



Aménageur - Promoteur - Foncière

CBo Territoria annonce son transfert sur le marché réglementé de NYSE Euronext Paris

«Les résultats et la taille atteinte par notre Groupe après 6 années d'existence, conjugués à nos perspectives de développement, nous incitent à franchir une nouvelle étape boursière. En réalisant le transfert de CBo Territoria du marché Alternext vers le marché réglementé de NYSE Euronext Paris, nous renforçons notre visibilité et accédons à une nouvelle catégorie d'investisseurs, confortant ainsi notre dynamique boursière.» déclare Eric Wuillai, Président-directeur général de CBo Territoria.

Accédez à la présentation vidéo sur : www.cboterritoria.com



Dans le cadre de ce transfert, conseillé par Sodica ECM (groupe Crédit Agricole), les 32 010 325 actions CBo Territoria seront admises aux négociations sur le marché réglementé de NYSE Euronext Paris à compter du 19 décembre 2011. Les négociations se feront sous le code ISIN inchangé FR0010193979 et sous un nouveau code mnémonique : CBOT.

Une admission sur le marché réglementé de NYSE Euronext Paris pour accompagner le développement du Groupe

Fort d'un patrimoine foncier de 3 200 hectares et d'une expertise reconnue, CBo Territoria est un acteur clé du développement immobilier sur un département français en forte croissance démographique : La Réunion.

Reposant sur des activités diversifiées - aménagement, promotion immobilière et foncière - et une offre étendue à destination des entreprises, institutionnels et particuliers, CBo Territoria bénéficie d'un business model éprouvé et robuste.

CBo Territoria est une valeur reconnue d'Alternext : la société a été la 1^{ère} introduction sur ce marché en 2005 puis y a réalisé avec succès une augmentation de capital de 27 M€ en 2007 par offre au public qui lui a permis d'accélérer son développement. Depuis 5 ans, les dividendes versés par CBo Territoria sont en

progression régulière. La société a par ailleurs renforcé ses pratiques de gouvernance et de communication financière.

Confiant dans ses perspectives de développement sur un marché réunionnais tiré durablement par une forte croissance démographique, CBo Territoria souhaite développer sa dynamique boursière en transférant sa cotation d'Alternext vers le marché réglementé de NYSE Euronext Paris.

L'admission sur un marché réglementé devrait permettre au Groupe :

- d'accroître sa visibilité et son attractivité,
- de renforcer la liquidité de ses titres,
- d'être présent auprès de ses comparables foncières,

et ainsi, d'élargir son public d'investisseurs institutionnels et d'actionnaires individuels.

Informations accessibles au public

Le prospectus relatif à ce transfert a été visé par l'Autorité des marchés financiers (« AMF ») en date du 15 décembre 2011 sous le numéro 11-580. Il est disponible sur les sites Internet de CBo Territoria (www.cboterritoria.com) et de l'AMF (www.amf-france.org) ainsi que, sans frais et sur simple demande, auprès de CBo Territoria, Cour de l'Usine, BP 105 - La Mare, 97438 Sainte-Marie, Ile de La Réunion.

L'attention du public est attirée sur les facteurs de risques décrits dans le prospectus.

Calendrier financier 2012

Chiffre d'affaires

Annuel 2011	22 février 2012
1 ^{er} trimestre 2012	15 mai 2012
2 ^{ème} trimestre 2012	14 août 2012
3 ^{ème} trimestre 2012	15 novembre 2012
Annuel 2012	22 février 2013

Résultats 2011

21 mars 2012

Résultats 1^{er} semestre 2012

19 septembre 2012

Publications avant Bourse

A propos de CBo Territoria

Propriétaire d'un patrimoine foncier exceptionnel de 3 200 hectares, CBo Territoria est un acteur clé du développement immobilier de l'Ile de La Réunion, département français d'Outre-mer caractérisé par une forte croissance démographique.

Acteur engagé dans une démarche de développement durable, CBo Territoria détient un positionnement de premier plan dans ses trois métiers :

- Gestion foncière et aménagement de zones d'ensemble ;
- Promotion immobilière et vente de terrains à bâtir ;
- Développement et gestion immobilière d'actifs patrimoniaux détenus en propre.

NYSE Euronext, FR0010193979, CBOT

www.cboterritoria.com

Conseil :

SODICA
ECM MID-CAPS
Groupe Crédit Agricole

Contacts :

CBo Territoria



Jérôme Burgaud
Directeur Général Adjoint - Finances
contact@cboterritoria.com

Communication financière

CV
CAP VALUE

COMMUNICATION FINANCIERE ET CORPORATE

Edouard Miffre
01 80 81 50 00
emiffre@capvalue.fr

RESUME DU PROSPECTUS

Visa n° 11-580 en date du 15 décembre 2011 de l'AMF

Avertissement au lecteur

Ce résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus. Toute décision d'investir dans les titres financiers qui font l'objet de l'opération doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus. Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres de la Communauté européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire. Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris le cas échéant sa traduction et en ont demandé la notification au sens de l'article 212-41 du Règlement général de l'AMF, n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus.

1. CONCERNANT L'EMETTEUR

Dénomination sociale, secteur d'activité et nationalité

CBo Territoria,

Société anonyme de droit français,

Classification sectorielle ICB : 8733 (Foncière).

Historique

Le Groupe Bourbon, qui trouve son origine dans l'industrie sucrière de l'île de La Réunion, détenait un patrimoine foncier de plus de 3 600 hectares entourant ses usines.

La focalisation de Bourbon sur les services maritimes l'a conduit à faire apport de ces actifs fonciers et immobiliers à une nouvelle société créée à cet effet : CBo Territoria. En rémunération de l'apport, les actionnaires de Bourbon ont reçu une action de la Société, introduite en bourse en 2005, par action Bourbon détenue.

En décembre 2007, la Société a réalisé une augmentation de capital de 26,9 millions d'euros, qui a permis de mettre en œuvre les nouveaux axes stratégiques de développement du Groupe : croissance de l'activité de promotion immobilière sur le secteur résidentiel afin de créer la capacité d'autofinancement permettant le développement de l'activité de foncière, principalement en immobilier professionnel.

Activité

CBo Territoria est un acteur clé du développement immobilier sur l'île de La Réunion.

La Société est propriétaire d'un patrimoine foncier unique, situé sur l'île de La Réunion, composé de près de 3 200 hectares au 30 juin 2011, dont 150 hectares constructibles et/ou en cours d'aménagement. Elle dispose ainsi d'un avantage concurrentiel fort sur un territoire où le foncier aménagé constitue une ressource rare.

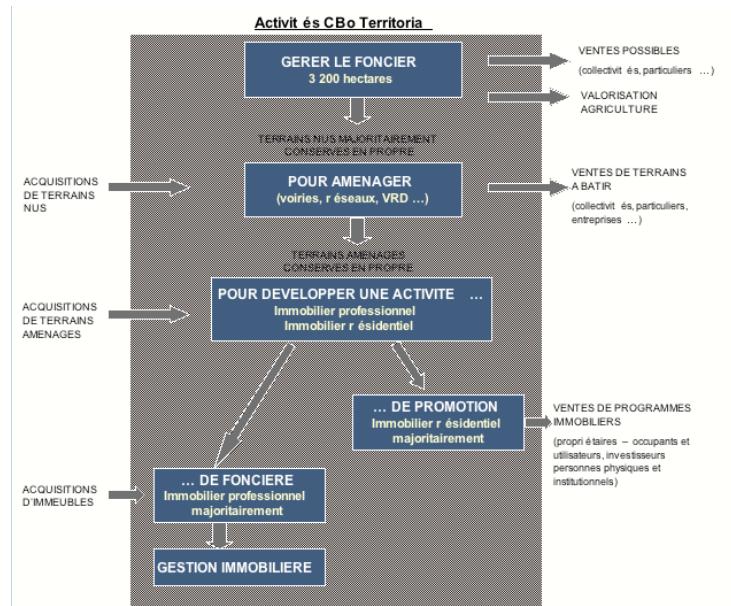
Maîtrisant l'ensemble du processus de développement et gestion (aménagement, construction, promotion-investissement, gestion immobilière), CBo Territoria dispose d'un modèle économique qui pondère les risques et les cycles par une présence sur deux marchés (habitat et immobilier professionnel) et une capacité à développer des opérations soit en promotion immobilière, soit en investissement pour compte propre.

La vocation première de CBo Territoria est de valoriser ce patrimoine foncier par la mise en œuvre d'une stratégie globale visant à la viabilisation de ces terrains, puis au développement de programmes immobiliers adaptés et diversifiés, en s'appuyant sur deux activités :

- une activité de promotion immobilière où CBo Territoria réalise des opérations majoritairement sur le secteur de l'immobilier résidentiel, en logements et ventes de terrains à bâtir ;
- une activité de foncière où CBo Territoria développe pour son propre compte des opérations immobilières à vocation patrimoniale et gère ses actifs, majoritairement sur le secteur de l'immobilier professionnel.

La première activité, qui aboutit à la vente d'une partie du patrimoine foncier valorisé dans le cadre d'opérations de promotion immobilière, est génératrice de cash flows à court terme. Elle permet d'augmenter la capacité d'autofinancement et ainsi de développer le patrimoine locatif, constitutif de l'activité de foncière.

Le Groupe bénéficie par ailleurs d'une expérience forte et d'un savoir-faire reconnu, notamment grâce au développement d'opérations immobilières représentant, depuis sa création en 2005, plus de 1 000 logements et 50 000 m² de locaux professionnels (construits ou en cours de construction au 30 juin 2011).



Informations financières sélectionnées

Bilans consolidés résumés

Actif en M€ (normes IFRS)	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2010	31/12/2009	31/12/2008
Actifs non courants					
Immeubles de placement	217,5	216,7	212,1	202,3	171,0
Immeubles de placement en cours	20,3	12,3	8,2	3,2	12,7
Actifs financiers	10,6	10,6	10,6	10,5	10,3
Autres actifs non courants	7,2	7,3	6,9	7,0	7,1
Actifs courants					
Stocks et en cours	62,3	61,9	55,2	40,1	26,4
Clients et autres débiteurs	22,3	18,9	22,8	21,4	13,1
Trésorerie et équivalents	5,4	14,4	11,0	13,0	30,2
Total Actif	345,6	342,1	326,7	297,5	270,9
<i>Détail des actifs par activité :</i>					
Foncière					
Immeubles de placement	237,8	229,0	220,3	205,5	183,7
Autres actifs non courants	11,9	10,6	11,9	10,5	10,3
Promotion immobilière					
Stocks et en cours	62,2	61,8	55,1	40,0	26,3

Passif en M€ (normes IFRS)	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2010	31/12/2009	31/12/2008
Capitaux propres					
Groupe	123,3	121,0	111,0	105,4	92,0
Intérêts minoritaires	5,5	5,3	4,7	3,6	3,3
Passifs non courants					
Dettes financières MLT	140,8	140,1	128,0	128,7	123,3
Impôts différés	26,7	24,8	23,4	21,5	16,5
Autres passifs non courants	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1
Passifs courants					
Dettes financières CT	19,0	15,6	16,4	8,6	7,6
Fournisseurs et autres dettes	29,3	35,0	43,0	26,6	27,7
Autres passifs courants	0,8	0,1	0,1	3,0	0,4
Total Passif	345,6	342,1	326,7	297,5	270,9

Répartition du chiffre d'affaires

En M€ (normes IFRS)	30/06/2011	30/06/2010	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Chiffre d'affaires	43,2	18,4	71,7	59,9	20,3
Promotion immobilière (Ventes)	35,9	11,5	57,6	47,6	10,8
Foncière (Loyers)	5,9	5,7	11,3	9,6	7,0
Produit des activités annexes	1,4	1,2	2,8	2,7	2,5
Résultat des activités	7,4	5,3	14,9	16,9	7,5
Promotion immobilière	5,5	2,7	10,2	13,0	3,3
<i>En % du CA Promotion immobilière</i>	<i>15%</i>	<i>23%</i>	<i>18%</i>	<i>27%</i>	<i>31%</i>
Foncière	4,6	4,4	8,8	7,5	5,0**
<i>En % du CA Foncière</i>	<i>86%</i>	<i>86%</i>	<i>87%</i>	<i>85%</i>	<i>71%</i>
Autres*	-2,7	-1,8	-4,1	-3,6	-1,8
Résultat opérationnel	9,4	12,8	26,2	27,8	20,5
<i>Dont variation juste valeur</i>	<i>2,0</i>	<i>7,5</i>	<i>11,1</i>	<i>10,7</i>	<i>8,1</i>
Résultat avant impôts	7,0	10,5	21,5	23,6	16,8
Résultat net	4,6	8,4	18,0	15,5	14,6
Résultat net part du groupe	4,3	8,1	17,2	15,2	13,8

* Le secteur « Autres » regroupe les autres activités, les frais de gestion nets (non imputés aux marges d'activités) et les produits et charges non ventilés

** Hors résultat sur cession d'immeubles de placement pour 1 M€

Répartition du chiffre d'affaires au 1^{er} semestre 2011

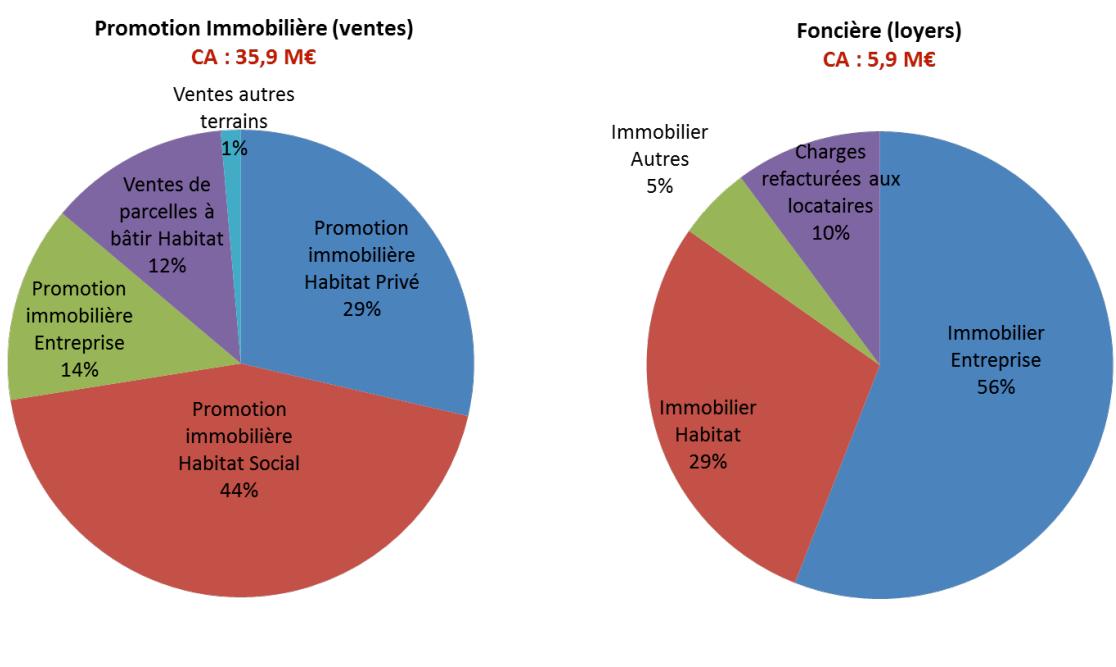


Tableau synthétique des capitaux propres et de l'endettement

Au 30 Septembre
2011 (en M€)

1. Capitaux propres et Endettement

Capitaux propres Part du Groupe (hors Résultat Global 3 ^{ème} trimestre 2011)*	123,3
Capital social	42,3
Primes liées au capital	17,3
Réserves consolidées	59,5
Résultat net part du Groupe 1 ^{er} semestre 2011	4,3
Total Dettes à moyen et long terme	149,3
(Hors Partie à moins d'un an des Dettes à moyen et long terme)	
- garanties**	138,7
- privilégiées	0,0
- non garanties / non privilégiées	10,6
Total Dettes à court terme	23,0
(Y compris Partie à moins d'un an des Dettes à moyen et long terme)	
- garanties**	18,3
- privilégiées	0,0
- non garanties / non privilégiées	4,7

2. Analyse de l'Endettement financier net

A.	Trésorerie	2,2
B.	Instruments équivalents	1,7
C.	Titres de placement	0,0
D. Liquidités (A + B + C)	3,9	
E.	Créances financières à court terme	0,0
F.	Dettes bancaires à court terme	15,3
G.	Part à moins d'un an des Dettes à moyen et long terme	7,7
H.	Autres dettes financières à court terme	0,0
I. Dettes financières à court terme (F + G + H)	23,0	
J. Endettement financier net à court terme (I - E - D)	19,1	
K.	Emprunts bancaires à plus d'un an	120,7
L.	Obligations émises	0,0
M.	Autres emprunts à plus d'un an	28,6
N. Endettement financier net à moyen et long terme (K + L + M)	149,3	
O. Endettement financier net (J + N)	168,4	

* Capitaux propres Part du Groupe au 30/09/2011 : Etabli à partir de la Situation au 30/06/2011 (y compris Résultat net 1er semestre 2011), hors Résultat global 3^{ème} Trimestre 2011.

** Dettes garanties : Généralement par Sûretés réelles de type Garantie hypothécaire (à hauteur de 100,7 M€, et 16,4 M€ sur Court Terme), de façon plus ponctuelle Nantissement de parts sociales / Filiales (24,7 M€, et 1,8 M€ sur Court Terme) et Cautions données par CBo Territoria SA sur emprunts contractés par Filiales (13,3 M€, et 0,1 M€ sur Court Terme).

Informations complémentaires

Dettes indirectes et conditionnelles*** 115,4

*** Dettes indirectes et conditionnelles : Constituées des engagements fermes d'investissements.

Résumé des principaux facteurs de risque propres à la Société et à son activité

Avant de prendre leur décision d'investissement, les investisseurs sont invités à prendre en considération les principaux facteurs de risques suivants :

Risques liés aux disponibilités des financements

Le Groupe ne peut garantir qu'il sera en mesure de disposer des financements suffisants ou que les conditions de marchés seront favorables pour lever les financements de quelque nature qu'ils soient (bancaires, levées de fonds sur le marché des capitaux) nécessaires à son développement.

Risques liés à l'environnement économique

L'activité de CBo Territoria et son développement sont sensibles aux variations de l'environnement économique général. Ainsi, des modifications de la conjoncture économique pourraient avoir un impact sur le niveau de la demande d'actifs immobiliers ou, pour les locataires en place, sur leur capacité à remplir leurs obligations vis-à-vis du Groupe.

Risques liés à une modification des régimes fiscaux

Pour favoriser les investissements en logements en outre-mer, des dispositifs de défiscalisation plus avantageux qu'en métropole ont été successivement créés ou amendés.

Certains de ces dispositifs ont vu et/ou vont voir leurs conditions d'application évoluer ou leur application cesser.

La réduction voire l'annulation de certains avantages consentis actuellement aux acquéreurs de logements neufs, dans le cadre des dispositifs légaux et fiscaux applicables, pourraient avoir un impact négatif sur les volumes de ventes de logements neufs.

CBo Territoria utilise également ces dispositifs fiscaux réduisant le montant de son impôt sur les sociétés. L'évolution de ces dispositifs pourrait impacter défavorablement le niveau d'impôt sur les sociétés payé par CBo Territoria et son résultat net.

Évolution récente de la situation financière et perspectives

En promotion immobilière :

Sur le secteur du logement privé

Le 4^{ème} trimestre 2011 devrait être marqué par le lancement en phase de pré-commercialisation de six nouvelles opérations pour un total de 250 logements, avec une offre localisée à Sainte-Marie, Saint-Denis et Saint-Pierre.

Sur le secteur du logement social

187 logements (sur deux programmes) devraient être mis en chantier et actés (vente notariée) au cours du 2^{ème} semestre 2011, assurant ainsi la mise en production de la totalité des contrats de réservations signés en 2010.

En matière de parcelles résidentielles

Les ventes actées en 2011 pourraient atteindre 60 à 65 lots, et l'objectif est de déployer sur 2011-2012 une offre nouvelle portant sur 150 parcelles.

Sur le secteur de l'immobilier professionnel

La construction du nouveau siège de la Caisse d'Allocations Familiales à « Beauséjour » a démarré en juillet 2011, dès la signature de l'acte de vente notariée, et devrait générer un chiffre d'affaires de 23,5 M€ sur les 18-24 mois à venir.

Au niveau des ventes d'autres terrains

Les terrains du lotissement artisanal de la zone d'activité du « Portail » devraient être vendus sous un horizon de 12 à 18 mois.

Ces développements opérationnels et commerciaux en promotion immobilière assurent à la fois la forte croissance du chiffre d'affaires en 2011 et sa consistance sur 2012.

Au niveau de l'activité de Foncière :

En immobilier professionnel

Les surfaces en exploitation au 31/12/2011 devraient augmenter de 16% par rapport au 31/12/2010 avec la mise en location de 1 500 m² de bureaux et commerces (Opération « La Balance » à Savanna), la livraison de 3 400 m² de Bureaux (Opération « Les Cuves de la Mare Tranche 2 » à La Mare) et l'acquisition de 1700 m² d'actifs commerciaux déjà loués et sous promesse de vente (Opération « Bel Air » à Saint-Louis).

Sur le secteur résidentiel

Le 2^{ème} semestre 2011 enregistrera d'une part la livraison effective d'une opération de 36 logements et d'autre part l'engagement d'une nouvelle opération de 40 logements, cette dernière devant générer une économie d'impôt attendue à hauteur de 2 M€ et rattachable sous conditions à l'année fiscale 2011.

Fort des opérations engagées en chantier, des contrats signés et de son cycle d'activité, CBo Territoria anticipe un franchissement du cap des 100 M€ de chiffre d'affaires en fin d'année 2011, avec une forte croissance du cash-flow généré au 2^{ème} semestre 2011.

Plan « Horizon 2015 » :

Dans le cadre de son projet d'entreprise, CBo Territoria a établi en septembre 2010 un plan de développement à 5 ans (2011-2015). Les objectifs opérationnels à moyen terme (fin 2015) ne doivent pas être interprétés comme des garanties que les faits et données énoncés se produiront. Sur la période 2011-2015, le Groupe ambitionne ainsi la réalisation, dans des conditions de déploiement et de rentabilité favorables, de :

- 2 900 logements (1 300 logements en promotion destinés au secteur social, 1 200 logements en promotion destinés au secteur privé, 400 logements conservés en patrimoine) et 450 parcelles viabilisées en lotissement résidentiel ;
- 100 000 m² d'immobilier professionnel (dont 70 000 m² conservés en patrimoine et 30 000 m² développés en promotion) ;

En matière de promotion immobilière, l'activité déployée pourrait générer un chiffre d'affaires annuel de plus de 120 M€ à compter de 2013, avec un niveau de marge moyen de 15%. Au niveau de la foncière, CBo Territoria a pour ambition de porter son patrimoine d'actifs de rendement à 360 M€ à horizon 2015 (contre 156 M€ au 31/12/2010), pour des loyers annuels de 24 M€ (contre 10 M€ en 2010) avec un niveau de rendement brut moyen de 7,5%.

2. INFORMATIONS CONCERNANT L'OPERATION

Raisons du transfert du marché Alternext vers le marché NYSE Euronext Paris

La Société créée en 2004 s'est introduite sur le marché Alternext dès 2005 avec un profil d'entreprise nouvelle. Le transfert des actions de la Société du marché Alternext vers le marché réglementé NYSE Euronext Paris a notamment pour objectif :

- de coter la Société sur le marché où se trouvent la plupart des foncières et opérateurs immobiliers cotés,
- d'élargir la base d'investisseurs potentiels,
- de favoriser la liquidité du titre CBo Territoria,
- de donner plus de visibilité au titre CBo Territoria et à la Société.

Facteur de risque de marché lié à l'opération pouvant influer sensiblement sur les valeurs mobilières offertes

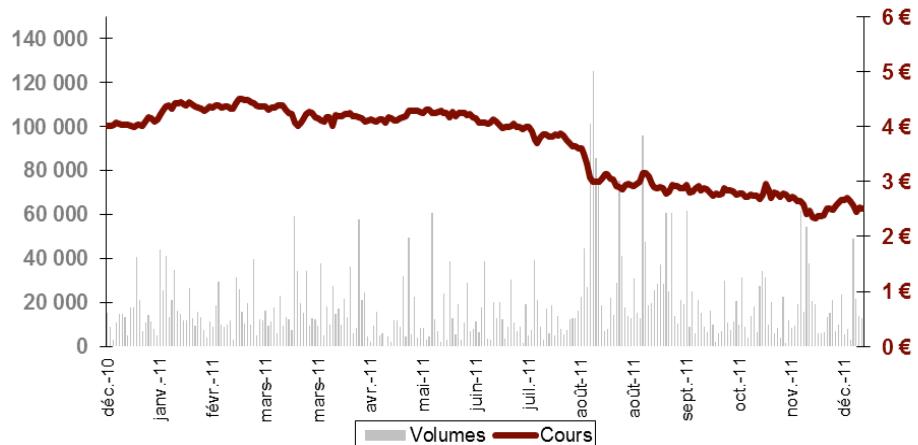
La volatilité et la liquidité des actions de la Société pourraient fluctuer significativement.

3. REPARTITION DU CAPITAL ET DONNEES BOURSIERES

	Situation au 30 Septembre 2011		Situation au 30 juin 2011		Situation au 31 décembre 2010	
	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote
Jaccar Holdings*	6 211 082	19,40%	6 211 082	19,41%	6 211 082	19,45%
Flottant	25 799 243	80,60%	25 785 643	80,59%	25 727 243	80,55%
Total	32 010 325	100,00%	31 996 725	100,00%	31 938 325	100,00%

* holding de la famille Jacques de Chateauvieux.

Evolution du cours et des volumes de l'action CBo Territoria depuis 1 an



4. MODALITES PRATIQUES

Calendrier indicatif du transfert

15 décembre 2011	Visa de l'AMF sur le Prospectus.
16 décembre 2011	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société décrivant les principales caractéristiques de l'admission et les modalités de mise à disposition du Prospectus.
16 décembre 2011	Diffusion par NYSE Euronext Paris de l'avis de radiation d'Alternext.
16 décembre 2011	Diffusion par NYSE Euronext Paris de l'avis d'admission des actions sur NYSE Euronext Paris.
16 décembre 2011 (à l'issue de la séance de bourse)	Radiation d'Alternext.
19 décembre 2011	Admission des actions aux négociations sur NYSE Euronext Paris.

Service financier et dépositaire

BNP PARIBAS Securities Services, Grands Moulins de Pantin, 9 rue du Débarcadère, 93761 Pantin Cedex, mandaté par la Société, pour les actions conservées sous la forme nominative.

Mise à disposition du Prospectus

Des exemplaires du Prospectus sont disponibles sans frais au siège social de CBo Territoria, Cour de l'Usine, BP 105, La Mare 97438 Sainte-Marie (île de La Réunion) ainsi que sur les sites internet de CBo Territoria (www.cboterritoria.com) et de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).