RÉSULTATS ANNUELS

08

PARIS - **JEUDI 19 MARS 2009** - HÔTEL PARK HYATT VENDÔME

Sommaire

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 :

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

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 Immobilière

  › Optimisation de la commercialisation

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

Notre stratégie de développement

1er axe : réaliser une partie du capital foncier

- **Activité de promotion immobilière en logements et terrains à bâtir**

Développer une capacité de financement pour …

2ème 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 3ème trimestre 2009

- **Résidence Cassandra (Saint-Paul) 34 logements**
  - Opération vendue à la Foncière Logement (AFL)
  - Achèvement prévu au 4ème 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 2ème trimestre 2009
  - Livraison prévue au 4ème trimestre 2009 et 1er 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

Avancées stratégiques sur les ZAC

- **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

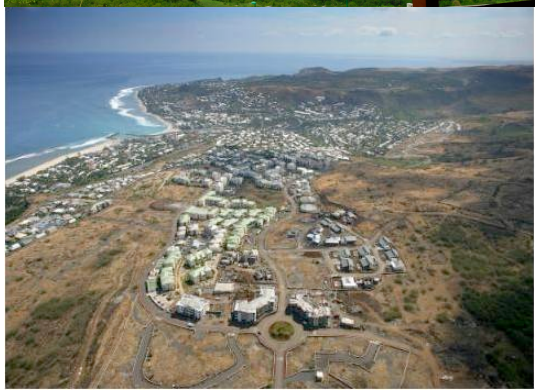
Deux programmes immobiliers

- **Les Ateliers du Trapèze (Saint-Gilles)**
  - 1 900 m² de locaux d'activités
  - Commercialisation : 50 % vendus, 25 % en option
  - Livraison au 4ème 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 4ème trimestre 2009

Atelier des Figuiers II
Vue perspective depuis la rue André Lardy
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

Lancement de la ZAE du Portail

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 m ² 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

Foncière Des revenus locatifs sécurisés en progression

- **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	3,2	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

Foncière Un patrimoine locatif diversifié et rentable

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	*Imm. Entreprise*	*56,7*	*50,1*	*+ 13 %*
	Imm. Habitat	*61,7*	*43,6*	*+ 42 %*
	Terrains	*52,5*	*43,2*	*+ 22 %*
	Total	171,0	136,9	+ 25 %
Immeubles de placement en cours		12,7	5,2	+ 147 %
Total		*183,7*	*142,1*	*+ 29 %*

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 %

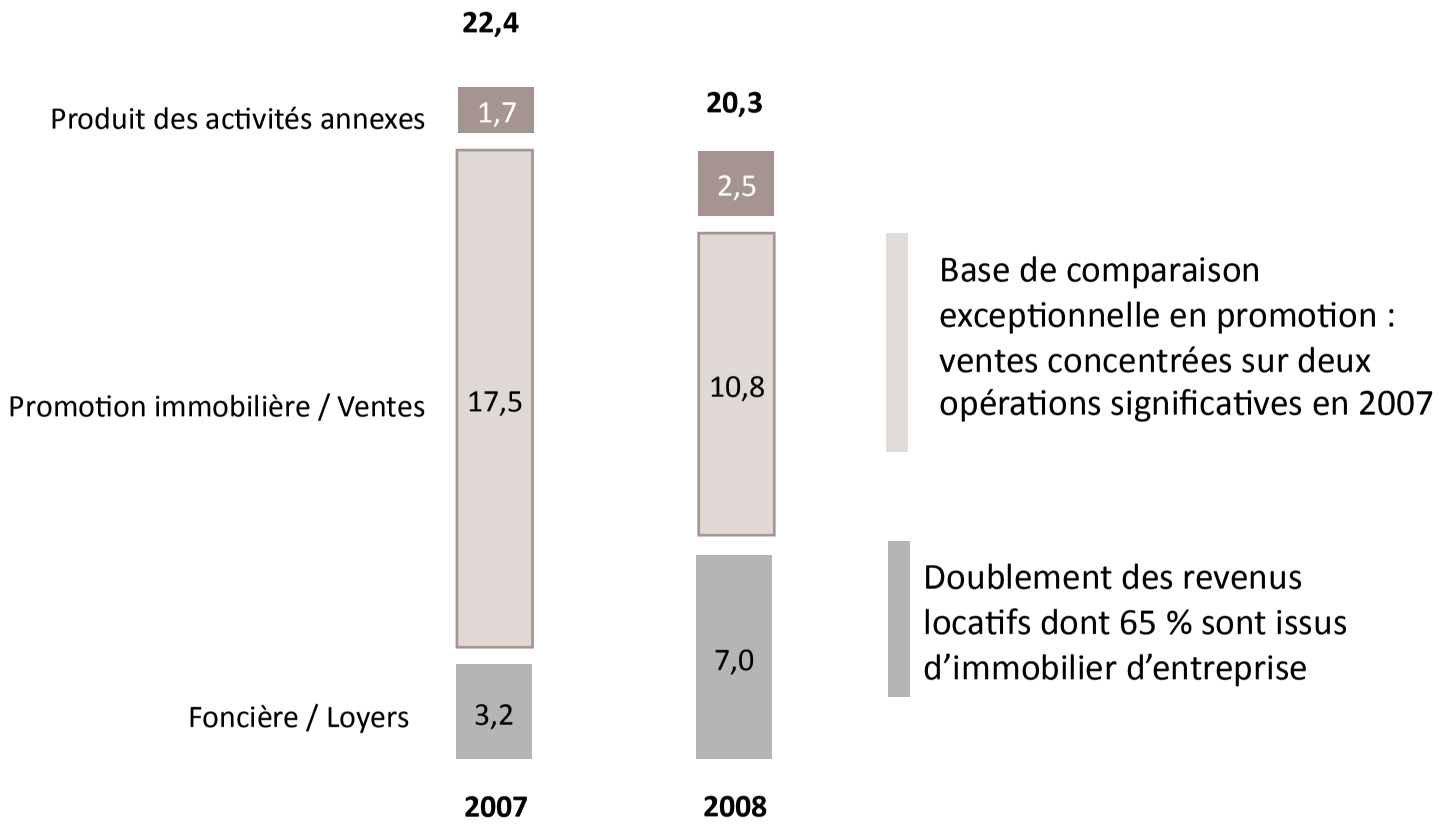
Compte de résultat consolidé résumé (en millions d'€), normes IFRS

	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 %
- Une évolution du résultat financier cohérente avec le développement du patrimoine
- Une défiscalisation des résultats en propre pour un impôt réduit

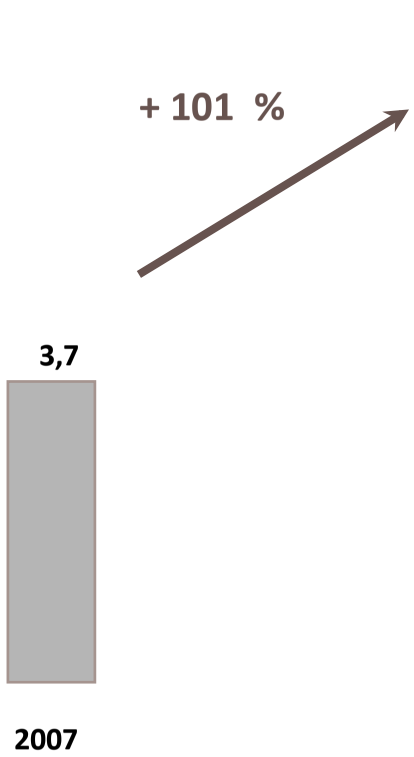
Un chiffre d'affaires porté par la forte croissance des loyers

En millions d'€



Un résultat de l'activité en hausse de 101 %

En millions d'€



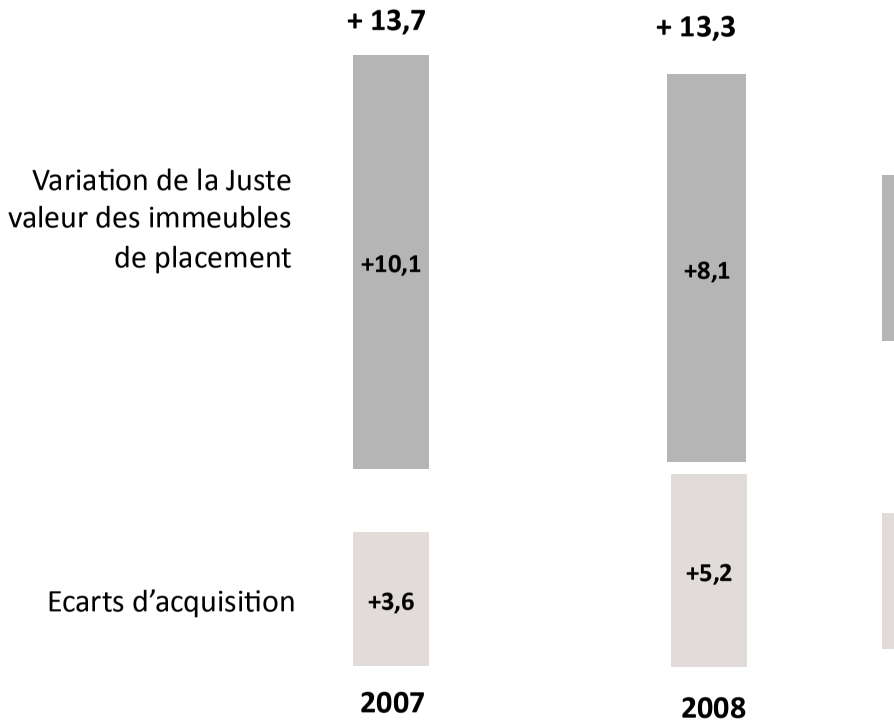
Le doublement du Résultat de l'activité est tiré par :

- la Marge dégagée en promotion de 3,3 M€
- les Loyers nets de 5 M€

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'€

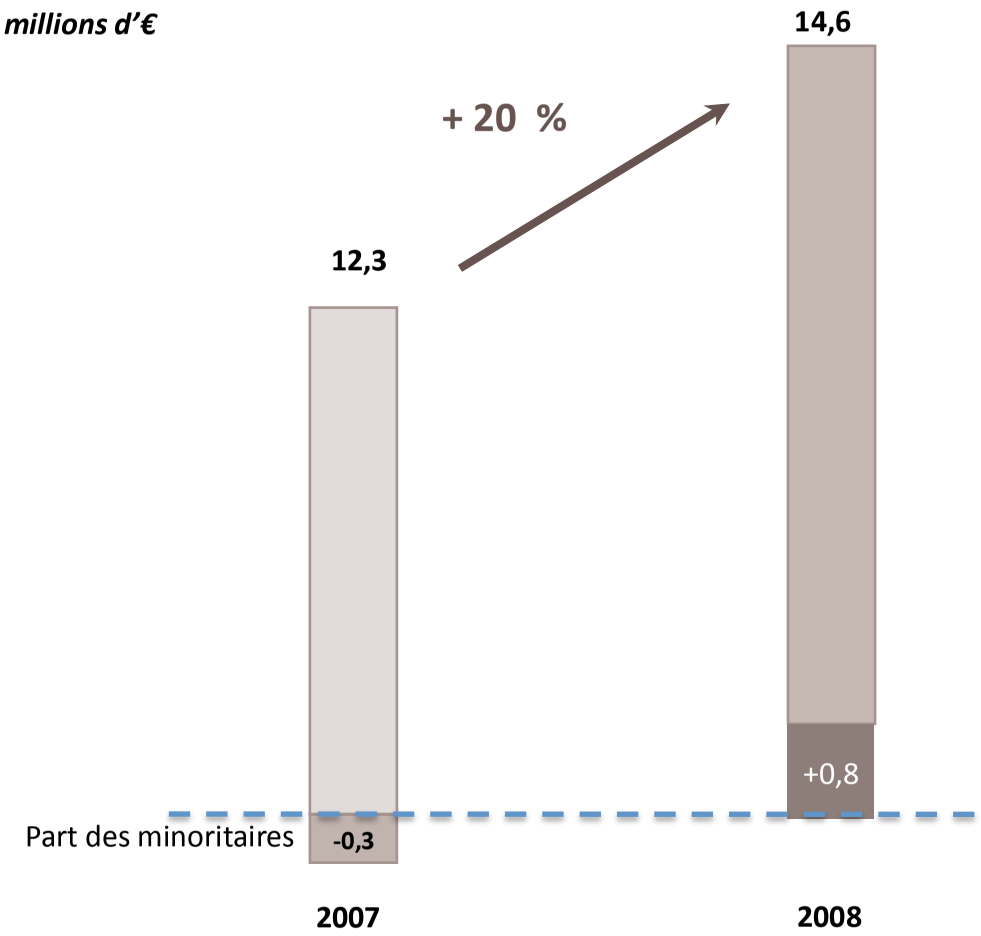


Au global une réévaluation nette des immeubles de placement de +5 % principalement portée par les terrains en cours d'aménagement

Part du gain fiscal conservée par CBo Territoria dans les opérations de défiscalisation Loi Girardin « externalisée »

Un résultat net consolidé en hausse de 20 %

En millions d'€



Un résultat net porté par :

- le développement de l'activité locative
- la valorisation des actifs fonciers et immobiliers
- et l'optimisation fiscale (gains fiscaux résultant des opérations de défiscalisation immobilière « externalisée » et en propre)

Conformément au modèle de développement du Groupe

Une structure bilancielle équilibrée et solide

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

Actif	31/12/08	31/12/07
Actif non courant		
Immeubles de placement	171,0	136,9
Immeubles de placement en cours	12,7	5,2
Actifs financiers	10,3	11,0
Autres actifs	7,2	7,0
Actif courant		
Stocks et encours	26,4	29,4
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		
Groupe	92,0	80,5
Intérêts minoritaires	3,3	2,5
Passif non courant		
Dettes financières MLT	123,3	94,6
Impôts différés	16,5	14,1
Autres passifs non courants	0,1	0,2
Passif courant		
Dettes financières CT	7,6	24,4
Fournisseurs et autres débiteurs	27,7	27,6
Autres passifs courants	0,4	0,3
Total Passif	**270,9**	**244,1**

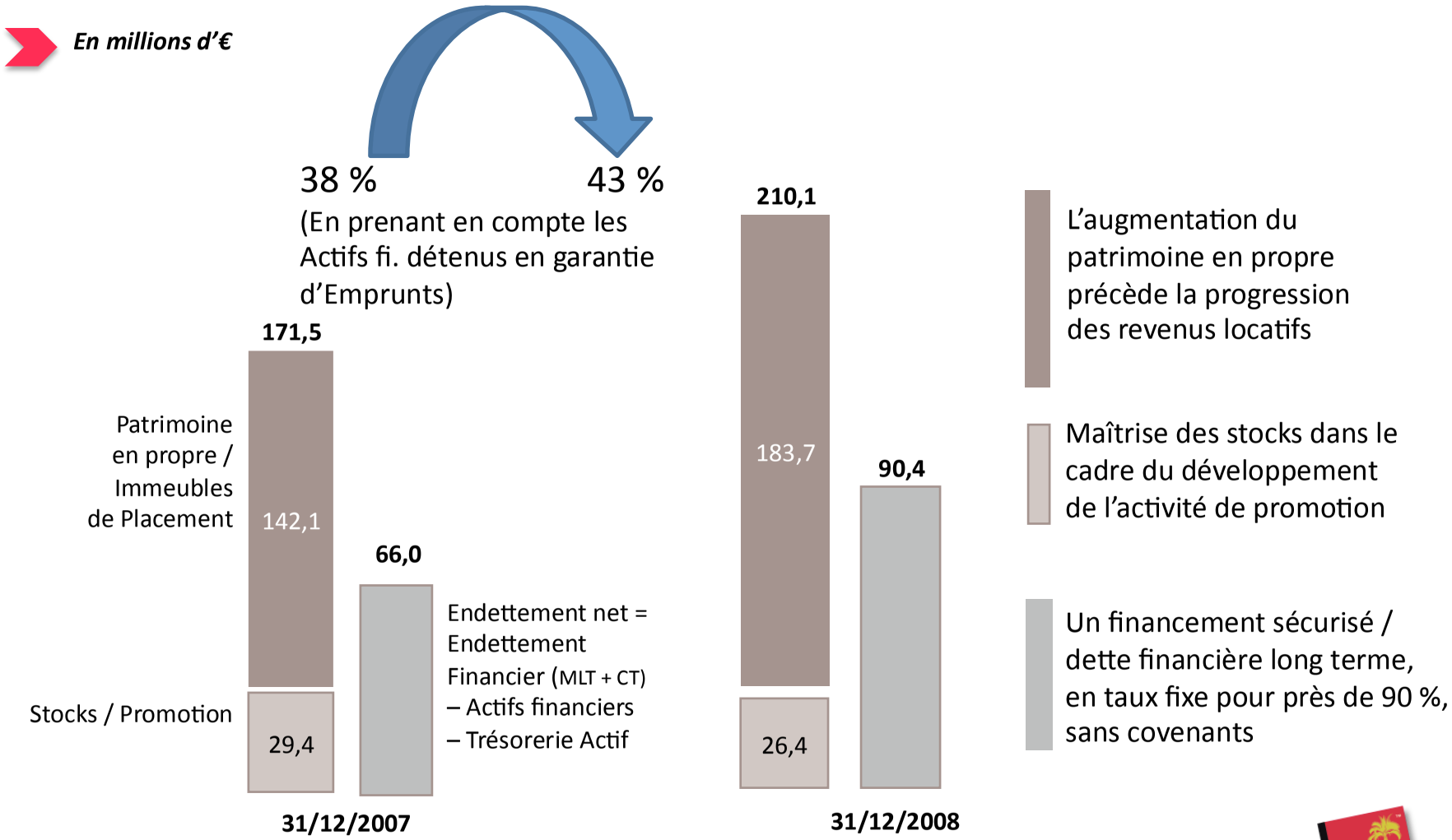
Des capitaux propres de 95 M€, avec en contrepartie des actifs immobiliers de qualité, évalués par expertise indépendante

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 (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 et intermédiaire qui représente 40 % des programmes de construction dans les opérations d'aménagement
- **Remise à plat de la Loi Girardin : nouvelle visibilité , nouveaux produits**
  - Période de transition sur la Loi Girardin
  - Projet « Scellier DOM » à 40 % (contre 25 % en Métropole)

De nouvelles opportunités pour CBo Territoria

L'aménagement : 122 ha de terrains débloqués

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

- Approbation des traités de concession et des procédures d'autorisation et de déclaration au titre de la Loi sur l'eau attendue pour mi 2009
- Lancement programmé des travaux de viabilisation de mai à août 2009
- Commercialisation des premiers terrains en lotissement

122 ha de terrains débloqués
pour la réalisation des programmes en promotion immobilière et 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

Synthèse promotion 2009

- **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 2700 m² en septembre 2009
    - Taux de réservation : 30 %
  - **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 %

Calendrier

Assemblée Générale : vendredi 12 juin 2009 à l'Ile de La Réunion

Annonce des résultats semestriels 2009 : mardi 22 septembre 2009 en visio-conférence

Contact

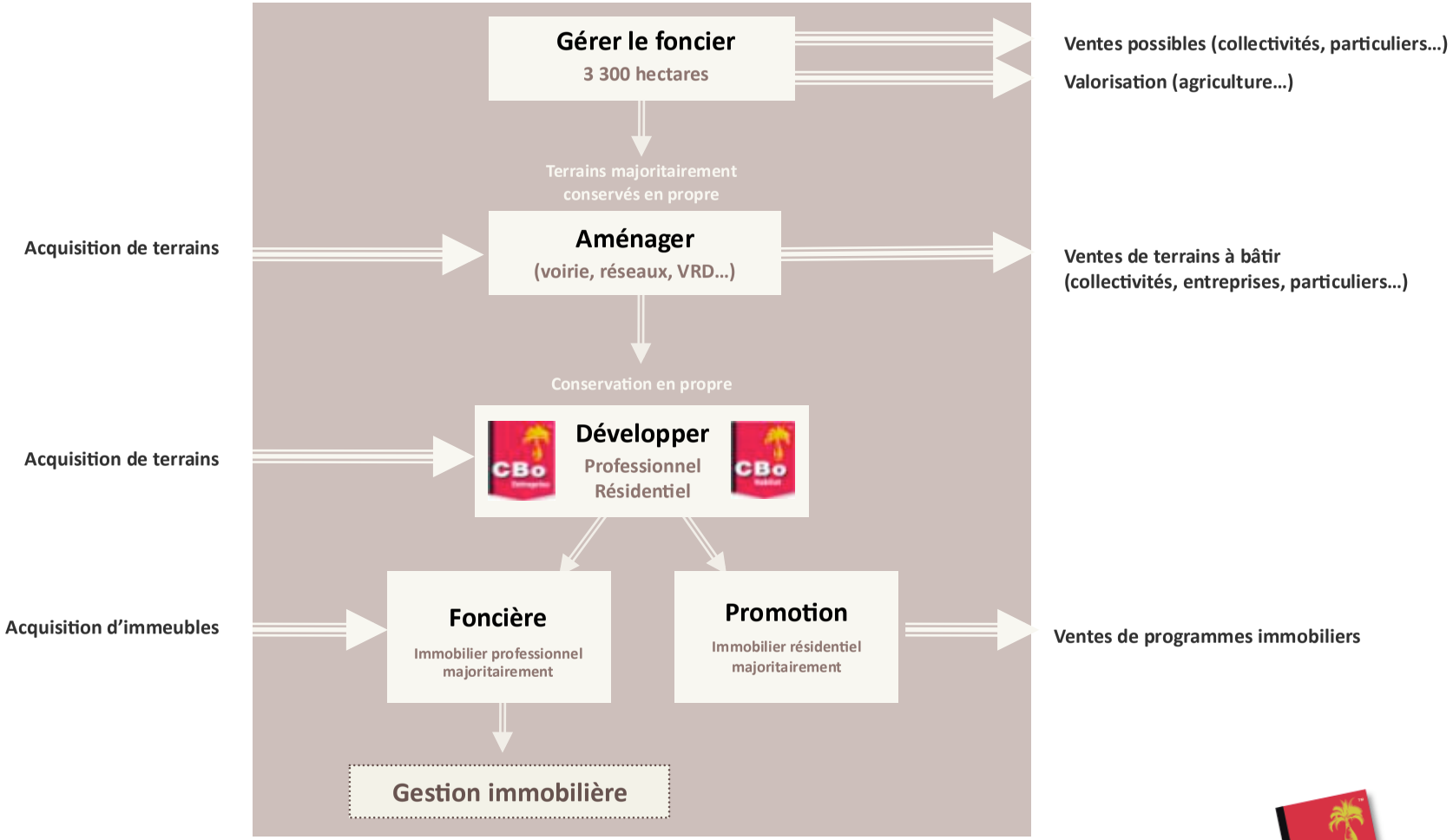
Jérôme Burgaud – Directeur Administratif et Financier

contact@cboterritoria.com

05

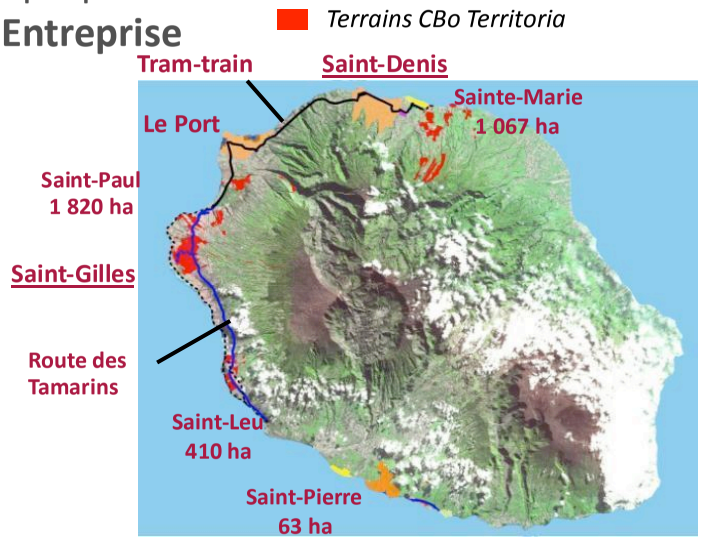
Annexes

La maîtrise des métiers clés du développement immobilier



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**
- **Une intégration des métiers qui apporte une visibilité**
  - Gestion foncière et aménagement de zones d'ensemble
  - Promotion immobilière
  - Développement et gestion immobilière d'un patrimoine en propre
  - Deux marques dédiées aux marchés : **CBo Habitat et CBo Entreprise**
- **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 830 000 habitants en forte croissance : **+ 25 % d'ici 2030**
  - Un tissu économique en plein essor : 3 500 emplois nets créés par an depuis 10 ans



Des opérations régionales, en collaboration avec les collectivités territoriales, garantissant adhésion et succès

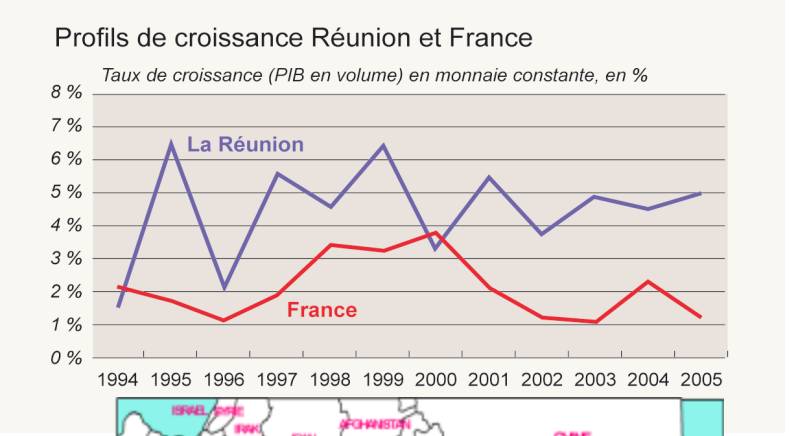
La Réunion, le Département Français le plus dynamique

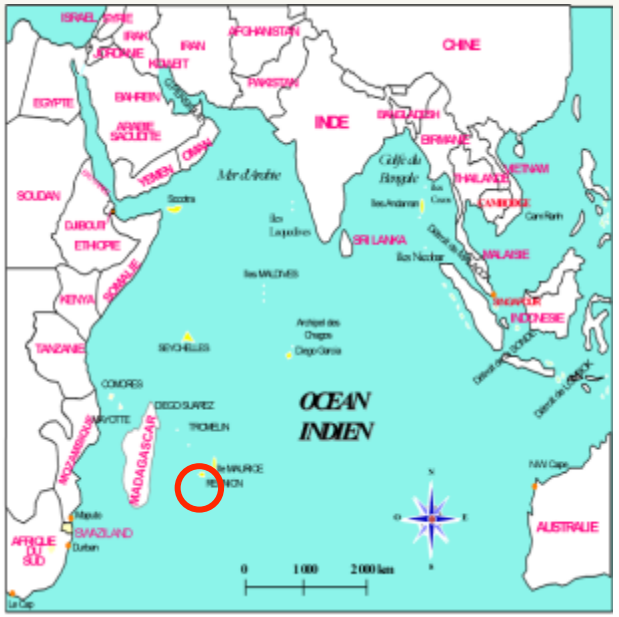
- **Une croissance forte : 4,4 % en moyenne sur les 10 dernières années, contre 2,4 % pour la France métropolitaine**

- **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





Source INSEE

Une population jeune et en forte croissance

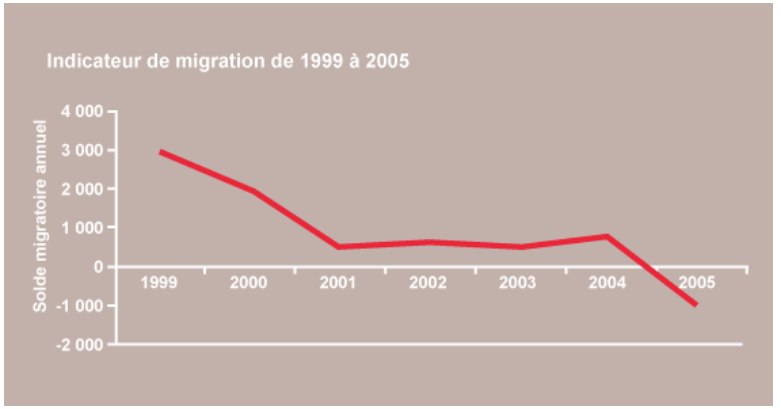
- **784 000 habitants en 2006 dont 56 % < 30 ans**

- **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**

		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		56 400	35 700	98 200	132 600	322 900
	en %	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 %



Source INSEE

Un besoin de 9 000 logements nouveaux par an

Annexes

Un tissu économique en plein essor

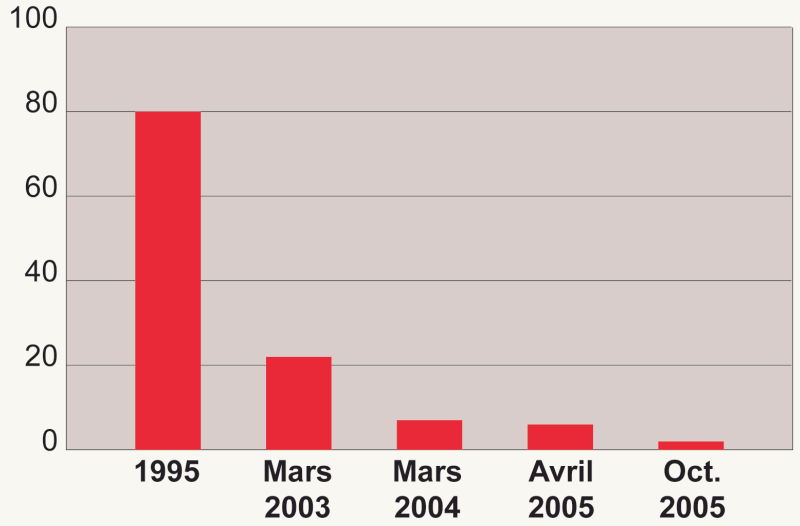
- Une augmentation du nombre d'entreprises de 8,3 % en 2006 contre 5,6 % en 2005
  - 31 763 entreprises au 1er janvier 2006 : + 2 157 entreprises créées (solde net)

- **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

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



Source : AGORAH site immo.agorah.com

Source INSEE

Retard dans l'offre de foncier et de locaux professionnels