

CBo Territoria

Société anonyme au capital de 42 158 589 euros

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 31 décembre 2010

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.....	21
Notes sur le bilan et le compte de résultat	23

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

ACTIF

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	Notes	31/12/2010	31/12/2009
ACTIFS NON COURANTS			
Ecarts d'acquisition		-	38
Immobilisations incorporelles	2	59	105
Immeubles de placement	3	216 715	202 270
Immeubles de placement en cours	4	12 332	3 242
Autres immobilisations corporelles	4	5 871	5 495
Titres mis en équivalence	5	1 316	1 316
Actifs financiers	6	10 610	10 530
Autres actifs non courants		22	29
Impôts différés actifs	7	-	-
Total Actifs non courants (I)		246 925	223 025
ACTIFS COURANTS			
Stocks et en-cours	8	61 895	40 111
Clients et autres créances	9	17 721	21 360
Créances d'impôt	7	1 227	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	14 373	12 967
Total Actifs courants (II)		95 216	74 438
Total Actifs non courants liés à un groupe d'actifs destinés à être cédés (III)		-	-
TOTAL ACTIF (I) + (II) + (III)		342 141	297 463

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

P A S S I F

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	Notes	31/12/2010	31/12/2009
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES			
Capital	11	42 159	41 913
Primes liées au capital	11	17 243	16 942
Réserves consolidées	11	44 455	31 375
Résultat consolidé	11	17 189	15 175
Capitaux propres (Part Groupe) (A)		121 046	105 405
Réserves des minoritaires	11	4 453	3 236
Résultat des minoritaires	11	841	323
Intérêts minoritaires (B)		5 294	3 559
Capitaux propres consolidés (A + B)		126 340	108 964
PASSIFS NON COURANTS			
Dettes financières (part à plus d'un an)	13	140 107	128 668
Provisions risques et charges	12	132	115
Impôts différés passifs	7	24 823	21 494
Autres passifs long terme		97	23
Total Passifs non courants (I)		165 159	150 300
PASSIFS COURANTS			
Dettes financières (part à moins d'un an)	13	15 590	8 609
Provisions risques et charges	12	80	237
Fournisseurs et autres dettes	14	34 972	26 567
Dettes d'impôt	7	-	2 786
Total Passifs courants (II)		50 642	38 199
Total Passifs liés à un groupe d'actifs destinés à être cédés (III)		-	-
TOTAL DES PASSIFS (I) + (II) + (III)		215 801	188 499
TOTAL PASSIF		342 141	297 463

COMpte DE RESULTAT CONSOLIDE

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	Notes	31/12/2010	31/12/2009
Loyers		11 300	9 581
Ventes en promotion immobilière		57 627	47 629
Produits des activités annexes		2 754	2 675
CHIFFRE D'AFFAIRES	15	71 681	59 885
Production immobilisée	16	438	1 006
Variation des stocks d'en-cours et produits finis	16	19 275	(10 713)
Total Produits des activités courantes		91 394	50 178
Achats	17	(61 710)	(20 216)
Charges externes	18	(7 271)	(5 569)
Charges de personnel	19	(5 027)	(4 310)
Impôts et taxes		(1 270)	(1 443)
Dotations aux amortissements et provisions	20	(1 258)	(1 776)
Autres produits et charges d'exploitation		53	44
RESULTAT DES ACTIVITES		14 911	16 908
Résultat sur cessions d'immeubles de placement	21	94	161
Solde net des ajustements de juste valeur	3 – 22	11 051	10 736
Autres produits et charges opérationnels	23	131	44
RESULTAT OPERATIONNEL		26 187	27 849
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	24	313	594
Coût de l'endettement financier brut	24	(4 988)	(5 068)
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	24	(4 675)	(4 474)
Autres produits et charges financiers	24	36	200
RESULTAT AVANT IMPÔTS		21 548	23 575
Impôts sur les résultats	7	(3 517)	(8 075)
Résultat des sociétés mises en équivalence		(1)	(2)
RESULTAT NET		18 030	15 498
Intérêts minoritaires		841	323
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)		17 189	15 175
Résultat par action (en euros)	25	0,54	0,48
Résultat dilué par action (en euros)	25	0,54	0,48

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

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	Notes	31/12/2010	31/12/2009
RESULTAT NET TOTAL		18 030	15 498
Couverture des flux de trésorerie (net d'impôt*)		(300)	(209)
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		(300)	(209)
RESULTAT GLOBAL		17 730	15 289
<i>dont Quote-part du Groupe</i>		<i>16 935</i>	<i>14 984</i>
<i>dont Quote-part revenant aux Minoritaires</i>		<i>795</i>	<i>305</i>

* Le produit d'impôt différé constaté directement en capitaux propres et relatif aux couvertures des flux de trésorerie s'élève à 150 milliers d'euros sur l'exercice 2010 (105 milliers d'euros en 2009).

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	Notes	31/12/2010	31/12/2009
Résultat net total consolidé		18 030	15 498
Ajustements :			
Elim. du résultat des sociétés mises en équivalence		1	2
Elim. Des amortissements et provisions		556	411
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)	22	(11 051)	(10 736)
Elim. des autres éléments sans incidence sur la trésorerie		6	(292)
Elim. de l'impact des stock-options		395	276
Elim. des résultats de cession, des pertes et profits de dilution		(93)	(159)
Elim. des produits de dividendes		-	-
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		7 844	5 000
Elim. de la charge (produit) d'impôts sur les résultats	7	3 517	8 075
Elim. du coût de l'endettement financier net	24	4 675	4 474
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		16 036	17 549
Incidence de la variation du BFR	26	(934)	3 945
Impôts payés		(4 051)	581
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		11 051	22 075
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles	3-4-5	(17 309)	(37 083)
Variation des dettes et créances sur immobilisations		(4 673)	(1 853)
Variation de périmètre		-	-
Acquisition d'actifs financiers (1)		(1)	(4 839)
Variation des prêts, avances et autres actifs financiers		-	(229)
Cession d'immobilisations corporelles et incorporelles		688	187
Dividendes reçus		(1)	-
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		(21 296)	(43 817)
Augmentation de capital		6	-
Apports en capital des minoritaires / Filiales		925	-
Emission d'emprunts moyen – long terme	13	17 023	15 220
Remboursement d'emprunts	13	(6 227)	(5 041)
Variation des concours bancaires sur opé. en Promotion	13	6 534	-
Intérêts financiers nets versés		(4 470)	(3 859)
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe		(2 219)	(1 881)
Dépôt reçus	13	164	-
Autres flux liés aux opérations de financement		(206)	190
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		11 530	4 629
Variation de la trésorerie		1 285	(17 113)
Trésorerie d'ouverture	10	12 953	30 066
Trésorerie de clôture	10	14 238	12 953
Variation de la trésorerie		1 285	(17 113)

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	Capital	Réserves liées au capital	Réserves de réévaluation	Réserves de consolidation	Total Part du Groupe	Minoritaires	Total capitaux propres
Situation au 31/12/2008	41 913	16 942	(847)	34 041	92 049	3 254	95 303
. Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	(191)	-	(191)	(18)	(209)
. Résultat net de l'exercice	-	-	-	15 175	15 175	323	15 498
. Total des produits et charges comptabilisés	-	-	(191)	15 175	14 984	305	15 289
. Distributions	-	-	-	(1 905)	(1 905)	-	(1 905)
. Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
. Stock-options	-	-	-	276	276	-	276
. Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	-
Situation au 31/12/2009	41 913	16 942	(1 038)	47 588	105 405	3 559	108 964
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 souscription d'actions et /ou attribution définitive des actions gratuites	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

ANNEXE

1. PRESENTATION DU GROUPE

CBo Territoria est propriétaire d'un patrimoine foncier unique situé sur le département de la Réunion, 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 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 le compte de tiers, tant en ventes 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 31 décembre 2010 lors de sa séance du 10 mars 2011 et donné autorisation à la publication des états financiers consolidés au 31 décembre 2010.

- 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.

A l'exception des points décrits ci-dessous, les principes et méthodes comptables appliquées par le Groupe dans les états financiers au 31 décembre 2010 sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Nouvelles normes, interprétations et amendements à des normes existantes, appliqués par le Groupe à compter du 1^{er} janvier 2010, sans effet significatif :

- **Annual improvement 2009** – *Amélioration annuelle des normes IFRS*, publiée en avril 2009 ;
- **Amendements à IFRS 2** – *Comptabilisation des plans dénoués en trésorerie au sein d'un groupe* ;
- **IFRS 3 R et IAS 27 révisées** – *Regroupements d'entreprises*, applicables aux exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2009. Ces normes ont été adoptées par l'Union Européenne le 3 juin 2009 ;
- **IFRIC 15** – *Accords pour la construction d'un bien immobilier* ;
- **IFRIC 16** - *Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger*, applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} octobre 2008. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 4 juin 2009.
- **IFRIC 17** – *Distributions d'actifs non monétaires aux propriétaires*, applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} novembre 2009 ;
- **IFRIC 18** – *Transferts d'actifs par les clients*.

Nouvelles normes, interprétations et amendements à des normes existantes adoptés par l'Union Européenne mais non encore entrés en vigueur et non appliqués par anticipation :

- **IAS 24 révisée** – *Informations à fournir sur les parties liées* ;
- **Amendements à IAS 32** – *Classification de droits de souscription* ;
- **Amendements à IFRIC 14** – *Paiements anticipés des exigences de financement minimal* ;
- **Amendements à 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.
- **IFRIC 19** – *Extinction d'une dette financière par émission d'actions*, applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2010.

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

- **Annual improvements 2010** – *Amélioration annuelle des normes IFRS*, publiée en mai 2010 ;
- **IFRS 9** – *Instruments financiers* ;
- **Amendements à IFRS 7** – *Transferts d'actifs financiers - Informations à fournir* ;
- **Amendements à IAS 12** – *Recouvrement des actifs sous-jacents*.

- COMPARABILITE DES COMPTES

Les comptes consolidés au 31/12/2010 ainsi que les comptes consolidés au 31/12/2009 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 ou proportionnelle 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 une répartition des gains fiscaux totaux issus du montage juridique et financier, entre les investisseurs fiscaux (personnes physiques ou morales) 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.

Les écarts d'acquisition sur ces rachats à terme de parts, matérialisant le gain économique revenant à CBo Territoria, sont dégagés au moment de l'achèvement des immeubles, et constatés en résultat de la période.

La part des capitaux propres des minoritaires est reconnue à compter de la date de l'augmentation de capital jusqu'à l'achèvement de l'immeuble. A l'achèvement de l'immeuble, la part de capitaux propres minoritaires est reclassée en réserves Groupe.

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 31/12/2010. La société consolidante et toutes les sociétés consolidées du Groupe ont réalisé un arrêté au 31/12/2010.

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 défini comme un immeuble de placement dans les cas suivants :

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

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

Les terrains apportés au Groupe CBo Territoria dans le cadre de l'apport partiel d'actifs réalisé le 16 décembre 2004 ont été classés en immeubles de placement dès lors qu'ils répondaient à la définition énoncée ci-dessus. Au 31/12/2004, la valeur retenue a été celle déterminée par les experts dans le cadre de l'apport du 16/12/2004.

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 l'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 entrant dans le cadre 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 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.

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 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 intègre 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. Ils sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition. En cas de baisse durable de leur valeur d'utilité, une perte de valeur est constatée. La valeur d'utilité est déterminée en fonction des critères financiers les plus appropriés à la situation particulière de chaque société. Les critères généralement retenus sont la quote-part des capitaux propres et les perspectives de rentabilité.

Actifs financiers non courants

Les actifs financiers non courants comprennent les placements financiers à moyen et long terme (immobilisations financières).

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. Lorsque l'ajustement concerne la valeur comptable d'un instrument financier couvert portant intérêt, il est amorti par le résultat net de façon à être totalement amorti à l'échéance.

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 (Voirie 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 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 2010 et les exercices suivants s'élève à 33,33 %.

J) CHIFFRE D'AFFAIRES : PRISE EN COMPTE DES PRODUITS ET OPERATIONS PARTIEL-LEMENT 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 31 décembre 2010, 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 12/2010	% d'intérêt 12/2010	% d'intérêt 12/2009
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%	-
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%
SA SRET	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	339 894 529	Intégration globale	100%	100%	98,92%
SAS Bassin Bleu Country Club	75 rue Mahatma Gandhi 97435 Saint-Paul	479 519 266	Intégration globale	100%	100%	98,92%
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%	-
SCI Désiré Mahy	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	523 680 080	Intégration globale	100%	100%	-
SNC Cap Horizon	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	522 032 085	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 12/2010	% d'intérêt 12/2010	% d'intérêt 12/2009
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 bien que non contrôlées juridiquement :

- 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).

Au cours de l'exercice 2010, la promesse de rachat des parts de la SCI Aurore a été exercée, permettant un contrôle juridique direct au 31/12/2010.

Variations de périmètre de la période

Au cours de l'exercice 2010, le Groupe a créé les sociétés SAS CBo Développement, SCCV Cap Horizon, SCI Désiré Mahy et SNC Cap 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 de l'exercice 2009 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

<i>Exercice 2009</i> <i>en milliers d'euros (K€)</i>	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires (1)	9 581	47 629	2 675	59 885
Marge opérationnelle (2)	7 470	13 006	/	/
<i>En % du CA</i>	85 %	27 %	/	/
Résultat des activités (3)	7 470	13 006	(3 568)	16 908
Bilan				
<i>Actifs sectoriels (principaux) :</i>				
Immeubles de placement	205 512	/	/	205 512
Autres Actifs non courants	10 530	/	6 983	17 513
Stocks et en-cours	/	40 013	98	40 111
<i>Passifs sectoriels (principaux) (4) :</i>				
	(4)			
Emprunts et dettes fi. < 1 an	6 111	2 264	234	8 609
Emprunts et dettes fi. > 1 an	127 196	/	1 472	128 668

Les principaux agrégats du compte de résultat et du bilan de l'exercice 2010 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

<i>Exercice 2010</i> <i>en milliers d'euros (K€)</i>	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires (1)	11 300	57 627	2 754	71 681
Marge opérationnelle (2)	8 790	10 189	/	/
<i>En % du CA</i>	87 %	18 %	/	/
Résultat des activités (3)	8 790	10 189	(4 068)	14 911
Bilan				
<i>Actifs sectoriels (principaux) :</i>				
Immeubles de placement	229 047	/	/	229 047
Autres Actifs non courants	10 610	/	7 268	17 878
Stocks et en-cours	/	61 826	69	61 895
<i>Passifs sectoriels (principaux) (4) :</i>				
Emprunts et dettes fi. < 1 an	6 834	8 589	168	15 590
Emprunts et dettes fi. > 1 an	138 797	/	1 310	140 107

(A) Le secteur « Autres » regroupe les Autres activités, les Produits et Charges non ventilés et les Frais de structure nets.

(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 (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 + / - Produits et Charges divers non ventilés - Frais de structure nets, 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 31/12/2009 est de 13 600 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).

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 31/12/2009	
Solde net à l'ouverture	156
Variation de périmètre	-
Acquisitions	-
Cessions	-
Reclassements	-
Amortissements	(51)
Solde net à la clôture	105
Au 31/12/2009	
Brut	304
Amortissement cumulé	(199)
Valeur nette comptable	105
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

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 31/12/2009	
Solde net à l'ouverture	170 976
Acquisitions	33 321
Reclassements	-
Cessions	(25)
Variation de périmètre	-
Variation de taux d'intégration	-
Ajustement net de la juste valeur	10 736
Transferts nets vers les stocks (1)	(25 450)
Transferts nets en provenance des immo en cours de construction	12 712
Solde net à la clôture	202 270
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 (2)	12 061
Transferts nets vers les stocks (3)	(3 047)
Transferts nets en provenance des immobilisations en cours de construction	(2 303)
Solde net à la clôture	216 715

(1) Ces transferts concernent notamment les transactions suivantes :

- reclassement en stocks au 31/12/2009 des opérations d'aménagement Beauséjour, Cap Austral et Vert Lagon, pour un total de 20 975 K€, compte tenu de leur nature et stade d'avancement ;
- reclassement en stocks des terrains vendus au cours de l'exercice pour un total de 4 732 K€ (avant leur enregistrement en coût de revient des ventes)

(2) Cf. Note 22 : Variation Juste valeur

(3) Dont reclassement en stocks de l'opération d'aménagement Roche Café (compte tenu de sa nature et stade d'avancement).

Les immeubles de placement se décomposent ainsi :

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	31/12/2010	31/12/2009
Immeubles de rendement Entreprise	80 097	72 963
Immeubles de rendement Habitat	70 917	69 215
Sous total Immeubles de rendement	151 014	142 178
Terrains en opérations d'aménagement	36 926	35 132
Autres terrains	28 775	24 960
Sous total Terrains	65 701	60 092
Total Immeubles de placement	216 715	202 270

Les immeubles de rendement (Entreprise et Habitat) ont généré au cours de l'exercice 2010 des revenus locatifs bruts (hors Charges locatives refacturées) de 10 130 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 immo. en cours)
Arrêté du 31/12/2009							
Solde net à l'ouverture	12 737	4 966	137	33	43	284	5 463
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Acquisitions	3 217	369	59	12	18	87	545
Cessions	-	-	-	-	(1)	-	(1)
Transferts d'actifs (1)	(12 712)	-	-	-	-	-	-
Amort./provision	-	(333)	(46)	(18)	(21)	(94)	(512)
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	-
Solde net à la clôture	3 242	5 002	150	27	39	277	5 495
Au 31/12/2009							
Brut	3 242	6 683	393	151	103	642	7 972
Amort. cumulé/prov.	-	(1 681)	(244)	(124)	(64)	(365)	(2 477)
Valeur nette comptable	3 242	5 002	150	27	39	277	5 495
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

(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>	31/12/2010	31/12/2009
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 31/12/2010 sont les suivantes :

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	SNC Zac Mapou
Total Bilan	1 257
Capitaux propres	504
Chiffre d'affaires	-
Résultat net	(4)

NOTE 6 : Autres actifs financiers

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	31/12/2010	31/12/2009
Titres de participation (1)	5	4
Prêts et autres créances (2)	10 605	10 526
Instruments de couverture	-	-
Total Autres actifs financiers	10 610	10 530

(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 31/12/2010 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 Tarmac
- SCI Le Tamarinier
- SCI Les Boréales
- SAS CBo Expansion
- SCI Clairefontaine

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>	31/12/2010	31/12/2009
Impôt exigible	(38)	(2 820)
Impôt différé	(3 479)	(5 255)
Autres impôts	-	-
Total Impôts sur les résultats	(3 517)	(8 075)

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

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	31/12/2010	31/12/2009
Résultat net	18 030	15 498
Résultat des sociétés mises en équivalence	1	2
Résultat net des entreprises intégrées	18 031	15 500
Impôts sur les résultats	3 517	8 075
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	21 548	23 575
Charge d'impôt théorique à 33,33 %	7 182	7 858
Impact des investissements en défiscalisation (1)	(4 129)	-
Charges non déductibles et produits non imposables	36	8
Reprise des écarts d'acquisition négatifs	-	-
Activation de déficits antérieurs non activés	-	-
Imputation de déficits antérieurs non activés	(24)	(97)
Carry-back	-	-
Impôts non activés liés aux déficits créés sur la période	36	8
Stock-options	132	92
Actualisation des dettes sur montages en défiscalisation	153	197
Résultats des SCI imposés chez les investisseurs	168	154
Plus-values imposées au taux réduit	(32)	217
Crédit d'impôt	(4)	(34)
Ecart de taux	-	72
Autres différences permanentes	1	34
Charge d'impôt réelle	3 517	8 075
Taux d'impôt effectif	16,32 %	34,25 %

(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 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€.

- Ventilation des actifs et passifs d'impôts différés

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	31/12/2010	31/12/2009
Plus-values internes sur cessions d'actifs	1 113	857
Déficits reportables activés	1 607	-
Différences temporaires	55	143
Engagements de retraite	37	31
Plus-values en sursis d'imposition (1)	(6 670)	(6 772)
Juste valeur nette d'amortissements (2)	(18 564)	(14 571)
Engagement de rachat d'actifs immobiliers	(1 177)	(1 177)
Provisions internes	-	(183)
Instruments de couverture	721	542
Marges sur Chiffre d'affaires à l'avancement	(2 157)	(607)
Autres	212	243
Total Impôts différés nets	(24 823)	(21 494)
Dont :		
Impôts différés passifs	(24 823)	(21 494)
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 7 185 K€ au 31/12/2010, contre 2 520 K€ au 31/12/2009. Le montant des déficits reportables non activés s'élève à 2 361 K€ au 31/12/2010, contre 2 520 K€ au 31/12/2009.

NOTE 8 : Stocks et en-cours

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	Opérations immobilières		Autres	Total
	en cours	Achevées	stocks	
Arrêté du 31/12/2009				
Solde net à l'ouverture	26 292	-	99	26 391
Différences de change	-	-	-	-
Variation	(9 483)	(946)	19	(10 410)
Reclassements	(3 561)	3 561	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-
Transf nets prov. im. placement (1)	25 450	-	-	25 450
Provisions	(1 300)	-	(20)	(1 320)
Autres mouvements	-	-	-	-
Solde net à la clôture	37 398	2 615	98	40 111
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. im. placement (1)	3 047	-	-	3 047
Provisions	(509)	-	-	(509)
Autres mouvements	-	-	-	-
Solde net à la clôture	58 339	3 487	69	61 895

(1) Voir Note 3 : Immeubles de placement.

Principales catégories (K€)	31/12/2010	31/12/2009
Stocks Opérations immobilières en cours	60 148	38 698
Total Valeur brute	60 148	38 698
Provisions	(1 809)	(1 300)
Total net Stocks Constructions en cours	58 339	37 398

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

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	31/12/2010	31/12/2009
Terrains en opérations d'aménagement	17 477	18 377
Autres terrains	16 992	10 071
Sous total Stocks Terrains	34 469	28 448
Stocks immobilier Habitat (en cours et achevés)	18 022	6 709
Stocks immobilier Entreprise (en cours et achevés)	9 335	4 857
Sous total Stocks Op. immobilières (bâties)	27 357	11 565
Total Stocks immobiliers nets	61 826	40 013

NOTE 9 : Clients et autres créances

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	31/12/2010	31/12/2009
Clients et comptes rattachés		
Brut	10 746	16 272
Provisions	(422)	(142)
Sous total net Clients et comptes rattachés	10 324	16 130
Autres créances		
Avances et acomptes versés sur commandes	299	189
Créances fiscales et sociales	4 135	2 635
Autres créances d'exploitation	22	539
Créances sur cession d'immobilisations	-	-
Comptes courants actif	726	665
Intérêt courus sur prêts et créances	1 078	811
Autres créances rattachées à des participations	-	-
Prêts et cautionnements & autres créances	230	230
Charges constatées d'avance	366	161
Dividendes à recevoir	-	-
Autres créances (1)	541	-
Total Valeur brute Autres créances	7 397	5 230
Provisions sur Autres créances	-	-
Sous total net Autres créances	7 397	5 230
Total net Clients et Autres créances	17 721	21 360

(1) 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>	31/12/2010	31/12/2009
Clients Locataires	1 456	973
Clients Acquéreurs	8 985	14 704
Clients Autres	305	594
Total brut Clients et comptes rattachés	10 746	16 272

- 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>	31/12/2010	31/12/2009
Actions propres	-	-
SICAV - DAT	7 493	3 254
Juste valeur sur VMP	35	34
Sous total Valeurs mobilières de placement	7 528	3 288
Disponibilités	6 845	9 679
Total Trésorerie & équivalents trésorerie	14 373	12 967
Soldes créditeurs de banque	(135)	(14)
Total Trésorerie nette	14 238	12 953

NOTE 11 : Capitaux propres consolidés**Capital**

Au 31/12/2010, le capital du Groupe CBo Territoria s'élève à 42 158 589 euros, composé de 31 938 325 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.

Dividendes

Un dividende de 7 centimes d'euros par action a été distribué en juin 2010 au titre du résultat 2009, soit une distribution totale de 2 221 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 :

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	31/12/2010	31/12/2009
Réserve légale de CBo Territoria SA	1 117	640
Autres réserves consolidées	43 338	30 735
Résultat consolidé	17 189	15 175
Total Réserves et résultat net consolidé	61 644	46 550

Intérêts minoritaires

Les différents éléments constituant les intérêts minoritaires comprennent :

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	31/12/2010	31/12/2009
Réserves	4 453	3 236
Résultat	841	323
Total Réserves et résultat Intérêts minoritaires	5 294	3 559

Conformément à la note 2-2 sur les sociétés civiles immobilières de défiscalisation, la part des capitaux propres minoritaires est reclassée en réserves Groupe au moment de l'achèvement des opérations concernées.

Plan de stock-options

L'Assemblée Générale du 3 juin 2010 a autorisé le Conseil d'Administration à consentir, aux membres de personnel et aux mandataires sociaux, en une ou plusieurs fois, l'attribution d'options de souscription, dans la limite de 1 587 616 options (soit 5 % du capital social actuel composé de 31 752 325 actions).

Les options de souscription en circulation au 31 décembre 2010 donnent la possibilité de souscrire à des actions de la société dans les conditions suivantes :

Dates des séances du Conseil d'Administration	Plans des			
	28/06/2006	06/06/2008	12/06/2009	09/09/2010
Nombre total d'options attribuées à l'origine	561 000	248 500	166 000	563 500
Nombre total d'options existantes au 31/12/2010 ⁽¹⁾	231 500	248 500	166 000	563 500
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		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	10/09/2014
Prix de souscription en euros ⁽²⁾	2,94	3,17	2,38	3,92
Nombre d'actions souscrites au 31/12/2010 ⁽³⁾	186 000	-	-	-

(1) Nombre d'options non encore exercées au 31/12/2010

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.

(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) Les options peuvent être exercées par tout bénéficiaire présent dans le Groupe au moment de l'ouverture de la période d'option. Dont 186 000 options exercées en 2010.

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.

Les hypothèses retenues pour la valorisation des options attribuées au cours de l'exercice 2010 sont les suivantes :

- Valeur des actions à la date d'attribution	: 4,22 €
- Prix d'exercice des options	: 3,92 €
- Volatilité	: 38 %
- Taux de rendement du dividende	: 2,0 %
- Durée de vie attendue des options	: 10 ans
- Taux d'intérêt sans risque annuel	: 2,64 %

Plan d'attribution d'actions gratuites

L'Assemblée Générale du 12 juin 2009 a autorisé le Conseil d'Administration à consentir, aux membres de personnel et aux mandataires sociaux, en une ou plusieurs fois, l'attribution d'actions gratuites, dans la limite de 952 569 actions (soit 3 % du capital social actuel composé de 31 752 325 actions).

Les actions gratuites attribuées au cours des exercices 2009-2010 présentent les caractéristiques suivantes :

Dates du Conseil d'Administration	Plans des	
	12/06/2009	09/09/2010
Nombre total d'actions attribuées à l'origine	48 500	10 500
Nombre total d'actions existantes au 31/12/2010 ⁽¹⁾	44 000	10 500
Dont nombre d'actions attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	5 000	1 000
Nombre de dirigeants concernés	5	1
Date d'attribution définitive ⁽²⁾	12/06/2011	09/09/2012
Date d'expiration de la période de conservation	12/06/2013	09/09/2014
Nombre d'actions définitivement attribuées au 31/12/2010	-	-

(1) 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.

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

La juste valeur des actions gratuites attribuées en 2010 a été évaluée à 4,22 euros par action, correspondant au cours d'une action à la date d'attribution.

NOTE 12 : Provisions pour risques et charges

En milliers d'euros (K€)	1/01/2009	Dotations	Reprises non utilisées	Reprises utilisées	Variation de périmètre	31/12/2009
Arrêté du 31/12/2009						
Litiges	21	-	-	-	-	21
Indemnités de retraite	73	21	-	-	-	94
Provisions à plus d'un an	94	21	-	-	-	115
Litiges	15	-	-	(5)	-	10
Divers (1)	395	105	-	(273)	-	227
Provisions à moins d'un an	410	105	-	(278)	-	237
Total Provisions pour risques et charges	504	126	-	(278)	-	352

(1) Cette provision d'un montant de 227 K€ au 31/12/2009 concerne des travaux de dépollution.

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	1/01/2010	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.

NOTE 13 : Emprunts et dettes financières

- Ventilation par échéance et par nature

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	31/12/2010	31/12/2009
Emprunts moyen-long terme (part à plus d'un an)	116 099	100 750
Dettes/minoritaires de SCI de défiscalisation	11 482	16 094
Autres emprunts et dettes assimilés (1)	8 959	8 959
Sous-total Emprunts et dettes financières à plus d'un an	136 540	125 803
Dépôts et cautionnements reçus (2)	1 404	1 240
Instruments de couverture	2 163	1 625
Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an, y compris Dépôts et cautionnements reçus et instruments de couverture	140 107	128 668
Emprunts moyen-long terme (part à moins d'un an)	6 433	5 916
Concours bancaires sur opérations en Promotion	8 584	2 050
Intérêts courus sur emprunts	438	423
Concours bancaires courants (soldes créditeurs de banque)	135	219
Sous-Total Emprunts et dettes financières à moins d'un an	15 590	8 608
Total Emprunts et dettes financières	155 697	137 277

(1) Ces emprunts correspondent aux engagements de rachat de biens en défiscalisation.

(2) Les Dépôts et cautionnement 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 minoritaires de SCI de défiscalisation	Autres emprunts	Instruments financiers	Dépôts et cautionnements	Concours bancaires Promotion	Concours bancaires et intérêts courus	Total
Arrêté du 31/12/2009								
Solde net à l'ouverture	96 608	20 300	8 959	1 313	1 119	2 050	524	130 873
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation	14 924	-	-	-	296	-	-	15 220
Remboursement	(4 866)	-	-	-	(175)	-	-	(5 041)
Var. des enga. de rachat	-	(4 798)	-	-	-	-	-	(4 798)
Actua dette fin/ option achat	-	592	-	-	-	-	-	592
Autres mouvements	-	-	-	313	-	-	118	431
Solde net à la clôture	106 666	16 094	8 959	1 626	1 240	2 050	642	137 277

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	Emprunts auprès des Ets de crédit	Dettes sur minoritaires de SCI de défiscalisation	Autres emprunts	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)
Actua. dette fin./ 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).

- Ventilation par échéance

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	31/12/2010	31/12/2009
Emprunts et dettes à moins d'un an	15 590	8 609
Emprunts et dettes de un à cinq ans	55 310	47 648
Emprunts et dettes à plus de cinq ans	84 797	81 020
Total Emprunts et dettes financières	155 697	137 277

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

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	31/12/2010			31/12/2009		
	Euro	Autres	Total par nature	Euro	Autres	Total par nature
Taux fixe	86 532	-	86 532	84 997	-	84 997
Taux variable (1)	50 008	-	50 008	40 806	-	40 806
Total par devise	136 540	-	136 540	125 803	-	125 803

(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 défavorable proche de 430 K€ (après prise en compte des couvertures de taux mises en place, avant impôts) sur les résultats annuels du Groupe au 31/12/2010.

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.

Ces produits dérivés font l'objet d'une évaluation en juste valeur. Le différentiel constaté est enregistré en Capitaux propres et ajusté à chaque clôture.

Risque de change

Le Groupe n'intervient qu'en zone Euro, 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>	31/12/2010	31/12/2009
Fournisseurs	24 723	10 679
Avances et acomptes reçus sur commandes	529	962
Dettes sur fournisseurs d'immobilisations	6 689	9 638
Dettes sur acquisition de titres	-	-
Dettes fiscales et sociales	1 914	1 939
Comptes courants passif	809	1 658
Dividendes à payer	196	194
Autres dettes	52	61
Produits constatés d'avance	60	1 436
Total Fournisseurs et autres dettes	34 972	26 67

- Ventilation par échéance

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

NOTE 15 : Chiffre 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>	31/12/2010	31/12/2009
Revenus locatifs bruts	10 130	8 783
Charges locatives refacturées	1 170	798
Sous total Loyers	11 300	9 581
Ventes en promotion immobilière	57 627	47 629
Produits des activités annexes	2 754	2 675
Total Chiffre d'affaires	71 681	59 885

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>	31/12/2010	31/12/2009
Achats sur opérations immobilières	(60 800)	(19 404)
Sous total Achats sur Op. immobilières	(60 800)	(19 404)
Achat de marchandises	(300)	(282)
Variation de stock de marchandises	6	3
Achats de matières premières, fournitures et autres approvisionnements	(141)	(155)
Variation de stock de matières premières, fournitures et autres approvisionnements	(36)	13
Achats non stockés de matériels et fournitures	(430)	(391)
Autres achats	(9)	-
Sous total Autres achats	(910)	(812)
Total Achats	(61 710)	(20 216)

NOTE 18 : Charges externes

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	31/12/2010	31/12/2009
Entretien et réparations	(1 193)	(889)
Primes d'assurance	(137)	(148)
Personnel extérieur à l'entreprise	-	-
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires (1)	(4 568)	(3 283)
Publicité, publication, relations publiques	(398)	(354)
Services bancaires et assimilés	(108)	(151)
Autres charges externes	(867)	(744)
Total Charges externes	(7 271)	(5 569)

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

NOTE 19 : Charges de personnel

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

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	31/12/2010	31/12/2009
Salaires bruts et intéressement	3 323	2 886
Charges sociales	1 292	1 106
Indemnités de départ en retraite	17	20
Paiements basés sur des actions	395	298
Charges de personnel	5 027	4 310

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

	31/12/2010	31/12/2009
Ingénieurs et cadres	28	30
Employés et techniciens	47	34
Ouvriers	-	-
Personnel mis à la disposition de l'entreprise	-	-
Total Effectifs	75	64
Dont Effectifs / Activités immobilières	47	40
Dont Effectifs / Autres activités	28	24
Nombre de sociétés	37	31

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

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	31/12/2010	31/12/2009
Dotations aux amortissements sur immobilisations		
- immobilisations incorporelles	(48)	(51)
- immobilisations corporelles	(648)	(512)
Total Dotations aux amortissements	(696)	(563)
Dotations aux provisions sur actif circulant	(789)	(1 381)
Dotations aux provisions pour risques et charges	227	168
Total Dotations nettes aux provisions	(562)	(1 213)
Total Dotations nettes aux amortissements et provisions	(1 258)	(1 776)

NOTE 21 : Résultat sur cessions d'immeubles de placement

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	31/12/2010	31/12/2009
Prix de cession	683	186
VNC des immeubles de placement cédés	(589)	(25)
Résultat sur cessions d'immeubles de placement	94	161

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 SCI de défiscalisation ou SCI à vocation patrimoniale.

L'expertise indépendante est confiée au Cabinet DTZ Eurexi depuis le 31/12/2007. Le périmètre soumis à évaluation en 2010 a couvert la totalité des immeubles de rendement en exploitation et en cours de développement, les terrains agricoles, ainsi que les terrains au sein des Zac Portail, Roche Café et La Mare.

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 (mise à disposition des terrains aménagés).

Pour les terrains agricoles, l'approche par comparaison a été retenue, tenant notamment compte des références Safer.

Le gain résultant des variations nettes de juste valeur des immeubles de placement est inclus dans le compte de résultat du 31 décembre 2010 pour 11 051 K€ (avant impôts différés).

Les principales variations de la juste valeur sur l'exercice 2010 ont concerné les opérations suivantes :

- Immobilier d'entreprise	2,5 M€
- Terrains aménagés	3,4 M€
- ZAC en phase amont (en IP)	0,9 M€
- Terrains agricoles	3,7 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 5 138 K€ au 31 décembre 2010 (contre 3 832 K€ au 31 décembre 2009).

NOTE 23 : Autres charges et produits opérationnels

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	31/12/2010	31/12/2009
Reprises exceptionnelles	10	5
Autres produits opérationnels	304	60
Total Autres produits opérationnels	314	65
VNC des autres immobilisations corporelles cédées (hors immeubles de placement)	(6)	(2)
VNC des titres consolidés cédés	-	(1)
Dotations exceptionnelles	(80)	-
Autres charges opérationnelles	(97)	(18)
Total Autres charges opérationnelles	(183)	(21)
Total Autres charges et produits opérationnels	131	44

NOTE 24 : Coût de l'endettement financier net

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	31/12/2010	31/12/2009
Revenus de VMP	310	119
Produits nets sur cession de VMP	1	567
Juste valeur sur VMP	1	(93)
Produits de trésorerie	1	1
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	313	594
Intérêts sur emprunts et découverts (1)	(4 528)	(4 476)
Actualisation dette financière sur options d'achat	(460)	(592)
Coût de l'endettement financier brut	(4 988)	(5 068)
Coût de l'endettement financier net	(4 675)	(4 474)
Dividendes reçus	-	-
Autres produits financiers (2)	122	200
Reprises / provisions	-	-
Total Produits financiers (hors change)	122	200
Autres intérêts et charges assimilées	(86)	-
Total Charges financières (hors change)	(86)	-
Total Autres charges et produits financiers (hors change)	36	200
Résultat des opérations de change	-	-
Total Charges et produits financiers	(4 639)	(4 274)

(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>	31/12/2010	31/12/2009
Intérêts activés sur Op. patrimoine (IP)	428	585
Intérêts activés sur Op. promotion (Stocks)	141	143
Intérêts activés sur Opérations en cours	569	728

NOTE 25 : Résultat par action**Résultat de base**

	31/12/2010	31/12/2009
Résultat net part du Groupe (K€)	17 189	15 175
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	31 755 119	31 752 325
Résultat de base par action (euros)	0,54	0,48

Résultat dilué

	31/12/2010	31/12/2009
Résultat net part du Groupe (K€)	17 189	15 175
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisé pour le calcul du résultat dilué par action	32 101 368	31 795 302
Résultat dilué par action (euros)	0,54	0,48

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

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	31/12/2010	31/12/2009
Variation des stocks	(18 736)	11 729
Variation des clients	5 303	(8 254)
Variation des fournisseurs (hors Dettes / Immos)	12 499	470
Incidence de la variation du BFR	934	3 945

NOTE 27 : Engagements hors bilan

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	31/12/2010	31/12/2009
Avais et cautions	20 778	10 942
Hypothèques et nantissements	157 532	117 330
Total Engagements donnés	178 310	128 272
Garanties financières d'achèvement	27 087	4 689
Total Engagements reçus (1)	27 087	4 689

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

Autres engagements

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

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>	31/12/2010				31/12/2009		
	EXA	DELOITTE	HDM	Total	EXA	HDM	Total
Audit légal (1)							
- CBo Territoria SA	75	80	-	155	75	75	150
- Filiales	10	-	11	21	9	12	21
Diligences spécifiques							
- Groupe CBo Territoria	-	-	-	-	-	-	-
Total Honoraires Audit	85	80	11	176	84	87	171

(1) Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes individuels et consolidés, relatifs aux exercices 2010 et 2009.

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 l'exercice 2010 aux organes d'administration et de direction s'est élevé à 402 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 31 décembre 2010

Aucun évènement significatif n'est intervenu après la situation arrêtée au 31 décembre 2010.