

RAPPORT ANNUEL 2007



3

Profil  
et activités

41

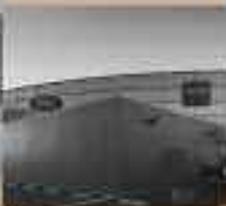
Comptes  
consolidés

99

Rapport  
du Président

115

Ordre du jour  
de l'assemblée  
générale  
et projet  
de résolutions



Rapport  
de gestion

27

Comptes  
sociaux

81

Rapports  
des commissaires  
aux comptes

105

Acteur clé de l'immobilier à La Réunion, CBo Territoria clôture un exercice 2007 marqué par une accélération de son activité dans les domaines de l'habitat et de l'immobilier d'entreprise. Cette forte progression de l'activité se réalise néanmoins dans un contexte de forte activité du secteur de la construction dans l'île.

Dans le secteur du logement, l'année 2007 a vu la livraison de 187 unités alors que dans le même temps 102 nouveaux logements ont été mis en chantier. Pour les réalisations destinées à l'entreprise, CBo Territoria a livré 22 000 m<sup>2</sup> dont 20 000 m<sup>2</sup> ont été conservés en patrimoine et mis en location. Cette forte activité est à l'origine d'une progression de 52% des produits des activités courantes à 73,4 millions d'euros. Le résultat opérationnel atteint 17,4 millions d'euros contre 12,9 millions en 2006, soit une progression de 35%. Le résultat net de l'année de 12,5 millions d'euros enregistre une croissance de 32%.

L'année 2007 voit se concrétiser l'orientation stratégique de votre société. La croissance du patrimoine locatif professionnel, et donc celle des revenus provenant des loyers, nécessite que soient générés les moyens financiers nécessaires. C'est la raison pour laquelle CBo Territoria entend favoriser les opérations de promotion sur le secteur du logement et la réalisation partielle du capital foncier. Dans ce cadre, la réalisation des opérations d'aménagement en cours à Sainte Marie, Saint Pierre et Saint Leu constitue la base des résultats à venir alors que celle du Portail à Saint Leu permettra la réalisation de près de 70 000 m<sup>2</sup> de locaux professionnels.

CBo Territoria a réalisé avec succès une augmentation de capital de 26,9 millions dans un contexte de marché sensible, signe de la confiance des actionnaires dans le potentiel de création de valeur de la société. Le renforcement des fonds propres assure davantage encore la capacité de la société à investir. Dans ce contexte, notre conseil d'administration propose le versement d'un dividende de 0,05 euros par action en progression de 25%, pour une distribution totale de 1,6 millions d'euros.

La motivation, le professionnalisme et la certitude de participer au développement de notre île, de celles et ceux qui font CBo Territoria, ont permis ces résultats. Qu'ils soient remerciés et encouragés par votre confiance et votre fidélité.

Jacques de Chateaueux







**Société cotée  
à la Bourse de Paris  
depuis mai 2005  
(Alternext),  
CBo Territoria  
est un acteur clé  
du secteur immobilier  
à La Réunion,  
positionné sur  
des marchés porteurs.**

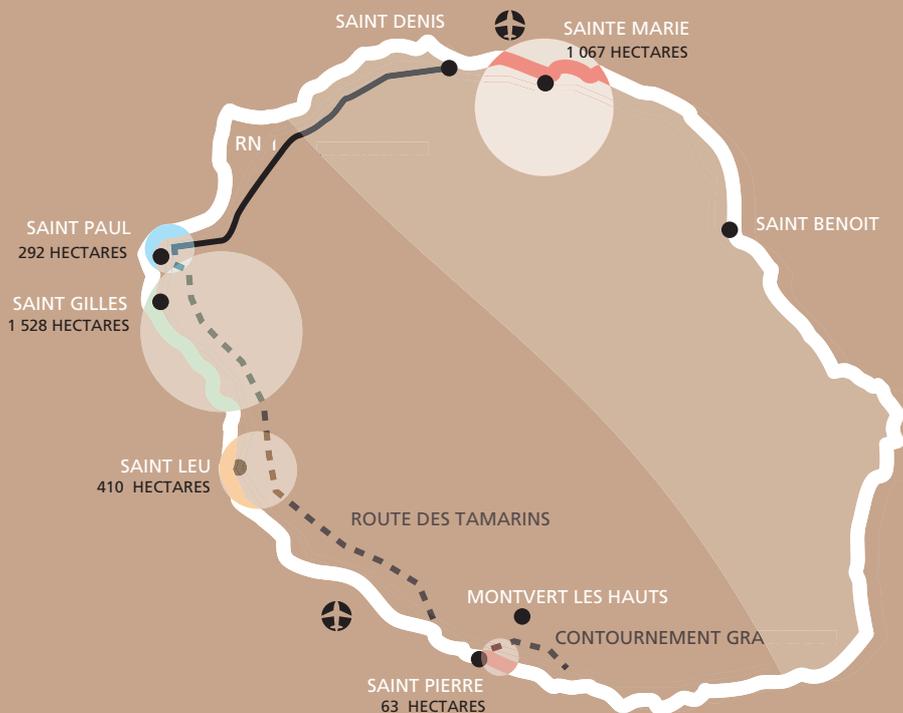
Propriétaire d'un patrimoine foncier exceptionnel de 3 360 hectares, CBo Territoria dispose ainsi d'un avantage concurrentiel unique sur un territoire où le foncier constitue une ressource rare.

Cet atout permet à CBo Territoria d'intervenir dès l'amont de la chaîne de création de valeur des marchés immobiliers : elle est ainsi le premier aménageur privé de l'île, structurant l'espace et développant la majorité de ses programmes dans une logique d'aménagement du territoire.

Parallèlement, CBo Territoria dispose de multiples savoir-faire dans des métiers complémentaires : gestion optimisée de ses importantes réserves foncières, promotion immobilière (logements et locaux d'activité), développement et gestion immobilière de son patrimoine locatif propre.

Cette maîtrise de l'ensemble des métiers de l'immobilier permet à la société de développer des activités et conduire des opérations à fortes valeurs ajoutées.





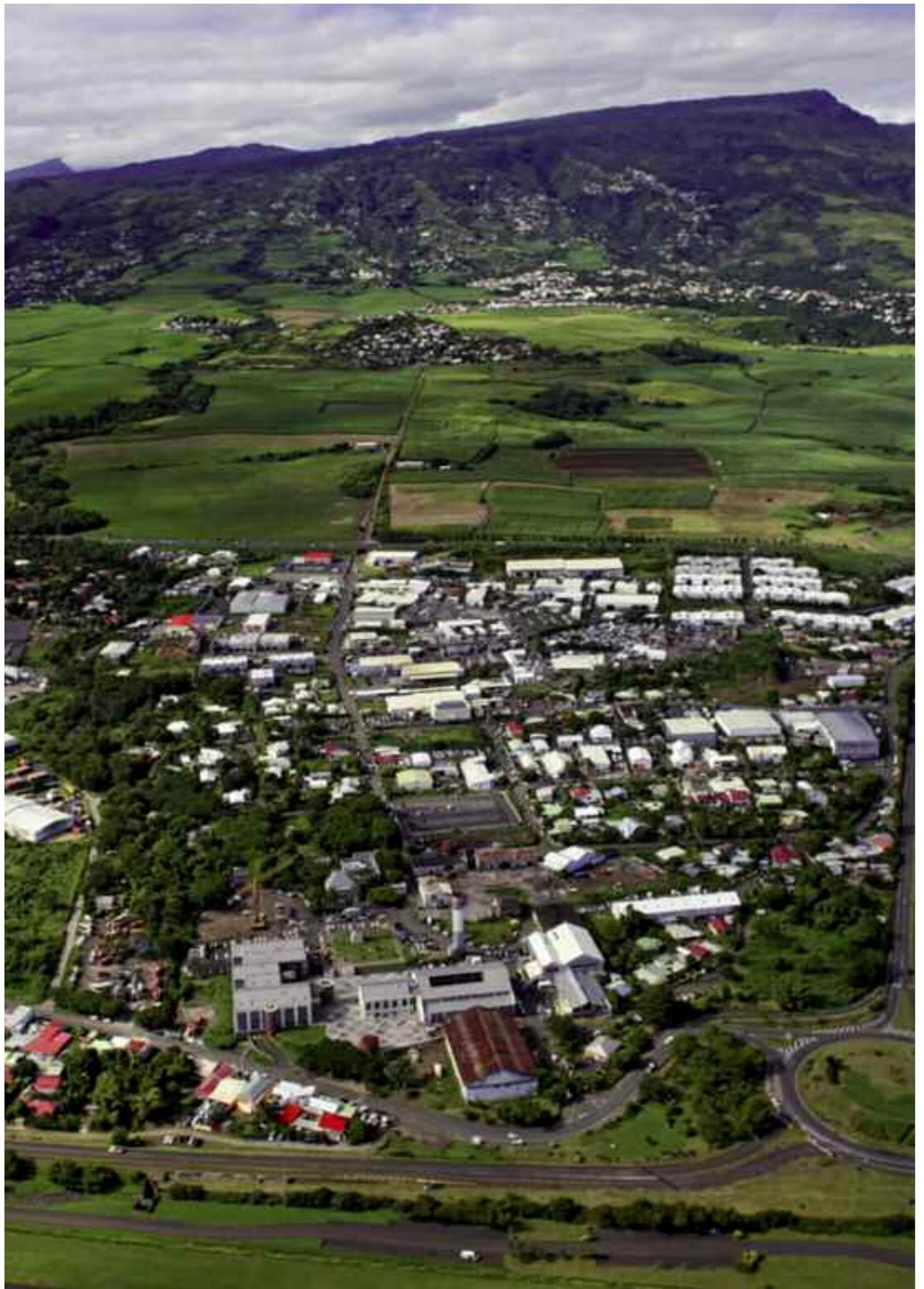
**CBo Territoria,  
UN PATRIMOINE FONCIER  
UNIQUE DE 3 360 HECTARES**

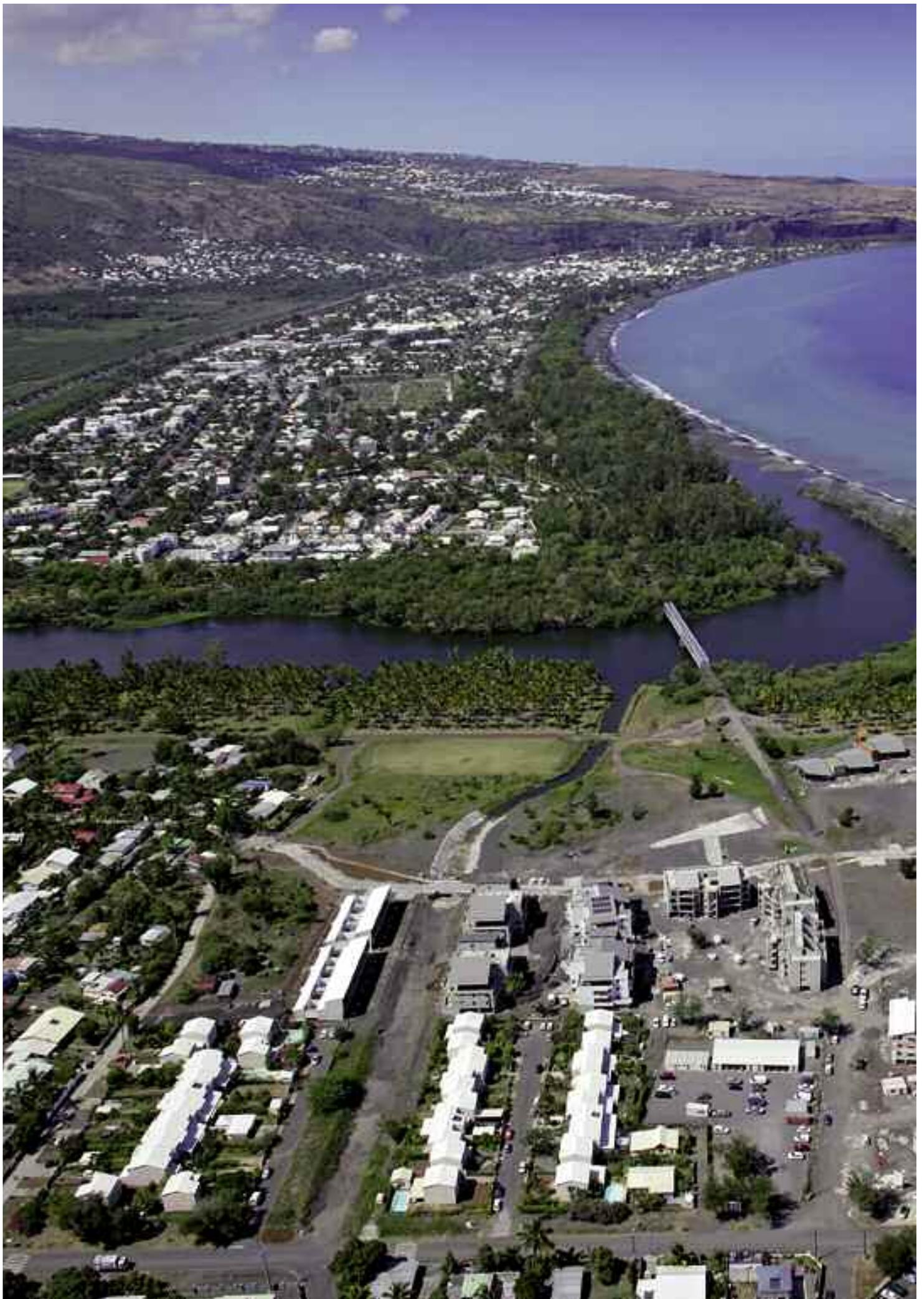
**Les réserves foncières  
de CBo Territoria sont  
particulièrement bien situées.**

On les retrouve majoritairement à proximité des principaux pôles de développement économique de Saint Denis – capitale administrative et économique, de la ville du Port – qui constitue le point d’entrée de toutes les importations, et de Saint Pierre – capitale du sud.

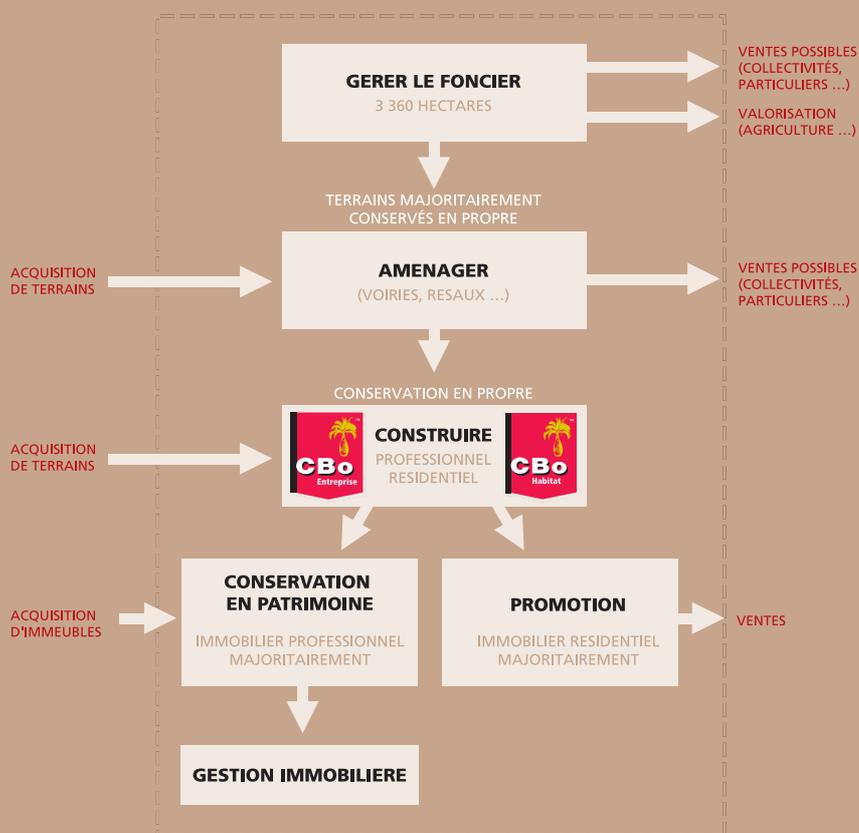
Une part importante de ce foncier se trouve sur la commune de Saint Paul, au cœur de la zone touristique balnéaire de Saint Gilles.

Les terrains de CBo Territoria sont également desservis par les principaux axes structurants de La Réunion, dont le projet de Tram-Train prévu pour 2013. Dans l’ouest notamment, ils sont localisés le long de la Route des Tamarins dont la livraison est prévue pour 2009.





**CBo Territoria,  
DES ACTIVITÉS COUVRANT L'ENSEMBLE DE LA CHAÎNE DE VALEUR  
UNE ORGANISATION TournÉE VERS SES CLIENTS**



**CBo Territoria,  
LE PREMIER AMÉNAGEUR  
PRIVÉ DU DÉPARTEMENT**

Atout complémentaire à leur localisation exceptionnelle, ces unités foncières se singularisent par leur grande taille, permettant la réalisation d'opérations d'aménagement de dimension régionale. En fonction d'objectifs partagés avec les collectivités locales, CBo Territoria aménage ses emprises foncières en Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ou en Zone d'Activité Economique (ZAE). Son foncier est ainsi valorisé, l'entreprise conservant par ailleurs un potentiel d'intervention sur des terrains ne lui appartenant pas. Chaque opération s'inscrit dans le respect des différents

documents de planification et d'urbanisme, notamment le Schéma d'Aménagement Régional (SAR).

Une fois viabilisés, les terrains peuvent être construits et/ou commercialisés. Certaines parcelles sont également cédées aux collectivités locales pour la construction d'infrastructures (routes, réseaux...) et de superstructures (groupes scolaires, équipements publics, logements sociaux...), en vue d'un aménagement cohérent du territoire. CBo Territoria peut aussi intervenir en collaboration avec d'autres acteurs privés du secteur. L'objectif demeure le même : créer des quartiers d'ensemble intégrant habitat, activités et équipements publics.

Dans le domaine de l'habitat, CBo Territoria travaille actuellement sur trois opérations d'aménagement d'envergure, représentant un potentiel de plus de 2 000 logements à construire :

- **A Sainte Marie, la ZAC Beauséjour** s'étend sur 78 hectares à 10 minutes du centre-ville de Saint Denis, dans une zone au foncier devenu très rare. Les principaux enjeux de ce projet sont de créer à proximité du chef-lieu, une nouvelle centralité urbaine sur les mi-pentes de Sainte Marie et répondre aux besoins de la population en matière d'habitat, de commerces et de services de proximité. 1 600 logements accompagnés d'équipements publics structurants sont ainsi programmés sur 10 ans. Le démarrage des premiers travaux est prévu au second semestre 2008.

- **A Saint Pierre, capitale du sud, la ZAC Cap Austral** s'étend sur 30 hectares. Le site se trouve non loin du centre-ville, au cœur du quartier de Grand Bois, près de l'ancienne usine sucrière. Ce projet comprend la réalisation de 750 logements sur 10 ans.

Le dossier de création de ZAC a été approuvé le 3 mai 2007. Les travaux devraient démarrer à la fin de l'année 2008.

- **A Saint Leu**, dans l'ouest et le long de la future Route des Tamarins, voie rapide reliant le nord au sud, la **ZAC Roche Café** s'étend sur 15 hectares, à mi-chemin entre Le Port et Saint Pierre. Ce nouveau quartier a pour ambition de structurer une zone d'habitat traditionnel et d'offrir ainsi aux habitants du quartier les services de proximité qui font actuellement défaut. 350 logements sont prévus sur 6 ans. Le dossier de création a été approuvé le 18 décembre 2007 et les travaux sont programmés pour 2009.

L'avancement progressif de chacune de ces opérations est source de création de valeur, tout en libérant des droits à construire.

*Via l'étendue de son foncier, son savoir-faire en matière d'aménagement et ses opérations de ZAC, la société dispose d'un moteur de croissance sécurisé à moyen terme et bénéficie d'une visibilité sur les 5 à 10 années à venir.*







**CBo Habitat,  
UNE EXPERTISE COMPLÈTE  
EN IMMOBILIER RÉSIDENTIEL**

CBo Territoria réalise des opérations de logements à vocation résidentielle sous l'enseigne CBo Habitat.

**Un cadre d'intervention attractif**

En fonction des demandes du marché et des opportunités, les programmes immobiliers développés par CBo Habitat sont proposés à la vente (promotion immobilière) ou conservés en patrimoine locatif, dans les secteurs du logement libre et intermédiaire. Toutes les opérations de logements neufs bénéficient des avantages fiscaux de la Loi Girardin sur les investissements immobiliers outre-mer (défiscalisation à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou à l'impôt sur les sociétés).

La réalisation des programmes de logements sociaux prévus dans les opérations d'aménagement est quant à elle confiée à des bailleurs sociaux et/ou institutionnels.

**Une gestion professionnelle et citoyenne**

En matière de promotion immobilière, le lancement des travaux de construction n'intervient qu'au moment où un niveau de pré-commercialisation de 40% est atteint. Chaque immeuble est construit dans le strict respect d'une charte de qualité concernant notamment la sécurité, la finition et l'équipement des logements, les parkings et la qualité des espaces verts.

L'activité d'immobilier résidentiel de CBo Territoria s'inscrit par ailleurs de façon résolue dans une démarche de développement durable. Cela se concrétise notamment

par la systématisation des chauffe-eau solaires, le choix des meilleurs matériaux et la conception bioclimatique de ses logements, favorisant ainsi les économies d'énergie ; mais également par une offre diversifiée de produits logements (accession ou locatif libre, intermédiaire ou social par le biais de partenariats avec les bailleurs sociaux ou institutionnels) dans le souci de répondre aux différents segments du marché réunionnais.

**Une montée en puissance**

CBo Territoria se positionne comme un acteur en plein essor dans la construction de logements à travers la création de véritables quartiers de vie. En effet, par son positionnement d'aménageur responsable, CBo Habitat développe ses réalisations au sein de quartiers d'ensemble, intégrant espaces verts, commerces et équipements publics.





**CBo Entreprise,  
UNE EXPERTISE COMPLÈTE  
EN IMMOBILIER PROFESSIONNEL**

CBo Territoria développe ses activités dans l'immobilier professionnel sous l'enseigne CBo Entreprise.

CBo Entreprise apporte une réponse concrète à la forte demande des entreprises et institutionnels réunionnais, se positionnant ainsi en réel acteur du développement économique de La Réunion.

**La reconversion d'anciens sites industriels en quartiers d'affaires**

CBo Entreprise conduit notamment des opérations sur d'anciens sites industriels sucriers, qu'elle reconvertit en quartiers d'affaires :

- **Quartier d'affaires La Mare à Sainte Marie**, qui abrite le siège social de l'entreprise et sur lequel 30 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux seront réalisés à terme.

Le site se trouve à proximité de la capitale administrative et des pôles économiques : Zone d'activité aéroportuaire à vocation export, Technopôle de Saint Denis et zones d'activités et commerciales du Chaudron.

En bordure du petit port de Sainte Marie et à quelques minutes de l'aéroport international Roland Garros, ce quartier d'affaires est facilement accessible par la 4 voies et marquera le terminus de la ligne du futur Tram-Train prévu pour 2013. La Mare est un quartier d'affaires destiné aux entreprises du secteur

tertiaire. C'est aussi un centre de vie avec la présence sur le site de services de restauration, de services bancaires, et bientôt d'une crèche et d'un centre de détente. Avec un avantage indéniable : de nombreuses places de stationnement.

- **Quartier d'affaires Savanna à Saint Paul**, où CBo Territoria détiendra 12 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux. Dans l'ouest, ce site se trouve à proximité immédiate du centre commercial et du cinéma multiplex de Cambaie, de la voie rapide et du centre administratif de Saint Paul. Aménagées dans les murs de l'ancienne usine de Savanna, les constructions forment un quartier d'affaires opérationnel hors des parcours habituels entre Le Port et Saint Denis. Ce quartier



### **Proposer du sur-mesure**

CBo Entreprise se positionne également en partenaire de grands comptes désireux d'externaliser leurs actifs, en construisant des réalisations *ad hoc* sur ses propres terrains ou par le biais d'acquisitions particulièrement bien situées :

- CBo Entreprise a réalisé **une concession automobile CMM à Saint Denis** sur un axe majeur de déplacement, le boulevard sud, totalisant 7 200 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales totalement aménagées et livrées en août 2007.

- En juin 2007, CBo Territoria a fait l'acquisition d'un immeuble commercial de 5 500 m<sup>2</sup> situé dans la zone d'activités du Chaudron (entrée est de Saint Denis), via un partenariat avec le groupe Adame.

- En décembre 2007, c'est cette fois avec le groupe Dindar que la société a racheté un immeuble de 1 200 m<sup>2</sup> en plein cœur du centre-ville de Saint Pierre.

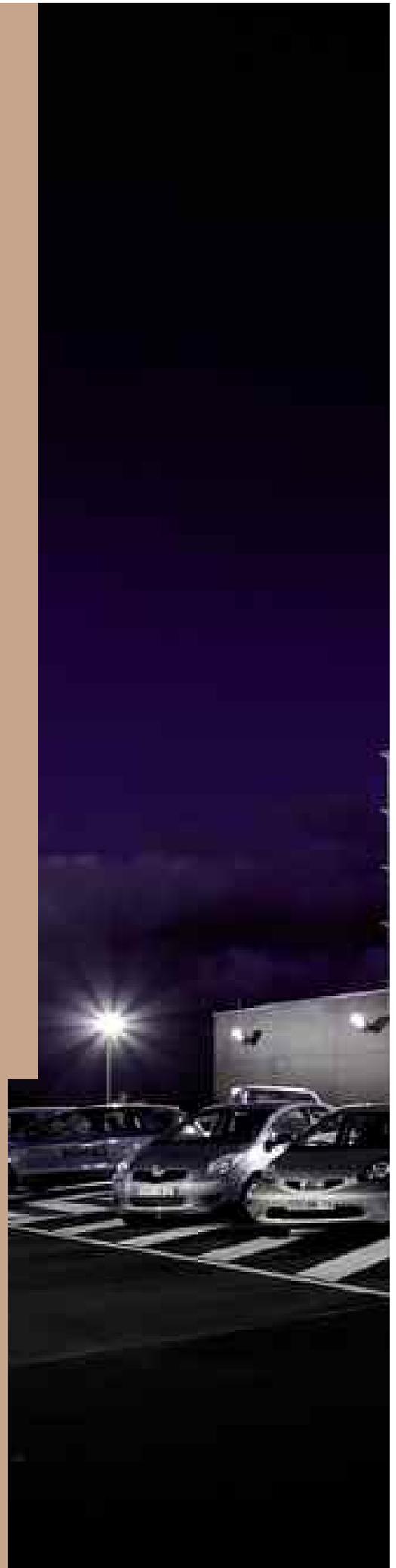
### **Une approche raisonnée**

Chaque opération est menée dans le strict respect d'engagements : qualité de l'adresse, accessibilité et stationnement, flexibilité des surfaces louées, présence de services aux entreprises (restauration, services bancaires, stationnement), approche globale du coût des surfaces louées (loyers plus charges).

Les programmes sont réalisés sur chaque site par tranche limitée à 3 000 m<sup>2</sup> de surface.

*CBo Territoria occupe ainsi un positionnement unique par le biais d'opérations d'immobilier d'entreprise de grande ampleur et la réalisation de véritables quartiers d'affaires.*

*En 2007, ce sont près de 22 000 m<sup>2</sup> de plancher qui ont été livrés, dont 20 000 m<sup>2</sup> conservés en patrimoine.*





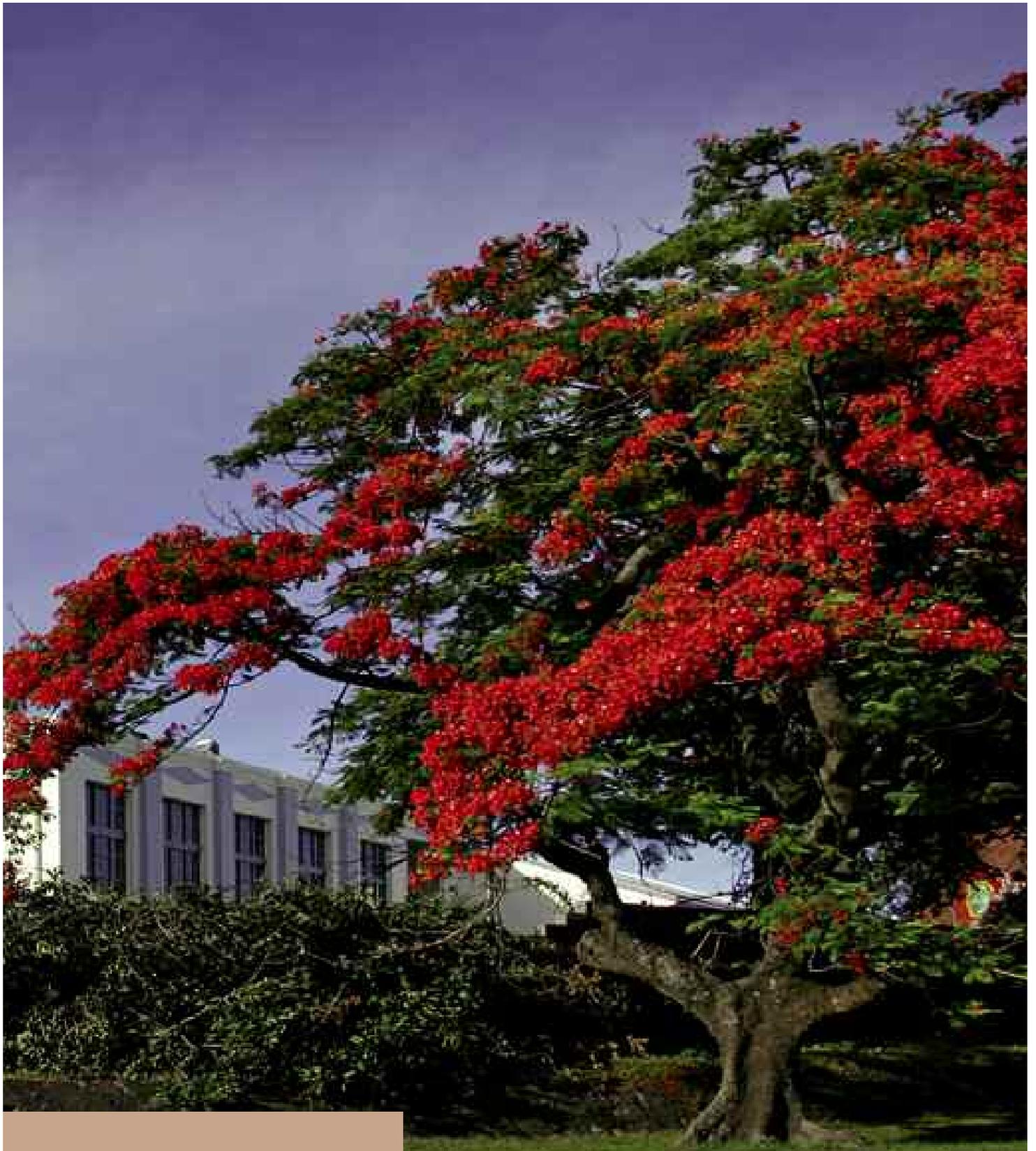


**CBo Gestion Immobilière,  
UNE ACTIVITÉ CLÉ POUR L'AVENIR**

CBo Gestion Immobilière complète les métiers d'aménageur-investisseur-développeur de CBo Territoria par son savoir-faire en matière de gestion immobilière : mise en location, gestion locative

et entretien du patrimoine locatif - résidentiel et professionnel - du Groupe.

Sur son parc locatif - villas, appartements, locaux d'activités, bureaux... - CBo Territoria privilégie des relations personnalisées avec ses locataires et une transparence contractuelle





**CBo Territoria,  
UNE GOUVERNANCE  
RESPECTÉE**

Le conseil d'administration de CBo Territoria est composé de 4 membres, dont 3 sont des administrateurs indépendants. Il s'agit de :

- Jacques de Chateauvieux, Président du conseil d'administration
- Martine Brac de la Perrière
- Guy Dupont
- Claude Repiquet

La direction générale est assurée par Eric Wuillai.

**CBo Territoria,  
UNE ORGANISATION  
PROFESSIONNELLE**

Le comité de direction est formé de 5 professionnels de l'immobilier expérimentés. L'entreprise compte 30 collaborateurs compétents et motivés.

Un comité d'investissement valide les phases d'engagement de chaque programme d'investissements de l'entreprise, au niveau technique, juridique, commercial et financier.

CBo Territoria dispose d'un contrôle de gestion renforcé avec une comptabilité par opération.

Les comptes consolidés annuels et semestriels de CBo Territoria sont élaborés et audités en normes IFRS et l'entreprise livre une communication financière régulière.

**CBo Territoria,  
DES ENGAGEMENTS  
POUR L'AVENIR**

De la gestion du foncier à celle des biens construits en passant par l'aménagement de quartiers et la construction d'immeubles, la maîtrise de la totalité du processus confère aux produits CBo Territoria la meilleure garantie de qualité et de valorisation.

*CBo Territoria affiche ainsi tous les indicateurs d'une entreprise citoyenne, responsable, professionnelle et transparente, tant vis-à-vis de ses partenaires, de ses actionnaires que de ses clients.*

**Comité de direction**



**Eric Wuillai**  
Directeur Général



**Jérôme Burgaud**  
Directeur Administratif et Financier



**Patrick Prunier**  
Responsable du Foncier et de l'Aménagement



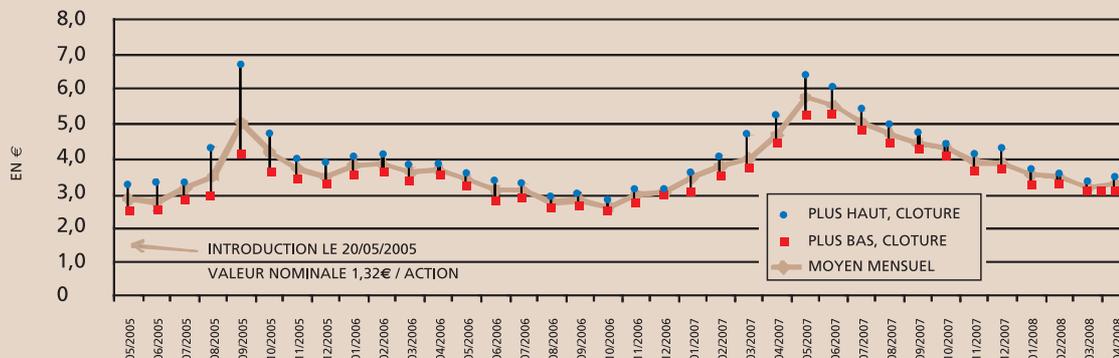
**Jean-Jacques Ballester**  
Directeur CBo Habitat



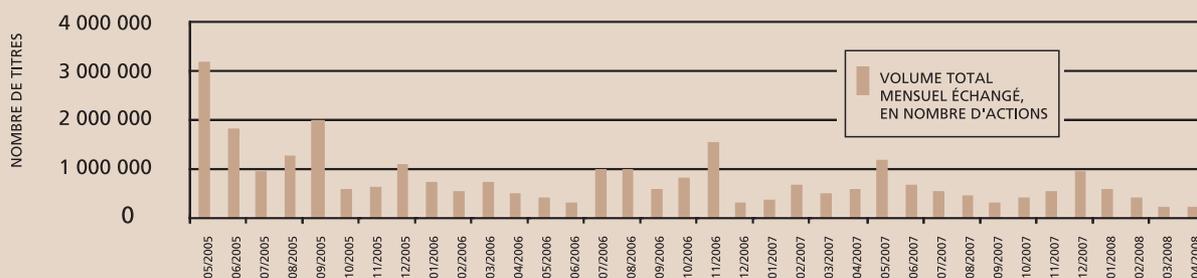
**François Lavenu**  
Directeur CBo Entreprise

## DONNÉES BOURSIÈRES

### - Cours de clôture



### - Volume échangé



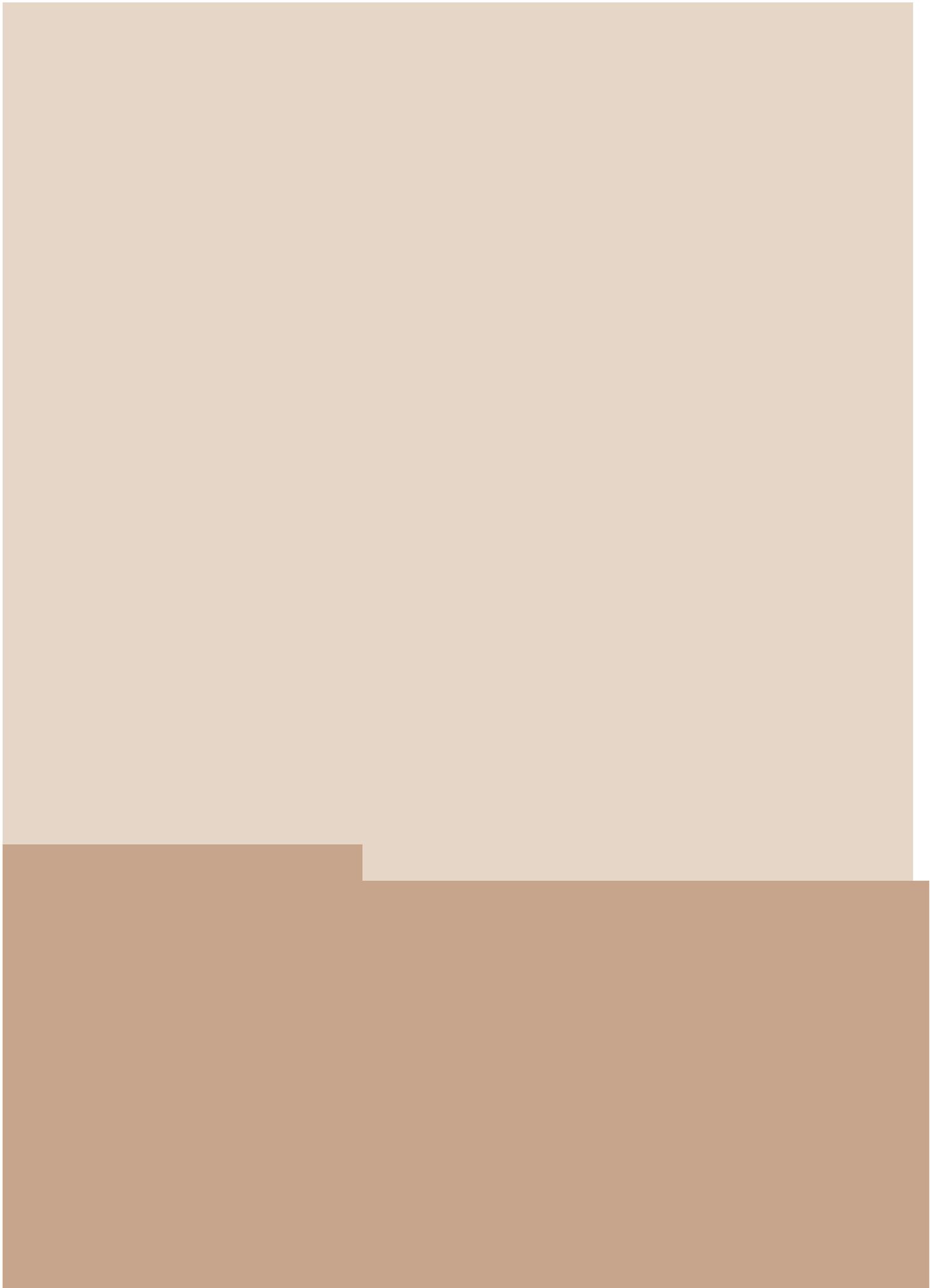
## ACTIONNARIAT ET BOURSE

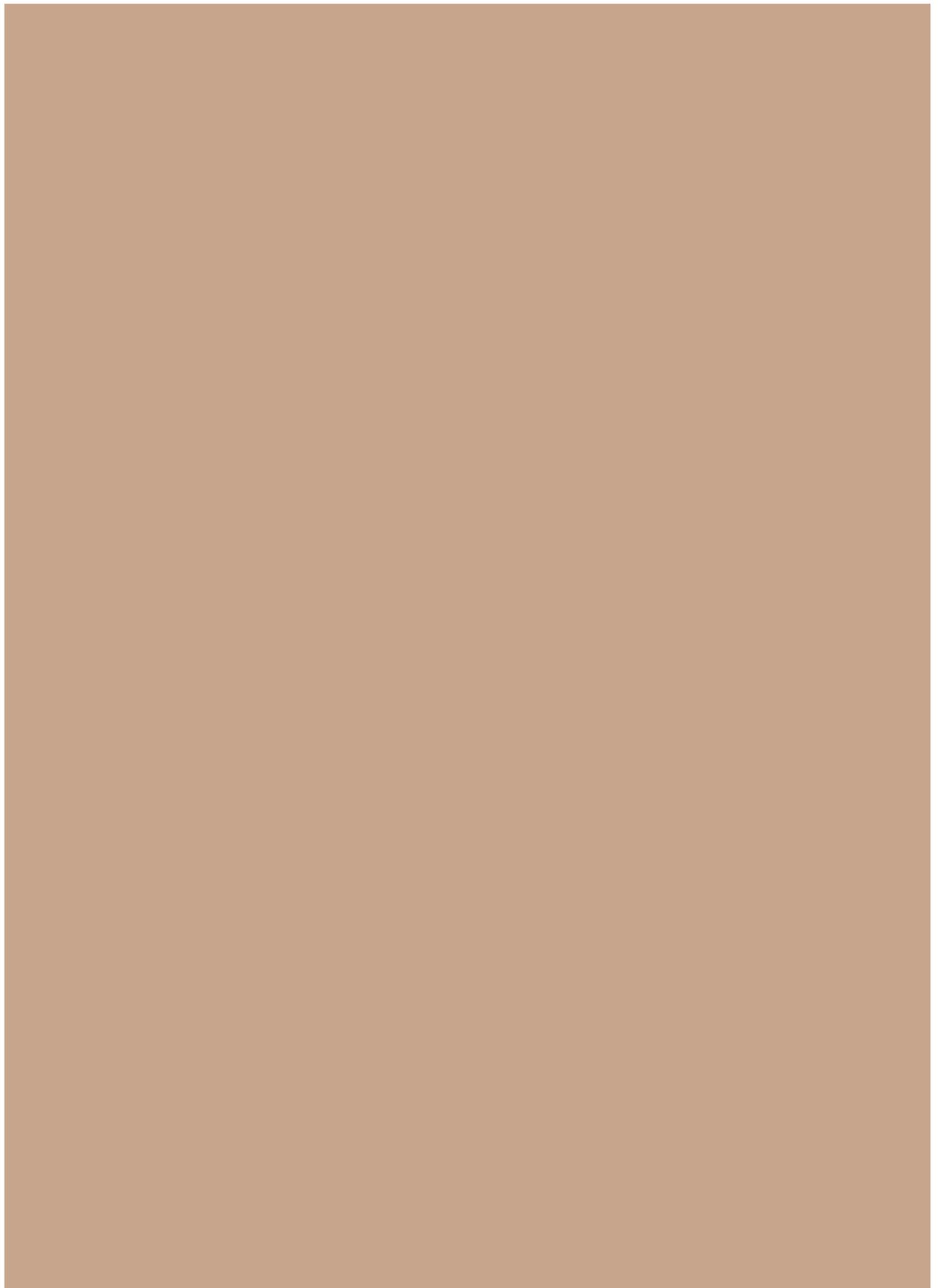
Société créée en 2004 en vue de recevoir les actifs fonciers de Bourbon, CBo Territoria est cotée sur le marché Alternext de la Bourse de Paris depuis mai 2005.

Première société introduite sur ce marché qui regroupe à ce jour près de 120 sociétés, CBo Territoria en constitue l'une des 15 principales valeurs, tant en terme de capitalisation boursière que de liquidité.

**AUGMENTATION DE CAPITAL**  
L'augmentation de capital réalisée en novembre-décembre 2007 visait à émettre 6 165 500 actions nouvelles, représentant 25% du capital et des droits de vote avant l'opération, au prix de 3,80 euros par action. Compte tenu des demandes en sur-souscription et après mise en jeu de la clause d'extension de 15% (représentant l'émission de 924 825 actions supplémentaires), ce sont finalement

7 090 325 actions nouvelles qui ont été émises, pour un produit brut d'émission de 26,9 M€. Renforçant significativement les fonds propres de CBo Territoria, cette augmentation de capital permettra à la société d'accélérer sa croissance, par la réalisation des apports en fonds propres nécessaires au développement du patrimoine immobilier et l'optimisation de ses capacités globales de financement.









Rapport de gestion



## RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007 et soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Les rapports des commissaires aux comptes, le présent rapport de gestion, le rapport du président ainsi que les comptes annuels et autres documents s'y rapportant ont été mis à votre disposition au siège de la société dans les conditions et les délais prévus par la loi, afin que vous puissiez en prendre connaissance.

Les comptes sociaux et consolidés présentés ont été établis conformément aux dispositions en vigueur.

### 1 - FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

#### Augmentation de capital :

L'opération d'augmentation de capital de CBo Territoria SA - Société mère du Groupe, lancée en novembre 2007, a enregistré des demandes en sur-souscription de près de 25 % par rapport au montant offert.

Après mise en jeu de la clause d'extension de 15 %, ce sont finalement 7 090 325 actions nouvelles qui ont été émises représentant 28,75 % du capital avant émission.

Compte tenu d'un prix d'émission fixé à 3,80 € par action nouvelle, le produit brut de l'émission s'est élevé à 26 943 K€.

Les actions nouvelles ont été livrées le 27 décembre 2007 avec une date de jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2007.

Cette opération a pour objectif de renforcer les fonds propres de CBo Territoria afin d'accélérer sa croissance ; elle permettra de réaliser les apports en fonds propres nécessaires au développement des programmes d'immobilier d'entreprise et d'optimiser les capacités globales de financement.

#### Fort développement des activités :

L'année 2007 est marquée par un fort développement des activités, à la fois au niveau des livraisons de programmes en immobilier d'entreprise et résidentiel et en terme d'avancement des opérations en cours.

#### Evolution des entités juridiques liées :

- Constitution de 4 sociétés portant des projets immobiliers, en patrimoine locatif et en promotion immobilière :

Type / Nom société	Montant capital (K€)	% Détention Groupe CBo	Date création	Activité
SCI Kerveguen	1,0	50%	06/2007	Locaux prof. locatifs
SCI Jules Hermann	1,0	51%	12/2007	Locaux prof. locatifs
SCCV O'Malley	1,0	100%	12/2007	Promotion immob. Logts
SNC Hermione 2008	0,2	100%	12/2007	Logts locatifs

- Liquidation de 4 sociétés sans activité suite à l'évolution du montage immobilier :
  - . SCI Hermione
  - . SCI O'Malley
  - . SCI Le Canon
  - . SCI Les Villas de Roquefeuil

**Gestion fiscale :**

- Impôt sur les sociétés : défiscalisation des résultats dans le cadre du régime de défiscalisation des investissements immobiliers outre-mer, art. 217 du CGI :
  - . à la livraison pour l'opération Le Buzzard détenue en direct par CBo Territoria SA,
  - . par souscription à l'augmentation de capital de la SCI Les Boréales.

**2 - ACTIVITES**

**L'année 2007 est marquée par un fort développement des activités, conduites à la fois dans l'entité CBo Territoria SA et les entités ad'hoc liées.**

**En matière d'immobilier d'entreprise,** CBo Entreprise a constaté l'achèvement en 2007 de plus de 22 000 m<sup>2</sup> de locaux :

- . 13 344 m<sup>2</sup> construits et conservés en patrimoine,
- . 6 693 m<sup>2</sup> acquis en patrimoine par le biais d'opérations de croissance externe,
- . 2 374 m<sup>2</sup> construits et vendus en promotion.

**Détail des opérations achevées ou acquises en 2007 :**

Nom de l'opération	Type d'opération	Nbre m <sup>2</sup>	Date livraison	Entité juridique
Cour Savanna Bât. B et C	Bureaux en Patrimoine	2 210	07/2007	SCI Cour Savanna
Ateliers de Roquefeuil	Ateliers et supérette en Promotion	2 374	08/2007	CBo Territoria SA
Concession CMM	Local commercial en Patrimoine	7 222	08/2007	SCI Triolet
La Mare Bât. B et C	Bureaux en Patrimoine	3 912	12/2007	SCI Lardy
Kerveguen	Local commercial en Patrimoine (acquisition)	5 493	06/2007	SCI Kerveguen
Jules Hermann	Local commercial en Patrimoine (acquisition)	1 200	12/2007	SCI Jules Hermann
<b>Total Livraison Immobilier d'entreprise en 2007</b>		<b>22 000</b>		

**En matière d'immobilier résidentiel,** CBo Habitat a constaté l'achèvement en 2007 de 187 logements :

- . 139 logements conservés en patrimoine,
- . 48 logements en promotion.

**Détail des opérations achevées en 2007 :**

Nom de l'opération	Type d'opération (1)	Nbre Logts	Date livraison	Entité juridique
Le Verger	Villas en Patrimoine	12	05/2007	SCI Le Verger
Libertalia	Villas en Promotion	5	10/2007	CBo Territoria SA
Les Pléiades	Villas en Patrimoine	9	10/2007	CBo Territoria SA
Le Galion	Villas en Promotion	13	12/2007	CBo Territoria SA
Le Ponant	Logements en Patrimoine	33	12/2007	SCI Le Ponant
Le Buzzard	Logements en Patrimoine	11	12/2007	CBo Territoria SA
Le Canon	Logements en Promotion	30	12/2007	CBo Territoria SA
Vierge du Cap	Logements en Patrimoine	52	12/2007	SCI Vierge du Cap
Les Boréales	Logements en Patrimoine	22	12/2007	SCI Les Boréales
<b>Total Livraison Logements en 2007</b>		<b>187</b>		

(1) Les opérations en Patrimoine Logements sont réalisées sous différents montages défiscalisants (défiscalisation des propres résultats de CBo Territoria SA, défiscalisation «externalisée» à l'IS ou à l'IRPP).

**Opérations en cours et opérations d'aménagement :**

En complément des chantiers de construction en cours, CBo Territoria a poursuivi ses activités de valorisation de son patrimoine foncier par le biais d'opérations d'aménagement de zones de grande envergure :

- Sur les trois grandes Zones d'Aménagement Concerté («Beauséjour» à Sainte Marie, «Cap Austral» à Saint Pierre, «Roche Café» à Saint Leu), les procédures d'aménagement ont progressé significativement.
- Toutes les autorisations administratives nécessaires ont été obtenues en vue du lancement des travaux sur la Zone d'Activités Economiques «Le Portail» à Saint Leu.

**3 - RESULTATS FINANCIERS**

Les comptes consolidés de l'exercice 2007 sont présentés en détail à la suite du présent rapport de gestion ; il est présenté ici une synthèse de ces résultats.

Les comptes de l'exercice 2007 sont marqués par une forte progression de l'activité et se soldent par un bénéfice net consolidé (part du Groupe) de 12,5 M€ contre 9,5 M€ au 31 décembre 2006, soit une progression de 32%.

**COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ (chiffres clés) :**

En millions d'euros (M€)	2007	2006
<b>Produit des activités courantes (1)</b>	<b>73,4</b>	<b>48,1</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>24,2</b>	<b>17,5</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>17,4</b>	<b>12,9</b>
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>12,5</b>	<b>9,5</b>

(1) Le «Produit des activités courantes» intègre à la fois le chiffre d'affaires, la production immobilisée (Patrimoine) et la variation des stocks et encours (Promotion) ; cette notion traduit le volume total d'activités de CBo Territoria.

### Produit des activités courantes :

En millions d'euros (M€)	2007	2006
Chiffre d'affaires	24,2	17,4
Production immobilisée	41,8	19,3
Variation des stocks d'encours et produits finis	7,4	11,4
<b>Total Produit des activités courantes</b>	<b>73,4</b>	<b>48,1</b>

Porté par le développement dans les locaux professionnels et l'habitat, le volume total d'activités s'établit à 73,4 M€ en 2007, contre 48,1 M€ en 2006, soit une progression de 52%.

Cette croissance de l'activité se concrétise à la fois par le doublement de la production immobilisée (création d'un patrimoine immobilier locatif propre) qui ressort à 41,8 M€, et par un chiffre d'affaires en hausse de 38% à 24,2 M€.

### Chiffre d'affaires :

En millions d'euros (M€)	2007	2006
Ventes en promotion immobilière	17,5	7,5
Loyers des immeubles de placement	3,2	1,9
Cessions d'immeubles de placement	1,8	6,8
Prestations de services	1,7	1,3
<b>Total Chiffre d'affaires</b>	<b>24,2</b>	<b>17,5</b>

La croissance du chiffre d'affaires est tirée par :

- un très fort développement de l'activité de promotion avec un démarrage dynamique de la commercialisation des premiers programmes,
- une forte progression du montant global des loyers conformément à la stratégie d'accroissement du patrimoine locatif détenu en propre,
- alors que les cessions d'immeubles de placement affichent un recul sensible suite aux cessions exceptionnelles intervenues en 2006.

### Résultat opérationnel :

En millions d'euros (M€)	2007	2006
Résultat de l'activité	3,7	5,1
Variation de juste valeur	10,1	5,9
Ecart d'acquisition sur rachat titres SCI de défiscalisation	3,6	1,9
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>17,4</b>	<b>12,9</b>

Le résultat opérationnel atteint 17,4 M€ en 2007, en progression de 35% :

- Le résultat de l'activité s'inscrit en recul du fait de la non-réitération des plus-values sur cessions d'immeubles de placement réalisées en 2006.
- La variation de juste valeur des immeubles de placement, à +10,1 M€, provient principalement des terrains (revalorisation des baux fermiers et des terrains faisant l'objet d'opérations d'aménagement) ; cet accroissement de la valeur de marché a été constaté par expertise (DTZ Eurexi).
- Les écarts d'acquisition constatés dans le cadre du montage des SCI de défiscalisation s'établissent à 3,6 M€, en progression sensible suite aux livraisons de programmes réalisées sur l'exercice.

**Résultat net :**

En millions d'euros (M€)	2007	2006
Résultat opérationnel	17,4	12,9
Résultat financier	- 2,3	- 1,6
Impôt sur les sociétés	- 2,8	- 1,8
Résultat des sociétés mises en équivalence	0,0	0,0
<b>Résultat net</b>	<b>12,3</b>	<b>9,5</b>
Intérêts minoritaires	0,3	- 0,1
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>12,5</b>	<b>9,5</b>

Net du résultat financier, de l'impôt sur les sociétés et de la quote-part des intérêts minoritaires, le résultat net part du Groupe de l'année 2007 s'élève à 12,5 M€, contre 9,5 M€ en 2006, soit une progression de 32%.

**BILAN CONSOLIDÉ (M€) :**

Actif	31/12/07	31/12/06	Passif	31/12/07	31/12/06
<b>Actif non courant</b>			<b>Capitaux propres</b>		
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			
<b>Actif courant</b>			<b>Passif non courant</b>		
Stocks & en-cours	29,4	24,8	Dettes financières	119,0	77,3
Clients & autres créances	12,7	10,7	Impôts différés	14,1	11,6
Disponibilités	42,0	26,4	<b>Passif courant</b>		
			Fournisseurs et autres dettes	28,0	18,7
<b>Total Actif</b>	<b>244,1</b>	<b>156,4</b>	<b>Total Passif</b>	<b>244,1</b>	<b>156,4</b>

L'activité de CBo Territoria se reflète à l'actif du bilan par :

- des immeubles de placement, correspondant aux actifs détenus par la société en vue d'une valorisation future et/ou d'une exploitation locative (terrains, constructions). Suite aux livraisons intervenues au cours de l'exercice et à l'ajustement en juste valeur constaté en 2007, les immeubles de placement augmentent de 67,9 M€.
- des immobilisations en cours, pour les actifs en cours de construction.
- des stocks, pour les terrains aménagés ou les constructions, destinés à la vente. L'accroissement de 4,6 M€ comparé à 2006 caractérise la poursuite de la montée en puissance de l'activité de promotion en 2007.

Au passif du bilan,

- les intérêts minoritaires représentent les fonds propres des défiscalisateurs pendant la période de construction des immeubles, jusqu'à leur livraison, ainsi que ceux des partenaires sur les opérations réalisées en commun.
- les impôts différés enregistrent, pour l'essentiel, l'impôt sur les plus-values en sursis d'imposition. En 2007, CBo Territoria a procédé à la défiscalisation de ses propres résultats au travers de deux de ses opérations immobilières.

Principalement impactés par le résultat consolidé de 12,3 M€ et l'augmentation de capital de 26,9 M€ réalisée fin 2007, les capitaux propres consolidés augmentent de 34,1 M€ au 31 décembre 2007.

L'accroissement de l'endettement de CBo Territoria de 41,7 M€ correspond au financement des activités d'aménagement, de construction et de promotion. Il est constitué à la fois des dettes financières à long terme pour le financement de la constitution du patrimoine en logement et en immobilier d'entreprise, et des financements à court terme des opérations de promotion.

En dépit de la forte augmentation de l'actif, l'endettement net de CBo Territoria est stabilisé à hauteur de 46% de la valeur des actifs immobiliers ; l'augmentation de capital réalisée permettra à la fois d'accélérer le développement des activités et d'optimiser les capacités de financement.

#### 4 - FILIALES ET PARTICIPATIONS

Société	Capital social K€	% de détection 12/2007	% d'intérêt 12/2007	% de contrôle 12/2007	Méthode de consolidation
SA CBo Territoria	41 913	100%	100%	100%	Société mère
SAS CBo Gestion Immobilière	50	100%	100%	100%	Intégration globale
SAS Challenge Property	40	100%	100%	100%	Intégration globale
SCI Ateliers les Figuiers	1	100%	100%	100%	Intégration globale
SCI Cour de la Mare	2 200	58%	58%	100%	Intégration globale
SCI Cour Savanna	2 600	75%	75%	100%	Intégration globale
SA SRET	1 181	99%	99%	100%	Intégration globale
SAS Bassin Bleu Country Club	40	99%	99%	100%	Intégration globale
SNC Victor Hugo	1	100%	100%	100%	Intégration globale
SCI Black Pearl	1	100%	100%	100%	Intégration globale
SCI Triolet	1 024	67%	67%	100%	Intégration globale
SCI Lardy	874	60%	60%	100%	Intégration globale
SCI Le Tamarinier	1	100%	100%	100%	Intégration globale
SCI Le Tarmac	1	100%	100%	100%	Intégration globale
SCI Jules Hermann	1	51%	51%	100%	Intégration globale
SNC Hermione 2008	0,2	100%	100%	100%	Intégration globale
SCCV O'Malley	1	100%	100%	100%	Intégration globale
SCI Clairefontaine	5 434	0,02%	100%	100%	Intégration globale
SCI Aurore	6 226	0,02%	100%	100%	Intégration globale
SCI Le Verger	4 004	0,02%	100%	100%	Intégration globale
SCI La Vierge du Cap	10 068	0,01%	100%	100%	Intégration globale
SCI Le Ponant	5 942	100%	100%	100%	Intégration globale
SCI Le Neptune	8 802	100%	100%	100%	Intégration globale
SCI Les Boréales	3 916	100%	100%	100%	Intégration globale
SCI Kerveguen	1	50%	50%	50%	Intégration proportionnelle
SCCV Résidence Grand Hazier	1	49%	49%	49%	Intégration proportionnelle
SNC MAPOU	33	34%	34%	34%	Mise en équivalence
SNC Zac Mapou	504	34%	34%	34%	Mise en équivalence

Toutes ces sociétés sont incluses dans le périmètre de consolidation de CBo Territoria.

En vous rendant compte de l'activité de la société, nous vous avons exposé l'activité de ses filiales et des sociétés contrôlées.

## 5 - DEVELOPPEMENT ET PERSPECTIVES

Sur un marché porteur favorisé par le dynamisme démographique et économique de l'île de la Réunion et dotée d'une capacité d'investissement renforcée, CBo Territoria poursuit son développement selon deux axes stratégiques :

- Réalisation d'une partie du capital foncier, en favorisant sur le secteur du logement les opérations en promotion immobilière.
- Développement du patrimoine locatif professionnel, avec la construction et la gestion d'ensembles immobiliers issus notamment d'opérations d'aménagement.

Débutant en phase Travaux au second semestre 2008 et en 2009, les grandes opérations d'aménagement en cours apportent un potentiel de construction important et sécurisé sur les 5 à 10 prochaines années.

## 6 - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### 6.1 - Méthodes comptables

Les comptes consolidés du Groupe CBo Territoria SA sont établis selon le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Aucun changement de méthode comptable ou de présentation des comptes annuels n'est intervenu en 2007.

### 6.2 - Comptes sociaux de CBo Territoria SA

Les comptes sociaux de CBo Territoria SA sont établis conformément aux dispositions du Plan Comptable Général 1999.

Aucun changement de méthode comptable ou de présentation des comptes annuels n'est intervenu en 2007.

CBo Territoria SA est la société-mère du Groupe ; elle porte à la fois les terrains constituant la réserve foncière et certaines opérations immobilières. Pour les opérations immobilières positionnées dans des entités ad'hoc, elle porte alors les titres de ces sociétés et prend au besoin les engagements de rachat à terme.

**Chiffres clés (M€) :**

En millions d'euros (M€)	2007	2006
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>24,5</b>	<b>7,4</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>4,3</b>	<b>0,8</b>
Q/P Résultat sur op. faites en commun	- 0,2	0,2
<b>Résultat financier</b>	<b>- 0,6</b>	<b>0,6</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>3,5</b>	<b>1,6</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>1,2</b>	<b>4,0</b>
Impôt sur les sociétés	- 0,3	- 0,2
<b>Résultat net</b>	<b>4,4</b>	<b>5,4</b>

Le chiffre d'affaires est en forte augmentation du fait du développement des ventes de l'activité de promotion immobilière (logements, ateliers et terrains à bâtir).

Le résultat net comptable 2007 s'élève à 4,4 M€ ; le recul constaté par rapport à 2006 s'explique par la non-réitération des plus values exceptionnelles de cessions réalisées en 2006.

### 6.3 - Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices

Le détail des résultats financiers de CBo Territoria SA au cours des cinq derniers exercices est présenté ci-dessous.

	2007	2006	2005	2004	2003 (1)
<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
Capital (en K€)	41 913	32 554	32 554	32 554	-
Nombres d'actions ordinaires existantes	31 752 325	24 662 000	24 662 000	24 662 000	-
Nombre d'actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes	-	-	-	-	-
Nombre maximal d'actions futures à créer - Par conversion d'obligations - Par exercice de droits de souscription	-	-	-	-	-
<b>OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE (en K€)</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	24 502	7 359	845	397	-
Résultat avant impôt, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	5 095	6 383	1 807	-18	-
Impôts sur les bénéfices	321	190	776	0	-
Participation des salariés due au titre de l'exercice	-	-	-	-	-
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	4 442	5 433	498	-228	-
Résultat distribué (2)	1 588	986	0	0	-
<b>RESULTATS PAR ACTION (en K€)</b>					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotation aux amortissements et provisions	0,15	0,25	0,04	0,00	-
Résultat après impôts, participation des salariés met dotations aux amortissements et provisions	0,14	0,22	0,02	-0,01	-
Dividende attribué à chaque action (2)	0,05	0,04	0,00	0,00	-
<b>PERSONNEL</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	26	24	0	0	-
Montant des salaires et sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales...) (en K€)	1 815	1 622	0	0	-

(1) Sans objet, la société CBo Territoria SA a été créée le 8 janvier 2004.

(2) Soit 0,05€ par action au titre de l'exercice 2007, suivant proposition du Conseil d'administration du 13 mars 2008.

#### 6.4 - Dividendes versés au cours des trois derniers exercices

Les dividendes mis en distribution au titre des trois derniers exercices précédents ont été les suivants :

	Nombre d'actions	Dividende distribué par action, en €	Avoir fiscal pers. phys. par action, en €	Montant total distribué en K€
2004	24 662 000	-	-	-
2005	24 662 000	-	-	-
2006	24 622 000	0,04	-	986,5

Sur proposition du Conseil d'administration à l'assemblée générale, il est prévu de verser en 2008 un dividende au titre du résultat 2007 de 0,05 € par action, soit une distribution totale de 1 587,6 K€.

#### 6.5 - Evènements postérieurs à la clôture

Aucun évènement significatif n'est intervenu entre la date de clôture des comptes (31 décembre 2007) et celle de l'établissement des comptes annuels.

## 6.6 - Informations sur les dirigeants

Par délibération du 17 décembre 2004, le conseil d'administration a décidé de dissocier les fonctions de Président du Conseil et de Directeur Général.

MM. Jacques de Chateaufieux et Eric Wuillai ont été nommés respectivement Président du Conseil et Directeur général de CBo Territoria SA.

Le Conseil d'administration est formé de quatre membres : M. Jacques de Chateaufieux (Président), Mme Martine Brac de la Perrière, M. Guy Dupont et M. Claude Repiquet (administrateurs).

Les mandats détenus par les administrateurs de CBo Territoria SA sont présentés ci-dessous.

### Jacques de CHATEAUVIEUX

Président directeur général	:	BOURBON SA
Président	:	CBo TERRITORIA SA JACCAR SAS SAPMER SA
Président du conseil de surveillance	:	AXA SA (depuis le 22 avril 2008)
Membre du conseil de surveillance	:	AXA SA
Administrateur	:	SINOPACIFIC SHIPBUILDING GROUP

### Martine BRAC DE LA PERRIERE

Gérant	:	SCI AVRIL
Administrateur	:	CBo TERRITORIA SA

### Guy DUPONT

Gérant	:	GVS SAS SCI ORION
Administrateur	:	BOURBON SA BRASSERIES DE BOURBON SA CBo TERRITORIA SA SAPMER SA S.R.S.R. SAS

### Claude REPIQUET

Gérant	:	TRANSIT REPIQUET SARL
Administrateur	:	CBo TERRITORIA SA

## 6.7 - Actionnariat et Bourse

Détention du capital :

	Avant augmentation de capital 12/2007		Augmentation de capital 12/2007		Après augmentation de capital 12/2007	
	Nombre d'actions détenues	%	Nombre d'actions souscrites	Nombre d'actions détenues	%	
Jaccar SAS (1)	4 968 866	20,1%	1 242 216	6 211 082	19,6%	
Public	19 693 134	79,9%	5 848 109	25 541 243	80,4%	
<b>Total</b>	<b>24 662 000</b>	<b>100%</b>	<b>7 090 325</b>	<b>31 752 325</b>	<b>100%</b>	

(1) Jaccar SAS est la holding de la famille de Monsieur Jacques de Chateaufieux.

Jaccar SAS a participé à l'augmentation de capital à hauteur de sa part dans le capital social avant l'opération, hors clause d'extension (celle-ci ayant porté sur 924 825 actions).

#### Données boursières :

CBo Territoria est cotée sur le marché Alternext de la Bourse de Paris depuis mai 2005.

En moyenne mensuelle sur les deux dernières années, le cours de l'action s'est établi comme suit :

	Cours mensuel moyen (de clôture, en € par action)		
	2006	2007	2008
Janvier	3,83	3,47	3,53
Février	3,85	3,80	3,47
Mars	3,62	4,00	3,19
Avril	3,70	4,70	3,28
Mai	3,40	5,80	-
Juin	3,11	5,54	-
Juillet	3,08	5,06	-
Août	2,75	4,72	-
Septembre	2,81	4,45	-
Octobre	2,61	4,31	-
Novembre	2,96	3,91	-
Décembre	3,03	3,86	-

Sur les 16 derniers mois, l'action a enregistré les fluctuations et mouvements suivants :

	Cours de l'action, à la clôture, en €			Nombre moyen de titres échangés par séance	Capitalisation moyenne mensuelle en M€
	Cours moyen mensuel	Plus haut mensuel	Plus bas mensuel		
janv-07	3,47	3,60	3,04	17 591	85,6
févr-07	3,80	4,09	3,50	33 608	93,7
mars-07	4,00	4,70	3,73	23 678	98,6
avr-07	4,70	5,25	4,45	32 118	115,9
mai-07	5,80	6,44	5,25	55 507	143,0
juin-07	5,54	6,10	5,27	32 608	136,6
juil-07	5,06	5,44	4,82	25 645	124,8
août-07	4,72	5,00	4,48	21 011	116,4
sept-07	4,45	4,75	4,27	16 586	109,7
oct-07	4,31	4,45	4,09	18 648	106,3
nov-07	3,91	4,12	3,65	25 258	96,4
déc-07	3,86	4,30	3,69	54 767	119,1 (1)
janv-08	3,53	3,70	3,30	26 352	112,1
févr-08	3,47	3,55	3,35	19 779	110,2
mars-08	3,19	3,37	3,10	11 307	101,3
avr-08	3,28	3,49	3,08	10 531	104,1

(1) au 31 décembre 2007, après augmentation de capital.

Les propositions qui vous sont soumises reprennent les principaux points de ce rapport. Nous vous remercions de bien vouloir les approuver, et de votre confiance.

**Le Conseil d'administration**





Comptes consolidés



---

**COMPTES CONSOLIDÉS AU 31/12/2007**

---

<b>BILAN ACTIF</b> .....	<b>44</b>
<b>BILAN PASSIF</b> .....	<b>45</b>
<b>COMPTE DE RESULTAT</b> .....	<b>46</b>
<b>TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE</b> .....	<b>47</b>
<b>TABLEAU DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES</b> .....	<b>48</b>
<b>ANNEXE</b> .....	<b>49</b>
Référentiel comptable, modalités de consolidation, méthodes et règles d'évaluation .....	50
Informations relatives au périmètre et comparabilité des comptes .....	59
Notes sur le bilan et le compte de résultat .....	62

## BILAN ACTIF

En milliers d'euros (K€)	Notes	31/12/2007	31/12/2006
<b>ACTIF NON COURANT</b>			
Ecarts d'acquisition		-	-
Immobilisations incorporelles	1	209	219
Immeubles de placement	2	136 879	68 998
Immobilisations en cours de construction	3	5 162	14 977
Autres immobilisations corporelles	3	5 297	1 827
Titres mis en équivalence	4	1 462	1 539
Actifs financiers	5	10 988	6 950
Impôts différés actifs	6	-	65
<b>Total des actifs non courants (I)</b>		<b>159 997</b>	<b>94 575</b>
<b>ACTIF COURANT</b>			
Stocks et en-cours	7	29 381	24 767
Clients et autres débiteurs	8	12 412	10 102
Créances d'impôt		243	608
VMP et autres placements	9	4 173	2 316
Disponibilités	9	37 867	24 056
<b>Total des actifs courants (II)</b>		<b>84 076</b>	<b>61 849</b>
Total Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés (III)	2	-	-
<b>TOTAL ACTIF (I) + (II) + (III)</b>		<b>244 073</b>	<b>156 424</b>

**BILAN PASSIF**

<b>En milliers d'euros (K€)</b>	<b>Notes</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
<b>CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS</b>			
Capital	10	41 913	32 554
Primes liées au capital	10	16 942	-
Réserves consolidées	10	9 143	312
Résultats consolidés	10	12 521	9 467
<b>Capitaux propres (Part Groupe) (A)</b>		<b>80 519</b>	<b>42 333</b>
Réserves des minoritaires		2 747	6 499
Résultat des minoritaires		(267)	71
<b>Intérêts minoritaires (B)</b>		<b>2 480</b>	<b>6 570</b>
<b>Capitaux propres consolidés (A + B)</b>		<b>82 999</b>	<b>48 903</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>			
Dettes financières (part à plus d'un an)	12	94 565	54 452
Provisions risques et charges	11	84	111
Impôts différés passifs	6	14 062	11 559
Autres passifs long terme		89	2
<b>Total des passifs non courants (I)</b>		<b>108 800</b>	<b>66 124</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>			
Dettes financières (part à moins d'un an)	12	24 446	22 820
Provisions	11	257	267
Fournisseurs et autres débiteurs	13	27 571	18 310
Dettes d'impôt		-	-
<b>Total des passifs courants (II)</b>		<b>52 274</b>	<b>41 397</b>
Total Passifs liés à un groupe d'actifs destinés à être cédés (III)		-	-
<b>TOTAL DES PASSIFS (I) + (II) + (III)</b>		<b>161 074</b>	<b>107 521</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>244 073</b>	<b>156 424</b>

## COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros (K€)	Notes	2007	2006
Loyers		3 219	1 851
Ventes en promotion immobilière		17 519	7 467
Autres produits		1 676	1 330
<b>Total Produits des activités ordinaires</b>		<b>22 414</b>	<b>10 648</b>
Cessions d'immeubles de placement		1 752	6 808
<b>Total Produits des activités faites avec des tiers</b>		<b>24 166</b>	<b>17 457</b>
Production immobilisée		41 793	19 316
Variation des stocks d'en-cours et produits finis		7 452	11 362
<b>TOTAL PRODUITS DES ACTIVITES COURANTES</b>	<b>14</b>	<b>73 411</b>	<b>48 135</b>
Achats consommés	15	(60 275)	(33 725)
Charges externes	16	(4 394)	(2 470)
Charges de personnel	17	(2 883)	(2 494)
Impôts et taxes		(884)	(553)
Dotations aux amortissements et provisions	18	(747)	(448)
Autres produits et charges d'exploitation	19	(516)	(3 336)
<b>Résultat de l'activité</b>		<b>3 712</b>	<b>5 108</b>
Solde net des ajustements de juste valeur	20	10 099	5 864
Ecart d'acquisition sur rachat des titres de SCI de défiscalisation	21	3 555	1 942
Autres produits et charges opérationnels	22	12	(16)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>17 378</b>	<b>12 898</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		779	56
Coût de l'endettement financier brut		(3 014)	(1 690)
<b>COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	<b>23</b>	<b>(2 235)</b>	<b>(1 634)</b>
Autres produits et charges financiers	23	(37)	15
Impôts sur les résultats	6	(2 854)	(1 819)
Résultat des mises en équivalence		2	78
<b>RESULTAT NET</b>		<b>12 254</b>	<b>9 538</b>
Intérêts minoritaires		267	(71)
<b>RESULTAT NET (PART DU GROUPE)</b>		<b>12 521</b>	<b>9 467</b>
Résultat par action (€)	24	0,50	0,38
Résultat dilué par action (€)	24	0,50	0,38

## TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

En milliers d'euros (K€)	Notes	31/12/2007	31/12/2006
Résultat net total consolidé		12 254	9 538
<b>Ajustements :</b>			
Elim. du résultat des mises en équivalence		(2)	(79)
Elim. des amortissements et provisions		672	398
Elim. de la reprise d'écart d'acquisition négatif		(3 555)	(1 942)
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)		(10 099)	(5 864)
Elim. des autres éléments sans incidence sur la trésorerie		-	43
Elim. de l'impact des stock option		301	194
Elim. des résultats de cession et des pertes et profits de dilution		(1 148)	(3 280)
Elim. des produits de dividendes		-	-
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>(1 577)</b>	<b>(992)</b>
Elim. de la charge (produit) d'impôt		2 854	1 819
Elim. du coût de l'endettement financier net		2 235	1 634
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>3 512</b>	<b>2 461</b>
Incidence de la variation du BFR	25	(7 010)	(12 804)
Impôts payés		43	(1 400)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>		<b>(3 455)</b>	<b>(11 743)</b>
Incidence des variations de périmètre		-	(1 418)
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles		(42 086)	(24 004)
Acquisition d'actifs financiers		(1)	-
Variation des prêts, avances et autres actifs financiers		(3 996)	11
Cession d'immobilisations corporelles et incorporelles		3 934	5 202
Dividendes reçus		78	213
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement</b>		<b>(42 071)</b>	<b>(19 996)</b>
Augmentation de capital - CBo Territoria		26 301	-
Capital apporté par les investisseurs dans les SCI défiscalisantes		-	10 067
Augmentation de capital - part des minoritaires sur sociétés contrôlées		350	342
Emission d'emprunts		56 184	22 210
Remboursement d'emprunts		(2 789)	(234)
Intérêts financiers nets versés		(1 450)	(1 075)
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe		(979)	-
Autres flux liés aux opérations de financement		(3 154)	4 011
<b>Flux de trésorerie liés aux activités de financement</b>		<b>74 464</b>	<b>35 321</b>
<b>Variation de la Trésorerie</b>		<b>28 939</b>	<b>3 582</b>
Trésorerie d'ouverture		10 591	7 009
Trésorerie de clôture		39 529	10 591
<b>Variation de la Trésorerie</b>		<b>28 939</b>	<b>3 582</b>

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

En milliers d'euros (K€)	Capital	Réserves liées au capital	Réserves de réévaluation	Réserves de consolidation	Total part du Groupe	Minoritaires	Total Capitaux propres
<b>Situation au 31/12/05</b>	<b>32 554</b>	-	-	217	<b>32 771</b>	5 631	<b>38 402</b>
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-
Résultat net de l'exercice	-	-	-	9 467	<b>9 467</b>	71	<b>9 538</b>
Distributions	-	-	-	-	-	(123)	<b>(123)</b>
Couverture de flux de trésorerie	-	-	(11)	-	<b>(11)</b>	(11)	<b>(22)</b>
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	914	<b>914</b>
Stock option	-	-	-	194	<b>194</b>	-	<b>194</b>
Autres mouvements	-	-	-	(88)	<b>(88)</b>	88	<b>0</b>
<b>Situation au 31/12/06</b>	<b>32 554</b>	-	(11)	9 791	<b>42 333</b>	6 570	<b>48 903</b>
Augmentation de capital	9 359	16 942	-	-	<b>26 301</b>	-	<b>26 301</b>
Résultat net de l'exercice	-	-	-	12 521	<b>12 521</b>	(267)	<b>12 254</b>
Distributions	-	-	-	(987)	<b>(987)</b>	(87)	<b>(1 074)</b>
Couverture de flux de trésorerie	-	-	48	-	<b>48</b>	24	<b>72</b>
Variation de périmètre (1)	-	-	-	-	-	(3 761)	<b>(3 761)</b>
Stock option	-	-	-	301	<b>301</b>	-	<b>301</b>
Autres mouvements	-	-	-	1	<b>1</b>	-	<b>1</b>
<b>Situation au 31/12/07</b>	<b>41 913</b>	<b>16 942</b>	<b>37</b>	<b>21 627</b>	<b>80 519</b>	2 480	<b>82 998</b>

(1) La variation de périmètre sur les intérêts minoritaires s'explique de la façon suivante :

- . Livraison des constructions de la SCI La Vierge du Cap pour - 2 830 K€,
- . Livraison des constructions de la SCI Le Verger pour - 726 K€,
- . Ajustement de la dette des minoritaires de la SCI Le Verger pour - 555 K€,
- . Augmentation de capital de la SCI Lardy pour 350 K€.

## ANNEXE

### 1. PRESENTATION DU GROUPE

Bourbon, qui trouve son origine dans l'industrie sucrière de l'île de La Réunion, détenait un patrimoine foncier de plus de 3 600 hectares entourant ses usines. Le développement des infrastructures, de l'habitat et des locaux d'activités dans cette île a nécessité la mise à disposition régulière des terrains nécessaires, notamment ceux de Bourbon.

L'accélération de la croissance économique et les besoins en logements à La Réunion offrent aujourd'hui une opportunité nouvelle permettant la mise en oeuvre d'un programme de construction de logements et de locaux d'activités destinés à la location et à la vente, pour un total de 400 M€ pendant la période 2005-2011.

La focalisation de Bourbon sur les services maritimes a conduit à faire apport de ces actifs fonciers et immobiliers à une nouvelle société créée à cet effet : CBo Territoria, qui réalisera ces investissements.

La Société CBo Territoria a été créée le 16 janvier 2004 à l'île de La Réunion (France), avec un capital de 50 K€, en vue de se voir apporter la branche complète et autonome d'activité foncière et immobilière de Bourbon.

Par décision de l'Assemblée Générale du 16 décembre 2004, Bourbon a réalisé l'apport à la Société de terrains, constructions et titres de participation de sa branche foncière et immobilière à la Société tels qu'identifiés dans le contrat d'apport ainsi que des passifs correspondant. Cet apport a bénéficié de l'agrément fiscal au titre de l'article 210-D ainsi qu'au titre de l'article 115-2 du Code Général des Impôts (CGI) qui permet la distribution directe des titres émis en rémunération de l'apport aux actionnaires de Bourbon. De ce fait, la même Assemblée de Bourbon a décidé la distribution des titres reçus en rémunération de son apport aux actionnaires de Bourbon à raison d'une action de la Société pour une action Bourbon.

Afin de donner aux actionnaires de Bourbon, devenus actionnaires de CBo Territoria, un titre liquide et librement échangeable, il a été décidé d'introduire la Société sur Alternext un marché régulé non réglementé.

CBo Territoria a procédé à une augmentation de capital au mois de décembre 2007 pour un montant de 26 301 K€. Cette augmentation de capital a pour objectif d'accélérer la croissance du Groupe en lui permettant d'améliorer ses capacités de financement et de développer ses investissements, notamment dans son patrimoine d'immobilier d'entreprise.

## 2. REFERENTIEL COMPTABLE, MODALITES DE CONSOLIDATION, METHODES ET REGLES D'EVALUATION

### 2-1 REFERENTIEL COMPTABLE

Les comptes consolidés du Groupe CBo Territoria sont établis selon le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Ces informations ont fait l'objet d'un examen par le conseil d'administration et de diligences d'audit par les commissaires aux comptes.

Le conseil d'administration a arrêté les états de synthèse consolidés au 31 décembre 2007 lors de sa séance du 13 mars 2008 et donné autorisation à la publication des états financiers consolidés au 31 décembre 2007.

#### - PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros, arrondis au millier d'euros le plus proche.

#### - DECLARATION DE CONFORMITE

Le Groupe CBo Territoria se conforme au règlement européen du 19 juillet 2002, relatif à l'application à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005 des normes IAS / IFRS.

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2007 ont ainsi été préparés conformément aux normes internationales d'information financière ou « International Financial Reporting Standards » (IFRS) adoptées par l'International Accounting Standard Board (IASB) et aux interprétations des normes IFRS publiées par l'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC).

Les principes et méthodes comptables adoptés pour la préparation des états financiers annuels sont conformes à ceux retenus pour la clôture annuelle au 31 décembre 2006, à l'exception des nouvelles normes et interprétations IFRS applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007 et au 31 décembre 2007, présentées ci-dessous.

Nouvelles normes adoptées par l'UE

- IFRS 7, *Instruments financiers : Informations à fournir - applicable pour l'exercice clos le 31 décembre 2007*
- Amendement IAS 1, *Informations sur les capitaux propres - applicable pour l'exercice clos le 31 décembre 2007*

Nouvelles interprétations endossées par l'UE

- IFRIC 7, *Application de l'approche du retraitement d'IAS 29 - non concerné*
- IFRIC 8, *Champ d'application d'IFRS 2 - sans impact*
- IFRIC 9, *Réévaluation (« Reassessment ») des dérivés incorporés - non concerné*
- IFRIC 10, *Comptes intermédiaires et pertes de valeur - sans impact*

Ces nouvelles normes et interprétations IFRS n'ont pas eu d'impact dans les comptes du Groupe.

Applicables par anticipation en 2007, les nouvelles normes, amendements à des normes existantes et interprétations suivants, n'ont pas été appliquées à la clôture du 31 décembre 2007 :

- IAS 1 R, *Présentation des états financiers*, applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008.
- IFRS 8, *Segments opérationnels*, applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009.
- IAS 23, *Coût d'emprunt - amendements de la norme*, applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009.
- IFRIC 11, *Actions propres et transactions intra-groupes*, applicables à compter du 1<sup>er</sup> mars 2007.

- IFRIC 12, *Concessions de services*, applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008.
- IFRIC 13, *Programme de fidélisation clients*, applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008.
- IFRIC 14, *Sur financement d'un régime : plafonnement de l'actif et contribution minimale*, applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008.

#### - COMPARABILITE DES COMPTES

Les comptes consolidés au 31 décembre 2007 ainsi que les comptes consolidés au 31 décembre 2006 ont été établis conformément au référentiel ci-dessus.

## 2-2 MODALITES DE CONSOLIDATION

#### - PERIMETRE ET METHODES DE CONSOLIDATION

Les filiales sont toutes les entités (y compris les entités ad hoc) pour lesquelles le Groupe a le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles, pouvoir s'accompagnant généralement de la détention de plus de la moitié des droits de vote. Les droits de vote potentiels sont pris en compte lors de l'évaluation du contrôle exercé par le Groupe sur une autre entité lorsqu'ils découlent d'instruments susceptibles d'être exercés ou convertis au moment de cette évaluation.

Les filiales sont consolidées par intégration globale à compter de la date à laquelle le contrôle est transféré au Groupe. Elles sont déconsolidées à compter de la date à laquelle le contrôle cesse d'être exercé.

Les transactions intra-groupe, les soldes et les profits latents sur les opérations entre sociétés du Groupe sont éliminés. Les pertes latentes sont également éliminées pour les actifs cédés et elles sont considérées comme un indicateur de perte de valeur. Les méthodes comptables des filiales ont été alignées sur celles du Groupe.

Les entreprises associées sont toutes les entités dont le Groupe ne détient pas le contrôle, mais sur lesquelles il exerce une influence notable qui s'accompagne généralement d'une participation comprise entre 20 % et 50 % des droits de vote. Les participations dans les entreprises associées sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et initialement comptabilisées à leur coût. La participation du Groupe dans les entreprises associées comprend le goodwill (net de tout cumul de pertes de valeur) identifié lors de l'acquisition.

Les profits latents sur les transactions entre le Groupe et ses entreprises associées sont éliminés en proportion de la participation du Groupe dans les entreprises associées. Les pertes latentes sont également éliminées, à moins qu'en cas d'actif cédé la transaction n'indique une perte de valeur. Les méthodes comptables des entreprises associées ont été modifiées lorsque nécessaire afin d'être alignées sur celles adoptées par le Groupe.

Les comptes des sociétés contrôlées conjointement (coentreprises) sont consolidés par intégration proportionnelle.

#### - SOCIETES CIVILES IMMOBILIERES DEFISCALISANTES

Dans le modèle économique de CBo Territoria, des SCI peuvent être créées dans un objectif de défiscalisation pour ses souscripteurs (personnes physiques ou morales). Dans ce modèle, CBo Territoria bénéficie d'une promesse de vente des porteurs de parts de la SCI et ces derniers d'une promesse d'achat à terme de la part de CBo Territoria. Les contrats liant les différentes entités du Groupe et ces SCI conduisent à considérer que CBo Territoria détient le contrôle de ces entités qui sont donc consolidées par intégration globale.

Une dette financière actualisée est constatée dans les comptes en représentation de l'engagement de rachat des parts des intérêts minoritaires (défiscaliseurs). Cette dette est actualisée jusqu'à la réalisation de la promesse de rachat des parts de la SCI.

Les écarts d'acquisitions sur ces rachats à terme de parts sont dégagés au moment de l'achèvement des immeubles.

La part des capitaux propres des minoritaires est reconnue de la date de l'augmentation de capital jusqu'à l'achèvement de l'immeuble. Lors de l'achèvement de l'immeuble, la part de capitaux propres minoritaires est reclassée en réserve groupe.

Toutes les sociétés du Groupe CBo Territoria ont comme monnaie de fonctionnement l'Euro.

#### **- DATES D'ARRETE COMPTABLE**

L'arrêté des comptes consolidés s'effectue au 31 décembre 2007. La société consolidante et toutes les sociétés consolidées du Groupe ont réalisé un arrêté au 31 décembre 2007.

## 2-3 METHODES ET REGLES D'EVALUATION

Toutes les entités consolidées appliquent des méthodes comptables homogènes pour des transactions et événements similaires.

### A) IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Autres immobilisations incorporelles

Les immobilisations figurent au bilan à leur coût d'acquisition historique majoré des valeurs résultant de l'affectation des écarts de première consolidation d'acquisition, diminué de l'amortissement cumulé et des pertes de valeur.

Les dotations aux amortissements sont calculées, en suivant les modes et durées ci-après, en fonction de la durée d'utilité estimée :

	Mode	Durée
Licences	Linéaire	3 ans
Logiciels	Linéaire	3 à 5 ans
Site Internet	Linéaire	5 ans

L'amortissement est passé en charges dans le compte de résultat, à compter de leur date d'entrée dans le patrimoine de l'entreprise, selon la durée d'utilité estimée des immobilisations incorporelles.

### B) IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les normes IFRS établissent une différenciation entre les immeubles de placements (norme IAS 40) et les autres actifs corporels (norme IAS 16).

Un immeuble de placement est un bien immobilier (terrain ou bâtiment - ou partie d'un bâtiment - ou les deux) détenu (par le propriétaire ou par le preneur dans le cadre d'un contrat de location financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux, plutôt que pour :

- l'utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives,
- ou le vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Selon la norme IAS 40, un bien immobilier est défini comme un immeuble de placement dans les cas suivants :

- un terrain détenu pour valoriser le capital à long terme plutôt que pour une vente à court terme dans le cadre de l'activité ordinaire ;
- un terrain détenu pour une utilisation future actuellement indéterminée. Si une entité n'a pas déterminé qu'elle utilisera le terrain soit comme un bien immobilier occupé par son propriétaire, soit pour le vendre à court terme dans le cadre de son activité ordinaire, le terrain est considéré comme étant détenu pour valoriser le capital ;
- un bâtiment appartenant à l'entité (ou détenu dans le cadre d'un contrat de location financement) loué dans le cadre d'un ou plusieurs contrats de location simple ;
- un bâtiment vacant destiné à être loué.

Dans le cadre de l'IAS 40, le Groupe a opté pour la valorisation des immeubles de placement à leur juste valeur.

Les terrains apportés au Groupe CBo Territoria dans le cadre de l'apport partiel d'actifs réalisé le 16 décembre 2004 sont classés en immeubles de placement dès lors qu'ils répondent à la définition énoncée ci-dessus. Au 31 décembre 2004, la valeur de marché retenue a été celle déterminée par les experts dans le cadre de l'apport du 16 décembre 2004.

Ainsi, la quasi-totalité du patrimoine immobilier du Groupe CBo Territoria est composée d'immeubles de placement à l'exception :

- des immeubles d'exploitation occupés par le Groupe,
- des immobilisations en cours de construction ou d'aménagement en vue d'une utilisation future en tant qu'immeuble de placement,
- des terrains ou immeubles destinés à la vente, classés en stocks.

Par conséquent, les immeubles cités ci-dessus n'entrent pas dans le champ d'application de l'IAS 40 - valorisation à la juste valeur.

Dans le cas d'un transfert d'une catégorie d'immeuble de placement évalué à la juste valeur, vers la catégorie d'immobilisations en cours (construction ou aménagement) ou vers la catégorie des stocks (en perspective d'une vente), la juste valeur retenue est celle déterminée à la date de transfert.

Une nouvelle appréciation de la juste valeur de ces immobilisations est réalisée au moment du retour de l'actif dans la catégorie des immeubles de placement.

### **Juste Valeur**

Au 31 décembre 2007, le Groupe CBo Territoria a pris en considération la combinaison des méthodes et des hypothèses suivantes pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement :

- les prix les plus probables pouvant être raisonnablement obtenus sur le marché réunionnais à la date de clôture de l'exercice,
- les prix récents de biens comparables (nature, état, localisation) sur le marché actif de l'île de la Réunion,
- les valeurs d'expertise.

Le compte de résultat enregistre sur l'exercice la variation de valeur de chaque immeuble, nette d'impôt différé.

### **Terrains**

La revalorisation des terrains nus est rendue possible par :

- l'accroissement des valeurs de marché (prix standards) pour des terrains comparables classés dans des catégories identiques,
- une modification de classement des terrains provenant des révisions des Plans Locaux d'Urbanisme communaux (création de ZAC, convention d'aménagement, arrêté de lotir...).

### **Constructions livrées**

Afin de tenir compte des délais de mise en location, la juste valeur des immeubles de placement qui ont fait l'objet d'une construction puis d'une mise en exploitation n'est réexaminée qu'au terme de la première année qui fait suite à la livraison. En effet, la vacance locative de première mise en exploitation est susceptible de perturber l'expertise permettant de déterminer de façon fiable la juste valeur. Ainsi, lors de la première année d'exploitation, les immeubles de placement concernés sont évalués au coût de revient.

### **Sociétés Civiles Immobilières de défiscalisation**

De même, la valeur des immeubles de placement entrant dans le cadre des mécanismes de défiscalisation n'est réexaminée qu'au terme de la première année qui fait suite à la livraison.

A compter de la deuxième année d'exploitation et jusqu'au terme de la période de défiscalisation, ces immeubles ne font pas l'objet d'ajustement positif en juste valeur. Seuls les ajustements négatifs sont comptabilisés.

Ces dispositions sont mises en œuvre afin de tenir compte du caractère non cessible de ces actifs pendant toute la période de défiscalisation.

### C) AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles, hors immeubles de placement, sont valorisées au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeurs (IAS 16).

Le coût d'une immobilisation corporelle comprend : son prix d'achat, y compris droit de douane et taxes non remboursables, après déduction des remises et rabais commerciaux.

Les immobilisations produites pour l'usage du Groupe sont valorisées au coût de production, incluant seulement les coûts directement attribuables à la fabrication de ces biens.

Lors de l'apport partiel d'actifs, les constructions, matériels et outillages ont également fait l'objet d'une évaluation à la juste valeur.

Dans le poste « constructions » figure le siège social.

Les amortissements sont déterminés en séparant chaque élément significatif d'une immobilisation en fonction de sa durée probable d'utilisation (méthode des composants).

Les dotations aux amortissements sont calculées en fonction de la durée d'utilisation estimée, en suivant les modes et durées ci-dessous :

	Mode	Durée
Constructions (par composant)	Linéaire	12 à 50 ans
Matériel de transport	Linéaire	3 à 5 ans
Matériel de bureau	Linéaire	3 à 5 ans
Mobilier	Linéaire	3 à 10 ans
Autres immobilisations corporelles	Linéaire	1 à 5 ans

### D) ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

Les actifs financiers comprennent les immobilisations financières, les actifs courants représentant les créances d'exploitation, les titres de créances ou les titres de placement, y compris les instruments dérivés, et la trésorerie.

Les passifs financiers comprennent les emprunts, les autres financements et découverts bancaires, ainsi que les dettes d'exploitation.

L'évaluation et la comptabilisation des actifs et passifs financiers sont définis par la norme IAS 39 «instruments financiers : comptabilisation et évaluation».

#### Evaluation et comptabilisation des actifs financiers

##### *Titres de participation*

Les titres de participation représentent les intérêts du Groupe dans le capital de sociétés non consolidées. Ils sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition. En cas de baisse durable de leur valeur d'utilité, une perte de valeur est constatée. La valeur d'utilité est déterminée en fonction des critères financiers les plus appropriés à la situation particulière de chaque société. Les critères généralement retenus sont : la quote-part des capitaux propres et les perspectives de rentabilité.

##### *Trésorerie*

La trésorerie comprend les liquidités en comptes courants bancaires (y compris dépôts rémunérés) et les parts d'OPCVM de trésorerie qui sont cessibles à très court terme et ne présentent pas de risque significatif de perte de valeur en cas d'évolution des taux d'intérêt.

#### Evaluation et comptabilisation des passifs financiers

Les emprunts et autres passifs financiers sont comptabilisés au coût amorti qui correspond à leur valeur à l'émission incluant les frais d'émission, diminuée des montants remboursés.

## **E) STOCKS ET EN-COURS (IAS 2)**

Outre l'activité de développement d'un patrimoine immobilier locatif propre, le Groupe conduit des opérations en promotion immobilière.

Les comptes de stocks regroupent ces actifs à vocation de promotion immobilière :

- . Opérations de promotion pour le compte de tiers faisant l'objet d'un contrat de vente à terme ou de vente en l'état futur d'achèvement, ces constructions sont comptabilisées selon la méthode de l'avancement, conformément à la norme IAS 11 ;
- . Terrains pour lesquels la décision a été prise de procéder à leur vente à court ou moyen terme.

## **F) CREANCES ET DETTES**

Les créances et dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale. Les créances font l'objet d'une analyse individuelle du risque de non recouvrement et sont dépréciées par voie de provision pour en tenir compte.

La norme IAS 32 impose l'actualisation de toutes les sommes bénéficiant d'un différé de paiement ou d'encaissement non conforme aux usages courants. Le cas échéant, une charge ou un produit financier est constaté au compte de résultat sur la période du différé de paiement.

### *Comptabilisation des opérations en devises dans les comptes des sociétés consolidées*

Les dettes et créances en devises figurant au bilan consolidé sont valorisées au cours de change en vigueur à la clôture de l'exercice.

Les différences de change liées à la conversion des créances et dettes en devises, qu'il s'agisse de pertes ou de gains latents, sont comptabilisées en résultat.

## **G) PROVISIONS (IAS 37)**

Une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, dont le montant peut être estimé de manière fiable, et dont l'extinction devrait se traduire par une sortie de ressource représentative d'avantages économiques pour le Groupe.

## **H) FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES CREDITEURS**

Les dettes commerciales et les autres dettes sont enregistrées à leur coût historique.

## **I) IMPOTS DIFFERES (IAS 12)**

Les impôts différés sont déterminés pour chaque entité fiscale, selon la méthode du report variable en retenant une approche bilantielle. Les soldes d'impôts différés sont déterminés sur la base de la situation fiscale de chaque société comprise dans le périmètre de consolidation et sont présentés à l'actif ou au passif du bilan pour leur position nette par entité fiscale. Les actifs d'impôts ne sont comptabilisés que si l'entité fiscale a une assurance raisonnable de les récupérer au cours des années ultérieures.

Pour le calcul des impôts différés le taux d'impôt retenu pour 2007 et les exercices suivants s'élève à 33,33 %.

## J) PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES : PRISE EN COMPTE DES PRODUITS ET OPERATIONS PARTIELLEMENT EXECUTEES A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

### Activité lotissement

Le chiffre d'affaires est constaté au fur et à mesure de la vente des lots, soit à la signature de l'acte.

### Activité promotion

Le résultat est constaté au fur et à mesure de l'avancement des travaux de construction et de commercialisation, en fonction de la marge prévisionnelle de chaque programme, dès lors que la vente est certaine (VEFA). Le chiffre d'affaires est comptabilisé pour chaque exercice en fonction du taux d'avancement. Ce dernier est déterminé en rapprochant les dépenses engagées des dépenses prévisionnelles.

Pour l'ensemble des opérations (contrats à long terme et autres opérations) lorsque le résultat prévisionnel fait apparaître une perte, une provision pour perte à terminaison est constituée.

## K) AVANTAGES AU PERSONNEL (IAS 19)

### Avantages postérieurs à l'emploi

Le Groupe a réalisé la valorisation du montant des engagements de retraite représentatifs de prestations définies.

Cette valorisation a été effectuée sur la base :

- d'évaluations actuarielles (taux d'actualisation de 2 % tenant compte de l'inflation),
- d'hypothèses de mortalité (source INSEE),
- d'hypothèses de rotation du personnel,
- d'un départ à la retraite à 65 ans.

### Païement fondé sur des actions

La société CBo Territoria a mis en place un plan de rémunération qui sera dénoué en instruments de capitaux propres (options sur actions). La juste valeur des services rendus en échange de l'octroi d'options est comptabilisée en charges, en contrepartie des réserves, sur la base de la valeur des options au moment de leur attribution.

A chaque date de clôture, l'entité réexamine le nombre d'options susceptibles de devenir exerçables.

Les sommes perçues lorsque les options sont levées sont créditées aux postes «capital social» (valeur nominale) et «prime d'émission, nette des coûts de transaction directement attribuables».

## L) ANALYSE SECTORIELLE

La norme IAS 14 appelle la présentation d'une information sectorielle.

L'IAS 14 vise à décomposer l'activité des Groupes en secteurs d'activité et zones géographiques en fonction :

- du processus de reporting,
- de la définition des segments internes,
- des définitions des segments publiés sur la base des seuils (10 et 75%),
- des regroupements éventuels, entre eux, des segments internes résiduels au dessous des seuils.

Il ressort de cette analyse qu'actuellement le Groupe CBo Territoria dispose d'un seul secteur d'activité : l'immobilier de logement et d'entreprise sur l'île de La Réunion. Toutefois, afin d'affiner la compréhension du résultat, le Groupe CBo Territoria envisage une adaptation de son système d'information nécessaire à la présentation d'une analyse sectorielle.

## **M) RESULTAT PAR ACTION**

En application de la norme IAS 33, le résultat net par action se calcule en divisant le résultat net part du Groupe attribuable aux actionnaires ordinaires, par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice.

Le résultat net dilué par action s'obtient en divisant le résultat net part du Groupe par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de la période pour laquelle le calcul est effectué, ajusté de l'impact maximal de la conversion des instruments dilutifs en actions ordinaires selon la méthode dite du rachat d'actions.

## **N) TRAITEMENT PARTICULIER DE L'APPORT PARTIEL D'ACTIFS DU 16 DÉCEMBRE 2004.**

La date de prise de contrôle des titres CBo Aménagement et CBo Pierre ainsi que de tous les actifs apportés par Bourbon à CBo Territoria est le 16 décembre 2004, date de l'assemblée générale extraordinaire. Les actifs et passifs apportés ont été valorisés à leur juste valeur à cette date donnant lieu à la comptabilisation des éléments suivants dans les comptes consolidés en contrepartie des capitaux propres consolidés :

- Impôts différés passifs sur les plus values en sursis d'imposition des actifs fonciers apportés : 8 078 K€,
- Réévaluation des titres CBo Aménagement : 1 362 K€,
- Réévaluation des titres CBo Pierre : 157 K€.

En vertu de la norme IFRS 3.31, les coûts relatifs à l'émission de l'instrument de capitaux propres ayant rémunéré ces apports ont été portés en diminution de cette émission pour un montant de 397 K€ net d'impôt.

CBo Aménagement et CBo Pierre ont effectué une transmission universelle de patrimoine au profit de CBo Territoria en 2006.

## 3 INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE ET COMPARABILITE DES COMPTES

## 3-1 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation intègre les sociétés suivantes :

	Siège Social	SIREN	Méthode de consolidation	% de contrôle 12/2007	% d'intérêt 12/2007	% d'intérêt 12/2006
SA CBo Territoria	La Mare, 97438 Sainte-Marie	452 038 805	Société mère	100%	100%	100%
<b>Sociétés intégrées globalement</b>						
SAS CBo Gestion Immobilière	La Mare, 97438 Sainte-Marie	478 865 447	Intégration globale	100%	100%	100%
SAS Challenge Property	Cour de l'usine, La Mare 97 438 Sainte-Marie	479 422 008	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Ateliers les Figuiers	La Mare, 97438 Sainte-Marie	452 453 772	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Cour de la Mare	La Mare, 97438 Sainte-Marie	450 214 820	Intégration globale	100%	58%	58%
SCI Cour Savanna	La Mare, 97438 Sainte-Marie	479 408 759	Intégration globale	100%	75%	75%
SA SRET	La Mare, 97438 Sainte-Marie	339 894 529	Intégration globale	100%	98,92%	98,92%
SAS Bassin Bleu Country Club	75 rue Mahatma Gandhi, 97435 St-Paul	479 519 266	Intégration globale	100%	98,92%	98,92%
SCI Hermione	Cour de l'usine, La Mare 97 438 Sainte-Marie	484 834 304	Intégration globale	-	-	100%
SCI Le Canon	2, allée Bonnier, 97400 Saint Denis	487 577 942	Intégration globale	-	-	100%
SCI Les Villas de Roquefeuil	Cour de l'usine, La Mare 97 438 Sainte-Marie	487 577 975	Intégration globale	-	-	100%
SNC Victor Hugo	Cour de l'usine, La Mare 97 438 Sainte-Marie	488 858 663	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Black Pearl	Cour de l'usine, La Mare 97 438 Sainte-Marie	489 165 522	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI O'Malley	Cour de l'usine, La Mare 97 438 Sainte-Marie	491 181 772	Intégration globale	-	-	100%
SCI Triolet	Cour de l'usine, La Mare 97 438 Sainte-Marie	489 913 541	Intégration globale	100%	66,67%	66,67%
SCI Lardy	Cour de l'usine, La Mare 97 438 Sainte-Marie	492 772 462	Intégration globale	100%	60%	90%
SCI Le Tamarinier	Cour de l'usine, La Mare 97 438 Sainte-Marie	492 709 522	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Le Tarmac	Cour de l'usine, La Mare 97 438 Sainte-Marie	492 687 199	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Jules Hermann	Cour de l'usine, La Mare 97 438 Sainte-Marie	501 651 533	Intégration globale	100%	51%	-
SNC Hermione 2008	Cour de l'usine, La Mare 97 438 Sainte-Marie	502 186 901	Intégration globale	100%	100%	-
SCCV O'Malley	Cour de l'usine, La Mare 97 438 Sainte-Marie	501 891 626	Intégration globale	100%	100%	-

	Siège Social	SIREN	Méthode de consolidation	% de contrôle 12/2007	% d'intérêt 12/2007	% d'intérêt 12/2006
<b>Sociétés intégrées proportionnellement</b>						
SCI Kerveguen	Cour de l'usine, La Mare 97 438 Sainte-Marie	498 793 298	Intégration proportionnelle	50%	50%	-
SCCV Résidence Grand Hazier	Cour de l'usine, La Mare 97 438 Sainte-Marie	492 804 646	Intégration proportionnelle	49%	49%	60%
<b>Sociétés mises en équivalence</b>						
SNC MAPOU	23, rue Raymond Verges, 97441 Sainte Suzanne	321 327 280	Mise en équivalence	33,78%	33,78%	33,78%
SNC Zac Mapou	23, rue Raymond Verges, 97441 Sainte Suzanne	435 343 744	Mise en équivalence	33,78%	33,78%	33,78%
<b>Sociétés défiscalisantes</b>						
SCI Clairefontaine	La Mare, 97 438 Sainte-Marie	452 412 232	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Aurore	La Mare, 97 438 Sainte-Marie	452 818 412	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Le Verger	2, allée Bonnier, 97400 Saint Denis	485 003 099	Intégration globale	100%	100%	0,02%
SCI La Vierge du Cap	2, allée Bonnier, 97400 Saint Denis	485 010 391	Intégration globale	100%	100%	0,01%
SCI Le Ponant	Cour de l'usine, La Mare 97 438 Sainte-Marie	485 010 318	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Le Neptune	Cour de l'usine, La Mare 97 438 Sainte-Marie	492 686 787	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Les Boréales	Cour de l'usine, La Mare 97 438 Sainte-Marie	492 677 208	Intégration globale	100%	100%	100%

Toutes les sociétés du Groupe sont immatriculées en France.

#### **Sociétés contrôlées ou sous influence notable, non consolidées :**

La société « SCCV Résidences Paysagères » est détenue à 50 % par CBo Territoria mais n'est pas consolidée au 31 décembre 2007.

En effet, les actifs de cette filiale ont été cédés avant la création du Groupe le 16 décembre 2004. Cette société ne contient plus d'activité et doit être dissoute à court terme.

#### **Sociétés Civiles Immobilières contrôlées de fait :**

En vertu des principes évoqués au paragraphe 2.2, les sociétés civiles immobilières suivantes ont été consolidées par intégration globale bien que non contrôlées juridiquement :

- SCI Clairefontaine
- SCI Aurore
- SCI Le Verger
- SCI La Vierge du Cap

## Variations de périmètre de la période

### \* Créations

Le Groupe a créé les sociétés suivantes au cours de l'exercice 2007 :

- SCI Kerveguen : SCI constituée le 29 juin 2007. Elle a pour objet l'acquisition et la location d'un ensemble immobilier.
- SNC Hermione 2008 : SNC constituée le 5 décembre 2007. Elle a pour objet l'acquisition, la construction et la location d'immeubles.
- SCCV O'Malley : SSCV constituée le 10 décembre 2007. Elle a pour objet l'acquisition d'un terrain, la construction et la vente des constructions édifiées.
- SCI Jules Hermann : SCI constituée le 26 décembre 2007. Elle a pour objet l'acquisition et la location d'un ensemble immobilier.

### \* Cessions et liquidations

Le Groupe a cédé 11% des titres de la société Résidence du Grand Hazier sur le premier semestre 2007.

Les sociétés suivantes ont été liquidées sur le 2<sup>ème</sup> semestre 2007 :

- SCI Hermione
- SCI O'Malley
- SCI Le Canon
- SCI Les Villas de Roquefeuil

### \* Acquisitions

Le Groupe n'a pas acquis de société au cours de l'exercice 2007.

### \* Augmentation de capital

La SCI Lardy a réalisé une augmentation de capital le 12 novembre 2007 qui a porté le pourcentage de détention du Groupe à 60%, contre 90% au 31 décembre 2006.

#### 4 NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT

##### NOTE 1 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

<b>En milliers d'euros (K€)</b>	<b>Autres immos incorporelles</b>
<b>Arrêté du 31/12/06</b>	
Solde net à l'ouverture	179
Différences de change	-
Variation de périmètre	42
Changement de méthode de consolidation	-
Variation de taux d'intégration	-
Acquisitions	37
Cessions	-
Reclassement	(39)
Amortissements	-
<b>Solde net à la fin de la période</b>	<b>219</b>
<b>Au 31/12/06</b>	
Brut	264
Amortissement cumulé	(45)
<b>Valeur nette comptable</b>	<b>219</b>
<b>Arrêté du 31/12/07</b>	
Solde net à l'ouverture	219
Différences de change	-
Variation de périmètre	-
Changement de méthode de consolidation	-
Variation de taux d'intégration	-
Acquisitions	41
Cessions	-
Reclassement	-
Amortissements	(51)
<b>Solde net à la fin de la période</b>	<b>209</b>
<b>Au 31/12/07</b>	
Brut	305
Amortissement cumulé	(96)
<b>Valeur nette comptable</b>	<b>209</b>

Les immobilisations incorporelles ne sont composées que d'immobilisations acquises.

Elles sont principalement constituées de logiciels.

**NOTE 2 : IMMEUBLES DE PLACEMENT**

En milliers d'euros (K€)	Immeubles de placement
<b>Arrêté du 31/12/06</b>	
Solde net à l'ouverture	52 225
Différences de change	-
Acquisitions	14 217
Reclassements	-
Cessions (1)	(3 509)
Variation de périmètre	-
Ajustement net de la juste valeur	5 864
Transferts nets au profit des stocks (2)	(2 802)
Transferts nets en provenance des immobilisations en cours de construction	3 003
Autres mouvements	-
<b>Solde net à la fin de la période</b>	<b>68 998</b>
<b>Arrêté au 31/12/2007</b>	
Solde net à l'ouverture	68 998
Acquisitions	43 398
Reclassements	(3 264)
Cessions (1)	(572)
Variation de périmètre	-
Variation de taux d'intégration	-
Ajustement net de la juste valeur	10 099
Transferts nets en provenance des stocks (3)	3 216
Transferts nets en provenance des immobilisations en cours de construction	15 004
<b>Solde net à la fin de la période</b>	<b>136 879</b>

- (1) La cession des lots concernés est intervenue en fonction des opportunités qui se présentaient au Groupe alors que leur utilisation future était indéterminée lors de la précédente clôture des comptes.
- (2) En cours d'exercice, il a été décidé que certains lots allaient être cédés. Selon la norme IAS 40, ces lots ont été transférés en stocks, pour leur juste valeur.
- (3) Il s'agit du reclassement dans les comptes consolidés du programme «Les Pléiades».

Le montant comptabilisé dans le résultat au titre des produits locatifs des immeubles de placement s'élève à 3 219 K€.

En 2007, les immeubles de placement évalués au coût concernent les programmes suivants :

- Le Verger
- Le Ponant
- Le Ponant Commerce
- Le Buzzard
- La Vierge du Cap
- Triolet
- Les Pléiades
- Kerveguen
- Jules Hermann
- Les Boréales
- Les Ateliers de Roquefeuil
- Savanna bâtiments B & C

Aucun immeuble de placement évalué par la méthode du coût n'a été cédé durant l'exercice.

### NOTE 3 : IMMOBILISATIONS EN COURS ET AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

En milliers d'euros (K€)	Immos en cours de construction	Terrains et constructions	Installations techniques	Matériel de transport	Mobilier, Mat. Informatique	Autres Immos corporelles	Total autres immos corporelles
<b>Arrêté du 31/12/06</b>							
Solde net à l'ouverture	<b>8 418</b>	1 498	105		133	131	<b>1 867</b>
Différences de change	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	4	-	<b>4</b>
Acquisitions	<b>9 561</b>	60	15	64	11	1	<b>151</b>
Cessions	-	-	-	-	(15)	-	<b>(15)</b>
Reclassements	<b>(3 002)</b>	-	-	-	10	(10)	-
Amortissement	-	(84)	(20)	(1)	(52)	(23)	<b>(180)</b>
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	-
<b>Solde net à la clôture</b>	<b>14 977</b>	<b>1 474</b>	<b>100</b>	<b>63</b>	<b>91</b>	<b>99</b>	<b>1 827</b>
<b>Au 31/12/06</b>							
Brut	<b>14 977</b>	1 678	235	139	179	133	<b>2 362</b>
Amortissement cumulé	-	(204)	(135)	(76)	(8)	(34)	<b>(535)</b>
<b>Valeur nette comptable</b>	<b>14 977</b>	<b>1 474</b>	<b>100</b>	<b>63</b>	<b>91</b>	<b>99</b>	<b>1 827</b>
<b>Arrêté du 31/12/07</b>							
Solde net à l'ouverture	<b>14 977</b>	1 474	100	63	91	99	<b>1 827</b>
Différences de change	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Acquisitions	<b>5 189</b>	512	34	-	87	258	<b>891</b>
Cessions	-	-	-	-	(2)	(27)	<b>(29)</b>
Reclassements	<b>(15 004)</b>	3 264	-	-	-	-	<b>3 264</b>
Amortissement	-	(509)	(26)	(15)	(55)	(51)	<b>(656)</b>
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	-
<b>Solde net à la clôture</b>	<b>5 162</b>	<b>4 741</b>	<b>108</b>	<b>48</b>	<b>121</b>	<b>279</b>	<b>5 297</b>
<b>Au 31/12/07</b>							
Brut	<b>5 162</b>	5 747	268	139	263	350	<b>6 767</b>
Amortissement cumulé	-	(1 006)	(160)	(91)	(142)	(71)	<b>(1 470)</b>
<b>Valeur nette comptable</b>	<b>5 162</b>	<b>4 741</b>	<b>108</b>	<b>48</b>	<b>121</b>	<b>279</b>	<b>5 297</b>

**NOTE 4 : TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE**

Le détail des titres mis en équivalence est le suivant :

En milliers d'euros (K€)	31/12/2007	31/12/2006
<b>SNC Mapou</b> (ex SNC ZAC Mapou)		
Écart d'acquisition	133	133
Quote-part dans les capitaux propres	15	89
<b>Sous total</b>	<b>148</b>	<b>222</b>
<b>SNC ZAC Mapou</b> (ex Société Civile de la Station d'Essai)		
Écart d'acquisition	73	73
Quote-part dans les capitaux propres	1 241	1 244
<b>Sous total</b>	<b>1 314</b>	<b>1 317</b>
<b>Total des titres mis en équivalence</b>	<b>1 462</b>	<b>1 539</b>

Les informations financières résumées sur les sociétés mises en équivalence au 31 décembre 2007 sont les suivantes :

En milliers d'euros (K€)	31/12/2007	31/12/2006
Total Bilan	55	1 050
Capitaux propres	42	499
Chiffre d'affaires	0	0
Résultat net	9	(5)

**NOTE 5 : AUTRES ACTIFS FINANCIERS**

En milliers d'euros (K€)	31/12/2007	31/12/2006
Titres de participation (1)	2	1
Prêts et autres créances	10 926	6 933
Instruments de couverture (2)	60	16
<b>Total des autres actifs financiers</b>	<b>10 988</b>	<b>6 950</b>

(1) Les titres de participation non consolidés sont non significatifs.

(2) Voir Note 12.

## NOTE 6 : IMPÔTS

### - Intégration fiscale

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, le Groupe CBo Territoria a exercé l'option pour le régime d'intégration fiscale de droit commun prévu à l'article 223A du code général des impôts, pour elle-même et les filiales françaises contrôlées au moins à 95%.

Les entités faisant partie du périmètre d'intégration fiscale au 31 décembre 2007 sont les suivantes :

- CBo Territoria
- CBo Gestion Immobilière
- Société Réunionnaise d'Équipement Touristique
- Challenge Property
- Bassin-Bleu Country Club

CBo Territoria est la seule redevable de l'impôt pour l'ensemble du Groupe intégré. Chaque société intégrée fiscalement est replacée dans la situation qui aurait été la sienne si elle avait été imposée séparément. Les gains ou charges éventuels sont constatés dans les comptes de CBo Territoria.

### - Ventilation entre impôts différés et impôts exigibles au compte de résultat

En milliers d'euros (K€)	31/12/2007	31/12/2006
Autres impôts	-	-
Impôt exigible	(323)	(205)
Impôt différé	(2 531)	(1 614)
<b>Total des impôts sur les résultats</b>	<b>(2 854)</b>	<b>(1 819)</b>

### - Rapprochement entre la charge d'impôt théorique et la charge d'impôt réelle

En milliers d'euros (K€)	31/12/2007	31/12/2006
Résultat net	12 254	9 538
Résultat des sociétés mises en équivalence	(2)	(78)
<b>Résultat net des entreprises intégrées</b>	<b>12 252</b>	<b>9 460</b>
Impôt sur les résultats	2 854	1 819
<b>Résultat avant impôt des entreprises intégrées</b>	<b>15 106</b>	<b>11 279</b>
<b>Charge d'impôt théorique à 33,33 %</b>	<b>5 035</b>	<b>3 759</b>
Impact des investissements en défiscalisation	(1 438)	(1 717)
Charges non déductibles et produits non imposables	(24)	82
Reprise des écarts d'acquisition négatifs	(1 185)	(647)
Régularisation d'impôt N-1	-	-
Imputation de déficits antérieurs non activés	(4)	(58)
Impôts non activés liés aux déficits créés sur la période	11	142
Stock options	100	65
Actualisation des dettes de défiscalisation	206	138
Quote-part de résultat des mises en équivalence imposées chez CBo Territoria	1	26
Résultats des SCI taxés chez les investisseurs	152	29
<b>Charge d'impôt réelle</b>	<b>2 854</b>	<b>1 819</b>
<b>Taux d'impôt effectif</b>	<b>18,90%</b>	<b>16,13%</b>

**- Ventilation des actifs et passifs d'impôts différés**

<b>En milliers d'euros (K€)</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
Plus value interne sur cessions d'actifs	1 007	669
Déficits reportables activés	556	82
Différences temporaires	16	7
Engagements de retraite	15	-
Plus values en sursis d'imposition (1)	(7 067)	(7 237)
Juste valeur nette d'amortissements (2)	(8 481)	(4 869)
Provisions internes	(183)	(161)
Instrument de couverture	(20)	11
Chiffre d'affaires à l'avancement	(10)	(64)
Autres	107	68
<b>Total des impôts différés nets</b>	<b>(14 062)</b>	<b>(11 494)</b>
Dont :		
Impôts différés passifs	(14 062)	(11 559)
Impôts différés actifs	-	65

(1) Les plus-values en sursis d'imposition correspondent en totalité aux apports partiels d'actifs réalisés en 2004.

(2) La rubrique «Juste valeur nette d'amortissement » recouvre les impôts différés liés aux variations de juste valeur et au retraitement des amortissements sociaux sur les immeubles de placement.

Le montant des déficits reportables du Groupe s'élève à 3 885 K€ au 31 décembre 2007.

Le montant des déficits reportables non activés s'élève à 2 217 K€.

## NOTE 7 : STOCKS ET EN-COURS

En milliers d'euros (K€)	Constructions en cours	Autres stocks	Total
<b>Arrêté au 31/12/2006</b>			
Solde net à l'ouverture	10 925	-	<b>10 925</b>
Différences de change	-	-	-
Variation	10 977	25	<b>11 002</b>
Reclassements	-	-	-
Variation de périmètre	-	39	<b>39</b>
Transferts nets en provenance des immeubles de placement	2 801	-	<b>2 801</b>
Autres mouvements	-	-	-
<b>Solde net à la fin de période</b>	<b>24 703</b>	<b>64</b>	<b>24 767</b>
<b>Arrêté au 31/12/2007</b>			
Solde net à l'ouverture	24 703	64	<b>24 767</b>
Différences de change	-	-	-
Variation	7 819	11	<b>7 830</b>
Reclassements	(3 216)	-	<b>(3 216)</b>
Variation de périmètre	-	-	-
Transferts nets en provenance des immeubles de placement	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-
<b>Solde net à la fin de période</b>	<b>29 306</b>	<b>75</b>	<b>29 381</b>
<b>Principales catégories en milliers d'euros (K€)</b>			
	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>	
Constructions en cours	29 306	24 703	
<b>Total valeur brute</b>	<b>29 306</b>	<b>24 703</b>	
Provisions	-	-	
<b>Total net des stocks et en-cours</b>	<b>29 306</b>	<b>24 703</b>	

**NOTE 8 : CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS**

En milliers d'euros (K€)	31/12/2007	31/12/2006
<b>Clients et comptes rattachés :</b>		
Brut	4 066	1 538
Provisions	(69)	(37)
<b>Sous total net Clients et comptes rattachés</b>	<b>3 997</b>	<b>1 501</b>
<b>Autres débiteurs :</b>		
Avances et acomptes versés sur commandes	140	1
Créances fiscales et sociales	4 674	4 045
Autres créances d'exploitation	224	165
Créances sur cession d'immobilisations	498	2 679
Comptes courants Actif	974	596
Intérêts courus sur prêts et créances	382	-
Autres créances rattachées à des participations	-	-
Prêts et cautionnements et autres créances	1	1
Charges constatées d'avance	1 522	1 114
<b>Total valeur brute des autres créances</b>	<b>8 415</b>	<b>8 601</b>
Provisions sur autres créances	-	-
<b>Sous total net des autres créances</b>	<b>8 415</b>	<b>8 601</b>
<b>Total net des clients et autres débiteurs</b>	<b>12 412</b>	<b>10 102</b>

**- Ventilation par échéance**

L'intégralité du poste « Créances clients et autres débiteurs » a une échéance à moins d'un an.

**NOTE 9 : VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS**

En milliers d'euros (K€)	31/12/2007	31/12/2006
Actions propres	-	-
SICAV - DAT	4 113	2 295
Juste valeur sur VMP	60	21
<b>Valeurs mobilières de placement</b>	<b>4 173</b>	<b>2 316</b>
Disponibilités	37 867	24 056
<b>Total des valeurs mobilières de placement et des disponibilités</b>	<b>42 040</b>	<b>26 372</b>
Soldes créditeurs de banque	(2 511)	(15 781)
<b>Total Trésorerie nette</b>	<b>39 529</b>	<b>10 591</b>

## NOTE 10 : CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

### - Capital

Au 31 décembre 2007, le capital du Groupe CBo Territoria s'élève à 41 913 069 euros, composé de 31 752 325 actions d'une valeur nominale de 1,32 euros.

Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions et elles sont toutes émises et entièrement libérées.

### - Dividendes

Un dividende de 4 centimes d'euros par action a été distribué en 2007 au titre du résultat 2006, soit une distribution totale de 986 K€.

### - Réserves et résultats nets consolidés - part du Groupe

Les différents éléments constituant les réserves consolidées du Groupe, qui comprennent le résultat de l'exercice, sont les suivants :

En milliers d'euros (K€)	31/12/2007	31/12/2006
Réserve légale de CBo Territoria	-	-
Autres réserves consolidées	9 143	312
Résultats consolidés	12 521	9 467
<b>Total</b>	<b>21 664</b>	<b>9 779</b>

### - Intérêts minoritaires

Les différents éléments constituant les intérêts minoritaires comprennent :

En milliers d'euros (K€)	31/12/2007	31/12/2006
Réserves	2 747	6 499
Résultats	(267)	71
<b>Total</b>	<b>2 480</b>	<b>6 570</b>

Conformément à la note sur les sociétés civiles immobilières défiscalisantes, la part des capitaux propres minoritaires est reclassée en réserve groupe au moment de l'achèvement des opérations.

**- Plan de stocks options**

L'Assemblée Générale du 28 juin 2006 a autorisé l'attribution d'options de souscription d'actions. Les options encore en vie au 31 décembre 2007 donnent la possibilité de souscrire à des actions de la société dans les conditions suivantes :

Date du conseil d'administration	28/06/06
Nombre total d'actions pouvant être souscrites ou achetées au 31 décembre 2007	525 500
Dont nombre d'actions pouvant être souscrites ou achetées par les membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	458 000
Nombre de dirigeants concernés	5
Point de départ d'exercice des options	29/06/08
Date d'expiration	28/06/16
Prix de souscription en euros	2,94
Nombre d'actions souscrites au 31/12/2007	0

Les options peuvent être exercées par tout bénéficiaire présent dans le Groupe au moment de l'ouverture de la période d'option. La démission ou le licenciement du bénéficiaire lui fait perdre immédiatement tout droit à l'exercice des options. Les bénéficiaires partant en retraite conservent leurs droits en cours. Au cours de l'exercice 2007, 35 500 droits ont été perdus.

**NOTE 11 : PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES**

En milliers d'euros (K€)	01/01/2006	Dotations	Reprises non utilisées	Reprises utilisées	Variation de périmètre	31/12/2006
Litiges	150	-	-	(39)	-	111
<b>Provisions à plus d'un an</b>	<b>150</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(39)</b>	<b>-</b>	<b>111</b>
Litiges	-	202	-	-	-	202
Divers	50	15	-	-	-	65
<b>Provisions à moins d'un an</b>	<b>50</b>	<b>217</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>267</b>
<b>Total des provisions pour risques et charges</b>	<b>200</b>	<b>217</b>	<b>-</b>	<b>(39)</b>	<b>-</b>	<b>378</b>

En milliers d'euros (K€)	01/01/2007	Dotations	Reprises non utilisées	Reprises utilisées	Variation de périmètre	31/12/2007
Litiges	111	-	-	(72)	-	39
Indemnités de retraite	-	45	-	-	-	45
<b>Provisions à plus d'un an</b>	<b>111</b>	<b>45</b>	<b>-</b>	<b>(72)</b>	<b>-</b>	<b>84</b>
Litiges	202	10	-	(5)	-	207
Divers	65	-	-	(15)	-	50
<b>Provisions à moins d'un an</b>	<b>267</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>(20)</b>	<b>-</b>	<b>257</b>
<b>Total des provisions pour risques et charges</b>	<b>378</b>	<b>55</b>	<b>-</b>	<b>(92)</b>	<b>-</b>	<b>341</b>

Les provisions pour risques et charges sont liées à des contentieux d'ordre social et fiscal.

## NOTE 12 : EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

### - Ventilation par nature

En milliers d'euros (K€)	31/12/2007	31/12/2006
Emprunts auprès des établissements de crédit	71 664	35 842
Dettes/minoritaires de SCI défiscalisantes	19 708	18 537
Autres emprunts et dettes assimilés	3 115	-
Dépôts et cautionnements reçus	78	25
Instruments de couverture	-	48
<b>Total des emprunts et dettes financières à plus d'un an</b>	<b>94 565</b>	<b>54 452</b>

En milliers d'euros (K€)	31/12/2007	31/12/2006
Emprunts auprès des établissements de crédit	18 948	1 866
Dépôts et cautionnements reçus	693	256
Concours bancaires courants (dettes)	1 595	4 749
Concours bancaires courants (trésorerie passive)	2 358	15 503
Intérêts courus sur emprunts	700	169
Intérêts courus non échus - passif	152	277
<b>Total des emprunts et dettes financières à moins d'un an</b>	<b>24 446</b>	<b>22 820</b>

### - Ventilation par échéance

En milliers d'euros (K€)	31/12/2007	31/12/2006
Emprunts et dettes à moins d'un an	24 446	22 820
Emprunts et dettes de 1 à 5 ans	32 122	25 687
Emprunts et dettes à plus de cinq ans	62 443	28 765
<b>Total des emprunts et dettes financières</b>	<b>119 011</b>	<b>77 272</b>

**- Ventilation par principales devises et par nature de taux**

En milliers d'euros (K€)	31/12/2007			31/12/2006		
	Euro	Autres par nature	Total	Euro	Autres par nature	Total
Taux fixe (1)	74 029	-	74 029	50 888	-	50 888
Taux variable	44 982	-	44 982	26 384	-	26 384
<b>Total par devise</b>	<b>119 011</b>	<b>-</b>	<b>119 011</b>	<b>77 272</b>	<b>-</b>	<b>77 272</b>

(1) Y compris les emprunts faisant l'objet d'une couverture de taux.

Une variation à la hausse des taux sur les marchés financiers de 1% aurait un impact défavorable de 450 K€ (avant impôts) sur les résultats du Groupe au 31 décembre 2007.

**Risque de taux**

Pour limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts sur leur résultat et leur cash flow, les sociétés du Groupe utilisent des produits dérivés pour couvrir la majorité de leurs dettes à taux variables. Elles ne réalisent pas d'opérations de marché dans un autre but que celui de la couverture de leur risque de taux.

Ces produits dérivés font l'objet d'une évaluation pour leur juste valeur. La soulte ainsi constatée sera reprise au compte de résultat au fur et à mesure de la constatation des gains ou pertes liés aux produits de couverture du risque de taux lors des échéances d'intérêt des emprunts.

**Risque de change**

Le Groupe n'intervient qu'en zone Euro, il n'est pas nécessaire d'envisager une couverture de ce risque.

**NOTE 13 : FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS**

En milliers d'euros (K€)	31/12/2007	31/12/2006
Fournisseurs	5 649	7 099
Avances et acomptes reçus sur commandes	366	695
Dettes sur fournisseurs d'immobilisations	17 999	7 796
Dettes sur acquisition de titres	-	-
Dettes fiscales et sociales	2 541	905
Comptes courants passif	414	155
Dividendes à payer	165	157
Autres dettes	72	145
Produits constatés d'avance	365	1 358
<b>Total des fournisseurs et autres créditeurs</b>	<b>27 571</b>	<b>18 310</b>

**- Ventilation par échéance**

L'intégralité des dettes fournisseurs et autres créditeurs a une échéance à moins d'un an.

#### NOTE 14 : PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES ET CESSIONS D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

Afin de mieux représenter l'activité courante du Groupe et son volume total d'activités, la notion de «Produits des activités courantes» est préférée à celle de «Chiffre d'affaires».

Le Total «Produits des activités courantes» intègre :

- les loyers perçus, les ventes en promotion immobilière et les autres prestations (honoraires MOD, prestations diverses...), formant le Sous-Total «Produits des activités ordinaires» ;
- les cessions d'immeubles de placement, formant avec le Sous-Total «Produits des activités ordinaires» le Total «Produits des activités faites avec les tiers» ; ce dernier total s'apparentant au «Chiffre d'affaires» ;
- la production immobilisée et les variations de stocks d'en-cours et de produits finis.

#### - Loyers à recevoir au titre des baux fermes :

Loyers à recevoir au titre de la location en vertu de contrats de location non résiliables.

En milliers d'euros (K€)	31/12/2007	31/12/2006
<b>Montant des paiements minimaux futurs</b>		
Part à moins d'un an	4 595	1 309
Part à plus d'un an et moins de cinq ans	18 455	2 489
Part à plus de cinq ans	12 967	900
<b>Total des paiements futurs</b>	<b>36 018</b>	<b>4 698</b>

#### NOTE 15 : ACHATS CONSOMMÉS

En milliers d'euros (K€)	31/12/2007	31/12/2006
Achats de marchandises	(255)	(278)
Variation de stock de marchandises	(2)	18
Achats de matières premières, fournitures et autres approvisionnements	(232)	(81)
Variation de stock de matières premières, fournitures et autres approvisionnements	13	10
Achats d'études et prestations de service	(59 434)	(33 085)
Achats non stockés de matériels et fournitures	(345)	(304)
Autres achats et charges externes	(20)	(5)
<b>Total des achats consommés</b>	<b>(60 275)</b>	<b>(33 725)</b>

#### NOTE 16 : CHARGES EXTERNES

En milliers d'euros (K€)	31/12/2007	31/12/2006
Entretien et réparations	(452)	(282)
Primes d'assurance	(719)	(160)
Personnel extérieur à l'entreprise	(323)	(295)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(1 841)	(1 233)
Publicité, publication, relations publiques	(415)	(165)
Services bancaires et assimilés	(269)	(75)
Autres charges externes	(375)	(260)
<b>Total des charges externes</b>	<b>(4 394)</b>	<b>(2 470)</b>

**NOTE 17 : CHARGES DE PERSONNEL****- Effectifs à la clôture de l'exercice**

En milliers d'euros (K€)	31/12/2007	31/12/2006
Ingénieurs et cadres	20	17
Employés et techniciens	29	30
Ouvriers	-	2
Personnel mis à la disposition de l'entreprise	1	1
<b>Total des effectifs</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
Nombre de sociétés	32	26

**NOTE 18 : DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS**

En milliers d'euros (K€)	31/12/2007	31/12/2006
Dotations aux amortissements sur immobilisations		
Immobilisations incorporelles	(52)	(38)
Immobilisations corporelles	(656)	(180)
<b>Total des dotations aux amortissements</b>	<b>(708)</b>	<b>(218)</b>
Dotations aux provisions sur actif circulant	(39)	(22)
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	(207)
<b>Total des dotations aux provisions</b>	<b>(39)</b>	<b>(229)</b>
<b>Total des dotations aux amortissements et provisions</b>	<b>(747)</b>	<b>(448)</b>

**NOTE 19 : AUTRES PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION**

En milliers d'euros (K€)	31/12/2007	31/12/2006
VNC des immeubles de placement cédés (1)	(573)	(3 520)
Autres éléments	57	184
<b>Total des autres produits et charges d'exploitation</b>	<b>(516)</b>	<b>(3 336)</b>

(1) Les cessions d'immeubles de placement sont intégrées aux «Produits des activités courantes» ; en cohérence, leur valeur nette comptable, évaluée en juste valeur, est rattachée aux Charges d'exploitation.

**NOTE 20 : VARIATION DE JUSTE VALEUR**

Conformément à la note relative aux immeubles de placement contenue dans le référentiel comptable, le Groupe CBo Territoria a procédé à un examen de la juste valeur de ses immeubles de placement.

Les biens valorisés à la juste valeur sont :

- les biens immobiliers destinés à la location, immeubles bâtis, terres agricoles,
- les terrains nus destinés à des opérations immobilières à moyen ou long terme,
- les terrains viabilisés destinés à être intégrés dans des SCI de défiscalisation ou SNC de construction à vocation patrimoniale.

Les gains résultant des variations de juste valeur des immeubles de placement sont inclus dans le compte de résultat de l'exercice 2007 pour 10 099 K€.

La variation de la juste valeur provient principalement des baux fermiers et SAFER pour 6 399 K€, des ZAC Roquefeuil pour 1 037 K€ et Cap Austral pour 871 K€, et de la SCI Savanna (Bâtiments A & D) pour 555 K€.

Le montant de la juste valeur des immeubles de placement livrés depuis plus d'un an, et utilisant un montage défiscalisant, s'élève à 374 K€ et concerne la SCI Aurore pour 367 K€ et la SCI Clairefontaine pour 7 K€. Ce montant n'est pas comptabilisé du fait du caractère non cessible de ces immeubles (cf. 2-3 B / Immeubles de placement / SCI de défiscalisation).

Au 31 décembre 2006, la variation de juste valeur constatée était de 5 864 K€. Elle provenait essentiellement de la variation constatée sur la zone de la Mare pour laquelle une expertise avait été réalisée et de la revalorisation de Beauséjour suite à l'acceptation du dossier de ZAC.

#### NOTE 21 : ECART D'ACQUISITION SUR RACHAT DES TITRES DE SCI DE DÉFISCALISATION

Le poste Ecart d'acquisition négatif provient des acquisitions suivantes :

En milliers d'euros (K€)	31/12/2007	31/12/2006
SCI Aurore (1)	-	1 942
SCI Le Verger (2)	726	-
SCI La Vierge du cap (3)	2 829	-
<b>Total des écarts d'acquisition négatifs</b>	<b>3 555</b>	<b>1 942</b>

(1) Achèvement du bâtiment en 2006 (augmentation de capital en 2005)

(2) Achèvement du bâtiment en 2007 (augmentation de capital en 2005)

(3) Achèvement du bâtiment en 2007 (augmentation de capital en 2006)

#### NOTE 22 : AUTRES CHARGES ET PRODUITS OPÉRATIONNELS

En milliers d'euros (K€)	31/12/2007	31/12/2006
Reprises exceptionnelles	77	-
Autres produits opérationnels	76	216
<b>Total des autres produits opérationnels</b>	<b>153</b>	<b>216</b>
VNC des immobilisations incorporelles cédées	-	(2)
VNC des titres consolidés cédés	(4)	(6)
Dotations exceptionnelles	(10)	-
Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs	-	(10)
Autres charges opérationnelles	(127)	(214)
<b>Total des autres charges opérationnelles</b>	<b>(141)</b>	<b>(232)</b>
<b>Total des autres charges et produits opérationnels</b>	<b>12</b>	<b>(16)</b>

**NOTE 23 : COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET**

<b>En milliers d'euros (K€)</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
Revenus de VMP	719	54
Produits nets sur cession de VMP	-	-
Juste valeur sur VMP	60	2
Produits de trésorerie	-	-
<b>Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>779</b>	<b>56</b>
Intérêts sur emprunts et découverts	(2 382)	(1 277)
Actualisation dette financière sur option d'achat	(632)	(413)
<b>Coût de l'endettement brut</b>	<b>(3 014)</b>	<b>(1 690)</b>
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>(2 235)</b>	<b>(1 634)</b>
Dividendes reçus	-	-
Autres produits financiers	-	15
Reprises / provisions	-	-
<b>Total des produits financiers (hors change)</b>	<b>-</b>	<b>15</b>
Autres intérêts et charges assimilées	(37)	-
<b>Total des charges financières (hors change)</b>	<b>(37)</b>	<b>-</b>
<b>Total des autres charges et produits financiers (hors change)</b>	<b>(37)</b>	<b>15</b>
Résultat des opérations de change	-	-
<b>Total des charges et produits financiers</b>	<b>(2 272)</b>	<b>(1 619)</b>

**NOTE 24 : RÉSULTAT PAR ACTION****- Résultat de base**

	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
Résultat net part du Groupe (K€)	12 521	9 467
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	25 031 085	24 662 000
<b>Résultat de base par action (€)</b>	<b>0,50</b>	<b>0,38</b>

**- Résultat dilué**

	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
Résultat net part du Groupe (K€)	12 521	9 467
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisé pour le calcul du résultat dilué par action	25 208 679	24 686 519
<b>Résultat de base par action (€)</b>	<b>0,50</b>	<b>0,38</b>

## NOTE 25 : INCIDENCE DE LA VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

En milliers d'euros (K€)	31/12/2007	31/12/2006
Variation des stocks	(7 831)	(11 003)
Variation des clients	(4 381)	(1 742)
Variation des fournisseurs	5 202	(59)
<b>Incidence de la variation du BFR</b>	<b>(7 010)</b>	<b>(12 804)</b>

## NOTE 26 : ENGAGEMENTS HORS BILAN

En milliers d'euros (K€)	31/12/2007	31/12/2006
Avals et cautions	4 335	5 540
Hypothèques et nantisements	83 518	65 844
<b>Total des engagements donnés</b>	<b>87 853</b>	<b>71 384</b>
Garanties Financières d'Achèvement	7 545	5 545
Lignes de découvert autorisées par les banques	6 827	22 983
<b>Total des engagements reçus</b>	<b>14 372</b>	<b>28 528</b>

Chacun des actionnaires de la SCI Kerveguen possède la faculté de racheter les parts de l'autre actionnaire entre le 8ème et la 10ème année. Le prix de rachat des parts sera déterminé lors de l'exercice de l'option.

## NOTE 27 : RÉMUNÉRATION DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

L'Assemblée générale du 28 juin 2006 a autorisé le versement de jetons de présence aux membres du conseil d'administration de CBo Territoria SA. Le montant global des rémunérations versées au cours de l'année 2007 aux organes de direction s'est élevé à 366 K€.

## NOTE 28 : TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Les parties liées sont les sociétés mères, les entités qui exercent un contrôle conjoint ou une influence notable sur l'entité, les filiales, les entreprises associées, les coentreprises, les membres du conseil d'administration et membres du comité de direction.

Les transactions avec les parties liées se font sur la base du prix de marché. Les transactions entre la société mère et ses filiales ainsi que celles entre les filiales sont éliminées lors de la consolidation.

## NOTE 29 : INFORMATIONS DIVERSES

### - Evènements postérieurs au 31 décembre 2007

Aucun évènement significatif n'est intervenu après la situation arrêtée du 31 décembre 2007.







Comptes sociaux



---

**COMPTES SOCIAUX AU 31/12/2007 CBo Territoria SA**

---

<b>BILAN ACTIF</b> .....	<b>84</b>
<b>BILAN PASSIF</b> .....	<b>85</b>
<b>COMPTE DE RESULTAT</b> .....	<b>86</b>
<b>ANNEXE</b> .....	<b>88</b>

**BILAN ACTIF**

<b>En milliers d'euros (K€)</b>	<b>31/12/2007</b>		<b>31/12/2006</b>	
	<b>Brut</b>	<b>Amortissements &amp; Provisions</b>	<b>Net</b>	<b>Net</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE (I)</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Autres immobilisations incorporelles	237	90	147	158
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	24 274	-	24 274	24 476
Constructions	6 186	466	5 720	2 869
Autres immobilisations corporelles	191	106	85	67
Immobilisations en cours	1 951	-	1 951	3 482
<b>Immobilisations financières</b>				
Titres de participation	24 651	-	24 651	11 413
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Autres immobilisations	11 307	-	11 307	6 929
<b>TOTAL I</b>	<b>68 797</b>	<b>662</b>	<b>68 135</b>	<b>49 394</b>
<b>ACTIF CIRCULANT (II)</b>				
<b>Stocks</b>				
En cours de production	23 613	-	23 613	17 910
<b>Avances et acomptes commandes</b>	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Clients et comptes rattachés	13 324	58	13 266	4 560
Autres créances	13 374	483	12 890	4 024
<b>Divers</b>				
Valeurs mobilières de placement	1 767	-	1 767	322
Disponibilités	25 063	-	25 063	4 945
Charges constatées d'avance	287	-	287	393
<b>TOTAL II</b>	<b>77 428</b>	<b>541</b>	<b>76 887</b>	<b>32 155</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	221	-	221	146
Ecart de conversion actif (IV)	-	-	-	-
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)</b>	<b>146 446</b>	<b>1 204</b>	<b>145 242</b>	<b>81 695</b>

**BILAN PASSIF**

<b>En milliers d'euros (K€)</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
<b>CAPITAUX PROPRES (I)</b>		
Capital social	41 913	32 554
Primes d'émission	17 741	799
Réserve légale	286	15
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	4 456	280
Résultat de l'exercice	4 442	5 433
Subventions d'investissement	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>68 838</b>	<b>39 081</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)</b>		
Pour risques	202	192
Pour charges	37	42
<b>TOTAL II</b>	<b>239</b>	<b>234</b>
<b>DETTES (III)</b>		
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	53 070	26 684
Emprunts et dettes financières divers	958	466
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	3 301	621
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	19 491	9 041
Dettes fiscales et sociales	2 230	703
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	682
Autres dettes	50	2 959
Produits constatés d'avance	35	1 224
<b>TOTAL III</b>	<b>76 165</b>	<b>42 380</b>
Ecart de conversion passif (IV)	-	-
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)</b>	<b>145 242</b>	<b>81 695</b>

## COMPTE DE RESULTAT

En milliers d'euros (K€)	2007	2006
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (I)</b>		
Vente de marchandises	-	-
Production vendue de biens	22 928	5 972
Production vendue de services	1 574	1 387
<b>Chiffres d'affaires</b>	<b>24 502</b>	<b>7 359</b>
Production stockée	5 335	10 011
Production immobilisée	993	2 720
Subventions d'exploitation	44	17
Reprises sur provisions et amort., transferts de charges	134	146
Autres produits	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>31 008</b>	<b>20 253</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION (II)</b>		
Achats de marchandises	-	-
Variation de stocks (marchandises)	-	-
Achats matières premières et autres approvisionnements	-	-
Variation de stocks (mat. prem. et autres approvisionnements)	-	-
Autres achats et charges externes	24 081	16 701
Impôts, taxes et versements assimilés	513	358
Salaires et traitements	1 275	1 048
Charges sociales	540	575
Dotations aux amortissements	300	333
Dotations aux provisions (actif circulant)	28	239
Dotations pour risques et charges	-	192
Autres charges	10	8
<b>TOTAL II</b>	<b>26 747</b>	<b>19 454</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>	<b>4 261</b>	<b>799</b>
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun :		
Bénéfice attribué	421	460
Perte supportée	580	225
<b>PRODUITS FINANCIERS (III)</b>		
Produits financiers de participation	-	-
Produits d'autres valeurs mobilières et créances de l'actif imm.	378	4
Autres intérêts et produits assimilés	269	1 205
Reprises sur provisions et transferts de charges	734	-
Différences positives de change	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>1 381</b>	<b>1 209</b>
<b>CHARGES FINANCIERES (IV)</b>		
Dotations financières aux amortissements et provisions	-	-
Intérêts et charges assimilées	1 937	621
Différences négatives de change	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mob. de placement	-	-
<b>TOTAL IV</b>	<b>1 937</b>	<b>621</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-556</b>	<b>588</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>3 546</b>	<b>1 622</b>

**PRODUITS EXCEPTIONNELS (V)**

Produits sur opérations de gestion	67	138
Produits sur opérations en capital	1 747	6 159
Reprises sur provisions et transferts de charges	5	5
<b>TOTAL V</b>	<b>1 819</b>	<b>6 302</b>

**CHARGES EXCEPTIONNELLES (VI)**

Charges sur opérations de gestion	83	81
Charges sur opérations en capital	5 078	2 220
Dotations aux amortissements et provisions	10	-
<b>TOTAL VI</b>	<b>601</b>	<b>2 301</b>

<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>1 218</b>	<b>4 001</b>
------------------------------	--------------	--------------

**IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES (VII)**

	321	190
--	-----	-----

<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>34 629</b>	<b>28 224</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>30 186</b>	<b>22 791</b>

---

<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>4 442</b>	<b>5 433</b>
-------------------------------	--------------	--------------

---

## ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

Il est joint ci-dessous l'annexe au bilan, avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2007 dont le total est de 145 242 K€ et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, et dégagant un bénéfice comptable de 4 442 K€.

Les notes et les tableaux présentés ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2007 au 31 décembre 2007.

Les comptes annuels ont été arrêtés le 13 mars 2008 par le Conseil d'administration.

### 1. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

#### 1.1 Augmentation de capital

CBo Territoria SA a réalisé le 17 décembre 2007 une augmentation de capital de 26 943 K€.

#### 1.2 Fort développement des activités

Les opérations achevées en 2007 ont concerné les programmes suivants :

##### - Opérations achevées en 2007 en Habitat :

Nom Opération	Type opération	Nbre Logts	Date livraison	Entité juridique
Le Verger	Villas en Patrimoine	12	05/2007	SCI Le Verger
Libertalia	Villas en Promotion	5	10/2007	CBo Territoria SA
Les Pléiades	Villas en Patrimoine (1)	9	10/2007	CBo Territoria SA
Le Galion	Villas en Promotion	13	12/2007	CBo Territoria SA
Le Ponant	Logements en Patrimoine	33	12/2007	SCI Le Ponant
Le Buzzard	Logements en Patrimoine	11	12/2007	CBo Territoria SA
Le Canon	Logements en Promotion	30	12/2007	CBo Territoria SA
Vierge du Cap	Logements en Patrimoine	52	12/2007	SCI Vierge du Cap
Les Boréales	Logements en Patrimoine	22	12/2007	SCI Les Boréales
<b>Total Livraison Logements en 2007</b>		<b>187</b>		

(1) Vente en promotion immobilière avec engagement de rachat à terme par CBo Territoria SA.

**- Opérations achevées en 2007 en Immobilier d'entreprise :**

Nom Opération	Type opération	Nbre m <sup>2</sup>	Date livraison	Entité juridique
Cour Savanna Bât. B et C	Bureaux en Patrimoine	2 210	07/2007	SCI Cour Savanna
Ateliers de Roquefeuil	Ateliers et supérette en promotion	2 374	08/2007	CBo Territoria SA
Concession CMM	Local commercial en Patrimoine	7 222	08/2007	SCI Triolet
La Mare Bât. B et C	Bureaux en Patrimoine	3 912	12/2007	SCI Lardy
Kerveguen	Local commercial en Patrimoine (acquisition)	5 493	06/2007	SCI Kerveguen
Jules Hermann	Local commercial en Patrimoine (acquisition)	1 200	12/2007	SCI Jules Hermann
<b>Total Livraison Immobilier d'ent. en 2007</b>		<b>22 000</b>		

**1.3 Evolution des entités juridiques liées**

- Constitution de 4 sociétés portant des projets immobiliers, en patrimoine locatif et en promotion immobilière :

- . SCI Kerveguen : 06/2007
- . SCI Jules Hermann : 12/2007
- . SCCV O'Malley : 12/2007
- . SNC Hermione 2008 : 12/2007

- Liquidation de 4 sociétés sans activité suite à l'évolution du montage immobilier :

- . SCI Hermione
- . SCI O'Malley
- . SCI Le Canon
- . SCI Les Villas de Roquefeuil

**1.4 Gestion fiscale**

- Impôt sur les sociétés : défiscalisation des résultats dans le cadre du régime de défiscalisation des investissements immobiliers outre-mer, art. 217 du CGI :

- . à la livraison pour l'opération Le Buzzard détenue en direct par CBo Territoria SA,
- . par souscription à l'augmentation de capital des SCI Les Boréales et Neptune.

**2. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES****2.1 Principes et conventions générales**

La présentation des comptes annuels est conforme au Plan Comptable Général 1999, issu notamment des dispositions du règlement 99-03 du Code du Comité de Réglementation Comptable.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2007 ont été élaborés et présentés dans le respect des principes généraux de prudence, d'indépendance des exercices et dans les conditions de continuité de l'exploitation.

Les éléments inscrits en comptabilité sont comptabilisés selon la méthode des coûts historiques.

## 2.2 Permanence ou changement de méthodes

Aucun changement n'est intervenu au cours de l'exercice.

## 3. NOTES SUR LE BILAN

### 3.1 Capital social

Le capital social est divisé en 31 752 325 actions de valeur nominale de 1,32 €, soit 41 913 069 € :

Capital au 31/12/2006	24 662 000 actions	32 553 840 €
Augmentation de capital suivant AGE du 23/11/2007	7 090 325 actions	9 359 229 €
Capital au 31/12/2007	31 752 325 actions	41 913 069 €

Dans le cadre de l'augmentation de capital, l'assemblée générale du 23 novembre 2007 a fixé le prix de souscription de l'action à 3,80 €. Après exercice de la clause d'extension, 7 090 325 actions ont été souscrites pour un produit brut d'émission de 26 943 235 €.

Le capital social de 32 553 840 €, avant augmentation, est porté à 41 913 069 € au moyen de la création de 7 090 325 actions nouvelles au nominal de 1,32 chacune entièrement libérées.

La différence entre le prix de souscription et la valeur nominale a été portée en prime d'émission pour un montant net d'impôt de 16 942 K€, après imputation des frais d'augmentation de capital.

### 3.2 Provisions pour risques et charges

Le poste Provisions pour risques de 202 K€ au 31 décembre 2007 correspond à un contentieux portant sur un contrat d'organisation de pilotage pour des opérations et à un litige prud'hommal.

### 3.3 Immobilisations

En milliers d'euros (K€)	Valeur début 01/01/2007	Augmentations	Diminutions	Valeur fin 31/12/2007
Incorporelles	198	39	-	237
Terrains	24 476	320	522	24 274
Constructions (1)	3 162	3 024	-	6 186
Autres immob. corporelles	133	61	2	192
Immobilisations en cours (2)	3 482	1 951	3 482	1 951
Participations (3)	11 413	13 242	4	24 651
Autres titres	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immob. financières (4)	6 929	4 382	4	11 307
<b>Total des immobilisations</b>	<b>49 793</b>	<b>23 019</b>	<b>4 014</b>	<b>68 798</b>

1) Des constructions nouvelles ont été immobilisées :

. Ponant - Commerces/Parkings :	760 K€
. Ateliers de Roquefeuil :	574 K€
. Buzzard :	1 690 K€

2) Les immobilisations en cours pour 1 951 K€ correspondent aux travaux effectués pour les opérations Roquefeuil Phase 3, Trapèze.

3) Les principales acquisitions financières de l'exercice :

. SCI Les Boréales (augmentation capital)	3 915 K€
. SCI Neptune (augmentation capital)	8 801 K€
. SCI Lardy (augmentation capital)	524 K€

4) Les autres immobilisations financières au 31 décembre 2007 correspondent à :

. Dépôt en garantie financière / SCI Vierge du Cap	6 925 K€
. Dépôt en garantie d'un emprunt	2 000 K€
. Placements à moyen terme et intérêts courus	2 382 K€

### 3.3.1 Immobilisations incorporelles

Les dotations aux amortissements sont calculées selon le plan suivant :

. Licences	3 ans	linéaire
. Logiciels	5 ans	linéaire
. Site internet	5 ans	linéaire

### 3.3.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations sont comptabilisées à leur coût d'acquisition (prix d'achat + frais accessoires) ou à leur coût de production.

Les dotations aux amortissements sont calculées selon le mode linéaire, en fonction de la durée d'utilisation :

. Constructions et aménagements	12 à 50 ans	linéaire
. Matériels de bureau	3 à 5 ans	linéaire
. Mobiliers	3 à 10 ans	linéaire
. Autres immobilisations corporelles	1 à 3 ans	linéaire

Le poste Constructions a été ventilé par composant sur la base des factures d'origine. Les composants identifiés sont : gros œuvre, menuiserie, cloisons, électricité, plomberie, climatisation, carrelage, peinture.

## 3.4 Amortissements

En milliers d'euros (K€)	Valeur début 01/01/2007	Augmentations	Diminutions	Valeur fin 31/12/2007
Incorporelles	40	50	-	90
Terrains	-	-	-	-
Constructions	151	106	-	257
Autres immob. corporelles	207	109	1	315
<b>Total des amortissements</b>	<b>398</b>	<b>265</b>	<b>1</b>	<b>662</b>

## 3.5 Titres immobilisés

Les titres de participation sont comptabilisés au prix pour lequel ils ont été acquis, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

A la clôture de l'exercice, la valeur d'inventaire des titres est appréciée sur la base de la quote-part des capitaux propres détenus, corrigés pour tenir compte des plus ou moins values latentes éventuelles. Si nécessaire, la valeur brute des titres est ramenée à cette valeur d'inventaire par la constitution d'une provision pour dépréciation.

Les titres de participation au 31 décembre 2007 s'élèvent à 24 651 K€ dont 13 240 K€ représentent les parts sociales des SCI Les Boréales, Neptune et Lardy, souscrites en 2007.

### 3.6 Créances et dettes

Les créances et les dettes sont comptabilisées pour leur valeur nominale.

Des provisions pour dépréciation de créances sont constituées pour pallier les éventuels risques de non-recouvrement.

#### 3.6.1 Etat des créances

En milliers d'euros (K€)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Autres immobilisations financières (1)	11 307	382	10 925
Clients douteux ou litigieux	-	-	-
Autres créances clients (2)	13 324	13 324	-
Personnel et comptes rattachés	30	30	-
Sécurité sociale & autres orga. sociaux	15	15	-
Impôts sur les bénéfices	193	193	-
Taxe sur la valeur ajoutée	2 038	2 038	-
Autres impôts et taxes	37	37	-
Groupe et associés (3)	7 921	7 921	-
Débiteurs divers	3 140	3 140	-
Charges constatées d'avance	287	287	-
<b>Total des créances</b>	<b>38 292</b>	<b>27 367</b>	<b>10 925</b>

- (1) dont 2 000 K€ correspondent à un dépôt d'espèces effectué dans le cadre de l'emprunt de 17 000 K€ et 6 925 K€ pour l'opération Vierge du Cap.
- (2) dont 3 691 K€ correspondent à des ventes de terrains et de constructions et 5 987 K€ à des travaux effectués pour le compte des SCI.
- (3) dont 7 244 K€ qui correspondent à des avances en compte courant en faveur des filiales (SRET - SNC Victor Hugo - SCI Cour de Savanna - SCI Lardy - SCI Kerveguen - SCI Jules Hermann) et 677 K€ de quotes-parts des résultats de SNC Mapou, SCI Cour de la Mare et Cour de Savanna en attente de distribution.

#### 3.6.2 Etat des dettes

En milliers d'euros (K€)	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-	-
Empr. et dettes aup. des Ets de crédit				
- à 1 an maximum à l'origine (1)	2 356	2 356	-	-
- à plus de 1 an à l'origine (2)	50 713	11 334	14 148	25 231
Emprunts et dettes financières divers	273	-	273	-
Fournisseurs et comptes rattachés (3)	19 491	19 491	-	-
Personnel et comptes rattachés	212	212	-	-
Sécurité sociale et autres org. sociaux	209	209	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	1 650	1 650	-	-
Autres impôts, taxes et assimilés	160	160	-	-
Groupe et associés (4)	686	686	-	-
Autres dettes (5)	381	381	-	-
Produits constatés d'avance	35	35	-	-
<b>Total des dettes</b>	<b>76 166</b>	<b>36 514</b>	<b>14 421</b>	<b>25 231</b>
Emprunts souscrits	40 201	-	-	-
Emprunts remboursés	1 121	-	-	-

- (1) Découvert bancaire et crédit relais au 31 décembre 2007.
- (2) dont 17 000 K€ pour le financement de nouveaux programmes immobiliers, 17 921 K€ pour l'acquisition des titres des SCI Boréales, Ponant, Neptune et 5 820 K€ pour des emprunts liés aux opérations de construction telles que la Boutique, Black Pearl.

- (3) dont 14 755 K€ concernant des travaux en cours de réalisation.
- (4) dont 670 K€ représentent les quotes-parts de pertes réalisées par les SCI Ateliers les Figuiers, SNC Victor Hugo et SCI Triolet.
- (5) dont 331 K€ en dépôts liés à des promesses de vente.

### 3.7 Avances aux dirigeants

Conformément aux articles L. 225-43 et L. 223-21 du Code de Commerce, aucune avance ou crédit n'a été allouée aux dirigeants de la Société.

### 3.8 Valeurs mobilières de placement

Les Sicav de trésorerie détenues au 31 décembre 2007 s'élèvent à 1 768 K€. La valeur de marché de ces titres est de 1 798 K€.

### 3.9 Disponibilités

Les liquidités disponibles en banque sont comptabilisées pour leur valeur nominale, soit 25 063 K€ ; elles intègrent notamment les placements réalisés sous forme de dépôts à terme et certificats de dépôts.

### 3.10 Charges et produits constatés d'avance

#### 3.10.1 Actif

Charges constatées (Assurance dommage ouvrage, Redevance utilisation logiciel)	287 K€
---	--------

#### 3.10.2 Passif

Produits constatés d'avance (Indemnités d'occupation)	35 K€
--	-------

### 3.11 Éléments concernant plusieurs postes de bilan

#### 3.11.1 Actif

Produits à recevoir (dont Factures à établir pour 4 510 K€)	5 458 K€
Effets de commerce	Néant
Entreprises liées (Participations, Créances, Comptes courants)	44 366 K€

#### 3.11.2 Passif

Charges à payer (dont Factures non parvenues pour 14 755 K€)	16 250 K€
Effets à payer	Néant
Entreprises liées (Dettes diverses)	1 209 K€

## 4. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

### 4.1 Ventilation du montant net du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de 24 502 K€ se ventile de la manière suivante :

- Vente de terrains lotis :	7 082 K€
- Vente d'immeubles :	15 570 K€
- Locations :	679 K€
- Honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée :	727 K€
- Prestations aux filiales :	244 K€
- Prestations de commercialisation :	200 K€

### 4.2 Rémunération des dirigeants

Le montant global des rémunérations versées aux dirigeants au cours de l'exercice 2007 s'élève à 366 K€.

### 4.3 Ventilation de l'effectif

- Ingénieurs et cadres :	13
- Employés :	11
- Ouvriers :	2
Effectif total	<hr/> 26

### 4.4 Détail des charges et produits exceptionnels

#### 4.4.1 Charges exceptionnelles

- <b>Sur opérations de gestion</b>		<b>83 K€</b>
Indemnités - dons - pénalités	83 K€	
- <b>Sur opérations en capital</b>		<b>508 K€</b>
VNC terrains	502 K€	
VNC titres de participations	4 K€	
VNC matériel de bureau	2 K€	
- <b>Dotations exceptionnelles aux amortissements et prov.</b>		<b>10 K€</b>
Provisions pour litige	10 K€	

#### 4.4.2 Produits exceptionnels

- <b>Sur opérations de gestion</b>		<b>67 K€</b>
Dissolution SCI - Annulation comptes fournis.	67 K€	
- <b>Sur opérations en capital</b>		<b>1 747 K€</b>
Cessions terrains	1 747 K€	
- <b>Reprise sur provisions et transferts de charges</b>		<b>5 K€</b>
Reprise provision impôts	5 K€	

#### 4.5 Entreprises liées

Charges financières	0 K€
Produits financiers (1)	144 K€
(1) dont rémunération des comptes courants pour 135 K€	

#### 4.6 Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

En milliers d'euros (K€)	Résultat courant	Résultat exceptionnel	Résultat net comptable
Résultat avant impôt	3 545	1 218	4 763
Impôt société	- 321	-	- 321
<b>Résultat net</b>	<b>3 224</b>	<b>1 218</b>	<b>4 442</b>

Les frais d'augmentation du capital ont été imputés sur le montant de la prime d'émission pour leur montant net d'impôt d'où la constatation en charge d'impôt de 321 K€.

CBo Territoria a opté à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007 pour le régime d'intégration fiscale de droit commun prévu à l'article 223 A du Code général des impôts.

Au 31 décembre 2007, le périmètre d'intégration fiscale est composé des sociétés suivantes :

- CBo Territoria (SA)
- CBo Gestion Immobilière (SAS)
- Société Réunionnaise d'Équipement Touristique (SA)
- Challenge Property (SAS)
- Bassin Bleu Country Club (SAS)

CBo Territoria SA est la seule société redevable de l'impôt pour l'ensemble du Groupe.

Chaque société est replacée dans la situation qui aurait été la sienne si elle avait été imposée séparément.

L'économie d'impôt liée au déficit, conservée chez CBo Territoria, est considérée comme un gain immédiat de l'exercice.

Dans le cas où la filiale redevient bénéficiaire, la société CBo Territoria supportera les charges d'impôt.

Sur l'exercice 2007, suite aux investissements défiscalisants réalisés (art. 217 du CGI), CBo Territoria SA a présenté un résultat fiscal déficitaire, de même que les autres sociétés faisant partie du groupe fiscal. Dans le cadre de la détermination du résultat d'ensemble, aucune charge d'impôt n'a ainsi été constatée au niveau du groupe fiscal.

## 5. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### 5.1 Montant des engagements financiers donnés (hors crédit bail)

	Montant brut 31/12/2007	Echéance			Montant brut 31/12/2006
		2008 < 1 an	2009-2012 1 à 5 ans	2012 > 5 ans	
Hypothèque sur terrain- construction	20 133	7 472	11 582	1 079	2 158
Nantissement de parts sociales et gages	22 800	136	2 896	19 758	1 455
Cautions et garanties	4 335	335	1 858	2 142	5 540
Engagement de rachat de titres de SCI et biens	24 808	0	21 535	3 172	21 636
<b>Total</b>	<b>72 076</b>	<b>7 943</b>	<b>37 972</b>	<b>26 161</b>	<b>30 789</b>

### 5.2 Montant des engagements financiers reçus

	Montant brut 31/12/2007	Echéance			Montant brut 31/12/2006
		2008 < 1 an	2009-2012 1 à 5 ans	2012 > 5 ans	
Garanties financières d'achèvement	7 545	3 215	4 330	0	5 545
Autres eng. reçus	24 808	0	21 535	3 172	21 636
<b>Total</b>	<b>32 353</b>	<b>3 215</b>	<b>25 966</b>	<b>3 172</b>	<b>27 181</b>

### 5.3 Informations en matière de crédit-bail

Matériel de transport 9 K€

### 5.4 Engagements pris en matière de pensions, retraites et assimilés

Les engagements relatifs aux indemnités de fin de carrière à verser lors du départ à la retraite des salariés ont été valorisés à hauteur de 34 K€.

### 5.5 Accroissement et allègement de la dette future d'impôts

Accroissements : 7 030 K€  
- Impôts différés sur les plus values en sursis d'imposition des actifs apportés

Allègements : 879 K€  
- Contribution de solidarité ex. 2007 38 K€  
- Déficits ordinaires 859 K€

## 5.6 Filiales et participations

Société	Forme	Siret	Capital social (K€)	Autres Capitaux propres (K€)	% détenu	Participations (K€)			Chiffre d'affaires (K€)	Résultat net compt.(K€)	Prêts et avances consenties (K€)	Caution et avals donnés par CBoT (K€)	Date Clôture exercice
						Brute	Prov.	Nettes					
CHALLENGE PROPERTY	SAS	478 422 008 000 13	40	- 11	100,00	40	-	40	0	- 4	-	-	31/12/07
CBO GESTION IMMOBILIERE	SAS	478 865 447 000 13	50	- 18	100,00	50	-	50	537	- 11	183	-	31/12/07
SRET	SA	339 894 529 000 17	1 181	- 997	98,92	0	-	0	740	283	2 099	1 885	31/12/07
SCI ATELIERS LES FIGUIERS	SCI	452 453 772 000 17	1	- 79	99,90	1	-	1	210	- 79	404	2 009	31/12/07
SCI CLAIREFONTAINE	SCI	452 412 232 000 12	5 434	- 94	0,02	1	-	1	325	- 3	-	-	31/08/07
SCI AURORE	SCI	452 818 412 000 28	6 226	- 120	0,02	1	-	1	409	0	-	-	31/12/07
SCI LE PONANT	SCI	485 010 318 000 15	5 942	- 64	100,00	5 942	-	5 942	0	- 14	-	-	31/12/07
SCI LE VERGER	SCI	485 003 099 000 10	4 004	- 234	0,02	1	-	1	53	- 160	-	-	31/12/07
SCI VIERGE DU CAP	SCI	485 010 391 000 12	10 068	- 4	0,01	1	-	1	0	68	-	-	31/12/07
SNC ZAC MAPOU	SNC	321 327 280 000 20	504	0	33,78	1 314	-	1 314	139	- 5	68	-	31/12/07
SNC MAPOU	SNC	435 343 744 000 15	33	0	33,78	141	-	141	0	9	-	-	31/12/07
SNC VICTOR HUGO	SNC	488 858 663 000 13	1	- 249	99,00	1	-	1	0	- 192	537	-	31/12/07
SCI BLACK PEARL	SCI	489 165 522 000 17	1	- 5	99,00	1	-	1	0	- 5	-	-	31/12/07
SCI TRIOLET	SCI	489 913 541 000 12	1 025	- 214	66,67	683	-	683	467	- 214	9	-	31/12/07
SCI COUR DE LA MARE	SCI	450 214 820 000 18	2 200	155	58,00	1 276	-	1 276	598	68	-	-	31/12/07
SCI COUR DE SAVANNA	SCI	479 408 759 000 13	2 600	- 735	75,00	1 950	-	1 950	2 364	- 759	2 535	-	31/12/07
SCI LES BOREALES	SCI	492 677 208 000 18	3 916	- 15	100,00	3 916	-	3 916	0	- 15	-	-	31/12/07
SCI LE TAMARINIER	SCI	492 709 522 000 14	1	- 1	99,00	1	-	1	0	0	-	-	31/12/07
SCI LE NEPTUNE	SCI	492 686 787 000 10	8 802	- 4	100,00	8 802	-	8 802	0	- 3	3	-	31/12/07
SCI LE TARMAC	SCI	492 687 199 000 17	1	- 1	99,00	1	-	1	0	0	-	-	31/12/07
SCI LARDY	SCI	492 772 462 000 15	874	2	60,00	525	-	525	25	- 118	657	-	31/12/07
SCI KERVEGUEN	SCI	498 793 298 000 15	1	- 58	50,00	1	-	1	257	- 58	467	-	31/12/07
SCI JULES HERMANN	SCI	501 651 533 000 17	1	- 21	51,00	1	-	1	0	- 21	244	-	31/12/07
SNC HERMIONE 2008	SNC	502 186 901 000 18	0	- 16	50,00	0	-	0	0	- 16	15	-	31/12/07
SCCV RESIDENCES PAYSAGERES	SCCV	445 193 840 000 11	1	NC	50,00	1	-	1	NC	NC	-	-	31/12/07
SCCV RESIDENCE DU HAZIER	SCCV	492 804 646 000 15	1	- 14	49,00	0	-	0	0	- 14	12	441	31/12/07
SCCV O'MALLEY	SCCV	501 891 626 000 19	1	0	99,00	1	-	1	0	0	12	-	31/12/07
						<b>24 652</b>	<b>0</b>	<b>24 652</b>					

## 5.7 Conventions réglementées

Les conventions sont rapportées au rapport spécial des commissaires aux comptes.

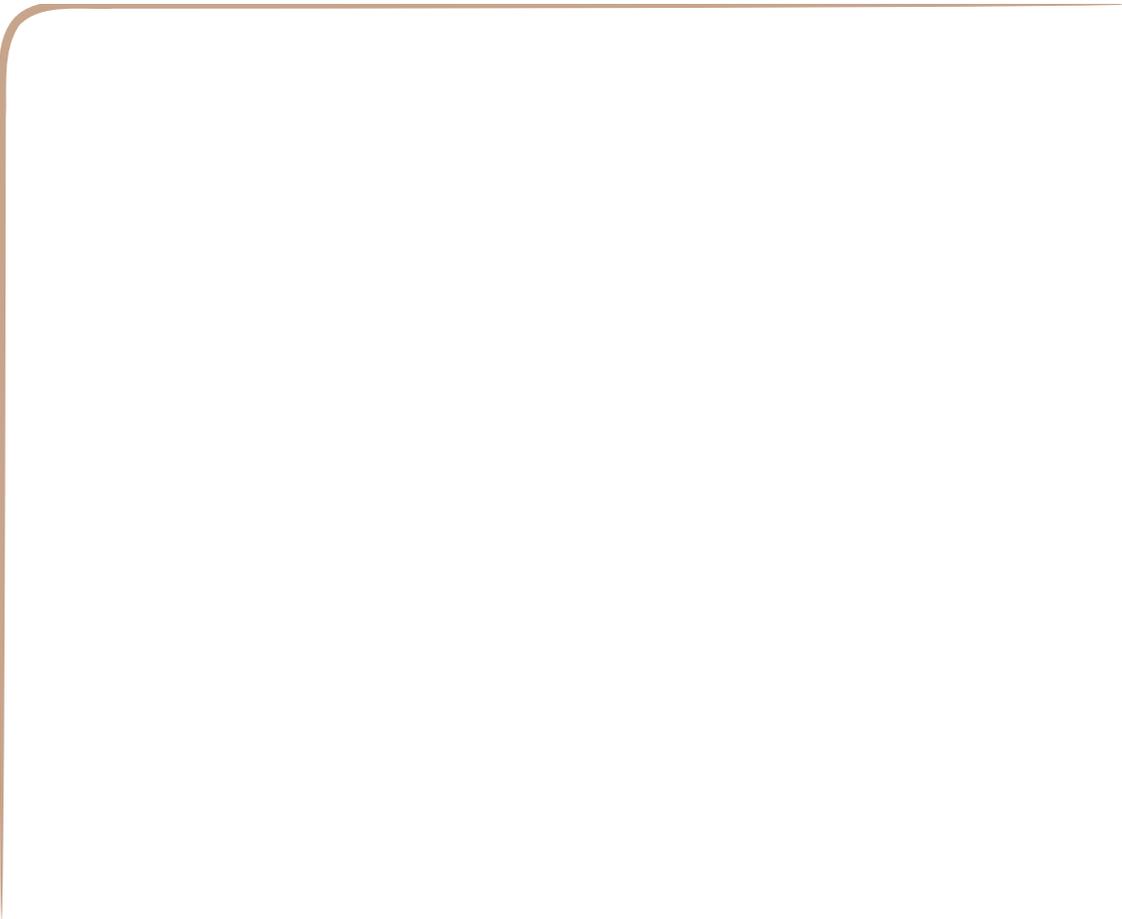
## 5.8 Evènements postérieurs à la clôture

Aucun évènement significatif n'est intervenu entre la date de clôture (31 décembre 2007) et celle de l'établissement des comptes annuels.





## Rapport du Président



## RAPPORT DU PRÉSIDENT SUR LES CONDITIONS DE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En application des dispositions de l'article L. 225-37 alinéa 6 du Code de commerce, je vous rends compte au terme du présent rapport :

- des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007 ;
- des procédures de contrôle interne mises en place par la société ;
- de l'étendue des pouvoirs du Directeur général.

### 1- PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

#### 1.1 - Rappel des missions

Le Conseil d'administration détermine les orientations stratégiques de la société et veille à leur mise en œuvre dans le respect des statuts et des lois et règlements en vigueur.

#### 1.2 - Composition du conseil

Le Conseil d'administration est actuellement composé de 4 membres :

Monsieur Jacques de Chateauvieux	Président du conseil
Madame Martine Brac de la Perrière	Administrateur
Monsieur Guy Dupont	Administrateur
Monsieur Claude Repiquet	Administrateur

Les membres du Conseil d'administration sont pour la plupart des chefs d'entreprise dans les métiers de l'industrie ou des services.

Le Directeur Général, Monsieur Eric Wuillai, participe également aux séances du Conseil d'administration.

#### 1.3 - Convocation des administrateurs

Les administrateurs sont convoqués aux séances du Conseil d'administration par lettre, préalablement envoyée par email.

La convocation est généralement accompagnée du dossier de conseil. Sous la responsabilité du Directeur général, les éléments mis à disposition sont préparés par la Direction administrative et financière de CBo Territoria, qui recueille les informations concernant les opérations et/ou provenant des filiales.

Conformément à l'article L. 225-238 du code de commerce, les commissaires aux comptes ont été convoqués aux réunions du Conseil qui ont examiné et arrêté les comptes semestriels et annuels.

#### 1.4 - Fréquence et objet des réunions

Au cours de l'exercice écoulé, le Conseil d'administration s'est réuni 5 fois.

L'agenda des réunions du Conseil et l'objet principal abordé ont été les suivants :

- 13 mars 2007 Arrêté des comptes sociaux et consolidés de l'exercice 2006
- 24 août 2007 Compte de résultat consolidé au 30 juin 2007 et stratégie
- 31 août 2007 Examen et arrêté des comptes consolidés au 30 juin 2007
- 9 octobre 2007 Proposition augmentation de capital et préparation de l'AG
- 23 novembre 2007 Suite à l'assemblée, modalités de l'augmentation de capital

## **1.5 - Procès verbaux des réunions**

Les procès-verbaux des réunions du Conseil d'administration sont établis à l'issue de chaque réunion et communiqués à tous les administrateurs pour validation.

## **2- PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE**

Le contrôle interne est constitué de l'ensemble du dispositif défini et mis en œuvre par la Direction générale, l'encadrement et le personnel de la société, ayant pour but de conférer aux administrateurs, aux dirigeants et aux actionnaires une assurance raisonnable que les objectifs suivants sont atteints :

- fiabilité des informations comptables et financières ;
- réalisation et optimisation de la conduite des opérations ;
- respect des lois et des réglementations applicables ;
- sécurité du patrimoine.

Un dispositif de contrôle interne ne peut fournir qu'une assurance raisonnable, et en aucun cas absolue, sur l'atteinte de ces objectifs. La probabilité d'atteindre ceux-ci est soumise aux limites inhérentes à tout système de contrôle interne, qu'il s'agisse du jugement exercé lors des prises de décisions, de la nécessité d'étudier le rapport coûts/bénéfices lié à la mise en place de procédures de contrôle, ou qu'il s'agisse de dysfonctionnements pouvant survenir inopinément.

### **Comité de direction**

Le Comité de direction est composé de 5 personnes ; le directeur général, le directeur administratif et financier, le responsable du foncier et de l'aménagement, le directeur de CBo Habitat et le directeur de CBo Entreprise.

Le comité se réunit une fois par semaine pour débattre des sujets transversaux à traiter au sein de la société, de l'avancement des opérations, des points de difficultés et/ou d'améliorations, et examiner mensuellement les états de reporting.

Un compte-rendu des réunions du Comité de direction, hors éléments confidentiels, est diffusé à l'ensemble du personnel chaque semaine.

### **Comité d'investissement**

Le Comité d'investissement est composé des membres du Comité de direction, du responsable d'opération, du contrôleur de gestion et de la chef comptable. Il se réunit généralement le jeudi, suivant les demandes, pour valider les dossiers d'engagement des opérations, selon trois phases :

- Préliminaire (typologie, concept du projet)
- Engagement (bilan avant permis de construire)
- Lancement (confirmation bilan)

Au cours de ces séances, est débattu l'ensemble des sujets traitant des opérations, sur le plan technique, commercial et financier.

Chaque réunion du Comité d'investissement fait l'objet d'un compte-rendu. Celui-ci, après signature par les membres du Comité de direction, est diffusé au sein de l'entreprise.

### **Commissaires aux comptes**

Au 31 décembre, les comptes de CBo Territoria et de ses filiales et participations font l'objet d'un audit complet, au niveau des comptes sociaux et consolidés.

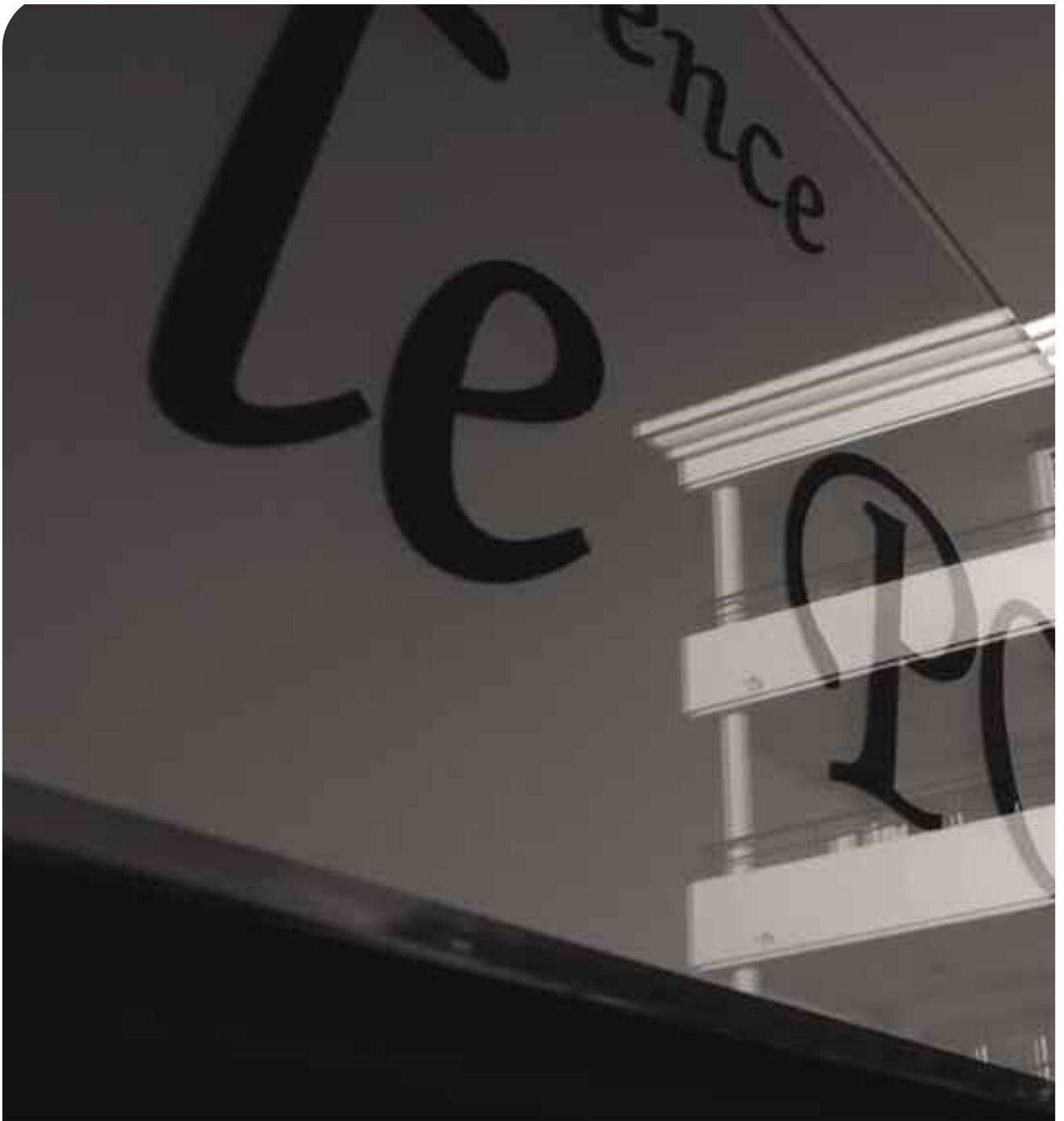
Au 30 juin, il s'agit d'une revue limitée.

Les travaux des commissaires aux comptes apportent au Groupe une assurance raisonnable quant à la fiabilité et la sincérité de l'information comptable et financière produite.

### 3- POUVOIRS DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Je vous indique qu'aucune limitation n'a été apportée aux pouvoirs du Directeur général.

Le Président du Conseil d'administration





Rapports des commissaires au comptes

Exercice clos au 31 décembre 2007

---

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts et votre assemblée générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société CBo Territoria S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2007, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I - OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat d'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

### II - JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- La note 2-2 de l'annexe expose les modalités de consolidation des sociétés civiles immobilières défiscalisantes.
- La note 2-3 B) de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives aux modalités de comptabilisation et de valorisation des immeubles de placement.
- La note 20 de l'annexe précise que l'exercice clos au 31 décembre 2007 enregistre une variation de juste valeur d'un montant de + 10 099 K€. Sur la base d'une expertise externe indépendante, nous avons validé le profit résultant de la variation de la juste valeur des immeubles de placement.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre Groupe, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe, et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### III - VERIFICATION SPECIFIQUE

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations données dans le rapport sur la gestion du Groupe. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Saint-Denis, le 21 avril 2008

Les Commissaires aux Comptes :

**Conseil & Audit HDM**

**EXA**

G. HOUPIART-DUPRE

P. NATIVEL

---

## RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

---

Comptes de la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2007

---

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts et votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2007 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société CBo Territoria S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### II - JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Les titres de participation figurant à l'actif du bilan sont évalués selon les modalités présentées en 3-5 de l'annexe. Nous avons procédé à des appréciations spécifiques des éléments pris en considération pour les estimations des valeurs d'inventaire et, le cas échéant, vérifié le calcul des provisions pour dépréciation.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Saint-Denis, le 21 avril 2008

Les Commissaires aux Comptes :

**Conseil & Audit HDM**

**EXA**

G. HOUPIART-DUPRE

P. NATIVEL

---

## RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

---

### Sur les conventions réglementées Comptes de la période du 1er janvier au 31 décembre 2007

---

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous vous informons qu'il nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et visée à l'article L.225-38 du Code de commerce.

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

<u>Société contractante</u>	:	<b>JACCAR</b>
<u>Administrateurs et dirigeants communs</u>	:	Monsieur Jacques de CHATEAUVIEUX
<u>Date d'autorisation</u>	:	Conseil d'administration du 11 avril 2006.
<u>Nature, objet et modalité</u>	:	Dans le cadre de la convention d'assistance administrative et de conseil, la société JACCAR met à la disposition de CBO Territoria le personnel d'encadrement et de conseil. La charge comptabilisée au titre de l'exercice s'est élevée à 361 000 €.

<u>Société contractante</u>	:	<b>BOURBON</b>
<u>Administrateurs et dirigeants communs</u>	:	Monsieur Jacques de CHATEAUVIEUX et Monsieur Guy DUPONT
<u>Date d'autorisation</u>	:	Conseil d'administration du 6 mai 2005 et 21 novembre 2005
<u>Nature, objet et modalités</u>	:	<ul style="list-style-type: none"><li>Engagement de vente par BOURBON des titres de la SCI Clairefontaine au profit de CBo Territoria pour un montant de 4 606 586 € avec prise d'effet à compter du 1<sup>er</sup> août 2009.</li><li>Engagement de rachat par CBo Territoria des titres de la SCI Clairefontaine détenus par BOURBON pour un montant de 4 798 471 € avec prise d'effet à compter du 1<sup>er</sup> août 2010.</li></ul>

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Fait à Saint-Denis, le 21 avril 2008

Les Commissaires aux Comptes :

**Conseil & Audit HDM**

**EXA**

G. HOUPIART-DUPRE

P. NATIVEL

---

## RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE CONTRÔLE INTERNE

---

Etabli en application de l'article L.225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'Administration de la société CBo Territoria, pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2007

---

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société CBo Territoria et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de Commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président du Conseil d'Administration de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de Commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

Il appartient au Président de rendre compte, dans son rapport, notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration et des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la société.

Il nous appartient de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations données dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous avons effectué nos travaux conformément à la norme d'exercice professionnel applicable en France. Celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données concernant les procédures de contrôle interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, contenues dans le rapport du Président du Conseil d'Administration établi en application des dispositions du dernier alinéa de l'article L. 225-37 du Code de Commerce.

Fait à Saint-Denis, le 21 avril 2008

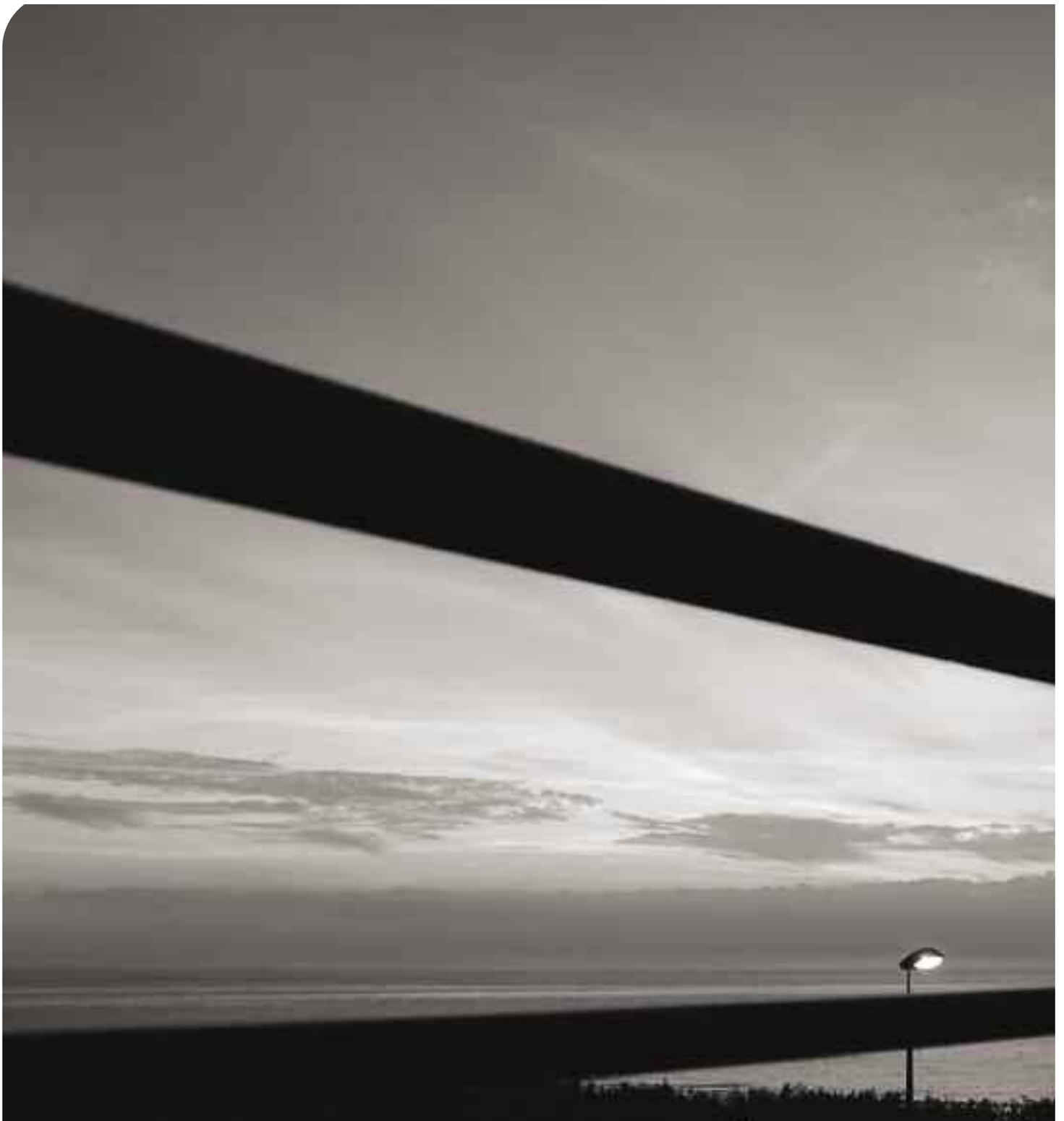
Les Commissaires aux Comptes :

**Conseil & Audit HDM**

**EXA**

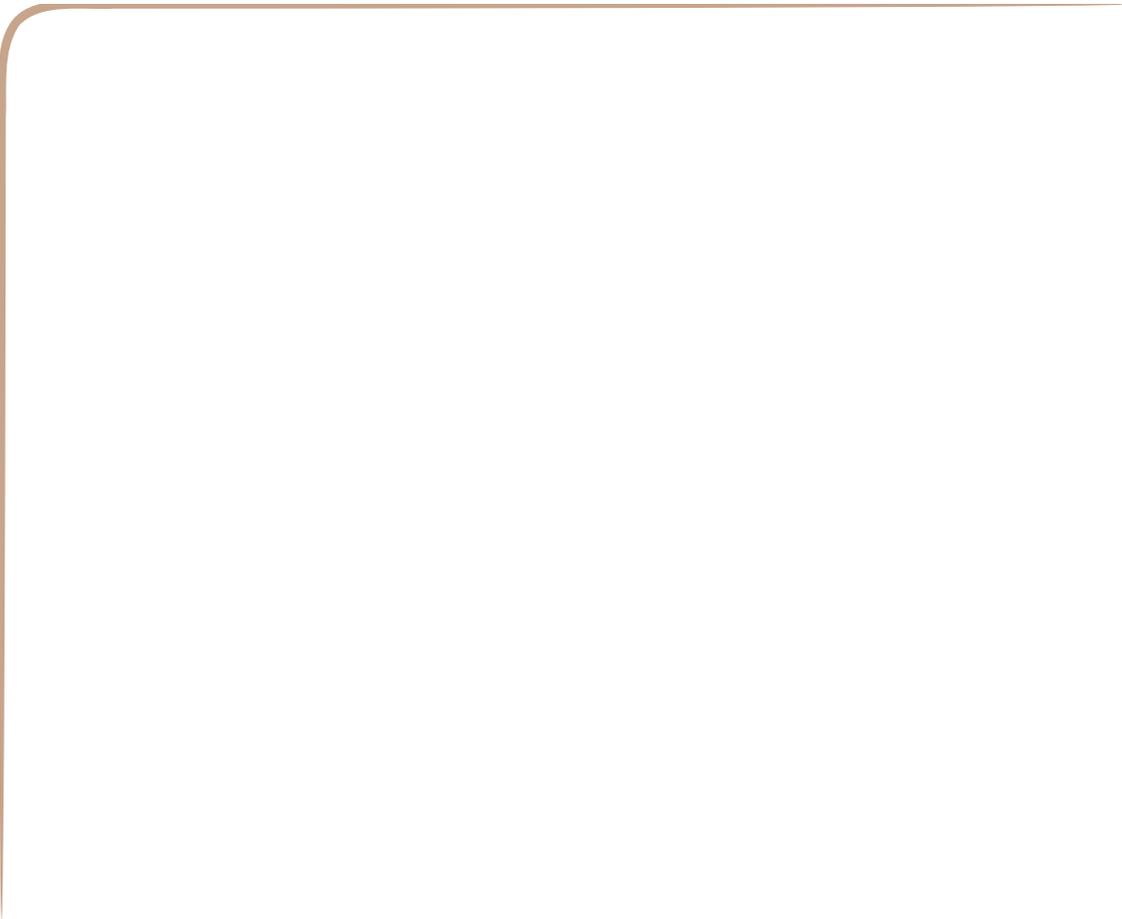
G. HOUPIART-DUPRE

P. NATIVEL





Ordre du jour de l'assemblée générale et projet de résolutions



---

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 4 JUIN 2008**

---

<b>ORDRE DU JOUR</b> .....	<b>119</b>
<b>PROJET DE RÉSOLUTIONS</b> .....	<b>120</b>

---

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 4 JUIN 2008**

---

**ORDRE DU JOUR**

---

- **Rapport de gestion du conseil d'administration sur l'exercice clos le 31 décembre 2007**
- **Rapport du président établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce**
- **Rapport général des Commissaires aux comptes**
- **Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**
- **Approbation des comptes sociaux et consolidés de l'exercice 2007**
- **Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées par l'article L. 225-38 et suivants du Code de Commerce**
- **Rapport des Commissaires aux comptes sur les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière**
- **Quitus aux administrateurs**
- **Affectation des résultats - distribution de dividendes**
- **Pouvoirs pour les formalités**

---

## PROJET DE RESOLUTIONS

---

### PREMIERE RESOLUTION

#### **Approbation des comptes sociaux de l'exercice 2007**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu le rapport de gestion du Conseil d'administration, le rapport du président et le rapport général des Commissaires aux comptes, approuve les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2007 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

En conséquence, elle donne quitus aux administrateurs de leur gestion pour l'exercice écoulé.

### DEUXIEME RESOLUTION

#### **Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2007**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu le rapport du Conseil d'administration et le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2007 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

### TROISIEME RESOLUTION

#### **Affectation du résultat social - Distribution de dividendes**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve la proposition du Conseil d'administration d'affecter comme ci-après le bénéfice de l'exercice :

##### **Résultats à affecter :**

Bénéfice de l'exercice	4 442 295,53 €
Report à nouveau antérieur	4 455 600,91 €
Résultat en instance d'affectation	8 897 896,44 €

##### **Affectation des résultats :**

Réserve légale	222 114,78 €
Dividende net de 0,05 € par action	1 587 616,25 €
Report à nouveau	7 088 165,41 €

En conséquence, le dividende distribué sera de 0,05 € par action. Le dividende sera détaché de l'action sur Euronext Paris le 10 juin 2008 et mis en paiement en numéraire à compter du 13 juin 2008.

Le dividende sera éligible à l'abattement de 40 % bénéficiant aux seules personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France conformément aux dispositions de l'article L. 158-3-2° du Code Général des Impôts.

Il est précisé que les dividendes mis en distribution au titre des trois derniers exercices précédents ont été les suivants (en €) :

	Nombre d'actions	Dividende distribué par action, en €	Avoir fiscal pers. phys. par action, en €	Montant total distribué, en €
2004	24 662 000	-	-	-
2005	24 662 000	-	-	-
2006	24 622 000	0,04	-	986 480

#### QUATRIEME RESOLUTION

##### Approbation des conventions réglementées

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu le rapport spécial des Commissaires aux comptes, approuve les conventions qui y sont mentionnées et ce rapport dans toutes ses parties.

#### CINQUIEME RESOLUTION

##### Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour effectuer toutes les formalités légales ou administratives et faire tous dépôts et publicité prévus par la législation en vigueur.

### **CBo Territoria**

S.A. au capital de 41 913 069 €  
RCS ST DENIS 452 038 805 - APE 6420Z

La Mare - BP 105  
97438 Sainte Marie  
Tél : 02 62 53 24 00  
Fax: 02 62 53 24 01



[www.cboterritoria.com](http://www.cboterritoria.com)  
[www.cbo.re](http://www.cbo.re)