

## **CBo Territoria SA**

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 SOCIAUX**

Arrêté au 31 décembre 2010

## SOMMAIRE

<b>BILAN ACTIF</b> .....	3
<b>BILAN PASSIF</b> .....	4
<b>COMPTE DE RESULTAT</b> .....	5
<b>ANNEXE</b> .....	6

**Faits marquants de l'exercice**

**Principes, règles et méthodes comptables**

**Notes sur le Bilan**

**Notes sur le Compte de résultat**

**Informations complémentaires**

**BILAN ACTIF**

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	<b>Brut</b>	<b>31/12/2010 Amort. Prov.</b>	<b>Net</b>	<b>31/12/2009 Net</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
Immobilisations incorporelles				
Autres immobilisations incorporelles	239	233	6	50
Immobilisations corporelles				
Terrains	19 335	-	19 335	18 114
Constructions	19 613	1 864	17 749	16 347
Autres immobilisations corporelles	319	209	110	111
Immobilisations en cours	39 090	18	39 072	26 857
Immobilisations financières				
Participations	39 472	-	39 472	29 360
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	12 234	-	12 234	11 965
<b>Total I / Actif immobilisé</b>	<b>130 302</b>	<b>2 324</b>	<b>127 978</b>	<b>102 804</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
Stocks et en cours				
Matières premières et autres approv.	-	-	-	-
En cours de production de biens et services	63 320	262	63 058	13 667
Produits intermédiaires et finis	292	-	292	5 961
Créances				
Créances clients et comptes rattachés	28 615	141	28 474	12 857
Autres créances	25 796	400	25 396	25 403
Valeurs mobilières de placement	4 600	-	4 600	100
Disponibilités	5 037	-	5 037	6 795
Charges constatées d'avance	2 932	-	2 932	409
<b>Total II / Actif circulant</b>	<b>130 592</b>	<b>803</b>	<b>129 789</b>	<b>65 192</b>
Charges à répartir (III)	454	-	454	341
Primes de remboursement (IV)	-	-	-	-
Ecart de conversion Actif (V)	-	-	-	-
<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III + IV + V )</b>	<b>261 348</b>	<b>3 127</b>	<b>258 221</b>	<b>168 337</b>

**BILAN PASSIF**

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
<b>Capitaux propres</b>		
Capital social (dont versé : 42 159)	42 159	41 913
Primes d'émission, de fusion, d'apport	18 042	17 741
Ecart de réévaluation	-	-
Réserve légale	1 117	639
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	14 530	7 672
Résultat de l'exercice	3 100	9 559
Subventions d'investissement	-	-
Provisions règlementées	143	46
<b>Total I / Capitaux propres</b>	<b>79 091</b>	<b>77 570</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>		
Provisions pour risques	-	10
Provisions pour charges	103	255
<b>Total II / Provisions risques et charges</b>	<b>103</b>	<b>265</b>
<b>Dettes</b>		
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	83 252	62 201
Emprunts et dettes financières diverses	6 938	2 282
Avances et acomptes sur commandes en cours	272	505
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	23 694	8 240
Dettes fiscales et sociales	1 395	4 006
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	6 551	9 359
Autres dettes	242	5
Produits constatés d'avance	56 683	3 904
<b>Total III / Dettes</b>	<b>179 027</b>	<b>90 502</b>
<b>Ecart de conversion Passif (IV)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III + IV )</b>	<b>258 221</b>	<b>168 337</b>

**COMPTE DE RESULTAT**

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Ventes de marchandises	-	-
Production vendue (biens et services)	25 043	40 710
<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>25 043</b>	<b>40 710</b>
Production stockée	44 624	2 419
Production immobilisée	15 469	19 200
Subventions d'exploitation	78	5
Reprises sur provisions et amort., transferts de charges	2 723	2 126
Autres produits	-	-
<b>Total I / Produits d'exploitation</b>	<b>87 937</b>	<b>64 460</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Achats matières premières et autres approvisionnements	74 514	44 398
Variation de stocks	35	-
Autres achats et charges externes	4 113	3 675
Impôts, taxes et versements assimilés	518	812
Salaires et traitements	2 307	2 057
Charges sociales	1 095	930
Dotations aux amortissements des immobilisations	950	622
Dotations aux provisions sur immobilisations	19	-
Dotations aux provisions sur actifs circulants	337	45
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	105
Autres charges	209	38
<b>Total II / Charges d'exploitation</b>	<b>84 097</b>	<b>52 682</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>	<b>3 840</b>	<b>11 778</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>		
Bénéfice ou perte transférée (III)	-	3
Perte ou bénéfice transféré (IV)	1	1
<b>Produits financiers</b>		
De participations	516	830
D'autres valeurs mobilières et créances	269	409
Autres intérêts et produits assimilés	59	88
Reprises sur provisions, transferts de charges	1 109	600
Produits nets sur cessions de VMP	-	47
<b>Total V / Produits financiers</b>	<b>1 953</b>	<b>1 974</b>
<b>Charges financières</b>		
Dotations aux amort. et provisions	-	-
Intérêts et charges assimilées	3 216	2 531
Charges nettes sur cessions de VMP	-	-
<b>Total VI / Charges financières</b>	<b>3 216</b>	<b>2 531</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (V - VI)</b>	<b>- 1 263</b>	<b>- 557</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)</b>	<b>2 576</b>	<b>11 220</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion	6	45
Sur opérations en capital	683	199
Reprises sur provisions, transferts de charges	15	5
<b>Total VII / Produits exceptionnels</b>	<b>704</b>	<b>249</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion	414	-
Sur opérations en capital	446	13
Dotations aux amort. et provisions	177	46
<b>Total VIII / Charges exceptionnelles</b>	<b>1 037</b>	<b>59</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)</b>	<b>- 333</b>	<b>190</b>
<b>Participation des salariés aux résultats (IX)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Impôts sur les bénéfices (X)</b>	<b>- 857</b>	<b>1 851</b>
<b>Total des produits (I + III + V + VII)</b>	<b>90 594</b>	<b>66 683</b>
<b>Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>	<b>87 494</b>	<b>57 124</b>
<b>RESULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>3 100</b>	<b>9 559</b>

## A N N E X E

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

Ces éléments constituent l'annexe au bilan, avant répartition, de l'exercice clos le 31 décembre 2010 dont le total est de 258 221 K€ et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, et dégagant un bénéfice comptable de 3 100 K€.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2010 au 31 décembre 2010.

Les comptes annuels ont été arrêtés le 10 mars 2011 par le Conseil d'Administration.

### 1. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

La société CBo Territoria SA a poursuivi son activité en tant que société immobilière (Aménageur, Promoteur immobilier et Foncière) et société-mère d'un groupe de sociétés immobilières.

Les opérations immobilières développées par le groupe CBo Territoria sont positionnées dans l'entité juridique CBo Territoria SA ou au sein d'entités juridiques dédiées, et réalisées sous différentes formes contractuelles (vente de biens immobiliers bâtis, vente de terrains, contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée...).

La gestion immobilière des opérations patrimoniales est assurée par sa filiale CBo Gestion Immobilière SAS.

#### 1.1 DEVELOPPEMENT DES OPERATIONS

CBo Territoria SA a poursuivi ses opérations d'aménagement en vue de la mise à disposition de nouveaux terrains constructibles.

Les travaux d'aménagement se sont notamment poursuivis sur l'exercice 2010 pour les opérations Cap Austral (Saint-Pierre), Vert Lagon (Saint-Gilles), Beauséjour (Sainte-Marie) et Portail (Saint-Leu). Les travaux d'aménagement de la Zac Roche Café (Saint-Leu) ont démarré en fin d'année 2010.

Les principales opérations immobilières livrées au cours de l'année 2010 sont les suivantes :

##### **En Patrimoine :**

###### Résidentiel :

Néant.

###### Immobilier professionnel :

- Livraison de 2 500 m<sup>2</sup> de surface commerciale (Jardinerie Gamm Vert).

##### **En Promotion immobilière :**

###### Résidentiel :

- Livraison de cinq opérations nouvelles totalisant 117 logements :

- « Résidence des Hippocampes » (32 logements)
- « Clos du Sable blanc » (29 logements)
- « Terrasses du Lagon » (20 logements)
- « Carré des Lataniers II Tr. 1 » (24 logements)
- « Libertalia 3 » (12 villas)

###### Immobilier professionnel :

Néant.

## 1.2 EVOLUTION DES ENTITES JURIDIQUES LIEES

De nouvelles sociétés filiales ont été créées en 2010 :

- Cap Horizon (SCCV)
- Cap Horizon (SNC)
- Désiré Mahy (SCI)
- CBo Développement (SAS)

## 2. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

### 2.1 PRINCIPES ET CONVENTIONS GENERALES

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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2010 ont été élaborés et présentés dans le respect des principes comptables généraux de prudence, d'indépendance des exercices et dans les conditions de continuité de l'exploitation.

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

### 2.2 PERMANENCE OU CHANGEMENT DE METHODES

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

## 3. NOTES SUR LE BILAN

### 3.1 CAPITAL SOCIAL

Au 31 décembre 2010, le capital social est divisé en 31 938 325 actions d'une valeur nominale de 1,32 €, pour un capital social de 42 158 589 €.

#### Evolution du capital social

- Capital au 31/12/2006	24 662 000 actions	32 553 840 €
- Augmentation de capital 27/12/2007 <sup>(1)</sup>	7 090 325 actions	9 359 229 €
- Capital au 31/12/2007	31 752 325 actions	41 913 069 €
- Capital au 31/12/2009	31 752 325 actions	41 913 069 €
- Capital au 31/12/2010 <sup>(2)</sup>	31 938 325 actions	42 158 589 €

<sup>(1)</sup> Dans le cadre de l'augmentation de capital réalisée en décembre 2007 (suivant AGE du 23/11/2007), le capital social a été porté à 41 913 069 € au moyen de la création de 7 090 325 actions nouvelles, émises au prix unitaire de 3,80 €. La différence entre le prix d'émission et la valeur nominale a été portée en prime d'émission pour un montant net d'impôt de 16 942 K€, après imputation des frais d'augmentation de capital.

<sup>(2)</sup> Une augmentation de capital d'un montant nominal de 245 520 € a été constatée en 2010 suite à des levées d'options de souscription d'actions par les salariés et/ou mandataires sociaux. Cette augmentation de capital correspond à l'émission de 186 000 actions nouvelles d'un prix de souscription unitaire de 2,94 €, se décomposant en 1,32 € de valeur nominale et 1,62 € de prime d'émission.

### 3.2 CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres <i>En milliers d'euros (K€)</i>	Clôture 31/12/2009	Affectation Résultat 2009 <sup>(1)</sup>	Distri- bution de divi- dendes <sup>(1)</sup>	Résultat 2010	Augmen- tation de capital <sup>(2)</sup>	Autres	Clôture 31/12/2010
Capital	41 913	-	-	-	246	-	42 159
Primes liées au capital	17 741	-	-	-	301	-	18 042
Réserve légale	639	478	-	-	-	-	1 117
Report à nouveau	7 672	6 858	-	-	-	-	14 530
Résultat de l'exercice	9 559	- 7 336	- 2 223	3 100	-	-	3 100
Provisions réglementées	46	-	-	-	-	97	143
<b>Total Capitaux propres</b>	<b>77 570</b>	<b>0</b>	<b>- 2 223</b>	<b>3 100</b>	<b>547</b>	<b>97</b>	<b>79 091</b>

<sup>(1)</sup> Selon décision Assemblée générale du 3 juin 2010.

Le dividende versé en juin 2010 s'est élevé à 0,07 € par action, pour un versement total de 2 222,7 K€.

<sup>(2)</sup> Cf. 3.1 ci-avant.

### 3.3 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Provisions risques et charges <i>En milliers d'euros (K€)</i>	Valeur début 01/01/2010	Dotations	Reprises	Valeur fin 31/12/2010
Provisions pour risques	10	-	10	0
Provisions pour charges	255	80 <sup>(1)</sup>	232 <sup>(2)</sup>	103
<b>Provisions risques et charges</b>	<b>265</b>	<b>80</b>	<b>242</b>	<b>103</b>

<sup>(1)</sup> Une provision pour charge fiscale de 80 K€ a été constatée sur l'exercice (en Exceptionnel).

Elle concerne l'opération immobilière « SCI Le Verger ». Une partie de la réduction d'impôt pratiquée par les défiscalisateurs sur les logements fait l'objet d'une remise en cause. Bien que ce redressement fasse l'objet d'une contestation, CBo Territoria SA est susceptible d'en supporter la charge.

<sup>(2)</sup> Les reprises de provisions (en Exploitation) sont constituées principalement d'une reprise de provision pour dépollution (177 K€) et d'une reprise pour travaux restant à réaliser sur une opération en promotion ancienne (50 K€) ; ces reprises font suite à la réalisation en 2010 des travaux concernés.

### 3.4 IMMOBILISATIONS

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

Le coût de production des constructions immobilisées est constitué du coût des travaux et prestations afférents au programme immobilier, ainsi que des charges directes et indirectes engagées durant la phase de production.

Les intérêts des capitaux empruntés pendant la période d'acquisition ou de construction sont incorporés dans le coût d'entrée des immobilisations.

#### Variation des immobilisations

Immobilisations <i>En milliers d'euros (K€)</i>	Valeur début 01/01/2010	Augmentations	Diminutions	Valeur fin 31/12/2010
Incorporelles	239	-	-	239
Terrains <sup>(1)</sup>	18 114	1 270	49	19 335
Constructions <sup>(2)</sup>	17 475	2 627	489	19 613
Autres immob. corporelles	284	35	-	319
Immobilisations en cours <sup>(3)</sup>	26 857	12 957	724	39 090
Participations <sup>(4)</sup>	29 360	10 112	-	39 472
Autres titres	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immob. financières <sup>(5)</sup>	11 965	269	-	12 234
<b>Total Immobilisations</b>	<b>104 294</b>	<b>27 270</b>	<b>1 262</b>	<b>130 302</b>



Les principaux mouvements correspondent aux opérations suivantes :

(1) Le terrain de l'opération « Jardinerie Gamm Vert » a fait l'objet d'un reclassement de « Terrains en cours » vers « Terrains bâtis » pour 1 254 K€, suite à la livraison de cette opération en fin d'année 2010.

(2) Investissements livrés sur 2010 :

. Construction Jardinerie Gamm Vert	2 101 K€
. Travaux d'aménagements complémentaires :	
Case Démété	320 K€
Cuves de la Mare Tr. 1	119 K€
Ponant Commerces	60 K€
Ateliers de Roquefeuil	22 K€

(3) Les immobilisations en cours de 39 090 K€ au 31/12/2010 se décomposent de la manière suivante :

. Terrains (valeur historique)	3 879 K€
. Travaux d'aménagement	25 119 K€
. Opérations en cours de construction	10 092 K€

Les principales augmentations (+ 12 177 K€) concernent les travaux d'aménagement de la Zac du Portail ainsi que les travaux de construction des opérations Cuves de la Mare Tr. 2, Domaine des Benjoins et Carré des Lataniers I.

La principale diminution (589 K€) correspond au reclassement en stocks des dépenses de la Zac Roche Café compte tenu de sa vocation (opérations en promotion immobilière).

(4) Participations : 39 472 K€

Les principales augmentations (+ 10 100 K€) concernent :

- . Souscription en 02/2010 à l'augmentation de capital de la SCI Cour de Savanna à hauteur de 27 550 parts (75 %) pour 2 775 K€, réalisée par incorporation partielle de compte courant d'associé.
- . Souscription en 07/2010 à l'augmentation de capital de la SRET à hauteur de 2 000 actions (100 %) pour 2 000 K€, réalisée par incorporation partielle de compte courant d'associé.
- . Acquisition en 12/2010 de 6 225 088 parts (100 %) de la SCI Aurore auprès des associés-investisseurs fiscaux (par exercice des promesses de rachat) pour 5 071 K€. Les frais d'acquisition se sont élevés à 254 K€.

(5) Le poste Autres immobilisations financières regroupe des placements financiers à long terme, dont une partie est donnée en garantie d'emprunts.

## Amortissements

Les dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles sont calculées selon le plan suivant :

- Licences	3 ans	linéaire
- Logiciels	5 ans	linéaire
- Sites internet	5 ans	linéaire

Les dotations aux amortissements des immobilisations corporelles sont calculées selon le plan suivant :

- Constructions et aménagements	15 à 40 ans	linéaire
- Matériels de bureau	3 à 5 ans	linéaire
- Mobiliers	3 à 10 ans	linéaire
- Autres immobilisations corporelles	1 à 3 ans	linéaire

La ventilation par composant des Immeubles (Constructions) a été définie selon une décomposition forfaitaire par type de bâtiment ; les composants et durées d'amortissement retenus pour le poste Constructions sont :

- Structure	35 à 40 ans	linéaire
- Menuiseries extérieures	15 à 20 ans	linéaire
- Etanchéité, Ravalement	15 ans	linéaire
- Climatisation	15 ans	linéaire
- Electricité	15 à 20 ans	linéaire
- Plomberie	15 à 20 ans	linéaire
- Aménagements divers	10 à 15 ans	linéaire

<b>Amortissements</b> <i>En milliers d'euros (K€)</i>	<b>Valeur début</b> <b>01/01/2010</b>	<b>Augmentations</b>	<b>Diminutions</b>	<b>Valeur fin</b> <b>31/12/2010</b>
Sur Immo. incorporelles	189	44	-	233
Sur Constructions	1 128	828	92	1 864
Sur Autres immob. corporelles	173	36	-	209
<b>Total Amortissements</b>	<b>1 490</b>	<b>908</b>	<b>92</b>	<b>2 306</b>

### Dépréciation

La Société fait procéder à une évaluation externe de ses actifs immobiliers. Si nécessaire, la valeur nette comptable est réduite par la constatation d'une provision pour dépréciation.

<b>Provisions dépréciation</b> <i>En milliers d'euros (K€)</i>	<b>Valeur début</b> <b>01/01/2010</b>	<b>Dotations</b>	<b>Reprises</b>	<b>Valeur fin</b> <b>31/12/2010</b>
Sur Immo. incorporelles	-	-	-	-
Sur Terrains	-	-	-	-
Sur Constructions	-	-	-	-
Sur Autres immob. corporelles	-	-	-	-
Sur Immo. corporelles en cours	-	18	-	18
<b>Total Provisions Dépréciation</b>	<b>0</b>	<b>18</b>	<b>-</b>	<b>18</b>

### 3.5 TITRES IMMOBILISES

Les titres de participation sont comptabilisés à leur coût d'acquisition (prix d'achat incluant les frais d'acquisition).

A la clôture de l'exercice, la valeur d'inventaire des titres est appréciée sur la base de la quote-part des capitaux propres détenus, en tenant compte des plus ou moins-values latentes éventuelles et des perspectives d'activités. Si nécessaire, la valeur brute des titres est réduite par la constitution d'une provision pour dépréciation.

Les titres de participation au 31 décembre 2010 s'élèvent à 39 472 K€ (Cf. Note 5.9 Filiales et Participations). Ils tiennent compte des frais d'acquisition des parts de sociétés.

Les frais d'acquisition font l'objet d'un amortissement dérogatoire sur 5 ans. La dotation de l'exercice s'élève à 97 K€ (titres SCI Clairefontaine et SCI Aurore).

### 3.6 STOCKS ET EN-COURS

Les stocks et en-cours sont comptabilisés à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires) ou à leur coût de production.

Le coût de production des constructions en stocks est constitué du coût des travaux et prestations afférents au programme immobilier, ainsi que des charges directes et indirectes engagées durant la phase de production.

Les intérêts des capitaux empruntés pendant la période de construction sont incorporés dans le coût des stocks.

La totalité des stocks et en-cours est constituée de biens immobiliers destinés à la vente.

Les stocks au 31 décembre 2010 (63 612 K€) se décomposent ainsi :

- Terrains (en Zac, parcelles prêtes à bâtir et autres terrains)	22 971 K€
- Opérations Habitat (en études, en cours de travaux et/ou achevés)	23 397 K€
- Opérations en Immobilier professionnel (idem)	17 221 K€
- Stocks fournitures	23 K€

Des provisions pour dépréciation des stocks sont constituées pour pallier les éventuels risques de perte de valeur.

Sur l'exercice 2010, une dotation pour dépréciation des stocks d'un montant de 243 K€ a été comptabilisée. La provision pour dépréciation des stocks s'élève ainsi à 262 K€ au 31 décembre 2010.

### 3.7 CREANCES ET DETTES

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

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

Sur l'exercice 2010, une dotation pour dépréciation des créances clients d'un montant de 94 K€ a été comptabilisée (dont 49 K€ concernent les créances locataires). La provision pour dépréciation des créances clients s'élève ainsi à 141 K€ au 31 décembre 2010.

#### 3.7.1 Etat des créances

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	<b>Montant brut</b>	<b>A 1 an au plus</b>	<b>A plus d'un an</b>
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Autres immobilisations financières <sup>(1)</sup>	12 234	1 079	11 155
Créances clients <sup>(2)</sup>	28 615	28 615	-
Personnel et comptes rattachés	-	-	-
Sécurité sociale & autres orga. sociaux	35	35	-
Impôts sur les bénéfices <sup>(3)</sup>	1 227	1 227	-
Taxe sur la valeur ajoutée	2 710	2 710	-
Autres impôts et taxes	153	153	-
Groupe et associés <sup>(4)</sup>	21 424	21 424	-
Débiteurs divers	247	247	-
Charges constatées d'avance <sup>(5)</sup>	2 932	2 932	-
<b>Total Créances</b>	<b>69 577</b>	<b>58 422</b>	<b>11 155</b>

<sup>(1)</sup> Dont 4 000 K€ correspondant à un placement effectué dans le cadre de la mise en place d'un emprunt d'un montant nominal initial de 17 000 K€, et 6 925 K€ correspondant à un dépôt à terme en garantie d'emprunt (dans le cadre de l'opération Vierge du Cap).

<sup>(2)</sup> Dont clients :

. Opérations en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) :	26 041 K€
Dont :	
Cour Usine Grand Bois	10 078 K€
Coteaux de Bruniquel	5 604 K€
Adonis	1 723 K€
Terrasses de Beauséjour	2 476 K€
Carré des Lataniers II Tr.1	1 626 K€
Hippocampes	1 174 K€
Terrasses du Lagon	1 557 K€
La Balance	1 200 K€
Clos du Sable blanc	603 K€
. Trav. Clos du Piton Rouge (à refacturer à Filiale) :	741 K€
. Locataires	524 K€
. Prestations diverses	300 K€

<sup>(3)</sup> 1 227 K€ correspond aux versements en 2010 d'acomptes d'impôt sur les sociétés.

<sup>(4)</sup> Dont :

- 10 486 K€ correspondant aux avances effectuées dans le cadre de la convention intra-groupe de trésorerie mise en place courant 2010.
- 9 518 K€ correspondnat aux avances en compte courant en faveur de filiales avec Associés hors groupe.
- 673 K€ correspondant à des quote-parts de résultat des exercices antérieurs de SCI.
- 541 K€ correspondant aux fonds en attente de reversement par le gestionnaire des titres suite aux levées de stock-options réalisées en fin d'année 2010.

<sup>(5)</sup> Dont 2 908 K€ d'honoraires de commercialisation pour les opérations en VEFA concernant les lots vendus (actes signés) non encore livrés.

### 3.7.2 Etat des dettes

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	<b>Montant brut</b>	<b>A 1 an au plus</b>	<b>De 1 an à 5 ans</b>	<b>A plus de 5 ans</b>
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-	-
Empr. et dettes aup. des Ets de crédit <sup>(1)</sup>	83 252	7 629	33 363	42 260
Emprunts et dettes financières divers	390	-	390	-
Groupe et associés <sup>(2)</sup>	6 548	6 548	-	-
Avances et acomptes s/cdes en cours	272	272	-	-
Dettes Fournis. et comptes rattachés <sup>(3)</sup>	23 694	23 694	-	-
Dettes sur immob. & comptes rattachés <sup>(4)</sup>	6 551	6 551	-	-
Personnel et comptes rattachés	476	476	-	-
Sécurité sociale et autres org. sociaux	488	488	-	-
Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	102	102	-	-
Autres impôts, taxes et assimilés	328	328	-	-
Autres dettes	242	242	-	-
Produits constatés d'avance <sup>(5)</sup>	56 683	56 683	-	-
<b>Total Dettes</b>	<b>179 026</b>	<b>103 013</b>	<b>33 753</b>	<b>42 260</b>
Emprunts souscrits	21 296 K€	-	-	-
Emprunts remboursés	3 962 K€	-	-	-

<sup>(1)</sup> Ce poste regroupe les emprunts souscrits pour le financement des programmes immobiliers, ainsi que les intérêts courus sur emprunts.

Sur l'exercice 2010, les emprunts à moyen/long terme suivants ont été mobilisés :

Rachat Parts SCI Aurore	5 071 K€	(reprise par substitution de débiteur)
Op. Gamm Vert	2 912 K€	
Op. Carré des Lataniers I	1 606 K€	
Op. Cuves de La Mare Tr. 1	207 K€	
Lignes de financement global	11 500 K€	

<sup>(2)</sup> Dont 6 029 K€ pour des avances effectuées en compte courant dans le cadre de la convention intra-groupe de trésorerie mise en place courant 2010.

<sup>(3)</sup> Dont 23 354 K€ concernant des opérations immobilières en cours de réalisation destinées à la vente (fournisseurs stocks immobiliers).

<sup>(4)</sup> Dont 6 551 K€ correspondant à des opérations immobilières d'investissement (fournisseurs d'immobilisations).

<sup>(5)</sup> Chiffre d'affaires Promotion (VEFA signées) correspondant aux lots vendus non livrés : 56 654 K€  
Dont :

Cour de l'Usine Grand Bois	12 935 K€
Coteaux de Bruniquel	9 630 K€
La Balance Savanna	6 656 K€
Résidence Hippocampes	5 650 K€
Clos du Sable Blanc	5 342 K€
Terrasses du Lagon	4 413 K€
Carré Lataniers II Tr. 1	3 937 K€
Terrasses de Beauséjour	3 718 K€
Adonis	2 494 K€
Libertalia 3	1 879 K€

### 3.8 AVANCES AUX DIRIGEANTS

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

### 3.9 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Les sicav de trésorerie détenues au 31 décembre 2010 s'élèvent à 3 500 K€.  
Les certificats de dépôt détenus au 31 décembre 2010 s'élèvent à 1 100 K€.

**3.10 DISPONIBILITES**

Les liquidités disponibles en banque sont comptabilisées pour leur valeur nominale, soit 5 037 K€.

**3.11 CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE****Actif**

Charges constatées		2 932 K€
- Commissions sur ventes sur opérations immobilières	2 908 K€	
- Prestations de services	24 K€	

**Passif**

Produits constatés d'avance		56 683 K€
- Dont ventes sur op. immobilières (VEFA)	56 654 K€	

**3.12 ELEMENTS CONCERNANT PLUSIEURS POSTES DE BILAN**

<b>Actif</b> <i>En milliers d'euros (K€)</i>	<b>Total</b>	<b>Dont Produits à recevoir</b>	<b>Dont Entreprises liées</b>
Participations	39 472	-	39 472
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Prêts	-	-	-
Autres immobilisations financières	12 234	1 079	-
Créances clients	28 615	149	1 418
Autres créances	25 796	43	20 899
Effets de commerce	-	-	-
<b>Total Actif</b>	<b>106 117</b>	<b>1 271</b>	<b>61 789</b>

  

<b>Passif</b> <i>En milliers d'euros (K€)</i>	<b>Total</b>	<b>Dont Charges à payer</b>	<b>Dont Entreprises liées</b>
Emprunts et dettes auprès Ets de crédit	83 252	269	-
Emprunts et dettes financières diverses	6 938	-	6 663
Fournisseurs et comptes rattachés	30 245	12 199	523
Dettes fiscales et sociales	1 395	990	-
<b>Total Passif</b>	<b>121 830</b>	<b>13 458</b>	<b>7 186</b>

**4. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT****4.1 VENTILATION DU MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES**

Le chiffre d'affaires de 25 043 K€ se ventile de la manière suivante :

- Vente de terrains	13 604 K€
- Vente d'immeubles bâtis	8 197 K€
- Loyers (et charges locatives refacturées)	2 515 K€
- Honoraires techniques (MOD,...)	343 K€
- Prestations administratives	384 K€

Le chiffre d'affaires des ventes en promotion immobilière est comptabilisé à l'achèvement des lots vendus, lors de la livraison aux clients.

**4.2 REMUNERATION DES DIRIGEANTS**

Le montant global des rémunérations versées sur l'exercice 2010 aux organes d'administration et de direction s'élève à 402 K€.

**4.3 VENTILATION DE L'FFECTIF**

- Ingénieurs et cadres	27
- Employés	<u>11</u>
- Effectif total	38

**4.4 DETAIL DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS****Charges exceptionnelles**

- <i>Sur opérations de gestion</i>		414 K€
Garantie d'exploitation villas en défiscalisation	319 K€	
Indemnités	95 K€	
- <i>Sur opérations en capital</i>		446 K€
VNC terrains	49 K€	
VNC immeubles placement	397 K€	
- <i>Dotations exceptionnelles aux amort. et prov.</i>		177 K€
Prov. réglementées (frais d'acquisition des parts sociales des SCI Aurore et Clairefontaine)	97 K€	
Provision pour charge fiscale	80 K€	

**Produits exceptionnels**

- <i>Sur opérations de gestion</i>		6 K€
Indemnité servitudes	6 K€	
- <i>Sur opérations en capital</i>		683 K€
Cessions terrains	86 K€	
Cession immeubles placement	597 K€	
- <i>Reprises sur provisions et transferts de charges</i>		15 K€
Reprise provision impôts	5 K€	
Reprise provision litige	10 K€	

**4.5 ENTREPRISES LIEES**

Chiffre d'affaires	7 135 K€
Produits financiers <sup>(1)</sup>	517 K€
Charges financières <sup>(2)</sup>	630 K€

<sup>(1)</sup> Rémunération des comptes courants.

<sup>(2)</sup> Dont abandon compte courant Filiale SRET pour 600 K€.

**4.6 VENTILATION DE L'IMPOT SUR LES BENEFICES**

Répartition <i>En milliers d'euros (K€)</i>	Résultat avant impôt	Impôt dû	Résultat net après impôt
Résultat courant	2 576	-	2 576
Résultat exceptionnel	(334)	-	(334)
Impôts société	-	(38)	(38)
Boni d'intégration fiscale	-	896	896
Résultat comptable	2 242	858	3 100

L'impôt sur les sociétés exigible à hauteur de 38 K€ se décompose de la manière suivante :

- impôt au taux de 19 %	42 K€
- crédit impôt lié à la prime d'intéressement et au mécénat	- 4 K€

CBo Territoria SA a bénéficié en 2010 d'une réduction de son résultat fiscal de 12 389 K€ au titre des investissements résidentiels réalisés en outre-mer (dans le cadre de la « Loi Girardin IS », codifiée à l'art. 257 undecies du CGI), suite au lancement de deux opérations

totalisant 89 logements locatifs (avec fondations achevées sur 2010) et à l'obtention des agréments fiscaux. Au niveau de l'entité CBo Territoria SA, l'exercice 2010 se solde ainsi par un déficit fiscal de 7 393 K€, constituant le déficit reportable au 31 décembre 2010.

### Intégration fiscale

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

Au 31 décembre 2010, le périmètre d'intégration fiscale est composé des sociétés suivantes :

- CBo Territoria SA
- CBo Gestion Immobilière SAS
- CBo Property SAS
- SRET SA
- BBCC SAS (filiale SRET)
- SCI Neptune (intégration au 01/01/2009)
- SCI Ponant (intégration au 01/01/2009)
- SCI Tarmac (intégration au 01/01/2009)
- SCI Tamarinier (intégration au 01/01/2009)
- SCI Boréales (intégration au 01/01/2009)
- SCI Clairefontaine (intégration au 01/01/2010)
- CBo Expansion SAS (intégration au 01/01/2010)

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

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

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

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

Sur l'exercice 2010, un boni d'intégration fiscale de 896 K€ afférent à l'application du régime d'intégration fiscale a été comptabilisé.

Au niveau du groupe d'intégration fiscale, le résultat d'ensemble 2010, imposable au taux normal, s'élève à - 4 823 K€, et constitue un déficit reportable niveau groupe au 31 décembre 2010 du même montant.

## 5. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### 5.1 MONTANT DES ENGAGEMENTS FINANCIERS DONNES

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	31/12/2010	31/12/2009
Hypothèques sur biens immobiliers	51 525	24 563
Nantissements de parts sociales et gages	31 620	27 355
Cautions et garanties	20 778	10 942
Engagements de rachats de titres de SCI et de biens immobiliers	20 727	25 798
<b>Total Engagements donnés</b>	<b>124 650</b>	<b>88 658</b>

### 5.2 MONTANT DES ENGAGEMENTS FINANCIERS REÇUS

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	31/12/2010	31/12/2009
Garanties financières d'achèvement	26 887	4 689
Engagements de ventes de titres de SCI et de biens immobiliers	20 727	25 798
<b>Total Engagements reçus</b>	<b>47 614</b>	<b>30 487</b>

### 5.3 INFORMATIONS EN MATIERE DE CREDIT -BAIL

CBo Territoria SA a conclu en septembre 2008 avec la SNC Hermione 2008 un contrat de crédit-bail immobilier portant sur un ensemble de 54 logements. Ce contrat est entré en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009 et ce, pour une durée de 11 ans. Les loyers versés à la SNC Hermione pour l'exercice 2010 se sont élevés à 512 K€.

### 5.4 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

En milliers d'euros (K€)	31/12/2010			31/12/2009		
	EXA	DELOITTE	Total	EXA	HDM	Total
Audit légal <sup>(1)</sup>	75	80	155	75	75	150
Diligences spécifiques	-	-	-	-	-	-
<b>Total Honoraires Audit</b>	<b>75</b>	<b>80</b>	<b>155</b>	<b>75</b>	<b>75</b>	<b>150</b>

<sup>(1)</sup> Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes sociaux et consolidés.

### 5.5 ENGAGEMENTS PRIS EN MATIERE DE PENSIONS, RETRAITES ET ASSIMILES

Les engagements relatifs aux indemnités de fin de carrière à verser lors du départ à la retraite des salariés ont été valorisés à hauteur de 84 K€.

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.

### 5.6 INFORMATIONS EN MATIERE DE 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 souscriptions 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 :

Date 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 31/12/10 <sup>(1)</sup>	231 500	248 500	166 000	563 500
<i>Dont nombre d'actions pouvant être souscrites ou achetées par les membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)</i>	<i>130 000</i>	<i>200 000</i>	<i>111 000</i>	<i>310 000</i>
Nombre de dirigeants concernés	2	3	5	7
Point de départ d'exercice des options	29/06/2008	06/06/2010	12/06/2010	10/09/2012
Date d'expiration	28/06/2016	06/06/2018	12/06/2019	10/09/2014
Prix de souscription en euros <sup>(2)</sup>	2,94	3,17	2,38	3,92
Nombre d'actions souscrites au 31/12/2010 <sup>(3)</sup>	186 000	-	-	-

<sup>(1)</sup> 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.

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

<sup>(3)</sup> 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.



## 5.7 INFORMATIONS EN MATIERE DE PLAN D'ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES

L'Assemblée Générale du 3 juin 2010 a autorisé le Conseil d'Administration à consentir, aux membres du 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 des séances 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 <sup>(1)</sup>	44 000	10 500
<i>Dont nombre d'actions attribuées aux membres de Comité de direction (dans sa composition actuelle)</i>	<i>5 000</i>	<i>1 000</i>
Nombre de dirigeants concernés	5	1
Date d'attribution définitive <sup>(2)</sup>	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	-	-

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Les plans sont soumis à des conditions de performance.

## 5.8 ACCROISSEMENT ET ALLEGEMENT DE LA DETTE FUTURE D'IMPOTS

Accroissements :

- Plus-values en sursis d'imposition des actifs apportés par Bourbon	6 647 K€
- Provisions pour impôts	103 K€
- Provisions réglementées (frais acquisition parts sociales SCI Clairefontaine et SCI Aurore)	47 K€

Allègements :

- Déficits ordinaires	2 464 K€
- Engagement de retraite	28 K€
- Contribution de solidarité	13 K€

## 5.9 FILIALES ET PARTICIPATIONS

SOCIETE	Forme	Siret	Capital social (K€)	Autres Capitaux propres (K€)	% détenu	Participations (K€)			Chiffre d'affaires Ht (K€)	Résultat net comptable (K€)	Prêts et avances consenties (K€)	Cautions et avoirs donnés par CBo T (K€)	Date de clôture exercice
						Brutes	Prov.	Nettes					
CBo PROPERTY	SAS	478 422 008 000 13	40	2 895	100,00	40		40	2 646	1 177	-1 826	2 000	31/12/10
CBo GESTION IMMOBILIERE	SAS	478 865 447 000 13	50	864	100,00	50		50	1 827	589			31/12/10
SRET	SAS	339 894 529 000 17	2 000	-883	100,00	2 000		2 000	370	-898	472	1 423	31/12/10
CBo EXPANSION	SAS	519 579 312 00017	10	-1	100,00	10		10	0	0			31/12/10
CBo DEVELOPPEMENT	SAS	524 758 885 000 15	10	-1	100,00	10		10	0	0			31/12/10
SCI ATELIERS LES FIGUIERS	SCI	452 453 772 000 17	1	84	99,90	1		1	241	56		1 627	31/12/10
SCI CLAIREFONTAINE	SCI	452 412 232 000 12	5 434	4	100,00	4 607		4 837	334	73	-834		31/12/10
SCI AURORE	SCI	452 818 412 000 28	6 226	-64	100,00	5 326		5 072	420	60			31/12/10
SCI LE PONANT	SCI	485 010 318 000 15	5 942	-148	100,00	5 942		5 942	361	-7	-432		31/12/10
SCI LE VERGER	SCI	485 003 099 000 10	4 004	-903	0,02	1		1	158	-250	407		31/12/10
SCI LA VIERGE DU CAP	SCI	485 010 391 000 12	10 068	-307	0,01	1		1	471	-106			31/12/10
SNC ZAC MAPOU	SNC	321 327 280 000 20	504	0	33,78	1 314		1 314	0	-4	118		31/12/10
SNC VICTOR HUGO	SNC	488 858 663 000 13	1	-2 218	99,00	1		1	0	-119	6 260		31/12/10
SCI BLACK PEARL	SCI	489 165 522 000 17	1	-1 327	0,01	0		0	337	-318	556	7 528	31/12/10
SCI TRIOLET	SCI	489 913 541 000 12	1 025	364	66,67	683		683	1 250	298			31/12/10
SCI COUR DE LA MARE	SCI	450 214 820 000 18	2 200	417	58,00	1 276		1 276	657	57			31/12/10
SCI COUR DE SAVANNA	SCI	479 408 759 000 13	6 300	-1 437	75,00	4 725		4 725	1 598	77	1 094		31/12/10
SCI LES BOREALES	SCI	492 677 208 000 18	3 916	-130	100,00	3 916		3 916	201	1	-210		31/12/10
SCI LE TAMARINIER	SCI	492 709 522 000 14	1	-1	99,00	1		1	0	0			31/12/10
SCI LE NEPTUNE	SCI	492 686 787 000 10	8 802	2	100,00	8 802		8 802	418	71	-995		31/12/10
SCI LE TARMAC	SCI	492 687 199 000 17	1	-1	99,00	1		1	0	0			31/12/10
SCI LARDY	SCI	492 772 462 000 15	874	-234	60,00	525		525	947	14			31/12/10
SCI KERVEGUEN	SCI	498 793 298 00015	1	49	50,00	1		1	718	-12	732		31/12/10
SCI JULES HERMANN	SCI	501 651 533 00017	1	-221	51,00	1		1	104	-161	535		31/12/10
SNC HERMIONE 2008	SNC	502 186 901 00018	2 755	-2 741	0,00	0		0	554	-4	6 076		31/12/10
SCI ALAMBIC	SCI	509 478 236 00011	1	205	99,00	1		1	530	211	1 595	4 000	31/12/10
SCI LEU CLAIR	SCI	514 919 085 00010	1	0	99,00	1		1	0	0			31/12/10
SCI LEU BOUTIK	SCI	514 949 528 00012	1	0	99,00	1		1	0	0			31/12/10
SNC CAP HORIZON	SNC	522 032 085 00014	1	74	99,00	1		1	460	74	1 735	4 200	31/12/10
SCI DESIRE MAHY	SCI	523 680 080 00018	1	0	99,00	1		1	0	0	423		31/12/10
SCCV RESIDENCE DU HAZIER	SCCV	492 804 646 000 15	1	45	49,00	0		0	0	-8			31/12/10
SCCV O'MALLEY	SCCV	501 891 626 00019	1	1 990	99,00	1		1	10 475	1 824	-1 732		31/12/10
SCCV ECO PARC PORTAIL	SCCV	514 194 174 00017	1	0	99,00	1		1	0	0			31/12/10
SCCV CAP HORIZON	SCCV	520 055 518 00010	1	0	99,00	1		1	0	0			31/12/10
						<b>39 472</b>	<b>0</b>	<b>39 472</b>					

## 5.10 IDENTITE DE L'ENTITE CONSOLIDANTE

Aucune entité établissant des comptes consolidés n'intègre les comptes de CBo Territoria par intégration globale.

## 5.11 CONVENTIONS REGLEMENTEES

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

## 5.12 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun évènement significatif n'est intervenu entre la date de clôture (31 décembre 2010) et celle de l'établissement des comptes annuels.