



## **CBo Territoria**

Société anonyme au capital de 32 553 840 euros  
Siège social Cour de l'Usine, BP 105, La Mare, 97 438 Sainte-Marie (Ile de La Réunion)  
Immatriculation 452 038 805 R.C.S. de SAINT-DENIS

### **DOCUMENT D'INFORMATION « OFFERING CIRCULAR »**

**RELATIF A L'ADMISSION DE LA TOTALITE DES ACTIONS  
DE LA SOCIETE CBo Territoria SUR ALTERNEXT  
A L'OCCASION DE LA DISTRIBUTION PAR GROUPE BOURBON DE 24 612 000  
ACTIONS CBo Territoria A SES ACTIONNAIRES A RAISON D'UNE ACTION CBo  
Territoria PAR ACTION GROUPE BOURBON**

### **SODICA**

**GROUPE CREDIT AGRICOLE**

Listing Sponsor

avec le concours de



et



**CAISSE DE CREDIT  
AGRICOLE MUTUEL DE  
L'ILE DE LA REUNION**

**INTERNATIONAL  
CAPITAL BOURSE  
(spécialiste)**

Des exemplaires du présent Document d'information sont disponibles sans frais auprès de CBo Territoria, Cour de l'Usine, BP 105, La Mare, 97 438 Sainte-Marie (Ile de La Réunion) ainsi que sur les sites Internet de CBo Territoria (<http://www.cboterritoria.com>) et d'Euronext Paris (<http://www.euronext.com>)

# SOMMAIRE

<b>I - RESPONSABLES DU DOCUMENT D'INFORMATION ET RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES</b> .....	<b>1</b>
I.1. RESPONSABLES DU DOCUMENT D'INFORMATION .....	1
I.2. ATTESTATION DES RESPONSABLES DU DOCUMENT D'INFORMATION .....	1
I.3. RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES ET ATTESTATION .....	1
I.3.1. Commissaires aux comptes titulaires .....	1
I.3.2. Commissaires aux comptes suppléants .....	2
I.3.3. Attestation des personnes responsables des comptes .....	2
I.4. ATTESTATION DU LISTING SPONSOR .....	3
<b>II - RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'OPERATION</b> .....	<b>4</b>
<b>III - RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LA SOCIETE ET SON CAPITAL SOCIAL</b> .....	<b>7</b>
III.1 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LA SOCIETE .....	7
III.1.1 Dénomination sociale (article 2 des statuts) et Siège social (article 4 des statuts) .....	7
III.1.2 Date de constitution (article 1 des statuts), forme juridique et législation applicable (article 1 des statuts) et durée de la Société (article 5 des statuts) .....	7
III.1.3 Objet social (article 3 des statuts) .....	7
III.1.4 Registre du Commerce et des sociétés, code APE .....	8
III.1.5 Consultation des documents sociaux .....	8
III.1.6 Exercice social (article 46 des statuts) .....	8
III.1.7 Affectation et répartition du bénéfice (article 48 des statuts) et modalités de paiement des dividendes (article 49 des statuts) .....	8
III.1.8 Assemblées générales (articles 30-31 et 32 des statuts) .....	9
III.1.9 Ordre du jour (article 33 des statuts) .....	10
III.1.10 Accès aux assemblées (articles 34 et 35 des statuts) .....	10
III.1.11 Feuille de présence, bureau, procès-verbaux (articles 36-38 et 39 des statuts) .....	11
III.1.12 Assemblée générale ordinaire (articles 40 et 41 des statuts) .....	11
III.1.13 Assemblée générale extraordinaire (articles 42 et 43 des statuts) .....	11
III.1.14 Assemblées spéciales (articles 44 des statuts) .....	12
III.1.15 Droits de vote (article 37 des statuts) .....	12
III.1.16 Clause transitoire relative aux personnes acquérant un bloc de titres leur conférant la majorité du capital ou des droits de vote .....	12
III.1.17 Seuils statutaires (article 13 des statuts) .....	13
III.1.18 Forme des actions (articles 12 des statuts) .....	13
III.2 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LE CAPITAL .....	13
III.2.1 Capital social .....	13
III.2.2 Détention par la Société de ses propres actions .....	13
III.2.3 Capital autorisé mais non émis - Point sur l'utilisation des autorisations globales puis individuelles consenties au Conseil d'administration .....	14
III.2.4 Titres non représentatifs du capital .....	14
III.2.5 Autres titres, bons ou options donnant accès au capital .....	14
III.2.6 Evolution du capital social depuis la constitution de la Société et jusqu'à mars 2005 .....	14
III.3. REPARTITION ACTUELLE DU CAPITAL .....	14
III.3.1 Évolution de l'actionnariat de la Société depuis sa constitution .....	14
III.3.1.1 Répartition du capital social de la Société à l'issue de la transformation de la Société en SA le 4 juin 2004 .....	14
III.3.1.2 Répartition du capital social de la Société à la suite de l'Assemblée générale extraordinaire du 16 décembre 2004 .....	14
III.3.1.3 Répartition du capital après la distribution aux actionnaires de Groupe Bourbon des actions CBo Territoria détenues par Groupe Bourbon .....	14
III.3.2 Pacte d'actionnaires .....	15
III.3.3 Nantissement .....	15
III.3.3.1 Nantissement des actions .....	15
III.3.3.2 Nantissement des actifs .....	15

III.3.4	<i>Engagement au regard de la conservation ou du transfert des titres</i>	15
III.4.	MARCHE DES TITRES DE LA SOCIETE	15
III.5.	DIVIDENDES ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION	15
III.5.1	<i>Dividendes versés au cours des exercices précédents</i>	15
III.5.2	<i>Politique en matière de distribution de dividendes</i>	15

#### **IV - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITE DE LA SOCIETE ..... 16**

IV.1.	PRESENTATION DE LA SOCIETE	16
IV.1.1	<i>Historique</i>	16
IV.1.2	<i>Organisation</i>	17
IV.1.2.1	Valorisation des actifs apportés	17
IV.1.2.2	Organigramme	18
IV.2.	LA REPONSE DE CBo Territoria A LA PROBLEMATIQUE FONCIERE DE LA REUNION	19
IV.2.1	<i>La problématique du foncier</i>	19
IV.2.2	<i>Les besoins en logements</i>	19
IV.2.3	<i>Les besoins en termes économique et commercial</i>	20
IV.2.4	<i>La concurrence</i>	20
IV.2.4.1	les acteurs publics	20
IV.2.4.2	les acteurs privés	20
IV.3.	STRATEGIE DE CBo Territoria	21
IV.3.1	<i>Les atouts</i>	21
IV.3.1.1	Un capital foncier	21
IV.3.1.2	Une expérience reconnue	22
IV.3.1.3	Un acteur responsable	23
IV.3.2	<i>Objectifs du plan d'investissement 2005-2011</i>	23
IV.3.2.1	Les réponses dans l'aménagement	23
IV.3.2.2	Les réponses dans la promotion immobilière	24
IV.3.2.2.1	Logements	25
IV.3.2.2.2	Locaux d'activité	26
IV.3.2.3	La réponse en gestion immobilière	26
IV.4	« BUSINESS MODEL »	27
IV.4.1	<i>Opération-type logement</i>	27
IV.4.1.1.	Défiscalisation-type à l'IR	32
IV.4.1.2.	Défiscalisation-type à l'IS	32
IV.4.1.3	Stratégie de CBo Territoria dans le logement	33
IV.4.2	<i>Opération-type locaux d'activité</i>	33
IV.4.3	<i>Flux financiers patrimoniaux</i>	34
III.4.4	<i>Indicateurs de performances</i>	37
IV.4.4.1	Indicateur de performance d'activité	37
IV.4.4.2	Indicateur de performance pour l'évaluation de CBo Territoria	37
IV.5.	ORGANISATION & RESSOURCES HUMAINES	38
IV.6.	FACTEURS DE RISQUES	39
IV.6.1	<i>Risques géographiques et politiques</i>	39
IV.6.2	<i>Risques liés à la modification des régimes fiscaux</i>	39
IV.6.3	<i>Risques liés à la concurrence</i>	39
IV.6.4	<i>Risques de commercialisation</i>	39
IV.6.5	<i>Risques de taux et de change</i>	39
IV.6.5.1	Taux	39
IV.6.5.2	Change	39
IV.6.6	<i>Risques de trésorerie et de financement</i>	39
IV.6.7	<i>Risques inhérents à l'activité de développement et de promotion immobilière</i>	41
IV.6.8	<i>Risques industriels liés à l'environnement</i>	41
IV.6.9	<i>Assurances - couverture des risques</i>	42
IV.6.10	<i>Risques réglementaires</i>	42
IV.6.11	<i>Faits exceptionnels et litiges</i>	42

<b>V - COMPTES .....</b>	<b>43</b>
V.1 COMPTES SOCIAUX DES PRINCIPALES SOCIETES AU 31 DECEMBRE 2004.....	43
V.2 COMPTES CONSOLIDES PRO FORMA .....	45
<b>VI - GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET CONTROLE INTERNE.....</b>	<b>46</b>
VI.1 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION .....	46
VI.1.1 <i>Fonctionnement du Conseil d'administration (articles 18 à 23 des statuts).....</i>	46
VI.1.2 <i>Direction Générale (article 24 des statuts).....</i>	48
VI.1.3 <i>Comités .....</i>	49
VI.1.4 <i>Principaux dirigeants .....</i>	49
VI.1.5 <i>Autres organes de direction.....</i>	49
VI.2. INTERETS DES DIRIGEANTS .....	50
VI.2.1 <i>Rémunérations brutes et avantages de toute nature, directs et indirects, perçus pour chaque mandataire social dans le groupe et hors du groupe.....</i>	50
VI.2.2 <i>Plan d'options de souscription ou d'achat d'actions et de bons de souscription de parts de créateurs d'entreprise (BCE).....</i>	50
VI.2.3 <i>Opérations conclues avec les membres des organes d'administration ou avec les sociétés ayant des dirigeants en commun.....</i>	50
VI.2.4 <i>Prêts et garanties accordés ou constitués en faveur des organes d'administration, de direction et de surveillance.....</i>	50
VI.2.5 <i>Actifs de la société CBo Territoria appartenant directement ou indirectement aux dirigeants ou à des membres de leur famille.....</i>	50
VI.2.6 <i>Conventions conclues avec les membres des organes d'administration et de direction et de surveillance.....</i>	50
VI.2.7 <i>Intérêts des dirigeants dans le capital de l'émetteur, dans celui d'une société qui en détient le contrôle, dans celui d'une filiale ou chez un client ou un fournisseur de l'émetteur .....</i>	50
VI.3 INTERESSEMENT DU PERSONNEL.....	50
VI.4 PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE.....	50
VI.5 REGLEMENT INTERIEUR DU CONSEIL D'ADMINISTRATION .....	51
<b>VII - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'EVOLUTION RECENTE ET LES PERSPECTIVES D'AVENIR .52</b>	
VII.1 EVOLUTION RECENTE.....	52
VII.1.1 <i>Aménagements en cours.....</i>	52
VII.1.2 <i>Travaux prévus .....</i>	52
VII.1.3 <i>Les études de lotissements .....</i>	52
VII.1.4 <i>Acquisition de nouvelles parcelles.....</i>	52

## **I - RESPONSABLES DU DOCUMENT D'INFORMATION ET RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES**

### **I.1. RESPONSABLES DU DOCUMENT D'INFORMATION**

Monsieur Eric WUILLAI  
Directeur Général

Monsieur Jacques de CHATEAUVIEUX  
Président du Conseil d'administration

### **I.2. ATTESTATION DES RESPONSABLES DU DOCUMENT D'INFORMATION**

“A ma connaissance, les données du présent Document d'information sont conformes à la réalité; elles comprennent toutes les informations nécessaires aux investisseurs pour fonder leur jugement sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives de la société CBo Territoria (la « Société » ou « CBo T ») ainsi que sur les droits attachés aux instruments financiers offerts. Elles ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.”

Le 2 mai 2005,

Le Directeur Général  
Monsieur Eric WUILLAI

Le Président du Conseil d'administration,  
Monsieur Jacques de CHATEAUVIEUX

### **I.3. RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES ET ATTESTATION**

#### **I.3.1. Commissaires aux comptes titulaires**

Société EXA Ernst & Young  
4 rue Monseigneur Mondon  
BP830 -97476 Saint-Denis Cedex

Représentée par Monsieur Pierre NATIVEL

Durée de mandat : Nommé par les statuts de constitution du 16 janvier 2004 pour une période de 6 ans, soit jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009

Conseil & Audit HDM  
29, rue Gabriel de Kerveguen  
97492 Sainte-Clotilde Cedex

Représenté par Monsieur Gilbert HOUPIART-DUPRE

Durée de mandat : Nommé par l'assemblée ordinaire du 19 janvier 2005 pour une période de six ans à partir des comptes de l'exercice 2004, soit jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

### **I.3.2. Commissaires aux comptes suppléants**

Monsieur Philippe MAISONNOBE  
4 rue Monseigneur Mondon  
97400 Saint-Denis

Durée de mandat : Nommé par les statuts de constitution du 16 janvier 2004 pour une durée de 6 ans, soit jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009

Monsieur Alain FRECAUT  
29 rue Gabriel de Kerveguen  
97490 Sainte-Clotilde

Durée de mandat : Nommé par l'assemblée ordinaire du 19 janvier 2005 pour une période six ans à partir des comptes de l'exercice 2004, soit jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

### **I.3.3. Attestation des personnes responsables des comptes**

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société CBo Territoria, nous avons procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes historiques données dans le présent Offering Circular établi à l'occasion de l'introduction en Bourse sur Alternext de CBo Territoria.

Ce Document d'information a été établi sous la responsabilité de Monsieur Jacques de CHATEAUVIEUX, Président du Conseil d'administration, et de Monsieur Eric WUILLAI, Directeur Général. Il nous appartient d'émettre un avis sur la sincérité des informations qu'il contient portant sur la situation financière et les comptes.

Nos diligences ont consisté, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à apprécier la sincérité des informations portant sur la situation financière et les comptes, à vérifier leur concordance avec les comptes ayant fait l'objet d'un rapport. Elles ont également consisté à lire les autres informations contenues dans l'Offering Circular, afin d'identifier la cas échéant les incohérences significatives avec les informations portant sur la situation financière et les comptes, et de signaler les informations manifestement erronées que nous aurions relevées sur la base de notre connaissance générale de la société acquise dans le cadre de notre mission. S'agissant des données présentées en illustration du « business model » cette lecture a pris en compte la traduction chiffrée des schémas d'opération-type et des hypothèses retenues par les dirigeants.

Les comptes annuels de CBo Territoria pour l'exercice clos le 31 décembre 2004, arrêtés par les Conseils d'administration, ont fait l'objet d'un audit par nos soins, selon les normes professionnelles applicables en France, et ont été certifiés sans réserve ni observation.

Les comptes annuels de CBo Aménagement pour l'exercice clos le 31 décembre 2004, arrêtés par le Conseil d'administration, ont fait l'objet d'un audit par EXA Ernst & Young selon les normes professionnelles applicables en France, et ont été certifiés sans réserve ni observation.

Les comptes annuels de CBo Pierre pour l'exercice clos le 31 décembre 2004, arrêtés par le Conseil d'administration, ont fait l'objet d'un audit par Conseil & Audit HDM, selon les normes professionnelles applicables en France, et ont été certifiés sans réserve ni observation.

Pour les informations portant sur la situation financière et les comptes ayant fait l'objet de retraitements pro forma, nos diligences ont consisté à apprécier si les conventions retenues sont cohérentes et constituent une base raisonnable pour leur établissement, à vérifier la traduction chiffrée de ces conventions, à nous assurer de la conformité des méthodes comptables utilisées pour l'établissement de ces informations avec celles suivies pour l'établissement des derniers comptes historiques de Groupe Bourbon (société cotée sur Euronext Paris) dont elles sont issues et qui ont fait l'objet d'un audit par EXA Ernst & Young et, le cas échéant à vérifier leur concordance avec les comptes historiques présentés dans l'Offering Circular.

Sur la base de ces diligences, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité des informations portant sur la situation financière et les comptes présentés dans cet Offering Circular établi à l'occasion de l'opération envisagée.

Les autres informations présentées n'appellent de notre part aucune observation.

Fait à Saint-Denis, le 26 avril 2005

Les commissaires aux comptes

EXA Ernst & Young

Conseil & Audit HDM

#### **I.4. ATTESTATION DU LISTING SPONSOR**

Sodica confirme avoir effectué, en vue de l'admission sur Alternext de CBo Territoria, les diligences professionnelles d'usage.

Ces diligences ont notamment pris la forme de la vérification des documents produits par CBo Territoria ainsi que d'entretiens avec des membres de la direction et du personnel de CBo Territoria, conformément au schéma-type d'Alternext.

Sodica atteste conformément aux règles d'Alternext que les diligences ainsi accomplies n'ont révélé dans le contenu du Document d'information aucune inexactitude ni aucune omission significative de nature à induire l'investisseur en erreur ou à fausser son jugement.

Cette attestation est délivrée sur la base des documents et renseignements fournis par CBo Territoria à Sodica, ce dernier les ayant présumés exhaustifs, véridiques et sincères.

Cette attestation ne constitue pas une recommandation de Sodica d'acquérir et/ou céder des titres de CBo Territoria, ni ne saurait se substituer aux autres attestations ou documents délivrés par CBo Territoria et/ou ses commissaires aux comptes.

Paris, le 3 mai 2005,

## II – RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'OPERATION

### Société

Dénomination sociale	CBo Territoria S.A.
Libellé des actions :	CBo Territoria
Secteur d'activité Footsie	134 – Constructions de logement
Nationalité de la société	française
Code NAF :	741 J
Code ISIN :	FR0010193979
Code commun Euroclear/Clearstream	CC 021881163

### Actions dont l'admission sur Alternext est demandée

La totalité des actions composant le capital de CBo Territoria à la date du présent Document d'information soit 24 662 000 actions intégralement souscrites, entièrement libérées et toutes de même catégorie, de valeur nominale égale à 1,32 euro.

### Structure de l'Opération

La focalisation du Groupe Bourbon sur les services maritimes a conduit à faire apport de ses actifs fonciers et immobiliers à une nouvelle société créée à cet effet : CBo Territoria. Cette opération a été autorisée par l'Assemblée Générale de Groupe Bourbon du 16 décembre 2004 et par l'Assemblée Générale Extraordinaire de CBo Territoria du 17 décembre 2004.

Suite à cet apport, le Conseil d'Administration de Groupe Bourbon du 2 mai 2005 a décidé, conformément à l'information donnée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 décembre 2004, de distribuer, sous forme de dividende exceptionnel à chacun de ses actionnaires, la totalité des actions de la société CBo Territoria reçues en rémunération de son apport à raison d'une action CBo Territoria pour une action Groupe Bourbon détenue, le capital de ce dernier comprenant 24 612 000 actions au total.

La valeur retenue pour l'action CBo Territoria lors de l'apport partiel d'actifs s'élève à 1,32 euro correspondant au nominal de l'action. Le capital de CBo Territoria s'élève à 32 553 840 euros et est composé de 24 662 000 actions de 1,32 euro de valeur nominal.

**Forme :** - nominative ou au porteur, au choix des actionnaires

**Date de jouissance :** - 1er janvier 2005

### Calendrier indicatif de l'opération

18 mai 2005	- Distribution des actions CBo Territoria aux actionnaires de Groupe Bourbon
19 mai 2005	- Détachement des actions Groupe Bourbon du droit d'attribution des actions CBo Territoria, à raison d'1 action CBo Territoria pour 1 action Groupe Bourbon détenue - Cotation des actions Groupe Bourbon ex-droit - Première cotation des actions CBo Territoria sur Alternext
24 mai 2005	Règlement-livraison des actions distribuées.



## Contact investisseurs

Monsieur Bruno MEYER  
Directeur Administratif et Financier de CBo Territoria  
Tél : 02 62 53 24 30  
Télécopie : 02 62 54 24 32  
E-mail : Bruno.Meyer@cboterritoria.com  
Cours de l'Usine  
BP 105  
La Mare  
97438 Saint-Marie

## Service des titres et service financier

Le service des titres de la Société et le service financier de l'Opération seront assurés par Crédit Agricole Investor Services Corporate Trust (14, rue Rouget de Lisle, 92130 Issy les Moulineaux).

## Dispositions transitoires spécifiques à Alternext

Dans l'attente de la transposition de la Directive Européenne « Appel Public à l'Epargne » en droit français, toute personne acquérant, seule ou de concert, un bloc de titres lui conférant la majorité des droits de vote ou du capital, doit s'engager préalablement à l'acquisition du bloc de contrôle à mettre en œuvre une garantie de cours pendant au moins 10 jours de bourse.

### *- Engagement d'actionnaire*

Conformément aux dispositions d'Alternext, Jaccar s'est engagé à ne céder de bloc de titres conduisant à l'acquisition, par des cessionnaires, agissant seuls ou de concert, de la majorité des droits de vote ou du capital qu'à la condition que lesdits cessionnaires prennent l'engagement de mettre en œuvre une garantie de cours.

### *- Clause statutaire transitoire*

Les statuts de CBo Territoria prévoient dans leur article 16 que « Les actionnaires s'engagent à respecter et faire respecter le présent article qui sera caduc au jour d'entrée en vigueur des dispositions légales instituant une garantie de cours applicable aux sociétés inscrites sur Alternext. Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert au sens de l'article L.233-10 du code de commerce, qui acquiert ou est convenu d'acquérir un bloc de titres lui conférant, compte tenu des titres ou des droits de vote qu'elle détient déjà, la majorité du capital ou des droits de vote de la société, est tenu de déposer un projet de garantie de cours.

L'acquéreur devra s'engager à se porter acquéreur sur le marché, pendant une durée de dix jours de négociation minimum, de tous les titres présentés à la vente au prix auquel la cession des titres a été ou doit être réalisée. Et seulement à ce cours ou à ce prix. »

### **Forme et mode d'inscription en compte des actions**

Conformément aux dispositions de l'article L.211-4 du Code monétaire et financier, les droits des titulaires des actions de la Société sont représentés par une inscription à leur nom :

- chez l'intermédiaire habilité de leur choix pour les titres au porteur,
- auprès de la Société ou d'un mandataire de celle-ci pour les titres inscrits sous la forme nominative pure, ou, s'ils le souhaitent, chez l'intermédiaire de leur choix et auprès de la Société ou d'un mandataire de celle-ci pour les titres inscrits sous la forme nominative administrée.

En outre, l'article 12 des statuts prévoit que « les actions sont inscrites au nominatif ou au porteur, au choix de l'actionnaire. Elles donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires.

La société est en droit de demander à tout moment, contre rémunération à sa charge, au dépositaire central, le nom, ou la dénomination, la nationalité, l'année de naissance ou l'année de constitution, et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires ainsi que la quantité de titres détenues par chacun d'eux, et le cas échéant les restrictions dont les titres peuvent être frappés ».

### **III - RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LA SOCIETE ET SON CAPITAL SOCIAL**

A la date d'enregistrement du présent Document d'information, CBo Territoria est une société anonyme dirigée par un Conseil d'administration dont la composition et le fonctionnement sont décrits dans ses statuts. Un résumé figure par ailleurs au chapitre VI du présent document intitulé GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET CONTROLE INTERNE.

Sauf indication contraire, la Société et son capital sont décrits dans le présent Document d'information tels qu'ils existeront après l'introduction en bourse de la Société.

#### **III.1 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LA SOCIETE**

Les stipulations ci-après décrivent les renseignements concernant la Société en vigueur à la date du présent Document d'information.

##### **III.1.1 Dénomination sociale (article 2 des statuts) et Siège social (article 4 des statuts)**

La Société est dénommée « CBo Territoria ».

Le siège social est fixé à Sainte-Marie, Cour de l'Usine, BP 105, La Mare, 97438 Sainte-Marie (La Réunion)

##### **III.1.2 Date de constitution (article 1 des statuts), forme juridique et législation applicable (article 1 des statuts) et durée de la Société (article 5 des statuts)**

La Société a été constituée sous forme de société par actions simplifiées aux termes d'un acte sous seing privé en date du 16 janvier 2004 à Saint-Denis (97400) La Réunion.

Elle a été transformée en société anonyme suivant décision des associés en date du 4 juin 2004 et est régie par les dispositions du Code de Commerce applicables à cette forme de société et par ses statuts.

La durée de la Société est fixée à 99 ans, à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, à savoir le 2 mars 2004. Elle expirera le 1<sup>er</sup> mars 2103 sauf prorogation ou dissolution anticipée.

##### **III.1.3 Objet social (article 3 des statuts)**

La Société a pour objet, en France et dans tous pays :

- la création, la propriété, l'acquisition, la vente, la prise à bail, la mise en valeur, l'exploitation, la gérance, la location, la régie, l'organisation et le financement de toutes affaires ou entreprises industrielles, commerciales, agricoles, mobilières ou immobilières ;
- la fabrication, le conditionnement, l'importation, l'exportation, la commission, la représentation, le transit, la consignation et le transport de tous produits, marchandises, objets et denrées de toute nature et de toute provenance ;
- la prise, l'acquisition, l'exploitation, la vente ou l'octroi de licence de tous brevets, marques de fabrique ;

- la prise d'intérêt par voie d'apport, fusion, participation, souscription d'actions, de parts ou d'obligations, ou de toute autre manière dans toutes entreprises ou sociétés se rattachant directement à l'objet social et, en général, dans toutes entreprises, commerces ou travaux pouvant apporter une clientèle à son activité sociale ou favoriser les affaires dans lesquelles elle aurait des intérêts ;
- toutes opérations de toute nature concernant tous biens immeubles, droits immobiliers ou autres pouvant donner vocation à la propriété et à la jouissance de biens immobiliers ;
- la négociation, l'achat, la vente, l'échange, la location ou sous-location, la prise à bail, la gestion, l'administration, la promotion et la commercialisation desdits biens et droits ;
- la construction, la division en vue de la vente ou de la location de tous immeubles bâtis ou non bâtis ;
- la réalisation de toutes opérations immobilières, d'aménagement, de lotissement, de promotion, de maîtrise d'ouvrages, de marchand de biens, d'agent immobilier, d'administrateur de biens et de syndic de copropriété ;
- toutes études et tous conseils pour son compte ou pour le compte de tous tiers concernant les activités ci-dessus ;
- et, d'une manière générale, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, agricoles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement à l'objet social dont les différents éléments viennent d'être précisés.

#### III.1.4 Registre du Commerce et des sociétés, code APE

La Société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 452 038 805 RCS Saint-Denis.

Le numéro SIRET de la Société est 452 038 805 00019.

Le code NAF de la Société est 741 J.

#### III.1.5 Consultation des documents sociaux

Les statuts, procès-verbaux et autres documents sociaux devant être mis à la disposition des actionnaires peuvent être consultés au siège social de la Société.

#### III.1.6 Exercice social (article 46 des statuts)

Chaque exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et clôture le 31 décembre de chaque année.

#### III.1.7 Affectation et répartition du bénéfice (article 48 des statuts) et modalités de paiement des dividendes (article 49 des statuts)

La différence entre les produits et les charges de l'exercice, après déduction des amortissements et des provisions, constitue le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Sur le bénéfice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve a atteint une somme égale au dixième du capital social. Il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et du prélèvement prévu ci-dessus et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice est à la disposition de l'assemblée générale qui, sur proposition du conseil d'administration, peut, en tout ou en partie, le reporter à nouveau, l'affecter à des fonds de réserve généraux ou spéciaux, ou le distribuer aux actionnaires à titre de dividende.

En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, le dividende est prélevé par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

L'écart de réévaluation n'est pas distribuable ; il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

L'assemblée a la faculté d'accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividende mis en distribution une option entre le paiement, en numéraire ou en actions, des dividendes ou des acomptes sur dividende.

L'assemblée générale a la faculté d'accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende en action dans les conditions légales ou en numéraire.

Les modalités de mise en paiement des dividendes en numéraires sont fixées par l'assemblée générale ou, à défaut, par le conseil d'administration.

La mise en paiement des dividendes en numéraire doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par autorisation de justice.

Toutefois, lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un commissaire aux comptes fait apparaître que la société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve, en application de la loi ou des statuts, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué des acomptes sur dividendes avant l'approbation des comptes de l'exercice. Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi défini.

La demande de paiement du dividende en actions doit intervenir dans un délai fixé par l'assemblée sans qu'il puisse être supérieur à trois mois à compter de celle-ci.

Aucune répétition de dividende ne peut être exigée des actionnaires sauf lorsque la distribution a été effectuée en violation des dispositions légales et que la société établit que les bénéficiaires avaient connaissance du caractère irrégulier de cette distribution au moment de celle-ci ou ne pouvaient l'ignorer compte tenu des circonstances. Le cas échéant, l'action en répétition est prescrite trois ans après la mise en paiement de ces dividendes.

Les dividendes non réclamés dans les cinq ans de leur mise en paiement sont prescrits.

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires pourra, sur proposition du conseil d'administration, décider que le paiement du dividende ait lieu en nature.

### III.1.8 Assemblées générales (articles 30-31 et 32 des statuts)

Les assemblées d'actionnaires sont qualifiées d'ordinaires, d'extraordinaires ou d'assemblées spéciales. Les assemblées extraordinaires sont celles appelées à délibérer sur toutes modifications des statuts. Les assemblées spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée pour statuer sur une modification des droits des actions de cette catégorie. Toutes les autres assemblées sont des assemblées ordinaires.

Les assemblées d'actionnaires sont convoquées par le conseil d'administration. A défaut, elles peuvent l'être par les personnes désignées par le Code de Commerce, notamment par le ou les commissaires aux comptes, par un mandataire désigné par le président du tribunal de commerce statuant en référé à la demande d'actionnaires représentant au moins 5 % du capital social ou, s'agissant d'une assemblée spéciale, le dixième des actions de la catégorie intéressée.

Les assemblées d'actionnaires sont réunies au siège social ou en tout autre lieu du même département.

Les assemblées sont convoquées par un avis inséré dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social. Cette insertion peut être remplacée par une convocation faite aux frais de la société par lettre simple ou recommandée adressée à chaque actionnaire.

Les titulaires d'actions depuis un mois au moins à la date de l'insertion de l'avis de convocation, si ce mode est utilisé, sont convoqués par lettre ordinaire ; ils peuvent demander à recevoir cette convocation par lettre recommandée, s'ils adressent à la société le montant des frais de recommandation.

Les mêmes droits appartiennent à tous les copropriétaires d'actions indivises inscrits à ce titre dans le délai prévu à l'alinéa précédent. En cas de démembrement de la propriété de l'action, ils appartiennent au titulaire du droit de vote.

Lorsqu'une assemblée n'a pu délibérer régulièrement, faute du quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les mêmes formes que la première et l'avis de convocation rappelle la date de celle-ci. Il en est de même pour la convocation d'une assemblée prorogée conformément au Code de commerce.

Le délai entre la date, soit de l'insertion contenant l'avis de convocation soit de l'envoi des lettres, et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

### III.1.9 Ordre du jour (article 33 des statuts)

L'ordre du jour de l'assemblée est arrêté par l'auteur de la convocation ou par l'ordonnance judiciaire désignant le mandataire chargé de la convoquer. Un ou plusieurs actionnaires représentant la quotité du capital fixée par les dispositions légales et réglementaires ont la faculté de requérir l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée.

Celle-ci ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation. Elle peut, toutefois, en toutes circonstances révoquer un ou plusieurs administrateurs et procéder à leur remplacement.

### III.1.10 Accès aux assemblées (articles 34 et 35 des statuts)

Tout actionnaire a le droit de participer aux assemblées générales ou de s'y faire représenter, quel que soit le nombre de ses actions, dès lors que ses titres sont libérés des versements exigibles et inscrits à son nom depuis cinq jours au moins avant la date de la réunion. Le conseil d'administration peut réduire ce délai par voie de mesure générale bénéficiant à tous les actionnaires.

En cas de démembrement de la propriété de l'action, le titulaire du droit de vote peut assister ou se faire représenter à l'assemblée sans préjudice du droit du nu-propiétaire de participer à toutes les assemblées générales. Les propriétaires d'actions indivises sont représentés comme il est dit à l'article 14 des statuts.

Tout actionnaire propriétaire d'actions d'une catégorie déterminée peut participer aux assemblées spéciales des actionnaires de cette catégorie, dans les conditions visées ci-dessus.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires qui participent à l'assemblée par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification et dont la nature et les conditions d'application sont déterminées par la réglementation en vigueur.

Tout actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire ou par son conjoint. Le mandat est donné pour une seule assemblée ; il peut l'être pour deux assemblées, l'une ordinaire, l'autre extraordinaire, si elles sont tenues le même jour ou dans un délai de quinze jours. Il vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire et dont il n'est tenu compte que s'il est reçu par la société trois jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Ce formulaire peut, le cas échéant, figurer sur le même document que la formule de procuration.

La société est tenue de joindre à toute formule de procuration et de vote par correspondance qu'elle adresse aux actionnaires les renseignements prévus par les textes en vigueur.

#### III.1.11 Feuille de présence, bureau, procès-verbaux (articles 36-38 et 39 des statuts)

L'assemblée est présidée par le président du conseil d'administration ou en son absence par un vice-président ou par l'administrateur provisoirement délégué dans les fonctions de président. A défaut elle élit elle-même son président. En cas de convocation par les commissaires aux comptes, par un mandataire de justice ou par les liquidateurs, l'assemblée est présidée par celui ou par l'un de ceux qui l'ont convoquée. Les deux membres de l'assemblée présents et acceptants qui disposent du plus grand nombre de voix remplissent les fonctions de scrutateurs. Le bureau ainsi constitué désigne un secrétaire de séance qui peut être pris en dehors des membres de l'assemblée.

A chaque assemblée, est tenue une feuille de présence dont les mentions sont déterminées par les textes en vigueur. Elle est émargée par les actionnaires présents et les mandataires et certifiée exacte par les membres du bureau. Elle est déposée au siège social et doit être communiquée à tout actionnaire le requérant.

Le bureau assure le fonctionnement de l'assemblée, mais ses décisions peuvent, à la demande de tout membre de l'assemblée, être soumises au vote souverain de l'assemblée elle-même.

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des actionnaires. Ses délibérations prises conformément aux dispositions du Code de commerce et aux statuts obligent tous les actionnaires, même les absents, dissidents ou incapables. Toutefois, dans le cas où des décisions de l'assemblée générale portent atteinte aux droits d'une catégorie d'actions, ces décisions ne deviennent définitives qu'après leur ratification par une assemblée spéciale des actionnaires dont les droits sont modifiés.

Les délibérations des assemblées sont constatées par des procès-verbaux établis dans les conditions prévues par les textes en vigueur. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés par le président du conseil d'administration, par l'administrateur provisoirement délégué dans les fonctions de président ou un administrateur exerçant les fonctions de directeur général. Ils peuvent être également certifiés par le secrétaire de l'assemblée. En cas de liquidation de la société, ils sont valablement certifiés par un seul liquidateur.

#### III.1.12 Assemblée générale ordinaire (articles 40 et 41 des statuts)

L'assemblée générale ordinaire prend toutes les décisions excédant les pouvoirs du conseil d'administration et qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Elle est réunie au moins une fois par an, dans les six mois de la clôture de l'exercice, pour statuer sur toutes les questions relatives aux comptes de l'exercice ; ce délai peut être prolongé à la demande du conseil d'administration par ordonnance du président du tribunal de commerce statuant sur requête.

L'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement, sur première convocation, que si les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés possèdent au moins le quart des actions ayant le droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis. Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés.

#### III.1.13 Assemblée générale extraordinaire (articles 42 et 43 des statuts)

L'assemblée générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions. Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sauf à l'occasion d'un regroupement d'actions régulièrement effectué ou pour la négociation de "rompus" en cas d'opérations telles que les augmentations ou réductions de capital. Elle ne peut non plus changer la nationalité de la société, sauf si le pays d'accueil a conclu avec la France une convention spéciale permettant d'acquérir sa nationalité et de transférer le siège social sur son territoire, et conservant à la société sa personnalité juridique.

Par dérogation à la compétence exclusive de l'assemblée extraordinaire pour toutes modifications des statuts, les modifications aux clauses relatives au montant du capital social et au nombre des actions qui le représentent, dans la mesure où ces modifications correspondent matériellement au résultat d'une augmentation, d'une réduction ou d'un amortissement du capital, peuvent être apportées par le conseil d'administration.

Sous réserve des dérogations prévues pour certaines augmentations du capital et pour les transformations, l'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le tiers et, sur deuxième convocation, le quart des actions ayant le droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée. Sous ces mêmes réserves, elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés.

Lorsque l'assemblée délibère sur l'approbation d'un apport en nature ou l'octroi d'un avantage particulier, les quorum et majorité ne sont calculés qu'après déduction des actions de l'apporteur ou du bénéficiaire qui n'ont voix délibérative ni pour eux-mêmes ni comme mandataires.

#### III.1.14 Assemblées spéciales (articles 44 des statuts)

Les assemblées spéciales ne délibèrent valablement que si les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés possèdent au moins sur première convocation la moitié et sur deuxième convocation le quart des actions ayant le droit de vote et dont il est envisagé de modifier les droits. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée. Ces assemblées statuent à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés.

#### III.1.15 Droits de vote (article 37 des statuts)

Le droit de vote attaché aux actions de capital ou de jouissance est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix.

Les votes s'expriment soit à main levée soit par appel nominal. Il ne peut être procédé à un scrutin secret dont l'assemblée fixera alors les modalités qu'à la demande de membres représentant, par eux-mêmes ou comme mandataires, la majorité requise pour le vote de la résolution en cause.

La société ne peut valablement voter avec des actions achetées par elle. Sont en outre privées du droit de vote, notamment : les actions non libérées des versements exigibles, les actions des souscripteurs éventuels dans les assemblées appelées à statuer sur la suppression du droit préférentiel de souscription et les actions de l'intéressé dans la procédure prévue à l'article 27 des statuts.

#### III.1.16 Clause transitoire relative aux personnes acquérant un bloc de titres leur conférant la majorité du capital ou des droits de vote

Les actionnaires s'engagent à respecter et faire respecter le présent article qui sera caduc au jour d'entrée en vigueur des dispositions légales instituant une garantie de cours applicable aux sociétés inscrites sur Alternext. Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert au sens de l'article L.233-10 du code de commerce, qui acquiert ou est convenu d'acquérir un bloc de titres lui conférant, compte tenu des titres ou des droits de vote qu'elle détient déjà, la majorité du capital ou des droits de vote de la société, est tenue de déposer un projet de garantie de cours.

L'acquéreur devra s'engager à se porter acquéreur sur le marché, pendant une durée de dix jours de négociation minimum, de tous les titres présentés à la vente au prix auquel la cession des titres a été ou doit être réalisée. Et seulement à ce cours ou à ce prix.



### III.1.17 Seuils statutaires (article 13 des statuts)

Sous réserve des dispositions de l'article 16, les actions sont librement négociables.

Les actions sont par ailleurs librement négociables dès leur émission selon les modalités prévues par la loi.

Elles demeurent négociables après dissolution de la société et jusqu'à la clôture de la liquidation.

Toute personne physique ou personne morale agissant seule ou de concert détenant des titres de capital au porteur inscrit en compte chez un intermédiaire habilité et qui vient à posséder un nombre d'actions représentant plus du vingtième, du dixième, du cinquième, du tiers, de la moitié ou des tiers du capital ou des droits de vote informe la société dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement du seuil de participation, du nombre total d'actions ou de droit de vote qu'elle possède. Ces informations sont également transmises, dans les mêmes délais et conditions, lorsque la participation au capital devient inférieure aux seuils ci-dessus visés.

En outre, aux termes des statuts de la société, toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert, qui vient à posséder, directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'une ou plusieurs personnes morales qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de Commerce, un nombre d'actions représentant plus de 5 % du capital social et/ou des droits de vote de la société puis, au-delà, toute tranche supplémentaire de 1 % du capital social et/ou des droits de vote de la société, y compris au-delà des seuils de déclarations prévus par les dispositions légales et réglementaires, devra en informer la société par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement de seuil, en indiquant notamment la part du capital et des droits de vote qu'elle possède ainsi que les titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital et les droits de vote qui sont potentiellement attachés. Ces informations sont également transmises à la société, dans les mêmes délais et conditions, lorsque la participation devient inférieure aux seuils visés ci-dessus.

### III.1.18 Forme des actions (article 12 des statuts)

Les actions sont inscrites au nominatif ou au porteur, au choix de l'actionnaire. Elles donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires.

La société est en droit de demander à tout moment, contre rémunération à sa charge, au dépositaire central, le nom, ou la dénomination, la nationalité, l'année de naissance ou l'année de constitution, et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires ainsi que la quantité de titres détenues par chacun d'eux, et le cas échéant les restrictions dont les titres peuvent être frappés.

## III.2 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LE CAPITAL

### III.2.1 Capital social

Le capital social est composé de 24 662 000 actions de 1,32 euro de valeur nominale et s'élève à 32 553 840 euros.

### III.2.2 Détention par la Société de ses propres actions

Néant

III.2.3 Capital autorisé mais non émis - Point sur l'utilisation des autorisations globales puis individuelles consenties au Conseil d'administration

A ce jour, plus aucune délégation n'est en cours. Aucun titre n'a été émis par la société dans le cadre d'une délégation de compétence.

III.2.4 Titres non représentatifs du capital

Néant

III.2.5 Autres titres, bons ou options donnant accès au capital

Néant.

III.2.6 Evolution du capital social depuis la constitution de la Société et jusqu'à mars 2005

Date de réalisation	Nature de l'opération	Montant des variations (euros)	Capital social après opérations (euros)	Nombre d'actions créées	Montant nominal (euros)	Prime d'émission ou de fusion (euros)	Nombre cumulé d'actions	Valeur Nominale (euros)
16 janvier 2004	Constitution de la Sté	50 000	50 000	10 000	5	0	10 000	5
4 juin 2004	Transformation en SA	0	50 000	50 000	1	0	50 000	1
22 novembre 2004	Augmentation de capital en numéraire	16 000	66 000	0	1,32	0	50 000	1,32
16 décembre 2004	Apport partiel d'actif	24 612 000	32 553 840	24 612 000	1,32	0	24 662 000	1,32

### III.3. REPARTITION ACTUELLE DU CAPITAL

III.3.1 Évolution de l'actionnariat de la Société depuis sa constitution

A sa constitution, le capital de la Société était entièrement détenu par Groupe Bourbon

III.3.1.1 Répartition du capital social de la Société à l'issue de la transformation de la Société en SA le 4 juin 2004

Actionnaires	% capital
Jaccar	88 %
Autres (6 actionnaires, 1 000 actions chacun)	12 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>

III.3.1.2 Répartition du capital social de la Société à la suite de l'Assemblée générale extraordinaire du 16 décembre 2004.

Actionnaires	% capital
Groupe Bourbon	99,80 %
Jaccar	0,18 %
Autres (6 actionnaires, 1 000 actions chacun)	0,02 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>

III.3.1.3. Répartition du capital après distribution aux actionnaires de Groupe Bourbon des actions CBo Territoria détenues par Groupe Bourbon

Actionnaires	% capital	% droits de vote
Jaccar	20 %	20 %
Public	80 %	80 %
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100 %</b>

### III.3.2 Pacte d'actionnaires

Néant

### III.3.3 Nantissement

#### III.3.3.1 Nantissement des actions

Néant

#### III.3.3.2 Nantissement des actifs

A l'exception de l'immeuble situé sur la Commune de Sainte-Marie, lieudit « La Mare », propriété de la SCI Cour de La Mare, faisant l'objet d'une hypothèque au profit de la Banque Française Commerciale Océan Indien pour 2.200.000 euros et de la promesse d'hypothèque donnée en faveur de la BNPI (immeuble bâti à La Mare, Sainte-Marie), dont l'encours du crédit est de 260 000 euros en février 2005, aucun actif apporté par Groupe Bourbon à la Société dans le cadre de l'apport partiel d'actifs en date du 16 décembre 2004 ne fait l'objet d'une sûreté de quelque nature que ce soit.

### III.3.4 Engagement au regard de la conservation ou du transfert des titres

Jaccar détient 4 924 866 actions Groupe Bourbon soit 20,01 % du capital, les administrateurs de Groupe Bourbon 108 191 actions soit 0,44 % du capital de Groupe Bourbon. L'engagement de ces personnes porte sur la conservation pendant un minimum de 3 ans des titres Groupe Bourbon détenus au jour de l'apport partiel d'actifs de Groupe Bourbon à la Société, le 16 décembre 2004, ainsi que les titres de la société CBo Territoria attribués prévu à l'article 115 du CGI, soit respectivement : 19,97 % et 0,4 % du capital de la Société.

Conformément aux dispositions d'Alternext, Jaccar s'est engagé à ne céder de bloc de titres conduisant à l'acquisition, par des cessionnaires, agissant seuls ou de concert, de la majorité des droits de vote ou du capital qu'à la condition que lesdits cessionnaires prennent l'engagement de mettre en œuvre une garantie de cours.

## III.4. MARCHE DES TITRES DE LA SOCIETE

A la date du présent Document d'information, les actions de la Société ne sont admises aux négociations sur aucun marché français ou étranger.

## III.5. DIVIDENDES ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION

### III.5.1 Dividendes versés au cours des exercices précédents

Néant

### III.5.2 Politique en matière de distribution de dividendes

La distribution de dividendes dépendra des résultats à venir de la Société et de la réglementation liée au régime SIIC lorsque CBo Territoria aura opté pour ce statut.

## IV - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

### IV.1. PRESENTATION DE LA SOCIETE

La Société a été créée dans l'objectif de :

- opter à terme au régime des sociétés d'investissement immobilier cotées sur un marché réglementé, à partir d'un patrimoine foncier propre, qui constitue le support pour réaliser des programmes immobiliers dans l'Ile de La Réunion (DOM) en logements, locaux commerciaux et industriels ou autres,
- développer, dans un second temps, l'activité sur la zone Océan Indien où Groupe Bourbon est déjà présent.

#### IV.1.1 Historique

Groupe Bourbon, qui trouve son origine dans l'industrie sucrière de l'île de La Réunion, détenait un patrimoine foncier de plus de 3 000 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 Groupe 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 œuvre d'un programme de construction de logements et de locaux d'activités destinés à la location, pour un total de 400 millions d'euros pendant la période 2005 – 2011.

La focalisation de Groupe 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 et opérera à terme pour le statut de société d'investissement immobilier cotée (S.I.I.C).

La Société a été créée le 16 janvier 2004 à l'Ile de La Réunion (France), avec un capital de 50 000 euros, en vue de se voir apporter la branche complète et autonome d'activité foncière et immobilière de Groupe Bourbon.

Par décision de l'Assemblée Générale du 16 décembre 2004, Groupe 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 Groupe Bourbon. De ce fait, la même Assemblée de Groupe Bourbon a décidé la distribution des titres reçus en rémunération de son apport aux actionnaires du Groupe Bourbon à raison d'une action de la Société pour une action Groupe Bourbon.

Afin de donner aux actionnaires de Groupe 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.

## RAPPEL

Groupe Bourbon a été introduit en Bourse en Octobre 1998. Cette société était alors présente dans trois métiers : l'Agroalimentaire, la Distribution et le Maritime.

La stratégie de création de valeur voulue par Groupe Bourbon a conduit à la cession des activités agroalimentaires et de distribution de détail aux termes d'accords intervenus en 2001.

Depuis cette date, Groupe Bourbon a progressivement focalisé son portefeuille d'activité sur les Services Maritimes dans lesquels elle a investi massivement dans le but d'acquérir une position de leadership mondial dans les Services Maritimes à l'Offshore Pétrolier.

Dans la poursuite de cette stratégie, cette focalisation a conduit à l'externalisation du patrimoine foncier et immobilier de Groupe Bourbon au sein d'une nouvelle société, CBo Territoria, et à la distribution des actions correspondantes directement à tous les actionnaires de Groupe Bourbon.

Au terme de cette opération, il n'y aura plus aucun lien de capital entre Groupe Bourbon et CBo Territoria.

### IV.1.2 Organisation

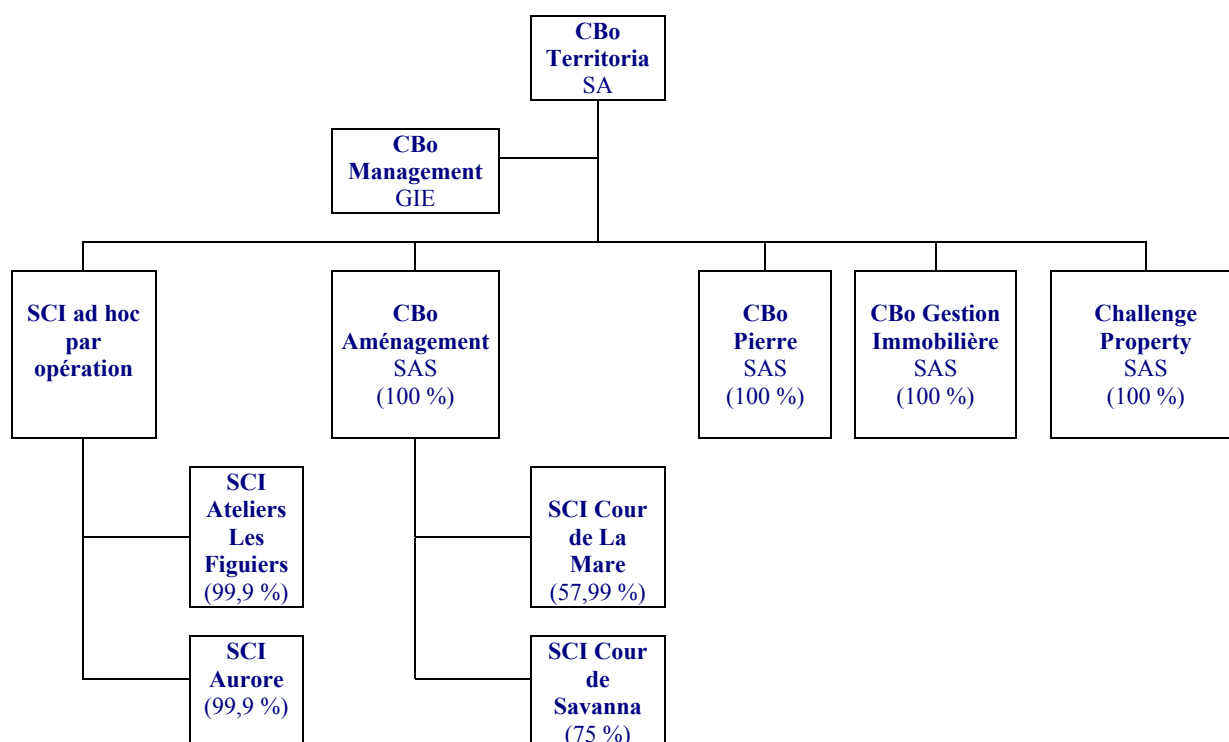
#### IV.1.2.1 Valorisation des actifs apportés

L'apport d'actifs à CBo Territoria pour une valeur nette de 32,5 millions d'euros se décompose de la façon suivante :

<b>APPORT</b>	<b>Meuros</b>
biens fonciers	26,5
titres de participation dans CBo Aménagement et CBo Pierre	3,3
biens immobiliers	2,9
biens matériels et mobiliers	0,1
dettes	- 0,3

#### IV.1.2.2 Organigramme

##### Organigramme



- CBo Territoria :** Société propriétaire des actifs provenant de l'apport partiel d'actif de Groupe Bourbon : foncier, immobilier et portefeuille de participations.
- CBo Management :** Groupement d'Intérêt Economique en cours de constitution composé de CBo Territoria, CBo Aménagement, CBo Pierre et CBo Gestion Immobilière et regroupant les moyens de direction générale et les directions fonctionnelles support (finance, juridique, ressources humaines, ...).
- CBo Aménagement : (ex-SDI)** Société responsable des négociations foncières avec les collectivités locales, des ventes de terrains nus, de l'aménagement des terrains en vue de les vendre à des promoteurs.
- CBo Pierre : (ex-Bourbon Pierre)** Société assurant les programmes de construction et la maîtrise d'ouvrage déléguée correspondante.
- CBo Gestion Immobilière : (ex-CBo Gestion)** Société assurant la commercialisation déléguée correspondante des immeubles, de la gestion des locations et de l'entretien des immeubles.
- Challenge Property :** Société destinée à animer les opérations immobilières de CBo Territoria en dehors de La Réunion. A la date du présent Document d'information, et du fait de l'absence de telles opérations, cette société n'est pas active.

## IV.2. LA REPONSE DE CBo Territoria A LA PROBLEMATIQUE FONCIERE DE LA REUNION

La Réunion est un département français de l'océan Indien bénéficiant d'un développement important similaire à celui des pays émergents. La croissance vigoureuse de la population réunionnaise s'accompagne d'une nécessité de construction de près de 9 000 logements par an. Une telle demande n'est pas totalement satisfaite par les seuls acteurs actuellement présents sur l'île.

Le département de La Réunion se caractérise, en matière de logements, par :

- l'état de pénurie de foncier aménagé permettant la croissance de l'offre de logements et de locaux d'activités,
- le déficit de programmes de logements de catégorie intermédiaire,
- la quasi absence d'offre privée en matière de lotissements d'activités,
- un ensemble d'offres concurrentes handicapées par la non maîtrise du foncier.

### IV.2.1 La problématique du foncier

L'île de La Réunion s'étend sur une surface de 2 550 km<sup>2</sup> soit environ la moitié d'un département français pour une population de 50% supérieure à la population moyenne d'un même département. Près de 60 % de cette surface est constituée d'espaces naturels inaccessibles. Les zones d'habitat, comme les zones d'activité économiques et les espaces agricoles se concentrent donc essentiellement sur les « espaces littoraux » et les « premières pentes », où se situent notamment les réserves foncières de CBo Territoria. La pression foncière liée aux besoins de développement est donc accrue par les conflits d'affectation des sols entre l'habitat, les équipements publics (routes par exemple), l'activité économique, l'agriculture et la préservation des sites ou espaces sensibles comme le lagon.

À l'échelle de La Réunion, la Société dispose d'un patrimoine foncier important et unique (3 600 hectares dont 211 hectares sont immédiatement urbanisables) (cf tableau « Etat du patrimoine foncier CBo Territoria (16 décembre 2004) » dans la partie IV.3.1.1 Un capital foncier).

Ses terrains sont situés à l'intérieur même et à la périphérie des zones urbaines ou touristiques les plus porteuses (Saint-Paul, Saint-Gilles, Saint-Leu, Saint-Pierre et Petite Ile), et très souvent à des endroits stratégiques où il n'existe que peu d'autres terrains disponibles pour la construction.

### IV.2.2 Les besoins en logements

Avec 753 000 habitants recensés (source INSEE) au 1er janvier 2003, dont la moitié de moins de vingt-cinq ans, la population de l'île devrait atteindre environ un million d'habitants en 2020.

Un phénomène de décohabitation (réduction de la taille moyenne des ménages), provenant d'une évolution des comportements familiaux sur l'île de La Réunion, accroît les besoins de logements.

9 000 logements par an ont été construits au cours de ces quinze dernières années et ce rythme devra être maintenu sur les quinze prochaines années.

La recherche d'un aménagement équilibré du territoire impose une densification des zones urbaines existantes et à venir. Le SAR (Schéma d'Aménagement Régional) de La Réunion a retenu une densité minimale de 30 logements par hectare y compris les équipements publics.

CBo Territoria s'inscrit dans ce schéma et projette de construire en moyenne 300 logements par an sur les prochaines années, soit seulement 3 % des besoins anticipés.

Dans ce contexte, CBo Territoria, qui dispose d'un foncier important à des emplacements stratégiques souhaite valoriser de façon raisonnable ce foncier en proposant une offre diversifiée répondant aux besoins des Réunionnais.

#### IV.2.3 Les besoins en termes économique et commercial

Un rapport établi en juin 2004 pour le compte de la région de La Réunion par l'AGORAH (AGence pour l'Observation de La Réunion, l'Aménagement et l'Habitat) dresse le constat d'une pénurie en locaux et espaces disponibles pour des activités professionnelles et commerciales.

En effet, bien que le taux de chômage reste élevé à La Réunion, plus de 3 000 emplois nets sont actuellement créés par an. Ce rapport insiste sur la nécessité de développer des zones d'activités sur l'ensemble des « micro régions », et en particulier au sud et à l'ouest, le long de la future « route des Tamarins » prévue pour les prochaines années (voie d'évitement des communes balnéaires de l'ouest de La Réunion en cours de construction). CBo Territoria, dont les terrains ont été expropriés pour le passage de cette nouvelle route, y conserve d'importantes réserves foncières. Le développement, à venir et attendu autour de ce nouvel axe, est important et s'étalera sur plusieurs dizaines d'années.

Le projet de CBo Territoria consiste en des montages d'opérations d'aménagement de qualité notamment sous forme de ZAC.

Il sera également possible de réaliser sur ses propres terrains ou sur des terrains acquis des locaux d'activité au bénéfice de tiers utilisateurs qui préféreront payer un loyer plutôt que d'être propriétaire.

Ces opérations se situeront notamment sur la commune de Sainte-Marie caractérisée par une concentration d'emplois plus forte que sur le reste de l'île. A titre d'exemple, un protocole de partenariat a été d'ores et déjà signé avec la CINOR (Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion) et la Caisse des Dépôts et Consignations en vue de la valorisation du site de «La Mare», ancien site historique industriel de Groupe Bourbon où se réalise actuellement un programme de 5 750 m<sup>2</sup> de bureaux.

CBo Territoria intervient également dans la réalisation d'hôtels, de résidences hôtelières et résidences pour personnes âgées. Les murs seront systématiquement loués à un tiers qui en assurera l'exploitation complète.

#### IV.2.4 La concurrence

Sur 9 000 logements construits annuellement à l'île de La Réunion, CBo Territoria projette la construction de 300 logements environ, dans les zones où il maîtrise déjà le foncier. Les logements construits par CBo Territoria entrent dans le cadre de la loi de défiscalisation qui bénéficie chaque année à environ 1 500 logements. La part de marché de CBo Territoria serait ainsi de 20 %.

##### *IV.2.4.1 les acteurs publics*

Les sociétés d'économie mixte locales sont des acteurs importants du logement. Il s'agit de la SIDR, la SHLMR, la SEMADER, la SODIAC, la SEDRE, la SEMAC, la SODEGIS et le SEMPRO.

Elles construisent près de 2 000 logements locatifs sociaux par an et réalisent ponctuellement quelques programmes immobiliers de défiscalisation (secteur libre). CBo Territoria ne réalisera pas de logements sociaux.

##### *IV.2.4.2 les acteurs privés*

Le groupe sucrier et industriel « Quartier Français » dispose également d'un patrimoine foncier historique conséquent et comparable (environ 1 100 hectares dont 100 hectares constructibles).

Son foncier se situe principalement sur les communes de Saint-Benoît et Sainte-Suzanne dans l'est de l'île et Saint-Louis dans le sud. Il y a donc plus de complémentarité en termes de territoire que de concurrence. Sa politique semble privilégier la promotion-vente à la constitution d'un patrimoine immobilier.

Un certain nombre de promoteurs privés réalisent des programmes de logements résidentiels collectifs de plus de 100 logements par an : les Bâisseurs de Bourbon, SPAG, la SOBEFI, HADIMMO, JCA promotion, le Groupe Apavou. Les promoteurs ne constituent pas de patrimoine propre, ils vendent la totalité des programmes à des investisseurs privés.

Le solde des programmes de logements en défiscalisation est réalisé par un nombre plus atomisé de promoteurs privés ou particuliers sur des programmes de moindre importance.



Le Groupe Apavou est la seule société patrimoniale disposant de plus de 2 000 logements. Ce groupe, issu d'une société de construction, ne réalise plus aujourd'hui que des opérations de promotion, son patrimoine ayant été construit massivement dans les années 1970-1980.

La structure foncière de CBo Territoria se caractérise par des unités foncières importantes (plusieurs dizaines à plusieurs centaines d'hectares sur chaque site). Elle lui confère donc un quasi contrôle de la construction sur ces zones.

Les promoteurs privés ne disposant pas de patrimoine foncier propre seront désormais contraints de prospecter du foncier auprès de propriétaires privés ou publics sur d'autres secteurs géographiques que ceux détenus par CBo Territoria.

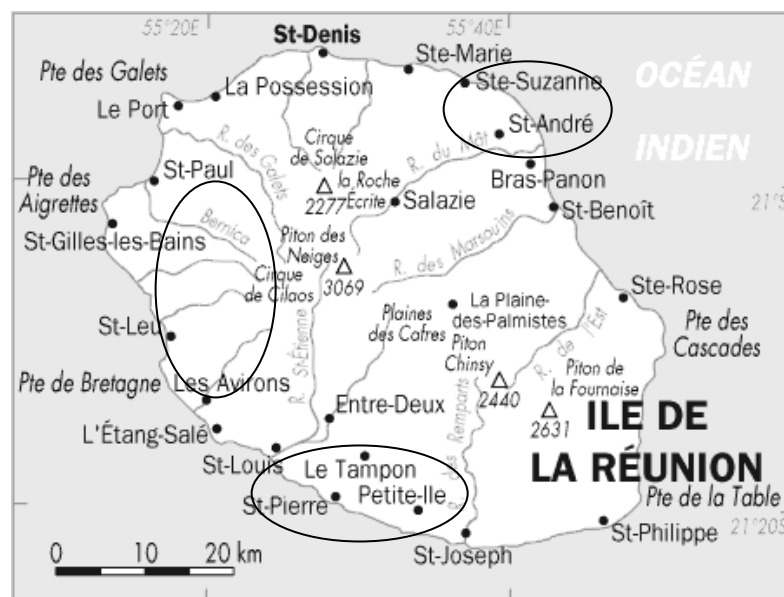
En conclusion, dans les zones géographiques où CBo Territoria est présent, il n'existe pas de concurrence significative.

### IV.3. STRATEGIE DE CBo Territoria

#### IV.3.1 Les atouts

##### IV.3.1.1 Un capital foncier

À l'échelle de La Réunion, la Société dispose d'un patrimoine foncier important et unique (3 600 hectares dont 211 hectares sont immédiatement urbanisables)



Suite aux opérations d'apport effectuées par Groupe Bourbon en décembre 2004, la Société est devenue propriétaire d'actifs foncier et immobilier visés à l'annexe du Traité d'apport. Le transfert de propriété de chacun de ces actifs à CBo Territoria a fait l'objet d'une publicité auprès de la Conservation des Hypothèques. Le Récépissé du dépôt au bureau des hypothèques de Saint-Denis, de l'acte de dépôt au rang des minutes du traité d'apport, ne mentionne aucun rejet de la formalité au jour du dépôt (2 mars 2005).

La valeur du foncier varie suivant les classements dont il bénéficie au titre des différents règlements d'urbanisme. Le tableau suivant présente, par commune et par classement dans les documents d'urbanisme des villes, le patrimoine apporté à CBo Territoria par Groupe Bourbon ainsi que les valeurs d'apports correspondantes.

### Etat du Patrimoine Foncier CBo Territoria (16 décembre 2004)

<i>en Ha</i>	ND	NC	NB	NA	NAU	U	Voiries	Totaux	Valorisation (euros)
Petite Ile	18,6	5,8	0,03	0	0,03	0,05	0	24,5	75 236
Saint-Leu	166,8	218,6	7	33,4	7,5	7,1	4,3	444,7	5 504 847
Sainte-Marie	593,7	505,3	0	0,3	7,7	4,2	1,3	1 112,5	5 506 106
Saint-André	0	2,2	0	0	0	0	0	2,2	15 400
Saint-Paul	997,7	755,6	0	97,9	1,1	13,2	11,6	1 877,1	12 898 095
Saint-Pierre	13,7	20,6	0	23,4	1,8	2,4	1,7	63,6	1 751 830
Sainte-Suzanne	22,4	59,5	0	3	0	1,1	0,3	86,3	705 326
<b>Total</b>	<b>1 812,90</b>	<b>1 567,60</b>	<b>7,03</b>	<b>158,00</b>	<b>18,13</b>	<b>28,05</b>	<b>19,20</b>	<b>3 610,9</b>	<b>26 456 840</b>
Valorisation (euros)	2 332 940	10 973 200	632 700	7 900 000	1 813 000	2 805 000	0	26 456 840	

ND : espaces naturels à protéger (0,13 euro/m<sup>2</sup>)

NC : espaces naturels agricoles à protéger (0,7 euro/m<sup>2</sup>)

NB : espaces naturels d'urbanisation - occupés par des anciens colons (9 euros/m<sup>2</sup>)

NA : espaces naturels réservés à l'urbanisation future (5 euros/m<sup>2</sup>)

NAU : espaces naturels urbanisables avec opération d'aménagement (10 euros/m<sup>2</sup>)

U : zones urbaines à savoir UA, UB, UC, UD et UE (10 euros/m<sup>2</sup>) - occupées par des anciens colons

U : zones urbaines à savoir UA, UB, UC, UD et UE (10 euros/m<sup>2</sup>)

Voiries : voies d'accès aux lotissements et espaces verts (0 euro/m<sup>2</sup>)

Le projet CBo Territoria, tel qu'il est présenté dans le plan 2005-2011, utilisera seulement 160 hectares environ. Sur cette période, une partie des terrains actuellement non constructibles (3 300 hectares environ) devrait être classée constructibles (autour d'une centaine d'hectares sans doute).

Bien que CBo Territoria dispose d'une réserve foncière importante, elle saura acquérir de nouveaux terrains (constructibles ou non), lorsqu'elle les considèrera stratégiques et nécessaires, afin d'optimiser son potentiel de réalisations et gérer au mieux son « stock de terrains », dans un objectif de long terme.

Forte de ses actifs fonciers, CBo Territoria interviendra dans le domaine du logement (intermédiaire et libre), et dans celui de l'immobilier d'activités (bureaux, locaux d'activités, commerces, etc....).

Le programme d'investissements retenu pour établir le « business model » sur la période 2005-2011 devrait être de l'ordre de 400 millions d'euros (270 millions d'euros d'investissements dans le logement, le solde en bureaux et locaux d'activités).

Pour répondre à la demande en matière de logements et de locaux d'activités, la maîtrise des terrains est clairement le facteur-clé de succès.

#### IV.3.1.2 Une expérience reconnue

L'expérience acquise par CBo Aménagement (ex-SDI) au sein de Groupe Bourbon, alliée à une équipe de professionnels maîtrisant les données du marché réunionnais, assurent CBo Territoria d'une continuité d'activités dans une dynamique de développement renouvelée et accélérée. Les connaissances et relations liées avec les différentes autorités compétentes et le partenariat actif établi avec les collectivités confortent CBo Territoria dans ses différentes options.

#### *IV.3.1.3 Un acteur responsable*

La démarche de CBo Territoria, tant en aménagement qu'en promotion ou gestion immobilière, s'inscrit dans une volonté et une attention particulière portée en faveur de la protection de l'environnement, du respect du paysage dans un esprit de développement durable, équilibré et citoyen. A ce titre, notamment, CBo Territoria veillera à maintenir les équilibres entre les terrains utilisés pour l'agriculture et notamment la production de canne à sucre – ce qui était l'activité de Groupe Bourbon il n'y a pas si longtemps – et ceux qui sont nécessaires à la vie des Réunionnais et aux infrastructures dans l'île.

#### *IV.3.2 Objectifs du plan d'investissement 2005-2011*

Au cours du plan à 7 ans s'étendant sur la période 2005-2011, CBo Territoria développera les quatre activités suivantes :

- Gestion foncière,
- Aménagement et commercialisation de droits à construire,
- Promotion immobilière,
- Gestion de patrimoine locatif.

L'objectif de CBo Territoria est de maintenir dans le temps le potentiel de valeur de ses réserves foncières, de constituer un patrimoine immobilier locatif au prix de revient d'environ 400 millions d'euros pendant les 7 prochaines années, tout en vendant des terrains nus ou viabilisés à des tiers (collectivités locales, autres promoteurs, acquéreurs individuels, ...).

#### *IV.3.2.1 Les réponses dans l'aménagement*

Comme par le passé, CBo Aménagement réalisera la viabilisation des parcelles à construire en collectif ou en lots individuels. La majorité des droits à construire seront conservés au profit des promotions réalisées par CBo Pierre pour le compte de CBo Territoria ou pour le compte de tiers. CBo Aménagement pourra également céder des terrains nus ou viabilisés à des tiers en fonction du marché et des choix de conservation opérés par CBo Territoria.

Au-delà de simples projets immobiliers, la politique d'aménagement de CBo Territoria vise à aménager des quartiers, des lieux de vie complets, ouverts à tous, inscrits dans la durée et l'évolution de la Société. Ainsi CBo Aménagement créera les conditions d'un développement harmonieux et équilibré : équipements publics, qualité des espaces publics, aménagements de parking, espaces verts, etc.

La Société peut être conduite à participer aux réflexions qui sont menées par diverses collectivités pour faire évoluer leurs documents d'urbanisme en vue de répondre aux besoins de terrains pour la réalisation d'équipements publics.

Ces besoins concernent aussi bien les ouvrages d'infrastructures (routes, réseaux, etc..) que de superstructures (groupes scolaires, collèges, lycées, .. et aussi les logements sociaux).

Ces travaux conduisent, par ailleurs, à une évolution des droits à construire pour les nécessaires programmes de constructions répondant aux besoins en habitat non social et liés au développement des activités économiques.

En tout état de cause, ceci s'effectue dans le strict respect des règles d'urbanisme applicables sur le territoire et qui peuvent se décliner comme suit :

#### - Schéma d'Aménagement Régional (SAR)

Ce schéma définit les grandes orientations en matière de gestion des sols pour l'ensemble de l'île.

Le SAR est élaboré par le Conseil Régional et se doit d'être conforme aux lois françaises (lois littoral, montagne, urbanisme, etc...)

Le SAR actuel a été approuvé en 1996 et vient d'être mis en révision. L'approbation du prochain document par décret du Conseil d'Etat ne devrait pas intervenir avant 2007/2008.

- Schéma de COhérence Territoriale (SCOT)

Le SCOT est un document d'urbanisme élaboré par les communautés d'agglomération. Il fixe les règles générales de planification urbaine (zones urbaines, zones d'activités, espaces agricoles, espaces naturels, etc...) et doit être conforme au SAR.

Sur les cinq communautés d'agglomération, l'intervention de CBo Territoria est essentiellement concentrée sur les territoires du nord (CINOR), de l'ouest (TCO) et du sud (CIVIS).

- Plans Locaux d'Urbanisme (PLU anciennement POS)

Il s'agit des documents d'urbanisme élaborés par chaque commune qui déterminent de façon précise les règles d'urbanisme de tous les terrains. Ces documents doivent nécessairement être compatibles avec le SAR et le SCOT.

Ils permettent de délivrer les permis de construire pour les secteurs autorisés.

Sur l'ensemble des communes où CBo Territoria intervient, les PLU sont en cours de révision, ce qui entraînera une évolution probable des règles d'urbanisme pour certains terrains.

On comprend aisément l'importance de l'évolution des classements de chaque terrain sur la valeur du patrimoine foncier de CBo Territoria.

*IV.3.2.2 Les réponses dans la promotion immobilière*

En matière d'immobilier, CBo Pierre s'attache à répondre aux besoins du marché spécifiques à chaque zone, notamment à travers une exigence de qualité dans la définition des programmes de constructions, la réalisation des bâtiments, le choix des matériaux, le traitement des espaces publics et des aménagements privatifs (espaces verts, éclairage, sécurité, ...), l'optimisation des économies d'énergie, et surtout les services aux locataires (entretien, réparations, maintenance, services de proximité). Une Charte Qualité est en cours d'élaboration. L'ensemble des collaborateurs et partenaires de CBo Territoria s'engageront à la respecter.

CBo Pierre fera construire des logements et des locaux d'activité (bureaux, commerces, activités diverses, ...) sur les terrains viabilisés par CBo Aménagement ou, de façon plus marginale, sur des terrains acquis auprès de tiers, en vue de les conserver en patrimoine.

Le programme prévisionnel d'investissements pendant la période 2005-2011 est résumé dans le tableau suivant :

Année Livraison	Logement intermédiaire	Surfaces de bureaux	Locaux d'activité
2005	76 log	5 590 m <sup>2</sup>	1 200 m <sup>2</sup>
2006	240 log	4 900 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
2007	340 log	7 950 m <sup>2</sup>	9 740 m <sup>2</sup>
2008	330 log	12 000 m <sup>2</sup>	2 000 m <sup>2</sup>
2009	300 log	4 500 m <sup>2</sup>	9 000 m <sup>2</sup>
2010	300 log	2 500 m <sup>2</sup>	2 000 m <sup>2</sup>
2011	300 log	6 500 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>1 886 log</b>	<b>43 940 m<sup>2</sup></b>	<b>23 940 m<sup>2</sup></b>

La réalisation de ce programme nécessitera environ 160 hectares de terrains constructibles à comparer aux 211 hectares aujourd'hui disponibles et constructibles dont dispose CBo Territoria.

#### IV.3.2.2.1 Logements

Le projet consiste à se positionner sur le logement intermédiaire et sur le secteur libre :

##### a) logement intermédiaire :

- le logement intermédiaire social défiscalisable (PLS), avec un niveau de loyer autour de 8,50 euros par m<sup>2</sup> et un plafond de ressources égal à celui du logement social plus 30%,
- le logement intermédiaire défiscalisable avec des loyers plafonnés à 10,75 euros par m<sup>2</sup> et un plafond de ressources des locataires fixé aujourd'hui à plus de deux fois le plafond de ressources du logement social.

##### b) logement libre : le logement libre défiscalisable sans plafond de loyer ni de ressources

Aujourd'hui, l'offre de logement social à La Réunion est inférieure aux besoins en raison de l'insuffisance des moyens de financement d'origine publique. Certaines familles disposant de revenus qui leur permettraient d'accéder à des logements de type intermédiaire restent dans le parc social, faute d'une offre alternative dans le logement intermédiaire.

CBo Territoria dispose des terrains adaptés en termes de localisation et les aides apportées par la défiscalisation permettent de réaliser ces logements intermédiaires dans des conditions de rentabilité satisfaisante.

Par ailleurs, dans le haut de gamme du marché libre, les terrains que possède CBo Territoria dans la zone de Saint-Gilles - Saint-Leu sont uniques, pratiquement sans concurrence et très convoités.

Les opérations se répartissent par ordre d'importance entre :

- l'ouest dans la zone balnéaire et touristique de La Réunion à Saint-Paul (Saint-Gilles et Saint-Leu), avec plus de 1 000 logements,
- le sud à Saint-Pierre avec près de 400 logements,
- le nord de l'île (principale zone économique pour le moment) à savoir Sainte-Marie, Sainte-Suzanne et Saint-André, avec 425 logements.

#### IV.3.2.2.2 Locaux d'activité

Le projet de CBo Territoria consiste en des montages d'opérations d'aménagement de qualité notamment sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ou encore de Zones d'activités économiques.

Il sera également possible de réaliser, sur ses propres terrains ou sur des terrains acquis des locaux d'activités au bénéfice de tiers utilisateurs qui préféreront payer un loyer plutôt que d'être propriétaire.

Ces opérations se situeront notamment sur la commune de Sainte-Marie caractérisée par une concentration d'emplois plus forte que sur le reste de l'île. A titre d'exemple, un protocole de partenariat a été d'ores et déjà signé avec la CINOR et la Caisse des Dépôts et Consignations en vue de la valorisation du site de «La Mare», ancien site historique industriel de Groupe Bourbon où se réalise actuellement un programme de 5 500 m<sup>2</sup> de bureaux.

CBo Territoria intervient également dans la réalisation d'hôtels, de résidences hôtelières et résidences pour personnes âgées. Les murs seront systématiquement loués à un tiers qui en assurera l'exploitation complète.

#### IV.3.2.3 *La réponse en gestion immobilière*

CBo Gestion Immobilière prendra en charge la commercialisation des logements ou locaux d'activité à louer et en assurera la gestion locative et l'entretien à charge du propriétaire. Cette société montera progressivement en charge pour atteindre la gestion de plus de deux mille lots en 2011. Son rôle est déterminant dans l'image qui sera donnée de CBo Territoria et dans l'obtention de bons résultats en matière d'indicateurs de performance.

#### IV.4 « BUSINESS MODEL »

**Les données présentées dans ce chapitre ont été établies par application au programme d'investissements sur 7 ans des schémas et opérations-type de financement. Elles ne constituent en aucun cas un engagement de CBo Territoria et ses filiales sur la réalisation de prévisions, mais une illustration du « business model ».**

Les éléments économiques prévisionnels de CBo Territoria, l'évolution de la valeur du patrimoine, de l'endettement, ainsi que le tableau des flux financiers de ce « business model » ont été établis à partir de trois modèles d'opérations, ayant des modalités d'investissement, de financement et de location différents :

- logements à La Réunion bénéficiant de la loi de défiscalisation Outre-Mer,
- locaux d'activités pour lesquels CBo Territoria prend un risque promoteur,
- locaux d'activités pour un locataire défini à l'avance.

L'ensemble des données sont présentées avant impôt et ne prennent pas en compte, sauf mention, les ventes de terrains nus ou viabilisés à des tiers.

##### IV.4.1 Opération-type logement

L'objectif de CBo Territoria est d'investir dans la construction de logements bénéficiant de la défiscalisation Outre-Mer. Il s'agit d'un mécanisme par lequel :

- des personnes physiques (défiscalisation à l'Impôt sur le Revenu IR) ou des personnes morales (défiscalisation à l'Impôt Société IS) investissent dans l'acquisition de logements neufs,
- en vue de les donner en location pendant une période minimum de détention (en général cinq ans),
- avec une garantie de rachat à l'issue de la période de détention obligatoire à un prix fixé à l'avance,
- et leur fait bénéficier d'une véritable économie d'impôt dont tous les paramètres sont connus et fixés à l'avance dans le cadre de l'agrément donné par l'autorité fiscale pour chaque opération.

Dans le projet de CBo Territoria, les garanties de loyer et de rachat sont données aux investisseurs par CBo Territoria. En contre partie, une part significative du gain fiscal est rétrocédée par l'investisseur au propriétaire final (en général 75 % environ du gain total).

Le tableau suivant présente le compte d'exploitation type d'une SCI réalisant une opération de 100 logements d'un coût de 14 293 Keuros bénéficiant de la défiscalisation. Le capital de la SCI est égal à 100 % du coût d'investissement dans les logements. L'investisseur finance la souscription au capital social de la SCI au moyen de fonds propres et d'un emprunt personnel souscrit par lui directement.

**Opération-type pour 100 logements, en SCI sur 15 ans (en Keuros)**

Année	Produits loyers + Teom*	Charges SCI	Honoraires versés à CBo G. Im.	Frais financiers	Cash SCI	Amortis- sements	Résultat SCI
1	740	123	300	0	327	310	7
2	891	126	364	0	400	310	91
3	905	129	370	0	406	310	97
4	918	131	375	0	412	310	103
5	932	133	381	0	419	310	109
6	946	203	93	0	651	310	341
7	960	206	94	0	660	310	350
8	975	209	96	0	670	310	360
9	990	212	97	0	680	310	370
10	1 004	216	99	0	690	310	380
11	1 020	219	100	0	700	310	391
12	1 035	223	102	0	711	310	401
13	1 051	226	103	0	721	310	412
14	1 067	230	105	0	732	310	422
15	1 083	233	106	0	743	310	433

\* Teom : Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères

N. B. : Dans ce tableau, par hypothèse, la première année d'exploitation est complète (12 mois).

Hypothèses significatives :

- Loyer mensuel : 10,75 Euros/m<sup>2</sup>
- Honoraires CBo G. Im. : de la 1<sup>ère</sup> à la 5<sup>e</sup> année = 32 % à 40% des loyers (suivant montage IR ou IS), ensuite 10%.
- Charges : une provision pour grosses réparations est constituée à partir de la 6<sup>e</sup> année.

Pour les associés qui défiscalisent à l'IR, la SCI reverse à partir de la seconde année de location un montant annuel égal aux intérêts des emprunts contractés par les associés. Il n'y a pas de remontée de cash vers les associés en défiscalisation à l'IS.

A l'issue de la période de cinq ans de détention obligatoire, les investisseurs revendent à CBo Territoria les parts de SCI dans les conditions suivantes :

	Cas des Associés IR	Cas des Associés IS
<b>Structure de financement en Keuros</b>		
• Montant de l'investissement	14 293	14 293
• Capital versé par les investisseurs	14 293	14 293
<b>Conditions de rachat par CBo Territoria</b>		
• Rachat de part de SCI	11 762	10 423
<i>% du coût d'investissement</i>	82,3 %	72,9 %
Correspondant à :		
• Reprise du prêt souscrit par investisseur	11 847	12 436
• Trésorerie disponible dans la SCI	85	2 013

N. B. : Dans ce tableau, par hypothèse, le rachat intervient à la fin de l'exercice d'exploitation.



## SCHEMA DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE LOGEMENT

### Avant la période de défiscalisation :

La réalisation des programmes immobiliers nécessite une phase préalable d'aménagement du foncier détenu par CBo Territoria. La société CBo Aménagement se charge d'obtenir les autorisations administratives (permis de lotir, ZAC,...), puis aménage et viabilise les dits terrains qu'elle acquiert auprès de CBo Territoria pour les céder ensuite à un prix incluant les coûts de viabilisation et sa marge à la SCI de défiscalisation (particuliers ou sociétés).

La SCI de défiscalisation confie un mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée à la société CBo Pierre qui assurera la conduite de la réalisation des programmes dans l'enveloppe prévue (agrément fiscal préalable). La SCI confie également un mandat de gestion locative avec versement des loyers à CBo Gestion Immobilière, les porteurs de parts de SCI récupérant la garantie locative payée par CBo Territoria. Enfin, CBo Territoria s'engage à racheter les parts de la SCI et les investisseurs à céder leurs parts au terme de la défiscalisation (5 ou 6 ans) à un prix convenu à l'avance (valeur de l'investissement moins apports en fonds propres des investisseurs bénéficiant d'avantages fiscaux de défiscalisation).

### Début de la période de défiscalisation :

Suite à l'agrément de défiscalisation, il est procédé à une cession des parts de la SCI détenues jusqu'alors par CBo Territoria à des investisseurs bénéficiant d'avantages fiscaux de défiscalisation avec augmentation de capital à due concurrence de la valeur des immeubles. Les souscripteurs versent l'intégralité des fonds (fonds propres et emprunt) à la SCI (constitution du capital qui sert d'assiette à la défiscalisation) qui le reverse à CBo Territoria. CBo Territoria engage les travaux à cette date pour une livraison et mise en location dans les 18 mois suivants.

Pendant les 5 ou 6 ans de gestion locative pour le compte de la SCI détenue par les investisseurs bénéficiant d'avantages fiscaux de défiscalisation, la trésorerie est remontée pour tout ou partie dans CBo Territoria dans le cadre des conventions de gestion et suivant la nature des montages (IS ou IR).

### En fin de période de défiscalisation (5/6 ans) :

CBo Territoria rachète les parts de la SCI net des apports en fonds propres des investisseurs bénéficiant d'avantages fiscaux de défiscalisation soit entre 80% et 70% (selon le régime de défiscalisation IR ou IS) de l'investissement. En effet, la partie fonds propres apportés par le défiscalisateur est abandonnée au profit de CBo Territoria.

Dans le schéma IS, les intérêts dus par les sociétés qui défiscalisent ont été capitalisés. La valeur de rachat est donc abondée du montant de ces intérêts capitalisés, a contrario la trésorerie accumulée pendant les 5 ans de gestion couvre les besoins en fonds propres de CBo Territoria (30% de la valeur de rachat y compris frais d'acquisitions).

Dans le schéma à l'IR, les frais financiers des emprunts souscrits par les particuliers pour compléter l'apport en capital sont remboursés annuellement dès la mise en gestion des immeubles. La valeur de rachat est donc égale à la valeur initiale du prêt abondée des frais d'acquisition. La trésorerie constituée pendant la période de gestion permet également de couvrir à hauteur de 50% le besoin de fonds propres de CBo Territoria (20% de la valeur de rachat y compris frais financiers).

N.B. : le besoin de fonds propres est estimé pour une exploitation locative toujours positive à partir de la date de rachat des parts de la SCI.

Ultérieurement : Au-delà des 18 ans, le financement étant terminé, les loyers nets de charges reviennent intégralement à CBo Territoria.

En résumé, les effets de la défiscalisation accroissent le rendement locatif et permettent de disposer d'une plus-value latente à hauteur des fonds propres abandonnés et de la situation du marché de l'immobilier.

En effet, les montages en défiscalisation permettent une réduction de la valeur de rachat au terme de la défiscalisation (5 à 6 ans) de l'ordre de 25% à 30%, du fait de l'abandon des fonds propres par le défiscalisateur et de la réduction de l'encours du crédit d'origine. Ainsi, dans l'intermédiaire plafonné, le rendement locatif brut passe de 5.2% à 7.6 % suivant les hypothèses retenues et la situation actuelle du marché à l'Ile de La Réunion.

Le cash flow dégagé pendant la période de défiscalisation reste disponible chez CBo Territoria, de fait CBo Territoria n'aura à mobiliser ses capitaux propres sur ces opérations qu'à hauteur de 8,5% de la valeur initiale et ce au terme de la 6ème année d'exploitation.

**SCHEMA DE MONTAGE ET DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE LOGEMENT INTERMEDIAIRE  
DEFISCALISABLE  
DEPUIS L'APPORT DE FONCIER PAR CBo Territoria AU RACHAT DES PARTS DE LA SCI PAR CBo Territoria**

1) T<sub>0</sub> - Démarrage d'une opération

CBo Territoria possède un terrain situé en zone constructible (NA) d'un PLU d'une commune. CBo Aménagement engage une concertation avec la collectivité locale en vue de réaliser une opération d'aménagement concerté de type ZAC. La collectivité est responsable de la gestion des sols de son territoire et doit donc approuver la modification du PLU qui permettra l'ouverture à l'urbanisation.

2) Période de T<sub>0</sub> à T<sub>0</sub> + 2 ans

Suite à l'accord de la collectivité sur les principes d'aménagement des terrains, CBo Aménagement confie à des bureaux d'étude technique, l'ensemble des études nécessaires pour arrêter le projet, évaluer les coûts des travaux, définir le programme des équipements publics et élaborer les dossiers réglementaires obligatoires (dossier loi sur l'eau, dossier de ZAC.....). Ces dossiers sont instruits par les autorités administratives compétentes et approuvés par les conseils municipaux. CBo Aménagement obtient au terme de ces procédures une convention de ZAC l'habilitant à réaliser l'opération d'aménagement.

3) A partir de T<sub>0</sub> + 2 ans

CBo Aménagement procède aux appels d'offres pour la viabilisation des terrains et fait réaliser les travaux. Elle engage dans le même temps la commercialisation des terrains.

CBo Territoria constitue une SCI de défiscalisation pour chaque programme de logement intermédiaire (1000 euros de capital).

La SCI confie à CBo Pierre une mission de maîtrise d'ouvrage déléguée ou contrat de promotion immobilière, pour la réalisation du programme immobilier. La SCI confie dans le même temps une « convention de gestion locative et de mission de mise en location d'un ensemble immobilier » à CBo Gestion Immobilière.

Enfin la SCI signe une promesse unilatérale de cession de parts sociales à CBo Territoria dont la prise d'effet aura lieu au terme de la période de défiscalisation. CBo Territoria signe pour sa part une promesse unilatérale d'achat.

Par la suite, CBo Aménagement signe un compromis de vente du terrain aménagé avec la SCI. Le prix de cession inclut l'ensemble des coûts (foncier, travaux, études, marges et honoraires).

CBo Pierre, sur la base des documents fournis par CBo Aménagement, confie à un architecte la conception du programme de logements qu'elle a préalablement défini (nature, nombre, ...).

La SCI préfinance les études de maîtrise d'œuvre par apport en compte courant de CBo Territoria.

4) T<sub>0</sub> + 3 ans

Lorsque CBo Pierre a obtenu le permis de construire et consulté les entreprises, elle confie à un monteur d'opérations les missions suivantes :

- Dépôt du dossier de demande d'agrément,
- Mise en place du financement intégrant le dispositif fiscal,
- Conception du dispositif juridique, financier et fiscal du portage,
- Gestion de la SCI sous sa responsabilité.

**Une fois l'agrément obtenu**, il est procédé à l'augmentation de capital de la SCI (142 Keuros par logement en moyenne) et donc au versement de l'intégralité du prix de revient prévisionnel des immeubles par les associés de la SCI. Les sommes versées proviennent, pour partie, de leur apport en fonds propres, et le solde, d'un emprunt contracté par les investisseurs.

CBo Pierre engage les travaux pour le compte de la SCI et réceptionne les ouvrages au terme du chantier, soit environ 12 mois après en moyenne.

5) T<sub>0</sub> + 4 ans environ

CBo Gestion Immobilière met en location l'ensemble des logements dans les six mois, au plus tard, après la livraison et s'assure du respect des plafonds éventuels de ressources des locataires (en cas de logement intermédiaire). Il assure la gestion locative des immeubles, règle l'ensemble des charges, assure l'entretien de l'immeuble et les grosses réparations de telle sorte que les associés de la SCI n'aient aucune charge à supporter. Il perçoit à ce titre une rémunération forfaitaire égale à 25% des revenus locatifs bruts. Il perçoit en sus une rémunération pour bonne gestion égale au surplus des loyers perçus, charges déduites.

6) T<sub>0</sub> + 9 ans

Au bout de cinq ans de location, CBo Territoria rachète les parts de la SCI aux investisseurs bénéficiant d'avantages fiscaux de défiscalisation conformément au protocole initial soit à 118 Keuros ou 124 Keuros par logement en moyenne (cf tableau schéma de défiscalisation IS ou IR).

Les investisseurs bénéficiant d'avantages fiscaux de défiscalisation remboursent le solde du prêt qu'ils ont contracté et abandonnent donc l'apport initial de fonds propres.

CBo Territoria finance cette acquisition par un prêt à 15 ans pour environ 50% de la valeur de rachat, et par un prêt in fine de 18 ans pour 17% ou 27% de la valeur. Le complément de financement est couvert par les fonds propres de CBo Territoria. La trésorerie nécessaire est couverte par le cash flow de la gestion locative durant la phase de défiscalisation, en totalité dans les montages à l'IS et à hauteur de 50% pour les montages à l'IR (soit 10% de la valeur de rachat dans ce dernier cas).

#### IV.4.1.1. Défiscalisation-type à l'IR

Le tableau, ci-dessous, représente une opération-type de défiscalisation de 100 logements par des investisseurs soumis à l'Impôt sur le Revenu. Il décrit le mode de financement par les investisseurs, les revenus locatifs générés par CBo Territoria pour son rôle de gestionnaire des locations et celui généré par la Société Civile Immobilière (SCI) qui est propriétaire du bien, ainsi que le mode de financement retenu par CBo Territoria pour le rachat des parts de la SCI aux investisseurs.

En Keuros

		SCI 100 LOGEMENTS DEFISCALISATION IR					
		2005	2006	2007	2008	2009	2010
Plan de financement Investisseurs	1	Patrimoine construit	-14 293				
	2	Fonds propres investisseurs	3 278				
	3	Prêt investisseur-différé K uniquement	11 014				
Revenus locatifs	4-IR	Trésorerie au 31/12 SCI (gestion)	0	0	4	13	207
	5	Trésorerie au 31/12 CBoT (gestion)	170	347	529	716	909
Plan de financement CBoT	6-IR	Rachat Patrimoine					-11 847
	7	Prêt CBoT sur 15 ans					6 255
	8	Prêt CBoT in fine (18 ans)					3 222
	9-IR	Total Trésorerie	169	347	533	729	936
							-1 216

N.B. : La 1<sup>ère</sup> année inclut seulement 6 mois d'exploitation et les hypothèses de rachat sont donc calculées comme s'il intervenait, en théorie, en milieu d'exercice.

#### Commentaires

- 1 Capital de la SCI = Valeur du patrimoine construit soit environ 2210€ TTCdu m<sup>2</sup> utile ou habitable.
- 2 Montant de l'apport en fonds propres des investisseurs: 33% à l'IS, 27% à l'IR
- 3 Montant du prêt souscrit par les investisseurs en complément de l'apport personnel et "garanti" par CBoT (engagement de rachat)
- 4-IR L'amortissement n'est pas comptabilisé mais la SCI reverse aux actionnaires le montant des frais financiers des emprunts contractés.
- 5 Trésorerie nette dans CBoT suite à garantie locative et frais de gestion déduits
- 6-IR Valeur de rachat = prêt investisseur + Intérêts capitalisés de la première année + frais acquisition
- 7 et 8 Mise en place de prêts permettant de maintenir une trésorerie cumulée toujours positive
- 9-IR Le besoin en fonds propres pour CBoT équivaut à 10% de la valeur de rachat pour maintenir une trésorerie d'exploitation toujours positive

Il ressort du tableau, ci-dessus, que la SCI génère pendant la période de détention obligatoire par les investisseurs, une trésorerie positive et que CBo Territoria rachète les parts de la SCI et donc indirectement les actifs qui s'y trouvent pour une valeur nette de 11 640 Keuros (11 847 – 207), soit 81 % de la valeur initiale des logements (14 293 Keuros)

#### IV.4.1.2. Défiscalisation-type à l'IS

Le tableau, ci-dessous, présente une opération où les investisseurs sont soumis à l'Impôt sur les Sociétés. Le mécanisme est le même que précédemment. En fin de période, CBo Territoria rachète les parts de la SCI et donc indirectement les actifs qui s'y trouvent pour une valeur nette de 10 531 Keuros (12 436-1 905), soit 73 % de la valeur initiale des logements (14 293 Keuros).

En Keuros

		SCI 100 LOGEMENTS DEFISCALISATION IS					
		2005	2006	2007	2008	2009	2010
Plan de financement Investisseurs	1	Patrimoine construit	-14 293				
	2	Fonds propres investisseurs	4 547				
	3	Prêt investisseur-différé K+I	9 746				
Revenus locatifs	4-IS	Trésorerie au 31/12 SCI (gestion)	151	460	774	1 093	1 905
	5	Trésorerie au 31/12 CBoT (gestion)	19	386	761	1 138	1 750
Plan de financement CBoT	6-IS	Rachat Patrimoine					-12 436
	7	Prêt CBoT sur 15 ans					6 529
	8	Prêt CBoT in fine (18 ans)					2 176
	9-IS	Total Trésorerie	170	846	1 535	2 231	2 939
							-76

N.B. : La 1<sup>ère</sup> année inclut seulement 6 mois d'exploitation et les hypothèses de rachat sont donc calculées comme s'il intervenait, en théorie, en milieu d'exercice.

#### Commentaires

- 1 Capital de la SCI = Valeur du patrimoine construit soit environ 2210€ TTCdu m<sup>2</sup> utile ou habitable.
- 2 Montant de l'apport en fonds propres des investisseurs: 33% à l'IS, 27% à l'IR
- 3 Montant du prêt souscrit par les investisseurs en complément de l'apport personnel et "garanti" par CBoT (engagement de rachat)
- 4-IS La SCI a un compte de résultat annuel quasi nul, la trésorerie conservée correspond à l'amortissement comptable
- 5 Trésorerie nette dans CBoT suite à garantie locative et frais de gestion déduits
- 6-IS Valeur de rachat = prêt investisseur + intérêts capitalisés durant la période + frais acquisition
- 7 et 8 Mise en place de prêts permettant de maintenir une trésorerie cumulée toujours positive
- 9-IS Le besoin en fonds propres pour CBoT est nul pour maintenir une trésorerie d'exploitation toujours positive

#### IV.4.1.3 Stratégie de CBo Territoria dans le logement

Compte tenu du marché du logement à La Réunion et de l'éventail des investisseurs bénéficiant d'avantages fiscaux de défiscalisation, CBo Territoria utilisera les deux schémas de défiscalisation, chaque SCI étant réservée à un programme bien défini et à un type de défiscalisation (IS ou IR).

Enfin le programme d'investissement pluriannuel de CBo Territoria a été présenté aux autorités fiscales compétentes en matière d'agrément qui ont confirmé la recevabilité d'un tel volume annuel d'investissement. Néanmoins un agrément devra être délivré à chaque opération.

#### IV.4.2 Opération-type locaux d'activité

CBo Territoria projette d'investir dans la construction de locaux, en vue de les louer. Ces locaux pourront être des locaux d'activités comme des centres commerciaux, entrepôts, bureaux, ....

Le tableau suivant présente les éléments-type d'une opération de 1 000 m<sup>2</sup> de bureaux d'un coût total de 1 800 Keuros où CBo Territoria lance la construction avec 60 % de réservations fermes et atteint un taux d'occupation total au bout de 18 mois.

#### Opération-type pour 1 000 m<sup>2</sup> (Shon) de Bureaux, en SCI, sur 15 ans (en Keuros)

Année	Produits loyers + ch.réc.	Charges SCI	Honoraires versés à CBo G. Im.	Frais financiers	Cash SCI	Amortis- -sements	Résultat SCI
1	<b>129</b>	12	8	65	45	64	-19
2	<b>167</b>	26	10	64	68	64	4
3	<b>167</b>	29	10	61	66	64	2
4	<b>169</b>	30	10	59	70	64	6
5	<b>170</b>	30	10	57	74	64	10
6	<b>172</b>	30	10	54	77	64	13
7	<b>174</b>	39	10	52	73	64	9
8	<b>176</b>	39	11	49	77	64	13
9	<b>177</b>	40	11	46	81	64	17
10	<b>179</b>	40	11	43	85	64	21
11	<b>181</b>	41	11	40	89	64	25
12	<b>183</b>	41	11	37	94	64	30
13	<b>185</b>	41	11	34	98	64	34
14	<b>186</b>	42	11	30	103	64	39
15	<b>188</b>	42	11	27	108	64	44

Le tableau suivant présente les éléments-type d'une opération de 1 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités d'un coût total de 1 800 Keuros pour un client qui s'engage fermement sur un bail de 9 ans. Il prend en compte une vacance de 6 mois la dixième année pour remise en état et relocation.

**Opération-type pour 1 000 m<sup>2</sup> (Shon) de locaux d'activité, en SCI, sur 15 ans (en Keuros)**

Année	Produits loyers + ch.réc.	Charges SCI	Honoraires versés à CBo G. Im.	Frais financiers	Cash SCI	Amortis- -sements	Résultat SCI
1	<b>179</b>	19	11	67	83	66	17
2	<b>181</b>	31	11	65	74	66	8
3	<b>181</b>	31	11	63	76	66	10
4	<b>183</b>	31	11	61	80	66	14
5	<b>185</b>	32	11	58	84	66	18
6	<b>186</b>	32	11	56	88	66	22
7	<b>188</b>	41	11	53	83	66	17
8	<b>190</b>	42	11	50	87	66	21
9	<b>192</b>	42	12	47	91	66	26
10	<b>97</b>	34	6	44	13	66	-53*
11	<b>176</b>	41	11	41	83	66	18
12	<b>178</b>	41	11	38	88	66	22
13	<b>180</b>	42	11	35	93	66	27
14	<b>182</b>	42	11	31	97	66	32
15	<b>184</b>	43	11	28	102	66	37

(\*) Baisse du chiffre d'affaires et du résultat, la dixième année, considérant par hypothèse conservatrice que le locataire résilie le bail au terme de la neuvième année et qu'il s'en suit une remise en location après travaux.

Dans l'immobilier d'activité, CBo Territoria constituera un portefeuille équilibré de bureaux et de locaux commerciaux en fonction des opportunités de marché. Par ailleurs, les réalisations pour compte d'un client unique avec le bénéfice d'un bail à long terme seront effectuées en fonction de la rentabilité et de la capacité de relocation, au terme du bail initial.

Le financement des investissements en locaux d'activité est réalisé par recours à l'emprunt direct par CBo Territoria à hauteur de 90 % de l'investissement.

#### IV.4.3 Flux financiers patrimoniaux

L'activité de CBo Territoria dans le domaine du logement bénéficiant de la défiscalisation génère un flux financier positif permanent tant que l'activité de construction se poursuit car :

- les investisseurs qui défiscalisent versent 100% du prix des logements dès la constitution de la SCI. Les travaux, donc les décaissements, n'interviennent qu'au cours des 18 mois suivants,
- le prix du terrain, quand il appartient à CBo Territoria, les marges nettes d'aménageur et de promoteur réalisées par CBo Aménagement et CBo Pierre, ne donnent pas lieu à des sorties de cash mais sont financés par les investisseurs,
- la société gérant les locataires, CBo Gestion Immobilière, réalise une marge nette disponible en cash.

Compte tenu de ce qui précède et d'un financement des locaux d'activités à 90 % par emprunt, le programme des années 2005 à 2011 conduit au tableau suivant :

<i>(en Meuros)</i>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
<b>1. Flux Financiers Construction</b>							
• Flux financiers liés à la réalisation des logements							
- décaissements constructions	(19,6)	(45,7)	(47,9)	(45,4)	(43,0)	(42,9)	(42,9)
- encaissements défiscalisateurs	45,2	48,6	47,2	42,9	42,9	42,9	42,9
Solde de trésorerie cumulé logement (A)	25,6	28,5	27,8	25,3	25,2	25,2	25,2
• Flux financiers liés à la réalisation des locaux d'activité							
- décaissements constructions	(21,0)	(31,8)	(25,2)	(24,3)	(8,1)	(11,7)	(15,3)
- endettement CBo Territoria	18,9	28,7	22,7	21,9	7,3	10,5	13,8
Solde de trésorerie cumulé locaux d'activité (B)	(2,1)	(5,2)	(7,7)	(10,1)	(10,9)	(12,1)	(13,6)
<b>Solde de trésorerie logements et locaux d'activité (A + B)</b>	<b>23,5</b>	<b>23,3</b>	<b>20,1</b>	<b>15,2</b>	<b>14,3</b>	<b>13,1</b>	<b>11,6</b>

#### *Structure du patrimoine et de l'endettement*

Pour prendre en compte le fait que les investisseurs bénéficient d'une garantie de loyer de la part de CBo Gestion Immobilière et d'une garantie de rachat de leurs parts de SCI par CBo Territoria, le « business model » de CBo Territoria doit intégrer les SCI portant les logements.

De ce fait, les biens seront inscrits à l'actif au coût d'acquisition par les SCI, la garantie de rachat sera comptabilisée en dette et l'écart, qui correspond à la part de l'avantage fiscal rétrocédé à CBo Territoria par les investisseurs, en résultat.

Sur la période 2005-2007, les éléments patrimoniaux et de financement correspondants seraient les suivants (en Meuros) :

	Etat initial 2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Etat final 2011
<b>Patrimoine annuel à coût d'acquisition</b>									
Patrimoine Foncier nu	26,5	0,6	4,2	3,1	3,6	4,0	4,0	4,0	50,0
Patrimoine Logements		10,9	34,3	48,6	47,2	42,9	42,9	42,9	269,7
Patrimoine Locaux d'activité		12,2	8,8	31,8	25,2	24,3	8,1	11,7	122,1
<b>Total Annuel</b>	<b>26,5</b>	<b>23,7</b>	<b>47,3</b>	<b>83,5</b>	<b>76,0</b>	<b>71,2</b>	<b>55,0</b>	<b>58,6</b>	<b>441,8</b>
<b>Cumul Actifs</b>	26,5	50,2	97,5	181,0	257,0	328,2	383,2	441,8	
Endettement (locaux d'activité + parts des SCI rachetées)		18,9	28,7	22,7	21,9	7,3	18,1	31,5	149,1
Remboursements		(0,4)	(0,7)	(1,6)	(2,5)	(3,3)	(3,7)	(4,3)	(16,5)
Engagements de rachat des parts de SCI logement (solde engagement-rachats effectifs)		30,3	32,6	31,6	28,7	28,7	21,5	5,7	179,1
<b>Emprunt net</b>		<b>48,8</b>	<b>60,6</b>	<b>52,7</b>	<b>48,1</b>	<b>32,7</b>	<b>35,9</b>	<b>32,9</b>	<b>311,7</b>
<b>Cumul Dettes</b>		48,8	109,4	162,1	210,2	242,9	278,8	311,7	

### Flux d'activité

En matière de génération de cash-flow, le « business model » de CBo Territoria prend en compte :

- Les loyers encaissés nets de charges correspondantes pour les logements et les locaux d'activités
- Les marges générées par CBo Aménagement, CBo Pierre (ex Bourbon Pierre) et CBo Territoria – Propriétaire des terrains

Cash flow suivant "business model" (en Meuros)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
1-Cash flow des locations							
• Loyers encaissés (logement & activité)	0,7	2,9	7,3	12,8	18,4	23,3	27,3
• Charges décaissées (logement & activité)	(0,5)	(2,0)	(4,8)	(8,4)	(11,7)	(14,5)	(16,4)
Sous/Total	0,2	0,9	2,5	4,4	6,7	8,8	10,9
2-Cash flow des aménagements et constructions							
• Encaissements sur constructions	15,2	17,6	26,8	26,4	21,8	22,2	25,3
• Décaissements sur constructions	(11,5)	(11,2)	(18,6)	(15,1)	(13,1)	(12,9)	(15,7)
Sous/Total	3,7	6,4	8,2	11,3	8,7	9,3	9,6
<b>TOTAL DU CASH GENERE PAR L'ACTIVITE (*)</b>	<b>3,9</b>	<b>7,3</b>	<b>10,7</b>	<b>15,7</b>	<b>15,4</b>	<b>18,1</b>	<b>20,5</b>

### Synthèse patrimoine, endettement et flux

Le plan de développement de CBo Territoria sur la période 2005-2011 peut donc se résumer de la manière suivante :

#### Synthèse des flux CBo Territoria – Patrimoine, endettement net, cash flow

(en Meuros)	Année de livraison	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	TOTAL
Logements			10,9	34,3	48,6	47,2	42,9	42,9	42,9	269,7
Locaux d'activité			12,2	8,8	31,8	25,2	24,3	8,1	11,7	122,1
Total bâti			23,1	43,1	80,4	72,4	67,2	51,0	54,6	391,8
Foncier nu		26,5	0,6	4,2	3,1	3,6	4,0	4,0	4,0	50,0
<b>Patrimoine</b>		<b>26,5</b>	<b>50,2</b>	<b>97,5</b>	<b>181,0</b>	<b>257,0</b>	<b>328,2</b>	<b>383,2</b>	<b>441,8</b>	
Endettement			48,8	109,4	162,1	210,2	242,9	278,8	311,7	
Solde de trésorerie nette			23,5	23,3	20,1	15,2	14,3	13,1	11,6	
<b>Endettement net</b>			<b>25,3</b>	<b>86,1</b>	<b>142,0</b>	<b>195,0</b>	<b>228,6</b>	<b>265,7</b>	<b>300,1</b>	
<b>Cash flow net d'exploitation</b>			<b>3,9</b>	<b>7,3</b>	<b>10,7</b>	<b>15,7</b>	<b>15,4</b>	<b>18,1</b>	<b>20,5</b>	



#### IV.4.4 Indicateurs de performances

On peut distinguer les indicateurs de performances liés à l'activité économique de CBo Territoria de ceux utilisés par les investisseurs dans l'évaluation de la création de valeur pour l'actionnaire.

##### *IV.4.4.1 Indicateur de performance d'activité*

CBo Territoria rendra compte de la performance de ses activités de la manière suivante :

- terrains : état annuel comparatif des classements du patrimoine foncier et évolution des valorisations.
- logements : efficacité de la mise en location, taux moyen de vacances et revenus brut moyens en pourcentage de la juste valeur des actifs comptabilisés.
- activité : efficacité de la mise en location, taux de vacances et revenu brut moyen en pourcentage de la juste valeur des actifs comptabilisés.
- ensemble CBo Territoria : cash flow d'exploitation en pourcentage des coûts de revient des actifs et ratios de financement classiques.

##### *IV.4.4.2 Indicateur de performance pour l'évaluation de CBo Territoria*

CBo Territoria donnera périodiquement des informations sur sa capacité de financement et son actif net réévalué.

#### IV.5. ORGANISATION & RESSOURCES HUMAINES

Les effectifs de CBo Territoria sont répartis au sein des filiales opérationnelles : CBo Aménagement, CBo Pierre et CBo Gestion Immobilière, et dans une entité dédiée à la direction générale et aux fonctions supports : CBo Management.

Fortes des spécialistes reconnus provenant de Groupe Bourbon et de ceux qui ont rejoint depuis l'équipe CBo Territoria, la Société maîtrise tous les aspects des métiers de l'immobilier :

- Expert foncier et aménageurs avec CBo Aménagement,
- Maîtrise d'ouvrage des constructions avec CBo Pierre,
- Gestion locative des immeubles et entretiens avec CBo Gestion Immobilière,
- Direction générale et direction financière au sein de CBo Management.

L'essentiel de la progression des effectifs viendra de l'augmentation du nombre d'unités en patrimoine et en location. Elle devrait se stabiliser au terme du plan 2005-2011 à environ 40 personnes.

Les principaux dirigeants de CBo Territoria sont :

- Eric WUILLAI, (Ingénieur des Travaux Publics de l'Etat – Ecole Nationale des Travaux Publics de l'Etat) était, avant de devenir Directeur général de CBo Territoria, Directeur Général de la SODIAC (société d'aménagement et de construction de l'île de la Réunion) de 1997 à 2004. Il a occupé auparavant des fonctions de Directeur de l'Aménagement et de l'Investissement à la SEMADER, Chargé de Mission et Directeur de la DDE de l'île de la Réunion et Directeur des Services Techniques de Sainte-Marie de la Réunion.

- Patrick PRUNIER (DESS Urbanisme, Aménagement, Construction et diplômé de Perfectionnement en Administration des Entreprises (DPAE)) était, avant de devenir Directeur de CBo Aménagement, Directeur Foncier de Groupe Bourbon depuis 1995. Il a occupé auparavant des fonctions de Chef de secteur, Chargé d'opérations aménagement et Responsable d'opérations constructeur de logements.

- Bruno MEYER (DECS) a été, avant de devenir Directeur Administratif et Financier de CBo Territoria, Contrôleur de Gestion Europe de General Electric Real Estate de 1999 à 2004. et Directeur Central de l'UIS de 1992 à 1998. Il a auparavant occupé des fonctions d'Auditeur à l'Inspection Générale du CIC Paris et de l'Européenne de Banque et d'Attaché de Direction Financière au Commissariat à l'Energie Atomique.

- Marc JOLY (Architecte DESA et Ingénieur ETP), Directeur de CBo Pierre, a assuré la responsabilité d'opérations immobilières importantes chez plusieurs promoteurs nationaux avant d'occuper les fonctions de Directeur Technique national au sein du Groupe Kaufman & Broad.

## IV.6. FACTEURS DE RISQUES

### IV.6.1 Risques géographiques et politiques

L'Ile de La Réunion, d'une superficie de 2 550 km<sup>2</sup> comparable à celle du département des Yvelines, est un département situé dans l'Océan Indien et dans l'hémisphère sud au large de Madagascar et à proximité de l'Ile Maurice.

Son origine est volcanique et le volcan « Piton de la Fournaise », situé dans le sud-est de l'Ile, est toujours en activité. En cas d'éruption, les laves coulent dans un périmètre bien défini appelé « l'enclos » qui s'étend jusqu'à la mer. Cette zone est inconstructible. CBo Territoria ne détient aucun terrain dans ce secteur.

Avec 753 000 habitants recensés (source INSEE) au 1<sup>er</sup> janvier 2003 dont la moitié de moins de 25 ans, la population de l'Ile devrait atteindre environ un million d'habitants en 2020.

La Réunion bénéficie depuis longtemps de réglementations particulières et historiques. Son caractère insulaire et son éloignement de sources d'approvisionnement externes ne semblent toutefois pas poser de problème particulier au déroulement normal des activités de CBo Territoria, du fait de l'organisation logistique locale qui intègre ces facteurs.

### IV.6.2 Risques liés à la modification des régimes fiscaux

La loi 2003-660 du 21 juillet 2003 « Outre-mer, réforme à l'aide fiscale » dite Loi Girardin, prévoit et organise certains avantages fiscaux en faveur des sociétés passibles à l'IS et/ou des particuliers pour l'acquisition ou la construction de logements neufs destinés à l'habitation principale.

Cette loi avec d'autres dispositifs similaires s'inscrivent, depuis la loi Pons de 1986, dans un contexte législatif favorable aux investisseurs (personnes physiques et/ou sociétés passibles à l'IS) qui disposent d'une assiette fiscale suffisante, en leur permettant de bénéficier d'avantages fiscaux (en particulier: déductibilité des amortissements et des frais financiers du revenu imposable).

Or, les investissements en logements présentés par CBo Territoria sont éligibles aux avantages de la défiscalisation. Chaque opération bénéficie d'un accord particulier et définitif de la Direction Générale des Impôts pour autant que soient bien respectées pendant la période de défiscalisation les conditions sur lesquelles elle a donné son accord.

Les produits défiscalisants proposés par CBo Territoria présentent l'avantage pour l'investisseur de la certitude du dénouement de l'opération au terme des cinq ou six ans (garantie de loyers et de rachat dans des conditions prédéfinies) souscrite par CBo Territoria au bénéfice desdits investisseurs.

Du fait de ces achats, CBo Territoria constitue un patrimoine locatif propre. Dans ce contexte, CBo Territoria veillera aux risques de rareté des locataires et de leur solvabilité. Le premier de ces deux risques est pratiquement inexistant (cf IV.2.2. Les besoins en logements) et le second est aujourd'hui tout à fait accessoire.

En outre, la modification de la réglementation fiscale, et plus particulièrement la suppression ou la limitation de certains avantages fiscaux en faveur de l'investissement locatif dans les logements neufs dans les DOM-TOM, pourrait avoir une influence sur la situation de CBo Territoria mais ne remettrait pas en cause ses activités.

### IV.6.3 Risques liés à la concurrence

CBo Territoria est en concurrence avec certains promoteurs privés qui réalisent également des programmes bénéficiant d'avantages fiscaux de défiscalisation. Ils apportent sur le marché de l'ordre de 1 000 à 1 500 logements collectifs par an.

Si certains produits sont achetés par des réunionnais pour leur habitation principale, ceci constitue l'exception. L'offre de produits bénéficiant d'avantages fiscaux est majoritairement absorbée par des particuliers résidant en France métropolitaine dans une fourchette de prix d'acquisition variant entre 2 600 euros et 3 500 euros du m<sup>2</sup> utile.

L'offre de placement financier proposée par CBo Territoria devrait rester compétitive. Disposant d'un foncier conséquent, elle devrait réaliser un nombre d'opérations suffisantes pour bénéficier d'économies d'échelle.

#### IV.6.4 Risques de commercialisation

Rappelons que CBo Territoria est présent dans le secteur du logement intermédiaire et dans celui du logement libre. Du fait de l'accroissement démographique naturel, la demande devrait rester soutenue au cours des quinze prochaines années dans ces 2 secteurs.

Si dans le cas du secteur intermédiaire, le niveau des loyers est grandement fonction du plafond des loyers annuels fixés par décret (aujourd'hui de 126 euros - article 46 AG duodecies), dans le logement libre, en revanche, c'est l'équilibre entre l'offre et la demande et l'élasticité de la capacité financière des locataires qui définira le niveau des loyers à venir.

Le risque commercial d'une façon générale dépend de la capacité commerciale pour d'autres acteurs de formuler des propositions concurrentes en termes de localisation et de rapport qualité-prix.

Actuellement, c'est principalement la rareté de l'offre de qualité qui définit les prix. Sur le secteur de Saint-Gilles, il semble que CBo Territoria restera en position d'être le principal acteur à offrir des programmes immobiliers significatifs.

Dans le domaine de l'immobilier d'entreprise, les SEM (sociétés d'économies mixtes) de La Réunion constituent le premier concurrent. Elles interviennent essentiellement sur le secteur de «l'immobilier aidé» auquel CBo Territoria ne s'intéresse pas. Les subventions d'investissement disponibles sont pratiquement consommées. Il est peu probable que cette ligne budgétaire soit abondée avant 2008, date de renégociation du nouveau document de programmation des aides européennes.

#### IV.6.5 Risques de taux et de change

##### *IV.6.5.1 Taux*

CBo Territoria est directement exposé au risque de taux sur son endettement. Dans les conditions de marché actuelles, l'objectif est de sécuriser le coût du financement par recours au taux fixe (autour de 4 %) en avril 2005.

##### *IV.6.5.2 Change*

CBo Territoria n'est pas exposée au risque de change. La monnaie de référence en termes de prix de revient et de prix de vente est l'euro.

Sur les matières premières nécessaires à son activité de construction, dont le prix serait fonction de la valeur d'autres devises, la Société ne gère pas de stocks.

#### IV.6.6 Risques de trésorerie et de financement

L'apport, préalable, des financements correspondant aux opérations de défiscalisation assure les besoins opération par opération sur les 5 à 6 premières années.

Au terme de la durée de la défiscalisation et au rachat des investissements, CBo Territoria refinance chaque opération d'une façon appropriée auprès des banques afin d'équilibrer dans le temps les recettes et les dépenses (dont les charges de remboursement).

Le risque dépend de la capacité de CBo Territoria à renégocier dans le temps ses financements dans un environnement bancaire concurrentiel.

#### IV.6.7 Risques inhérents à l'activité de développement et de promotion immobilière

L'activité future de CBo Territoria dépend, en particulier :

- du maintien de la situation de marché,
- de la capacité financière de l'entreprise à réaliser ses investissements,
- de la capacité des équipes opérationnelles à mettre en oeuvre le programme d'investissement,
- de la capacité de l'organisation et des moyens généraux à piloter l'activité dans les conditions de compétitivité par rapport à la concurrence.

Les activités de CBo Territoria sont sujettes à certains risques qui découlent notamment de la complexité des projets et de la réglementation applicable, du nombre des intervenants et des autorisations administratives nécessaires. Ces risques comprennent notamment l'abandon de projets dont l'étude a généré des coûts pour CBo Territoria et a mobilisé la direction.

Par ailleurs, en dépit de l'attention portée par CBo Territoria au choix des intervenants sur ses opérations et aux études techniques, de marché et de coût préalable à leur lancement, CBo Territoria peut être exposé à des risques affectant la rentabilité de ses opérations tels que des dépassements de budget, l'ouverture de procédures collectives sur certains de ses intervenants, des surcoûts entraînés par un retard de livraison, prix ou rythme de vente moindre que celui escompté.

Dans certains cas, CBo Territoria peut être exposé à des actions judiciaires visant des vices structurels ou des désordres affectant certains des immeubles qu'il fait réaliser, même si la plupart de ces défauts sont susceptibles d'être couverts par les assurances légalement obligatoires ou relèvent principalement d'autres intervenants à l'acte de construction.

#### IV.6.8 Risques industriels liés à l'environnement

CBo Territoria possède des friches industrielles d'anciennes usines sucrières fermées dans les années 1980. CBo Territoria peut rencontrer des difficultés liées à la pollution des sols et des sous-sols avant et/ou pendant les travaux. Ces découvertes de pollution peuvent entraîner des coûts et des délais supplémentaires.

Ainsi, des études spécifiques liées à la dépollution amiante, hydrocarbures et résidus de pyralène ont été réalisées avec la DRIRE dans le cadre d'opérations qui ont toutes été menées ou en cours de réalisation de manière satisfaisante :

- sur le site de La Mare à Sainte-Marie, le procès-verbal de recollement des travaux a été établi le 25 août 2004 par l'inspecteur des installations classées.
- sur le site de Savanna à Saint-Paul, les travaux devraient être achevés à la fin du premier semestre 2005.
- sur le site de Grands bois à Saint-Pierre, l'étude est en phase de diagnostic avec un cabinet spécialisé certifié par la DRIRE. Les travaux sont programmés pour fin 2005.

Toutefois, CBo Territoria n'exerce aucune activité industrielle et ne possède aucune participation dans des sociétés d'exploitation à caractère industriel ou commercial.

Les contraintes réglementaires pourraient avoir une influence négative sur le résultat de CBo Territoria.

En particulier, les sujétions liées aux réglementations récentes en matière d'eau, rejet des eaux et leur traitement peuvent impacter, retarder certains projets. En effet, elles peuvent induire la construction d'installations, d'équipements d'infrastructures par les collectivités locales nécessaires aux projets de CBo Territoria. Dans certains cas, l'absence de ces installations, équipements retardent la finalisation des projets de CBo Territoria.

#### IV.6.9 Assurances - couverture des risques

Un contrat global a été souscrit auprès d'un groupe d'assurance pour l'ensemble des risques couvrant le patrimoine et les activités de CBo Territoria :

- responsabilité civile,
- assurances dommages d'ouvrage avec couverture des risques incendie, tempête et ouragan,
- assurances propriétaires non occupant, etc ...

#### IV.6.10 Risques réglementaires

Dans la conduite de son activité, CBo Territoria est tenu de respecter de nombreuses réglementations dont la modification peut avoir des conséquences financières importantes.

Ainsi, le durcissement des normes d'urbanisme, d'aménagement, de construction, d'environnement ou de délivrance de permis de construire pourrait avoir une influence négative sur la rentabilité de CBo Territoria.

#### IV.6.11 Faits exceptionnels et litiges

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de litige, arbitrage, ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière, le résultat, l'activité et le patrimoine de la Société.

## V - COMPTES

### V.1 COMPTES SOCIAUX DES PRINCIPALES SOCIETES AU 31 DECEMBRE 2004

Les bilans et comptes de résultat simplifiés des principales entités (CBo Territoria, CBo Aménagement et CBo Pierre) au 31 décembre 2004 se présentent de la manière suivante :

#### CBo Territoria (milliers d'euros)

	2004	Compte de Résultat	2004
<b>Actif</b>			
<i>Immobilisations nettes</i>	31 915	Chiffres d'affaires	397
<i>Stocks</i>	-		
<i>Clients et autres créances</i>	2 357	Résultat d'exploitation	(913)
<i>Cash</i>	20		
<b>Total Actif</b>	<b>34 292</b>	Résultat financier	(8)
		Résultat Exceptionnel	693
<b>Passif</b>			
<i>Situation nette</i>	32 326	Résultat net	(228)
<i>Dette financière</i>	236		
<i>Fournisseurs et autres créances</i>	1 730		
<b>Total Passif</b>	<b>34 292</b>		

#### CBo Aménagement (ex-SDI) (milliers d'euros)

	2004	Compte de Résultat	2004
<b>Actif</b>			
<i>Immobilisations nettes</i>	3 720	Chiffre d'affaires	8 100
<i>Stocks</i>	5 044		
<i>Clients et autres créances</i>	355	Résultat d'exploitation	1 791
<i>Cash</i>	4 181		
<b>Total Actif</b>	<b>13 300</b>	Résultat financier	50
		Résultat net	1 210
<b>Passif</b>			
<i>Situation nette</i>	4 625		
<i>Dette financière</i>	1 950		
<i>Fournisseurs et autres créances</i>	6 725		
<b>Total Passif</b>	<b>13 300</b>		

**CBo Pierre** (ex-Bourbon Pierre)  
(milliers d'euros)

	<b>2004</b>	<b>Compte de Résultat</b>	<b>2004</b>
<b>Actif</b>			
<i>Immobilisations nettes</i>	-	Chiffres d'affaires	789
<i>Stocks</i>	-		
<i>Clients et autres créances</i>	453	Résultat d'exploitation	329
<i>Cash</i>	-		
<b>Total Actif</b>	<b>453</b>	Résultat financier	(4)
<b>Passif</b>		Résultat net	269
<i>Situation nette</i>	157		
<i>Dette financière</i>	154		
<i>Fournisseurs et autres créances</i>	142		
<b>Total Passif</b>	<b>453</b>		

N.B. : A ce jour, il n'existe pas de comptes sociaux de CBo Gestion Immobilière (ex-CBo Gestion), son premier exercice comptable se clôturant au 31 décembre 2005.



## V.2 COMPTES CONSOLIDES PRO FORMA

Au cours des vingt dernières années, l'activité foncière et immobilière de Groupe Bourbon a consisté à accompagner la croissance du département de La Réunion en utilisant ses terrains devenus constructibles pour les vendre en l'état ou sous forme de parcelles aménagées dans des lotissements.

L'importance du patrimoine foncier détenu à La Réunion, qui trouve son origine dans les propriétés agricoles entourant les usines sucrières de Groupe Bourbon, a permis de générer un flux de trésorerie susceptible de financer la croissance de Groupe Bourbon dans ses autres métiers.

L'activité fut ainsi limitée aux négociations foncières pour obtenir des classements des terrains en vue de les rendre constructibles, aux cessions de terrains nus, à la réalisation des travaux de viabilisation des parcelles, préalablement à leur vente, à travers une société spécialisée dans l'aménagement (CBo Aménagement (ex-SDI)) et à la location de foncier agricole et de foncier bâti existant.

L'activité nouvelle développée par la Société rend également toute comparaison avec l'année précédente (2004) particulièrement peu significative.

Le tableau suivant montre l'impact de cette activité dans les comptes consolidés de Groupe Bourbon pour les années 2001 à 2004.

### Compte de Résultat « Proforma » CBo Territoria

#### extrait des comptes Groupe Bourbon

<i>(en Keuros)</i>	2001	2002	2003	2004
Chiffre d'affaires (*)	13 667	11 898	12 556	14 089
Production stockée	- 1 028	875	8 005	- 3 784
Total produits d'exploitation	12 639	12 773	20 561	10 305
Achat & variations de stocks	4 708	4 905	11 200	2 096
Autres charges	3 534	2 263	3 751	2 251
.....dont personnel	234	229	262	287
Amortissements & provisions	422	376	879	294
Résultat d'exploitation	3 875	5 229	4 731	5 665
Résultat financier	29	16	59	46
Résultat exceptionnel	0	- 5	- 1	- 1
<b>Résultat Net Avant Impôts</b>	<b>3 904</b>	<b>5 240</b>	<b>4 789</b>	<b>5 710</b>

(\*) Le chiffre d'affaires de l'activité comprend la cession de terrains nus, la cession de terrains aménagés et les locations du foncier bâti et non bâti.

CBo Territoria présentera ses comptes semestriels en norme IFRS pour la première fois à la clôture du 30 juin 2005.

La présentation des comptes d'exploitation consolidés prévisionnels visera à rendre compte de la manière dont sera retranscrite :

- la réalité économique des marges réalisées par CBo Territoria (terrains), CBo Aménagement et CBo Pierre (promotion),
- le bénéfice réalisé, du fait de l'écart entre la valeur d'acquisition des biens par les SCI et le prix de rachat des parts de ces SCI par CBo Territoria à l'issue de la période de défiscalisation,
- au cours de la vie de la Société, les immeubles de placement seront évalués chaque année à la juste valeur, les écarts négatifs ou positifs étant constatés en résultat. Ainsi, à la clôture de chaque exercice, les biens immobilisés seront dans le bilan à leur juste valeur, et la différence entre les coûts de construction et la juste valeur, en résultat de l'exercice.

## **VI - GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET CONTROLE INTERNE**

### **VI.1 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION**

#### **VI.1.1 Fonctionnement du Conseil d'administration (articles 18 à 23 des statuts)**

La société est administrée par un conseil d'administration de trois membres au moins et de dix-huit au plus ; toutefois, en cas de fusion, ce nombre de dix-huit personnes pourra être dépassé dans les conditions et limites fixées par le Code de commerce.

Les administrateurs sont nommés par l'assemblée générale ordinaire qui peut les révoquer à tout moment. En cas de fusion ou de scission, leur nomination peut être faite par l'assemblée générale extraordinaire. Les personnes morales nommées administrateurs sont tenues de désigner un représentant permanent soumis aux mêmes conditions et obligations que s'il était administrateur en son nom propre.

Un salarié de la société ne peut être nommé administrateur que si son contrat de travail correspond à un emploi effectif. Le nombre des administrateurs liés à la société par un contrat de travail ne peut dépasser le tiers des administrateurs en fonction.

Sauf lorsque le Code de commerce le dispense de cette obligation, chaque administrateur est tenu d'être propriétaire d'un nombre d'actions fixé à cent (100).

La durée des fonctions des administrateurs est de 6 années expirant à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat. Tout administrateur sortant est rééligible.

L'âge de la retraite d'un administrateur est fixé à 70 ans (soixante dix ans).

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateur, le conseil d'administration peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Si le nombre d'administrateurs devient inférieur à trois, le ou les administrateurs restants doivent convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil. Les nominations provisoires effectuées par le conseil sont soumises à ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire. L'administrateur nommé en remplacement d'un autre demeure en fonction pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Le conseil élit parmi ses membres un président, qui est obligatoirement une personne physique, pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Il détermine sa rémunération. Le conseil d'administration peut à tout moment mettre fin à son mandat. Le président du conseil ne doit pas avoir atteint l'âge de 70 ans. Lorsqu'il a atteint cet âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Le président du conseil d'administration organise et dirige les travaux du conseil d'administration dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

S'il le juge utile, le conseil peut nommer un ou plusieurs vice-présidents dont les fonctions consistent exclusivement, en l'absence du président, à présider les séances du conseil et les assemblées. En l'absence du président et des vice-présidents, le conseil désigne celui des administrateurs présents qui présidera sa réunion. Le conseil peut nommer, à chaque séance, un secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires.

Le conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. Il est convoqué par le président à son initiative et, s'il n'assume pas la direction générale, sur demande du directeur général ou encore, si le conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, sur demande du tiers au moins des administrateurs. Hors ces cas où il est fixé par le ou les demandeurs, l'ordre du jour est arrêté par le président. Les réunions doivent se tenir au siège social. Elles peuvent toutefois se tenir en tout autre lieu indiqué dans la convocation, mais du consentement de la moitié au moins des administrateurs en exercice.

Le conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente. Le règlement intérieur peut prévoir que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les administrateurs qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence dans les limites et sous les conditions fixées par la législation et la réglementation en vigueur.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque administrateur présent ou représenté disposant d'une voix et chaque administrateur présent ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir. En cas de partage, la voix du président de séance est prépondérante. Si le conseil est composé de moins de cinq membres et que deux administrateurs seulement assistent à la séance, les décisions doivent être prises à l'unanimité.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux établis et signés sur un registre spécial ou sur des feuilles mobiles dans les conditions fixées par les dispositions en vigueur.

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances.

Le conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Le président ou le directeur général de la société est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

CBo Territoria est administré par un conseil d'administration composé de 4 membres :

<b>Nom</b>	<b>Prénom</b>	<b>Age</b>	<b>Mandat</b>	<b>Date de nomination</b>	<b>Durée</b>
de CHATEAUVIEUX	Jacques	54 ans	Président	04/06/2004	6 ans
DUPONT	Guy	60 ans	Administrateur	04/06/2004	6 ans
BOYER de la GIRODAY	Christian	55 ans	Administrateur	04/06/2004	6 ans
REPIQUET	Claude	60 ans	Administrateur	04/06/2004	6 ans

La Société, nouvellement créée, souhaite adapter progressivement les meilleurs critères en termes de gouvernement d'entreprise, notamment par la nomination d'administrateurs indépendants.

#### VI.1.2 Direction Générale (article 24 des statuts)

La direction générale est assumée, sous sa responsabilité, soit par le président du conseil d'administration, soit par une autre personne physique choisie parmi les membres du conseil ou en dehors d'eux, qui porte le titre de directeur général.

Le conseil d'administration statuant dans les conditions définies par l'article 22 choisit entre les deux modalités d'exercice de la direction générale. Il peut à tout moment modifier son choix. Dans chaque cas, il en informe les actionnaires et les tiers conformément à la réglementation en vigueur.

Dans l'hypothèse où le président exerce les fonctions de directeur général, les dispositions des présents statuts relatives à ce dernier lui sont applicables.

Lorsque la direction générale n'est pas assumée par le président du conseil d'administration, le conseil d'administration nomme un directeur général auquel s'applique la limite d'âge fixée pour les fonctions de président.

Le directeur général est révocable à tout moment par le conseil d'administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts, sauf s'il assume les fonctions de président du conseil d'administration.

Le directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires ainsi qu'au conseil d'administration. Il engage la société même par ses actes ne relevant pas de l'objet social, à moins que la société ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances. Il représente la société dans ses rapports avec les tiers auxquels toutes décisions limitant ses pouvoirs sont inopposables. Il peut être autorisé par le conseil d'administration à consentir les cautions, avals et garanties donnés par la société dans les conditions et limites fixées par la réglementation en vigueur.

Sur la proposition du directeur général, le conseil d'administration peut nommer un ou, dans la limite de cinq, plusieurs directeurs généraux délégués. La limite d'âge fixée pour les fonctions de président s'applique aussi aux directeurs généraux délégués. Le ou les directeurs généraux délégués peuvent être choisis parmi les membres du conseil ou en dehors d'eux. Ils sont révocables à tout moment par le conseil sur proposition du directeur général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts. Lorsque le directeur général cesse ou est hors d'état d'exercer ces fonctions, le ou les directeurs généraux délégués conservent, sauf décision contraire du conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau directeur général. En accord avec le directeur général, le conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs délégués aux directeurs généraux délégués. Les directeurs généraux délégués disposent à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le directeur général. Le conseil fixe le montant et les modalités de la rémunération du directeur général et du ou des directeurs généraux délégués.

La Direction fait aujourd'hui l'objet d'une direction cumulée et est exercée par Monsieur Jacques de CHATEAUVIEUX en qualité de Président et Monsieur Eric WUILLAI en qualité de Directeur Général (Mandataire Social).

### VI.1.3 Comités

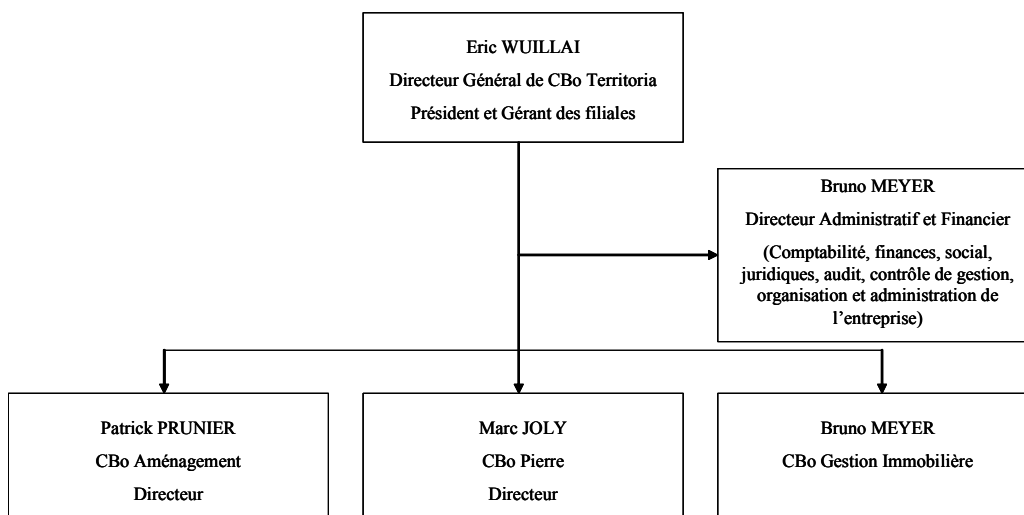
Il existe au sein de la Société une réflexion sur la pertinence de la constitution par le Conseil d'administration de comités « ad hoc ».

### VI.1.4 Principaux dirigeants

Les principaux dirigeants de CBo Territoria sont :

- Eric WUILLAI (Directeur Général),
- Bruno MEYER (Directeur Administratif et Financier),
- Patrick PRUNIER (Directeur CBo Aménagement),
- Marc JOLY (Directeur CBo Pierre)

L'organigramme de direction et de gestion de CBo Territoria est le suivant :



### VI.1.5 Autres organes de direction.

Néant

## **VI.2. INTERETS DES DIRIGEANTS**

VI.2.1 Rémunérations brutes et avantages de toute nature, directs et indirects, perçus pour chaque mandataire social dans le groupe et hors du groupe

Une seule personne, Monsieur Eric WUILLAI.

VI.2.2 Plan d'options de souscription ou d'achat d'actions et de bons de souscription de parts de créateurs d'entreprise (BCE)

CBo Territoria n'a pas consenti d'options de souscription ou d'achat d'actions.

VI.2.3 Opérations conclues avec les membres des organes d'administration ou avec les sociétés ayant des dirigeants en commun

Néant

VI.2.4 Prêts et garanties accordés ou constitués en faveur des organes d'administration, de direction et de surveillance

Néant

VI.2.5 Actifs de la société CBo Territoria appartenant directement ou indirectement aux dirigeants ou à des membres de leur famille

Néant

VI.2.6 Conventions conclues avec les membres des organes d'administration et de direction et de surveillance

Néant

VI.2.7 Intérêts des dirigeants dans le capital de l'émetteur, dans celui d'une société qui en détient le contrôle, dans celui d'une filiale ou chez un client ou un fournisseur de l'émetteur

Néant

## **VI.3 INTERESSEMENT DU PERSONNEL**

Il n'existe pas, à la date du présent Document d'information, d'accord d'intéressement, d'accord de participation, de plan d'épargne d'entreprise.

## **VI.4 PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE**

La société n'a qu'un an d'existence. Il a été décidé de mettre en place un comité, regroupant le directeur général, le directeur financier et les directions opérationnelles, chargé d'examiner les dossiers de reporting.

CBo Territoria est doté d'une structure de contrôle interne. L'objectif est de s'assurer que dans le respect des lois et des réglementations, l'ensemble du dispositif de contrôle permet de prévenir dans la mesure du possible les risques auxquels est exposé CBo Territoria, que les objectifs de plan soient tenus et que l'information financière

et comptable diffusée soient de qualité. Les dossiers d'audit interne seront discutés avec les commissaires aux comptes.

Il est précisé que les administrateurs sont convoqués aux séances du conseil d'administration par lettre, généralement accompagnée du dossier de conseil. Les éléments, sous la direction du directeur général, sont préparés par l'équipe administrative, comptable, financière et juridique dépendant de CBo Territoria, qui recueille des informations provenant des filiales.

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

Enfin, il n'existe aucune limitation aux pouvoirs du directeur général

## **VI.5 REGLEMENT INTERIEUR DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Néant

## **VII - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'EVOLUTION RECENTE ET LES PERSPECTIVES D'AVENIR**

### **VII.1 EVOLUTION RECENTE**

#### **VII.1.1 Aménagements en cours**

En logement intermédiaire, deux programmes ont été engagés par CBo Pierre sur la ZAC Roquefeuil. La SCI Clairefontaine (défiscalisation à l'IS) comprend 36 logements pour un coût de 5 686 Keuros. La livraison est prévue en juillet 2005. L'opération a eu l'agrément de Bercy. La SCI Aurore, pour laquelle le permis de construire a été délivré par la mairie de Saint-Paul, en cours d'agrément de la Direction Générale des Impôts, démarre courant avril 2005. Il s'agit d'un programme de 45 logements pour un montant de 6 000 Keuros, livraison prévue fin 2005.

Dès 2003, CBo Aménagement a engagé des projets de reconversion des sites industriels de La Mare à Sainte-Marie et Savanna à Saint-Paul en lien avec les communautés de communes CINOR et TCO et la Caisse des Dépôts et Consignations.

La SCI Ateliers les figuiers détenue à 100% par CBo Territoria réalise un programme locatif de 2 263 m<sup>2</sup> d'ateliers pour un montant d'investissement de 3 570 Keuros sur le site de La Mare. Il sera livré en Juin 2005. Un programme immobilier de 677 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour un coût de 1.1 Meuro est également à l'étude sur le site de La Mare (programme à la vente -SCI la boutique).

La SCI Cour de La Mare réalise un programme de 5 750 m<sup>2</sup> de bureaux pour un montant d'investissement de 7 570 Keuros, dont la moitié a été vendue à Groupama pour l'installation de son siège social à La Réunion, l'autre moitié restant en patrimoine. La livraison est prévue en septembre 2005.

#### **VII.1.2 Travaux prévus**

En termes d'aménagement, CBo Aménagement poursuit les travaux de la ZAC Roquefeuil à Saint-Gilles qui constitue les terrains d'assiette des prochains programmes de logement intermédiaire de CBo Territoria.

Les travaux de la ZAC Poudrière (10 hectares à aménager pour un programme de 300 logements collectifs et 24 lots individuels soit un chiffre d'affaires de 10 Meuros), dont l'autorisation a été délivrée par la mairie de Saint-Paul, doivent démarrer dans le second trimestre 2005 et permettre la réalisation des prochains programmes de logements intermédiaires de CBo Territoria pour 2006.

La SCI cour de Savanna doit démarrer un programme d'investissement locatif de 7 670 m<sup>2</sup> de bureaux pour un montant total de 13 000 Keuros. Les travaux démarrent en mai 2005, pour une livraison fractionnée en 2006 et 2007.

Les travaux d'aménagement de la zone d'activité du Trapèze (35 lots sur 3.5 ha) à Saint-Gilles doivent débiter dans le second semestre 2005.

#### **VII.1.3 Les études de lotissements**

CBo Aménagement a engagé des études de lotissements : Le Galion à Saint-Leu (4 hectares, exclusivement des parcelles à la vente), Vert Lagon à Saint-Gilles (9 hectares pour 160 logements en défiscalisation et 54 lots individuels).

#### **VII.1.4 Acquisition de nouvelles parcelles**

La Société a signé un compromis en vue d'acquérir une parcelle de 10 000 m<sup>2</sup> située au centre ville de Saint-Pierre et destinée à un programme mixte de commerces (5 000 m<sup>2</sup>) et de logements intermédiaires (7 000 m<sup>2</sup> shon). Cet investissement est prévu pour 2007. CBo Territoria a également signé un compromis en vue de l'acquisition d'une parcelle de 7 ha située dans le secteur de Cambaie à Saint-Paul où il est prévu, à terme, un programme immobilier de standing.



