

**Assemblée Générale Extraordinaire**

**« Projet d'augmentation de capital »**

**Franche Terre**

**23 Novembre 2007**



## **CBo Territoria, un acteur clé du développement immobilier sur un marché dynamique**

- **La Réunion, département français le plus dynamique : PIB 06 : + 4% / + 2.1% France**
- **Groupe créé en 2004 avec l'apport des actifs fonciers et immobiliers du groupe Bourbon et introduit sur le marché Alternext le 19 mai 2005 sans levée de fonds**
- **Une réserve foncière exceptionnelle de 3 360 hectares\*, avantage concurrentiel clé dans un département au foncier rare et aux besoins importants**
- **Un savoir-faire reconnu et une équipe de professionnels**
- **Premier acteur privé dans le domaine de l'aménagement**
- **Un modèle économique pondérant les risques et les cycles**
  - Deux marchés : le logement et l'immobilier d'entreprise,
  - **Maîtrise de l'ensemble des métiers** de la construction aménagement, construction, commercialisation et gestion locative.
- **Une forte croissance rentable**

## CBo Territoria, un patrimoine foncier exceptionnel

**3360 Ha**

- 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,

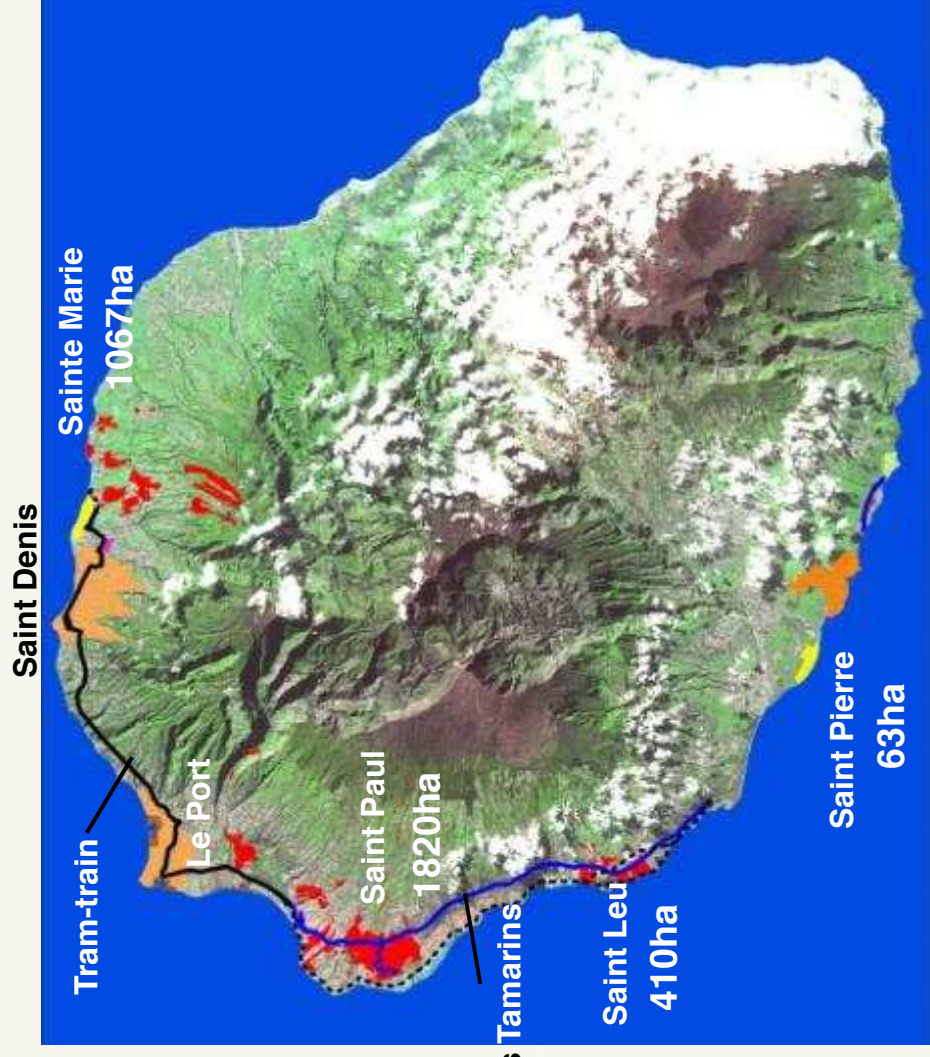
Route des Tamarins



**Des unités foncières de grande taille**



**Réalisation d'opérations  
d'aménagement de dimension  
régionale**



**3360 ha**

## CBo Territoria, une entreprise responsable

---

### Pour faire face au contexte d'approvisionnement énergétique de l'île de la

#### Réunion et dans le cadre du développement durable, CBo Territoria :

- Équipe tous ses nouveaux logements en chauffe-eau solaire (individuels et collectifs),
- Équipe ses programmes d'immobilier d'entreprise en système de climatisation avec stockage de froid (cofinancé par l'ADEME),
- Réalise une zone d'aménagement de 30Ha à énergie positive sur le Portail à Saint Leu.



## CBo Territoria, une valeur Alternext incontournable

---

- **1<sup>ère</sup> société introduite sur Alternext**
- **6<sup>ème</sup> meilleure performance depuis début 2007 de l'indice immobilier FRRE (+25%)\***
- **6<sup>ème</sup> indice de liquidité\***
  - Volumes échangés : 24,7 millions de titres sur 1 an
  - Volume moyen / jour : 39 000 titres

- **12<sup>ème</sup> capitalisation boursière\***

 **9 500 actionnaires considérés : dividendes**

# Une augmentation de capital qui renforcera la croissance

---

## Renforcer les fonds propres pour :

### développer l'offre immobilière d'entreprises

Aménagement des terrains constructibles,

Réalisation de nouveaux programmes d'immobilier d'entreprise,

Acquisition de terrains stratégiques.

## accroître les capacités d'emprunt



**Une opération permettant à CBo Territoria de devenir  
l'acteur de référence dans l'immobilier d'entreprise**

---

# Une opération éligible à la Loi Breton

L'opération d'augmentation de capital réalisée par CBo Territoria est éligible aux dispositions de réduction d'impôt décrites dans l'article 199 terdecies 0A du Code Général des Impôts (Loi Breton).

Les contribuables personnes physiques domiciliées fiscalement en France peuvent bénéficier d'une **réduction d'impôt sur le revenu égale à 25 % des versements effectués au titre de la souscription à l'augmentation de capital.**

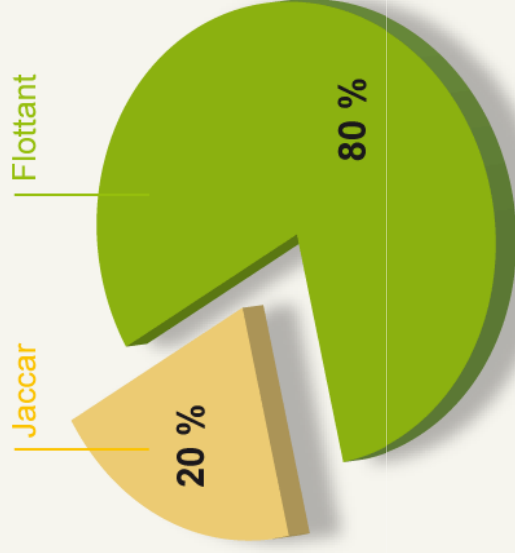
- Pour bénéficier de cette réduction d'impôt les souscripteurs doivent conserver l'ensemble des titres reçus à l'issue de l'augmentation de capital jusqu'au 31 décembre 2012.
- La somme des versements pris en compte est limitée :
  - à 40 000 euros par an pour les contribuables mariés, ou liés par un pacs, soumis à une imposition commune, **soit une réduction d'impôt de 10 000 euros par an,**
  - à 20 000 euros par an pour les autres contribuables, **soit une réduction d'impôt de 5 000 euros par an,**
  - **Cependant, la fraction des versements qui excède le plafond annuel est reportable sur les quatre années suivantes.**
- **Étalé sur cinq ans, le montant total des versements ouvrant droit à la réduction d'impôt s'élève donc au total à 200 000 euros ou 100 000 euros, selon la situation du contribuable.**



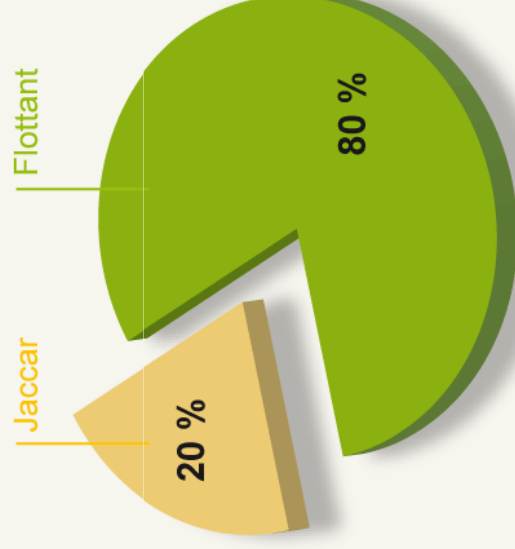
**25 % de l'investissement déductible de l'impôt sur le revenu**

## Un actionnaire de référence impliqué

### Répartition du capital au 26/11/2007



### Répartition du capital après augmentation de capital



**Jaccar** : Holding familiale de Jacques de Chateaufieux



- 1. La Réunion, le département français le plus dynamique**
- 2. CBo Territoria, acteur clé du développement immobilier sur l'île de la Réunion**
- 3. CBo Territoria, la stratégie de développement**
- 4. CBo Territoria, la croissance rentable en chiffres**

# 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**

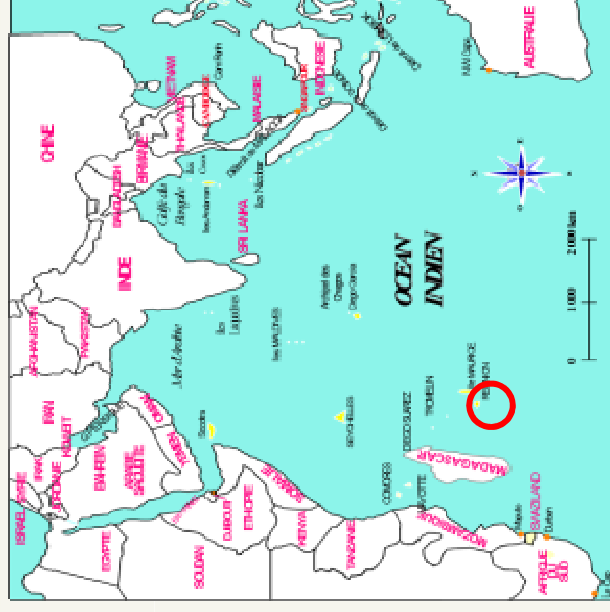
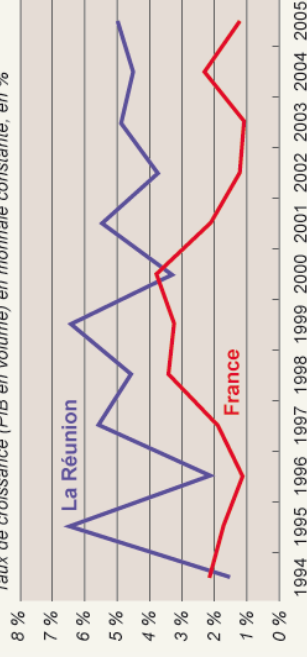
- Prépondérance du tertiaire : 80 % des actifs,
- Un niveau d'investissements soutenu de tous les acteurs économiques (entreprises, ménages, secteur public).

➤ **Un foncier rare : concentration des activités humaines sur 40% d'un territoire (750hab/km<sup>2</sup>) soumis aux contraintes :**

- 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

Taux de croissance (PIB en volume) en monnaie constante, en %



# 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.

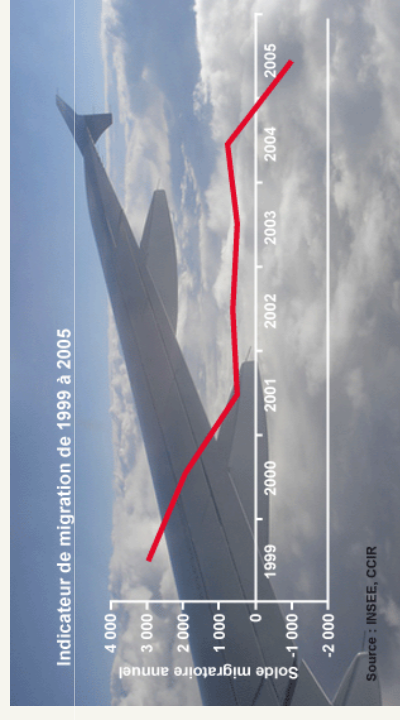
**Un pouvoir d'achat par habitant le plus élevé de la zone Sud Océan Indien :**

- 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 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
<b>2030</b>	<b>158 100</b>	<b>212 100</b>	<b>278 000</b>	<b>380 900</b>	<b>1 029 100</b>	
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 %	



# 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<sup>er</sup> 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**

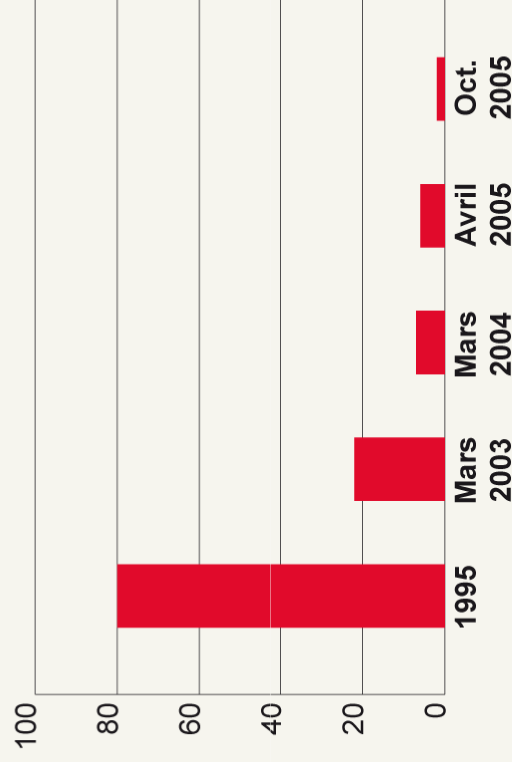


**Une pénurie de foncier aménagé à vocation économique faute de politiques publiques fortes**



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

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



Source : AGORAH site immo.agorah.com

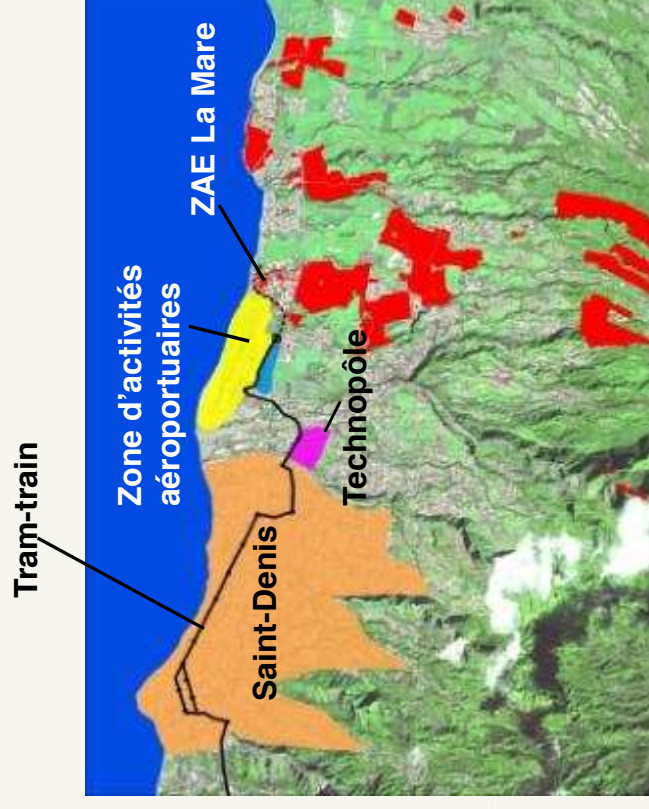
1. **La Réunion, le département français le plus dynamique**
2. **CBo Territoria, acteur clé du développement immobilier sur l'île de la Réunion**
3. **CBo Territoria, la stratégie de développement**
4. **CBo Territoria, la croissance rentable en chiffres**

## Un patrimoine foncier exceptionnel sur les zones stratégiques du département

### NORD / CINOR\* - Sainte Marie

Une zone économique dynamique

- Sainte Marie, extension naturelle de la capitale administrative et économique du département
- Proximité immédiate de la **zone d'activités aéroporétaires** de l'île et de la **technopôle** de Saint-Denis
- Chantier majeur dans l'île: projet de liaison **Tram-Train** nord-ouest: depuis la zone de La Mare jusqu'à Saint Paul



Un fort potentiel

- **Projection 2005/2030 + 25 000 habitants** (INSEE)
- **Besoin de 150 ha de foncier économique**  
(Le Monde Économique de La Réunion)

**→ CBo Territoria, propriétaire de 1 068 ha dont 14 ha constructibles et projets de ZAC sur 71 ha (1 750 logements)**

## Un patrimoine foncier exceptionnel sur les zones stratégiques du département

### OUEST / TCO\* - Saint Paul et Saint Leu

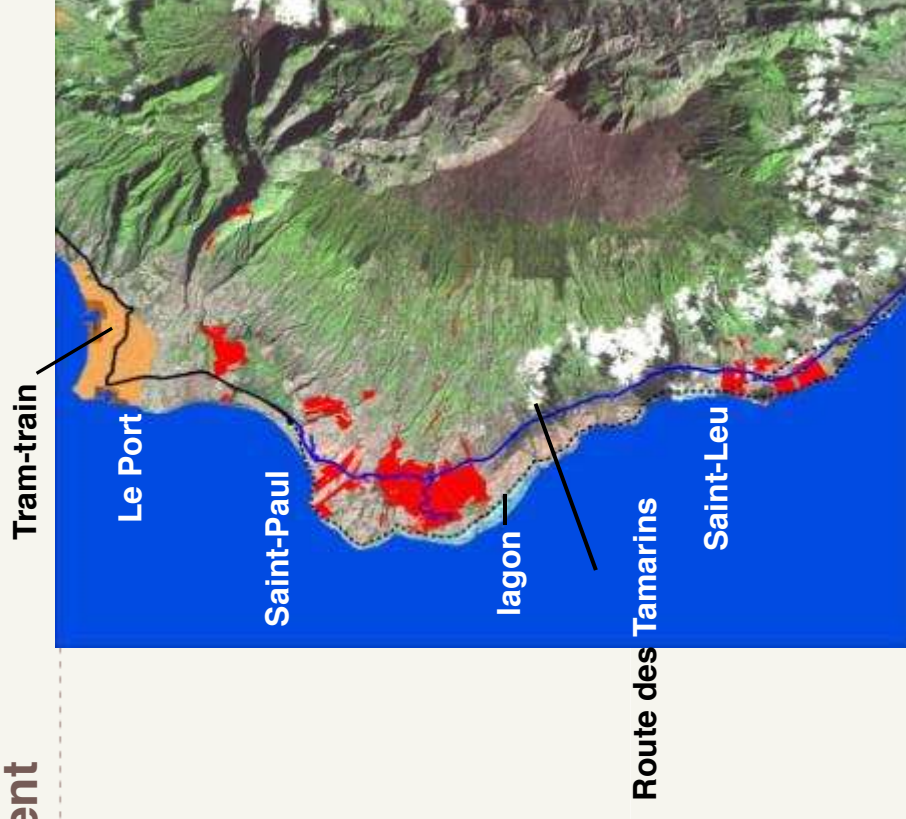
#### Une zone touristique majeure

- Principal pôle **touristique** de la Réunion : 52% des chambres d'hôtel du Département
- Proximité du Port et des grandes zones d'activité de l'île
- Livraison en 2009 de la voie express « **La Route des Tamarins** » reliant le Port à Saint Pierre, libérant la zone littorale saturée
- Développement de l'agriculture grâce au **basculement des eaux** de l'est et l'irrigation

#### Un fort potentiel

- **Projection 2005 /2030 + 78 000 habitants**
- **Besoin de 200 ha de foncier économique**

➔ **CBo Territoria, propriétaire de 2 230 ha dont 54 ha constructibles et 14 ha de ZAC en projets (350 logements)**

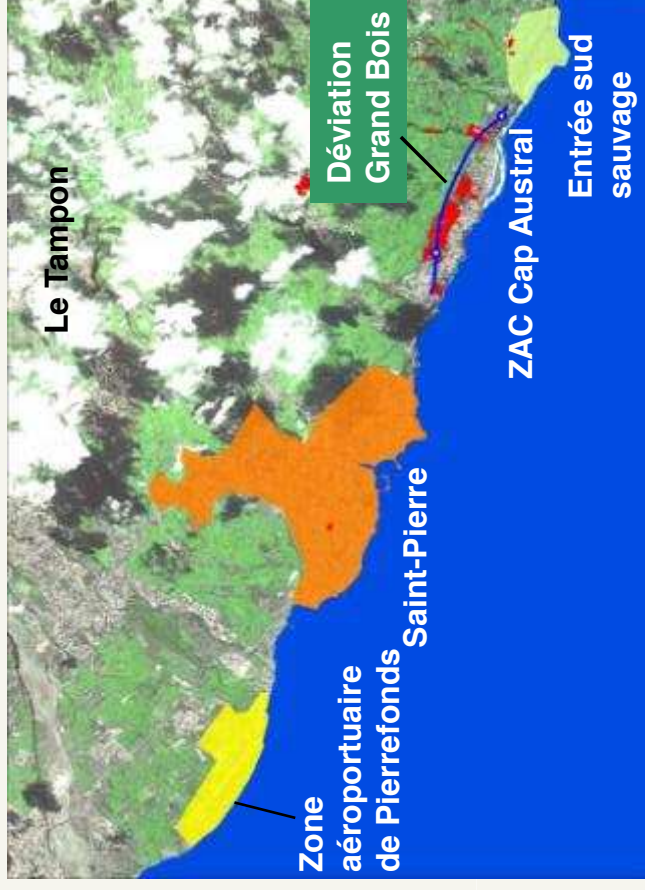


## Un patrimoine foncier exceptionnel sur les zones stratégiques du département

### SUD / CIVIS\* - Saint-Pierre- Petite Ile

La zone au plus fort développement

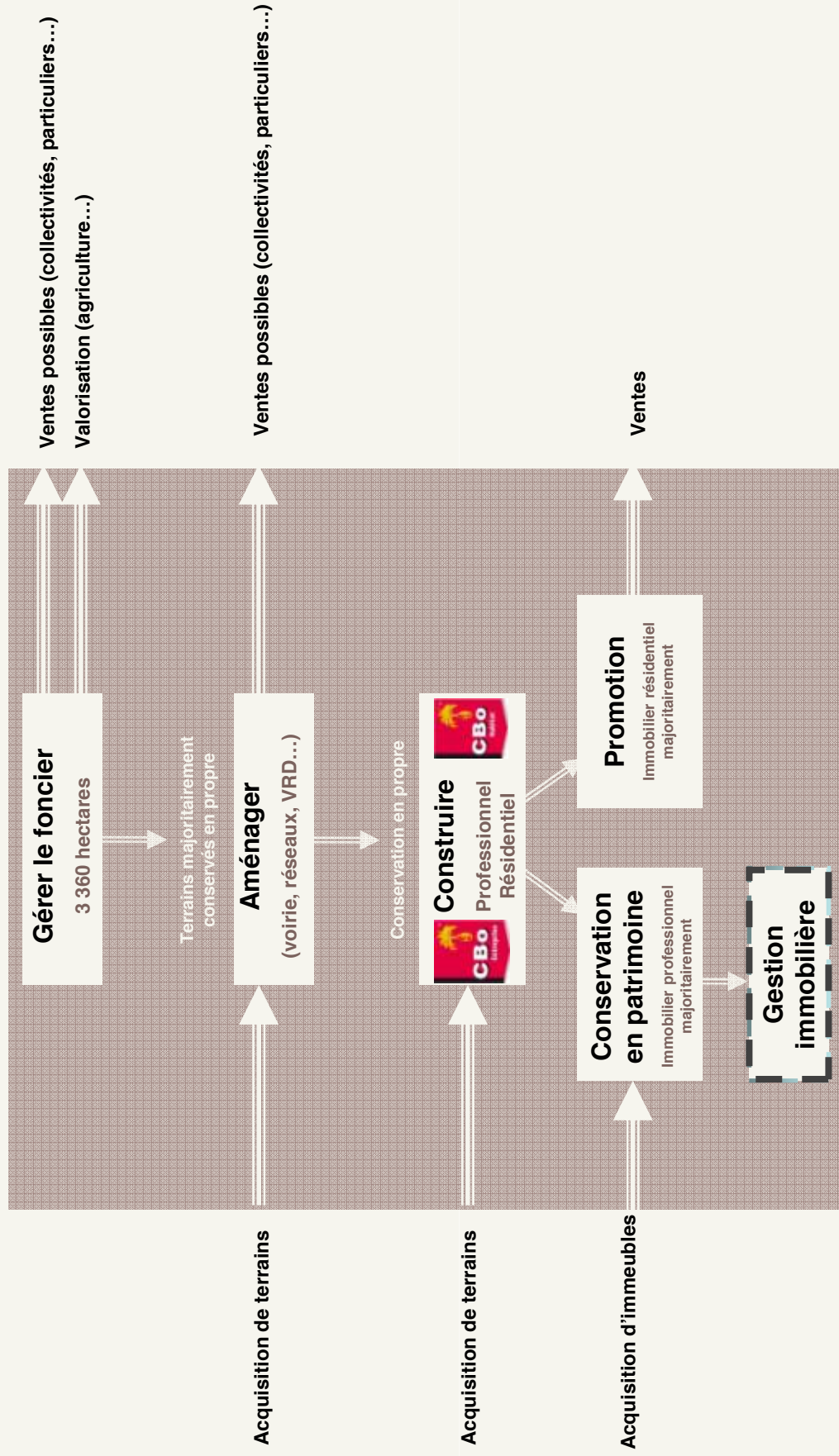
- Projection 2005/2030 + 105 000 habitants
- Besoin de 300 ha de foncier économique
- Capitale du sud dotée d'un aéroport régional à Pierrefonds
- Porte d'entrée du sud sauvage, fort potentiel touristique avec 43% des hébergements en gîtes
- Livraison de la déviation de Grand Bois en 2009



**→ CBo Territoria, propriétaire de 63 ha dont 6 ha constructibles et 28ha en projet de ZAC (750 logements)**



# CBo Territoria, une organisation tournée vers ses clients




## **CBo Territoria, 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 :
  - **Exploitation 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**

➤ **Un cadre d'intervention attractif** : Opérations de logements neufs bénéficiant des avantages fiscaux de la Loi Girardin

- Adopté le 30 juin 2003 – application jusqu'au 31 décembre 2017
- Résidence principale : affectation pendant 5 ans
- Location à des tiers : 5 ans loyers libres ou 6 ans loyers intermédiaires
- Réduction d'impôt à l'IR ou à l'IS correspondant de 25 à 40% du prix de revient plafonné à 1.959€HT / m<sup>2</sup> de surface habitable.

➤ **Une gestion prudente** : pré-commercialisation à hauteur de 40 % des opérations de promotion préalablement au lancement des travaux.

➤ **CBo Territoria, un acteur en plein essor dans la promotion de logements**

## CBo Habitat, une forte croissance en production de logements

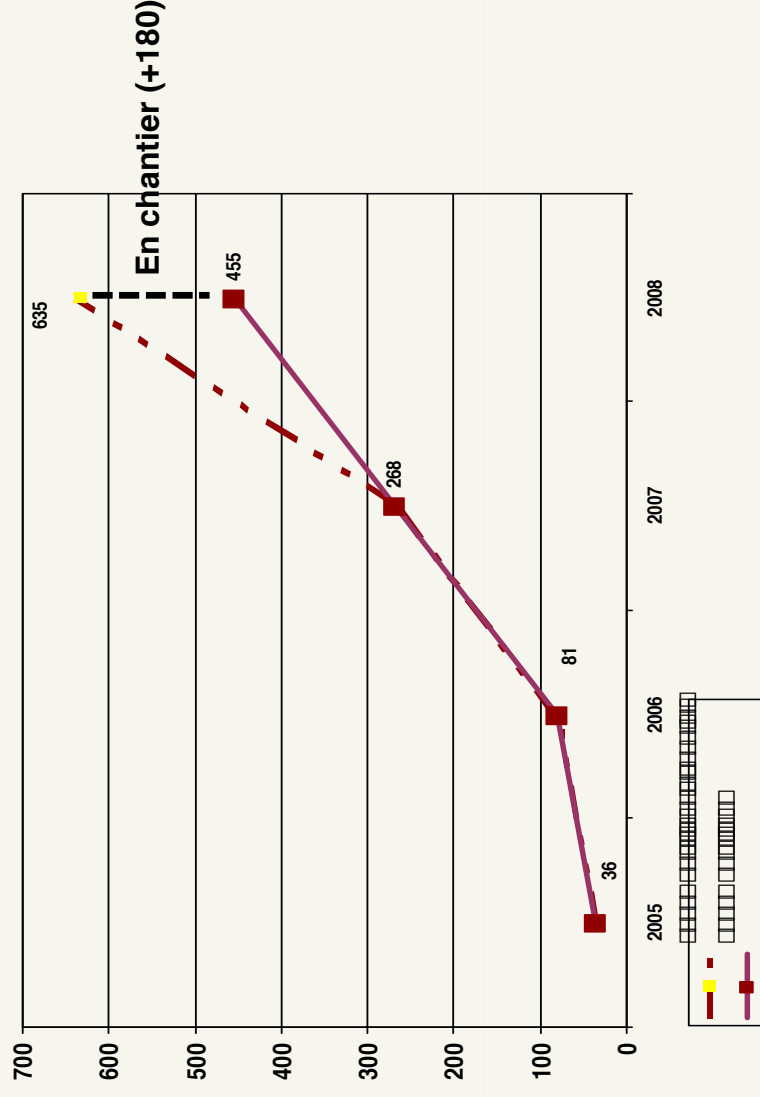
20

Une montée en puissance de la production de logements pour atteindre 300 logements par an en moyenne

Une adaptation des produits aux attentes des clients (superficies, matériaux...)

Installation de l'eau chaude solaire sur l'ensemble des programmes

Prise en compte du coût global (charges locatives)



# CBo Habitat, exemple de réalisations et de chantiers

21



La Poudrière, Saint Paul



Le Ponant, Saint Gilles



Libertalia, Saint Paul



Le Canon, Saint Paul



Aurore, Saint Gilles



Le Gallion, Saint Leu

2. CBo Territoria, acteur clé du développement immobilier sur l'île de la réunion

Page 21



### Opérations Programmées : 123 hectares

- **ZAC Beauséjour à Sainte Marie : 78 ha**
  - Programme de 1600 logements et équipements publics sur 10 ans dont 20% logements sociaux
  - Créée en décembre 2006, Démarrage des travaux 2008
- **ZAC Roche Café à Saint Leu : 15 ha en bordure de la Route des Tamarins**
  - Programme de 350 logements sur 6 ans dont 20% logements sociaux
  - Création au 1<sup>er</sup> semestre 2007, Démarrage des travaux en 2008



- **ZAC Cap Austral à Saint Pierre : 30 ha**
  - Programme de 750 logements sur 10 ans dont 20% logements sociaux
  - Création au 1<sup>er</sup> semestre 2007, Démarrage des travaux 2008



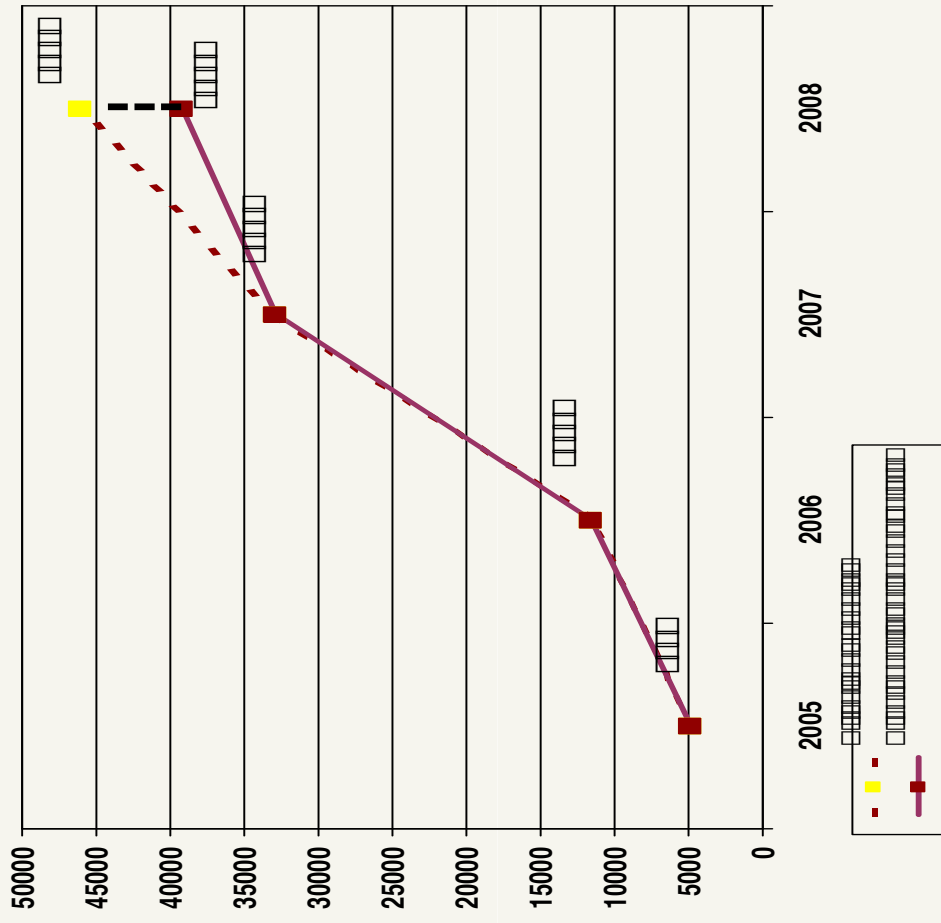
- **Reconversion d'anciens sites industriels en centres d'affaires**
  - La Mare, à Sainte Marie : 12 300 m2 de bureaux et ateliers réalisés
  - Savanna, à Saint Paul : 7 700 m2 de bureaux réalisés
- **Réalisation de nouvelles zones d'activités (ZAC ou ZAE)**
  - Lotissement Le Trapèze à Saint Gilles les Bains : 3ha de parcelles aménagées
  - Création de nouvelles Zones d'activités « Le Portail à Saint Leu (30 ha) sur la Voie Express, la Route des Tamarins ».
- **Réalisation de programmes immobiliers à vocation de commerces ou de bureaux dans le tissu Urbain**
  - Supérette, ateliers de Roquefeuil
- **Acquisitions foncières et réalisations de programmes immobiliers sur mesure pour des clients ciblés (Concession automobile CMM).**
- **Une gestion prudente : réalisation des programmes par tranches limitées à 3 000 m<sup>2</sup> par site**

 **Un positionnement unique par des opérations d'immobilier d'entreprise de grandes ampleurs**

## CBo Entreprise, une croissance soutenue en construction de locaux d'activité

### CBo Territoria

Un acteur de référence dans l'immobilier d'entreprise à la Réunion après deux ans d'activité





## CBo Entreprise, exemples de réalisations

25



Cour Savanna, Saint Paul



CMM, Saint Denis



Ateliers de Roquefeuil, Saint Gilles



La Mare, Sainte Marie

2. CBo Territoria, acteur clé du développement immobilier sur l'île de la réunion

Page 25



## Opérations programmées sur les fonciers de CBo Territoria

- Centre d'affaires de La Mare à Sainte Marie : 5 hectares
  - 30 000 m<sup>2</sup> de bureaux à terme
- Centre d'affaires de Savanna à Saint Paul
  - 17 000 m<sup>2</sup> de bureaux à terme



ZAE Le Portail à Saint Leu : 30 hectares en bordure de la Voie Express, la Route des Tamarins

- 30 hectares dédiés à la création d'un nouveau pôle économique ( 60 000m<sup>2</sup> de SHON)
- Premiers bâtiments livrés en 2009



**35 ha avec un potentiel de 107 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activité**



## CBo Gestion Immobilière, une activité clé pour l'avenir

---

- **73 lots d'immobilier d'entreprise : masse loyer annuel 3 623 000 €**  
(CMM, La Mare, Figuiers, Savanna, Ateliers de Roquefeuil, La Boutique)
- **94 logements : masse loyer annuel 836 665 €**  
(Aurore, Clairefontaine, Le Verger)



↑ **Un patrimoine immobilier entièrement neuf et bien situé**

1. **La Réunion, le département français le plus dynamique**
2. **CBo Territoria, acteur clé du développement immobilier sur l'île de la Réunion**
3. **CBo Territoria, la stratégie de développement**
4. **CBo Territoria, la croissance rentable en chiffres**

## Une stratégie de développement sur deux axes

---

### 1<sup>er</sup> axe : réaliser une partie du capital foncier

- Création d'opérations de promotion sur le secteur du logement
- Cessions de terrains nus ou aménagés
- Conservation de logements en patrimoine à hauteur des besoins en défiscalisation propre de CBo Territoria



### Développer une capacité de financement pour le deuxième axe stratégique

## Une stratégie de développement sur deux axes

---

### 2<sup>ème</sup> axe : développer le patrimoine immobilier locatif professionnel

- Création et exploitation d'un patrimoine locatif d'immobilier d'entreprise, issu d'opérations d'aménagement et de promotion, réalisées :
  - sur ses réserves foncières
  - sur les acquisitions de terrains
  - sur les opérations d'aménagement d'intérêt régional



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

1. **La Réunion, le département français le plus dynamique**
2. **CBo Territoria, acteur clé du développement immobilier sur l'île de la Réunion**
3. **CBo Territoria, la stratégie de développement**
4. **CBo Territoria, la croissance rentable en chiffres**

## CBo Territoria, une croissance à deux chiffres

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

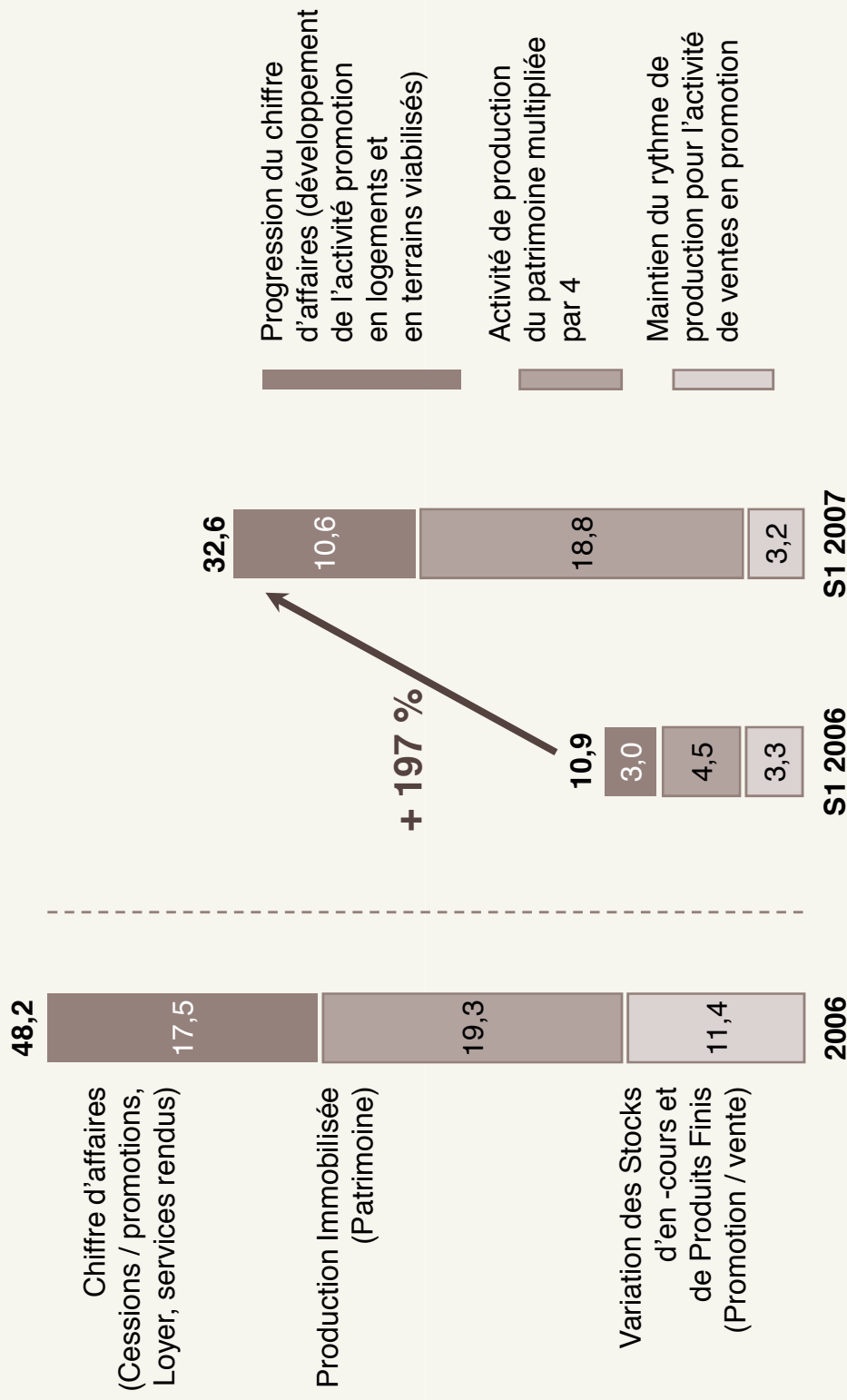
	S1 2007	S1 2006	Variation	2006
Produit des activités courantes	32,6	10,9	197 %	48,2
Chiffre d'affaires	10,6	3,1	244 %	17,5
Résultat de l'activité	2,1	0,2		5,1
Variation juste valeur et écart d'acquisition	6,1	4,1	49 %	7,8
Résultat opérationnel	8,2	4,2	92 %	12,9
Résultat financier	(1,3)	(0,6)		(1,6)
Résultat net	4,8	2,9	61 %	9,5

- Multiplication par 3 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 61 %



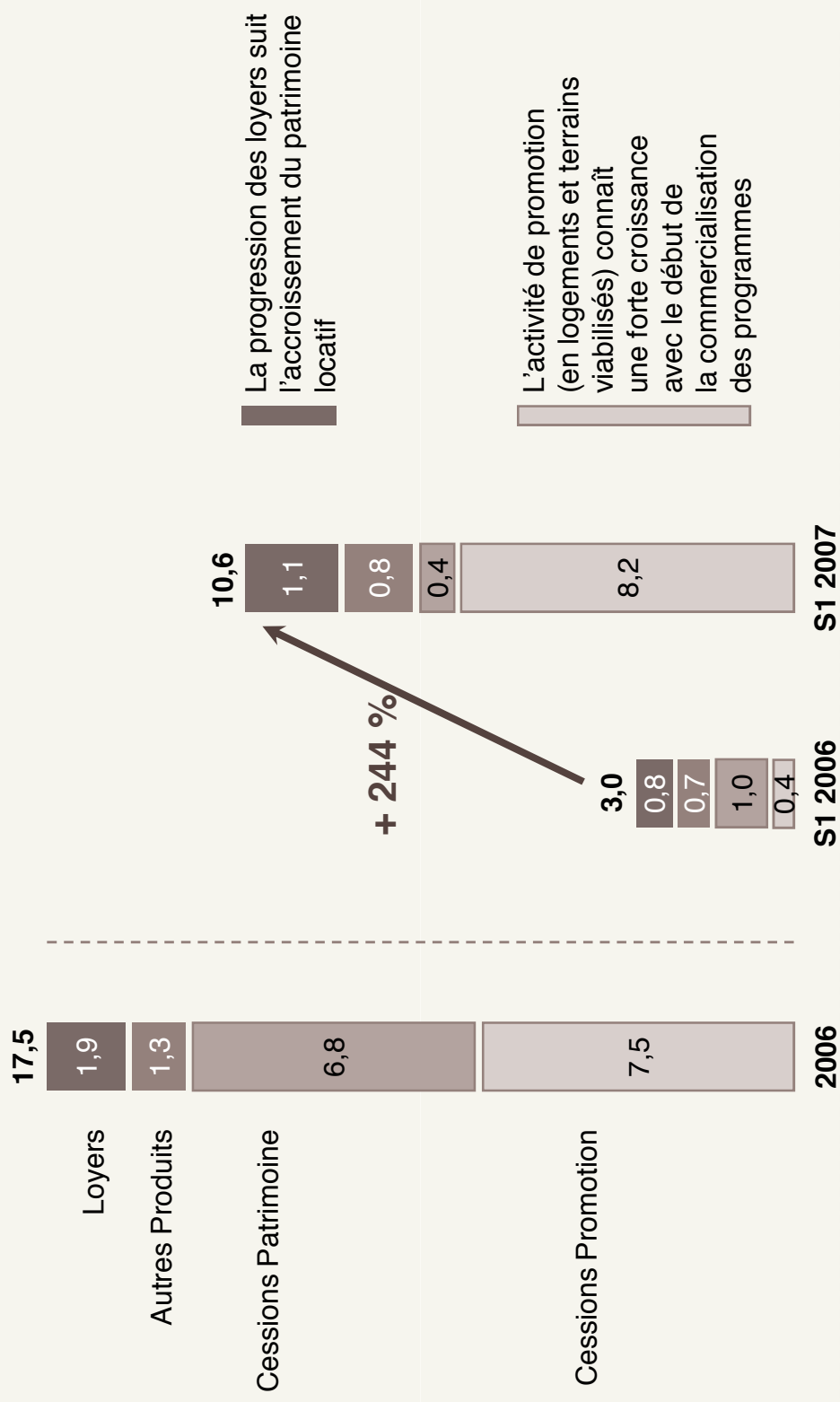
## Triplement du produit des activités courantes

En millions d'€



# Triplement du chiffre d'affaires

En millions d'€

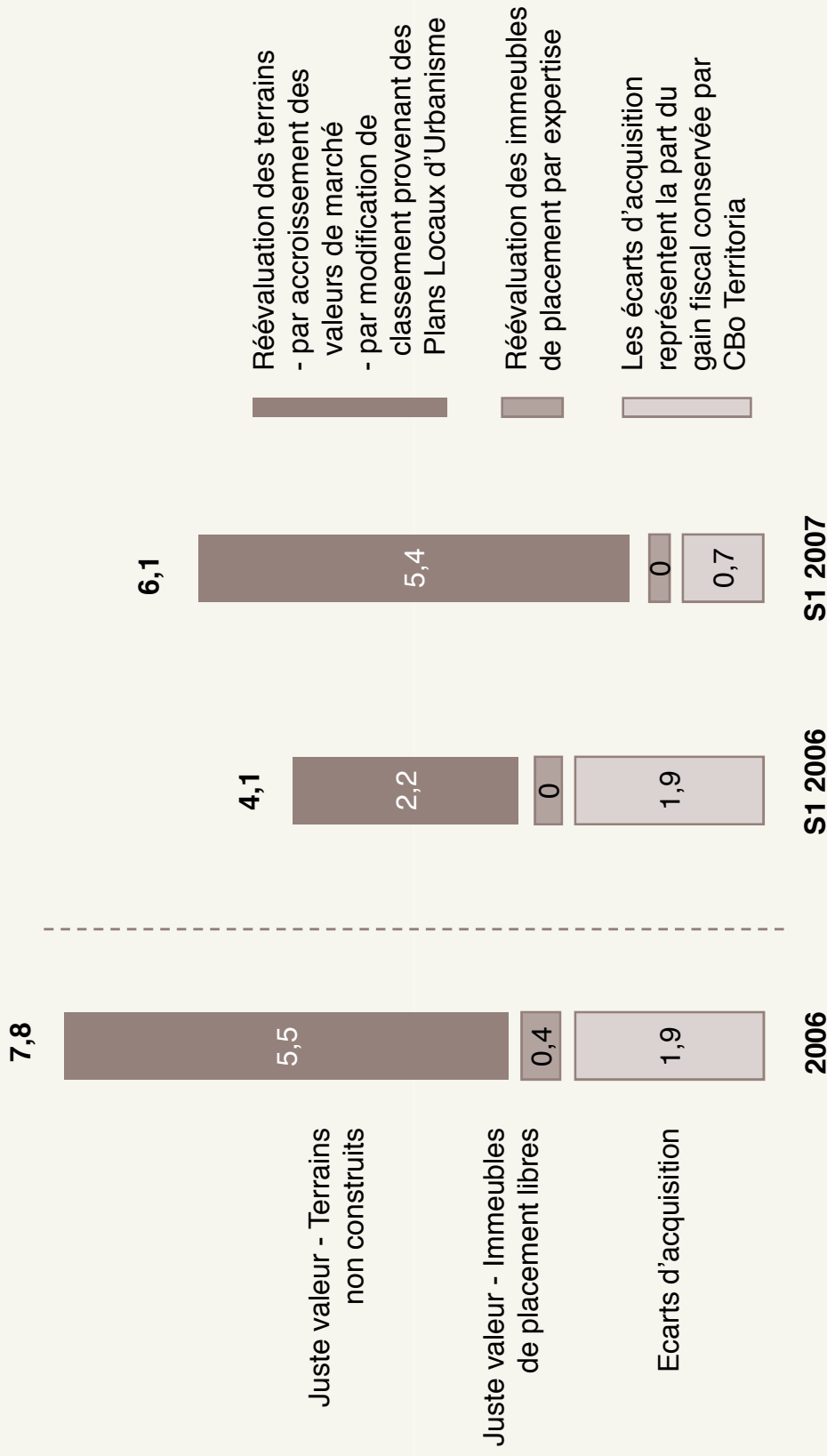


4. CBo Territoria, la croissance rentable en chiffres



# Progression de la juste valeur

En millions d'€



# Un endettement corrélé à la croissance des actifs

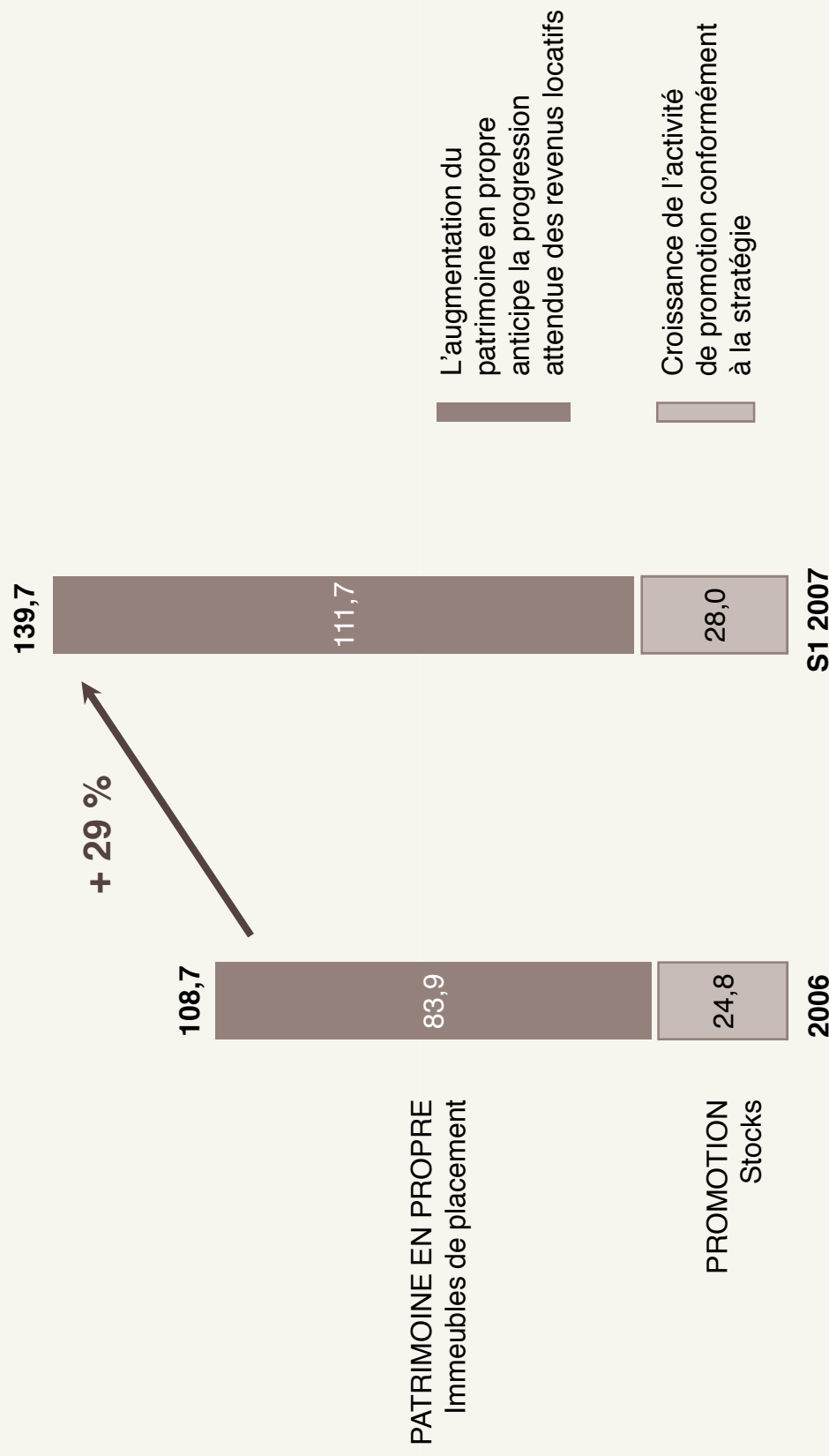
Bilan Consolidé résumé (En K€), normes IFRS

Actif	30.06.07	31.12.06	31.12.05	Passif	30.06.07	31.12.06	31.12.05
<b>Actif non courant</b>				<b>Capitaux propres</b>			
Immeubles de placement	83 241	68 997	52 225	Groupe	46 378	42 333	32 772
Immobilisations en cours	28 451	14 977	8 418	Intérêts minoritaires	5 015	6 570	5 631
Autres actifs	12 804	10 600	3 840				
<b>Actifs courants</b>				<b>Passif non courant</b>			
Stocks et encours	27 968	24 767	10 925	Dettes financières	78 683	54 451	19 599
Clients et autres débiteurs	12 309	10 711	6 474	Impôts différés	13 666	11 559	9 952
Disponibilités	21 582	26 372	12 900	Autres passifs non courants	113	113	155
				<b>Passif courant</b>			
				Dettes financières	22 284	22 820	7 058
				Fournisseurs et autres débiteurs	19 842	18 310	18 788
				Autres passifs courants	374	268	827
<b>Total actif</b>	<b>186 355</b>	<b>156 424</b>	<b>94 782</b>	<b>Total passif</b>	<b>186 355</b>	<b>156 424</b>	<b>94 782</b>


**Des perspectives de développement amenant un besoin de renforcer les capitaux propres**

## Evolution des actifs, patrimoine en cours de constitution

En millions d'€



## Une structure de la dette maîtrisée



- **Un acteur clé du développement immobilier...**
- **...sur un marché très dynamique : le département de La Réunion**
- **Une réserve foncière exceptionnelle**
- **Une forte croissance rentable**
- **D'excellentes perspectives de croissance**



**Une augmentation de capital à effet de levier pour  
CBo Territoria et ses actionnaires, actuels et futurs**

