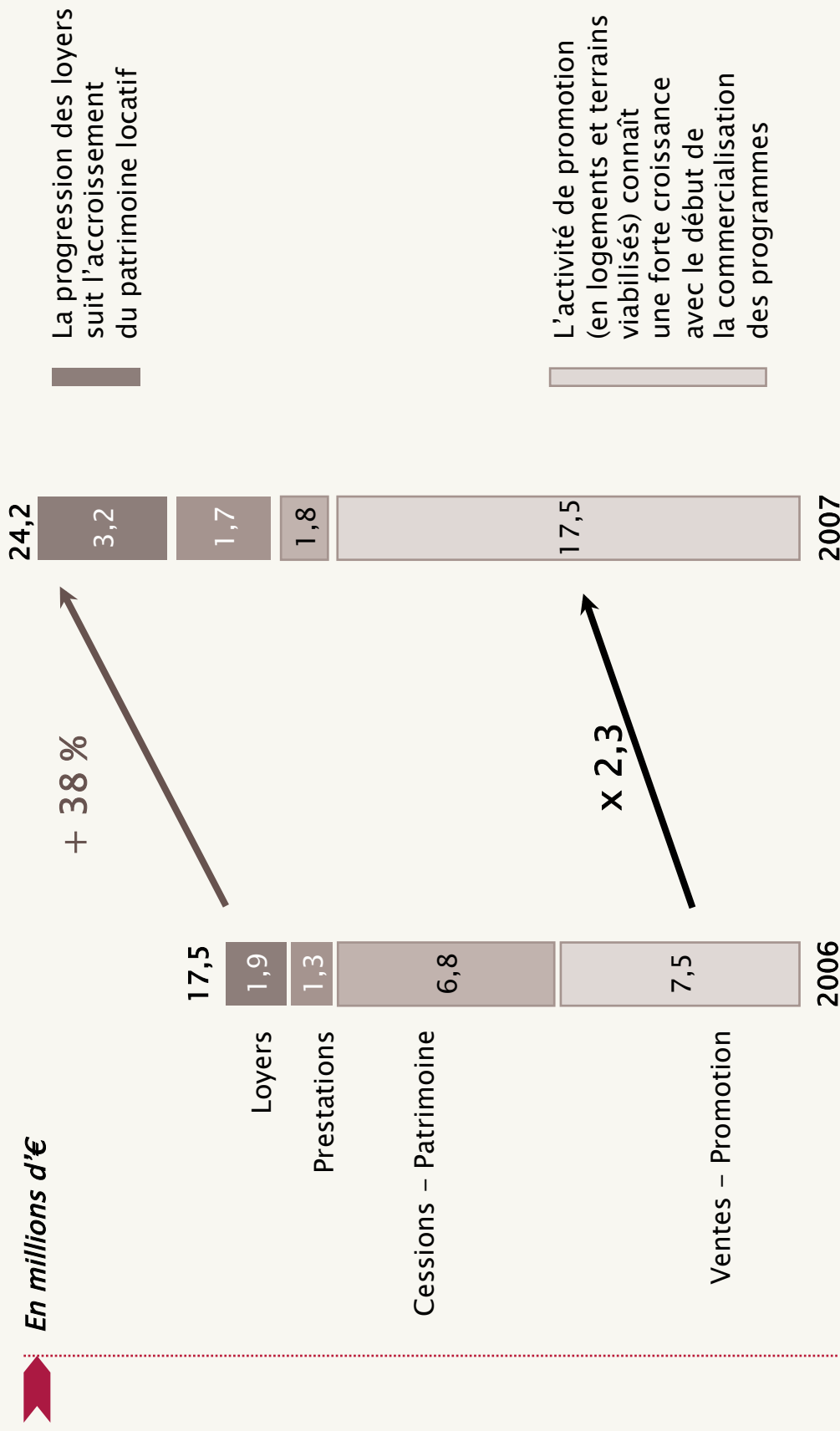
	2007	2006	Variation
Produit des activités courantes	73,4	48,2	52%
Chiffre d'affaires	24,2	17,5	38%
Variation juste valeur et écarts d'acquisition	13,7	7,8	76%
Résultat opérationnel	17,4	12,9	35%
Résultat financier	(2,3)	(1,6)	
Résultat net	12,5	9,5	32%

- Une augmentation de 52% du produit des activités courantes
- Le résultat opérationnel intègre une part grandissante de revenus récurrents (ventes, loyers)
- Défiscalisation des résultats en propre
- Résultat net en croissance de 32%

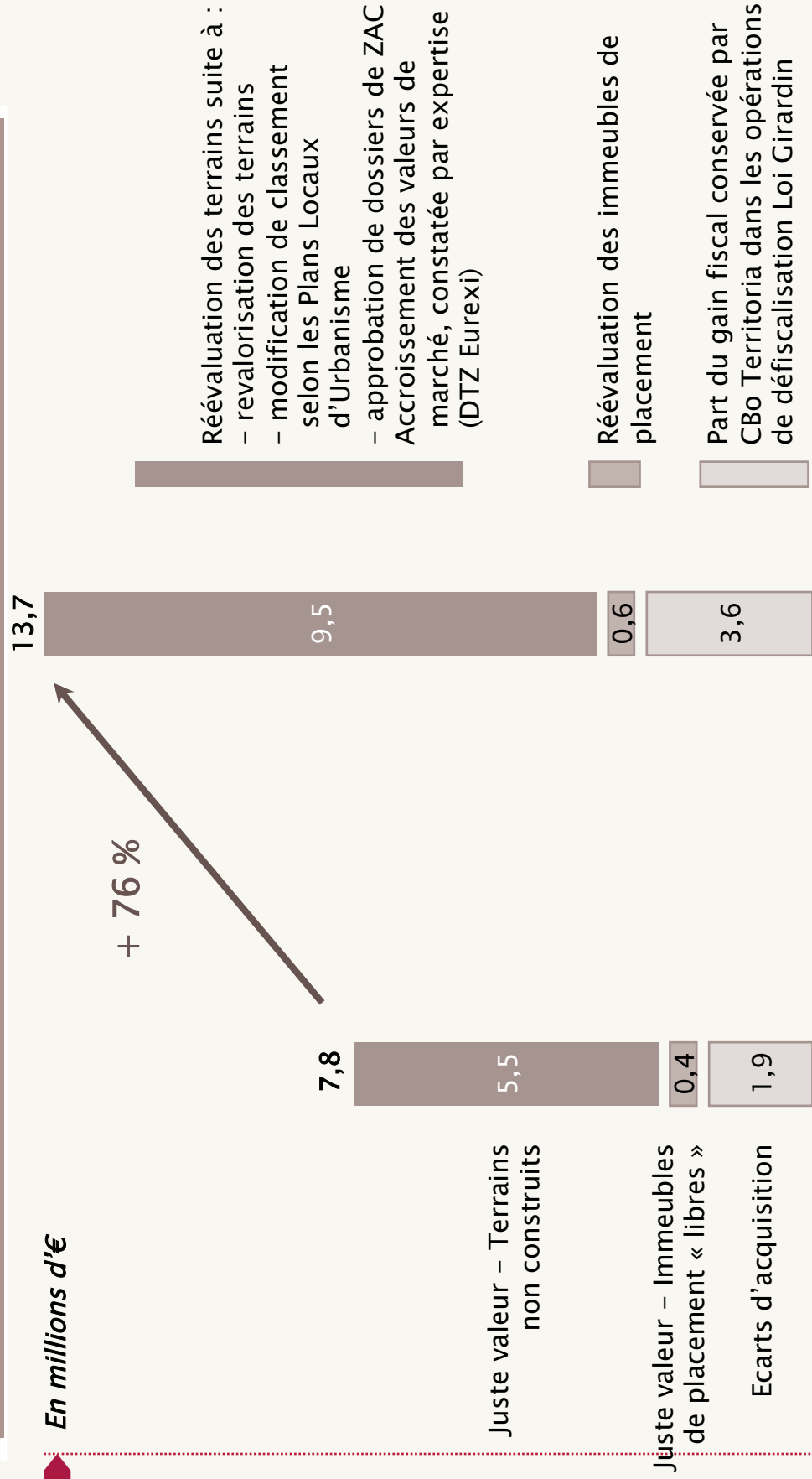
Une croissance de 52 % du produit des activités courantes



Une progression du chiffre d'affaires fortement liée à la promotion

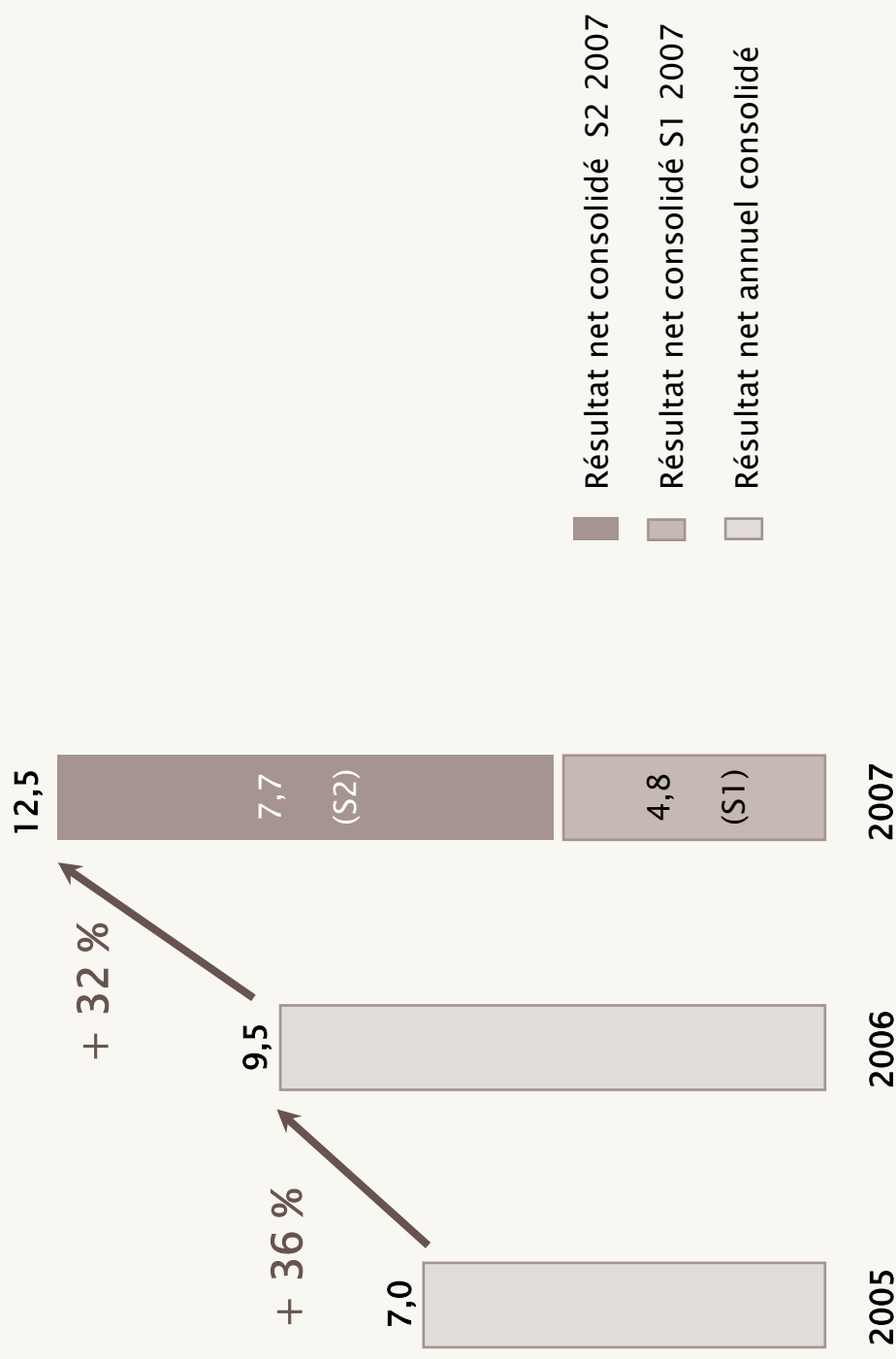


Une forte progression de la juste valeur des terrains



Un résultat net consolidé en hausse de 32 %

En millions d'€



Une structure bilancielle renforcée par l'augmentation de capital

Bilan Consolidé résumé (En millions d'€), normes IFRS

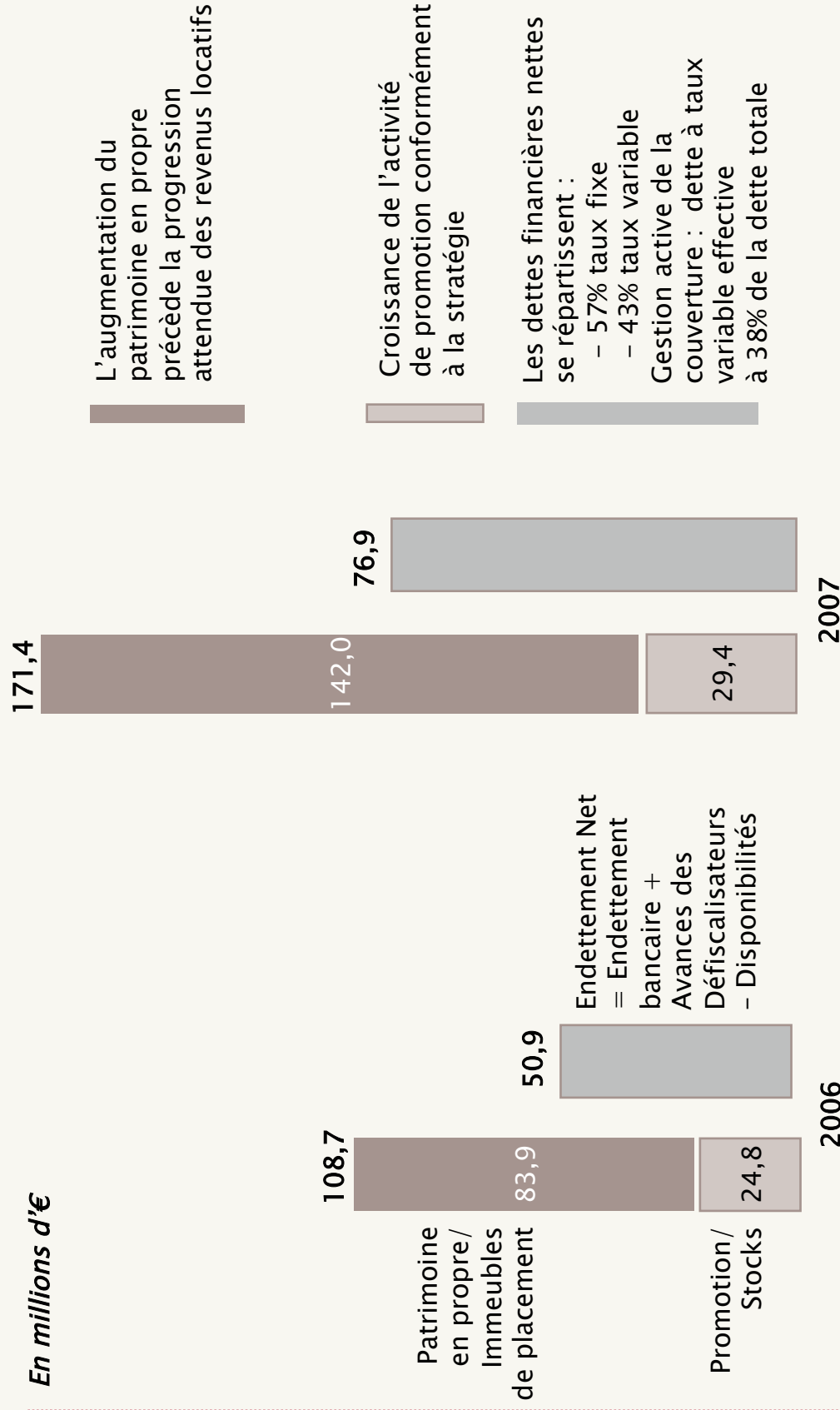
Actif	31.12.07	31.12.06	Passif	31.12.07	31.12.06
Actif non courant			Capitaux propres		
Immeubles de placement	136,9	69,0	Groupe	80,5	42,3
Immobilisations en cours	5,2	15,0	Intérêts minoritaires	2,5	6,6
Autres actifs	18,0	10,6	Passif non courant		
Actifs courants			Dettes financières	94,6	54,5
Stocks et encours	29,4	24,8	Impôts différés	14,1	11,6
Clients et autres débiteurs	12,7	10,7	Autres passifs non courants	0,2	0,1
Disponibilités	42,0	26,4	Passif courant		
Total actif	244,1	156,4	Dettes financières	24,4	22,8
			Fournisseurs et autres débiteurs	27,6	18,3
			Autres passifs courants	0,3	0,3
			Total passif	244,1	156,4

➤ Une forte augmentation des capitaux propres + 70 %

➤ Un accroissement (56 %) du total bilan qui suit la croissance de l'activité

Un endettement net qui représente 46 % des actifs immobiliers

En millions d'€



Données boursières

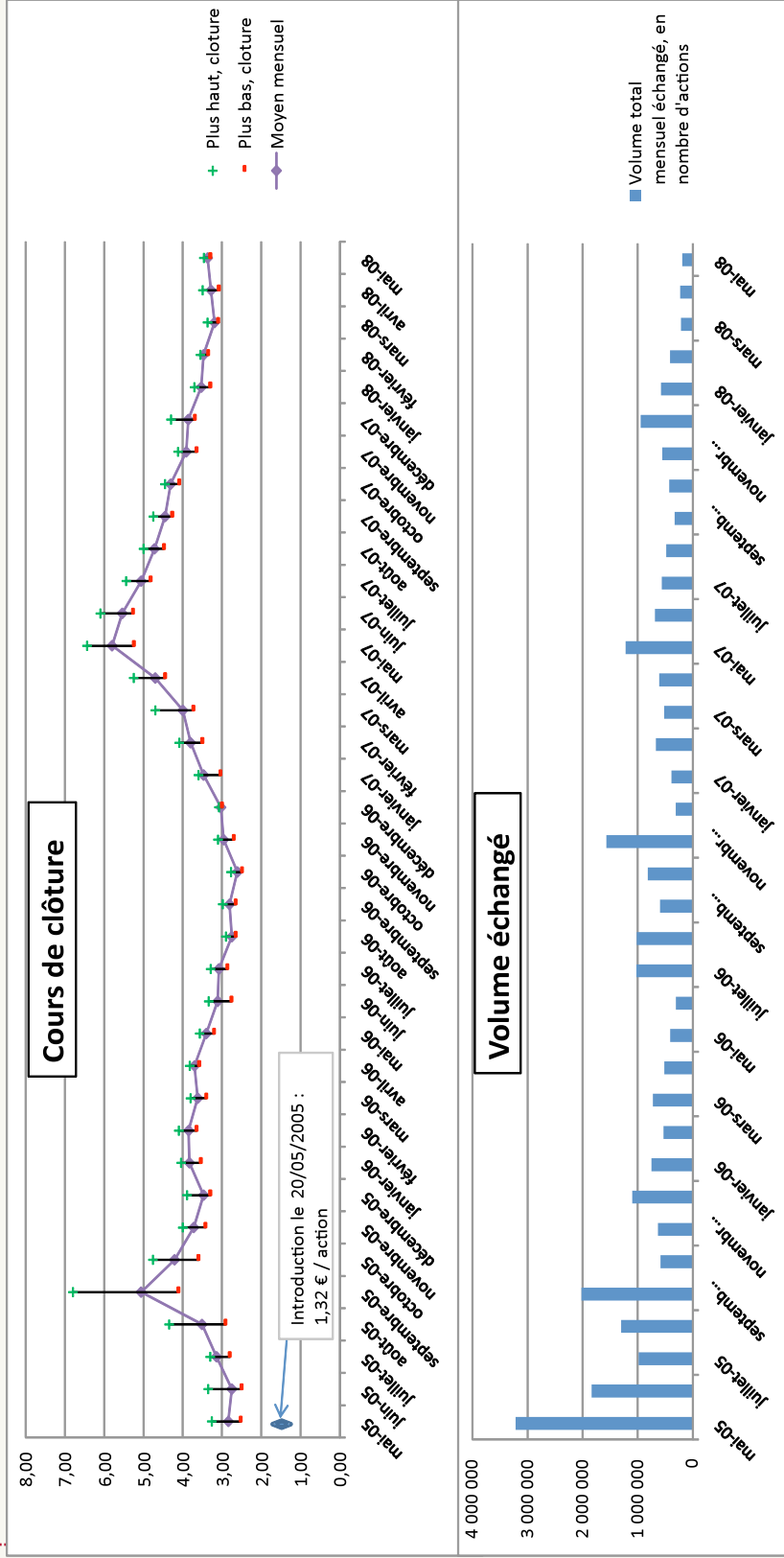
Alternext

- Marché créé en mai 2005
- 120 sociétés cotées à ce jour
- Capitalisation totale de 5,4 Milliards d'€

CBo Territoria sur Alternext :

- 2ème société introduite sur ce marché (mai 2005)
- 2ème plus grosse augmentation de capital réalisée par APE
- Un flottant représentant près de 80% du capital de la société
- 1 des 15 principales valeurs (capitalisation et liquidité)

Données boursières



5 - STRATEGIE ET PERSPECTIVES



Deux axes stratégiques de développement

1^{er} axe : Réaliser une partie du capital foncier

- Favoriser, sur le secteur du logement, les opérations de promotion immobilière

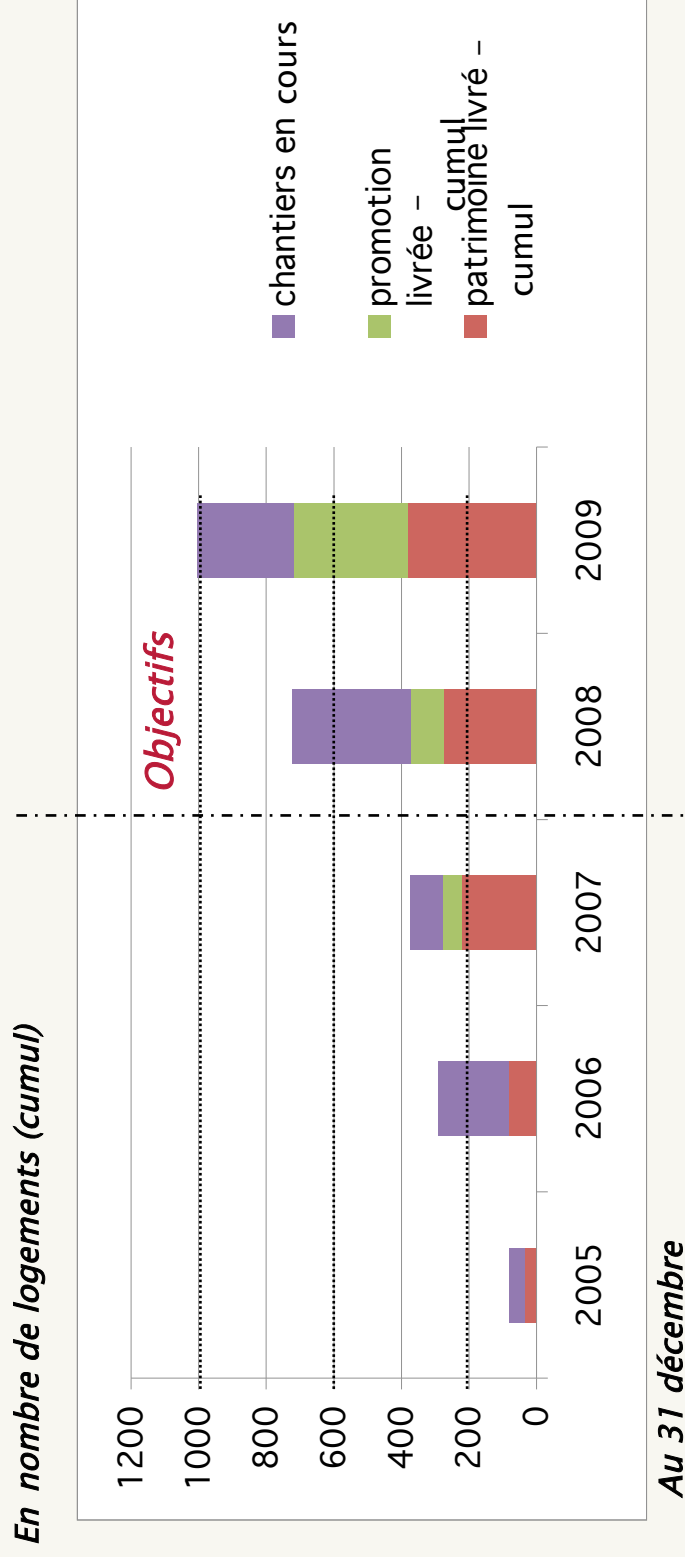
Développer ainsi une capacité de financement pour ...

2^{ème} axe : ...Développer le patrimoine locatif professionnel

- Construction et gestion d'immeubles locatifs issus d'opérations d'aménagement

Augmenter la part des revenus locatifs d'immobilier d'entreprise

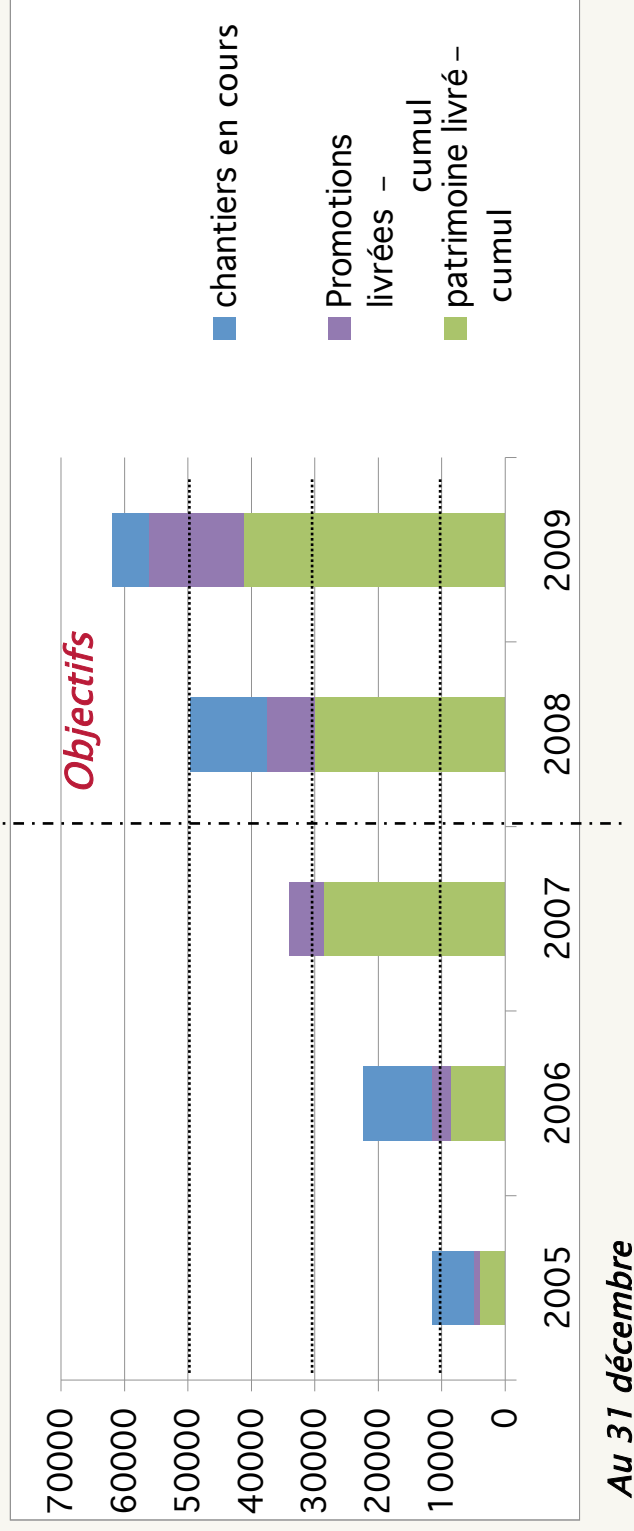
CBo Habitat : objectifs du 1^{er} axe stratégique



Une forte progression des opérations de promotion dans le logement

CBo Entreprise : objectifs du 2nd axe stratégique

En m² de surface utile (cumul)



Au 31 décembre

La constitution d'un patrimoine locatif de locaux professionnels

Conclusion

- La confirmation d'une forte croissance rentable
 - Une augmentation de capital réussie dans un contexte boursier délicat
 - Un renforcement des fonds propres et de la capacité à investir
 - Des perspectives favorables à long terme reposant sur des expertises de premier plan et une réserve foncière exceptionnelle
- Proposition de distribution de dividendes à hauteur d' 1,6 M€, soit 0,05 euros par action en progression de 25%

Calendrier et contact

Calendrier

• Annonce des résultats et de l'activité du 1^{er} semestre 2008
mercredi 24 septembre 2008

Contact

• Jérôme Burgaud – Directeur Administratif et Financier
• contact@cboterritoria.com



ANNEXES

La Réunion, le département français le plus dynamique



Page 39

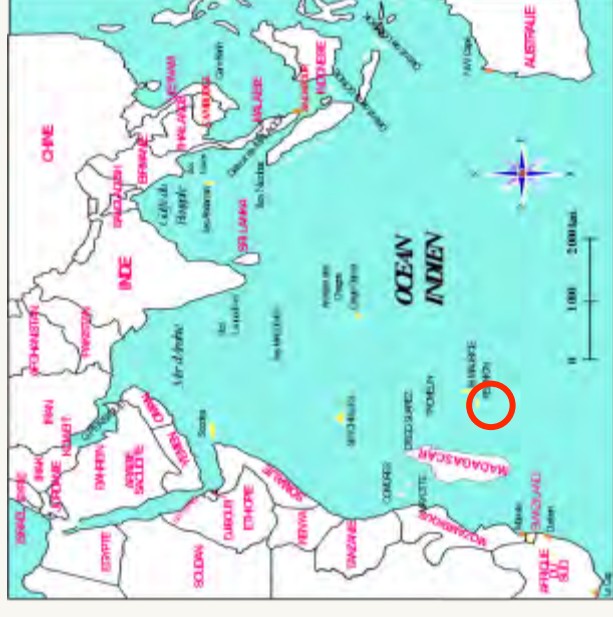
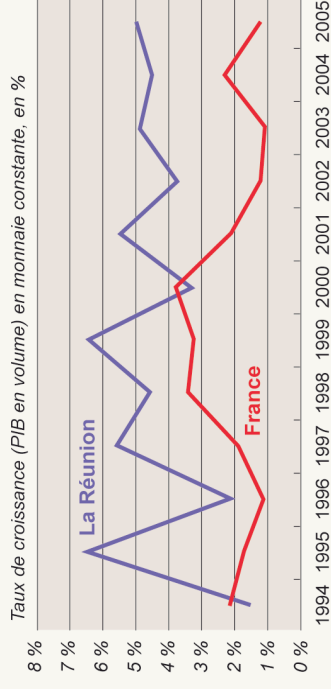
CBo Territoria - ASSEMBLEE GENERALE - 4 Juin 2008 - Franche Terre, Sainte Suzanne, Ile de La Réunion



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**
- **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'investissements 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) contraint :**
 - Protection des terres agricoles
 - Protection des espaces naturels et du lagon
 - Des besoins importants pour l'habitat et l'activité

Profils de croissance Réunion et France



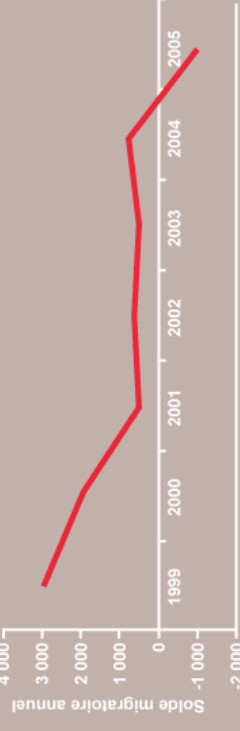
La Réunion : une population jeune et en forte croissance

- **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 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 loge**

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	35 700	98 200	132 600	322 900	
	55,5 %	20,2 %	54,6 %	53,4 %	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 %	

Indicateur de migration de 1999 à 2005



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
- 323 000 emplois salariés en 2006

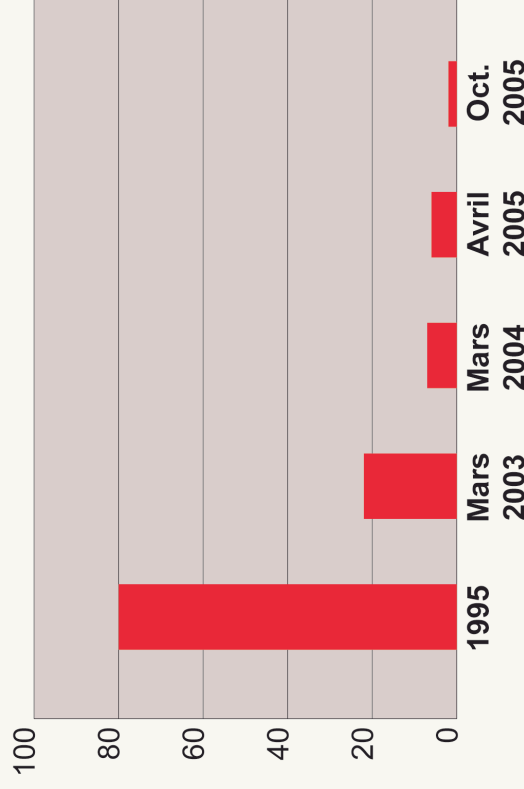
Un besoin en zones d'activités
de 30 ha en moyenne annuelle



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