

CBo Territoria

RÉSULTATS ANNUELS 2007

20 Mars 2008 - Maison des Arts et Métiers



SOMMAIRE

1 - CBo Territoria

2 - FAITS MARQUANTS 2007

3 - RESULTATS ANNUELS 2007

4 - STRATEGIE & PERSPECTIVES



Page 2

CBo Territoria - RÉSULTATS ANNUELS 2007 Maison des Arts et Métiers - 20 Mars 2008



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'activités
- Construction et gestion locative d'un patrimoine en propre

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

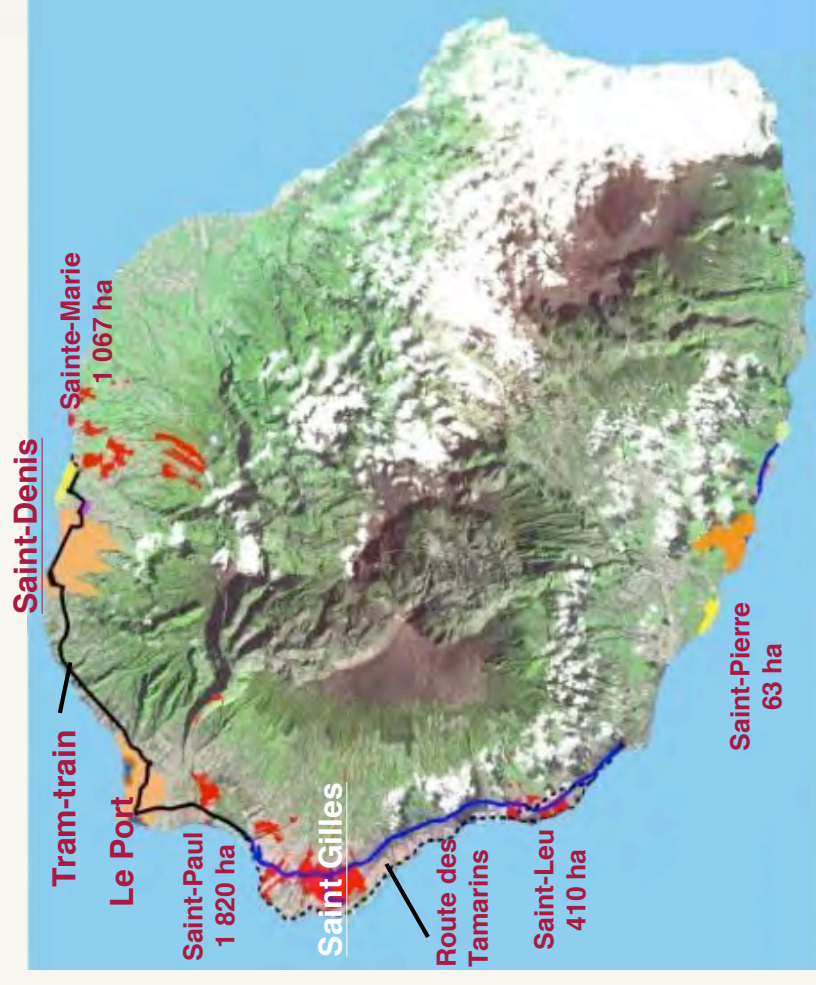
- PiB +4,4% contre 2,4% pour la France sur 10 ans
- Population de 784 000 habitants en forte croissance :
 - + 215 000 habitants d'ici 2030
- Un tissu économique en plein essor : 3 500 emplois nets créés par an depuis 10 ans



3 360 ha : un patrimoine foncier exceptionnel

- Proche des pôles clés de développement 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

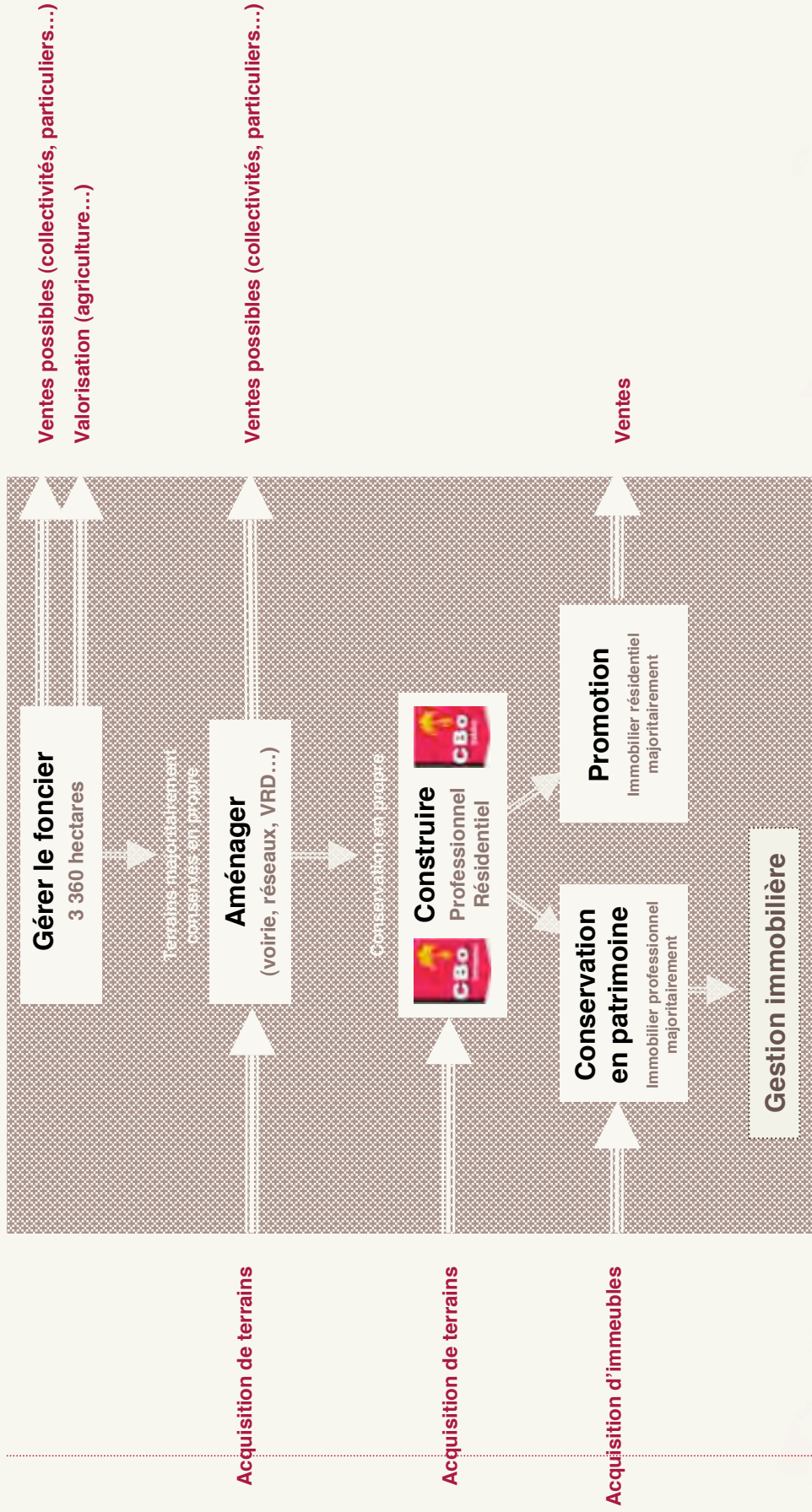
➔ **La réalisation d'opérations d'aménagement de dimension régionale**



■ 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 Concertée (ZAC) ou Zone d'Aménagement Économique (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, lycées, logements sociaux...)
- **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

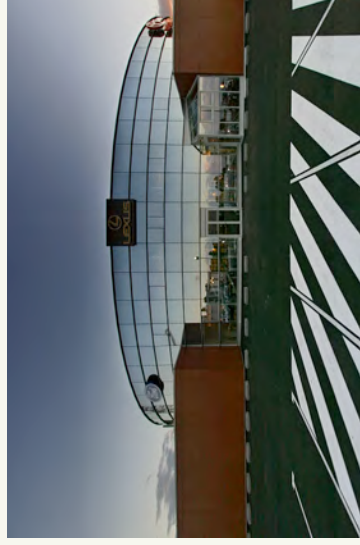
- **Un cadre d'intervention attractif :**
opérations de logements neufs bénéficiant des avantages fiscaux de la loi Girardin
- **Une gestion professionnelle :**
lancement des travaux quand 40% des logements sont pré-commercialisés
- **Une montée en puissance :**
création de nouveaux quartiers



➔ **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 :

- 28 961 m² d'immobilier d'entreprise
- 187 logements

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

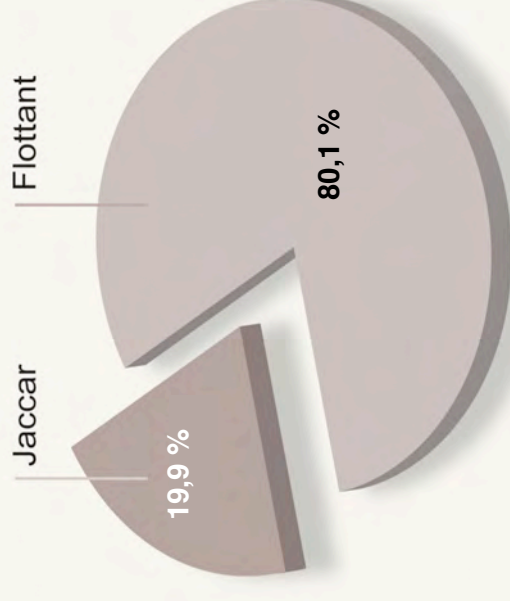
2 - FAITS MARQUANTS 2007

- 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'entreprises locatif
 - accroître 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

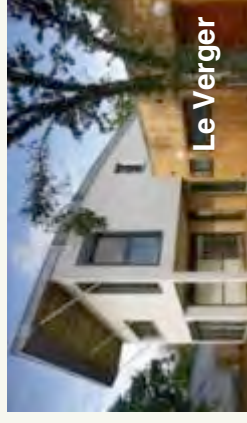
- Large succès de l'augmentation de capital
 - CBo Habitat
 - CBo Entreprise



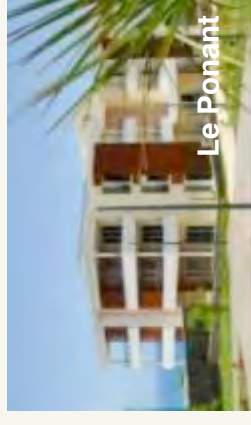
CBo Habitat : 187 logements livrés en 2007

139 logements en patrimoine propre

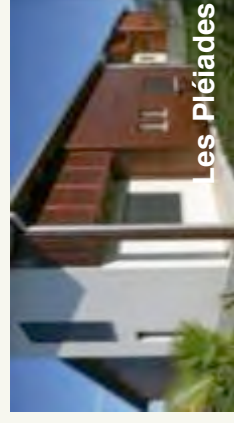
- **Le Verger – Saint Pierre**
 - 12 villas de standing du T4 au T5
 - Achevées en août 2007
- **La résidence Le Ponant – Saint Gilles**
 - 33 appartements du T2 au T4
 - Achevés en décembre 2007
- **Les Pléiades – Saint Gilles**
 - 9 villas de standing T5
 - Achevées en décembre 2007
- **La résidence Les Boréales – Saint Gilles**
 - 22 appartements du T2 au T3
 - Achevés en décembre 2007
- **La résidence Le Buzzard – Saint Paul**
 - 11 maisons de ville
 - Achevées en décembre 2007
- **La résidence La Vierge du Cap – Saint Paul**
 - 52 appartements du T2 au T4
 - Achevés en décembre 2007



Le Verger



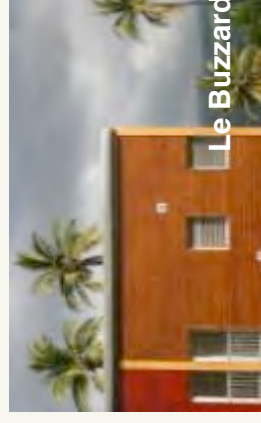
Le Ponant



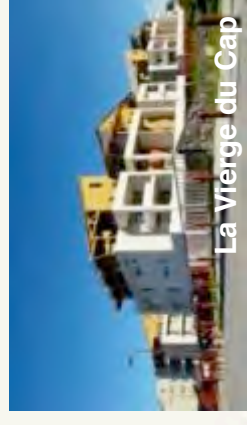
Les Pléiades



Les Boréales



Le Buzzard



La Vierge du Cap

CBo Habitat : 187 logements livrés en 2007

48 logements en promotion

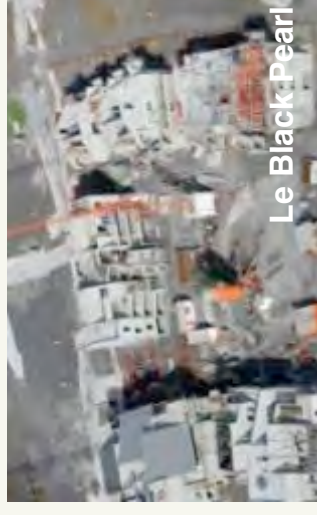
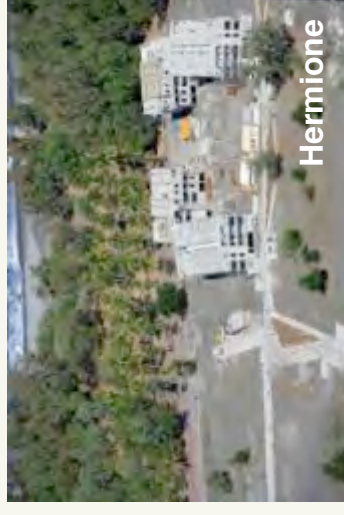
- **La résidence Le Canon – Saint-Paul**
 - 30 appartements du T2 au T4
 - Achevés en décembre 2007
- **Les Villas de Libertalia – Saint-Paul**
 - 5 maisons d'architecte sur pilotis du T4 au T5
 - Achevées en décembre 2007
- **Les Villas du Galion – Saint-Leu**
 - 13 villas à ossature bois du T3 au T5
 - Achevées en décembre 2007



CBo Habitat : 102 logements en chantier fin 2007

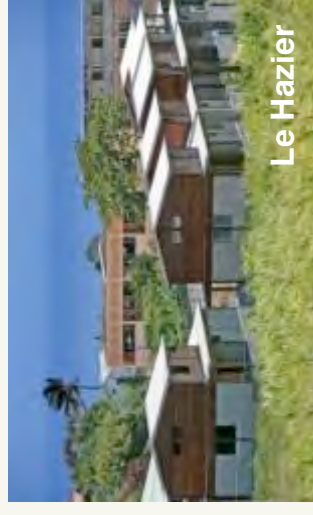
95 logements en patrimoine propre

- **La résidence Hermione – Saint-Paul**
 - 54 appartements du T2 au T4
 - Date d'achèvement prévue en juin 2008
- **La résidence Le Black Pearl – Saint-Paul**
 - 41 appartements du T2 au T4
 - Date d'achèvement prévue en juillet 2008



7 logements en promotion

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



CBo Habitat : des procédures de ZAC qui progressent

- **ZAC Beausejour 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

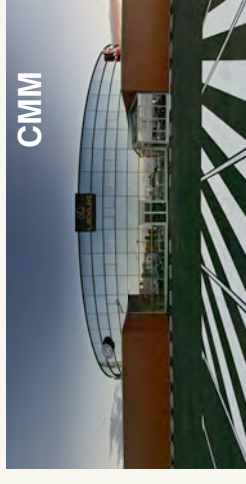
● **Quartier d'affaires Savanna Bât. B et C - Saint Paul**

- 2 210 m² de bureaux
- Livrés en juillet 2007



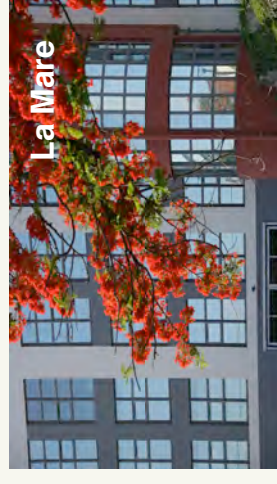
● **Concession automobile CMM - Saint Denis**

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



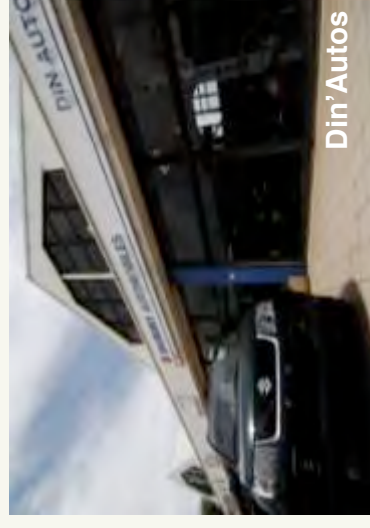
● **Quartier d'affaires La Mare Bât. B ET C - Sainte Marie**

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



CBo Entreprise : 6 939 m² de locaux par croissance externe

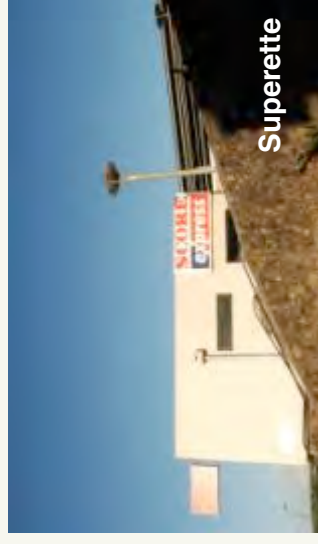
- **SCI Kerveguen – Saint Denis**
 - Joint Venture avec le groupe Adame
 - Acquisition d'un immeuble de 5 493 m²
 - Signature en juin 2007
- **SCI Jules Hermann – Saint Pierre**
 - Joint Venture avec le groupe Dindar
 - Acquisition d'un immeuble de 1 446 m²
 - Signature en décembre 2007



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



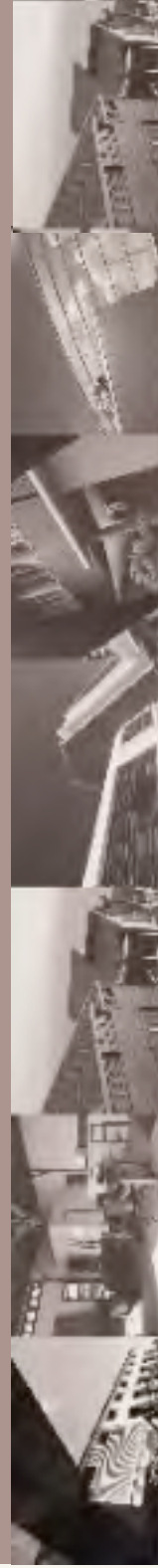
CBo Entreprise : + 22 000 m² livrés en 2007 dont 20 000 m² conservés en patrimoine

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

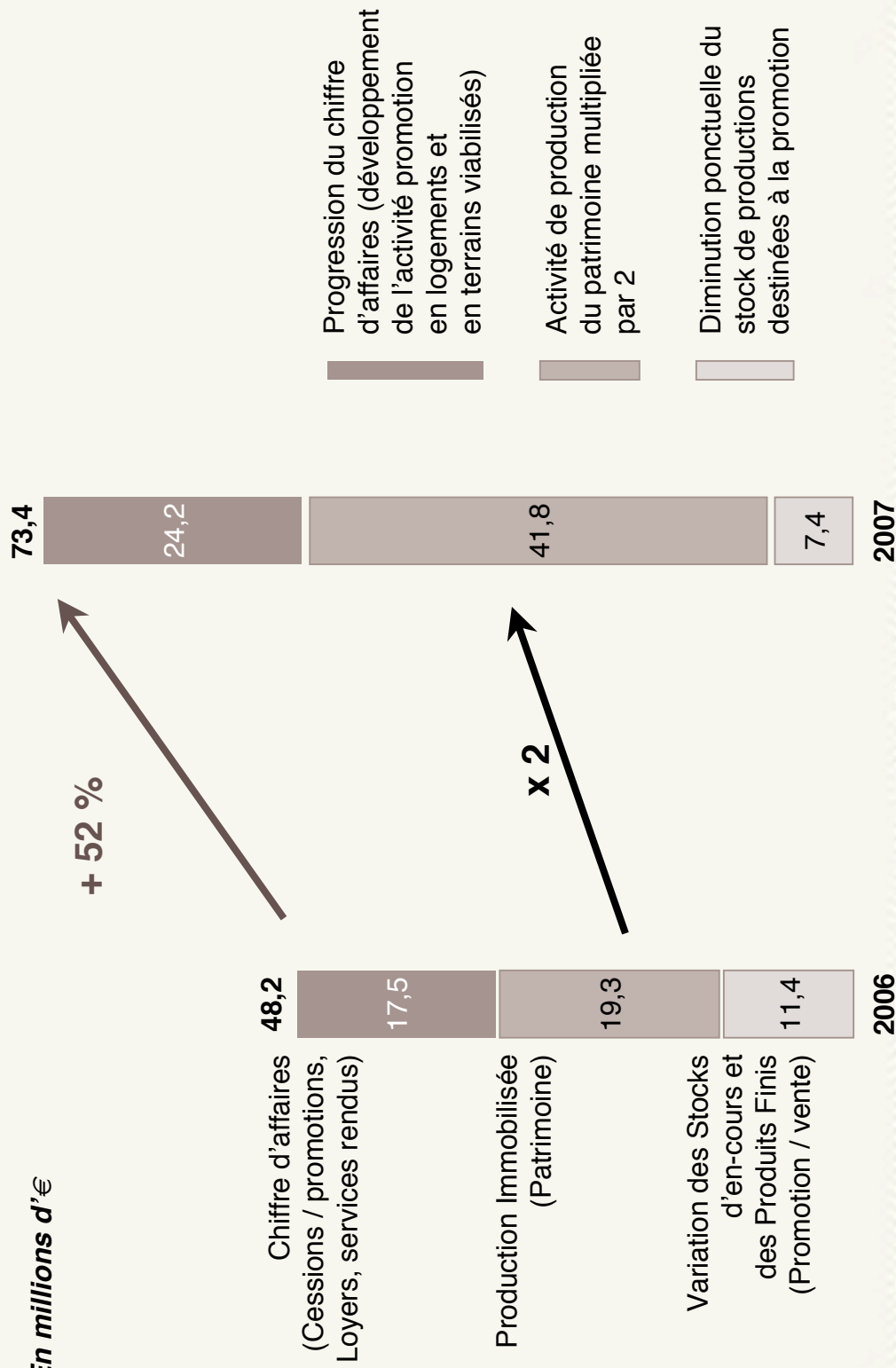
Compte de résultat consolidé (en millions d'€), normes IFRS

	2007	2006	Variation
Produit des activités courantes	73,4	48,2	52%
Chiffre d'affaires	24,2	17,5	38%
Variation juste valeur et écart 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%

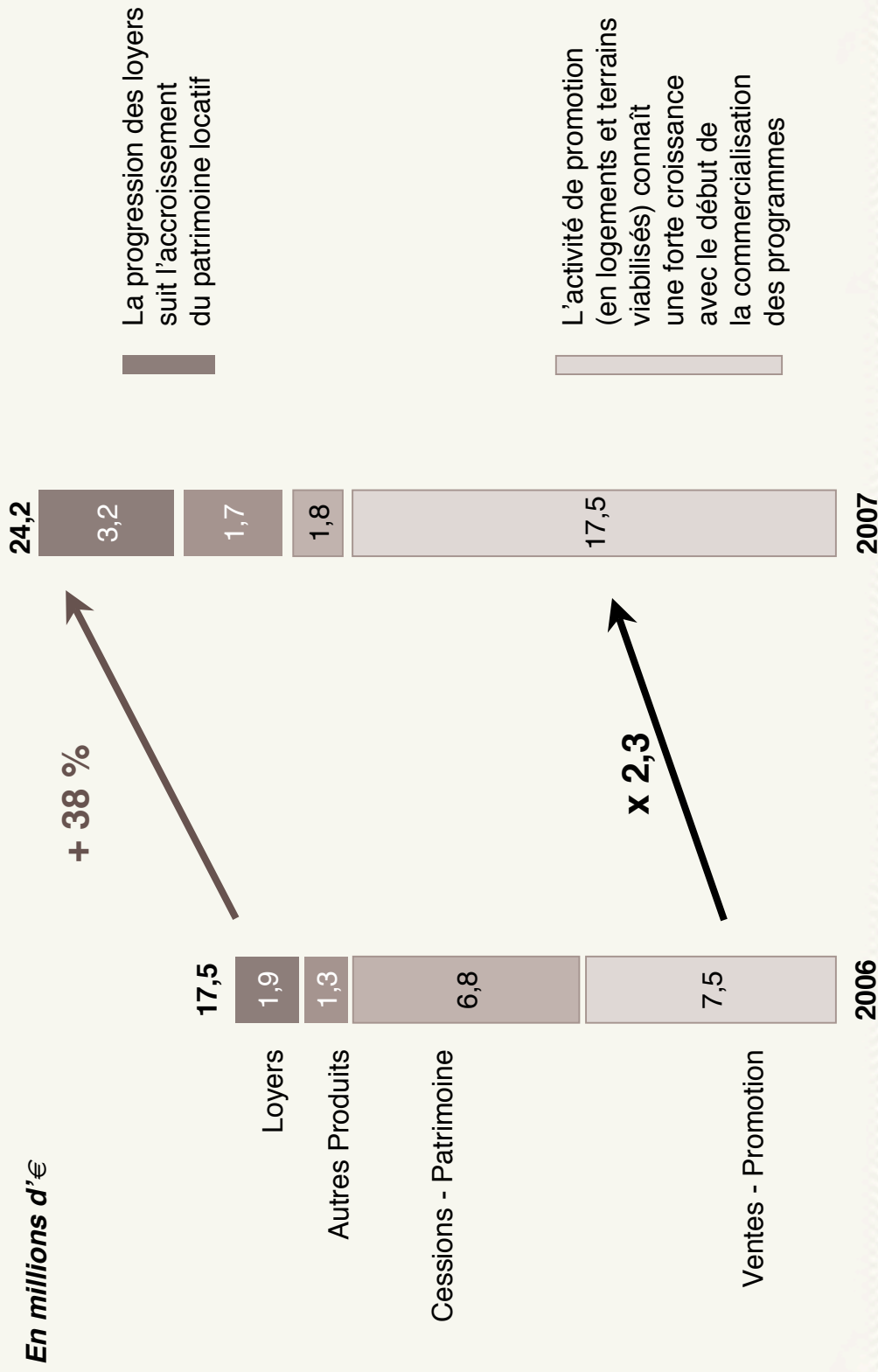
- Une augmentation de 52% du produit des activités courantes
- Le résultat opérationnel intègre une part grandissante de revenus constants (cessions, loyers)
- Défiscalisation des résultats en propre
- Résultat net en croissance de 32%

Une croissance de 52 % du produit des activités courantes

En millions d'€

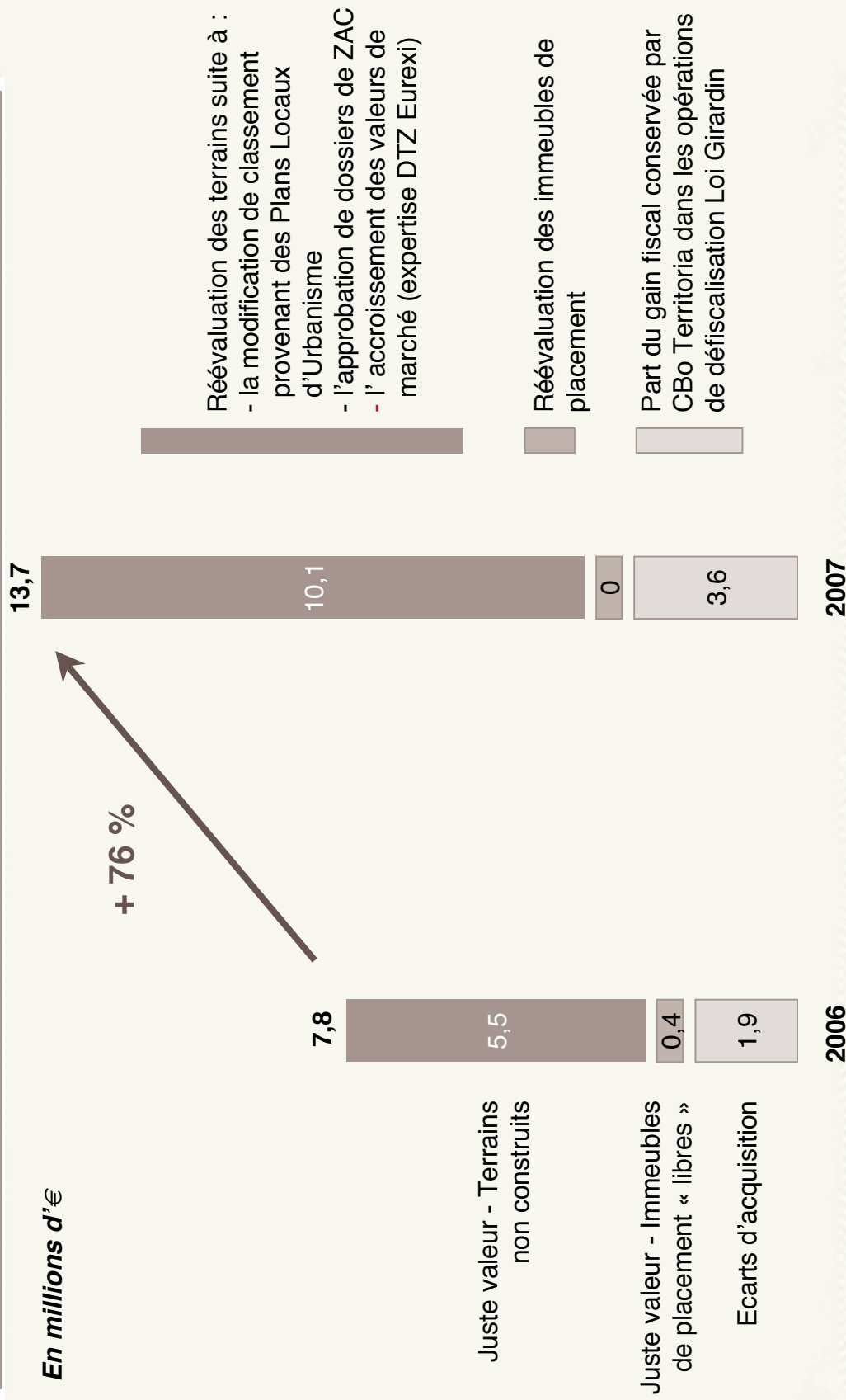


Une progression du chiffre d'affaires fortement liée à la promotion



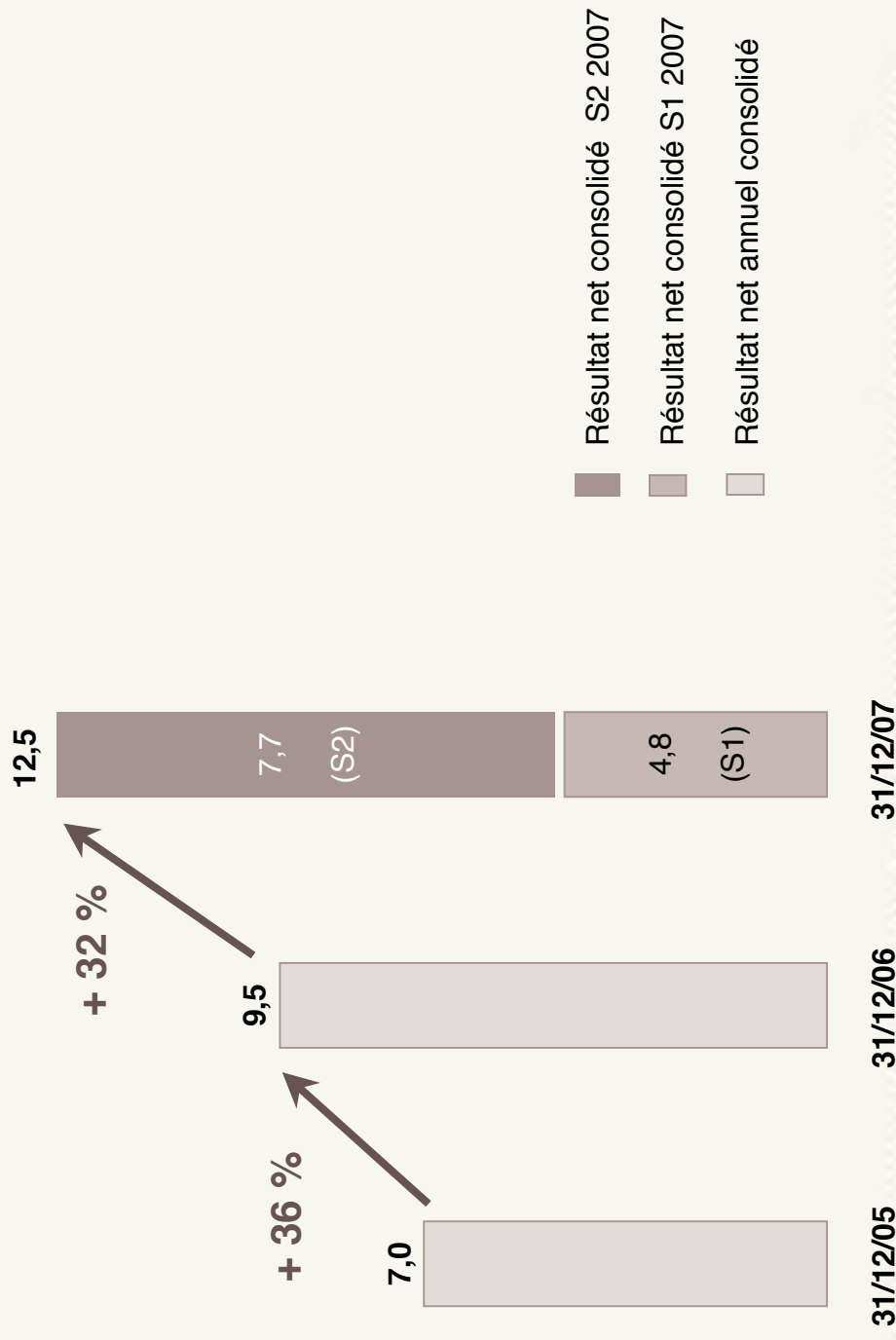
Une forte progression de la juste valeur des terrains

En millions d'€



Un résultat net consolidé en hausse de 32 %

En millions d'€



Une structure bilancielle renforcée par l'augmentation de capital

Bilan Consolidé résumé (En K€), normes IFRS

Actif	31.12.07	31.12.06
Actif non courant		
Immeubles de placement	136 879	68 997
Immobilisations en cours	5 162	14 977
Autres actifs	19 082	10 600
Actifs courants		
Stocks et encours	29 381	24 767
Clients et autres débiteurs	11 529	10 711
Disponibilités	42 040	26 372
Total actif	244 073	156 424

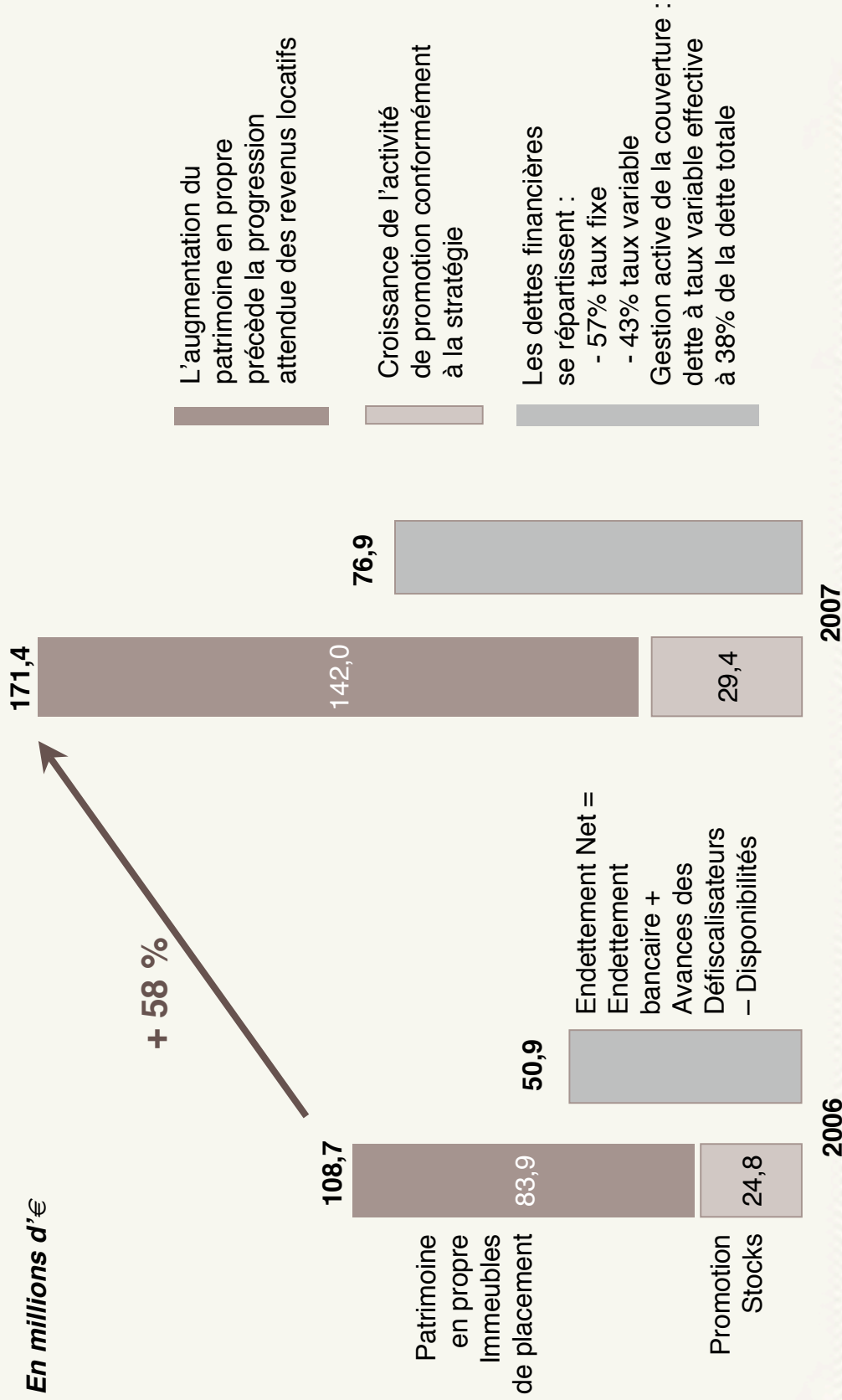
Passif	31.12.07	31.12.06
Capitaux propres		
Groupe	80 519	42 333
Intérêts minoritaires	2 480	6 570
Passif non courant		
Dettes financières	94 565	54 451
Impôts différés	14 062	11 559
Autres passifs non courants	173	113
Passif courant		
Dettes financières	24 446	22 820
Fournisseurs et autres débiteurs	27 571	18 310
Autres passifs courants	257	268
Total passif	244 073	156 424

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

En millions d'€



5 - STRATEGIE ET PERSPECTIVES



Page 30

CBo Territoria - RÉSULTATS ANNUELS 2007 Maison des Arts et Métiers - 20 Mars 2008



Deux axes stratégiques de développement

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

- Favoriser les opérations de promotion sur le secteur du logement

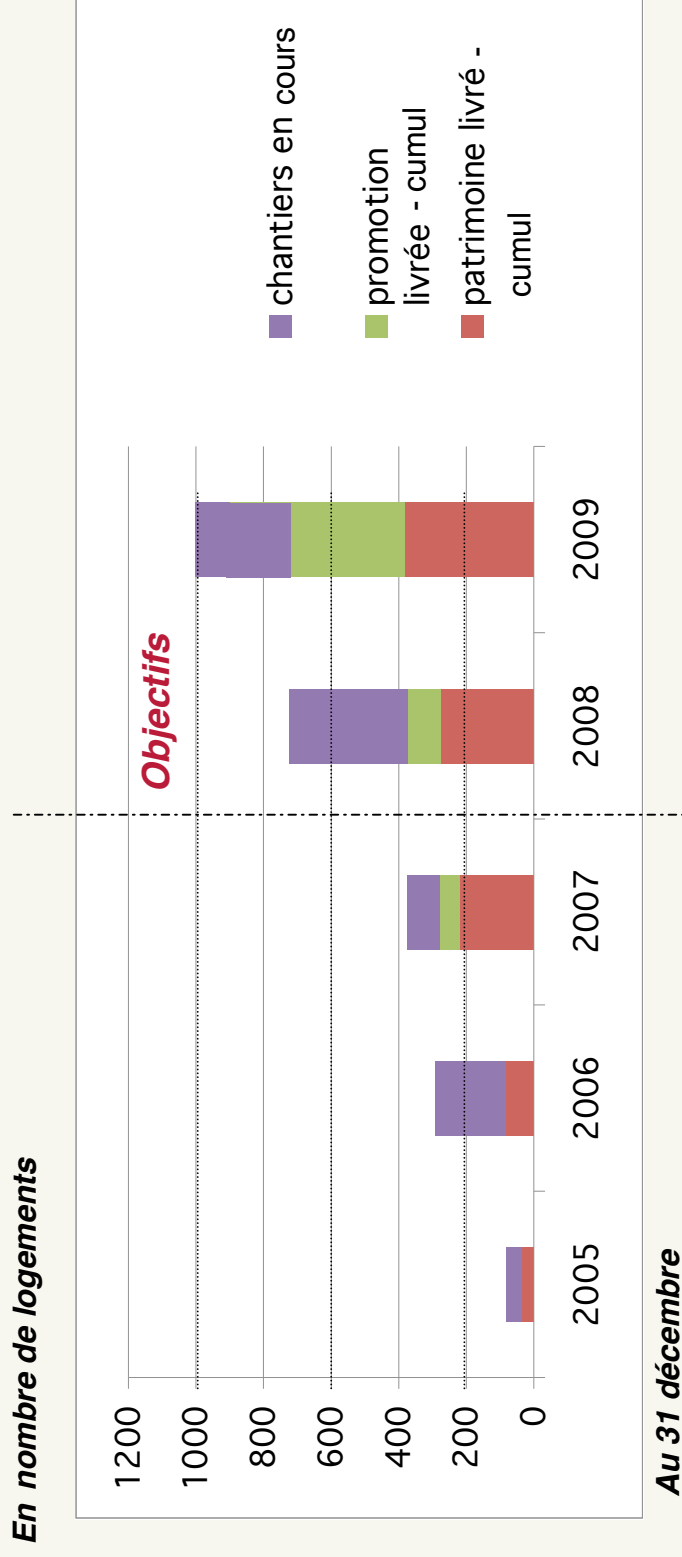
Développer une capacité de financement pour ...

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

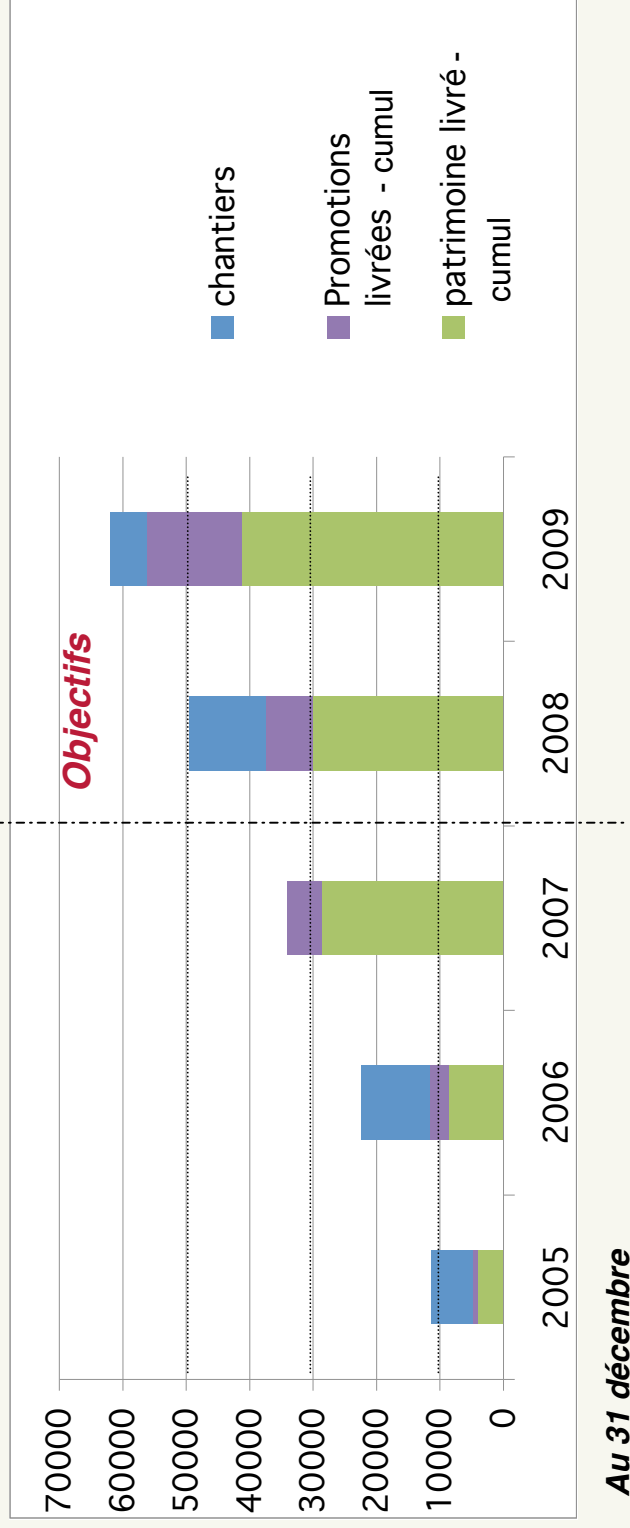
CBo Habitat : les objectifs du 1^{er} axe stratégique



➔ **Une forte progression des opérations de promotion dans le logement**

CBo Entreprise : les objectifs du 2nd axe stratégique

En m² de surface utile



➤ **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' 1,3 M € environ soit 0,05 euros par action, en progression de 25%**



Calendrier et contact

Calendrier

- **Assemblée Générale mercredi 4 juin 2008 sur l'Île de La Réunion**
- **Annonce des résultats et de l'activité du 1^{er} semestre 2008
mercredi 24 septembre 2008**

Contact

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



