

CBo Territoria SA

Société anonyme au capital de 42 235 677 €

Siège social : Cour de l'Usine - La Mare, 97438 Sainte-Marie
(Ile de la Réunion)

Immatriculation 452 038 805 R.C.S. de Saint-Denis (Ile de la Réunion)

COMPTES CONSOLIDES

Arrêté au 30 juin 2011

SOMMAIRE

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE.....	3
COMPTE DE RESULTAT	5
ETAT DU RESULTAT GLOBAL.....	6
TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE.....	7
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	8
ANNEXE	
Présentation du Groupe	9
Référentiel comptable, modalités de consolidation, méthodes et règles d'évaluation	9
Informations relatives au périmètre et comparabilité des comptes.....	22
Notes sur le bilan et le compte de résultat	24

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

ACTIF

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	Notes	30/06/2011	31/12/2010
ACTIFS NON COURANTS			
Ecarts d'acquisition		-	-
Immobilisations incorporelles	2	56	59
Immeubles de placement	3	217 470	216 715
Immeubles de placement en cours	4	20 302	12 332
Autres immobilisations corporelles	4	5 794	5 871
Titres mis en équivalence	5	1 316	1 316
Actifs financiers	6	10 576	10 610
Autres actifs non courants		18	22
Impôts différés actifs	7	-	-
Total Actifs non courants (I)		255 532	246 925
ACTIFS COURANTS			
Stocks et en-cours	8	62 344	61 895
Clients et autres créances	9	22 304	17 721
Créances d'impôt	7	-	1 227
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	5 430	14 373
Total Actifs courants (II)		90 078	95 216
Total Actifs non courants liés à un groupe d'actifs destinés à être cédés (III)		-	-
TOTAL ACTIF (I) + (II) + (III)		345 610	342 141

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

P A S S I F

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	Notes	30/06/2011	31/12/2010
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES			
Capital	11	42 236	42 159
Primes liées au capital	11	17 269	17 243
Réserves consolidées	11	59 503	44 455
Résultat consolidé	11	4 280	17 189
Capitaux propres (Part Groupe) (A)		123 288	121 046
Réserves des minoritaires	11	5 181	4 453
Résultat des minoritaires	11	313	841
Intérêts minoritaires (B)		5 494	5 294
Capitaux propres consolidés (A + B)		128 782	126 340
PASSIFS NON COURANTS			
Dettes financières (part à plus d'un an)	13	140 835	140 107
Provisions risques et charges	12	96	132
Impôts différés passifs	7	26 681	24 823
Autres passifs long terme		120	97
Total Passifs non courants (I)		167 732	165 159
PASSIFS COURANTS			
Dettes financières (part à moins d'un an)	13	19 009	15 590
Provisions risques et charges	12	80	80
Fournisseurs et autres dettes	14	29 342	34 972
Dettes d'impôt	7	665	-
Total Passifs courants (II)		49 096	50 642
Total Passifs liés à un groupe d'actifs destinés à être cédés (III)		-	-
TOTAL DES PASSIFS (I) + (II) + (III)		216 828	215 801
TOTAL PASSIF		345 610	342 141

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	Notes	S1/2011	S1/2010
Loyers		5 899	5 664
Ventes en promotion immobilière		35 921	11 518
Produits des activités annexes		1 364	1 244
CHIFFRE D'AFFAIRES	15	43 184	18 426
Production immobilisée	16	244	232
Variation des stocks d'en-cours et produits finis	16	(2 543)	14 906
Total Produits des activités courantes		40 885	33 564
Achats	17	(26 330)	(22 249)
Charges externes	18	(3 015)	(2 603)
Charges de personnel	19	(2 838)	(2 185)
Impôts et taxes		(902)	(1 041)
Dotations aux amortissements et provisions	20	(371)	(191)
Autres produits et charges d'exploitation		5	24
RESULTAT DES ACTIVITES		7 434	5 318
Résultat sur cessions d'immeubles de placement	21	-	51
Solde net des ajustements de juste valeur	3 – 22	1 951	7 533
Autres produits et charges opérationnels	23	55	(139)
RESULTAT OPERATIONNEL		9 440	12 763
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	24	149	151
Coût de l'endettement financier brut	24	(2 557)	(2 489)
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	24	(2 408)	(2 338)
Autres produits et charges financiers	24	(45)	83
RESULTAT AVANT IMPÔTS		6 987	10 508
Impôts sur les résultats	7	(2 393)	(2 144)
Résultat des sociétés mises en équivalence		(1)	(1)
RESULTAT NET		4 593	8 363
Intérêts minoritaires		313	263
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)		4 280	8 100
Résultat par action (en euros)	25	0,13	0,25
Résultat dilué par action (en euros)	25	0,13	0,25

**ETAT DES GAINS ET PERTES COMPTABILISES
DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES**

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	Notes	S1/2011	S1/2010
RESULTAT NET TOTAL		4 593	8 363
Juste valeur des instruments financiers *	13	361	(723)
Impôts différés sur Juste valeur des instruments financiers		(120)	240
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		241	(483)
RESULTAT GLOBAL		4 834	7 880
<i>dont Quote-part du Groupe</i>		<i>4 494</i>	<i>7 649</i>
<i>dont Quote-part revenant aux Minoritaires</i>		<i>340</i>	<i>231</i>

* A hauteur de la variation nette comptabilisée directement en capitaux propres, selon les règles applicables en matière de comptabilisation des instruments financiers de couverture de flux de trésorerie.

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	Notes	30/06/2011	30/06/2010
Résultat net total consolidé		4 593	8 363
Ajustements :			
Elim. du résultat des sociétés mises en équivalence		1	1
Elim. des amortissements et provisions		273	160
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)	22	(1 951)	(7 533)
Elim. des autres éléments sans incidence sur la trésorerie		13	(80)
Elim. de l'impact des stock-options		255	156
Elim. des résultats de cession, des pertes et profits de dilution		-	(50)
Elim. des produits de dividendes		-	-
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		3 184	1 017
Elim. de la charge (produit) d'impôts sur les résultats	7	2 393	2 144
Elim. du coût de l'endettement financier net	24	2 408	2 338
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		7 986	5 499
Incidence de la variation du BFR	26	(5 069)	3 388
Impôts payés		1 237	(4 052)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		4 154	4 835
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles	3-4-5	(9 748)	(7 896)
Variation des dettes et créances sur immobilisations		(3 197)	(1 764)
Acquisition d'actifs financiers		-	(1)
Variation des prêts, avances et autres actifs financiers		-	-
Cession d'immobilisations corporelles et incorporelles		-	89
Dividendes reçus		(1)	-
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		(12 946)	(9 572)
Augmentation de capital	11	572	-
Apports en capital des minoritaires / Filiales		-	925
Mobilisation d'emprunts moyen - long terme	13	5 868	2 064
Remboursement d'emprunts moyen - long terme	13	(4 010)	(3 654)
Variation des concours bancaires sur opé. en Promotion	13	246	3 922
Variation des dépôts et cautionnements	13	198	71
Intérêts financiers nets versés		(2 330)	(2 407)
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe		(2 558)	(2 129)
Dividendes payés aux minoritaires		(153)	-
Autres flux liés aux opérations de financement		-	(205)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		(2 167)	(1 413)
Variation de la trésorerie		(10 959)	(6 151)
Trésorerie d'ouverture	10	14 238	12 953
Trésorerie de clôture	10	3 279	6 802
Variation de la trésorerie		(10 959)	(6 151)

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	Capital	Réserves liées au capital	Réserves de rééva- luation	Réserves de consoli- dation	Total Part du Groupe	Minoritaires	Total capitaux propres
Situation au 31/12/2009	41 913	16 942	(1 038)	47 588	105 405	3 559	108 964
. Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	(254)	-	(254)	(46)	(300)
. Résultat net de l'exercice	-	-	-	17 189	17 189	841	18 030
. Total des produits et charges comptabilisés	-	-	(254)	17 189	16 935	795	17 730
. Distributions	-	-	-	(2 221)	(2 221)	-	(2 221)
. Variation de périmètre	-	-	-	(15)	(15)	940	925
. Stock-options	-	-	-	395	395	-	395
. Augmentation de capital suite aux levées d'options de sous-cription d'actions (SO)	246	301	-	-	547	-	547
. Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	-
Situation au 31/12/2010	42 159	17 243	(1 292)	62 936	121 046	5 294	126 340
Situation au 31/12/2009	41 913	16 942	(1 038)	47 588	105 405	3 559	108 964
. Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	(451)	-	(451)	(32)	(483)
. Résultat net de l'exercice	-	-	-	8 100	8 100	263	8 363
. Total des produits et charges comptabilisés	-	-	(451)	8 100	7 649	231	7 880
. Distributions	-	-	-	(2 222)	(2 222)	-	(2 222)
. Stock-options	-	-	-	156	156	-	156
. Apports en capital des minoritaires / Filiales	-	-	-	-	-	925	925
Situation au 30/06/2010	41 913	16 942	(1 489)	53 622	110 988	4 715	115 704
Situation au 31/12/2010	42 159	17 243	(1 292)	62 936	121 046	5 294	126 340
. Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	214	-	214	27	241
. Résultat net de l'exercice	-	-	-	4 280	4 280	313	4 593
. Total des produits et charges comptabilisés	-	-	214	4 280	4 494	340	4 834
. Distributions	-	-	-	(2 555)	(2 555)	(140)	(2 695)
. Stock-options	-	-	-	255	255	-	255
. Augmentation de capital suite aux levées de SO	22	26	-	-	48	-	48
. Augmentation de capital suite attrib. déf. actions	55	-	(55)	-	-	-	-
. Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	-
Situation au 30/06/2011	42 236	17 269	(1 133)	64 916	123 288	5 494	128 782

ANNEXE

1. PRESENTATION DU GROUPE

CBo Territoria est propriétaire d'un patrimoine foncier très étendu, situé sur le département de La Réunion et hérité de l'industrie de la canne à sucre. Le Groupe intervient ainsi dès l'amont de la chaîne de création de valeur des marchés immobiliers, disposant d'un avantage concurrentiel fort sur un territoire où le foncier constitue une ressource rare.

Avec une vision globale « d'ensemblier », CBo Territoria développe des quartiers résidentiels et des quartiers d'affaires ou des zones d'activités au sein d'opérations d'aménagement situées sur des sites stratégiques.

Valorisant son patrimoine foncier en viabilisant les terrains, puis en développant des programmes immobiliers adaptés et diversifiés, CBo Territoria opère sur deux métiers :

- Promoteur immobilier : l'activité de Promotion immobilière recouvre les opérations réalisées pour être vendues à des tiers, tant en matière de terrains à bâtir que d'immobilier résidentiel et professionnel.
- Foncière : cette activité recouvre la gestion foncière, le développement pour son propre compte d'opérations immobilières à vocation patrimoniale et la gestion de ces actifs.

CBo Territoria poursuit son développement selon deux axes stratégiques :

- Réaliser une partie du capital foncier
Cet axe se matérialise par la réalisation d'opérations en promotion immobilière, majoritairement sur le secteur de l'immobilier résidentiel, en logements et terrains à bâtir. Cette activité génératrice de cash flows disponibles à court terme permet de développer la capacité d'autofinancement et d'assurer la réalisation du second axe stratégique.
- Développer un patrimoine locatif professionnel
Cette activité de Foncière, conforme à la vocation de CBo Territoria, est majoritairement développée dans l'immobilier professionnel offrant un niveau élevé de rentabilité.

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

2-1 REFERENTIEL COMPTABLE

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

Ces informations ont fait l'objet d'un examen par le Conseil d'Administration et de diligences d'audit par les Commissaires aux Comptes.

Le Conseil d'Administration a arrêté les états de synthèse consolidés au 30 juin 2011 lors de sa séance du 14 septembre 2011 et donné autorisation à la publication des états financiers consolidés au 30 juin 2011.

- COMITE D'AUDIT

Lors de sa séance du 12 juin 2009, le Conseil d'Administration a décidé de la création d'un Comité d'audit, réunissant trois, ou plus, de ses membres.

Le Comité d'audit a pour mission de veiller à la sincérité et pertinence de l'information financière produite par le Groupe, d'effectuer une analyse approfondie des comptes sociaux et consolidés (semestriels et annuels), et d'évaluer l'efficacité et la qualité des procédures de contrôle interne incluant la gestion des risques.

- PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS

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

- DECLARATION DE CONFORMITE

En application du règlement N°1126/2008 du Conseil européen adopté le 3 novembre 2008, le Groupe CBo Territoria a établi ses comptes consolidés conformément aux normes internationales d'information financière ou « International Financial Reporting Standards » (IFRS) telles qu'adoptées dans l'Union européenne à la date de préparation des états financiers.

Les normes et interprétations appliquées pour les comptes consolidés au 30 juin 2011 sont identiques à celles utilisées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2010, à l'exception des changements cités ci-dessous.

Nouvelles normes, interprétations et amendements à des normes existantes, appliqués par le Groupe à compter du 1^{er} janvier 2011, sans effet significatif :

- **Annual improvement 2010** – *Amélioration annuelle des normes IFRS*, publiée en mai 2010 ;
- **IAS 24 révisée** – *Parties liées*, applicable aux exercices ouverts au 1^{er} janvier 2011. Cette norme a été adoptée par l'Union européenne le 19 juillet 2010 ;
- **Amendements à IAS 32** – *Classement des droits de souscription émis*, applicable aux exercices ouverts au 1^{er} février 2010. Cette norme a été adoptée par l'Union européenne le 1^{er} février 2010 ;
- **IFRIC 19** – *Extinction d'une dette financière par émission d'actions*, applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2010 ;
- **Amendement d'IFRS 8** – *consécutif à la norme IAS 24 révisée*, applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2011. Cette norme a été adoptée par l'Union européenne le 19 juillet 2010 ;
- **Amendement d'IFRS 1** – *consécutif à l'interprétation IFRIC 19 Extinction de passifs financiers par la remise d'instruments de capitaux propres*, applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2010. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 23 juillet 2010 ;
- **Amendement d'IFRIC 14** – *relatif aux paiements d'avance d'exigences de financement minimal*, applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2011. Cette norme a été adoptée par l'Union européenne le 19 juillet 2010 ;
- **Amendement d'IFRS 1** – *relatif à l'exemption limitée de l'obligation de fournir des informations comparatives selon IFRS 7 pour les premiers adoptants*, applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2010. Cette norme a été adoptée par l'Union européenne le 30 juin 2010.

Les textes publiés par l'IASB, non encore adoptés par l'Union européenne, sont les suivants :

- **IFRS 9** - *Instruments financiers*, applicable à compter du 1^{er} janvier 2013 ;
- **Amendements à IFRS 7** – *Transferts d'actifs financiers - Informations à fournir*, applicable à compter du 1^{er} juillet 2011 ;
- **Amendements à IAS 12** – *Impôt différé : Recouvrement des actifs sous-jacents*. Ces amendements sont applicables aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2012 ;
- **IAS 27** – *Etats financiers individuels*. Cette nouvelle version applicable aux périodes ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013 pour l'IASB n'a pas fait l'objet d'une adoption européenne à ce jour ;
- **IAS 28** – *Participation dans des entreprises associées*. IAS 28 a été modifié pour être conforme aux modifications apportées suite à la publication d'IFRS 10 "Etats financiers consolidés", IFRS 11 "Accords conjoints" et IFRS 12 "Informations à fournir sur les participations dans les autres entités". Cette nouvelle version d'IAS 28 applicable aux périodes ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013 pour l'IASB n'a pas fait l'objet d'une adoption européenne à ce jour ;
- **IFRS 10** – *Consolidated Financial Statements*. La date d'entrée en vigueur obligatoire d'IFRS 10 est fixée par l'IASB au 1^{er} janvier 2013 ;
- **IFRS 11** – *Joint Arrangements*, annule et remplace IAS 31 "Participation dans des coentreprises" et SIC 13 "Entités contrôlées conjointement - Apports non monétaires par des coentrepreneurs", la date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2013 ;
- **IFRS 12** – *Disclosure of Interests in Other Entities*, applicable à partir du 1^{er} janvier 2013 ;
- **IFRS 13** – *Fair Value Measurement*. La date d'application fixée par l'IASB concerne les périodes annuelles débutant le 1^{er} janvier 2013 ou après, non adoptée encore par l'Union européenne.

L'impact potentiel de ces normes non encore adoptées par l'Union européenne n'a pas été déterminé à ce jour.

- COMPARABILITE DES COMPTES

Les comptes consolidés au 30 juin 2011 ainsi que les comptes consolidés au 31 décembre 2010 ont été établis conformément au référentiel énoncé ci-dessus.

2-2 MODALITES DE CONSOLIDATION

- PERIMETRE ET METHODES DE CONSOLIDATION

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

Les filiales sont consolidées par intégration globale à compter de la date à laquelle un contrôle est exercé par le Groupe. Les comptes des sociétés contrôlées conjointement (co-entreprises) sont consolidés par intégration proportionnelle.

Elles sont déconsolidées à compter de la date à laquelle le contrôle cesse d'être exercé.

Les transactions et soldes intra-groupe, liés aux opérations entre sociétés du Groupe, sont éliminés.

Les méthodes comptables des filiales sont alignées sur celles du Groupe, directement ou par le biais de retraitements de consolidation.

Les entreprises associées sont toutes les entités dont le Groupe ne détient pas le contrôle, mais sur lesquelles il exerce une influence notable qui s'accompagne généralement d'une participation comprise entre 20 % et 50 % des droits de vote. Les participations dans les entreprises associées sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

- SOCIETES CIVILES IMMOBILIERES DE DEFISCALISATION

Dans le modèle économique de CBo Territoria, des Sociétés (sous la forme juridique de SCI ou de SNC) peuvent être créées dans le cadre des dispositifs de défiscalisation des investissements immobiliers Outre-Mer (Loi Girardin), avec l'intervention d'investisseurs hors groupe (personnes physiques ou morales) et une répartition des gains fiscaux totaux issus du montage juridique et financier, entre ces investisseurs fiscaux et CBo Territoria.

Dans ces opérations de défiscalisation « externalisée », CBo Territoria bénéficie d'une promesse de vente à terme des porteurs de parts de la SCI, et ces derniers bénéficient d'une promesse d'achat à terme accordée par CBo Territoria, promesses réciproques obligatoirement exercées à l'issue de la période de défiscalisation. Les contrats liant le Groupe et ces intervenants conduisent à considérer que CBo Territoria détient le contrôle de ces entités qui sont donc consolidées par intégration globale.

Le bien immobilier concerné (immeuble d'habitation) figure ainsi à l'actif du Groupe pour son coût de revient (ou la valeur d'expertise si celle-ci lui est inférieure. Cf. 2-3 Méthodes et règles d'évaluation).

Une dette financière est constatée au passif des comptes du Groupe et matérialise l'engagement de rachat des parts des investisseurs en défiscalisation. Cette dette est actualisée jusqu'à la réalisation de la promesse de rachat des parts de la SCI.

La dernière opération immobilière réalisée dans le cadre de tels montages en défiscalisation « externalisée » a été finalisée en 2008.

- MONNAIES

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

- DATES D'ARRETE COMPTABLE

L'arrêté des comptes consolidés annuels s'effectue en date du 31 décembre 2010. La société consolidante et toutes les sociétés consolidées du Groupe ont réalisé un arrêté au 31 décembre 2010.

2-3 METHODES ET REGLES D'EVALUATION

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

A) IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Autres immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles figurent au bilan à leur coût d'acquisition historique, diminué de l'amortissement cumulé et des pertes de valeur.

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

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

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

B) IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

Définition des Immeubles de placement

Un immeuble de placement est un bien immobilier (terrain ou bâtiment – ou partie d'un bâtiment – ou ensemble immobilier constitué des deux) détenu par le propriétaire (ou par le preneur dans le cadre d'un contrat de location-financement) pour :

- en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux, plutôt que pour :
- l'utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ou le vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

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

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

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

Juste Valeur

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale ; elle reflète l'état réel du marché et les circonstances prévalant à la date de clôture de l'exercice et non ceux à une date passée ou future.

La juste valeur est déterminée sans aucune déduction des coûts de transaction encourus lors de la vente ou de toute sortie de l'actif.

La combinaison des méthodes et des hypothèses suivantes est prise en compte pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement :

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

Le compte de résultat enregistre sur l'exercice la variation nette de juste valeur correspondant à la somme des variations de valeur de chaque immeuble ; et un impôt différé est calculé sur cette variation nette.

Terrains non bâtis

La revalorisation des terrains nus est rendue possible par :

- l'accroissement des valeurs de marché (prix standards) pour des terrains comparables classés dans des catégories identiques,
- une modification de classement des terrains provenant des révisions des règlements d'urbanisme, plans locaux d'urbanisme communaux ou schéma d'aménagement (déclassement, création de ZAC, convention d'aménagement, arrêté de lotir...).

Terrains en Zone d'Aménagement Concerté

La réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté s'étend sur plusieurs années ; elle se décompose en plusieurs phases et éventuellement en plusieurs tranches opérationnelles.

Lors des phases d'initialisation (études préalables, jusqu'à l'obtention de l'ensemble des autorisations) et de réalisation des travaux (aménagement-viabilisation), l'ensemble des coûts d'études et de travaux sont ajoutés à la valeur des terrains nus pour la détermination de la valeur d'actif.

Dans le cadre des expertises et actualisations en juste valeur, la valeur du terrain nu est évaluée par le biais d'une approche de type bilan promoteur (au besoin sur une période pluri-annuelle avec actualisation des cash flows prévisionnels), méthode corroborée le cas échéant par la méthode par comparaison.

Une fois les terrains viabilisés, ces coûts sont retenus pour la détermination du coût de revient complet, base de comparaison à la valeur d'expertise du terrain aménagé.

Constructions livrées

La juste valeur des immeubles de placement qui ont fait l'objet d'une construction ou acquisition par le Groupe et d'une mise en exploitation (immeubles de rendement) est ajustée à compter de l'année de leur achèvement.

Constructions en cours

Les immeubles en cours de construction en vue de leur utilisation ultérieure comme immeubles de placement sont également comptabilisés, conformément à la norme IAS 40 révisée, selon la méthode de la juste valeur.

SCI et biens immobiliers ayant fait l'objet de montage en défiscalisation

Pendant la période de défiscalisation, la valeur des immeubles de placement ayant bénéficié de ces mécanismes de défiscalisation ne fait pas l'objet d'ajustement positif en juste valeur ; seuls les ajustements négatifs éventuels sont comptabilisés.

Ces dispositions sont mises en œuvre afin de tenir compte du caractère non cessible de ces actifs pendant toute la période de défiscalisation (détention/location obligatoire de 5 ou 6 ans).

Classement Immeubles de placement / Stocks

La majorité du patrimoine immobilier du Groupe CBo Territoria est composée d'immeubles de placement à l'exception :

- des immeubles d'exploitation occupés par le Groupe, classés en Autres immobilisations corporelles ;
- des terrains ou immeubles destinés à la vente, correspondant au développement des opérations réalisées en promotion immobilière, classés en Stocks.

Les immeubles cités ci-dessus ne constituant pas des immeubles de placement, ils n'entrent pas dans le champ d'application de l'IAS 40 – *Valorisation à la juste valeur*.

Les terrains faisant l'objet d'une opération globale d'aménagement, notamment sous la forme de Zone d'Aménagement Concerté, sont reclassés globalement de la catégorie des immeubles de placement (où ils se trouvent positionnés initialement) vers les stocks lorsque les conditions suivantes se trouvent réunies :

- l'ensemble des autorisations administratives est obtenu ;
- l'opération d'aménagement entre en phase opérationnelle (démarrage des travaux) ;
- la destination principale des terrains de l'opération d'aménagement est le développement d'opérations en promotion immobilière.

Lorsque la destination d'un terrain inclus à l'intérieur du périmètre global d'une Zac est précisé (principales autorisations administratives obtenues et décision prise par le Comité d'investissement), un reclassement peut être comptabilisé :

- dans le cas d'un terrain comptabilisé en immeubles de placement qui sera finalement destiné à être vendu (en tant que terrain à bâtir ou par le biais de la réalisation d'une opération en promotion immobilière), un reclassement vers la catégorie des stocks est comptabilisé ;
- dans le cas d'un terrain comptabilisé en stocks qui sera finalement destiné à recevoir une opération d'investissement pour compte propre, un reclassement vers la catégorie des immeubles de placement est comptabilisé.

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

Une nouvelle appréciation de la juste valeur de ces biens immobiliers serait réalisée au moment du retour éventuel de l'actif dans la catégorie des immeubles de placement.

C) AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

Le coût d'une immobilisation corporelle intègre son prix d'achat, y compris les frais accessoires, après déduction des remises et rabais commerciaux.

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

Lors de l'apport partiel d'actifs réalisé en 2004, les constructions, matériels et outillages concernés ont fait l'objet d'une réévaluation.

Les Autres immobilisations corporelles intègrent notamment, et dans le poste « Constructions », le siège social de la société.

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

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

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

D) ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

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

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

L'évaluation et la comptabilisation des actifs et passifs financiers sont définies par la norme IAS 39 - *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation*.

Evaluation et comptabilisation des actifs financiers

Titres de participation

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

Actifs financiers non courants

Les actifs financiers non courants comprennent les placements financiers à moyen et long terme (immobilisations financières), généralement détenus jusqu'à leur échéance.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend les liquidités en comptes courants bancaires, ainsi que les dépôts rémunérés et les parts d'OPCVM de trésorerie ayant une échéance à court terme, et ne présentant pas de risque significatif de perte de valeur en cas d'évolution des taux d'intérêt.

Evaluation et comptabilisation des passifs financiers

Emprunts

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

Instruments financiers

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés tels que les swaps de taux d'intérêts pour se couvrir contre les risques associés aux taux d'intérêts. Ces instruments financiers dérivés sont évalués à la juste valeur à la date de clôture.

Les instruments financiers sont valorisés sur la base des modèles standards du marché. Dans la mesure où les instruments financiers sont affectés en comptabilité de couverture, les couvertures sont qualifiées, soit de couvertures de juste valeur lorsqu'elles couvrent l'exposition aux variations de la juste valeur d'un actif ou d'un passif comptabilisé, soit de couvertures de flux de trésorerie lorsqu'elles couvrent l'exposition aux variations de flux de trésorerie qui sont attribuables, soit à un risque particulier associé à un actif ou à un passif comptabilisé, soit à une transaction prévue.

Concernant les couvertures de juste valeur qui remplissent les conditions d'application de la comptabilité spéciale de couverture, tout profit ou perte résultant de la réévaluation de l'instrument de couverture à la juste valeur est comptabilisé immédiatement au compte de résultat. Tout profit ou perte sur l'élément couvert attribuable au risque couvert vient modifier la valeur comptable de l'élément couvert et est comptabilisé au compte de résultat.

Concernant les couvertures de flux de trésorerie utilisées pour couvrir des engagements fermes et qui remplissent les conditions pour l'application de la comptabilité spéciale de couverture, la partie de la valorisation positive ou négative de l'instrument de couverture qui est déterminée comme étant une couverture efficace est comptabilisée directement en capitaux propres et la partie inefficace est comptabilisée en résultat.

Pour les dérivés qui ne satisfont pas aux critères de qualification de la comptabilité de couverture, tout profit ou perte résultant des variations de juste valeur est comptabilisé directement dans le résultat de l'exercice.

La comptabilité de couverture cesse lorsque l'instrument de couverture arrive à expiration ou est vendu, résilié ou exercé ou qu'il ne respecte plus les critères de qualification pour la comptabilité de couverture. A ce moment, tout profit ou perte cumulé réalisé sur l'instrument de couverture comptabilisé en capitaux propres est maintenu en capitaux propres jusqu'à ce que la transaction prévue se produise. S'il n'est plus attendu que la transaction couverte se produise, le profit ou la perte cumulée comptabilisé en capitaux propres est transféré au résultat de l'exercice.

E) STOCKS ET EN-COURS (IAS 2)

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

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

- opérations de promotion pour le compte de tiers, destinées à la vente (immobilier bâti et terrains à bâtir) ;
- terrains dont la vocation est de recevoir une opération à réaliser en promotion immobilière ;
- terrains pour lesquels la décision a été prise de procéder à leur vente à court ou moyen terme.

Les stocks de programmes en cours de développement sont évalués au prix de revient.

Ce dernier comprend le coût des terrains (intégrant le cas échéant la juste valeur transférée de la catégorie des immeubles de placement vers celle des stocks), les frais d'acquisition, les taxes, les coûts d'aménagement (Voiries Réseaux Divers), les coûts de construction, les coûts des prestations techniques ainsi que divers coûts annexes (frais internes et frais financiers notamment).

La norme IAS 2 prévoit l'incorporation en stock de frais fixes indirects dans la mesure où ces frais sont clairement identifiables et affectables. Ces frais doivent être incorporés aux stocks à l'aide de méthodes systématiques et rationnelles appliquées de façon cohérente et permanente à tous les coûts ayant des caractéristiques similaires.

Ainsi, les frais fixes indirects (salaires et autres charges) relatifs aux départements opérationnels en charge du développement des opérations immobilières, qui représentent essentiellement des coûts de développement, de gestion de projets, de suivi de travaux et de gestion après vente sont, pour la partie directement affectable aux programmes immobiliers, incorporés aux stocks.

Le prix de revient inclut également les frais financiers. Conformément à la norme IAS 23 - *Coûts d'emprunts*, les coûts des emprunts et financements liés aux opérations immobilières et relatifs à la période de construction, sont incorporés au coût de production de l'actif qualifié.

Des provisions sont constituées pour couvrir les pertes prévisibles, lesquelles sont évaluées notamment à partir d'une analyse des données économiques et financières prévisionnelles de chaque projet.

F) CREANCES

Les créances clients et les autres créances sont évaluées initialement à la valeur nominale correspondant à leur juste valeur, puis ultérieurement à leur coût amorti à l'aide de la méthode du taux d'intérêt effectif, déduction faite des dépréciations. Les créances font l'objet d'une analyse individuelle du risque de non-recouvrement et sont éventuellement dépréciées par voie de provision pour en tenir compte.

Comptabilisation des opérations en devises dans les comptes des sociétés consolidées

Les dettes et créances en devises figurant au bilan consolidé sont valorisées au cours de change en vigueur à la clôture de l'exercice. Les différences de change liées à la conversion des créances et dettes en devises, qu'il s'agisse de pertes ou de gains latents, sont comptabilisées en résultat.

G) PROVISIONS (IAS 37)

Une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, dont le montant peut être

estimé de manière fiable, et dont il est plus probable qu'improbable que l'extinction se traduise par une sortie de ressources pour le Groupe.

H) FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES CREDITEURS

Les dettes commerciales et les autres dettes sont initialement comptabilisées à leur coût historique correspondant à leur juste valeur, puis ultérieurement évaluées à leur coût amorti à l'aide de la méthode du taux d'intérêts effectif.

I) IMPOTS DIFFERES (IAS 12)

Les impôts différés sont déterminés pour chaque entité fiscale, selon la méthode du report variable en retenant une approche bilancielle. Les soldes d'impôts différés sont déterminés sur la base de la situation fiscale de chaque société comprise dans le périmètre de consolidation et sont présentés à l'actif ou au passif du bilan pour leur position nette par entité fiscale.

Les actifs d'impôts différés sur déficits fiscaux reportables et différences temporelles ne sont inscrits à l'actif que dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice imposable futur sera disponible sur l'entité fiscale, qui permettra d'imputer les différences temporelles et les déficits fiscaux reportables.

Pour le calcul des impôts différés, le taux d'impôt retenu pour le 1^{er} semestre 2011, et les exercices suivants, s'élève à 33,33%.

J) CHIFFRE D'AFFAIRES : PRISE EN COMPTE DES PRODUITS ET OPERATIONS PARTIELLEMENT EXECUTEES A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Activité Promotion immobilière / Immeubles bâtis

Le chiffre d'affaires est comptabilisé pour chaque exercice en fonction du taux d'avancement technique de l'opération et de la commercialisation.

L'avancement technique de l'opération est déterminé en rapprochant les dépenses engagées des dépenses prévisionnelles. Pour les opérations dont la Déclaration d'Achèvement des Travaux (DAT) est déposée en fin d'année, le niveau d'avancement technique mesurée sur la base des dépenses facturées est corroborée avec l'avancement déclaré par la maîtrise d'ouvrage afin d'approcher au mieux les dépenses restant à engager et le niveau effectif d'avancement.

La commercialisation est prise en compte dès lors que la vente est certaine (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement et vente à l'achèvement).

Le résultat est constaté au fur et à mesure de cet avancement, en fonction de la marge prévisionnelle de chaque programme.

Activité Promotion immobilière / Aménagement - Lotissement (terrains à bâtir)

Le chiffre d'affaires est constaté à la signature de l'acte de vente des terrains ou lots.

Pour l'ensemble des opérations en promotion immobilière, lorsque le résultat prévisionnel fait apparaître une perte, une provision pour dépréciation ou perte à terminaison est constituée.

Activité de Foncière / Revenus locatifs

Les revenus locatifs résultant d'immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats de location en cours.

Conditions spécifiques des baux

Les conditions spécifiques des contrats de location en cours sont les franchises, paliers, indemnités d'éviction, droits d'entrée.

Conformément à la norme IAS 17 et à l'interprétation SIC 15, les paliers et franchises sur loyers sont étalés sur la durée ferme du bail.

Au 30 juin 2011, les contrats de location en cours ne contiennent aucune condition spécifique significative.

K) AVANTAGES AU PERSONNEL (IAS 19)

Avantages postérieurs à l'emploi

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

Cette valorisation a été effectuée sur la base :

- d'évaluations actuarielles (taux d'actualisation de 4,68% tenant compte de l'inflation),
- d'hypothèses de mortalité (source INSEE),
- d'hypothèses de rotation du personnel,
- d'un départ à la retraite à 67 ans.

Les gains et pertes actuariels, découlant d'ajustements liés à l'expérience et de modifications des hypothèses actuarielles sont comptabilisés directement dans le résultat de la période.

L) PAIEMENTS FONDES SUR DES ACTIONS (IFRS 2)

Paiement fondé sur des actions

La société CBo Territoria a mis en place plusieurs plans de rémunération qui seront dénoués en instruments de capitaux propres (options de souscription d'actions et actions gratuites). La juste valeur des services rendus en échange de l'octroi d'instruments de capitaux propres émis est comptabilisée en charges, en contrepartie des réserves, sur la base de la valeur des instruments de capitaux propres émis au moment de leur attribution.

A chaque date de clôture, l'entité réexamine le nombre d'options susceptibles de devenir exerçables ainsi que le nombre d'actions gratuites susceptibles d'être définitivement acquises.

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

M) ANALYSE SECTORIELLE

Selon la norme IFRS 8, applicable à compter de 2009, un secteur opérationnel est une composante d'une entreprise :

- qui s'engage dans des activités susceptibles de lui faire percevoir des produits et supporter des charges ;
- dont les résultats opérationnels sont régulièrement suivis par le principal décideur opérationnel ;
- pour laquelle des informations distinctes sont disponibles.

Le Groupe CBo Territoria disposait initialement d'un seul secteur d'activité regroupant les activités immobilières en logement et immobilier d'entreprise sur l'île de La Réunion.

Depuis 2009, le reporting des performances opérationnelles du Groupe est organisé et synthétisé selon trois secteurs opérationnels d'activités :

- le segment « Foncière » correspondant à l'activité patrimoniale ;
- le segment « Promotion » correspondant à l'activité de promotion immobilière ;
- le segment « Autres » regroupant les activités annexes et les frais de structure non ventilés.

N) RESULTAT PAR ACTION

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

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

O) ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DETERMINANTS

Les estimations et les jugements, qui sont continuellement mis à jour, sont fondés sur les informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment les anticipations d'événements futurs jugées raisonnables au vu des circonstances.

Le Groupe procède à des estimations et retient des hypothèses concernant le futur. Les estimations comptables qui en découlent sont, par définition, rarement équivalentes aux résultats effectifs se révélant ultérieurement. Les estimations et les hypothèses risquant d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante sont analysées ci-après.

Juste valeur des immeubles de placement

Le Groupe fait réaliser l'évaluation de son patrimoine par des experts indépendants qui utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs. Une baisse de valeur de l'expertise se traduirait par une baisse du résultat (Cf. 4 - Note 22).

Juste valeur des instruments financiers

Tous les instruments financiers utilisés par le Groupe sont valorisés conformément aux modèles standards du marché (Cf. 2-3 D).

3. INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE ET COMPARABILITE DES COMPTES

3-1 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation intègre les sociétés suivantes :

Sociétés	Siège social	SIREN	Méthode de consolidation	% de contrôle 06/2011	% d'intérêt 06/2011	% d'intérêt 12/2010
SA CBo Territoria	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	452 038 805	Société mère	100%	100%	100%
Sociétés intégrées globalement						
SAS CBo Gestion Immobilière	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	478 865 447	Intégration globale	100%	100%	100%
SAS CBo Développement	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	524 758 885	Intégration globale	100%	100%	100%
SAS CBo Property	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	479 422 008	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Ateliers les Figuiers	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 453 772	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Cour de la Mare	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	450 214 820	Intégration globale	100%	58%	58%
SCI Cour Savanna	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	479 408 759	Intégration globale	100%	75%	75%
SAS SRET	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	339 894 529	Intégration globale	100%	100%	100%
SAS Bassin Bleu Country Club	75 rue Mahatma Gandhi 97435 Saint-Paul	479 519 266	Intégration globale	100%	100%	100%
SNC Victor Hugo	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	488 858 663	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Triolet	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	489 913 541	Intégration globale	100%	66,67%	66,67%
SCI Lardy	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 772 462	Intégration globale	100%	60%	60%
SCI Le Tamarinier	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 709 522	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Le Tarmac	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 687 199	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Jules Hermann	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	501 651 533	Intégration globale	100%	51%	51%
SCCV O'Malley	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	501 891 626	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Alambic	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	509 478 236	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Clairefontaine	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 412 232	Intégration globale	100%	100%	100%
SAS CBo Expansion	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	519 579 312	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Leu Boutik	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 949 528	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Leu Clair	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 819 085	Intégration globale	100%	100%	100%
SCCV Eco parc du Portail	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 194 174	Intégration globale	100%	100%	100%
SCCV Cap Horizon	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	520 055 518	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Désiré Mahy	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	523 680 080	Intégration globale	100%	100%	100%
SNC Cap Horizon	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	522 032 08	Intégration globale	100%	100%	100%
SAS Nouvel Horizon	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	533 677 027	Intégration globale	100%	100%	-
Sociétés intégrées proportionnellement						
SCI Kerveguen	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	498 793 298	Intégration proportionnelle	50%	50%	50%
SCCV Résidence Grand Hazier	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 804 646	Intégration proportionnelle	49%	49%	49%
Sociétés mises en équivalence						
SNC Mapou	23 rue Raymond Vergès 97441 Sainte-Suzanne	321 327 280	Mise en équivalence	33,78%	33,78%	33,78%
Sociétés	Siège social	SIREN	Méthode de consolidation	% de contrôle 06/2011	% d'intérêt 06/2011	% d'intérêt 12/2010
Sociétés de défiscalisation						
SCI Clairefontaine	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 412 232	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Aurore	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 818 412	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Le Verger	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 003 099	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI La Vierge du Cap	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 010 091	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Le Ponant	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 010 318	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Le Neptune	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 686 787	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Les Boréales	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 677 208	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Black Pearl	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	489 165 522	Intégration globale	100%	100%	100%
SNC Hermione	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	502 186 901	Intégration globale	100%	100%	100%

Toutes les sociétés du Groupe sont immatriculées en France.

Sociétés Civiles Immobilières contrôlées de fait

Selon les principes évoqués au point 2-2 Modalités de consolidation, les sociétés civiles immobilières suivantes ont été consolidées par intégration globale :

- SCI Le Verger
- SCI La Vierge du Cap
- SCI Black Pearl
- SNC Hermione

Ces SCI, propriétaires d'un patrimoine locatif résidentiel, ont été créées dans le cadre du montage d'opérations en défiscalisation « externalisée » (avec l'intervention d'un investisseur fiscal tiers, auprès duquel CBo Territoria s'est engagé à racheter les parts à l'issue de la période de défiscalisation).

Variations de périmètre de la période

Au cours du 1^{er} semestre 2011, le Groupe a créé la société SAS Nouvel Horizon.

4. NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT

Note 1 : Analyse sectorielle

Les principaux agrégats du compte de résultat et du bilan du 1^{er} semestre 2010 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

1 ^{er} semestre 2010 En milliers d'euros (K€)	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires ⁽¹⁾	5 664	11 528	1 244	18 426
Marge opérationnelle ⁽²⁾	4 373	2 694	/	/
<i>En % du CA</i>	86 %	23 %	/	/
Résultat des activités ⁽³⁾	4 373	2 694	-1 749	5 318
Bilan				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeuble de placement	220 279	/	/	220 279
Autres Actifs non courant	11 926	/	5 606	17 532
Stocks et en-cours	/	55 081	76	55 157
<i>Passifs sectoriels (principaux) ⁽⁴⁾</i>				
Emprunts et dettes fi. < 1 an	6 043	5 972	4 412	16 427
Emprunts et dettes fi. > 1 an	126 479	/	1 553	128 033

Les principaux agrégats du compte de résultat et du bilan du 1^{er} semestre 2011 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

1 ^{er} semestre 2011 En milliers d'euros (K€)	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires ⁽¹⁾	5 899	35 921	1 364	43 184
Marge opérationnelle ⁽²⁾	4 578	5 527	/	/
<i>En % du CA</i>	86 %	15 %	/	/
Résultat des activités ⁽³⁾	4 578	5 527	-2 671	7 434
Bilan				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeuble de placement	237 790	/	/	237 790
Autres Actifs non courant	11 892	/	5 850	17 742
Stocks et en-cours	/	62 259	85	62 644
<i>Passifs sectoriels (principaux) ⁽⁴⁾</i>				
Emprunts et dettes fi. < 1 an	7 860	6 829	2 320	19 009
Emprunts et dettes fi. > 1 an	139 643	/	1 192	140 835

(A) 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.

⁽¹⁾ Chiffre d'affaires des secteurs :

- Loyers (Revenus locatifs bruts et Charges locatives refacturées), pour l'activité Foncière ;
- Ventes de biens immobiliers (Immeubles bâtis et Terrains), pour l'activité Promotion ;
- Prestations de services en Immobilier (Gestion immobilière et Construction), et Chiffre d'affaires des activités annexes, pour le secteur « Autres ».

- (2) Marge opérationnelle des secteurs :
- Loyers nets de charges immobilières externes, pour l'activité Foncière.
Cette marge opérationnelle est nette de toutes les charges immobilières imputées sur les immeubles locatifs (hors Coûts de gestion, non ventilés) ; elle est exprimée en pourcentage des Revenus locatifs bruts (Loyers hors charges refacturées. Cf. Note 15).
 - Marge nette, pour l'activité Promotion.
Cette marge opérationnelle est nette de tous les coûts imputés sur les opérations (y compris coûts internes de maîtrise d'ouvrage et frais financiers).
- (3) Résultat des activités :
- Loyers nets de charges immobilières externes, pour l'activité Foncière ;
 - Marge nette, pour l'activité Promotion ;
 - Marge nette des Autres activités - Frais de gestion nets + / - Produits et Charges divers non ventilés, pour le secteur « Autres ».
- (4) Emprunts et dettes financières :
- Les lignes de financement globalisées (ie non directement rattachées à des opérations immobilières) sont affectées conventionnellement aux activités de Foncière :
 - L'encours au 30/06/2010 est de 11 900 K€ (dont 1 700 K€ à moins d'un an) ;
 - L'encours au 31/12/2010 est de 23 400 K€ (dont 1 700 K€ à moins d'un an) ;
 - L'encours au 30/06/2011 est de 21 700 K€ (dont 1 700 K€ à moins d'un an).

Par zone géographique :

La totalité de l'activité est réalisée sur l'île de La Réunion, Département Français d'Outre-Mer (et Région Ultra Périphérique de la Communauté européenne).

Note 2 : Immobilisations incorporelles

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	Immobilisations incorporelles
Arrêté du 31/12/2010	
Solde net à l'ouverture	105
Variation de périmètre	-
Acquisitions	3
Cessions	-
Reclassements	-
Amortissements	(49)
Solde net à la clôture	59
Au 31/12/2010	
Brut	306
Amortissement cumulé	(247)
Valeur nette comptable	59
Arrêté du 30/06/2011	
Solde net à l'ouverture	59
Variation de périmètre	-
Acquisitions	-
Cessions	-
Reclassements	-
Amortissements	(3)
Solde net à la clôture	56
Au 30/06/2011	
Brut	306
Amortissement cumulé	(250)
Valeur nette comptable	56

Les immobilisations incorporelles sont composées d'immobilisations acquises. Elles sont principalement constituées de logiciels.

Note 3 : Immeubles de placement

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	Immeubles de placement
Arrêté du 31/12/2010	
Solde net à l'ouverture	202 270
Acquisitions	8 480
Reclassements	(157)
Cessions	(589)
Variation de périmètre	-
Variation de taux d'intégration	-
Ajustement net de la juste valeur	12 061
Transferts nets vers les stocks ⁽¹⁾	(3 047)
Transferts nets en provenance des immobilisations en cours de construction	(2 303)
Solde net à la clôture	216 715
Arrêté du 30/06/2011	
Solde net à l'ouverture	216 715
Acquisitions	1 046
Reclassements	162
Cessions	-
Variation de périmètre	-
Variation de taux d'intégration	-
Ajustement net de la juste valeur ⁽²⁾	1 459
Transferts nets vers les stocks ⁽³⁾	(2 974)
Transferts nets en provenance des immobilisations en cours de construction	1 062
Solde net à la clôture	217 470

⁽¹⁾ Dont reclassement en Stocks de l'opération d'aménagement « Roche Café » (compte tenu de sa nature et stade d'avancement).

⁽²⁾ Cf. Note 22 : Variation Juste valeur.

⁽³⁾ Dont reclassement en Stocks Terrains du lotissement artisanal issu de la ZAC Portail et destiné à la vente pour (5 425 K€) et reclassement en Immeubles de Placement des lots conservés en patrimoine de l'opération « La Balance » pour 3 088 K€.

Les immeubles de placement se décomposent ainsi :

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	30/06/2011	31/12/2010
Immeubles de rendement Entreprise	84 770	80 097
Immeubles de rendement Habitat	70 958	70 917
Sous total Immeubles de rendement	155 728	151 014
Terrains en opérations d'aménagement	32 494	36 926
Autres terrains	29 248	28 775
Sous total Terrains	61 742	65 701
Total Immeubles de placement	217 470	216 715

Les immeubles de rendement (Entreprise et Habitat) ont généré au cours du 1^{er} semestre 2011 des revenus locatifs bruts (hors Charges locatives refacturées) de 5 336 K€.

Note 4 : Immeubles de placement en cours et autres immobilisations corporelles

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	Immeubles de placement en cours	Terrains et constructions	Installations techniques	Matériel de transport	Mobilier, Matériel informatique	Autres immo. corporelles	Total (hors Im. P. en cours)
Arrêté du 31/12/2010							
Solde net à l'ouverture	3 242	5 002	150	27	39	277	5 495
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Acquisitions	7 815	400	16	117	13	465	1 011
Cessions	-	(5)	-	-	-	-	(5)
Transferts d'actifs ⁽¹⁾	2 303	-	-	-	-	-	-
Amort. / provision	(18)	(432)	(55)	(27)	(21)	(95)	(630)
Variation juste valeur	(1 010)	-	-	-	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	-
Solde net à la clôture	12 332	4 965	111	117	31	647	5 871
Au 31/12/2010							
Brut	12 350	7 049	409	249	116	1 106	8 929
Amort. cumulé/prov.	(18)	(2 084)	(298)	(132)	(85)	(459)	(3 058)
Valeur nette comptable	12 332	4 965	111	117	31	647	5 871
Arrêté du 30/06/2011							
Solde net à l'ouverture	12 332	4 965	111	117	31	647	5 871
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Acquisitions	8 540	39	17	-	1	105	162
Cessions	-	-	-	-	-	-	-
Transferts d'actifs ⁽¹⁾	(1 062)	-	-	-	-	-	-
Amort. / provision	-	(214)	(33)	(16)	(8)	(34)	(305)
Variation juste valeur	492	-	-	-	-	-	-
Autres mouvements	-	16	84	-	-	(32)	68
Solde net à la clôture	20 302	4 806	179	101	24	684	5 794
Au 30/06/2011							
Brut	20 320	7 105	554	249	117	1 134	9 159
Amort. cumulé/prov.	(18)	(2 299)	(375)	(148)	(93)	(450)	(3 365)
Valeur nette comptable	20 302	4 806	179	101	24	684	5 794

⁽¹⁾ Transfert vers la catégorie des Immeubles de placement « en service ».

Note 5 : Titres mis en équivalence

Le détail des titres mis en équivalence est le suivant :

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	30/06/2011	31/12/2010
SNC ZAC Mapou		
- Ecart d'acquisition	73	73
- Quote-part dans les capitaux propres	1 243	1 243
Total SNC ZAC Mapou	1 316	1 316
Total Titres mis en équivalence	1 316	1 316

Les informations financières résumées sur les sociétés mises en équivalence au 30 juin 2011 sont les suivantes :

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	SNC ZAC Mapou
Total Bilan	1 321
Capitaux propres	504
Chiffre d'affaires	-
Résultat net	(2)

Note 6 : Autres actifs financiers

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	30/06/2011	31/12/2010
Titres de participation ⁽¹⁾	5	5
Prêts et autres créances ⁽²⁾	10 571	10 605
Instruments de couverture	-	-
Total Autres actifs financiers	10 576	10 610

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

⁽²⁾ Constitués essentiellement de placements financiers à long terme (notamment en garantie d'emprunts).

Note 7 : Impôts

- Intégration fiscale

A compter du 1^{er} janvier 2007, le Groupe CBo Territoria a exercé l'option pour le régime d'intégration fiscale de droit commun prévu à l'article 223A du Code Général des Impôts, pour elle-même et les filiales françaises contrôlées à plus de 95%.

Les entités faisant partie du périmètre d'intégration fiscale au 30 juin 2011 sont les suivantes :

- CBo Territoria
- SAS CBo Gestion Immobilière
- SAS Société Réunionnaise d'Équipement Touristique
- SAS CBo Property
- SAS Bassin Bleu Country Club
- SCI Le Neptune
- SCI Le Ponant
- SCI Le Tamarinier
- SCI Les Boréales
- SAS CBo Expansion
- SCI Clairefontaine
- CBo Développement
- SCI Aurore

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

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

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	S1/2011	S1/2010
Impôt exigible	(655)	-
Impôt différé	(1 738)	(2 144)
Autres impôts	-	-
Total Impôts sur les résultats	(2 393)	(2 144)

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

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	S1/2011	S1/2010
Résultat net	4 593	8 363
Résultat des sociétés mises en équivalence	1	1
Résultat net des entreprises intégrées	4 594	8 364
Impôts sur les résultats	2 393	2 144
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	6 987	10 508
Charge d'impôt théorique à 33,33%	2 329	3 502
Impact des investissements en défiscalisation ⁽¹⁾	-	(1 606)
Charges non déductibles et produits non imposables	5	27
Reprise des écarts d'acquisition négatifs	-	-
Activation de déficits antérieurs non activés	-	-
Imputation de déficits antérieurs non activés	-	-
Carry-back	-	-
Impôts non activés liés aux déficits créés sur la période	13	21
Stock-options	85	52
Actualisation des dettes sur montages en défiscalisation	48	77
Résultats des SCI imposés chez les investisseurs	67	72
Imposition à taux réduit / ventes de logements sociaux (19%)	(153)	-
Crédit d'impôt	-	-
Ecart de taux	-	-
Autres différences permanentes	(1)	(1)
Charge d'impôt réelle	2 393	2 144
Taux d'impôt effectif	34,25%	20,40%

⁽¹⁾ Le Groupe développe des opérations immobilières en Patrimoine résidentiel ; celles-ci sont réalisées dans le cadre du régime de défiscalisation à l'impôt sur les sociétés des investissements immobiliers résidentiels réalisés en Outre-Mer (Art. 217 undecies du CGI). La base fiscale (de « défiscalisation ») agréée par la Direction Générale des Impôts est imputée sur le résultat fiscal, pour aboutir au résultat fiscal imposable.

En 2010, deux opérations totalisant 89 logements ont pu bénéficier de cette défiscalisation pour une base fiscale agréée de 12 389 K€ (dont 1 opération de 36 logements impactant le 1^{er} semestre 2010 pour une base fiscale agréée de 4 816 K€).

- Ventilation des actifs et passifs d'impôts différés

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	30/06/2011	31/12/2010
Plus-values internes sur cessions d'actifs	1 067	1 113
Déficits reportables activés	-	1 607
Différences temporaires	59	55
Engagements de retraite	32	37
Plus-values en sursis d'imposition ⁽¹⁾	(6 663)	(6 670)
Juste valeur nette d'amortissements ⁽²⁾	(19 423)	(18 564)
Engagement de rachat d'actifs immobiliers	(1 177)	(1 177)
Provisions internes	-	-
Instruments de couverture	606	721
Marges sur Chiffre d'affaires à l'avancement	(1 409)	(2 157)
Autres	227	212
Total Impôts différés nets	(26 681)	(24 823)
Dont :		
Impôts différés passifs	(26 681)	(24 823)
Impôts différés actifs	-	-

⁽¹⁾ Les plus-values en sursis d'imposition correspondent en totalité à l'apport partiel d'actifs réalisé en 2004.

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

Le montant des déficits reportables du Groupe s'élève à 3 257 K€ au 30 juin 2011, contre 7 185 K€ au 31 décembre 2010. Le montant des déficits reportables non activés s'élève à 3 257 K€ au 30 juin 2011, contre 2 361 K€ au 31 décembre 2010.

Note 8 : Stocks et en-cours

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	Opérations immobilières		Autres stocks	Total
	En-cours	Achevées		
Arrêté du 31/12/2010				
Solde net à l'ouverture	37 398	2 615	98	40 111
Différences de change	-	-	-	-
Variation	20 741	(1 466)	(29)	19 246
Reclassements	(2 338)	2 338	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-
Transf. nets prov. Imm. placement ⁽¹⁾	3 047	-	-	3 047
Provisions	(509)	-	-	(509)
Autres mouvements	-	-	-	-
Solde net à la clôture	58 339	3 487	69	61 895
Arrêté du 30/06/2011				
Solde net à l'ouverture	58 339	3 487	69	61 895
Différences de change	-	-	-	-
Variation	(1 377)	(1 165)	17	(2 525)
Reclassements	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-
Transf. nets prov. Imm. placement ⁽¹⁾	2 974	-	-	2 974
Provisions	-	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-	-
Solde net à la clôture	59 936	2 322	86	62 344

⁽¹⁾ Voir Note 3 : Immeubles de placement.

Principales catégories (K€)	30/06/2011	31/12/2010
Stocks Terrains	41 781	36 278
Stocks Opérations immobilières	22 286	27 358
Total Valeur brute Stocks immobiliers	64 067	63 636
Provisions sur Terrains	(1 566)	(1 566)
Provisions sur Opérations immobilières	(243)	(243)
Total Provisions sur Stocks immobiliers	(1 809)	(1 809)
Total net Stocks immobiliers	62 258	61 827

Les Stocks immobiliers nets (hors « Autres stocks ») se décomposent ainsi :

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	30/06/2011	31/12/2010
Terrains en Opérations d'aménagement	18 223	17 477
Terrains en Lotissements résidentiels (Habitat)	8 368	9 583
Terrains en Lotissements professionnels (Entreprise)	6 006	743
Autres terrains	7 618	6 909
Total Stocks Terrains	40 215	34 712
Stocks Opérations immobilières Habitat en projet	5 514	12 908
Stocks Opérations immobilières Habitat en-cours de travaux	8 876	2 837
Stocks Opérations immobilières Habitat achevées	1 248	2 244
Sous total Stocks Opérations immobilières Habitat	15 638	17 989
Stocks Opérations immobilières Entreprise en projet	1 925	1 578
Stocks Opérations immobilières Entreprise en-cours de travaux	517	6 196
Stocks Opérations immobilières Entreprise achevées	3 963	1 353
Sous total Stocks Opérations immobilières Entreprise	6 405	9 126
Total Stocks Op. immobilières (bâties)	22 043	27 115
Total Stocks immobiliers nets	62 258	61 827

Note 9 : Clients et autres créances

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	30/06/2011	31/12/2010
Clients et comptes rattachés		
Brut	15 997	10 746
Provisions	(485)	(422)
Sous total net Clients et comptes rattachés	15 512	10 324
Autres créances		
Avances et acomptes versés sur commandes	118	299
Créances fiscales et sociales	4 255	4 135
Autres créances d'exploitation	24	22
Créances sur cession d'immobilisations	-	-
Comptes courants actif	679	726
Intérêt courus sur prêts et créances	1 212	1 078
Autres créances rattachées à des participations	-	-
Prêts et cautionnements & autres créances	-	230
Charges constatées d'avance	487	366
Dividendes à recevoir	-	-
Autres créances ⁽¹⁾	17	541
Total Valeur brute Autres créances	6 792	7 397
Provisions sur Autres créances	-	-
Sous total net Autres créances	6 792	7 397
Total net Clients et Autres créances	22 304	17 721

(1) Au 31/12/2010, il s'agit des fonds, en attente de reversement par l'intermédiaire financier, concernant les levées d'options réalisées en décembre 2010.

Les créances Clients se décomposent ainsi :

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	30/06/2011	31/12/2010
Clients Locataires	1 707	1 456
Clients Acquéreurs	12 358	8 985
Clients Autres	1 932	305
Total brut Clients et comptes rattachés	15 997	10 746

- Ventilation par échéance

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

Note 10 : Trésorerie nette

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	30/06/2011	31/12/2010
SICAV - DAT	1 516	7 493
Juste valeur sur VMP	-	35
Sous total Valeurs mobilières de placement	1 516	7 528
Disponibilités	3 914	6 845
Total Trésorerie & équivalents trésorerie	5 430	14 373
Soldes créditeurs de banque	(2 151)	(135)
Total Trésorerie nette	3 279	14 238

Note 11 : Capitaux propres consolidés

Capital

Au 30 juin 2011, le capital du Groupe CBo Territoria s'élève à 42 235 677 euros, composé de 31 996 725 actions d'une valeur nominale de 1,32 euros. Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions ; elles sont toutes émises et entièrement libérées.

En euros (€)	Nombre d'actions	Valeur nominale (€)	Capital social (€)
Au 31/12/2010	31 938 325	1,32	42 158 589
<i>Mouvements S1/2011 :</i>			
Levées Stocks-options ⁽¹⁾	16 400	1,32	21 648
Attributions Actions gratuites ⁽²⁾	42 000	1,32	55 440
Au 30/06/2011	31 996 725	1,32	42 235 677

⁽¹⁾ Cf. ci-après Plan de stock-options.

⁽²⁾ Cf. ci-après Plan d'attribution d'actions gratuites.

Dividendes

Un dividende de 8 centimes d'euros par action a été distribué en juin 2011 au titre du résultat 2010, pour une distribution totale de 2 556 K€.

Réserves et résultat net consolidé - Part du Groupe

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

En milliers d'euros (K€)	30/06/2011	31/12/2010
Réserve légale de CBo Territoria SA	1 217	1 117
Autres réserves consolidées	58 286	43 338
Résultat consolidé	4 280	17 189
Total Réserves et résultat net consolidé	63 783	61 644

Réserves et résultat net consolidé - Intérêts Minoritaires

Les différents éléments constituant les intérêts minoritaires sont les suivants :

En milliers d'euros (K€)	30/06/2011	31/12/2010
Réserves	5 181	4 453
Résultat	313	841
Total Réserves et résultat Intérêts minoritaires	5 494	5 294

Plan de stock-options

Les options de souscription en circulation au 30 juin 2011 donnent la possibilité de souscrire à des actions de la société dans les conditions suivantes :

Date des séances du Conseil d'Administration	Plans			
	28/06/2006 (a)	06/06/2008 (a)	12/06/2009 (a)	09/09/2010 (b)
Nombre total d'options attribuées à l'origine	561 000	248 500	166 000	563 500
Nombre total d'options existantes au 30/06/2011 ⁽¹⁾	213 000	245 500	151 000	527 500
Dont nombre d'actions pouvant être souscrites ou achetées par les membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	130 000	200 000	111 000	310 000
Nombre de dirigeants concernés	2	3	5	7
Point de départ d'exercice des options	29/06/2008	06/06/2010	12/06/2011	10/09/2012
Date d'expiration	28/06/2016	06/06/2018	12/06/2019	10/09/2020
Prix de souscription en euros ⁽²⁾	2,94	3,17	2,38	3,92
Nombre total d'actions annulées au 30/06/2011 ⁽³⁾	151 600	-	12 000	36 000
Dont Nombre d'actions annulées au S1/2011 ⁽³⁾	8 100	-	12 000	36 000
Nombre total d'actions souscrites au 30/06/2011 ⁽⁴⁾	196 400	3 000	3 000	-
Dont Nombre d'actions souscrites au S1/2011 ⁽⁴⁾	10 400	3 000	3 000	-

⁽¹⁾ Nombre d'options non encore exercées au 30/06/2011.

⁽²⁾ Le prix de souscription a été établi au niveau de 95% de la moyenne des cours de clôture des vingt séances précédant l'attribution.

⁽³⁾ La démission ou le licenciement du bénéficiaire lui fait perdre immédiatement tout droit à l'exercice des options. Les bénéficiaires partant en retraite conservent leurs droits en cours.

⁽⁴⁾ Les options peuvent être exercées par tout bénéficiaire présent dans le Groupe au moment de l'ouverture de la période d'option.

(a) Attribution selon autorisation de l'Assemblée Générale du 28/06/2006 (montant maximum de 1 233 100 options soit 5% du capital social au 31/12/2005 – Autorisation valable pour une durée de 38 mois).

(b) Attribution selon autorisation de l'Assemblée Générale du 3/06/2010 (montant maximum de 1 587 616 options soit 5% du capital social au 31/12/2009 – Autorisation valable pour une durée de 38 mois).

La juste valeur des options attribuées est estimée, à la date d'attribution, au moyen d'un modèle de valorisation de type Black & Scholes, prenant en compte les termes et conditions auxquels les options ont été attribuées.

Plan d'attribution d'actions gratuites

Les actions gratuites attribuées présentent les caractéristiques suivantes :

Date des séances du Conseil d'Administration	Plans	
	12/06/2009 (a)	09/09/2010 (a)
Nombre total d'actions attribuées à l'origine	48 500	10 500
Nombre total d'actions existantes au 30/06/2011 et non encore définitivement attribuées ⁽¹⁾	-	9 500
Dont nombre d'actions attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	-	1 000
Nombre de dirigeants concernés	-	1
Date d'attribution définitive ⁽¹⁾	12/06/2011	09/09/2012
Date d'expiration de la période de conservation	12/06/2013	09/09/2014
Nombre d'actions annulées au 30/06/2011 ⁽²⁾	6 500	1 000
Dont Nombre d'actions annulées au S1/2011 ⁽²⁾	2 000	1 000
Nombre d'actions définitivement acquises au 30/06/2011 ⁽³⁾	42 000	-
Dont Nombre d'actions définitivement acquises au S1/2011 ⁽³⁾	42 000	-

⁽¹⁾ Les plans sont soumis à des conditions de performance.

⁽²⁾ La perte de la qualité de salarié ou de mandataire social avant la date d'attribution définitive fait perdre au bénéficiaire tout droit aux actions gratuites.

⁽³⁾ Les conditions de performance requises par le Plan du 12/06/2009 se sont trouvées réunies et ont permis l'attribution définitive aux salariés présents.

(a) Attribution selon autorisation de l'Assemblée Générale du 12/06/2009 (montant maximum de 952 569 actions soit 3% du capital social au 31/12/2008 – Autorisation valable pour une durée de 38 mois).

Note 12 : Provisions pour risques et charges

En milliers d'euros (K€)	01/01/2010	Dotations	Reprises non utilisées	Reprises utilisées	Variation de périmètre	31/12/2010
Arrêté du 31/12/2010						
Litiges	21	-	-	-	-	21
Indemnités de retraite	94	17	-	-	-	111
Provisions à plus d'un an	115	17	-	-	-	132
Litiges	10	-	-	(10)	-	-
Divers ⁽¹⁾	227	80	-	(227)	-	80
Provisions à moins d'un an	237	80	-	(237)	-	80
Total Provisions pour risques et charges	352	97	-	(237)	-	212

⁽¹⁾ La reprise de provision d'un montant de 227 K€ concerne des travaux de dépollution (réalisés en 2010). La dotation de 80 K€ concerne une provision pour charge fiscale chez CBo Territoria.

En milliers d'euros (K€)	01/01/2010	Dotations	Reprises non utilisées	Reprises utilisées	Variation de périmètre	31/12/2010
Arrêté du 31/12/2011						
Litiges	21	-	-	(21)	-	-
Indemnités de retraite	111	-	-	(15)	-	96
Provisions à plus d'un an	132	-	-	(36)	-	96
Litiges	-	-	-	-	-	-
Divers ⁽¹⁾	80	-	-	-	-	80
Provisions à moins d'un an	80	-	-	-	-	80
Total Provisions pour risques et charges	212	-	-	(36)	-	176

Note 13 : Emprunts et dettes financières

- Ventilation par échéance et par nature

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	30/06/2011	31/12/2010
Emprunts moyen-long terme (part à plus d'un an)	116 832	116 099
Dettes sur engagement de rachat de SCI en défiscalisation ⁽¹⁾	11 625	11 482
Dettes sur engagement de rachat de biens en défiscalisation ⁽¹⁾	8 959	8 959
Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an	137 416	136 540
Dépôts et cautionnements reçus ⁽²⁾	1 602	1 404
Instruments de couverture	1 817	2 163
Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an, y compris Dépôts et cautionnements reçus et instruments de couverture	140 835	140 107
Emprunts moyen-long terme (part à moins d'un an)	7 558	6 433
Concours bancaires sur opérations en Promotion	8 829	8 584
Intérêts courus sur emprunts	472	438
Concours bancaires courants (soldes créditeurs de banque)	2 150	135
Sous-Total Emprunts et dettes financières à moins d'un an	19 009	15 590
Total Emprunts et dettes financières	159 844	155 697

⁽¹⁾ Ces Dettes correspondent aux engagements de rachat des parts de SCI et de biens immobiliers acquis en montage de défiscalisation par les investisseurs fiscaux. Les engagements sont exerçables à l'issue de la période de détention obligatoire par les investisseurs fiscaux.

⁽²⁾ Les Dépôts et cautionnements correspondent pour l'essentiel aux Dépôts de garantie versés par les locataires.

- Ventilation par flux

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	Emprunts auprès des Ets de crédit	Dettes sur rachat des parts de SCI en défiscalisation	Dettes sur rachat de biens en défiscalisation	Instruments financiers	Dépôts et cautionnements	Concours bancaires Promotion	Concours bancaires et intérêts courus	Total
Arrêté du 31/12/2010								
Solde net à l'ouverture	106 666	16 094	8 959	1 626	1 240	2 050	642	137 277
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation	17 023	-	-	-	448	8 583	-	26 054
Remboursement	(6 227)	-	-	-	(284)	(2 050)	-	(8 561)
Var. des eng. de rachat ⁽¹⁾	-	(5 071)	-	-	-	-	-	(5 071)
Act. dette fi. / option achat	-	460	-	-	-	-	-	460
Autres mouvements ⁽¹⁾	5 071	-	-	537	-	-	(70)	5 538
Solde net à la clôture	122 533	11 483	8 959	2 163	1 404	8 583	572	155 697

⁽¹⁾ Dénouement juridique en décembre 2010 de l'opération en Défiscalisation portant sur la SCI Aurore : rachat des parts de la SCI par CBo Territoria SA, réalisé par reprise du capital restant dû sur l'emprunt contracté initialement par les investisseurs fiscaux (substitution de débiteur, sans flux de trésorerie).

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	Emprunts auprès des Ets de crédit	Dettes sur rachat des parts de SCI en défiscalisation	Dettes sur rachat de biens en défiscalisation	Instruments financiers	Dépôts et cautionnements	Concours bancaires Promotion	Concours bancaires et intérêts courus	Total
Arrêté du 31/12/2011								
Solde net à l'ouverture	122 533	11 483	8 959	2 163	1 404	8 583	572	155 697
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation	5 868	-	-	-	230	246 ⁽²⁾	2 049 ⁽³⁾	8 393
Remboursement	(4 010)	-	-	-	(33)	-	-	(4 043)
Var. des eng. de rachat ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	-	-	-
Act. dette fi. / option achat	-	143	-	-	-	-	-	143
Autres mouvements ⁽¹⁾	-	-	-	(346)	-	-	-	(346)
Solde net à la clôture	124 391	11 626	8 959	1 817	1 601	8 829	2 621	159 844

⁽²⁾ Correspond à la variation nette des concours bancaires sur Opérations en promotion immobilière.

⁽³⁾ Correspond à la variation nette des concours bancaires courants et intérêts courus.

- Ventilation par échéance

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	30/06/2011	31/12/2010
Emprunts et dettes à moins d'un an	19 009	15 590
Emprunts et dettes de un à cinq ans	61 185	55 310
Emprunts et dettes à plus de cinq ans	79 650	84 797
Total Emprunts et dettes financières	159 844	155 697

Risque de liquidité

Le risque de liquidité est géré globalement ; il est notamment couvert par :

- l'adossement des emprunts moyen/long terme et de leur profil aux opérations patrimoniales et aux revenus générés par celles-ci ;
- la mise en place de crédits d'accompagnement sur les opérations en promotion immobilière (crédit-promoteur), assurant leur financement à court terme et permettant de couvrir la pointe de besoin de financement généré par celles-ci ;
- la mise en place de lignes globales de financement moyen/long terme, permettant d'assurer le financement amont des opérations d'aménagement et de développement.
- la mise en place d'autorisations de découvert sur les comptes bancaires courants.

- Ventilation par principales devises et par nature de taux de la dette à plus d'un an

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	30/06/2011			31/12/2010		
	Euro	Autres	Total par nature	Euro	Autres	Total par nature
Taux fixe	84 726	-	84 726	86 532	-	86 532
Taux variable ⁽¹⁾	52 691	-	52 691	50 008	-	50 008
Total par devise	137 416	-	137 416	136 540	-	136 540

⁽¹⁾ Net des emprunts faisant l'objet d'une couverture de taux.

Une variation à la hausse des taux sur les marchés financiers de 1 % aurait eu un impact théorique défavorable proche de 520 K€ (après prise en compte des couvertures de taux mises en place, avant impôts) sur le résultat financier annuel du Groupe. L'incidence réelle serait amoindrie compte tenu de l'activation des frais financiers liés aux opérations immobilières en cours.

Risque de taux

Pour limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts sur le résultat et le cash flow, le Groupe utilise des produits dérivés (swap, cap) pour couvrir une partie de sa dette à taux variable. Le Groupe ne réalise pas d'opérations de marché dans un autre but que celui de la couverture du risque de taux.

Les instruments financiers mis en place par le Groupe correspondent ainsi à des couvertures de flux de trésorerie ; ils bénéficient des règles applicables en matière de comptabilité de couverture.

Comptabilisation des instruments financiers de couverture

Ces produits dérivés font l'objet d'une évaluation en juste valeur (valorisation Mark to market). Le différentiel de valorisation constaté est ajusté à chaque clôture ;

il est enregistré en Capitaux propres pour la partie estimée efficace, et de façon marginale en résultat de la période pour la partie estimée inefficace.

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	Juste valeur à la clôture	Variation de la Juste valeur		Juste valeur à la clôture
		En résultat	En capitaux propres	
Arrêté au 31/12/2010 (12 mois)	(1 626)	(87)	(450)	(2 163)
Arrêté au 30/06/2010 (6 mois)	(1 626)	-	(723)	(2 349)
Arrêté au 30/06/2011 (6 mois)	(2 163)	(15)	361	(1 817)

Il est précisé que les montants négatifs correspondent à une juste valeur négative (dette), ou, pour les variations, à une augmentation de la juste valeur négative (comptabilisée en capitaux propres et/ou en résultat de la période).

Ces éléments sont présentés avant impact des impôts différés liés.

Risque de change

Le Groupe n'intervient qu'en zone Euro et en devise en Euros, aucune opération de couverture du risque de change n'a été conclue.

Note 14 : Fournisseurs et autres dettes

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	30/06/2011	31/12/2010
Fournisseurs / Stocks immobiliers et Exploitation	20 679	24 723
Fournisseurs / Immobilisations	3 750	6 689
Avances et acomptes reçus sur commandes	623	529
Dettes sur acquisition de titres	-	-
Dettes fiscales et sociales	2 802	1 914
Comptes courants passif	923	809
Dividendes à payer	179	196
Autres dettes	17	52
Produits constatés d'avance	369	60
Total Fournisseurs et autres dettes	29 342	34 972

- Ventilation par échéance

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

Note 15 : Chiffres d'affaires

Le chiffre d'affaires du Groupe comprend trois natures de revenus :

- les Loyers issus de l'activité de Foncière, incluant les revenus locatifs bruts (Loyers Hors Charges) et les charges refacturées aux locataires ;
- les Ventes en promotion immobilière, incluant les ventes d'immeubles bâtis et de terrains non bâtis (contrat de vente à l'achèvement ou Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) ;
- les Produits des activités annexes, incluant les prestations de services liées aux activités de gestion immobilière et de construction, et le chiffre d'affaires des autres activités.

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	S1/2011	S1/2010
Revenus locatifs bruts	5 336	5 075
Charges locatives refacturées	563	589
Sous total Loyers	5 899	5 664
Ventes en promotion immobilière	35 921	11 518
Produits des activités annexes	1 364	1 244
Total Chiffre d'affaires	43 184	18 426

Note 16 : Production immobilisée et variation des stocks

La production immobilisée correspond à l'activation en Immobilisations (intégration au coût de revient) des coûts internes de la mission de maîtrise d'ouvrage réalisée par les salariés du Groupe sur les opérations d'investissement.

Les autres coûts sur opérations d'investissement (travaux, honoraires,...), enregistrés en Achats puis Production immobilisée dans les comptes sociaux, font l'objet d'une compensation, entre ces comptes, dans les comptes consolidés afin de ne plus faire apparaître ces transactions au compte de résultat consolidé.

La variation des stocks d'en-cours et produits finis correspond à l'activation en Stocks des coûts de construction, des frais financiers et des coûts internes de la mission de maîtrise d'ouvrage réalisée par les salariés du Groupe sur les opérations en promotion immobilière, diminuée du coût de revient des opérations ou lots vendus.

Note 17 : Achats

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	S1/2011	S1/2010
Achats sur opérations immobilières	(25 934)	(21 765)
Sous total Achats sur Op. immobilières	(25 934)	(21 765)
Achat de marchandises	(21)	(158)
Variation de stock de marchandises	3	9
Achats de matières premières, fournitures et autres approv.	(197)	(65)
Variation de stock de matières premières, fournitures et autres approv.	14	(30)
Achats non stockés de matériels et fournitures	(195)	(240)
Sous total Autres achats	(396)	(483)
Total Achats	(26 330)	(22 249)

Note 18 : Charges externes

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	S1/2011	S1/2010
Entretien et réparations	(463)	(774)
Primes d'assurance	(70)	(87)
Personnel extérieur à l'entreprise	-	-
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires ⁽¹⁾	(1 598)	(1 150)
Publicité, publication, relations publiques	(325)	(146)
Services bancaires et assimilés	(48)	(42)
Autres charges externes	(511)	(404)
Total Charges externes	(3 015)	(2 603)

⁽¹⁾ Ce poste intègre notamment les Honoraires de commercialisation facturés par les réseaux de commercialisation externes sur les opérations en promotion immobilière.

Note 19 : Charges de personnel

Les charges liées aux avantages du personnel se détaillent comme suit :

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	S1/2011	S1/2010
Salaires bruts et intéressement	(1 908)	(1 511)
Charges sociales	(692)	(518)
Indemnités de départ en retraite	15	-
Paiements basés sur des actions	(253)	(156)
Charges de personnel	(2 838)	(2 185)

Les hypothèses retenues pour la détermination de la juste valeur des plans de souscription d'actions et d'attribution d'actions gratuites mis en place sur les périodes présentées sont décrites en Note 11. Leur juste valeur ainsi déterminée est étalée comptablement sur une période de deux ans correspondant à la période d'acquisition des droits des bénéficiaires.

Effectifs à la clôture de l'exercice

En Equivalent Temps Plein	30/06/2011	30/06/2010
Ingénieurs et cadres	25	23
Employés et techniciens	49	43
Ouvriers	-	-
Personnel mis à la disposition de l'entreprise	-	-
Total Effectifs	74	66
Dont Effectifs / Activités immobilières	47	42
Dont Effectifs / Autres activités	27	24
Nombre de sociétés	38	36

Note 20 : Dotations nettes aux amortissements et provisions d'exploitation

En milliers d'euros (K€)	S1/2011	S1/2010
Dotations aux amortissements sur immobilisations		
- immobilisations incorporelles	(4)	(26)
- immobilisations corporelles	(304)	(299)
Total Dotations aux amortissements	(308)	(325)
Dotations aux provisions sur actif circulant	(63)	(44)
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	178
Total Dotations nettes aux provisions	(63)	133
Total Dotations nettes aux amortissements et provisions	(371)	(191)

Note 21 : Résultat sur cessions d'immeubles de placement

En milliers d'euros (K€)	S1/2011	S1/2010
Prix de cession	-	84
VNC des immeubles de placement cédés	-	(33)
Résultat sur cessions d'immeubles de placement	-	51

Note 22 : Variation de juste valeur

Conformément à la note relative aux immeubles de placement contenue dans le référentiel comptable (Cf. 2-3 B/), le Groupe CBo Territoria, ayant opté pour la comptabilisation en juste valeur de ses immeubles de placement, a procédé à un examen et/ou à une actualisation de la juste valeur de ces actifs patrimoniaux.

Les biens valorisés à la juste valeur sont :

- les biens immobiliers loués ou destinés à la location (immeubles bâtis, terres agricoles),
- les terrains nus destinés à des opérations immobilières à moyen ou long terme,
- les terrains en cours d'aménagement considérés comme immeubles de placement,
- les terrains viabilisés destinés à être intégrés dans des opérations immobilières à vocation patrimoniale.

L'expertise indépendante est confiée au Cabinet DTZ Eurexi depuis le 31 décembre 2007.

Les méthodes utilisées par DTZ sont conformes à la Charte de l'Expertise Immobilière (version juin 2006).

- Pour les immeubles loués (actifs de rendement), trois approches sont mises en œuvre : approche par le rendement, approche par DCF (Discounted Cash Flow) et approche par comparaison (particulièrement pour les immeubles d'habitation), afin de parvenir à la valeur arbitrée.
- Pour les terrains aménagés, la démarche consiste à reconstituer des bilans d'opération « promoteur » tenant compte de la destination de chaque terrain, des ratios professionnels et de l'avancement des projets.
- Pour les opérations d'aménagement en phase amont (avant viabilisation complète), la démarche est globale et prend en compte le phasage dans le temps des dépenses (travaux et autres) et recettes prévisionnelles (mise à disposition des terrains aménagés).
- Pour les terrains agricoles, l'approche par comparaison a été retenue, tenant notamment compte des références Safer.

Le périmètre soumis à évaluation par expertise indépendante au 30 juin 2011 a couvert la totalité des immeubles de rendement, en exploitation et en cours de développement, ainsi que les terrains situés au sein de la ZAC Portail.

Certains immeubles de placement (notamment les terrains agricoles et les terrains de la zone d'activités de La Mare) n'ont pas fait l'objet au 30 juin 2011 d'une actualisation par expertise indépendante en l'absence d'éléments identifiés comme susceptibles de modifier significativement leur valeur.

Le gain résultant des variations nettes de juste valeur des immeubles de placement est inclus dans le compte de résultat du 30 juin 2011 pour 1 951 K€ (avant impôts différés).

Les principales variations de la juste valeur sur le 1^{er} semestre 2011 ont concerné les actifs (et/ou opérations) suivants :

- Immobilier d'entreprise	1,1 M€
- Immobilier d'habitat	0,5 M€
- Terrains aménagés et en cours	0,4 M€

Conformément aux règles comptables décrites ci-avant (au paragraphe 2-3-B Juste valeur), le montant de la réserve de juste valeur positive (supplément de valeur / coût de revient) relative aux immeubles de placement du secteur résidentiel ayant bénéficié de montages en défiscalisation, et non comptabilisé du fait du caractère incessible de ces logements pendant la période de location obligatoire, atteint 5 437 K€ au 30 juin 2011 (contre 5 138 K€ au 31 décembre 2010).

Note 23 : Autres charges et produits opérationnels

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	S1/2011	S1/2010
Reprises exceptionnelles	21	-
Autres produits opérationnels	40	5
Total Autres produits opérationnels	61	5
VNC des autres immobilisations corporelles cédées (hors immeubles de placement)	-	(6)
VNC des titres consolidés cédés	-	-
Dotations exceptionnelles	-	(13)
Autres charges opérationnelles	(6)	(125)
Total Autres charges opérationnelles	(6)	(144)
Total Autres charges et produits opérationnels	55	(139)

Note 24 : Coût de l'endettement financier net

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	S1/2011	S1/2010
Revenus de VMP	146	151
Produits nets sur cession de VMP	38	-
Juste valeur sur VMP	(35)	-
Produits de trésorerie	-	-
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	149	151
Intérêts sur emprunts et découverts ⁽¹⁾	(2 414)	(2 259)
Actualisation dette financière sur options d'achat	(143)	(230)
Coût de l'endettement financier brut	(2 557)	(2 489)
Coût de l'endettement financier net	(2 408)	(2 338)
Dividendes reçus	-	-
Autres produits financiers ⁽²⁾	4	83
Reprises / provisions	4	83
Total Produits financiers (hors change)		83
Autres intérêts et charges assimilées	(49)	-
Total Charges financières (hors change)	(49)	-
Total Autres charges et produits financiers (hors change)	(45)	83
Résultat des opérations de change	-	-
Total Charges et produits financiers	(2 453)	(2 255)

⁽¹⁾ Ces montants sont nets des intérêts activés sur les opérations (Patrimoine et Promotion) en cours de développement (Cf. ci-après).

⁽²⁾ Ces montants correspondent essentiellement aux variations de la juste valeur sur deux placements structurés souscrits par CBo Territoria en 2007.

Les intérêts activés sur les opérations en cours de développement s'analysent ainsi :

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	S1/2011	S1/2010
Intérêts activés sur Opérations Patrimoine (Im. Placement)	382	167
Intérêts activés sur Opérations Promotion (Stocks)	172	39
Résultat de base par action (euros)	554	206

Note 25 : Résultat par action

Résultat de base

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	S1/2011	S1/2010
Résultat net part du Groupe (K€)	4 280	8 100
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	31 942 731	31 752 325
Résultat de base par action (euros)	0,13	0,25

Résultat dilué

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	S1/2011	S1/2010
Résultat net part du Groupe (K€)	4 280	8 100
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisé pour le calcul du résultat dilué par action	32 302 041	32 098 249
Résultat de base par action (euros)	0,13	0,25

Note 26 : Incidence de la variation du Besoin en Fonds de Roulement

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	S1/2011	S1/2010
Variation des Stocks	2 523	(14 885)
Variation des Créances clients	(4 724)	890
Variation des Dettes fournisseurs (hors Dettes / Immos)	(2 868)	17 383
Incidence de la variation du BFR	(5 069)	3 388

Note 27 : Engagements hors bilan

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	30/06/2011	30/06/2010
Avals et cautions	20 485	20 778
Hypothèques et nantissements	166 974	157 532
Total Engagements donnés	187 459	178 310
Garanties financières d'achèvement	92 006	27 087
Total Engagements reçus	92 006	27 087

(1) Hors lignes de découvert et crédits d'accompagnement accordés par les banques et non utilisés.

Note 28 : Honoraires des Commissaires aux Comptes

La ventilation du montant total des honoraires des Commissaires aux Comptes est la suivante :

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	S1/2011				S1/2010			
	EXA	DELOITTE	HDM	Total	EXA	DELOITTE	HDM	Total
Audit légal (1)								
- CBo Territoria SA	38	43	-	81	38	40	-	78
- Filiales	9	-	10	19	5	-	6	11
Diligences spécifiques								
- Groupe CBo Territoria	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Honoraires Audit	47	43	10	100	42	40	6	88

(1) Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes individuels et consolidés, relatifs aux exercices 2011 et 2010.

Note 29 : Rémunération des organes d'administration et de direction

L'Assemblée Générale du 28 juin 2006 a autorisé le versement de jetons de présence aux membres du Conseil d'Administration de CBo Territoria SA. Le montant global des rémunérations versées sur le 1^{er} semestre 2011 aux organes d'administration et de direction s'est élevé à 269 K€.

Note 30 : Transactions avec les parties liées

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

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

Note 31 : Informations diverses**Evènements postérieurs au 30 juin 2011**

Aucun évènement significatif n'est intervenu après la situation arrêtée au 30 juin 2011.