



RAPPORT FINANCIER ANNUEL

01	ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL	p. 5
02	RAPPORT DE GESTION	p. 6
03	COMPTES CONSOLIDÉS	p. 60
04	COMPTES SOCIAUX	p. 96
05	RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE	p. 114
06	RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	p. 126
07	ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 8 JUIN 2016	p. 138





01

ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE
DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE
DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL
EXERCICE 2015

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion ci-joint présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Fait à Sainte-Marie, le 29 avril 2016

Éric WUILLAI
Président-directeur général







02

RAPPORT DE GESTION

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 8 JUIN 2016

Rapport du Conseil d'Administration

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale pour vous rendre compte de l'activité de la Société et du Groupe au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015 et soumettre à votre approbation les comptes sociaux et consolidés dudit exercice ainsi que diverses résolutions.

Les rapports des commissaires aux comptes et le présent rapport de gestion ainsi que les comptes annuels et autres documents s'y rapportant ont été mis à votre disposition au siège de la Société dans les conditions et les délais prévus par la loi, afin que vous puissiez en prendre connaissance.

Société cotée sur le marché Euronext de la Bourse de Paris suite au transfert opéré en décembre 2011 (et précédemment cotée, depuis mai 2005, sur le marché Alternext), CBo Territoria est un acteur global de l'immobilier sur l'île de La Réunion : Aménageur – Promoteur – Foncière.

Propriétaire au 31 décembre 2015 d'un patrimoine foncier de 3 000 hectares, le Groupe intervient dès l'amont de la chaîne de création de valeur des marchés immobiliers en aménageant des quartiers d'ensemble, à vocation résidentielle ou d'activités économiques.

Viabilisant ces terrains avec une vision d'ensemblier, CBo Territoria valorise son patrimoine foncier puis développe des opérations immobilières diversifiées, en tant que promoteur immobilier et foncière, selon une stratégie en deux axes :

- Réaliser une partie du capital foncier,
 - valorisé par son aménagement et des opérations de promotion immobilière, majoritairement en logements et terrains à bâtir,
 - renforçant ainsi la capacité de financement afin de :
- Développer un patrimoine d'actifs de rendement,
 - majoritairement sur ses propres fonciers
 - majoritairement dans le secteur de l'immobilier professionnel à haut rendement,
 - conformément à la vocation de Foncière de CBo Territoria.

Au travers de son activité de promotion immobilière, CBo Territoria propose la gamme de produits suivante :

- En habitat :
 - des terrains à bâtir,
 - des logements privés (villas et immeubles collectifs),
 - des logements sociaux.

Les logements privés sont commercialisés en « vente debout » par des conseillers en gestion de patrimoine (« CGP ») mandatés par le Groupe et basés en métropole, et en « vente assise » par les commerciaux du Groupe, qui peuvent également faire appel à des agences immobilières. Le Groupe propose par ailleurs un service de gestion des logements qu'il a vendus.

Le Groupe a prorogé en 2013 un accord-cadre signé en 2009 avec un bailleur social à La Réunion, la SHLMR. Cet accord portait sur plus de 1 600 logements sociaux à réaliser à horizon 2017. La réalisation de ces logements reste soumise à la capacité de la SHLMR de financer les programmes identifiés.

- En immobilier professionnel :
 - des terrains à bâtir,
 - des locaux : bureaux, commerces et entrepôts.

Au travers de son activité de Foncière, CBo Territoria propose la gamme de produits suivante :

- En habitat :
 - des logements privés (villas et immeubles collectifs) qui sont voués à être revendus.
- En immobilier professionnel :
 - des locaux : bureaux, commerces et entrepôts.

Cette gamme de produits permet au Groupe d'adresser les marchés suivants :

- Le marché de l'accession à la propriété dans le résidentiel :
 - la vente de biens neufs et anciens,
 - la vente de parcelles en lotissement et en diffus.
- Le marché de la location logements :
 - la location de biens neufs et anciens.
- Le marché de l'immobilier d'entreprise :
 - la vente et la location d'immobilier d'entreprise neuf et ancien.
- Le marché de l'investissement locatif :
 - la vente de biens neufs en vente debout.

Sur ce dernier marché, le Groupe propose à des investisseurs (privés et personnes morales) de réaliser des opérations de défiscalisation en bénéficiant des dispositifs fiscaux en vigueur (loi Girardin libre, loi Girardin intermédiaire, loi Pinel DOM).

Ces lois permettent aux investisseurs d'acquérir des logements neufs en réalisant des économies d'impôts s'ils respectent des conditions variables selon les dispositifs utilisés :

- un engagement de location sur une durée allant de cinq à six années
- un plafonnement du montant des loyers pour les lois Girardin intermédiaire et Pinel DOM
- un plafonnement des ressources des locataires pour les lois Girardin intermédiaire et Pinel DOM

À noter que la loi Girardin libre concerne des opérations dont les permis de construire ont été déposés au plus tard le 31 décembre 2011. La loi Girardin intermédiaire concerne les opérations dont les permis de construire ont été déposés au plus tard le 31 décembre 2012. Un délai de mise en location doit être impérativement respecté selon les cas. Ce délai court à compter de la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux (DAACT).

Ces dispositifs sont en vigueur jusqu'au 31 décembre 2017.

1. SITUATION ET ACTIVITÉS AU COURS DE L'EXERCICE

CBo Territoria SA, ses filiales et participations, ont poursuivi leurs activités au cours de l'année 2015 conformément aux axes stratégiques de développement.

1.1 - EN MATIÈRE DE VALORISATION FONCIÈRE ET D'AMÉNAGEMENT

Concernant les opérations d'aménagement à vocation tertiaire

Sur la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Portail à Saint-Leu, les travaux d'aménagement de la première et principale tranche achevés rendent disponibles 95 % des terrains de la ZAC pour le développement d'opérations immobilières (soit plus de 19 hectares utiles sur un total de 21 hectares utiles, pour un périmètre total de la ZAC de 30 hectares et un potentiel total de 80 000 m² de surface plancher).

L'année 2015 a vu la livraison du siège social-entrepôt SOREDIP (CFAO) générant des revenus locatifs à compter du 2nd semestre 2015.

Concernant les opérations d'aménagement à vocation résidentielle

- La ZAC « Beauséjour » à Sainte-Marie constitue le principal site de déploiement de l'activité du Groupe : cette ZAC à vocation d'habitat (potentiel constructible total de plus de 2 300 logements sur 10 ans) s'étend sur 78 hectares (dont CBo Territoria est propriétaire à hauteur de 65 hectares). Les travaux d'aménagement selon un découpage opérationnel en trois tranches, se poursuivent. Au cours de l'année 2015, ils ont permis la mise à disposition de terrains constructibles sur lesquels un programme de 37 logements a été lancé en phase travaux, ainsi qu'un nouveau programme de 11 parcelles résidentielles. Le total des opérations achevées et en cours de construction au 31 décembre 2015 atteint ainsi près de 1 300 logements (et lots en terrains à bâtir), représentant une mise en œuvre effective de 65 % du potentiel total de la ZAC. Au cours de l'année 2015, le traité de concession de la ZAC a pris fin. Le Groupe continuera l'aménagement de ses terrains en déposant des permis d'aménager.
- La ZAC « Cap Austral » à Saint-Pierre à vocation principale d'habitat (potentiel constructible total de 700 logements sur 10 ans) s'étend sur 32 hectares. L'année 2015 a vu la livraison d'un programme de 31 logements sociaux (Grand Voile).
- La ZAC « Roche Café » à Saint-Leu à vocation d'habitat (potentiel constructible de plus de 260 logements sur 10 ans) s'étend sur 14 hectares. Les premiers travaux d'aménagement ont été lancés en fin d'année 2010 pour la réalisation des premières voiries et d'un premier lotissement ; ils ont été temporairement suspendus en 2011-2012 suite à la demande de la Commune portant sur la renégociation de participations financières. Les travaux ont redémarré au 2nd semestre 2013, et une nouvelle offre commerciale a été proposée en 2014 : un programme de 44 logements sociaux a été lancé. En 2015, les travaux d'un nouveau programme de 35 logements sociaux ont démarré, pour une livraison en 2016.
- Projet « Marie Caze » à Saint-Paul : les études préalables en vue de la réalisation d'une nouvelle ZAC, qui s'étendrait sur près de 30 hectares (dont 19 hectares en propriété historique de CBo Territoria, et 11 hectares acquis en 2012) pour un potentiel de 800 logements, se sont poursuivies. Le Dossier de création de ZAC a été approuvé par la Commune et CBo Territoria a été nommé concessionnaire par décision en date du 1^{er} septembre 2011. Suite à une contrainte technique (liée au déplacement d'un forage rendu obligatoire), le Dossier de réalisation a été approuvé en 2013 mais l'offre commerciale ne sera lancée qu'en 2016. Les premiers travaux d'aménagement ont été lancés.

Concernant les autres terrains et sites maîtrisés

En immobilier d'entreprise, le principal site (hors opérations d'aménagement CBo Territoria) maîtrisé est constitué du Quartier d'activités de La Mare à Sainte-Marie où le Groupe dispose d'un potentiel constructif résiduel proche de 14 000 m².

En immobilier résidentiel, CBo Territoria dispose de quelques terrains « isolés » pour un potentiel immédiatement constructible d'une centaine de logements.

En synthèse sur les opérations d'aménagement et le potentiel constructif

Opération d'aménagement	Commune	Superficie opérations (hectares)	Durée de développement (Estimé)	État d'avancement		Potentiel de Développement restant ⁽¹⁾	
				Tx Amgt (/Surfaces - Terrains aménagés)	Dominante (/Programmes immobiliers)	Logements (et lots)	m ² Surface Utile Activités
Le Portail	Saint-Leu	30 ha	2008-2018	95 %	Immo. Professionnel	30	20 000
Beauséjour	Sainte-Marie	65 ha	2010-2022	65 %	Immo. Résidentiel	1 100	30 000
Cap Austral	Saint-Pierre	32 ha	2009-2020	40 %	Immo. Résidentiel	460	/
Roche Café	Saint-Leu	14 ha	2010-2020	50 %	Immo. Résidentiel	260	/
Marie Caze	Saint-Paul	30 ha	2014-2025	5 %	Immo. Résidentiel	800	1 000
Autres sites	/	10 ha	2005-2022	100 %	Immo. Professionnel	0	18 000
Total des Opérations Aménagement en cours		181 ha				2 650	69 000

⁽¹⁾ Potentiel restant : estimé, sur Terrains CBo Territoria, hors opérations immobilières déjà lancées en Travaux. Y compris les programmes à développer par des tiers sur des terrains acquis auprès de CBo Territoria. Estimation susceptible d'évolution en fonction de l'évolution du programme de la ZAC.

Les opérations d'aménagement en phase opérationnelle portent ainsi sur une superficie totale de plus de 181 hectares, pour un potentiel d'opérations immobilières restant à réaliser représentant 2 650 logements et plus de 69 000 m² de locaux professionnels. La maîtrise foncière résultant de ces opérations d'aménagement sécurise ainsi le plan de développement.

L'avancement des projets immobiliers, développés en Patrimoine et en Promotion, est présenté ci-après.

1.2 EN PROMOTION IMMOBILIÈRE

L'activité en promotion immobilière est développée sur quatre lignes de produits stratégiques : logement privé, logement social, immobilier d'entreprise et parcelles en lotissement résidentiel.

De façon plus ponctuelle, CBo Territoria est amené à vendre divers terrains (grandes parcelles en opérations d'aménagement à vocation spécifique, terrains à vocation d'activité économique et terrains « isolés ») constituant la 5^{ème} ligne d'analyse du chiffre d'affaires « Promotion ».

En promotion immobilière Habitat / Secteur privé

Les ventes des promoteurs au niveau national reprennent mais ce n'est pas le cas à La Réunion où la loi Pinel DOM ne rencontre pas le succès escompté auprès des investisseurs.

Dans ce contexte économique difficile, le Groupe a décidé de ralentir les mises en chantier et de se focaliser sur l'écoulement des logements livrés :

Immobilier résidentiel / Logement privé En nombre de logements	2013	2014	2015
Logements mis en chantier	79	66	37
Logements livrés	52	79	66
Logements en cours de travaux (Fin de période) <i>Dont Logements réservés ou vendus</i>	79 38	66 7	37 14
Logements vendus («actés»)	82	93	72
Logements achevés, non vendus (Fin de période) <i>Dont Logements réservés</i>	37 11	10 2	17 9

Sur le segment du logement privé, les opérations sont généralement développées selon un cycle infra-annuel (démarrage des travaux en début d'année après pré-commercialisation, ventes actées majoritairement en fin d'année et achèvement au mois de décembre).

Un nouveau programme représentant 37 logements a été lancé en phase travaux au cours de l'année 2015, constituant une offre « actable » en 2015 de 114 logements en diminution de 33 %. Les livraisons (achèvement) de l'année 2015 ont porté sur deux programmes totalisant 66 logements.

Le nombre de lots actés (ventes notariées signées) a atteint 72 logements, contre 93 en 2014.

Les stocks et encours (logements non vendus) au 31 décembre 2015 portent sur 42 logements, dont 11 bénéficient de contrats de réservation signés (17 logements achevés, dont 9 sous contrat de réservation et 25 logements en cours dont 2 sous contrat de réservation). Le stock résiduel disponible atteint ainsi 31 logements.

En promotion immobilière Habitat / Secteur social

Après un niveau de production élevé en 2013, l'activité sur ce segment diminue :

Immobilier résidentiel / Logement social En nombre de logements	2013	2014	2015
Logements mis en chantier	103	44	33
Logements livrés	380	68	73
Logements en cours de travaux (Fin de période) <i>Dont Logements réservés ou vendus</i>	171 171	147 147	107 107
Logements vendus («actés»)	73	74	33
Logements réservés («actés»)	72	33	108
Logements réservés (et «non actés», Fin de période)	30	33	108

Sur ce secteur du logement social, les contrats de réservation signés en année N font généralement l'objet de ventes notariées en N+1 (soit 12 à 15 mois après la signature du contrat de réservation, délai notamment nécessaire au bailleur social pour l'obtention de ses agréments et financements), avec un lancement en travaux dès cette vente actée.

Le partenariat et l'accord-cadre signés en septembre 2009 avec la SHLMR, premier bailleur social de La Réunion, reconduits en 2013, portant sur le développement et la vente de 800 logements d'ici fin 2017, se sont notamment concrétisés sur l'année 2015 par :

- La livraison de deux opérations lancées en 2013 pour 73 logements, et la poursuite des travaux sur deux autres opérations lancées en 2013 et 2014 portant sur 74 logements qui seront livrées au cours du 1^{er} semestre 2016 ;
- Le lancement en phase travaux d'une nouvelle opération de 33 logements, actée en vente en état futur d'achèvement (VEFA) en 2015.

Ces programmes vendus en bloc à un opérateur de référence, à marge réduite - cible de 6 % en marge nette - sont néanmoins stratégiques pour le développement de CBo Territoria : ces opérations développées sur des terrains réservés à cet usage exclusif (dans le cadre du programme constructif global défini avec la collectivité locale dans la convention d'aménagement), avec un process opérationnel permettant la maîtrise de la qualité architecturale (supprimant tout marqueur social), participent à l'aménagement et assurent le développement durable des « quartiers à vivre ».

Sur ce segment du logement social, l'activité a ralenti notamment du fait de retards administratifs accumulés et aux difficultés de financement des bailleurs sociaux.

En promotion immobilière Entreprise

Après une année 2014 qui a connu une progression des ventes en VEFA avec 1 660 m² de projets actés contre 950 m² en 2013, l'année 2015 connaît un rebond des ventes, avec 11 211 m² de projets actés. Cette forte croissance est principalement liée à la vente en VEFA de 6 355 m² de bureaux à la CSSM dans le quartier d'affaires que CBo Territoria réalise à Mayotte.

L'année 2015 a également vu la concrétisation de plusieurs projets qui avaient été décalés.

Développés ponctuellement sur différents sites, ces programmes d'immobilier professionnel réalisés en promotion immobilière répondent notamment à des demandes spécifiques et participent à la réussite des quartiers d'ensemble développés par le Groupe.

En matière de Ventes de Parcelles individuelles en lotissement résidentiel

Immobilier résidentiel / Parcelles individuelles En nombre de lots	2013	2014	2015
Offre nouvelle (en commercialisation)	11	0	87
Lots vendus («actés»)	18	20	31
Lots réservés (Net période)	14	19	28
Stocks Lots (Fin de période)	73	53	95
<i>Dont Lots réservés</i>	<i>18</i>	<i>17</i>	<i>14</i>

L'offre disponible en 2015 s'est établie à 140 lots, dont 53 de reliquat disponible sur 6 lotissements développés antérieurement, et la livraison de 87 nouveaux lots en fin d'année 2015, au sein de quatre opérations d'aménagement (Beauséjour à Sainte-Marie, Cap Austral à Saint-Pierre, Vert Lagon à Saint-Gilles et Roche Café à Saint-Leu).

L'année 2015 a enregistré :

- la vente de 31 parcelles (vs 20 parcelles vendues en 2014) ;
- pour un stock résiduel de 95 lots au 31 décembre 2015 dont 14 sous compromis de vente (vs un stock de 53 parcelles dont 17 sous compromis au 31 décembre 2014).

Cette offre diversifiée en lotissement constitue un produit complémentaire de l'offre développée en promotion immobilière logement.

Concernant les Ventes d'Autres terrains

Sur cette activité ponctuelle consistant en la vente de divers terrains (grands terrains aménagés destinés à des usages spécifiques, offre en lotissements d'activités, petits terrains isolés), l'année 2015 a enregistré une diminution des ventes (ventes réalisées à hauteur de 2,2 M€ sur 2015, vs 3,1 M€ en 2014).

Synthèse Chiffre d'affaires Promotion immobilière

Promotion Immobilière En M€	A/2013	A/2014	A/2015	Var.	Var. %
Ventes Immo. Habitat Privé	26,7	19,8	18,1	(- 1,7)	(- 9 %)
Ventes Immo. Habitat Social	19,7	13,1	12,9	(- 0,2)	(- 2 %)
Ventes Immo. Entreprise	10,8	3,3	9,9	6,6	200 %
Total Ventes Immobilier bâti	57,1	36,2	40,9	4,7	13 %
Ventes Parcelles individuelles Habitat	2,6	2,9	4,3	1,4	48 %
Ventes Autres Terrains	2,3	3,1	2,2	(- 0,9)	(- 29 %)
Total Ventes Terrains à bâtir	5,0	6,0	6,5	0,5	8 %
Total Promotion Immobilière	62,1	42,2	47,4	5,2	12 %

L'activité en promotion immobilière a progressé en 2015 avec un chiffre d'affaires total de 47,4 M€, en hausse de 12 %.

Cette hausse du chiffre d'affaires est principalement liée aux ventes en Immobilier d'entreprise et aux ventes de parcelles individuelles résidentielles alors que les ventes de logements privés et sociaux ont reculé.

L'activité de ventes de terrains à bâtir progresse quant à elle de 8 % à 6,5 M€.

Le chiffre d'affaires illustre néanmoins la diversité de l'offre qui sécurise le niveau global d'activité, et positionne le Groupe en tant que promoteur immobilier global.

1.3 - EN PATRIMOINE (AU NIVEAU DE L'ACTIVITÉ DE FONCIÈRE)

En patrimoine Immobilier d'entreprise

En matière de développements immobiliers patrimoniaux, et après une année 2014 de livraison des programmes phares de la ZAC Portail à Saint-Leu, l'année 2015 a enregistré la livraison du dernier programme significatif de la ZAC Portail, le siège social-entrepôt de SOREDIP (6 800 m² dont 650 m² de bureaux d'une valeur totale de 12,6 M€). Cet actif, mis en service en juillet, a généré des revenus locatifs dès le 2nd semestre 2015. Les commerces de la centralité de Beauséjour livrés au 2nd semestre 2015 ont également généré les premiers revenus locatifs.

Ces mises en service 2015, permettent d'enregistrer une progression des surfaces du patrimoine Immobilier professionnel de 10 %. Le taux d'occupation du patrimoine professionnel au 31 décembre 2015 est de 94 % et le rendement brut de 7,8 % (avant inoccupation).

Les opérations en cours de travaux concernent la partie conservée en patrimoine du quartier d'affaires de Mayotte (environ 3 000 m² sur les 13 600 m² totaux), ainsi que les autres commerces de la centralité de Beauséjour.

En patrimoine Habitat

CBo Territoria n'a pas pu lancer de nouvelles opérations bénéficiant des mécanismes de défiscalisation à l'impôt sur les sociétés (Loi Girardin IS / art. 217 undecies du CGI) car la réglementation exclut désormais les entreprises dont le chiffre d'affaires est supérieur à 20 M€ de l'éligibilité.

L'année 2015 a été marquée par :

- la livraison des deux premières opérations « PILA » d'accession différée à la propriété, à Beauséjour totalisant 118 logements,
- la poursuite de la construction des 3 opérations « PILA » d'accession différée à la propriété à Beauséjour totalisant 95 logements lancées en 2014.

L'année 2015 voit ainsi la poursuite du développement du patrimoine de logements locatifs intermédiaires, qui participent au développement des quartiers.

Par ailleurs, et conformément à la stratégie de cession du résidentiel locatif arrivé en fin de période de détention obligatoire, un programme de 52 logements à Saint-Paul a été mis en vente en 2015. Il s'ajoute aux programmes mis en vente en 2012, 2013 et 2014 à Saint-Gilles et à Saint-Pierre. Sur ces programmes en vente, 24 cessions ont été actées en 2015, portant ainsi le cumul des cessions en résidentiel arrivé en fin de période de détention à 59 ventes depuis 2012. Le niveau des prix reste supérieur à la valeur d'expertise (de l'ordre de 10 %).

CBo Territoria poursuit ainsi la constitution d'un patrimoine d'actifs de rendement neuf et diversifié.

En matière de gestion immobilière

Les revenus locatifs bruts (Loyers hors charges refacturées) s'établissent à 17,8 M€ en 2015, en progression de 15 %.

Foncière En M€	A/2013 publié	A/2013 retraité	A/2014	A/2015	Var.	Var. %
Revenus locatifs Immo. Entreprise	9,1	8,8	10,3	13,0	2,7	26 %
Revenus locatifs Immo. Habitat	4,3	4,3	4,4	4,1	(- 0,3)	(- 7 %)
Revenus locatifs Autres	0,6	0,6	0,7	0,7	0,0	0 %
Total Revenus locatifs bruts	14,0	13,6	15,4	17,8	2,4	15 %
Charges locatives refacturées	1,7	/	/	/	/	/
Total Loyers	15,7	13,6	15,4	17,8	2,4	15 %

La progression des revenus locatifs issus du patrimoine Entreprise est liée principalement à la perception d'une année pleine de revenus locatifs sur les actifs du Portail livrés en 2014 et aux premiers revenus locatifs perçus sur le siège-entrepôt de SOREDIP.

Les actifs d'immobilier d'entreprise génèrent 73 % des revenus locatifs totaux ; ces baux sont signés à près de 40 % avec des filiales de grands groupes et à 30 % avec des locataires issus des secteurs public et para-public.

La gestion du patrimoine immobilier s'est poursuivie normalement :

- Sur le secteur de l'immobilier professionnel (82 600 m² en gestion) : le taux d'occupation 2015 est identique à celui de 2014.
- Sur le secteur de l'immobilier résidentiel (616 logements / 48 800 m² en gestion) : le taux d'occupation 2015 diminue à 84 % (hors opération livrée en 2015) car des logements n'ont pas été reloués en vue de les vendre. Le niveau moyen des loyers pratiqués, soit 10 € / m² / mois, se maintient dans un marché concurrentiel.

2. ACTIFS IMMOBILIERS

Le total des Actifs immobiliers (Immeubles de placement et Stocks) détenus par CBo Territoria au 31 décembre 2015 s'élève à 451,3 M€, contre 415,5 M€, au 31 décembre 2014.

Total Actifs Immobiliers En M€	31/12/2013 publié	31/12/2013 retraité	31/12/2014	31/12/2015	Var. M€	Var. %
Immeubles de Placement *	265,4	262,0	310,9	354,0	43,1	14 %
Immeubles de Placement en cours	56,8	56,8	25,9	15,9	(- 10,0)	(- 39 %)
Total Immeubles de Placement	322,2	318,8	336,8	369,9	33,1	10 %
Total Stocks et En-Cours	63,3	63,3	78,7	81,4	2,7	3 %
Total Actifs Immobiliers	385,5	382,1	415,5	451,3	35,8	9 %

* Y compris opérations patrimoniales en cours d'arbitrage (opération Clairefontaine mise en vente en 2012, opérations Aurore, Verger, Pleiades mises en vente en 2013, Ponant mise en vente en 2014 et Vierge du Cap en 2015).

La valeur totale des Immeubles de placement (hors immeubles de placement en cours) progresse de 43,1 M€, enregistrant notamment :

- des investissements nouveaux de 44,3 M€ ;
- une revalorisation nette (diminution de la juste valeur) de - 0,7 M€ ;
- des cessions pour 9,7 M€, dont 5,9 M€ sur les programmes arrivés en fin de période de détention obligatoire ;
- des transferts nets des immeubles de placement à stocks pour 11 M€.

Le montant total des Stocks enregistre une augmentation nette de 2,7 M€ principalement liée à l'avancement des travaux sur les ZAC.

2.1 - IMMEUBLES DE PLACEMENT (PATRIMOINE)

Économiquement, les Immeubles de Placement s'analysent ainsi :

Immeubles de Placement ⁽¹⁾	Au 31/12/2014 Valorisation M€	Au 31/12/2015 Valorisation M€	Analyse au 31/12/2015		
			Consistance		Rendement loc brut ⁽²⁾
			Nbre ⁽²⁾	Unité	
IP Patrimoine bâti Immo. Professionnel	166,4	183,3	82 600	m ² Surface Utile	7,80 %
IP Patrimoine bâti Immo. Habitat *	98,3	113,5	41 100	m ² Surface Utile	4,90 %
Sous-total IP Patrimoine bâti	264,8	296,8	123 700	m² Surface Utile	
IP Terrains en ZAC/ZAE	6,3	5,7	9	hectares	
IP Terrains agricoles	22,5	24,6	1 913	hectares	
IP Autres terrains	17,4	27,0	798	hectares	
Sous-total IP Terrains (non bâtis)	46,2	57,3	2 720	hectares	
Total Immeubles de Placement	311,0	354,0			

⁽¹⁾ « IP » = Immeubles de Placement.

⁽²⁾ Surface Utile Patrimoine : en tenant compte du % de détention CBo pour les sociétés consolidées et mises en équivalence.

⁽³⁾ « Rendement locatif brut » : Base Loyers hors charges au 01/01/2016, avant inoccupation et charges immobilières.

* Y compris opération patrimoniale en cours d'arbitrage (opération Clairefontaine mise en vente en 2012, opérations Aurore, Verger et Pleiades mises en vente en 2013, Ponant en 2014 et Vierge du Cap en 2015).

Au 31 décembre 2015, CBo Territoria est propriétaire d'un patrimoine diversifié (Immobilier professionnel, Habitat résidentiel, Terrains) et sécurisé (en termes de valorisation - actuelle et potentielle - et de rendement) :

- Le patrimoine Immobilier professionnel (82 600 m² de Surface Utile en gestion), d'une valeur totale de 183,3 M€, diversifié entre Locaux commerciaux (46 400 m²), Bureaux (22 600 m²) et Locaux d'activités (13 600 m²), offre un rendement brut élevé (7,8 %) ;
- Le patrimoine Habitat constitué de 616 logements (48 800 m² de Surface Utile) ayant pour sa totalité bénéficié des gains fiscaux liés à la défiscalisation outre-mer et offrant un rendement brut plus limité (4,9 % avant inoccupation), a vocation à faire l'objet d'arbitrages financiers aux termes des périodes de défiscalisation (133 logements sont destinés à la vente, représentant 26,3 M€) ;
- Le patrimoine Foncier non bâti (hors Terrains bâtis, hors Terrains exploitation et hors Terrains en stocks, contribuant au patrimoine foncier total du Groupe de 3 000 hectares), et classé comptablement en Immeubles de Placement, totalise 2 720 hectares. Parmi ceux-ci, les opérations d'aménagement en cours s'étendent sur 10 hectares, et regroupent les terrains non bâtis de la ZAC « Portail » (5 hectares), la ZAC et la zone d'activités « La Mare » (4 hectares). Par ailleurs, le Groupe a acquis fin 2015 un terrain au Port de 4,8 hectares.

Le Groupe continue à développer des immeubles en vue de leur exploitation. Ils sont classés en Immeubles de placement en cours. Le solde de ces Immeubles de placement en cours est de 15,9 M€ au 31 décembre 2015, dont 2,1 M€ en « patrimoine entreprise » et 13,8 M€ en « patrimoine habitat ».

2.2 - STOCKS (PROMOTION IMMOBILIÈRE)

Économiquement, les Stocks immobiliers se décomposent ainsi :

Stocks (nets) en M€	31/12/2014	31/12/2015
Terrains en opérations d'aménagement	25,2	30,3
Parcelles individuelles et Autres terrains	16,2	15,7
Sous-total Stocks Terrains	41,4	46,0
Stocks Immobilier Habitat (projets, en cours et achevés)	26,9	25,3
Stocks Immobilier Entreprise (projets, en cours et achevés)	10,5	10,1
Sous-total Stocks Opérations immobilières	37,3	35,4
Total Stocks immobiliers (nets)	78,7	81,4

Les terrains en ZAC sont en cours d'aménagement et les macro-lots aménagés sont transférés progressivement aux opérations immobilières (bâties et lotissements individuels), généralement après la purge des délais de recours sur les permis de construire obtenus.

Les Stocks Terrains augmentent de 4,6 M€ principalement en raison de l'avancement des travaux d'aménagement sur les ZAC dont 2,8 M€ sur la ZAC Beauséjour, 1,2 M€ sur la ZAC Roche Café et 0,7 M€ sur la ZAC Marie Caze.

Les Stocks Opérations immobilières (en projet, en cours de travaux et/ou achevés) totalisent 35,4 M€ au 31 décembre 2015, contre 37,3 M€ au 31 décembre 2014. La diminution provient essentiellement des stocks sur le secteur d'activité Promotion Habitat (- 1,6 M€).

3. RÉSULTATS FINANCIERS

Les comptes consolidés du Groupe CBo Territoria sont établis au 31 décembre 2015 selon le référentiel IFRS, tel qu'adopté dans l'Union européenne.

3.1 - PÉRIMÈTRE DU GROUPE

Le périmètre Groupe est présenté ci-après au Chapitre **9.1 Filiales et participations** ; les principales variations sont liées à :

- la liquidation d'une société (société civile de construction vente qui n'étaient plus en activité : SCCV O'Malley),
- la prise de participation dans une société détenant un terrain de 4,8 hectares sur la commune du Port,
- l'acquisition de la SARL Jardin D'Eden,
- la création de la SARL Mahoré et,
- la création de la SAS Réunion Maintenance Travaux.

3.2 - COMPTE DE RÉSULTAT

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Loyers	17 755	15 428
Ventes en Promotion immobilière	47 378	42 193
Produits des activités annexes	3 391	3 075
CHIFFRE D'AFFAIRES	68 524	60 696
Production immobilisée	367	336
Variation des stocks d'en-cours et produits finis	5 046	15 281
Total Produits des activités courantes	73 937	76 314
Achats	(43 458)	(49 910)
Charges externes	(6 535)	(5 921)
Charges de personnel	(6 503)	(5 685)
Impôts et taxes	(1 709)	(1 679)
Dotations aux amortissements et provisions	(1 506)	(268)
Autres produits et charges d'exploitation	(43)	193
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS	14 184	13 045
Résultat sur cessions d'immeubles de placement	1 434	1 286
Solde net des ajustements de juste valeur	(701)	(1 670)
Autres produits et charges opérationnels	228	49
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	15 144	12 710
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	17	(10)
Coût de l'endettement financier brut	(5 298)	(5 309)
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	(5 281)	(5 320)
Autres produits et charges financiers	28	51
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	9 891	7 442
Impôts sur les résultats	(3 657)	2 800
Résultat des sociétés mises en équivalence	425	48
RÉSULTAT NET	6 658	10 290
Intérêts minoritaires	28	(107)
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)	6 630	10 397
Résultat par action (en euros)	0,21	0,32
Résultat dilué par action (en euros)	0,17	0,26

Progression du chiffre d'affaires total atteignant 68,5 M€ à fin 2015 (+ 13 %)

En 2015, CBo Territoria a réalisé un chiffre d'affaires total de 68,5 M€ en progression de 13 % par rapport à 2014. Les deux activités du Groupe de Promotion immobilière et de Foncière ont vu leur chiffre d'affaires augmenter :

- La Promotion immobilière, après deux années 2013 et 2014 en recul, enregistre un chiffre d'affaires total de 47,4 M€ en progression de 13 %. Les ventes d'immeubles bâtis (40,9 M€ en 2015), qui ont représenté 86 % du CA Promotion, ont connu une progression significative (+ 13 %) par rapport à 2014. Les ventes de terrains (6,5 M€ en 2015), enregistrent une progression de 0,5 M€ (+ 8 %).

Globalement et dans un contexte économique général dégradé conjugué à des incertitudes politiques et législatives, CBo Territoria a privilégié l'écoulement de ses stocks de produits finis. Dans les comptes consolidés, les cessions réalisées dans l'année ont généré du chiffre d'affaires en fonction de l'avancement des travaux des programmes concernés.

- L'activité de Foncière poursuit sa progression régulière. Bénéficiant de l'effet des livraisons effectuées ces trois dernières années, elle enregistre une hausse de 15 % de ses revenus locatifs bruts à 17,8 M€, dont 73 % sont générés par des actifs d'immobilier d'entreprise.

Des niveaux de marge en progression, en adéquation avec l'évolution du mix produit

La marge en Promotion dégagée en 2015 ressort à 6,4 M€ (+ 30 %) contre 5 M€ en 2014.

Le taux moyen de marge de 13,6 % (vs un niveau moyen de 11,7 % en 2014) reflète l'évolution du mix produit avec une concentration du chiffre d'affaires sur les ventes en immobilier bâti (86 %) intégrant une contribution moins importante du segment des ventes d'immobilier privé et social.

L'activité de Foncière a dégagé en 2015 un revenu net (EBE ou EBITDA) en hausse de 14 % à 15,6 M€, représentant 87,7 % des revenus locatifs bruts contre 88,2 % en 2014, soutenu par la maîtrise des charges d'exploitation immobilières et une contribution croissante des revenus dégagés par les actifs d'immobilier d'entreprise.

Un résultat des activités de 14,2 M€ en progression (+ 9 %)

Les frais de gestion nets s'élèvent à 7,7 M€ en 2015. Ils sont en progression de 2,3 M€ car ils intègrent des frais non récurrents liés au déploiement de la stratégie commerciale (mise en place de la Direction Commerciale, de nouveaux outils, formations...), des frais liés à la renégociation de la dette et à l'accompagnement du Conseil d'Administration sur des sujets de réflexion stratégique.

La contribution croissante de l'activité récurrente de Foncière, génératrice d'un haut niveau d'EBE (+ 2 M€), représente ainsi en 2015, 70 % des produits d'activité et permet d'enregistrer un résultat des activités de 14,2 M€ en progression malgré la progression des frais de gestion nets.

Progression du résultat opérationnel et du résultat avant impôts

Le résultat opérationnel 2015 est de 15,1 M€ (+ 19 %), contre 12,7 M€ en 2014.

Ce résultat opérationnel prend en compte la variation en juste valeur des immeubles de placement à hauteur de - 0,7 M€ en 2015 (contre - 1,7 M€ en 2014) dont l'évolution est liée à une baisse de valeur sur les actifs résidentiels (2,5 M€), une baisse sur les actifs de bureaux (2 M€) ; ces diminutions sont compensées par une forte hausse des valeurs des actifs commerciaux (3,4 M€) et des terrains constructibles (0,5 M€).

Le résultat financier (- 5,3 M€) est exclusivement constitué du coût de l'endettement net de la Foncière (5,3 M€ en 2015). Celui-ci bénéficie du contexte de taux bas grâce à une exposition raisonnée aux taux variables, enregistrant une stabilité par rapport à 2014 (5,3 M€) alors que les revenus locatifs progressent de 15 %.

C'est ainsi que l'Excédent locatif net (Loyers nets - coût de l'endettement) de la Foncière atteint 10,3 M€ en 2014, en progression de 2 M€ par rapport à 2014, permettant d'afficher un ICR en progression sensible (à 2,9 vs 2,6 en 2014).

Le résultat avant impôts passe de 7,4 M€ à 9,9 M€, soit une progression de 2,5 M€ (+ 33 %) principalement en raison de la progression de la marge Promotion (+ 1,4 M€) et de la hausse de l'excédent locatif net (+ 2 M€), malgré l'impact de la variation de juste valeur (- 0,7 M€).

Diminution du Résultat Net Part du Groupe de 36 % : 6,6 M€, soit 0,2 € / action

Ce résultat se rapproche du niveau normatif hors opération de défiscalisation.

La charge d'impôts atteint 3,7 M€. Elle fait apparaître un taux moyen d'imposition sur les résultats de 37 % en progression en 2015 du fait des résultats des sociétés mises en équivalence principalement. Par ailleurs, le Groupe ne constate pas d'économie d'impôt dans les comptes 2015. L'impôt réellement décaissé sera de l'ordre de 0,5 M€ compte tenu des déficits reportables acquis sur les opérations de défiscalisation des années antérieures.

Les investissements résidentiels patrimoniaux sur l'offre d'accession différée à la propriété avaient généré une réduction d'impôts de 5,5 M€ en 2014, ce qui avait permis au Groupe de dégager un gain net d'IS de 2,8 M€.

Après prise en compte du résultat revenant aux Minoritaires (0,01 M€), le résultat net Part du Groupe atteint 6,6 M€ (- 36 % à 0,20 € par action vs 0,32 € en 2014).

Cash-flow courant de 10 M€ (+ 16 %)

Le cash-flow courant⁽¹⁾ est de 10 M€ au 31 décembre 2015 en progression de 1,4 M€ (+ 16 %) par rapport à 2014. Cette hausse s'explique par la progression des activités de Promotion et de Foncière. Conformément à la stratégie de développement du Groupe, ce cash-flow contribue pour partie à la constitution des fonds propres nécessaires au développement de l'activité de Foncière.

⁽¹⁾ Cash-flow courant = Résultat des activités hors dotations aux amortissements et provisions (-) coût de l'endettement financier net +/- autres produits et charges opérationnelles.

3.3 - AU NIVEAU DU BILAN

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
ACTIFS NON COURANTS		
Écarts d'acquisition	-	-
Immobilisations incorporelles	463	78
Autres immobilisations corporelles	5 826	4 998
Immeubles de placement	343 560	316 617
Titres mis en équivalence	1 848	1 485
Actifs financiers	3 352	3 277
Autres actifs non courants	0	0
Impôts différés actifs	(0)	(0)
Total Actifs non courants (I)	355 049	326 455
ACTIFS COURANTS		
Immeubles de placement destinés à la vente	26 332	20 193
Stocks et en-cours	81 370	78 635
Clients et autres créances	19 872	16 109
Créances d'impôt	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9 503	16 396
Total Actifs courants (II)	137 077	131 334
TOTAL ACTIF (I) + (II)	492 127	457 789

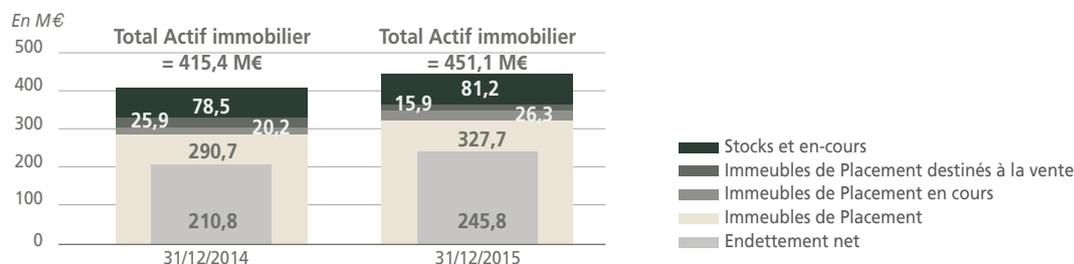
En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS		
Capital	42 848	42 479
Primes liées au capital	18 778	18 319
Réserves consolidées	101 507	97 700
Résultat consolidé	6 630	10 397
Capitaux propres (Part Groupe) (A)	169 763	168 895
Réserves des minoritaires	831	935
Résultat des minoritaires	28	(107)
Intérêt minoritaires (B)	859	828
Capitaux propres consolidés (A+B)	170 622	169 723
PASSIFS NON COURANTS		
Dettes financières (part à plus d'un an)	226 226	206 524
Provisions non courantes	420	248
Impôts différés passifs	27 840	24 961
Autres passifs long terme	1 444	1 667
Total Passifs non courants (I)	255 930	233 399
PASSIFS COURANTS		
Dettes financières (part à moins d'un an)	32 466	23 940
Provisions courantes	-	-
Fournisseurs et autres dettes	32 831	30 727
Dettes d'impôt	277	-
Total Passifs courants (II)	65 574	54 667
TOTAL DES PASSIFS (I) + (II)	321 504	288 066
TOTAL PASSIF	492 127	457 789

Capitaux propres

Les capitaux propres consolidés Part du Groupe s'élèvent à 169,8 M€ au 31 décembre 2015 contre 168,9 M€ au 31 décembre 2014. Leur évolution (+ 0,9 M€) prend en compte principalement les dividendes 2014 versés en juin 2015 pour - 4,8 M€ et le résultat net comptable Part du Groupe 2015 pour + 6,6 M€.

Endettement net

L'endettement net (après prise en compte de la trésorerie active et des actifs financiers garantissant des emprunts) au 31 décembre 2015 s'élève à 245,8 M€ (contre 210,8 M€ au 31 décembre 2014), représentant 54 % de la valeur totale des actifs immobiliers (Immeubles de Placement + Stocks) vs 51 % au 31 décembre 2014.



En contrepartie des capitaux propres et de l'endettement net, l'actif est constitué pour l'essentiel d'actifs immobiliers (Immeubles de Placement et Stocks) d'une valeur robuste et confirmée par expertise indépendante (pour les Immeubles de placement) confiée au cabinet Cushman & Wakefield.

Financement de l'activité courante

Le financement de la promotion immobilière est assuré par la mise en place de crédit-promoteur sur la majorité des opérations en Logement privé. L'ensemble de ces crédits a pu être remboursé en fin d'année 2015 avec l'encaissement des ventes en lien avec le cycle infra-annuel de ces opérations et par mobilisation de la trésorerie disponible.

Sur la Foncière, le financement est assuré par la mise en place d'emprunts long terme adossés à chaque opération, avec un profil de remboursement généralement couvert par les revenus locatifs nets générés. Cette dette financière est en taux fixe pour plus de 50 % dans le cadre d'une exposition raisonnée aux taux variables ; elle présente par ailleurs une durée moyenne longue et n'intègre de conditions particulières de remboursement ou renégociation (covenants) que sur une partie marginale (20 %).

Le Groupe a mis en place en 2015 deux nouvelles lignes de financement global pour un encours de crédit de 14 M€ (5 M€ sont en cours de négociation et devraient être obtenus au premier semestre 2016). Ces lignes, facteurs de souplesse et d'efficacité, permettent notamment de financer les développements amont sur les ZAC.

Le Groupe a également procédé à une restructuration d'une partie de sa dette, portant sur :

- Le refinancement d'un total de 56 M€ avec pour objectif d'allonger les maturités et de réduire les taux d'intérêts. Au 31 décembre 2015, 29 M€ ont été refinancés, 19 M€ étaient en cours de négociation et 8 M€ étaient abandonnés.
- L'obtention de nouveaux prêts pour financer le rachat de villas (4 M€).
- Un élargissement du taux de couverture des prêts : des SWAP de taux fixe ont été mis en place en 2015 à hauteur de 40,1 M€, portant le taux de couverture de 44 % à 55 %.

Emission d'une OCEANE en 2012

Dans le but de diversifier sa dette financière, CBo Territoria a lancé en novembre 2012 l'émission d'une OCEANE (Obligation à option de Conversion et/ou d'Échange en Actions Nouvelles ou Existantes) aux caractéristiques suivantes :

- Montant de 26,5 M€ (exercice en totalité d'une option de sur-allocation de 15 %) ;
- Taux d'intérêt annuel brut de 6,00 % ;
- Échéance au 01/01/2020 (soit une durée de 7 ans et 29 jours) avec option de remboursement anticipé au pair au gré du porteur au 01/01/2018 et au 01/01/2019 ;
- Valeur nominale de 3,60 € par obligation donnant droit à la conversion à tout moment au gré du porteur en une action CBo Territoria, et faisant ressortir une prime d'émission de 16,5 % par rapport à la moyenne des cours de clôture des 20 derniers jours de Bourse précédents le 16 novembre 2012 ;
- Délai de priorité de 8 jours pour les actionnaires (à raison d'une obligation pour 5 actions détenues) ;
- Période de souscription ouverte du 19 novembre au 28 novembre 2012 ;
- Engagement ferme de souscription pris par Proparco – filiale de l'Agence Française de Développement dédiée au financement du secteur privé – à hauteur de 10 M€.

L'opération a bénéficié du Visa de l'Autorité des Marchés Financiers (n° 12-557) en date du 16 novembre 2012.

Cette émission a connu un vif succès avec un taux de souscription de près de 200 %. Après exercice de la clause de sur-allocation de 15 %, l'émission a porté sur 7 364 329 obligations représentant un produit brut d'émission de 26,5 M€ et de 25,4 M€ après prise en compte des frais d'émission de 1,1 M€.

Après réduction, Proparco a été servi à hauteur de 8,5 M€ devenant le premier souscripteur.

Les fonds ainsi levés, encaissés début décembre 2012, ont permis au Groupe de diversifier ses sources de financement en vue du fort développement de son activité de Foncière. Ils sont prioritairement affectés au développement de nouveaux actifs de rendement à partir d'un pipeline d'opérations identifiées à développer sur les terrains aménagés.

À court terme, ils ont été employés en financement du Besoin en fonds de roulement de l'activité de Promotion (et ont notamment permis de solder tous les crédit-promoteurs en cours en 2012).

Les obligations sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext depuis le 4 décembre 2012 (Mnémono : CBoTA, Code ISIN : FR0011359579).

Pour cette opération, CBo Territoria a été accompagné par SODICA ECM en qualité de Conseil, par Invest Securities en qualité de Chef de File et Teneur de Livre et Portzamparc, Co-Chef de File.

Trésorerie

La trésorerie, nette de soldes bancaires créditeurs, atteint 1,8 M€ au 31 décembre 2015 (vs 1,4 M€ au 31 décembre 2014).

3.4 - ACTIF NET RÉÉVALUÉ

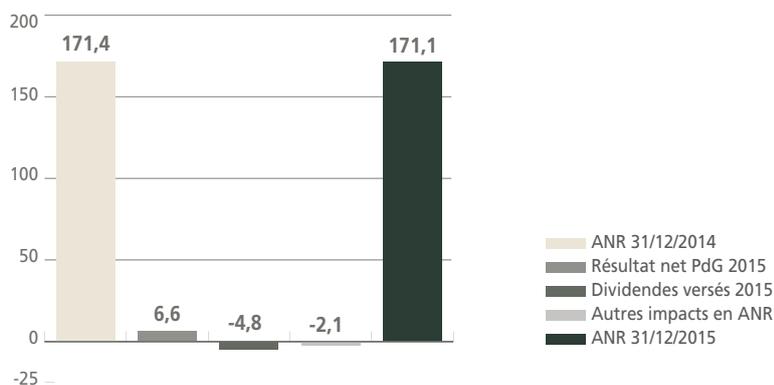
Dans le cadre de son activité de Foncière, la Société procède à l'évaluation en juste valeur de ses immeubles de placement.

Compte tenu de la comptabilisation à l'actif en juste valeur des immeubles de placement (à l'exception des Immeubles de rendement Habitat qui restent enregistrés au coût compte tenu des montages en défiscalisation mis en œuvre), l'Actif Net Réévalué, qui n'intègre pas les marges futures à dégager des activités en Promotion, et qui traduit principalement la valeur de Foncière, est proche des capitaux propres Part du Groupe.

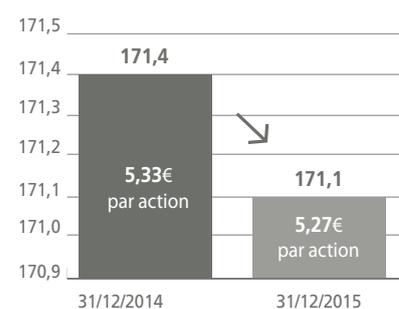
En M€	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015
Capitaux propres consolidés Part du Groupe	163,5	168,9	169,8
Plus-value latente (non comptabilisée) sur IP Habitat	6,2	3,9	2,0
Impôt différé latent (non comptabilisé) sur PV latente IP Habitat	(- 2,1)	(- 1,3)	(- 0,7)
Prise en compte IP Habitat en Juste Valeur	4,1	2,6	1,3
Total des retraitements	4,1	2,6	1,3
ACTIF NET RÉÉVALUÉ	167,6	171,5	171,1
Nombre d'actions existantes au 31/12	32 145 027	32 181 005	32 460 927
ACTIF NET RÉÉVALUÉ, EN € PAR ACTION	5,21	5,33	5,27

Après retraitement en juste valeur des Immeubles de rendement Habitat (1,3 M€ au 31 décembre 2015, soit - 1,2 M€ par rapport à 2014), l'ANR - hors droits, représentant un ANR de liquidation ; atteint 171,1 M€ au 31 décembre 2015. Il s'établit ainsi à 5,27 € / action, en légère diminution sur un an.

Évolution de l'Actif Net Réévalué en M€



Actif Net Réévalué en M€



4. DÉVELOPPEMENTS ET PERSPECTIVES 2016

EN MATIÈRE DE VALORISATION FONCIÈRE ET D'AMÉNAGEMENT

CBo Territoria poursuit la politique de valorisation de ses actifs fonciers à travers le développement d'opérations d'aménagement en ZAC ou via des permis d'aménager.

Concernant la ZAC « Marie Caze » à La Plaine Saint-Paul (opération de 800 logements sur 30 hectares), les travaux d'aménagement ont été lancés, pour une offre commerciale dès 2016 en lotissements et maisons de ville.

Sur la Zone « Roche Café » à Saint-Leu (opération de 260 logements sur 14 hectares), l'offre commerciale se concentre également sur des parcelles viabilisées et de la maison individuelle en bande. Deux programmes de logements sociaux seront livrés en 2016.

Les travaux se poursuivent ZAC « Cap Austral » à Saint-Pierre (opération de 700 logements sur 32 hectares, 460 logements restants à effectuer) et la commercialisation d'une offre nouvelle de parcelles et de logements individuels se poursuit ainsi que deux parcelles à vocation économique.

A Beauséjour, deux lotissements sont en cours de commercialisation. En 2016 l'offre sera élargie à une résidence personnes âgées montée en partenariat avec la société « les Séniories » du groupe PVCP. Un programme de logements sociaux en VEFA devrait être mis en chantier suite au contrat signé fin 2015. Des programmes de logements intermédiaires en maison de villes sont à l'étude. Enfin le complexe sportif de Beauséjour sera livré et mis en service en août 2016. Les travaux du centre commercial et du parking silo se poursuivront pour une livraison mi 2017.

Sur ces opérations d'aménagement à vocation résidentielle, l'année 2016 constituera ainsi une année de préparation d'une offre élargie géographiquement avec le développement de nouveaux sites sur lesquels seront développés en premier lieu l'offre nouvelle pour 2016 en lotissement et maisons en bande.

Au Portail à Saint-Leu, les travaux d'aménagement sont finalisés et permettront de lancer les dernières opérations de bureaux. Les dernières parcelles à vocation artisanales sont en cours de commercialisation.

Le Groupe a par ailleurs acquis un terrain remarquablement situé de 4,8 hectares pour 11,7 M€ sur lequel il compte développer environ 30 000 m² de surface plancher à usage professionnel. Dans ces conditions, CBo Territoria confirme son objectif de continuer à faire progresser son patrimoine d'actifs de rendement, en vue d'augmenter ses revenus récurrents.

DÉVELOPPEMENTS EN PROMOTION IMMOBILIÈRE

Concernant la Promotion immobilière résidentielle sur le secteur privé, l'activité sera contrastée :

- L'environnement fiscal a évolué fin 2014, il semblait plus adapté : le nouveau dispositif de soutien à l'investissement locatif « Pinel DOM », bien que plus avantageux de 11 %, propose en outre un niveau de plafond du montant annuel défiscalisable relevé à 18 000 € contre 10 000 € précédemment. Le Groupe n'a cependant pas constaté de reprise en 2015 et va donc conserver son approche prudentielle en adaptant le volume des opérations lancées en conséquence.
- L'action commerciale restera concentrée sur l'écoulement du stock résiduel de 42 logements (17 achevés et 25 en cours de travaux) existant à fin décembre 2015.

La production dans le secteur de la promotion en habitat social ne va reprendre que progressivement car les bailleurs sociaux sont confrontés à des difficultés de financement. Les chantiers se poursuivront avec 77 logements livrés en 2016 et 99 logements à livrer en 2017 et 2018. De nouvelles opérations pourront être lancées en travaux après signature des actes notariés.

En matière de promotion immobilière sur le secteur professionnel, de nouvelles opportunités sont étudiées pour 2016, notamment sur des projets spécialement dédiés pour des clients-utilisateurs.

La Société devrait par ailleurs continuer à commercialiser le quartier d'affaires à Mayotte sur le terrain stratégique acquis en 2014 de 1,2 hectares : des négociations sont en cours pour plus de 1 600 m². Les travaux continueront sur ce projet qui a marqué la diversification géographique du Groupe.

Au niveau des ventes de terrains en lotissement résidentiel, les ventes seront dynamisées par la nouvelle offre réparties sur les 4 communes et par une politique commerciale plus offensive (ouverture d'une agence en centre-ville de Saint-Denis, approche marketing, prix ciblés...).

DÉVELOPPEMENTS DE LA « FONCIÈRE »

En 2016, CBo Territoria va renforcer le profil à haut rendement de la Foncière. La Société :

- Bénéficiera des revenus locatifs en année pleine sur l'entrepôt logistique de Soredip situé sur le parc d'activité du Portail, dont la livraison a été effectuée en juillet 2015.
- Lancera les travaux du futur centre commercial de Beauséjour d'une surface totale de 4 000 m² incluant un supermarché, des bureaux, des commerces et un parking silo.
- Développera 1 800 m² de commerces et un complexe sportif de 700 m² incluant un practice de golf, des terrains de tennis et de squash (exploité par le Golf du Bassin Bleu, filiale de CBo Territoria) à Beauséjour.
- Continuera la commercialisation des 3 000 m² conservés en patrimoine sur le quartier d'affaires de Mayotte (plus de 1 700 m² signés, le reste des surfaces est en cours de négociation).
- Livrera et commercialisera les programmes de l'offre d'accession différée à la propriété lancées en 2014 pour 95 logements.

Concernant le patrimoine résidentiel en exploitation, les opérations d'arbitrage (cession en fin de période de détention obligatoire) connaîtront une nouvelle accélération avec une offre élargie de nouveaux logements qui arriveront en fin de période de détention obligatoire et pourront ainsi être mis en vente.

AU NIVEAU GLOBAL

CBo Territoria anticipe une progression du chiffre d'affaires Promotion immobilière en 2016 malgré un contexte externe restant peu favorable (environnement macro-économique national dégradé, instabilité fiscale), principalement grâce à une meilleure contribution de la Promotion immobilière sur le secteur professionnel et sur les terrains.

Les activités en Promotion immobilière dégageront néanmoins une capacité d'autofinancement nettement positive, assurant encore en 2016 le renforcement de la capacité d'autofinancement (cumulé) du Groupe, conformément au modèle de développement stratégique.

Pour l'activité de Foncière, l'objectif de croissance de revenus locatifs est de + 3 % en 2016 pour atteindre 18,4 M€. Il intègre des hypothèses de baisse de loyers en résidentiels liées aux mises ventes de logements privés dont la période de détention obligatoire est arrivée à terme.

5. INFORMATIONS SUR LES RISQUES ET INCERTITUDES

Conformément à l'article L. 225-100, al. 4 du Code de commerce, les principaux risques et incertitudes auxquels le Groupe est confronté sont rappelés ci-dessous :

RISQUES LIÉS À L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

Risque lié à l'évolution de la conjoncture générale

L'activité de CBo Territoria et son développement, concentrés sur l'île de La Réunion, sont sensibles aux variations de l'environnement économique général, et à ses répercussions sur un territoire insulaire donné.

La dégradation de la conjoncture économique pourrait avoir un impact sur la capacité des locataires du Groupe à remplir leurs obligations. Le ralentissement de la conjoncture économique est susceptible de réduire le niveau de la demande de location d'actifs immobiliers et donc d'accroître le risque de vacance des actifs. Un affaiblissement du niveau de la demande pourrait également affecter la capacité de CBo Territoria à négocier le renouvellement des baux et l'augmentation des loyers.

Une dégradation de la situation économique pourrait freiner la demande d'acquisition de biens immobiliers ; la solvabilité des ménages et clients en immobilier professionnel pouvant se dégrader et/ou le financement de ces acquisitions devenant plus difficile à obtenir.

Risque lié aux taux d'intérêt

La valeur des actifs de l'activité de Foncière est influencée par le niveau et la variation des taux d'intérêt.

Une remontée des taux d'intérêt pourrait influencer négativement les marchés immobiliers, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur la valeur du patrimoine du Groupe.

Une augmentation des taux d'intérêt pourrait également freiner la demande d'acquisition de biens immobiliers.

Une hausse des taux d'intérêt entraînerait par ailleurs une augmentation du coût de financement des nouveaux investissements.

Le Groupe considère que ces risques liés à l'environnement économique général se trouvent en partie réduits par le positionnement de CBo Territoria en tant qu'acteur global de l'immobilier, avec une offre de produits particulièrement diversifiée et adaptable, et bénéficiant d'emplacements favorables dans des quartiers résidentiels ou d'affaires réalisés par le Groupe.

RISQUES LIÉS AU DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS

Risques liés à l'obtention d'autorisations administratives

Dans le cadre de ses activités de développement immobilier, le Groupe est tenu d'obtenir un certain nombre d'autorisations administratives préalablement à la réalisation de travaux d'aménagement ou de construction. L'instruction des demandes d'autorisation par les services administratifs compétents requiert un délai qui n'est pas toujours maîtrisable ; une fois délivrées, ces autorisations administratives sont susceptibles de recours par des tiers. Ceci peut entraîner des retards, des surcoûts, voire l'abandon d'opérations dont les études ont généré des coûts et ainsi avoir des conséquences défavorables sur l'activité et les résultats du Groupe.

Ce risque concerne principalement les permis de construire et d'aménager ; de façon plus ponctuelle, il peut concerner les autorisations à obtenir en matière commerciale (décisions CDAC) qui s'imposent en matière de développement de locaux commerciaux intégrant une surface de vente supérieure à 1 000 m².

Le Groupe estime cependant que le risque lié à la non-obtention d'autorisations administratives ou d'actions en recours des tiers sur les autorisations administratives obtenues est limité par le grand nombre de programmes immobiliers lancés par CBo Territoria et le fait que CBo Territoria réalise la majorité de ses opérations immobilières au sein d'opérations d'aménagement d'ensemble, réalisées en étroite collaboration avec les collectivités locales, dans le cadre de zones d'aménagement concerté.

Risques liés à la disponibilité des financements

Le contexte actuel de crise financière connu par les économies européennes et la situation financière des banques se traduisent par un resserrement des crédits bancaires, en volume et conditions. Le manque de disponibilité de financements bancaires pourrait avoir un effet défavorable sur l'activité et les résultats du Groupe et/ou limiter sa capacité à développer de nouveaux programmes.

Sur les activités de Promotion immobilière

CBo Territoria finance en partie le développement de ses projets en promotion immobilière au travers de crédits bancaires dits « crédits d'accompagnement » ; et pour ses opérations en promotion immobilière sur le secteur résidentiel, CBo Territoria a recours au système de la garantie extrinsèque pour fournir au client la garantie financière d'achèvement requise par la réglementation en vigueur.

Une dégradation de la situation économique affectant le marché immobilier ainsi qu'une aggravation de la crise financière pourraient avoir pour conséquence une diminution des volumes que les établissements financiers seraient désireux d'octroyer en matière de crédit d'accompagnement et caution et/ou un renchérissement du coût de ces financements et/ou des contraintes supplémentaires imposées au Groupe.

Sur l'activité de Foncière

Concernant son activité de foncière, CBo Territoria finance ses projets d'investissement au travers de crédits bancaires à moyen et long terme, avec une quotité de financements bancaires représentant entre 55 % et 75 % de la valeur de ces investissements.

Une dégradation de la situation économique et financière et des contraintes de fonds propres renforcées affectant les établissements financiers pourraient réduire leurs capacités d'engagement, notamment sur la partie à moyen et long terme et ainsi affecter négativement le développement du patrimoine locatif de CBo Territoria.

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

Pour la mise en place de ses financements, le Groupe a recours à l'ensemble des filiales représentées localement des grands établissements nationaux (et notamment des quatre établissements nationaux « systémiques », actifs sur le territoire de La Réunion) dans des conditions équilibrées. Dans ce cadre, le Groupe, dont la solidité financière intrinsèque et la qualité des opérations immobilières développées (et apportées en garantie) sont reconnues, bénéficie d'un statut de contrepartie locale de première qualité.

Le Groupe a par ailleurs mis en place une stratégie de diversification via l'OCEANE émise en décembre 2012 et d'un co-financement global par l'Agence Française de Développement.

RISQUES LIÉS À L'ENVIRONNEMENT JURIDIQUE

Risque lié à une modification des régimes fiscaux incitatifs

Pour favoriser les investissements en logements en outre-mer, des dispositifs de défiscalisation plus avantageux qu'en métropole ont été successivement créés ou amendés par différentes lois : loi « Pons » en 1986, loi « Paul » en 2001, puis loi « Girardin » en 2003.

En mai 2009, une modification législative du dispositif « Girardin » a été actée par la loi pour le développement économique des outre-mer « LODEOM » avec aussi l'extension du dispositif « Scellier » en outre-mer. Ce dernier dispositif, à vu sa date d'application prendre fin au 31 décembre 2012, se voyant remplacer par un nouveau dispositif national comportant une déclinaison spécifique pour les départements d'outre-mer : le « Duflot DOM ». Ces dispositifs consistent en des réductions d'impôt sur le revenu pour les contribuables soumis à l'IRPP (Impôt sur le Revenu des Personnes Physiques) en tant qu'investisseurs ou en tant que futurs occupants, ou des réductions d'impôt sur les bénéfices pour les entreprises, au titre de leur investissement en logements locatifs situés dans les Départements d'outre-mer.

La Loi de finances 2014 a vu l'instauration d'un nouveau dispositif national comportant une déclinaison spécifique pour les départements d'outre-mer : le « Pinel DOM ». Sous certaines conditions, ce dispositif permet à l'investisseur personne physique de bénéficier d'une réduction d'impôts à hauteur de 29 % (sur 9 ans) du coût d'acquisition d'un logement locatif situé outre-mer. Si ce taux est sensiblement plus élevé que pour un investissement réalisé sur le territoire métropolitain (18 %), l'intérêt relatif est contre-balançé par l'inclusion de ce nouveau dispositif dans le dispositif de plafonnement global des « niches fiscales » qui s'est trouvé augmenté par la Loi de finances à 18 000 € / an.

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

La substitution de nouvelles mesures, moins favorables à celles venant à expiration, l'absence de mesures de substitution, ou le non-renouvellement des mesures venant à expiration et plus généralement la réduction voire l'annulation de certains avantages consentis actuellement aux acquéreurs de logements neufs, que ce soit en tant que futurs occupants ou en tant qu'investisseurs, dans le cadre des dispositifs légaux et fiscaux applicables, pourraient avoir un impact négatif sur les volumes de ventes de logements neufs et, à ce titre, sur l'activité du Groupe.

Suite aux modifications du dispositif fiscal « Girardin immobilier à l'IS » (codifié à l'art. 217 du CGI, « Girardin immobilier à l'IS »), rendant inéligible les sociétés réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 20 M€ dont le secteur d'activité n'est pas « productif », le Groupe ne réalise plus d'investissements sur le secteur résidentiel pour compte propre. Cette évolution a un impact défavorable sur le niveau d'impôt sur les sociétés payé par CBo Territoria et impacte notamment son résultat net.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

Financement des opérations immobilières

Concernant son activité de Foncière, CBo Territoria finance ses projets d'investissement au travers de crédits bancaires à moyen et long terme, à hauteur d'une quotité généralement comprise entre 55 % et 75 % du montant de l'investissement, mobilisée après investissement de ses fonds propres. Ces financements sont ainsi adossés à chaque opération immobilière, et prévoient généralement une couverture des annuités par les loyers à percevoir.

Sur l'activité de promotion immobilière, le développement d'une opération génère dans un premier temps un besoin en fonds de roulement, couvert en partie (l'établissement financier intervenant en financement exigeant aussi l'engagement de « fonds propres ») par la mise en place de crédits bancaires d'accompagnement adossés aux opérations. Dans un second temps, la vente du programme immobilier et l'encaissement progressif des appels de fonds permettent le remboursement du crédit-promoteur (par imputation directe du produit des ventes) puis génèrent une ressource de trésorerie disponible pour CBo Territoria.

Covenants financiers sur emprunts

Les contrats d'emprunts moyen/long terme comportant des covenants financiers susceptibles de générer une exigibilité anticipée représentent moins de 20 % de l'encours total des dettes financières. Deux covenants doivent être respectés :

- Le « Ratio de dette nette sur l'actif immobilier » (Loan To Value : LTV) désigne le rapport entre :
 - > l'endettement net consolidé (= Dette financière brute - Actifs financiers - Trésorerie et équivalents de trésorerie)
 - > et la valeur des actifs immobiliers (= Immeubles de Placement + Immeubles de Placement en cours + Stocks et en-cours)
- Le « Ratio de couverture des frais financiers » (Interest Cover Ratio : ICR) désigne le rapport entre l'EBITDA de l'activité foncière et les frais financiers nets. L'EBITDA, pour une Foncière, correspond au montant des loyers nets des charges immobilières directes.

Ces deux covenants ont été respectés durant l'exercice 2015.

Gestion du risque de liquidité

Le risque de liquidité est géré globalement, avec une couverture du risque notamment assurée par :

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

Le Groupe bénéficie par ailleurs de sa structure financière globale, de la détention des terrains d'assiette de ses opérations et de façon générale des terrains qu'il détient, également source potentielle de trésorerie avec une possibilité de cession en tant que simples terrains à bâtir. CBo Territoria dispose de plus d'une capacité à gérer le rythme de son développement et à arbitrer entre ses programmes.

Le Groupe estime ainsi qu'il ne supporte pas de risque de liquidité particulier et qu'il dispose d'une capacité suffisante de trésorerie pour honorer ses engagements.

RISQUES DE MARCHÉ

Risque de taux

Une part de la dette financière totale est contractée à taux variable, dans l'objectif de bénéficier en partie des taux court terme et de permettre des opérations de structuration à réaliser au moment choisi (en saisissant d'éventuelles opportunités offertes par les marchés financiers), ainsi que d'exposer une partie de la dette à l'inflation en cohérence avec un actif locatif générant des revenus en partie liée à celle-ci.

Pour limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur le résultat et le cash-flow d'une part, et dans le cadre d'une politique globale de gestion de l'exposition aux taux d'intérêt d'autre part, le Groupe utilise des produits dérivés simples (swap et cap) pour couvrir une partie de cette dette à taux variable. Il est précisé que le Groupe ne réalise pas d'opérations de marché dans un autre but que celui de la couverture du risque de taux.

Dans ce cadre, une variation à la hausse des taux court terme sur les marchés financiers de 1 % aurait un impact théorique défavorable proche de 0,5 M€ (après prise en compte des couvertures de taux mises en place, avant impôts) sur le résultat financier annuel du Groupe. Il est précisé que l'incidence annuelle réelle serait amoindrie compte tenu de l'activation des frais financiers liés aux opérations immobilières en cours de développement.

Risque de change

Le Groupe n'intervient qu'en zone Euro et n'est exposé à aucun risque de change dans le cadre de son activité. Les produits et les charges sont exclusivement exprimés en euros.

Risque actions

La Société ne détient pas de portefeuille d'actions en dehors de ses participations. Les excédents de trésorerie sont placés uniquement en SICAV monétaires et en CDN (Certificats de Dépôt Négociables) et DAT (Dépôts à Terme). Par ailleurs, le Groupe a acquis 234 566 titres au cours de l'exercice.

Le Groupe est faiblement exposé au risque actions.

De façon générale, la gestion des risques globaux est assurée à la fois dans le cadre de la gouvernance mise en place au niveau du Conseil d'Administration et par les dispositions mises en œuvre au niveau du management opérationnel et financier de l'Entreprise.

6. ACTIONNARIAT ET BOURSE

6.1 - ÉVOLUTION DU CAPITAL

Capital social CBo Territoria SA	Au 31/12/2014	Mouvements 2015	Au 31/12/2015
Nombre d'actions	32 181 005	279 922	32 460 927
Montant nominal, en €	42 478 927	369 497	42 848 424

L'augmentation de capital social constatée en 2015 porte sur 279 922 actions nouvelles provient de levées d'option de souscription par les salariés (369 497 € en valeur nominale).

Le capital social au 31 décembre 2015 est composé de 32 460 927 actions, d'une valeur nominale de 1,32 €. Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions ; elles sont toutes émises et entièrement libérées.

6.2 - DÉTENTION DU CAPITAL

	Nombre d'action détenues au 31/12/2014		Nombre d'action détenues au 31/12/2015	
		En %		En %
Hendigo ⁽¹⁾	6 024 711	18,72 %	6 024 711	18,56 %
Management CBo Territoria	1 814 170	5,64 %	1 726 649	5,32 %
Public	24 342 124	75,64 %	24 709 567	76,12 %
Total	32 181 005	100,00 %	32 460 927	100,00 %

⁽¹⁾ Hendigo est l'actionnaire de référence.

À la connaissance de la Société, aucune autre personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, n'est identifiée comme détenant directement ou indirectement des actions CBo Territoria représentant plus de 5 % du capital ou des droits de vote au 31 décembre 2014 ; et aucun autre franchissement de seuil (5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 33,33 %, 50 %, 66 %, 90 %, 95 %) n'a été déclaré au cours de l'exercice 2015, que celui d'Hendigo qui est l'actionnaire de référence.

La société Hendigo, est une holding belge. Elle a pour objet :

- toutes activités et opérations d'une société d'investissement et de holding dans tous secteurs économiques ;
- la prise de participation directe ou indirecte dans toutes sociétés ou entreprises commerciales, industrielles, financières, mobilières et immobilières et le contrôle de leur gestion ou la participation à celle-ci par la prise de tous mandats au sein desdites sociétés ou entreprises ;
- toutes opérations financières et toutes opérations sur valeurs mobilières, autres que celles stipulées par la loi du 6 avril 1995 (adoptée en Belgique) relative au statut et au contrôle des entreprises d'investissement et les arrêtés d'exécution pris sur base de cette législation, ou toute autre loi ultérieurement et/ou arrêtés d'exécution qui viendraient à remplacer ou à modifier cette loi ou ces arrêtés d'exécution ;
- la fourniture de conseils dans le cadre des activités décrites dans le présent objet social et dans les domaines exercés par les entités dans lesquelles la Société aura des participations.

La Société peut accomplir toutes opérations généralement quelconques, commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, ayant un rapport direct ou indirect avec son objet social ou de nature à en favoriser la réalisation et le développement.

La Société a également pour objet le contrôle de la gestion ou la participation à la gestion de toute société ou entreprise, le cas échéant, par la prise de mandat au sein desdites entreprises. Elle peut exercer le mandat de liquidateur de toute autre société, association, groupement, entreprise ou organisme.

La Société peut se porter caution tant pour ses propres engagements que pour les engagements de tiers, entre autres en donnant ses biens en hypothèque ou en gage, y compris son fonds de commerce.

Les dirigeants de la société Hendigo sont :

- La société anonyme TOLEFI, ayant son siège social à Uccle (1180 Bruxelles), est représentée par son administrateur-délégué, Monsieur Serge Robert Goblet, domicilié à 1640 Rhode-Saint-Genèse, avenue du Golf 48.
- La société anonyme BELGENEXT, ayant son siège social à Schaerbeek (1030 Bruxelles), boulevard Auguste Reyers 207 B, est représentée par un administrateur-délégué, Monsieur Jean-Marc Louis Heynderickx, domicilié à 1380 Lasne, chemin de la Chapelle Robert 21.
- Monsieur Philippe Jean-Louis Diricq, né à Uccle le 8 mars 1959, domicilié à 1410 Waterloo, avenue des Nations Unies 48.

AUTOCONTRÔLE ET OPÉRATIONS SUR ACTIONS PROPRES

L'Assemblée Générale du 5 juin 2015 a autorisé le Conseil d'Administration à procéder au rachat de ses propres actions dans la limite de 5 % du capital, pour un prix maximum de 4,50 € par action.

Cette autorisation a été mise en œuvre au cours de l'exercice 2015.

La Société CBo Territoria SA détient 783 082 titres au 31 décembre 2015. Il est précisé qu'au cours de l'exercice 2015, CBo Territoria SA a acheté 466 262 titres.

ACTIONNARIAT DES SALARIÉS

Le management de CBo Territoria détient 5,32 % des actions de la Société.

6.3 CAPITAL AUTORISÉ NON ÉMIS

Les délégations et autorisations en matière d'augmentation de capital en cours de validité sont les suivantes :

Nature de la délégation/autorisation	Date de l'AG	Durée/date d'expiration de la délégation/autorisation	Montant autorisé	Utilisations au cours des exercices précédents	Utilisations au cours de l'exercice clos le 31/12/2015	Montant résiduel au 31/12/2015
Augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	4 juin 2014 (8 ^{ème} résolution)	26 mois (3 août 2016)	10 000 000 €	Néant	Néant	10 000 000 €
Émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance avec maintien du droit préférentiel de souscription	4 juin 2014 (9 ^{ème} résolution)	26 mois (3 août 2016)	12 500 000 € (soit 9 469 696 actions) * 30 000 000 € (montant nominal maximal des titres de créance)	Néant	Néant	12 500 000 € * (montant nominal maximal de l'augmentation de capital) * 30 000 000 € (montant nominal maximal des titres de créance)
Émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public	4 juin 2014 (10 ^{ème} résolution)	26 mois (3 août 2016)	12 500 000 € (montant nominal maximal de l'augmentation de capital) (soit 9 469 696 actions) * 30 000 000 € (montant nominal maximal des titres de créance)	Néant	Néant	12 500 000 € (montant nominal maximal de l'augmentation de capital) * 30 000 000 € (montant nominal maximal des titres de créance)
Augmentation du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	5 juin 2015 (11 ^{ème} résolution)	26 mois (4 août 2017)	Limite de 10 % du capital social en date de l'AG (soit 4 284 842,40€)	Néant	Néant	4 284 842,40 €
Émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre visée au II de l'article L411-2 du Code monétaire et financier	4 juin 2014 (11 ^{ème} résolution)	26 mois (3 août 2016)	12 500 000 € (montant nominal maximal de l'augmentation de capital) * (soit 9 469 696 actions) * 30 000 000 € (montant nominal maximal des titres de créance)	Néant	Néant	12 500 000 € (montant nominal maximal de l'augmentation de capital) * 30 000 000 € (montant nominal maximal des titres de créance)
Émission d'actions ou de valeurs mobilières avec suppression de droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un Plan d'Épargne d'Entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du code du travail	5 juin 2015 (14 ^{ème} résolution)	26 mois (4 août 2017)	3 % du capital au jour de l'Assemblée Générale du 5 juin 2015 (soit 965 430 actions)	Néant	Néant	965 430 actions
Attribution d'options de souscription et/ou d'achat d'actions aux membres du personnel salarié (et/ou certains mandataires sociaux)	5 juin 2015 (12 ^{ème} résolution)	38 mois (4 août 2018)	3 % du capital social au jour de l'Assemblée Générale du 5 juin 2015	Néant	Néant	3 % du capital social (soit 965 430 actions sur la base du capital au jour de l'AG)
Attribution d'actions gratuites aux membres du personnel salarié et aux mandataires sociaux de la Société	5 juin 2015 (13 ^{ème} résolution)	38 mois (4 août 2018)	1 % du capital social au jour de l'Assemblée Générale du 5 juin 2015 (soit 321 810 actions)	Néant	Néant	321 810 actions

* Limite globale des autorisations : L'Assemblée Générale du 4 juin 2014 (14^{ème} résolution) a fixé le nombre maximum d'actions pouvant être émises dans le cadre de ces délégations à 15 909 090 actions (soit 21 000 000 €).

6.4 - COTATION ET COURS DE BOURSE

CBo Territoria a été introduite sur le marché Alternext de la Bourse de Paris en mai 2005.

En date du 19 décembre 2011, les actions CBo Territoria ont été transférées sur le marché Euronext (compartiment C) de la Bourse de Paris, marché de cotation de l'action au cours de l'année 2012.

À l'occasion de ce transfert, un prospectus a été établi et mis à la disposition du public ; conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1-I du Code monétaire et financier, un visa a été attribué par l'Autorité des Marchés Financiers (visa n°11-0580 en date du 15 décembre 2011).

L'objectif de ce transfert, à l'initiative de la Société, est de permettre :

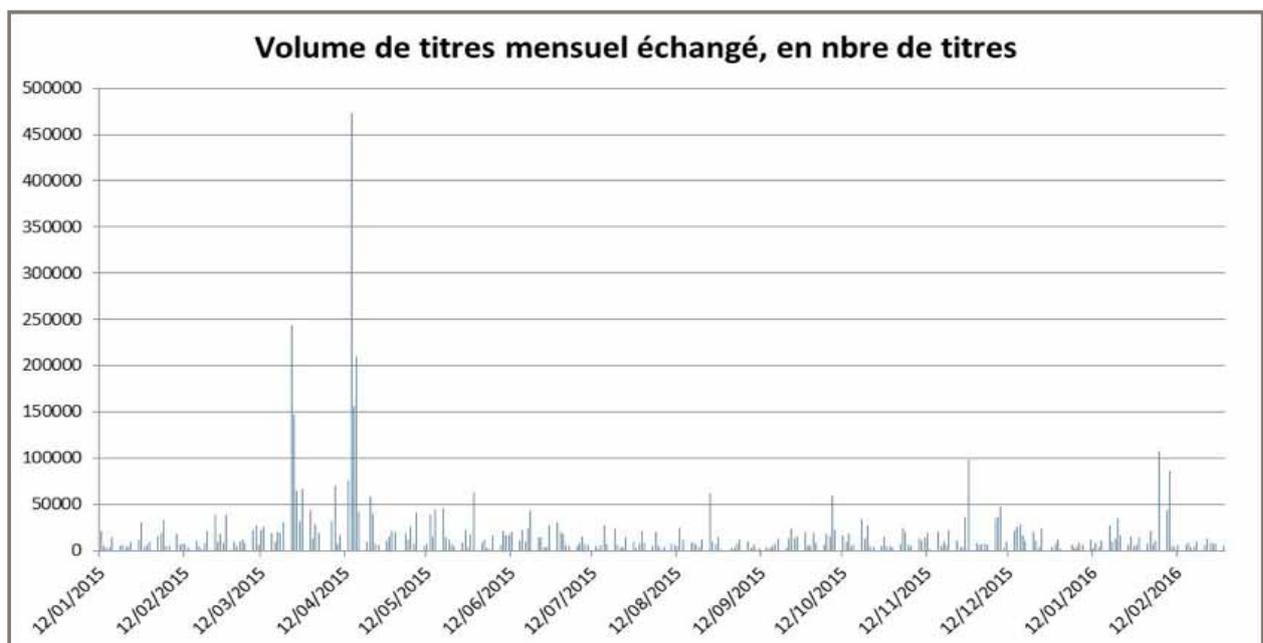
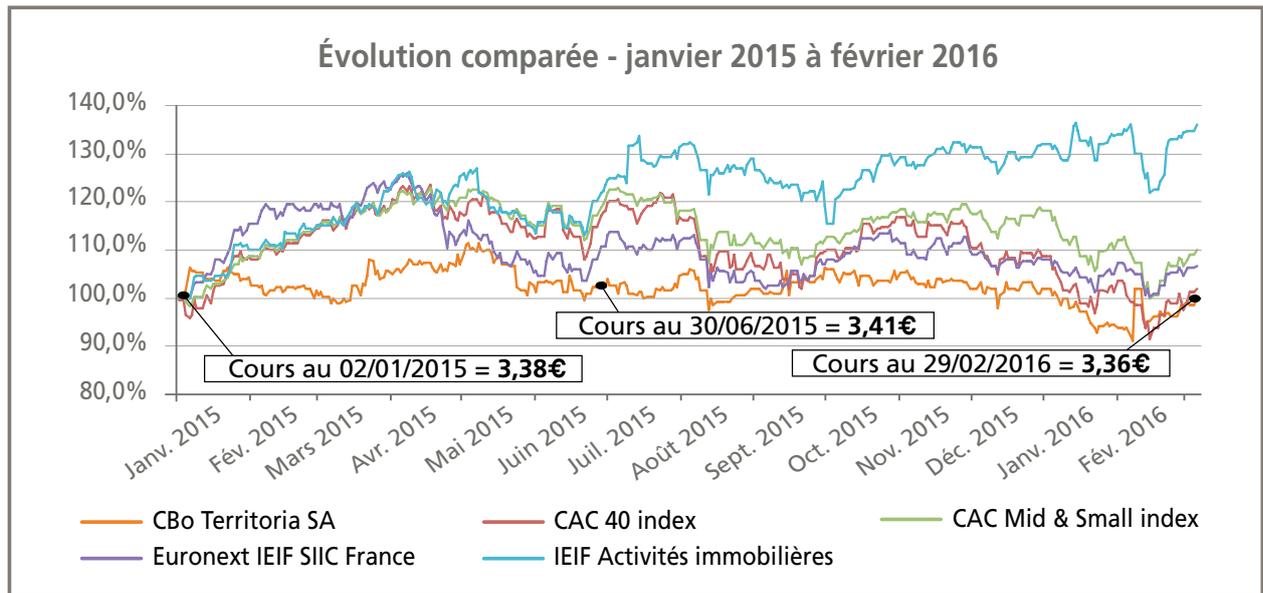
- d'accroître la visibilité de CBo Territoria au sein de ses comparables boursiers (Fon-cières et promoteurs immobiliers) ;
- de renforcer la liquidité du titre en élargissant le public d'investisseurs.

Le code ISIN des actions CBo Territoria existant (FR0010193979) est resté inchangé ; le code mnémonique de l'action est désormais « CBOT » (précédemment « ALCBO »).

En moyenne mensuelle depuis 2012, le cours de l'action CBo Territoria s'est établi comme suit :

Cours mensuel moyen (de clôture, en € par action)	2012	2013	2014	2015	2016
Janvier	2,68	3,02	3,31	3,50	3,27
Février	2,82	3,14	3,33	3,42	3,26
Mars	2,83	3,10	3,48	3,44	/
Avril	2,87	3,04	3,63	3,58	/
Mai	2,68	2,92	3,58	3,66	/
Juin	2,59	2,81	3,60	3,51	/
Juillet	2,60	2,82	3,56	3,43	/
Août	2,58	2,94	3,62	3,42	/
Septembre	2,74	3,02	3,62	3,42	/
Octobre	3,03	3,15	3,37	3,51	/
Novembre	3,07	3,22	3,33	3,49	/
Décembre	3,01	3,12	3,33	3,43	/

Comparée aux indices de marché et sectoriels, l'évolution du cours de Bourse sur la période de janvier 2015 à février 2016, se présente ainsi :



7. INFORMATIONS SUR LES DIRIGEANTS

7.1 - MODALITÉS D'EXERCICE DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

Selon les statuts de la Société CBo Territoria SA, la Direction Générale est assumée soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique choisie parmi les membres du Conseil d'Administration ou en dehors d'eux, le Conseil d'Administration choisissant entre les deux modalités d'exercice de la Direction Générale.

Par délibération du 27 août 2009, le Conseil d'Administration a opté pour le cumul des fonctions de Président du Conseil et de Directeur Général et a nommé M. Éric Wuillai, administrateur et Président du Conseil.

7.2 - INFORMATIONS SUR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration est formé de neuf membres.

Les mandats détenus par les administrateurs de CBo Territoria SA au cours de l'exercice 2015 sont présentés ci-dessous.

Éric WUILLAI (Président du Conseil d'Administration)

Premier mandat : CA du 27 août 2009 (ratification par l'AG du 3 juin 2010)

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2016, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Président	Bassin Bleu Country Club SAS CBo Gestion Immobilière SAS CBo Property SAS SANERA SA
Président-directeur général	CBo Territoria SA
Gérant	Clairefontaine SCI SCI ELMATA Mahore SARL

Isabelle AH-SING (Administrateur)

Premier mandat : AGM du 6 juin 2012

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2021, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Directrice Générale Déléguée	Banque de La Réunion
------------------------------	----------------------

Martine BRAC DE LA PERRIÈRE (Administrateur)

Premier mandat : CA du 12 août 2005 (ratification par l'AG du 28 juin 2006)

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2016, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Membre du Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance

Gérant	SCI Avril
Administrateur	Groupe GM

Harold CAZAL (Administrateur)

Premier mandat : AG du 12 juin 2009

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2021, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Membre du Comité d'Audit

Président	Terra Nova SAS
Gérant	Foncière de la Plaine SARL SFP Aménagement SARL
Administrateur	Optic Développement SAS SIDR SA Sodegis SA

Guy DUPONT (Administrateur)
Premier mandat : AG du 4 juin 2004
Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2016, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé
Président du Comité d'Audit

Président	GVS SAS Aqua Service Réunion SAS SCI Orion Stana EURL
Gérant	SARL Log one Log Sud EURL INK-OI
Administrateur	Quali-Sane EURL Groupe Caillé SA Sapmer SA ART SA Agence Française de Développement

Jérôme GOBLET (Administrateur)
Premier mandat : AG du 5 juin 2013
Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2019, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Directeur général	Tolefi Promotions SAS Tolefi France SA
Gérant	Cartesiana SPRL (Belgique)
Administrateur	Tolefi France S

Guillemette GUILBAUD (Administrateur)
Premier mandat : AG du 3 juin 2010
Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2016, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé
Membre du Comité d'Audit
Membre du Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance

Associée gérante	Sigée Holding SARL
Gérante	Sigée Finance SARL
Gérante	SCI du domaine de la Garenne

HENDIGO (Administrateur)
Représentée par Philippe DIRICQ
Premier mandat : AG du 4 juin 2014
Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2020, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé
Mandat d'Hendigo Néant
Mandats du représentant permanent :

Dirigeant	Cairn S.P.R.L.
Administrateur	Alphorion SA Hendigo SA

Jérôme ISAUTIER (Administrateur)
Premier mandat : AG du 12 juin 2009
Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2021, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé
Président du Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance

Directeur Général	Etablissements Isautier SA
Gérant	Distillerie Isautier EURL Immobilière d'Estretefonds SARL SOREC SCI Foncière de Terre Rouge SCI Enersud SCI Les Vitrines du Sud SCI
Administrateur	Etablissements Isautier SA Sodico SA Siacom SAS Rhums Réunion GIE

La résolution n°8 de l'Assemblée Générale du 5 juin 2015 a ratifié la nomination de Jean-Marc HEYNDERICKX en qualité de **censeur**.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2020, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

7.3 - RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS ET MANDATAIRES SOCIAUX

Rémunérations perçues par les mandataires sociaux dirigeants

Le tableau suivant présente la synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées aux dirigeants au cours des exercices clos les 31 décembre 2014 et 2015.

Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées aux mandataires sociaux dirigeants (en euros)	2014	2015
Éric WUILLAI, Président-directeur général		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	423 640	380 000
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	0	0
Total	423 640	380 000

Le tableau ci-après présente la ventilation de la rémunération fixe, variable et des autres éléments de rémunération de M. Wuillai, Président-directeur général.

(en euros)	2014		2015	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Éric WUILLAI, Président-directeur général				
Rémunération fixe ⁽¹⁾	192 000	192 000	192 000	192 000
Rémunération variable ⁽¹⁾⁽²⁾	180 000	180 000	161 000	161 000
Rémunération exceptionnelle	/	/	/	/
Jetons de présence	3 000	3 000	4 000	4 000
Avantages en nature ⁽³⁾	48 640	48 640	26 817	26 817
Total	423 640	423 640	383 817	383 817

⁽¹⁾ Montant brut avant impôts.

⁽²⁾ La rémunération variable est calculée sur la base de critères quantitatifs et qualitatifs. Les critères quantitatifs sont des objectifs de résultat des activités et de chiffre d'affaires provenant de la promotion immobilière. Le niveau de réalisation attendu des critères quantitatifs ainsi que les critères qualitatifs ne sont pas rendus publics pour des raisons de confidentialité. Le montant définitif de la rémunération variable due au titre de l'exercice N est déterminé par le Conseil d'Administration en début d'année N+1, généralement lors de la séance arrêtant les comptes annuels.

⁽³⁾ M. Éric Wuillai a bénéficié de l'avantage en nature suivant : véhicule de fonction, aller-retour annuel Réunion/Métropole famille et contrat GSC (assurance chômage dirigeant).

Jetons de présence et autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

Mandataires sociaux non dirigeants (en euros)	Montants versés au titre de l'exercice 2014		Montants versés au titre de l'exercice 2015	
Martine BRAC DE LA PERRIÈRE				
Jetons de présence	4 250		3 500	
Autres rémunérations	/		1 000	
Harold CAZAL				
Jetons de présence	5 500		4 500	
Autres rémunérations	/		1 000	
Guy DUPONT				
Jetons de présence	6 250		5 000	
Autres rémunérations	/		1 000	
Guillemette GUILBAUD				
Jetons de présence	5 750		5 500	
Autres rémunérations	/		1 000	
Jérôme ISAUTIER				
Jetons de présence	3 750		4 000	
Autres rémunérations	/		1 000	
Marc SANCHEZ				
Jetons de présence	4 750		/	
Autres rémunérations	/		/	
Isabelle AH-SING				
Jetons de présence	5 250		4 000	
Autres rémunérations	/		1 000	
Jérôme GOBLET				
Jetons de présence	6 000		5 500	
Autres rémunérations	/		1 000	
HENDIGO, représenté par Philippe DIRICQ (début de mandat 05/06/2014)				
Jetons de présence	2 750		3 000	
Autres rémunérations	/		1 000	
Total	44 250		43 000	

Les jetons de présence sont répartis entre les administrateurs en tenant compte de leur participation effective aux séances du Conseil d'Administration et à celles des Comités spécialisés dont ils sont membres.

Il est rappelé que l'Assemblée Générale du 4 juin 2014 a décidé d'attribuer une enveloppe de jetons de présence d'un montant maximal de 55 000 € aux membres du Conseil d'Administration.

Le montant total des jetons de présence effectivement versés en 2015 aux membres du Conseil d'Administration (intégrant ceux versés au Président-directeur général) s'est élevé à 47 K€.

Accords particuliers en cas de cessation de fonction de dirigeants

Dirigeants Mandataires sociaux	Contrat de travail ⁽¹⁾		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions ⁽¹⁾		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Éric WUILLAI, Président-directeur général								
Date de début de mandat : 27 août 2009	X			X		X		X
Date de fin de mandat : AG 2016								

⁽¹⁾ Il est précisé que M. Wuillai bénéficie d'un contrat de travail suspendu qui prévoit une indemnité de rupture de deux ans de salaire brut en cas de licenciement, sauf licenciement pour faute grave ou lourde.

7.4 - OPÉRATIONS SUR TITRES RÉALISÉES PAR LES DIRIGEANTS ET MANDATAIRES SOCIAUX

Les dirigeants et mandataires n'ont pas opéré d'opérations sur titres au cours de l'exercice 2015.

8. INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES

LA RSE, UNE RESPONSABILITÉ AU CŒUR DE LA STRATÉGIE

En 2013, CBo Territoria a réalisé un important travail de formalisation de sa stratégie de développement, pour y intégrer visiblement les notions et principes du développement durable qui fondent son action. Pour être cohérent et lisible, le Groupe, dans le cadre de ses obligations légales*, a choisi de structurer son rapport RSE selon cette stratégie qui place le développement durable au cœur des préoccupations de l'Entreprise.

En 2014, l'Entreprise s'est attachée au déploiement interne de cette stratégie et à la mise à disposition des collaborateurs d'outils méthodologiques. 2014 a également été une année de structuration de la Gouvernance RSE avec la mise en place d'un comité technique composé de collaborateurs de chaque direction et d'un comité de pilotage composé des membres du comité technique et des membres du comité de direction. 2015 a vu se poursuivre cette dynamique et concrétiser certaines actions.

Ce rapport spécifique en matière de « Responsabilité Sociétale de l'Entreprise » traduit cette décision tout en respectant les contraintes réglementaires. Il est intégré au présent rapport de gestion.

Par ailleurs, une notice méthodologique explicitant le calcul des différents indicateurs est disponible sur demande.

8.1 - CITOYENNE DANS L'AMÉNAGEMENT DES QUARTIERS « À VIVRE » ET « À TRAVAILLER »

La Réunion est un territoire aux espaces constructibles contraints par l'insularité, les fortes pentes, les risques naturels et la nécessaire préservation des espaces naturels et agricoles. Mais les besoins en logement demeurent très importants, dans un contexte de forte croissance démographique.

Dans un cadre de rareté foncière, le patrimoine de CBo Territoria est particulièrement bien situé, au Nord, à l'Ouest et au Sud de l'île. Ces sites bien desservis par les axes structurants de l'île, font de ce patrimoine un atout majeur.

CBo Territoria possède, au 31 décembre 2015, environ 2 700 hectares de terrains non construits, classés en Immeubles de Placement dont environ 690 hectares d'espaces naturels et 1 900 hectares de terres agricoles, qui sont louées et exploitées.

DES FORMES URBAINES COMPACTES

CBo Territoria, premier aménageur et constructeur privé réunionnais, s'éloigne donc de la réponse traditionnelle de la maison individuelle.

L'Entreprise invente un modèle de compacité, conservant les qualités de l'habitat traditionnel réunionnais, sur l'ensemble des produits logements (social, accession à la propriété et investissement locatif) et en offrant des espaces de respiration (espaces verts et autres lieux publics).

Ce nouveau modèle urbain permet d'économiser la ressource foncière agricole et les espaces naturels et de limiter l'impact environnemental des quartiers (moins de réseaux, moins de mitage...), **tout en répondant aux objectifs de mixité fonctionnelle** portés par CBo Territoria.

Il engendre une réflexion sur de nouvelles formes urbaines et architecturales en milieu tropical, qui lui permettra, demain, d'exporter un savoir-faire au-delà de son territoire d'origine.

En 2015, CBo Territoria a travaillé à l'aménagement de 3 quartiers résidentiels - Cap Austral (Saint-Pierre), Beauséjour (Sainte-Marie) et Roche Café (Saint-Leu) - et de 3 quartiers d'affaires - Le Portail (Saint-Leu), La Mare (Sainte-Marie) et Savanna (Saint-Paul).

Beauséjour : densité nette⁽¹⁾ de 47 logements/ha (pour une obligation affichée dans le SAR⁽²⁾ de 30 dans cette ville relais de Sainte-Marie)

Cap Austral : densité nette de 31 logements/ha (pour une obligation SAR de 30 dans cette ville relais de Grand-Bois)

Mixité fonctionnelle (en programmation de surface plancher)

Beauséjour : 190 000 m² de logements, 8 000 m² de commerces, 53 000 m² d'équipements

Cap Austral : 63 715 m² de logements, 1 920 m² bureaux, 4 260 m² de commerces-services, 6 250 m² activités et 2 300 m² équipements

Marie Caze : 164 500 m² de logements, 1 800 m² d'activité, 23 000 m² d'équipements

Roche Café (réalisé) : 43 000 m² de logements et 4 400 m² d'équipements

* Conformément à l'article L. 225-102-1 du Code de commerce, modifié notamment par l'article 225 de la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (« Loi Grenelle 2 ») et l'article 12 de la Loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives (« Loi Warsmann 4 »), et selon le Décret du 24 avril 2012,

⁽¹⁾ La densité nette est le nombre de logements ramené à la surface de l'opération d'aménagement, hors voiries et espaces publics

⁽²⁾ SAR : Schéma d'Aménagement Régional

Par son activité de construction et de gestion de locaux économiques – bureaux, commerces, locaux artisanaux – au cœur des zones les plus urbanisées, l'Entreprise participe au développement équilibré du territoire et des quartiers.

La Mare (Sainte-Marie) et Savanna (Saint-Paul) ont vu la construction de plus de 26 000 m² d'immobilier tertiaire conservés en patrimoine auxquels s'ajoutent des bureaux, commerces, activité dans la zone d'activité du Portail (Saint-Leu) à vocation mixte pour un total plus de plus de 100 000 m².

UNE RÉPONSE LOGEMENT ADAPTÉE À CHACUN

Les quartiers résidentiels conçus par CBo Territoria affirment leur mixité sociale et intergénérationnelle, pour proposer à chacun, tout au long de sa vie, et à l'échelle du quartier, une « réponse » logement adaptée à son parcours résidentiel.

CBo Territoria s'est engagé dans un contrat cadre à l'un des principaux bailleurs sociaux de l'île - la SHLMR - pour réaliser des logements locatifs sociaux d'ici 2017. Sous réserve d'obtention par la SHLMR des financements, une centaine de logements sociaux pourraient être construits.

En respect avec la législation en vigueur, une large part des logements construits sont adaptés aux personnes à mobilité réduite. Ce sont autant de logements adaptés aux personnes âgées.

En 2013, sur la ville nouvelle de Beauséjour, CBo Territoria a contribué à l'installation de commerces éphémères en attendant la construction des locaux commerciaux. Les entreprises prenant à bail provisoire ces locaux sont prioritaires pour l'installation dans les locaux définitifs en pied d'immeubles du centre-ville. L'objectif est d'offrir dès le départ une offre de commerces et de services de proximité sans attendre les projets définitifs (2 à 3 ans).

Offrir une qualité de vie, c'est aussi concevoir des espaces publics confortables, adaptés à des usages multiples et sûrs, de jour comme de nuit.

CBo Territoria participe au club tourisme, qui regroupe les prestataires du tourisme réunionnais et contribue à développer, dans un premier temps, de petites offres sur des micro-régions : l'Entreprise joue un rôle de dynamiseur en portant une réflexion avec des micro-prestataires locaux.

L'Entreprise a déjà aménagé, autour du Golf du Bassin Bleu, des sentiers de randonnées pédestre et VTT dont un circuit vedette de 6 km qui offre des vues à la fois sur la route des Tamarins et ses spectaculaires ouvrages d'art, la savane environnante, les trois bassins d'eau ou encore le moulin kader, vestige d'une activité locale de tressage du choka local en corde.

En 2015, le Groupe a procédé à l'acquisition de la société d'exploitation du « Jardin d'Eden », un jardin botanique basé dans l'Ouest de l'Île, très fréquenté par les touristes désireux d'admirer de nombreuses espèces endémiques...

Elle veille à ce que le développement de l'offre bénéficie aux populations locales. À titre d'exemple, elle veille à une accessibilité du Golf du Bassin Bleu aux populations avoisinantes (accès gratuit pour les scolaires des établissements proches, tarifs préférentiels pour les jeunes et les riverains).

LA PRÉVENTION ET LA GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

La Réunion est un territoire sujet à d'importants risques naturels – cyclones, inondations, ... – qui pourraient être un obstacle à certains parti pris d'aménagement et de construction, de même que la prévention et la gestion de certaines pollutions et nuisances (bruits, odeurs, impacts visuels...).

CBo Territoria fait de ces contraintes un atout, en cherchant à dépasser les limites imposées, notamment par la réglementation en vigueur, et propose de nouvelles formes d'aménagement et de construction.

Ainsi, quand la réglementation le permet, les ouvrages de rétention d'eau pluviale regroupent plusieurs fonctions : rétention/infiltration, traitement paysager, accompagnement de promenades, espaces de jeux de plein air qui contribuent à la constitution d'un environnement sain et sécurisé.

Au 31 décembre 2015 et en 11 ans d'activité, plus de 105 000 m² d'immobilier professionnel livrés (environ 38 % de commerces, 44 % de bureaux et 18 % de locaux d'activité) auxquels s'ajoutent environ 18 000 m² en chantier

Au 31 décembre 2015, et en 11 ans d'activité, 2 285 logements livrés et 342 en cours de chantier ; parmi eux 891 logements sociaux (34 %) étaient livrés ou en cours de chantier

1 269 logements sur 2 285 logements livrés en 11 ans d'activité sont accessibles aux personnes à mobilité réduite et personnes âgées, soit 56 %

Plus de 10 hectares d'ouvrages techniques relatifs à la gestion des eaux pluviales ont également une autre fonction sur Beauséjour : pratique de golf, parc urbain, coulée verte...

La question des nuisances sonores fait l'objet d'un traitement particulier, dans un contexte tropical où les habitants vivent le plus souvent fenêtres ouvertes, complexifiant l'isolation phonique du bâti :

- À Cap Austral, réalisation d'un mur anti-bruit le long de la déviation alors que les seuils réglementaires n'étaient pas atteints ;
- À Marie Caze, étude de l'état acoustique existant pour évaluer la qualité sonore/acoustique de l'environnement (bruits de la route et des pompes réservoirs d'eau potable).

Par ailleurs, au travers du respect des normes en vigueur mais également via la recherche d'une bonne qualité environnementale dans les aménagements et constructions, CBo Territoria livre des environnements sains et sécurisés :

- Pas de risques liés à l'amiante ou aux revêtements au plomb, les immeubles étant récents ;
- Plus de risques de sols pollués, depuis le traitement des anciens sites industriels sucriers ;
- Pour lutter contre les risques d'infection et de légionellose, un contrôle bi-annuel des tours aëroréfrigérantes a été mis en place ; au fur et à mesure des renégociations de contrat, CBo Territoria exige par ailleurs une désinfection de tous les terminaux ;
- La Réunion étant classée zone contaminée aux termites et organismes xylophages, les bâtiments sont systématiquement traités.

CBo Territoria n'a pas constitué de provisions relatives aux risques en matière d'environnement en l'absence de litige existant.

L'ACCESSIBILITÉ ET L'ÉCO-MOBILITÉ POUR TOUS

Les Réunionnais se déplacent majoritairement en voiture, sur une île où l'offre en transports publics reste insuffisante (desserte et fréquence), où les dénivelés découragent l'usage quotidien du vélo et où la qualité souvent dégradée des trottoirs n'incite pas à la marche à pied.

CBo Territoria fait de l'éco-mobilité une signature de ses opérations d'aménagement, marquées par l'intégration des transports en commun et le développement des mobilités actives (vélo, marche à pied...). CBo Territoria travaille en amont avec les collectivités pour anticiper la bonne desserte en transports collectifs.

Tous les nouveaux quartiers permettent des déplacements piétons et vélos en accompagnement de voirie et en circuit spécifique pour diminuer la dépendance à la voiture et ainsi diminuer la consommation énergétique.

Sur la plupart des opérations de construction réalisées par CBo Territoria, les logements sont situés à moins de 500 m d'un arrêt de Bus.

En interne, CBo Territoria est doté d'une antenne de bureaux situés dans l'Ouest, qui permet aux salariés d'éviter de venir jusqu'à Saint-Denis lorsqu'ils travaillent dans l'Ouest. Par ailleurs, chaque cadre dispose d'un ordinateur portable et d'une liaison VPN qui lui permet de se connecter depuis chez lui au serveur de l'Entreprise, permettant ainsi de travailler à distance lorsque nécessaire (notamment lors des épisodes d'alerte cyclonique ou de « coma circulatoire » sur les routes de La Réunion).

Sur les quartiers Beauséjour à Sainte-Marie, Roche Café à Saint-Leu ou encore la Cocoteraie à Saint-Paul, 100 % des logements construits sont situés à moins de 500 mètres d'un arrêt de transport en commun

1/4 à 1/3 des voiries sont aménagées pour les déplacements doux à Beauséjour, Cap Austral ou Roche Café

DES PRODUITS IMMOBILIERS CONÇUS À PARTIR DE LA DIVERSITÉ ET DE L'ÉVOLUTIVITÉ DES BESOINS

Pour CBo Territoria, premier constructeur privé de l'île, l'enjeu est de **construire en répondant aux besoins actuels tout en anticipant des besoins émergents**, afin de proposer des locaux et logements toujours fonctionnels, agréables, et en adéquation avec la demande, très diverse.

L'entreprise livre ainsi une diversité de logements – collectifs et individuels, du T1 au T5 – **et de locaux économiques** – bureaux, commerces, locaux d'artisanat... – aux tailles très variées – de 30 m² à plus de 2 000 m² – **répondant, parfois avec des offres sur mesure, à la diversité des besoins.**

Les logements réalisés sont vendus sous trois formes : vente « debout » auprès d'investisseurs nationaux, vente « assise » auprès d'investisseurs locaux et de propriétaires occupants et vente « en bloc » auprès d'acteurs institutionnels.

Le Groupe réalise également des programmes résidentiels en logement intermédiaire qu'il conserve en patrimoine et loue en assurant leur gestion immobilière. Ces logements seront revendus entre la 7^{ème} et la 10^{ème} année prioritairement à leurs occupants ou à des investisseurs, généralement à un prix inférieur de 20 % en moyenne au prix du marché du neuf bénéficiant d'avantages fiscaux, créant de ce fait un marché de l'accession à la propriété pour les classes moyennes.

Le Groupe développe par ailleurs de nouveaux produits, comme ce programme inédit baptisé PILA, lancé avec le soutien de l'Agence Française de Développement (AFD), assimilable à de la location-accession en différé, destiné aux classes moyennes réunionnaises : CBo Territoria signe avec le locataire une promesse unilatérale de vente ; au bout de six ans, celui-ci a le choix entre deux options : continuer à louer le bien ou l'acquérir ; dans la deuxième hypothèse, le promoteur s'engage à rétrocéder jusqu'à 75 % de l'avantage fiscal au propriétaire.

Pour la réalisation de bureaux, l'objectif est de construire une offre adaptable à tous types d'entreprises (de la TPE à la PME).

8.2 - EFFICACE POUR GÉRER DURABLEMENT PATRIMOINE ET QUARTIERS

L'engagement de CBo Territoria dans le développement durable et dans le métier de foncière exige de faire de la gestion des biens un atout de leur durabilité. L'innovation dans ce domaine est une manière de se démarquer dans un marché concurrentiel.

DES BÂTIMENTS PERFORMANTS ET DES USAGERS ÉCO-RESPONSABLES

Sans obligation réglementaire, CBo Territoria souhaite suivre la consommation de son patrimoine tertiaire pour se donner des objectifs chiffrés et des seuils de consommation énergétiques à ne pas dépasser dans ses constructions. L'objectif est de concevoir des bâtiments toujours plus performants, adaptés aux besoins de la clientèle et anticipant les coûts croissants de l'énergie, et aussi de mettre à niveau le patrimoine existant.

Aujourd'hui, CBo Territoria **crée les conditions d'une boucle vertueuse de suivi des performances des bâtiments pour optimiser leur gestion avec les exploitants et les occupants**. Il s'agit de permettre aux utilisateurs de maîtriser leurs consommations par un travail de proximité et de pédagogie. Des contrats de location formalisant des engagements de maîtrise des consommations sont à l'étude : ainsi une trame d'annexe verte a été réalisée en 2015 et sera utilisée pour les futurs baux.

UNE GESTION À LONG-TERME

L'aménageur est un passeur, acteur transitoire de la ville puisqu'il rétrocède aux collectivités et aux concessionnaires (d'électricité, de gaz, d'eau...) mais aussi aux entreprises et aux propriétaires (bailleurs, copropriétaires), ce qu'il conçoit.

Il est donc indispensable, si CBo Territoria souhaite pérenniser sa démarche de développement durable au-delà de sa propre action, de les associer, très en amont, pour partager des objectifs communs et leur traduction opérationnelle et anticiper une gestion respectueuse des partis pris d'aménagement initiaux.

C'est pourquoi, par exemple, dans une double optique d'économie d'énergie et de justesse des charges, CBo Territoria cherche à optimiser la climatisation sur son patrimoine en gestion : à titre d'illustration, sur les quartiers d'affaires Savanna et La Mare, CBo Territoria a engagé un prestataire, Imageen, pour expertiser la gestion de la climatisation, notamment via des campagnes de mesure en phase d'utilisation sur une partie de son patrimoine : le bureau d'étude propose en conclusion des recommandations sous forme de fiche actions (sensibilisation de l'usage, arrêt des groupes pendant les périodes de sous-utilisation...).

Dans le cadre des **espaces verts**, CBo Territoria **privilégie des espèces locales**, bien adaptées au climat, faciles à entretenir, pour ne pas alourdir les coûts d'entretien et permettant à terme une gestion différenciée des espaces par les collectivités, bailleurs et co-propriétaires.

8.3 - ENGAGÉE POUR FAVORISER LA BIODIVERSITÉ ET ÉCONOMISER LES RESSOURCES

La zone Madagascar-Mascareignes a été identifiée comme l'un des 25 points chauds mondial de la biodiversité. Ils caractérisent des zones géographiques contenant au moins 1 500 espèces endémiques – espèces qui n'existent nulle part ailleurs - et qui ont déjà perdu au moins 70 % des espèces présentes dans leur état originel. La conservation voir la restauration de la biodiversité réunionnaise est donc un enjeu d'importance planétaire.

L'ENVIRONNEMENT NATUREL COMME CADRE DE PROJET

CBo Territoria **fait de la géographie du site, des paysages et de la trame végétale existante sur le site et dans son environnement naturel, la base de la conception de ses aménagements**. Il s'agit de (re)constituer les **continuités** indispensables aux **écosystèmes** (circulation de la faune notamment). Cette **« trame verte »** passe par les mails, les jardins, les cœurs d'îlots végétalisés, les pieds d'immeubles ou les toitures plantés... Les aménagements paysagers traités sous forme de **coulées vertes** dans les opérations d'aménagement jouent un rôle de corridor écologique, favorisant soit le maintien de la biodiversité soit son développement. Quand la réglementation le permet, des espaces de pleine terre sont préservés en cœur d'îlot pour permettre le développement de végétaux de haute tige.

CBo Territoria a signé en 2013 un **contrat cadre de coordination environnementale** qui s'applique désormais sur toutes ses opérations d'aménagement et de construction : il comprend notamment un diagnostic initial du terrain, dont un **repérage de la faune et de la flore à protéger** par des experts naturalistes.

Pour assurer à long terme la pérennité de ces espaces, **CBo Territoria se fixe comme objectif de privilégier la plantation d'espèces endémiques et indigènes en s'appuyant sur les préconisations du paysagiste** : bien adaptées au climat, faciles à entretenir, elles n'alourdissent pas les coûts d'entretien et permettent à terme une gestion différenciée des espaces par les collectivités, bailleurs et copropriétaires (limitation des engrais, pesticides, apports d'eau...).

Par ailleurs, à La Réunion, **retenir les eaux pluviales et favoriser leur infiltration à la parcelle** est indispensable, pour éviter qu'elles n'engorgent les réseaux ou provoquent des inondations.

CBo Territoria fait de la **gestion naturelle des eaux pluviales** et des milieux humides une signature de ses aménagements, ce qui se traduit par de **grandes surfaces d'espaces verts**.

Par exemple, la conception des équipements hydrauliques permet de rejeter 90 % des volumes d'eau pluviales rejetés de la zone à l'état naturel à Marie Caze.

Dans le quartier de Beauséjour, une large surface reste perméable (coulée verte, practice de golf, etc.) et sous la partie centrale, la plus imperméable, se trouve une cuve de récupération des eaux de pluie, qui sont rejetées progressivement dans la coulée verte. Voir Le Défi de Beauséjour par Dominique Gauzin-Müller, chez Eyrolles, disponible auprès de CBo Territoria.

LES VOIRIES ET RÉSEAUX SUPPORTS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

La trame viaire et la conception des réseaux sont à la base d'un aménagement dit durable. C'est pourquoi CBo Territoria veille à ce que les voiries et réseaux relient le quartier à son environnement, en termes de déplacements – voiture, transports en commun, liaisons douces – d'adduction d'eau, de fourniture d'énergie sans compromettre les continuités écologiques.

Zéro produit phytosanitaire ou pesticide dans la gestion des parties communes du patrimoine immobilier de CBo Territoria

Taux de plantes indigènes et endémiques dans les plantations :
Beauséjour : 76 %
Roche Café : 90 %
Cap Austral : 90 %

25 m² d'espaces verts / habitant à Roche Café, 22,5 à Beauséjour et environ 7 m² à Cap Austral

Alors que la **consommation en eau** est très importante à La Réunion (environ 260 m³/habitant/an pour 55 m³ en France hexagonale), l'économiser est un enjeu pour l'environnement. La potabilisation de l'eau est coûteuse (en énergie, financièrement) et son traitement une fois usée, nécessite réseaux et stations d'assainissement, énergivores et productrices de déchets.

Pour CBo Territoria, dans son métier d'aménageur et de constructeur, l'eau constitue un axe prioritaire d'engagement, par des bâtiments économes en eau pour les familles et par des aménagements qui apportent des réseaux de qualité : il s'agit pour CBo Territoria de réduire l'impact environnemental de ses quartiers et de remplir sa vocation sociale en limitant les charges.

L'information relative à la consommation d'eau n'est pas disponible à ce jour à l'échelle consolidée de l'ensemble du patrimoine de CBo Territoria : l'Entreprise finalise l'installation de compteurs pour suivre et analyser ultérieurement ces consommations d'eau et agir en cas d'anomalie repérée.

Pour **l'entretien de ses espaces verts**, CBo Territoria cherche progressivement à **recentrer l'arrosage** là où il est vraiment nécessaire (plantes en croissance, plantes les plus exigeantes en eau) en plus d'un réglage optimisé des systèmes d'arrosage automatique. Le monitoring sur les consommations d'eau, initié en 2015 et qui sera poursuivi en 2016, couvre notamment les consommations liées à l'arrosage.

Sur le Golf du Bassin Bleu, la mise en place d'un logiciel de gestion de l'eau, de nouveaux systèmes d'arrosage et le changement des semences ont permis d'importantes économies d'eau. Depuis, le travail continu sur le réseau, qui devient plus fiable, permet une maîtrise toujours plus forte de la consommation.

Chaque fois que possible, CBo Territoria recourt à de l'eau non potable pour l'arrosage des espaces verts.

Au niveau de son siège social, CBo Territoria a équipé l'ensemble des sanitaires d'économiseurs d'eau.

Enfin, l'Entreprise s'engage à fournir des quartiers et des constructions raccordables à la fibre optique : elle a signé **en 2013 un contrat cadre avec l'entreprise locale ZEOP** pour un déploiement durable du très haut débit via la fibre optique sur les opérations d'immobilier professionnel et résidentiel du Groupe, en cours et à venir.

DES CHANTIERS PROPRES ET LA VALORISATION DES DÉCHETS

Les forts dénivelés des terrains engendrent des déblais difficiles à gérer (quantités importantes et insuffisance des centres d'enfouissement). Pour CBo Territoria, il s'agit d'un véritable enjeu environnemental local. L'Entreprise veille à les utiliser comme matière première quand cela est possible et pertinent (remblais sur place ou pour d'autres chantiers) et à assurer une traçabilité des déblais qui pourraient devenir des déchets inertes. Il s'agit de concourir à l'objectif du schéma départemental des carrières, de valorisation des produits ou matériaux (et/ou déchets) générés par l'activité du BTP de l'île de La Réunion.

D'autre part la phase de **chantier exige une vigilance particulière** et un partenariat avec les entreprises. Il s'agit de limiter les impacts environnementaux des chantiers : pollutions du sol, des eaux et de l'air, nuisances sonores, gestion des déchets, sécurité liée au trafic des engins, impacts sur la flore et la faune existante.

100 % des bâtiments livrés en 2015 sont équipés de dispositifs d'économie d'eau (réducteur de pression, mitigeurs et chasses d'eau double flux)

3 000 m³/ha : consommation d'eau du Golf de Bassin Bleu pour les surfaces irriguées contre environ 5 000 m³ en moyenne pour les régions métropolitaines les plus chaudes

À Beauséjour, l'eau utilisée pour l'arrosage des espaces verts est issue d'un forage agricole, à Roche Café et Cap Austral du réseau d'eau brute SAPHIR⁽³⁾ et à Marie Caze de l'eau brute du réseau d'irrigation ILO⁽⁴⁾

En 2015, 100 % des chantiers d'aménagement et de construction de CBo Territoria ont fait l'objet d'une coordination environnementale et d'une charte chantier propre

⁽³⁾ Société d'Aménagement de Périmètres Hydroagricoles de l'île de La Réunion

⁽⁴⁾ Irrigation du Littoral Ouest

Pour cela, CBo Territoria s'est engagé dans **une démarche « chantier propre »**, dont l'objectif est de couvrir l'ensemble des chantiers pilotés par l'Entreprise. CBo Territoria a signé **un accord cadre de coordination environnementale**, qui doit en particulier veiller au respect de la charte chantier propre, par un accompagnement des entreprises, un contrôle des chantiers et la mise en place de pénalités financières en cas de non-respect de la charte.

Le coordonnateur environnemental a un rôle de contrôle mais aussi de pédagogie en direction des équipes de CBo Territoria, des maîtres d'ouvrages et des entreprises. Il intervient dès la phase DCE.

Par ailleurs, CBo Territoria expérimente parfois l'utilisation de matériaux recyclés ou bien encore la valorisation de certains types de déchets : à titre d'illustration, l'Entreprise a eu recours à Marie Caze à des copeaux de pneus usagés pour créer un bassin de rétention.

Enfin, la production de déchets ménagers et assimilés à La Réunion est importante (609 kg de déchets produits par habitant chaque année) et la plupart terminent en centre d'enfouissement alors qu'une faible part est valorisée. Le Département de La Réunion doit pourtant relever les objectifs imposés suites aux lois dites Grenelle.

Parce que le tri commence dans les bâtiments, CBo Territoria améliore les conditions de collecte et de tri (ex. : locaux poubelles dimensionnés pour le tri sélectif, agréables) et ainsi incite les Réunionnais à mieux et plus trier leurs déchets.

Par ailleurs, les entreprises peuvent produire des déchets particuliers (en termes de volumétrie, toxicité, etc.) : CBo Territoria anticipe donc les équipements indispensables à leur bonne gestion.

Les bureaux en blanc sont équipés d'espaces de tri dimensionnés en fonction de la politique de tri de la collectivité locale en charge de leur gestion, les locaux construits « sur demande » (ex. ces dernières années : hypermarché, concession automobile) sont dotés de locaux spécifiques dont la conception est programmée en concertation avec l'entreprise demandeuse.

Au niveau de son siège, CBo Territoria a mis en place plusieurs initiatives pour réduire la production de déchets (impression recto-verso), les réutiliser (don des ordinateurs obsolètes à Emmaüs) et les valoriser (recyclage des cartouches d'encre et tri des piles).

LE CHOIX DE MATÉRIAUX LOCAUX, À FAIBLE IMPACT ET FACILES D'ENTRETIEN

La Réunion est un petit territoire insulaire : si quelques matières premières peuvent être extraites localement (certaines essences de bois par exemple), les chantiers de construction exigent d'importantes importations de matériaux.

CBo Territoria, premier constructeur privé de l'Île de La Réunion, fait de **la question des matériaux un enjeu particulier**. Le Groupe est un acteur final de la filière industrie du BTP structurée à La Réunion en ayant recours aux matériaux les plus communément produits localement, notamment le béton prêt à l'emploi, le profilage des éléments de toiture, la menuiserie acier ou aluminium. La recherche de la conciliation de toutes ces exigences - origine locale dans la mesure du possible (tout en préservant l'écosystème), faible impact environnemental et sanitaire, facilités d'entretien et pérennité, est un objectif constant de l'Entreprise. Cet objectif passe notamment par des travaux de recherche, des tests sur de nouveaux matériaux... à l'image de la Case Beauséjour. Toutefois l'utilisation de tels matériaux reste aujourd'hui marginale.

Utilisation sur l'aménagement de Beauséjour de dalles de basalte pour les revêtements des sols extérieurs et de galets pour les bancs dans l'espace public, deux matériaux extraits à La Réunion.

En 2015 Biotope a réalisé 14 bilans sur 19 opérations en cours (pour 35 opérations signées depuis le début de l'accord cadre) :

Le suivi des chantiers révèle dans 39 % des cas de bonnes pratiques, 42 % des cas des écarts par rapport à ce qui était demandé voire dans 19 % des constats de non-conformité

Sur l'ensemble des opérations toutes contrôlées par le BET BIOTOPE, 45 % des déchets de chantier, soit 229t, ont été valorisés (7 opérations en cours d'exécution)

- 1 % de consommation de papier par salarié au siège entre 2014 et 2015 (-8 % entre 2012 et 2015)

1 filière locale de basalte régulièrement sollicitée et 1 filière bois de goyavier ponctuellement (sur 2 opérations Jardins du Portail et l'Octant)

8.4 - INNOVANTE DANS LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

La consommation réunionnaise d'énergie est encore fortement dépendante des importations d'énergie fossile, ressource en raréfaction, aux cours fluctuants et émettrice de gaz à effet de serre, largement responsables du changement climatique à l'œuvre. Ce dernier impactera nécessairement le patrimoine immobilier et les aménagements.

DES PRINCIPES BIOCLIMATIQUES ET LE RECOURS AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES POUR LUTTER CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Dans son offre résidentielle, CBo Territoria privilégie les constructions bioclimatiques (en tenant compte du vent, du soleil, de la végétation...), pour éviter les îlots de chaleur et favoriser une ventilation naturelle des espaces bâtis et extérieurs, permettant ainsi de possibles économies d'énergie et donc de charges, en réduisant notamment le recours à la climatisation et à l'éclairage artificiel.

L'Entreprise facilite le recours aux énergies renouvelables, chaque fois que possible, pour réduire l'empreinte carbone de ces opérations et contribuer aux objectifs régionaux d'autonomie énergétique de l'île dès 2030. Elle a devancé la réglementation thermique en la matière.

100 % des logements livrés en 2015 sont équipés de chauffe-eaux solaires qui couvrent 78 % des besoins en eau chaude sanitaire⁽⁵⁾ alors que la réglementation thermique locale n'impose que 50 %

En 2015, les logements construits par l'Entreprise ne comportent **pas de climatisation**.

Au niveau de son immobilier d'entreprise, en l'absence de réglementation thermique applicable localement pour ce type de bâtiment, l'Entreprise CBo Territoria s'appuie de façon volontaire sur le référentiel PERENE (PERformances ENergétiques des Bâtiments à La Réunion). L'Entreprise développe des études (études des ombres ou études thermiques) poussées pour évaluer le confort thermique et les charges de climatisation.

Elle a poursuivi en 2015 un travail avec l'ADEME, pour tester et adapter un cahier des charges performantiel - sur l'îlot 5 du quartier d'affaires de La Mare - et viser une consommation inférieure à 60 kWh/m² (avec un système de climatisation ne fonctionnant qu'une partie de l'année notamment) : ce partenariat lui permet de bénéficier des retours d'expérience de l'Ademe et en retour permet à cette dernière d'améliorer son cahier des charges.

En l'absence d'étiquette énergie locale, dès 2014, CBo Territoria a lancé une étude pour aboutir à une grille de performance énergétique sur l'immobilier tertiaire et ainsi pouvoir communiquer sur les niveaux de consommation et charges afférentes de son patrimoine. Elle équipe progressivement son patrimoine en systèmes de suivi.

Les quartiers d'affaires aménagés par CBo Territoria produisent de **l'électricité photovoltaïque**.

L'information relative à la consommation d'énergie n'est pas disponible à ce jour à l'échelle consolidée de l'ensemble du patrimoine de CBo Territoria. Cependant des données partielles ont été collectées en 2015 : un audit énergétique sur le patrimoine propre de CBo Territoria a été réalisé par le bureau d'étude Imageen. L'électricité étant la principale source d'énergie, une campagne de mesure permettant d'identifier les plus gros postes de consommation électrique des parties communes a été réalisée sur 4 bâtiments tertiaires et 3 bâtiments d'habitat (couvrant 96 % de la facture énergétique payée au nom propre de CBo Territoria en intégrant même l'ensemble des consommations du siège). Cet audit fait apparaître une consommation de l'ordre de 0,8 GWh pour 2014, en considérant une consommation identique en 2015 et en rajoutant celle du golf (0,3 GWh), elle contrôlée sur 2015, la consommation globale est de 1,1 GWh.

Des mesures d'économies générales graduées et spécifiques aux équipements ont été proposées.

⁽⁵⁾ Ratio donné sur la base d'une étude menée sur 3 opérations dans le quartier de la Cocoteriaie

Au niveau des éclairages extérieurs, CBo Territoria améliore progressivement l'efficacité énergétique du matériel installé et recourt aux énergies renouvelables.

À titre d'exemple, à Beauséjour, l'Entreprise a élaboré un plan lumière avec l'objectif de réduire la consommation de l'éclairage externe, en recourant notamment à des éclairages LED et à des candélabres avec variateurs intégrés permettant une diminution de l'intensité lumineuse aux heures creuses de la nuit.

Quartier d'affaires La Mare, le parking principal a été équipé de LED alimentées par des panneaux photovoltaïques dont l'énergie produite est stockée en batteries.

CBo Territoria a l'ambition de participer à la conception de « la ville de demain en milieu tropical ».

ZAC de Beauséjour, cette ambition se concrétise par plusieurs innovations :

- *une maison individuelle bioclimatique adaptée au climat tropical : la Case Démétée, rebaptisée Case Beauséjour (à vocation de démonstrateur),*
- *un système de « free cooling » nocturne dans le nouveau bâtiment de la CAF,*
- *ventilation naturelle contrôlée via des girouettes venturi dans certains logements.*

Quartier d'affaires La Mare, CBo Territoria adhère au projet du groupe SUEZ de « sea water air cooling », système de climatisation via le pompage d'eau froide en mer.

L'Entreprise cherche à limiter les rejets de gaz à effet de serre dans ses aménagements et constructions. Deux bilans carbone ont été réalisés sur des projets de logements et de ZAC ces dernières années : leurs conclusions contiennent d'inspirer les équipes en charge des aménagements et constructions.

CBo Territoria gère environ 2 590 hectares d'espaces naturels et agricoles, qui sont autant de puits de carbone

L'ensemble des mesures prises par CBo Territoria – pose de protections solaires extérieures, maîtrise du facteur solaire, isolations des toitures, peintures des toits et des murs et revêtements de sols clairs chaque fois que possible, forte végétalisation des quartiers, gestion intégrée de l'eau favorisant l'infiltration et la protection contre les risques accrus d'inondation ... – **contribue à l'adaptation des aménagements et des bâtiments aux futurs changements climatiques.**

Les maîtres d'œuvre attestent pour chacune des opérations livrées en 2015 des mesures prises afin de s'adapter aux changements climatiques.

Au niveau de son siège social, le **bilan carbone** des activités tertiaires de CBo Territoria a montré que les **déplacements** pesaient le plus lourd dans le bilan. Aussi des actions concrètes ont été mises en place.

Les deux sites de CBo Territoria sont équipés d'un matériel de visioconférence, et le Groupe renouvelle progressivement sa flotte de véhicules en privilégiant des véhicules « plus propres ».

18 % de véhicules propres au sein du parc de véhicules de CBo Territoria⁽⁶⁾

L'information relative aux émissions de gaz à effet de serre n'est pas disponible à ce jour à l'échelle consolidée de l'ensemble du patrimoine de CBo Territoria. Mais la consommation électrique issue de l'audit énergétique réalisé par le bureau d'étude Imageen sur le patrimoine de CBo Territoria, correspond à environ 860 t d'équivalent CO₂.

CBo Territoria cherche également à limiter les consommations électriques en sensibilisant les salariés et en agissant sur le bâti et les équipements.

⁽⁶⁾ Hors golf

8.5 - MOBILISÉE AUPRÈS DES COLLECTIVITÉS, DES PARTENAIRES ET DES CITOYENS

L'aménageur, producteur du cadre de vie, **est un passeur** de ville. À la fin de sa réalisation il rétrocède aux collectivités, aux entreprises, aux propriétaires, aux habitants un quartier « à vivre » ou « à travailler ». Pour qu'un aménagement soit durable il est donc essentiel d'associer tous ces acteurs de la ville, très en amont et en permanence, pour concevoir les opérations et anticiper une gestion respectueuse.

D'autre part, la réussite de quartiers durables, quartiers à vivre ou quartiers d'affaires, exige la mobilisation des habitants et des salariés et le développement de modes de vie et de travail éco-citoyens.

LA CO-CONSTRUCTION ET L'ÉCO-RESPONSABILITÉ

L'ampleur des aménagements réalisés par CBo Territoria exige un dialogue permanent **avec les élus locaux**. Il doit trouver toute sa place dans les procédures publiques de ZAC et les comités de suivi qui lient pour chaque opération CBo Territoria à la commune et aux autres partenaires institutionnels concernés.

Les habitants sont associés dans des ateliers pour produire des aménagements qui font sens et lien. CBo Territoria ouvre systématiquement un lieu de rencontre, du type « maison du projet » sur ses opérations d'envergure (plus de 25 hectares), qui sont longues.

Dans le cadre de ses actions pour l'éco-citoyenneté, CBo Territoria accompagne l'émergence de nouveaux comportements auprès des habitants et des acteurs économiques de ses quartiers.

Le Groupe distribue à tous ses nouveaux acheteurs et locataires un guide de l'éco-résident, actualisé très régulièrement.

Il a financé une étude, auprès d'un acteur privé de l'ingénierie écologique et de la conservation de la nature, dans le cadre d'une recherche appliquée à la production d'un outil spatialisé d'évaluation des impacts de l'aménagement et des infrastructures urbaines sur l'avifaune marine patrimoniale de l'île de La Réunion.

En 2015, l'Entreprise a participé au développement local, au travers 2 mécénats (Musik Jazz, Citoyenneté routière), en sponsorisant 6 associations sportives (Bourbon Parapente, OMS Montagne, Ass. Bouliste DUPARC, Ass Sportive Guillaume, union sportive Sainte-Marie, le club de football La Saint-Pauloise) et en sponsorisant ou en finançant des associations et initiatives locales (France Alzheimer Réunion, société d'ornithologie réunionnaise, Ecole Sainte-Madeleine, la chanteuse Amary Godavary pour la réalisation d'un CD, Téléthon, Rotary Club). Les agendas offerts aux salariés en 2015 ont été commandés auprès de l'Association Humanitaire Coopérative.

L'Entreprise participe à l'offre locale de formation, en partenariat avec l'Académie de La Réunion depuis 2009, en mettant à disposition ses équipes, qui peuvent intervenir, à la demande des enseignants, pour partager leurs connaissances et savoir-faire en matière d'aménagement et de construction.

Le Groupe propose des visites de chantier au sein de la nouvelle ville de Beauséjour auprès de publics scolaires, étudiants et professionnels. Il participe chaque année aux « journées du BTP ».

AVEC LES ENTREPRISES RÉUNIONNAISES, POUR L'EMPLOI ET L'INSERTION PROFESSIONNELLE

Soucieuse de conforter la diversité du tissu économique, l'Entreprise a lancé des marchés accessibles à la diversité des acteurs du BTP, de l'artisan aux géants du BTP implantés à La Réunion : la Société privilégie les marchés en lots séparés et non en « Tout Corps d'État » pour permettre l'accès aux petites et moyennes entreprises locales. CBo Territoria fait du règlement rapide des prestations les conditions d'un partenariat solide.

À l'échelle du Groupe en 2015 :

19 workshops

1 Comité de pilotage (Beauséjour)

1 Comité de Suivi

2 présentations du projet à des étudiants et à un Groupe d'experts internationaux

4 manifestations grand public et 2 professionnelles

En engageant environ 76 M€ de travaux en 2015, les opérations d'aménagement et de construction de CBo Territoria ont permis de sauvegarder ou générer près de 1 400 emplois directs et indirects (en équivalent temps plein annuels) dans les secteurs du bâtiment, du génie civil et des travaux publics

L'intégralité des activités de construction est sous-traitée. Le montant des travaux réalisés est de 76 M€ en 2015, dont 47,1 M€ payés directement à des sous-traitants.

La responsabilité sociale et environnementale de l'Entreprise la conduit à développer de façon exemplaire des partenariats **avec ses prestataires**, par la mise en œuvre par exemple de clauses environnementales (ex. : la charte chantier propre) et sociales.

Dans le cadre de l'évaluation des réponses aux marchés, un critère porte sur l'analyse de la performance environnementale de l'offre (notamment le SOPAE – Schéma Organisationnel d'un Plan Assurance Environnement – document qui indique les dispositions qu'un candidat envisage d'adopter pour la préservation de l'environnement).

100 % des chantiers bénéficient d'une coordination environnementale : dans ce cadre l'entreprise mandatée par CBo Territoria suit les chantiers et produit des rapports de suivi environnemental.

100 % des chantiers bénéficient d'une charte chantier propre.

En phase d'exécution, les entreprises doivent fournir le schéma d'organisation et de gestion des déchets ou SOGED.

Avec ses clients, distribution du livret éco-résident aux locataires et propriétaires résidentiels, co-construction d'un bail vert, obligatoire depuis les lois Grenelle pour les surfaces de plus de 2 000 m², avec l'enseigne E.Leclerc pour laquelle CBo Territoria a achevé le centre commercial du Portail ; CBo Territoria souhaite à l'avenir signer ce type de bail avec d'autres entreprises volontaires.

Avec des acteurs locaux, pour développer des formes d'économie sociale et solidaire, pour l'entretien des bâtiments et la gestion du quartier : CBo Territoria a contribué à la création de la société coopérative d'intérêt collectif SARL Développement, Gestion, Environnement.

En interne, CBo Territoria recourt à des produits ménagers éco-labellisés ou émanant d'entreprises en partenariat avec l'ONG WWF (pour chaque produit acheté, un reversement est effectué au WWF).

CBo Territoria cherche également à travailler en priorité avec les entreprises innovantes, en termes de matériaux ou d'équipements (énergies renouvelables...).

À titre d'exemple, CBo Territoria a signé une convention avec ALBIOMA pour l'autoriser à exploiter une toiture photovoltaïque d'environ 1 MWC sur le toit du centre commercial E.Leclerc du Portail, avec un stockage en batterie : il s'agit de la plus grande centrale en toiture avec stockage en France, mise en service faite en 2014. Ce projet a été le lauréat en 2012 d'un appel à projet national pour la construction de centrales photovoltaïques avec stockage.

CBo Territoria a publié son premier rapport sur sa responsabilité sociale et environnementale (RSE) en 2013.

8.6 - RESPONSABLE ET PERFORMANTE EN INTERNE POUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

UNE ORGANISATION ET UN MANAGEMENT TRANSVERSAUX

Parce que CBo Territoria intègre l'ensemble des métiers, de l'aménagement, de la construction et de la gestion, l'Entreprise se doit de développer une organisation transversale qui réponde à ses ambitions en matière de développement durable. Elle doit faciliter sa coordination interne pour garantir à tout moment la qualité du projet urbain et celle des produits immobiliers mais aussi pour assurer sa rentabilité financière.

19 % du montant total des marchés ont été attribués à des entreprises de moins de 10 salariés, 40 % à des entreprises comptant entre 10 et 50 salariés et 41 % à des entreprises de plus de 50 salariés

12 % des montants payés en 2015 ont été payés à des sous-traitants des titulaires des marchés

1 travailleur handicapé embauché en CDI dans l'entreprise d'électricité de l'opération « SOREDIP » ⁽⁷⁾

⁽⁷⁾ Réalisation du siège social avec entrepôt logistique de SOREDIP au sein du Parc d'activité du Portail à Saint-Leu

Depuis le mois de juin 2015 chaque CODIR est animé par 1 directeur/directrice de service.

Depuis 2014, CBo Territoria s'est résolument engagé dans une démarche d'amélioration continue, en déployant sa stratégie d'entreprise intégratrice de développement durable. Des guides métiers ont été finalisés et transmis aux collaborateurs.

Construite autour de 6 engagements, ceux-là même qui structurent ce rapport RSE, la stratégie trouve traduction dans un programme d'actions actuellement en cours de déploiement.

Sa mise en œuvre repose sur les directeurs, en particulier le directeur du développement durable, les référents développement durable et la mobilisation de l'ensemble du personnel de l'Entreprise.

Au cours de l'année 2015, le travail mené avec les référents développement durable a également permis de constituer la base de données nécessaires à la rédaction du rapport RSE.

9 comités d'investissements

10 comités de direction (CODIR)

1 comité de développement pour la ZAC Beauséjour.

UN EMPLOYEUR RESPONSABLE

Une entreprise jeune et en croissance

Les activités immobilières regroupent 63 salariés, les activités liées au golf et au Jardin d'Eden en rassemblent 36. La croissance de l'effectif global par rapport à 2014 est liée à l'intégration des sociétés Jardin d'Eden, RMT, et le développement de la gestion immobilière.

99 salariés en 2015

Répartition de l'effectif physique total du Groupe au 31 décembre 2015

(ne sont reportés dans ce tableau que les CDD et CDI)

	CBo Territoria SA	CBo Gestion Immobilière SAS	Nouvel Horizon SAS	RMT SAS	Total Activités immobilières	BBCC SAS	Jardin d'Eden SARL	Total Autres activités	Total
Ingénieurs et cadres	22	6	2	0	30	1	1	2	32
Agents de maîtrise et employés	18	13	1	1	33	30	4	34	67
Total	40	19	3	1	63	31	5	36	99

Le personnel, situé en totalité sur le territoire de l'Île de La Réunion, est salarié au sein de 6 entités juridiques :

- Le personnel dédié aux activités immobilières est salarié des entités CBo Territoria SA (holding, regroupant les missions de direction générale, fonctions support et équipes en charge du développement et de la maîtrise d'ouvrage des opérations immobilières), CBo Gestion immobilière SAS (filiale à 100 % regroupant les salariés en charge des missions de gestion immobilière et commercialisation).
- La société BBCC SAS regroupe les salariés en charge de l'exploitation du Golf de Bassin Bleu.
- La société RMT et la société le Jardin d'Eden.

Le Groupe CBo Territoria a recruté 27 nouveaux collaborateurs en 2015 (auxquels s'ajoutent 6 salariés suite à l'achat des parts sociales de Jardin d'Eden) alors que 16 quittaient la Société. Ces embauches sont principalement liées à la création d'un service commercial au 1^{er} février 2015.

Il a par ailleurs embauché 1 contrat d'apprentissage sur CBo Territoria SA et 3 sur Jardin d'Eden.

Embauches et départs au cours de l'année 2015

Mouvements de personnels enregistrés en 2015	CBo Territoria SA	CBo Gestion Immobilière SAS	Nouvel Horizon SAS	RMT SAS	Total Activités immobilières	BBCC SAS	Jardin d'Eden SARL	Total Autres activités	Total Groupe
Effectif au 31/12/2014	39	10	3	-	52	30	-	30	82
Embauche en CDI	6	11	1	-	18	-	1	1	19
Embauche en CDD *	2	-	-	1	3	5	-	5	8
Transfert	-	-	-	-	-	-	6	6	6
Total Arrivées	8	11	1	1	21	5	7	12	33
Licenciement	-	-	-	-	-	-	1	1	1
Rupture conventionnelle	2	-	-	-	2	-	-	-	2
Démission	1	1	-	-	2	2	1	3	5
Rupture de la période d'essai	-	1	-	-	1	-	-	-	1
Fin de CDD *	2	-	1	-	3	2	-	2	5
Autres	2	-	-	-	2	-	-	-	2
Total Départs	7	2	1	-	10	4	2	6	16
Effectif au 31/12/2015	40	19	3	1	63	31	5	36	99

* prise en compte des CDD d'une durée supérieure à 3 mois.

Le Groupe se caractérise par le dynamisme et la jeunesse des équipes : la moyenne d'âge est de 39 ans.

Répartition des salariés du Groupe par tranche d'âge au 31 décembre 2015

	Activités immobilières	Total Autres activités	Total
<= 30 ans	11	9	20
31 -35 ans	14	7	21
36 - 40 ans	13	5	18
41 - 45 ans	7	1	8
46 - 50 ans	10	4	14
51 - 55 ans	4	5	9
56 - 60 ans	2	4	6
61 - 65 ans	1	1	2
> 65 ans	1	0	1
Total	63	36	99

UNE ENTREPRISE CITOYENNE ET ÉGALITAIRE, REFLET DE LA DIVERSITÉ DE LA SOCIÉTÉ RÉUNIONNAISE

Le Groupe CBo Territoria favorise l'emploi réunionnais : les offres d'emploi sont d'abord publiées au sein de CBo Territoria pour en donner la primeur aux salariés, puis au niveau de l'île de La Réunion, et enfin en Métropole si la démarche s'est révélée infructueuse ; au niveau du golf, l'Entreprise cherche à recruter dans les quartiers avoisinants.

Le Groupe contribue à l'intégration professionnelle des jeunes en accueillant stagiaires et apprentis et parfois doctorants.

L'égalité salariale et professionnelle des hommes et des femmes est recherchée.

Le Groupe CBo Territoria applique les dispositions prévues dans les CCN :

- CCN Immobilier : plusieurs articles ont été modifiés après la promulgation de cette loi pour traiter des inégalités de rémunération entre les hommes et les femmes.
- CCN Hôtels-Cafés-Restauration (pour le Golf du Bassin Bleu - BBCC) : le Titre III porte sur ce thème d'égalité professionnelle entre les Hommes et les Femmes mais aucun Accord spécifique n'a été produit après la publication de cette Loi.

Le Groupe a accueilli 16 jeunes en stage (pour un total de 382 jours), 2 contrats d'apprentissage (108 jours) et 2 contrats de professionnalisation (122 jours) dans le cadre de ses activités immobilières

Pour les autres activités (golf et Jardin d'Eden : 5 stagiaires (141 jours) et 3 contrats d'apprentissage (204 jours)

59 % de l'effectif des activités immobilières et 25 % de l'effectif du golf est féminin en 2015

1/3 des membres du Conseil d'Administration sont des femmes⁽²⁾

⁽²⁾ soit plus que le seuil de 20 % prévu par le calendrier de la loi Zimmerman-Copé relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration

Lors de sa cession du 18 septembre 2015, le Conseil d'Administration a établi un nouveau bilan sur l'égalité professionnelle et salariale au sein de la Société. Il a constaté que la situation comparée des femmes et des hommes par rapport aux conditions générales d'emploi et de formation dans l'Entreprise n'appelle pas d'observation particulière.

Répartition des effectifs entre hommes et femmes, par catégorie de personnel, au 31 décembre 2015

		Activités immobilières	Total Autres activités	Total Groupe
Cadres dirigeants	Femme	1	0	1
	Homme	5	0	5
	Total	6	0	6
Cadres	Femme	12	1	13
	Homme	12	1	13
	Total	24	2	26
Agents de maîtrise	Femme	12	0	12
	Homme	5	0	5
	Total	17	0	17
Employés	Femme	12	8	20
	Homme	4	26	30
	Total	16	34	50
Total		63	36	99
	Femme	37	9	46
	Homme	26	27	53

Répartition des salaires bruts par catégorie de personnel entre hommes et femmes au 31 décembre 2015

Salaires bruts moyens au 31/12/2015 (en K€)		Activités immobilières	Total Autres activités	Total Groupe
Cadres dirigeants	Femme	7 000		7 000
	Homme	10 994		10 994
	Total	10 328		10 328
Cadres	Femme	4 455	3 501	4 382
	Homme	4 257	2 456	4 119
	Total	4 356	2 978	4 250
Agents de maîtrise	Femme	2 635		2 635
	Homme	2 144		2 144
	Total	2 490	2 978	2 490
Employés	Femme	1 956	1 390	1 730
	Homme	2 581	1 734	1 847
	Total	2 112	1 653	1 800
Total		3 852	1 727	3 079
	Femme	3 123	1 624	2 830
	Homme	4 889	1 761	3 295

Des accords collectifs

Au-delà des accords d'intéressement d'une part et sur l'égalité homme-femme d'autre part, CBo Territoria est concerné par **l'accord sur la prévention de la pénibilité au travail et l'accord sur la mise en place d'un « panier de soins minimal » de complémentaire santé.**

- Dans le respect des lois organisant la prévention de la pénibilité, une évaluation a été menée dans le Groupe en 2015 pour identifier les salariés soumis à des situations de pénibilité telles que définies par la Loi. Seulement 2 salariés sont concernés par une exposition (au facteur de « travail de nuit » sur la structure BBCC. Cette structure comportant moins de 50 salariés et ayant moins de 50 % de son effectif soumis à une situation de pénibilité, la rédaction d'un accord de prévention n'a pas été rendue obligatoire. Cependant des actions de prévention existent afin de prévenir au mieux la pénibilité des salariés concernés.
- L'obligation d'un accord sur la mise en place d'un « panier de soins minimal » de complémentaire santé, initialement prévue au 1^{er} avril 2015, ayant été reportée au 1^{er} janvier 2016, le Groupe a mis en conformité ses contrats pour cette échéance.

Des mesures ont été prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes en situation de handicap et deux salariés en bénéficient directement au sein du Groupe. Ce dernier mentionne systématiquement dans les offres d'emploi les postes ouverts aux personnes en situation de handicap.

Le Groupe respecte ses obligations en la matière : au-delà des 2 ETP embauchés au sein du Groupe, CBo Territoria a mis en place un partenariat en 2015, pour une durée de 3 ans avec un centre spécialisé et agréé basé en Métropole, pour un volume de 1 100 heures. CBo Territoria a complété son obligation en cotisant à l'Association nationale pour la gestion du fond d'insertion professionnelle des handicapés (AGEFIPH) pour le 0,5 ETP restant.

Au final, la diversité des salariés de CBo Territoria reflète la diversité de la population réunionnaise et traduit concrètement la politique de lutte contre les discriminations (raciale, sexuelle, religieuse, handicap et maladie...), informelle mais concrète de CBo Territoria. De fait, en l'absence de discrimination avérée, aucune mesure concrète n'a été prise en la matière.

Une Entreprise attractive qui protège et intéresse ses salariés

Le Groupe recrute majoritairement en contrat à durée indéterminée. Les CDD sont réservés aux congés maternité ou pour des remplacements au niveau du Golf du Bassin Bleu durant les congés annuels.

La rémunération de base est complétée de primes et avantages (13^{ème} mois, prime d'intéressement, pour les activités immobilières, résultant de l'accord d'intéressement et prime de résultat pour les fonctions de direction sur la base d'objectifs à atteindre, prime d'ancienneté pour les activités du golf).

Un nouvel accord d'intéressement a été conclu le 26 février 2015 pour les exercices 2015 à 2017.

Les salariés des entreprises rattachées au secteur de l'Immobilier bénéficient d'une **mutuelle** Groupe dont l'adhésion est obligatoire pour les CDI. Une partie est prise en charge par l'employeur (48 % pour les employés et 33 % pour les cadres en 2015). Ils bénéficient également d'un système de prévoyance (pris en charge à 100 % par CBo Territoria). Ils bénéficient en outre de chèques déjeuners (pris en charge à 60 % par l'employeur).

Les salariés bénéficient d'un **plan épargne entreprise** (PEE) avec abondement de l'employeur à hauteur de 50 % du versement du salarié (avec un abondement plafonné à 1 000 €).

Plusieurs plans de stock-options sont en cours depuis 2006. L'Assemblée Générale du 6 juin 2012 a autorisé le Conseil d'Administration à consentir aux membres du personnel et aux mandataires sociaux, l'attribution d'options de souscription et/ou d'achat d'actions, pour une durée de 38 mois. Le Conseil d'Administration du 14/03/2014 a attribué 271 000 stock-options à 15 salariés.

Les évolutions de carrière sont évoquées lors des entretiens annuels d'évaluation. Conformément à l'art. L. 6315-1 du Code du Travail, qui intègre par la loi du 5 mars 2014 l'obligation de mener des entretiens professionnels tous les deux ans; l'ensemble des salariés du Groupe (hormis ceux arrivés en 2015) ayant bénéficié de **l'entretien annuel** ont également bénéficié de l'entretien professionnel.

Une organisation du temps de travail souple pour répondre aux besoins de l'entreprise qui annualise le temps de travail, en concertation avec le personnel mais sans formalisation, sur la base d'un horaire moyen lissé sur l'année de 35 heures hebdomadaires et une récupération de 6 jours entre Noël et le jour de l'an.

L'octroi de **temps partiel** est généralement accordé en cas de demande.

Golf BBCC : 1 ETP personne handicapée

CBo Territoria : 1 ETP embauché, 0,5 ETP via un partenariat avec un centre spécialisé et agréé, 0,5 ETP en cotisant à l'organisme AGEFIPH

93 % de l'effectif du Groupe est en CDI

En 2015, les rémunérations se sont élevées à 6 425 k€ (+13 % par rapport à 2014)

Taux de salariés ayant acheté des actions via le plan de stock-options en 2015 : 20 %

Une égalité de traitement vis-à-vis des congés : chaque salarié dispose de 27 jours de congés payés annuels au sein des activités immobilières, 36 au sein du Golf.

En 2015, 4 % des salariés sont à temps partiel⁽⁹⁾

Détail des causes de l'absentéisme en 2015

2015	Activités immobilières	Total Autres activités	Total Groupe
Accidents du travail	28	57	85
Maladie	239	171	410
Autres (absences non rémunérées)	40	40	40
Total jour d'absence	306	268	574
Nbre de jours travaillés/an (base effectif physique au 31/12 *)	14 049	8 028	22 077
Taux d'absentéisme	2,2 %	3,3 %	2,6 %

Taux d'absentéisme en 2015 : 574 jours ouvrés d'absence (taux d'absentéisme de 2,6 %)

* Effectif physique au 31/12/2015 x 223 j théoriques travaillés

Le Groupe CBo Territoria veille dans chacune de ses entités au respect de toutes ses obligations légales en termes de santé et sécurité au travail.

Si aucun accord collectif n'a été signé en la matière, le Groupe s'inscrit dans une démarche sincère de prévention des risques, à travers la mise en place depuis juillet 2007 sur les sites de Sainte-Marie, Savanna et de ses bureaux de vente temporaires ; depuis juin 2011 sur le site du golf à Saint-Gilles-les-Hauts (BBCC), de son Document d'évaluation et de prévention des risques professionnels (DUPRP).

Le Groupe CBo Territoria est également vigilant quant à la conformité de ses affichages obligatoires en la matière.

Enfin, en terme de formation, le Groupe forme et met à jour selon les directives légales, les compétences de ses SST (sauveteurs secouristes du travail) et de ses EPI (Équipiers de Première Intervention).

La loi de réforme de la médecine du travail du 20 juillet 2011 a introduit l'obligation pour tous les employeurs, à compter du 1^{er} janvier 2015, de désigner un nouvel intervenant pour aider dans les activités de protection et de prévention des risques professionnels. Ainsi le Groupe CBo Territoria **a désigné et formé en 2015 des Référents Santé Sécurité pour chacune de ses entités.**

0 salarié arrêté et reconnu maladie professionnelle en 2015

2 accidents du travail en 2015 (engendrant 117 jours calendaires d'arrêt)

Les ressources humaines et les relations sociales

Un plan de formation a été mis en œuvre pour la partie activité immobilière du Groupe, un autre pour BBCC.

En 2015, le Groupe CBo Territoria a maintenu une forte politique d'investissement dans la formation de ses équipes sur les compétences métiers et managériales. 2014 avait été une année exceptionnelle de par le volume de formations réalisé, élargi à l'ensemble du personnel pour améliorer la cohésion d'équipe.

18 salariés ont bénéficié de 307 heures de formation en 2015 (soit 18 % de l'effectif)

Investissements réalisés au-delà de l'obligation légale liée au plan de formation (0,40 % ou 0,9 % selon les structures - taux applicables jusqu'en 2015) :

- CBo Territoria : 2,45 fois le budget légal
- CBo Gestion Immobilière : 7,85 fois le budget légal

⁽⁹⁾ en effectif physique et non en ET

Les relations sociales sont basées sur l'écoute et le dialogue et respectent la liberté d'association et du droit de négociation collective.

- Pour BBCC SAS, lors des dernières élections qui ont été organisées en juin 2015, 2 représentants du personnel ont été élus. Dans les autres filiales de CBo Territoria soumises à cette obligation, les dernières élections de représentants du personnel ont été organisées en 2013 ; aucun salarié ne s'étant présenté, un procès-verbal de carence a été dressé.
- Néanmoins, au moins 3 salariés cooptés par le personnel font office de représentants du personnel et rencontrent régulièrement, ou à sa demande, la Direction Générale.

Pour associer pleinement l'ensemble du personnel à la conduite de l'Entreprise, la Direction Générale présente deux fois par an les résultats semestriels et annuels tels que présentés aux analystes financiers (SFAF) à l'ensemble du personnel, réunions au cours desquelles sont également présentés les axes stratégiques du Groupe et la parole donnée au personnel.

En septembre 2014, la Direction de CBo Territoria a décidé de créer une fonction de DRH externalisée à temps partiel afin de parfaire et de sécuriser sa gestion des Ressources Humaines. Cette mission a été confiée à un cabinet spécialisé, basé à La Réunion.

En octobre 2015, face aux développements RH du Groupe, la Direction Générale a décidé de la création d'un poste de Responsable Ressources Humaines en CDI temps plein afin d'assurer une réponse RH permanente. La prise de poste du RRH est actée pour février 2016.

L'Entreprise a travaillé en 2015 essentiellement sur le territoire réunionnais. **Elle respecte de fait les stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail relatives à l'élimination du travail forcé ou obligatoire et à l'abolition effective du travail des enfants, en l'absence de telles problématiques localement.**

Un chantier démarré fin 2015 à Mayotte fera l'objet d'une attention particulière sur ces sujets.

CBo Territoria s'est engagé dès 2012 auprès de l'Agence Française de Développement qui finance certaines de ses opérations et s'engage à ce titre dans l'ensemble des activités du Groupe :

- à respecter des principes listés dans le cadre de la passation de ses marchés,
- à n'entrer en relation avec aucune des personnes, entités, groupes figurant sur les Listes de Sanctions Financières (incluant la lutte contre le financement du terrorisme),
- à ne pas acquérir ou fournir de matériel ou intervenir dans des secteurs sous embargo, de l'une, quelconque, des entités suivantes : Nations Unies, Union Européenne, République Française,
- sur l'origine licite de ses fonds et des fonds investis dans ses opérations,
- sur l'absence d'acte de corruption.

Une fiche de risque spécifique a été élaborée dans la cartographie des risques réalisée en 2015. Cette fiche qualifie le risque de corruption en fonction de la probabilité d'occurrence et de la gravité pour le Groupe. Elle décrit également les procédures mises en place pour prévenir ce risque.

Les activités de CBo Territoria se déploient quasi exclusivement à La Réunion, département français, aussi, aucune autre action n'est nécessaire et donc engagée en faveur des droits de l'Homme. Un chantier démarré en fin d'année 2015 à Mayotte fera l'objet d'une vigilance particulière.

Le Conseil d'Administration et la gouvernance interne

Le Conseil d'Administration est composé de 9 administrateurs, pour la plupart des chefs d'entreprise exerçant dans différents secteurs d'activités (commerces, finances, services...).

En 2015, 6 administrateurs sur 9 sont indépendants (au regard des règles de l'AMF)

Un poste de Censeur a par ailleurs été créé ; en charge du respect des statuts, le Censeur assiste aux séances du Conseil d'Administration avec voix consultative et présente toutes observations. Afin de renforcer la structure de gouvernance, deux comités spécialisés - Comité d'Audit et Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance - ont été mis en place en juin 2009.

Le taux d'assiduité aux réunions du Conseil d'Administration est de 92 %

Le Conseil d'Administration se réunit en moyenne 4 fois par an, dont deux fois pour l'arrêté des comptes semestriels et annuels.

9. AUTRES INFORMATIONS

9.1 - FILIALES ET PARTICIPATIONS

Le périmètre Groupe n'a pas enregistré de variations significatives.

Une société a été liquidée : SCCV O'Malley.

Le Groupe a pris une participation de 80 % dans la SCI AI qui détient un terrain de 4,8 hectares dans la commune du Port.

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2015 intègre les sociétés suivantes :

Sociétés	Siège social	SIREN	Méthode de consolidation	% de contrôle 12/2015	% d'intérêt 12/2015	% d'intérêt 12/2014
SA CBo Territoria	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	452 038 805	Société mère	100 %	100 %	100 %
Sociétés intégrées globalement						
SAS CBo Gestion Immobilière	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	478 865 447	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SAS CBo Développement	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	524 758 885	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SAS CBo Property	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	479 422 008	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI Ateliers les Figuiers	Cour de l'usine - La Mare - 97 438 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 %	90 %	90 %
SCI Cour Savanna	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	479 408 759	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SAS SRET	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	339 894 529	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SAS Bassin Bleu Country Club	75 rue Mahatma Gandhi - 97435 Saint-Paul	479 519 266	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SNC Victor Hugo	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	488 858 663	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI Triplet	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	489 913 541	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI Lardy	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	492 772 462	Intégration globale	100 %	90 %	90 %
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 %
SARL Mahoré	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	814 645 776	Intégration globale	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 %
SCI Aurore	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	452 818 412	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI Vierge du Cap	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	485 010 091	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI Ponant	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	485 010 318	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI Neptune	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	492 686 787	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI Boréales	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	492 677 208	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 %
SCI Désiré Mahy	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	523 680 080	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SNC Cap Horizon	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	522 032 085	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SAS Nouvel Horizon	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	533 677 027	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 %
SCCV Jardins d'Ugo	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	750 913 451	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI AI	16 boulevard de Strasbourg - 97420 Le Port	450 878 764	Intégration globale	100 %	80 %	-
SCI Black Pearl	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	489 165 522	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SAS Réunion Maintenance Travaux	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	813 482 049	Intégration globale	100 %	100 %	-
SNC Hermione	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	502 186 901	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
Sociétés mises en équivalence						
SCI Kerveguen	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	498 793 298	Mise en équivalence	50 %	50 %	50 %
SCCV Tech Sud One	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	798 989 091	Intégration globale	50 %	50 %	100 %
SAS Terres Créoles	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	535 374 615	Mise en équivalence	50 %	50 %	50 %
SNC Zac Mapou	23 rue Raymond Vergès - 97441 Sainte-Suzanne	321 327 280	Mise en équivalence	34 %	34 %	34 %

En vous rendant compte de l'activité du Groupe, nous vous avons exposé l'activité de ses filiales et des sociétés contrôlées.

9.2 - COMPTES SOCIAUX DE CBo TERRITORIA SA

CBo Territoria SA est la société-mère du Groupe ; elle porte à la fois les terrains constituant la réserve foncière, les opérations d'aménagement en cours de développement et certaines opérations immobilières. Lorsque des opérations immobilières sont positionnées dans des entités *ad hoc*, elle porte les titres de ces sociétés et/ou participe à leur financement.

Les comptes sociaux de CBo Territoria SA sont établis conformément aux dispositions du Plan Comptable Général 1999.

Aucun changement de méthode comptable ou de présentation des comptes annuels n'est intervenu en 2015.

Résultats financiers 2015

Bilan CBo Territoria SA		
Chifres clés, en M€	31/12/2015	31/12/2014
Total Bilan	390,5	353,2
Actif immobilisé net	231,4	207,5
Stocks et en-cours	70,4	62,7
Trésorerie Actif	6,6	10,6
Capital social	42,8	42,5
Capitaux propres	103,3	112,0
Dettes financières	221,7	187,4

Compte de résultat CBo Territoria SA		
Chifres clés, en M€	31/12/2015	31/12/2014
Chiffre d'affaires	45,6	51,2
Résultat d'exploitation	(4,6)	3,0
Résultat financier	(0,7)	(1,0)
Résultat courant	(5,3)	2,0
Résultat exceptionnel	0,4	(0,1)
Impôts sur les sociétés	0,1	(0,9)
Résultat net	(4,9)	3,9

Le chiffre d'affaires de CBo Territoria SA est constitué essentiellement de ventes de biens immobiliers (constatées à l'achèvement en comptabilité sociale), dont une partie peut être réalisée au profit d'entités du Groupe en vue du développement d'opérations immobilières.

Le résultat net comptable 2015 s'élève à - 4,9 M€ (3,9 M€ en 2014).

Information sur les charges non déductibles fiscalement

Selon l'art. 223 quater du CGI, il est précisé qu'aucune dépense ou charge somptuaire (CGI art. 39-4) n'a été supportée par la Société au cours de l'exercice 2015.

Selon l'art. 223 quinquies du CGI, il est précisé qu'aucune réintégration de frais généraux dans le bénéfice fiscal imposable n'a été réalisée en 2015.

9.3 - RÉSULTATS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Le détail des résultats financiers de CBo Territoria SA au cours des cinq derniers exercices est présenté ci-dessous.

Nature des indications Chiffres clés, en M€	2015	2014	2013	2012	2011
I - CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital, en €	42 848 424	42 478 927	42 431 436	42 264 849	42 253 629
Nombre des actions ordinaires existantes	32 460 927	32 181 005	32 145 027	32 018 825	32 010 325
Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes	-	-	-	-	-
Nombre maximal d'actions futures à créer					
- Par conversion d'obligations	-	-	-	-	-
- Par exercice de droits de souscription	-	-	-	-	-
II. OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE (en €)					
Chiffre d'affaires hors taxes	45 585 205	51 213 357	141 230 883	91 677 480	65 034 672
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	5 061 376	6 563 324	19 934 881	21 986 493	14 263 362
Impôts sur les bénéfices	69 094	(2 036 633)	981 967	2 966 843	220 950
Participation des salariés due au titre de l'exercice	-	-	-	-	-
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(4 900 150)	3 913 629	16 208 680	13 817 803	10 294 204
Résultat distribué (1)	5 518 358	4 827 151	4 170 743	3 201 883	2 880 929
III. RÉSULTATS PAR ACTION (en €)					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	0,16	0,20	0,62	0,69	0,45
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(0,15)	0,12	0,50	0,43	0,32
Dividende attribué à chaque action ⁽¹⁾	0,17	0,15	0,13	0,10	0,09
IV. PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	41	40	38	38	37
Montant des salaires et sommes versés au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales...), en €	4 210 909	3 840 835	3 988 877	4 135 970	3 848 998

⁽¹⁾ Soit 0,17 € / action au titre de l'exercice 2015 suivant proposition du Conseil d'Administration du 11/03/2016.

En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport au 32 460 927 actions composant le capital au 11/03/2016, le montant global des dividendes sera ajusté en conséquence.

9.4 - DIVIDENDES VERSÉS AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

Les dividendes mis en distribution au titre des trois derniers exercices précédents ont été les suivants :

Au titre de l'exercice	Revenus éligibles à la réfaction		Revenus non éligibles à la réfaction
	Dividende	Autres revenus distribués	
2012	3 201 882,5 € (soit 0,10 € par action *)	-	-
2013	4 181 570,51 € (soit 0,13 € par action **)	-	-
2014	4 827 150,75 € (soit 0,15 € par action ***)	-	-

* sur la base de 32 018 825 actions

** sur la base de 32 062 861 actions

*** sur la base de 32 181 005 actions

Nombre d'actions existantes à la date de l'AG ayant statué sur le dividende

Sur proposition du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale, il est prévu de verser le 14 juin 2016 un dividende au titre du résultat 2015 de 0,17 € par action, soit une distribution totale de 5 518,3 K€ (sur la base des 32 460 927 actions composant le capital social au 31 décembre 2015).

9.5 - DÉCOMPOSITION DU SOLDE DES DETTES FOURNISSEURS

Les conditions générales de règlement pratiquées par CBo Territoria et ses filiales sont les suivantes :

- factures sur opérations immobilières : paiement à 45 jours à partir de la date de réception des factures, en deux campagnes mensuelles de règlement ;
- factures frais généraux : paiement à 30 jours de la date de réception des factures, en une campagne mensuelle de règlement.

Ponctuellement, des conditions particulières de règlement peuvent être négociées avec les entreprises, notamment dans le cadre de marchés de travaux.

Le poste Fournisseurs des États financiers de CBo Territoria SA atteint un total de 25 088 K€ au 31 décembre 2015, et se trouve ainsi constitué :

Dettes fournisseurs au 31/12/2015	Notes	En K€	En %	Rappel 31/12/2014
Dettes / Factures fournisseurs	(a)	11 008	39 %	11 035
Dettes Fournisseurs / Retenues de garanties	(b)	2 511	9 %	2 586
Dettes Fournisseurs / Factures non parvenues	(c)	14 568	52 %	8 033
Total Poste Dettes Fournisseurs		28 088	100 %	21 654

(a) Ces dettes sur factures fournisseurs comptabilisées font l'objet de la décomposition ci-après.

(b) Ces dettes sont constituées des retenues de garantie sur les marchés de travaux (contractuelles) ; elles sont généralement exigibles au parfait achèvement des travaux.

(c) Ces enregistrements comptables concernent à la fois des factures non parvenues sur travaux réalisés et des provisions sur travaux restant à réaliser.

Le solde des dettes fournisseurs de CBo Territoria SA au 31 décembre 2015 de 11 008 K€ (a) se ventile ainsi :

Dettes / Factures fournisseurs au 31/12/2015	Notes	En K€	En %	Rappel 31/12/2014
Échéances échues (ant. au 31/12/2015)	(a)	1 348	12 %	716
Échéances courantes (janvier et février 2016)	(b)	9 660	88 %	10 319
Échéances particulières (post. au 01/03/2016)	(c)	0	0 %	0
Total Solde Dettes Fournisseurs		11 008	100 %	11 035

(a) La dette dont l'échéance théorique est échue est constituée de divers reliquats.

(b) Les factures aux échéances courantes correspondent aux factures à régler selon les délais habituels de paiement de la Société aboutissant à un règlement sur les deux mois suivants, selon des conditions plus rapides que celles prévues par la Loi LME.

(c) Les factures (et dettes) présentant des échéances particulières, ie postérieures au 01/03/2016.

9.6 - ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Aucun autre évènement significatif n'est intervenu entre la date de clôture des comptes (31 décembre 2015) et celle de l'établissement des comptes annuels sociaux et consolidés.

Aucun autre évènement significatif n'est intervenu entre la date de clôture des comptes (31 décembre 2015) et celle de l'établissement du présent rapport.

9.7 - ATTRIBUTION D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION ET/OU D'ACHAT D'ACTIONS

Autorisations en cours

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 et sur une durée de 38 mois, l'attribution d'options de souscription et/ou d'achat d'actions, dans la limite de 1 587 616 options (soit 5 % du capital social composé de 31 752 325 actions au 31 décembre 2009).

Dans le cadre de cette autorisation, le Conseil d'Administration a décidé, lors de sa séance du 9 septembre 2010, de réaliser une attribution portant sur 563 500 options de souscription d'actions.

Aucune attribution d'options de souscription ni d'achat actions au titre de cette autorisation n'a été réalisée au cours des années 2011, 2012 et 2013.

L'Assemblée Générale du 6 juin 2012 a autorisé le Conseil d'Administration à consentir aux membres du personnel et aux mandataires sociaux, en une ou plusieurs fois et sur une durée de 38 mois, l'attribution d'options de souscription d'actions, dans la limite de 5 % du capital social existant au jour de la première attribution (soit 1 600 941 options sur la base du capital social composé de 32 018 825 actions au 31 décembre 2012). Cette autorisation a privé d'effet l'autorisation antérieure décrite ci-dessus.

Aucune attribution d'options de souscription ni d'achat d'actions au titre de cette autorisation n'a été réalisée au cours de l'année 2014, ni au cours de l'année 2015.

Situation des plans et options en circulation

Les options en circulation au 31 décembre 2015 donnent la possibilité de souscrire à des actions de la Société dans les conditions suivantes :

Date des séances du Conseil d'Administration	Plans				
	28/06/2006 (a)	28/06/2008 (a)	12/06/2009 (a)	09/09/2010 (b)	14/03/2014 (b)
Nombre total d'options attribuées à l'origine	561 000	248 500	166 000	563 500	271 000
Dont nombre d'options attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	-	100 000	24 000	190 000	150 000
Nombre de dirigeants concernés	-	2	2	4	3
Point de départ d'exercice des options	29/06/2008	07/06/2010	13/06/2011	10/09/2012	15/03/2016
Date d'expiration	28/06/2016	06/06/2018	12/06/2019	09/09/2020	31/12/2020
Prix de souscription, en euros ⁽¹⁾	2,94	3,17	2,38	3,92	3,23
Valorisation unitaire des options attribuées, en euros ⁽²⁾	1,35	1,30	1,54	1,69	0,65
Nombre cumulé d'options annulées au 31/12/2015 ⁽³⁾	143 500	34 500	14 250	213 000	55 000
Dont Nombre d'options annulées en 2015 ⁽³⁾	-	-	-	60 000	40 000
Nombre cumulé d'options souscrites au 31/12/2015 ⁽⁴⁾	413 500	125 000	115 000	-	-
Dont Nombre d'options souscrites en 2015 ⁽⁴⁾	113 922	122 000	44 000	-	-
Nombre d'options existantes au 31/12/2015 ⁽⁵⁾	4 000	89 000	36 750	350 500	216 000
Dont nombre d'options attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	-	-	-	143 000	110 000
Nombre de dirigeants concernés	-	-	-	4	2

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

(2) La valorisation des options attribuées a été estimée, à la date d'attribution, au moyen d'un modèle de valorisation de type Black & Scholes, prenant en compte la maturité des options attribuées, la volatilité de l'action et le taux de rendement attendu de l'action.

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

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

(5) Nombre d'options non encore exercées au 31/12/2015.

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

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

Au cours de l'exercice, 279 922 options ont été levées. Il n'y a pas eu d'attribution.

9.8 - ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES

Autorisations en cours

L'Assemblée Générale du 12 juin 2009 a autorisé le Conseil d'Administration à consentir, aux membres du personnel et aux mandataires sociaux, en une ou plusieurs fois et sur une durée de 38 mois, l'attribution d'actions gratuites, dans la limite de 952 569 actions (soit 3 % du capital social composé de 31 752 325 actions au 31 décembre 2009).

Dans le cadre de cette autorisation, le Conseil d'Administration a décidé, lors de sa séance du 12 juin 2009, de réaliser une attribution portant sur 48 500 actions, et lors de sa séance du 9 septembre 2010, de réaliser une attribution portant sur 10 500 actions.

Aucune attribution d'actions gratuites au titre de cette autorisation n'a été réalisée au cours des années 2011, 2012 et 2013.

L'Assemblée Générale du 6 juin 2012 a autorisé le Conseil d'Administration à consentir, aux membres du personnel et aux mandataires sociaux, en une ou plusieurs fois et sur une durée de 38 mois, l'attribution d'actions gratuites, dans la limite de 3 % du capital social existant au jour de cette Assemblée Générale (soit 960 564 actions sur la base du capital social composé de 32 018 825 actions). Cette nouvelle autorisation a privé d'effet l'autorisation antérieure décrite ci-dessus.

La Société a procédé à l'attribution de 15 000 actions gratuites au titre de cette autorisation au cours de l'année 2014. Il n'y a pas eu d'actions gratuites attribuées en 2015.

Situation des plans et actions attribuées

Les actions gratuites attribuées au cours des exercices 2009, 2010 et 2014 présentent les caractéristiques suivantes :

Date des séances du Conseil d'Administration	12/06/2009 (a)	Plans 09/09/2010 (a)	14/03/2014 (b)
Nombre total d'actions attribuées à l'origine	48 500	10 500	15 000
Dont nombre d'actions attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	4 000	-	-
Nombre de dirigeants concernés	4	-	-
Valorisation unitaire des actions attribuées, en euros ⁽¹⁾	2,52	4,22	3,40
Date d'attribution définitive ⁽²⁾	12/06/2011	09/09/2012	14/03/2016
Date d'expiration de la période de conservation	12/06/2013	09/09/2014	14/03/2018
Nombre d'actions annulées au 31/12/2015 ⁽³⁾	6 500	2 000	1 500
Dont Nombre d'actions annulées en 2015 ⁽³⁾	-	-	1 500
Nombre d'actions définitivement acquises au 31/12/2015 ⁽⁴⁾	42 000	8 500	-
Dont Nombre d'actions définitivement acquises en 2015 ⁽⁴⁾	-	-	-
Nombre total d'actions existantes et non encore définitivement attribuées au 31/12/2015 ⁽⁵⁾	-	-	-
Dont nombre d'actions attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	-	-	-
Nombre de dirigeants concernés	-	-	-

(1) La valorisation des actions gratuites attribuées correspond au cours de Bourse au jour de l'attribution.

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

(3) 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.

(4) Les conditions de performance requises par le Plan du 12/06/2009 et le Plan du 09/09/2010 se sont trouvées réunies et ont permis l'attribution définitive aux salariés présents.

(5) L'attribution des actions gratuites ne devient définitive qu'après la date d'attribution définitive atteinte, et sous réserve de l'atteinte des conditions de performance fixées.

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

(b) Attribution selon autorisation de l'Assemblée Générale du 06/06/2012 (montant maximum de 964 350 actions soit 3 % du capital social - Autorisation valable pour une durée de 38 mois).

Le plan d'attribution du 9 septembre 2010 a donné lieu à attribution définitive en septembre 2012, à hauteur de 8 500 actions nouvelles créées.

9.9 - ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

En application de l'article L. 225-100-3, il est précisé les points suivants susceptibles d'avoir une incidence en matière d'offre publique :

- La structure du capital ainsi que les participations directes ou indirectes connues de la Société et toutes informations en la matière sont décrites au paragraphe 6.2 « Détention du capital » du présent rapport.
- Il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote ou aux transferts d'actions. Les statuts prévoient toutefois une sanction de privation de droit de vote en cas de défaut de déclaration d'un franchissement de seuil statutaire.
- À la connaissance de la Société, il n'existe pas de pactes et autres engagements signés entre actionnaires.
- Il n'existe pas de titres comportant des droits de contrôle spéciaux, ni de droits de vote double.
- Il n'existe pas de mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel avec des droits de contrôle qui ne sont pas exercés par ce dernier.

- Les règles de nomination et de révocation des membres du Conseil d'Administration sont les règles légales et statutaires prévues à l'article 18 des statuts de la Société.
- En matière de pouvoirs du Conseil d'Administration, les délégations en cours sont décrites dans le présent rapport au paragraphe 6.2 (paragraphe « Autocontrôle et opérations sur actions propres ») et dans le tableau des délégations d'augmentation du capital présenté au paragraphe 6.3 « Capital autorisé non émis » du présent rapport.
- La modification des statuts de la Société se fait conformément aux dispositions légales et réglementaires.
- Les accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société sont les suivants : contrats d'emprunts bancaires comportant des clauses (classiques) liées au contrôle de la Société.
- Les accords particuliers prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions de membres du Conseil d'Administration sont décrits dans le présent rapport au paragraphe 7.3 (paragraphe « Accords particuliers en cas de cessation de fonction de dirigeants »).

10. PROPOSITIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les résolutions proposées par le Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale concernent notamment les points suivants :

10.1 - DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Il est proposé à l'Assemblée de fixer le dividende à verser le 14 juin 2016 au titre du résultat 2015 au niveau de 0,17 € par action, représentant une distribution totale de 5 518,4 K€ (sur la base des 32 460 927 actions composant le capital social au 31 décembre 2015).

Il est précisé qu'en cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport aux 32 460 927 actions composant le capital social au 31 décembre 2015, le montant global serait ajusté en conséquence et le montant affecté au compte de report à nouveau serait déterminé sur la base des dividendes effectivement mis en paiement.

10.2 - NOMINATION D'UN NOUVEL ADMINISTRATEUR

Le Conseil d'Administration propose à l'assemblée la nomination de la Caisse d'Epargne Provence Alpes Corse au poste d'administrateur pour une durée de six ans.

Le projet de résolutions est tenu à la disposition des actionnaires et une présentation plus détaillée de l'ensemble des résolutions est disponible dans le Rapport du Conseil d'Administration exposant les projets de résolutions soumis à l'Assemblée Générale Mixte du 8 juin 2016.

Les propositions de résolutions qui vous sont soumises reprennent les principaux points de ce rapport.

Nous vous remercions de votre confiance et vous prions de bien vouloir les approuver.

Le Conseil d'Administration





03

COMPTES CONSOLIDÉS

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

ACTIF

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/2015	31/12/2014
ACTIFS NON COURANTS			
Écarts d'acquisition		-	-
Immobilisations incorporelles	1	463	78
Autres immobilisations corporelles	2	5 826	4 998
Immeubles de placement	3	343 560	316 617
Titres mis en équivalence	4	1 848	1 485
Actifs financiers	5	3 352	3 277
Autres actifs non courants		0	0
Impôts différés actifs	7	(0)	(0)
Total Actifs non courants (I)		355 049	326 455
ACTIFS COURANTS			
Immeubles de placement destinés à la vente	6	26 332	20 193
Stocks et en-cours	8	81 370	78 635
Clients et autres créances	9	19 872	16 109
Créances d'impôt	7	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	9 503	16 396
Total Actifs courants (II)		137 077	131 334
TOTAL ACTIF (I) + (II)		492 127	457 789

PASSIF

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/2015	31/12/2014
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS			
Capital	11	42 848	42 479
Primes liées au capital	11	18 778	18 319
Réserves consolidées	11	101 507	97 700
Résultat consolidé	11	6 630	10 397
Capitaux propres (Part Groupe) (A)		169 763	168 895
Réserves des minoritaires	11	831	935
Résultat des minoritaires	11	28	(107)
Intérêts minoritaires (B)		859	828
Capitaux propres consolidés (A + B)		170 622	169 723
PASSIFS NON COURANTS			
Dettes financières (part à plus d'un an)	13	226 226	206 524
Provisions non courantes	12	420	248
Impôts différés passifs	7	27 840	24 961
Autres passifs long terme		1 444	1 667
Total Passifs non courants (I)		255 930	233 399
PASSIFS COURANTS			
Dettes financières (part à moins d'un an)	13	32 466	23 940
Provisions courantes	12	-	-
Fournisseurs et autres dettes	14	32 831	30 727
Dettes d'impôt	7	277	-
Total Passifs courants (II)		65 574	54 667
TOTAL DES PASSIFS (I) + (II)		321 504	288 066
TOTAL PASSIF		492 127	457 789

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/2015	31/12/2014
Loyers		17 755	15 428
Ventes en promotion immobilière		47 378	42 193
Produits des activités annexes		3 391	3 075
CHIFFRE D'AFFAIRES	15	68 524	60 696
Production immobilisée	16	367	336
Variation des stocks d'en-cours et produits finis	16	5 046	15 281
Total Produits des activités courantes		73 937	76 314
Achats		(43 458)	(49 910)
Charges externes		(6 535)	(5 921)
Charges de personnel	17	(6 503)	(5 685)
Impôts et taxes	18	(1 709)	(1 679)
Dotations aux amortissements et provisions	19	(1 506)	(268)
Autres produits et charges d'exploitation		(43)	193
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS		14 184	13 045
Résultat sur cessions d'immeubles de placement	20	1 434	1 286
Solde net des ajustements de juste valeur	3 - 21	(701)	(1 670)
Autres produits et charges opérationnels	22	228	49
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		15 144	12 710
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	23	17	(10)
Coût de l'endettement financier brut	23	(5 298)	(5 309)
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET		(5 281)	(5 320)
Autres produits et charges financiers	23	28	51
RESULTAT AVANT IMPÔTS		9 891	7 442
Impôts sur les résultats	7	(3 657)	2 800
Résultat des sociétés mises en équivalence		425	48
RÉSULTAT NET		6 658	10 290
Intérêts minoritaires		28	(107)
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)		6 630	10 397
Résultat par action (en euros)	24	0,21	0,32
Résultat dilué par action (en euros)	24	0,17	0,26

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

ÉTAT DES GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/2015	31/12/2014
RÉSULTAT NET TOTAL		6 658	10 290
Juste valeur des instruments financiers *	13	(310)	(343)
Impôts différés sur Juste valeur des instruments financiers		107	118
RÉSULTAT NET GLOBAL		6 455	10 065
dont Quote-part du Groupe		6 427	10 172
dont Quote-part revenant aux Minoritaires		28	(107)

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

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/2015	31/12/2014
Résultat net total consolidé		6 658	10 290
Ajustements :			
Élim. du résultat des sociétés mises en équivalence		(364)	85
Élim. des amortissements et provisions		1 082	422
Élim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) sur immeubles de placement	21	701	2 036
Élim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) autres		(95)	(37)
Élim. des autres éléments sans incidence sur la trésorerie		-	
Élim. de l'impact des stock-options		70	85
Élim. des résultats de cession, des pertes et profits de dilution		(1 232)	(1 657)
Élim. des produits de dividendes			
Capacité d'autofinancement		6 821	11 224
Élim. de la charge (produit) d'impôts sur les résultats	7	3 657	(2 800)
Élim. du coût de l'endettement financier net	23	5 298	5 309
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		15 777	13 733
Incidence de la variation du BFR	25	(9 891)	(11 342)
Impôts payés		(273)	920
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		5 613	3 311
Acquisition d'immobilisations corporelles, incorporelles et destinés à la vente		(40 815)	(33 396)
Variation des dettes et créances sur immobilisations		4 248	2 400
Acquisition d'actifs financiers		-	
Variation des prêts, avances et autres actifs financiers	13	(791)	(1 121)
Cession d'immobilisations corporelles et incorporelles		8 454	8 258
Variation de périmètre		(944)	(262)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		(29 848)	(24 121)
Augmentation de capital	11	829	95
Apports en capital des minoritaires / Filiales		-	
Mobilisation d'emprunts moyen - long terme	13	67 645	48 226
Remboursement d'emprunts moyen - long terme	13	(48 697)	(17 702)
Variation des crédits d'accompagnement sur op. en Promotion	13	1 382	1 051
Variation des dépôts et cautionnements	13	26	453
Rachat d'actions propres		(1 649)	(809)
Intérêts financiers nets versés	23	(5 298)	(5 309)
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe	11	(4 800)	(4 171)
Dividendes payés aux minoritaires		(6)	(24)
Autres flux liés aux opérations de financement		-	
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		9 432	21 810
Variation de la trésorerie		(14 804)	1 000
Trésorerie d'ouverture	10	16 368	15 368
Trésorerie de clôture	10	16 368	16 368
Variation de la trésorerie		(14 804)	1 000

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

<i>En milliers d'euros</i>	Capital	Réserves liées au capital	Réserves de réévaluation	Réserves de consolidation	Total Part du Groupe	Minoritaires	Total Capitaux propres
Situation 31/12/2013	42 432	18 271	(1 585)	104 416	163 534	959	164 493
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	(223)	-	(223)	-	(223)
Résultat net de l'exercice	-	-	-	10 397	10 397	(107)	10 290
Total des produits et charges comptabilisés	-	-	(223)	10 397	10 174	(107)	10 067
Distributions	-	-	-	(4 171)	(4 171)	(24)	(4 195)
Stock-options	-	-	-	85	85	-	85
Actions Propres	-	-	-	(809)	(809)	-	(809)
Augmentation de capital suite aux levées d'options de souscription d'actions (SO)"	48	47	-	-	95	-	95
Augmentation de capital suite aux actions gratuites devenues définitivement attribuées	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital suite à la conversion des OCEANE	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Autres mouvements*	-	-	-	(12)	(12)	-	(12)
Situation au 31/12/2014	42 480	18 318	(1 808)	109 906	168 896	828	169 724

* dont principalement des reclassements des primes d'émission liées aux levées de stock-options

<i>En milliers d'euros</i>	Capital	Réserves liées au capital	Réserves de réévaluation	Réserves de consolidation	Total Part du Groupe	Minoritaires	Total Capitaux propres
Situation 31/12/2014	42 480	18 318	(1 808)	109 906	168 896	828	169 724
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	(203)	-	(203)	-	(203)
Résultat net de l'exercice	-	-	-	6 630	6 630	28	6 658
Total des produits et charges comptabilisés	-	-	(203)	6 630	6 427	28	6 455
Distributions	-	-	-	(4 800)	(4 800)	(6)	(4 806)
Stock-options	-	-	-	70	70	-	70
Actions Propres	-	-	-	(1 649)	(1 649)	-	(1 649)
Augmentation de capital suite aux levées d'options de souscription d'actions (SO)"	369	458	-	-	827	-	827
Augmentation de capital suite aux actions gratuites devenues définitivement attribuées	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital suite à la conversion des OCEANE	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Autres mouvements*	-	-	-	(8)	(8)	9	1
Situation au 31/12/2015	42 849	18 776	(2 011)	110 149	169 763	859	170 622

* dont principalement des reclassements des primes d'émission liées aux levées de stock-options

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

1. PRÉSENTATION DU GROUPE ET FAITS MARQUANTS

1.1 - PRÉSENTATION

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

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

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

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

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 sur le secteur de l'immobilier professionnel offrant un niveau élevé de rendement.

1.2 - FAITS MARQUANTS

Au cours de l'exercice 2015, le Groupe CBo Territoria a livré le siège social-entrepôt SOREDIP (CFAO), un actif phare du Portail à Saint-Leu, des commerces du centre-ville de Beauséjour et les premiers programmes PILA. Les actifs de rendement ont ainsi progressé de 12 % à 296,8 M€.

Suite à la mise en service des actifs commerciaux du Parc d'activité du Portail en 2014 et de SOREDIP en juillet 2015, les revenus locatifs ont progressé de 15 % à 17,8 M€.

Le Groupe a acquis un terrain de 5 hectares à vocation commerciale au Port.

2. RÉFÉRENTIEL COMPTABLE, MODALITÉS DE CONSOLIDATION, MÉTHODES ET RÈGLES D'ÉVALUATION

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

La Société consolidante et toutes les sociétés consolidées du Groupe ont réalisé un arrêté au 31 décembre 2015.

2.1 - RÉFÉRENTIEL 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 2015 lors de sa séance du 11 mars 2016 et donné autorisation à la publication des états financiers consolidés au 31 décembre 2015.

Normes, amendements et interprétations obligatoirement applicables à compter du 1^{er} janvier 2015 :

- IFRIC 21 : Taxes prélevées par une autorité publique. Cette interprétation explicite la date de comptabilisation d'un passif au titre d'un droit ou d'une taxe, autres que l'impôt sur le résultat. La reconnaissance du passif est liée au fait générateur de l'obligation de payer la taxe, telle que légalement définie. En application de cette interprétation, la part non refacturable de la taxe foncière est comptabilisée en une fois lors des publications intermédiaires. En revanche, cette interprétation n'a eu aucune incidence sur les comptes annuels.
- Améliorations annuelles des IFRS Cycle 2011-2013 : ces amendements de normes sont d'application prospective.

Les normes concernées sont :

- IFRS 3 : Regroupements d'entreprises
- IFRS 13 : Évaluation à la juste valeur
- IAS 40 : Immeubles de placement

L'incidence de ces normes n'est pas significative sur les comptes consolidés du Groupe.

Principales normes, amendements et interprétations d'application publiés par l'IASB, non encore approuvés par l'Union européenne au 31 décembre 2015 :

- IFRS 9 - Instruments financiers : l'IASB a publié une nouvelle norme sur les instruments financiers appelée à remplacer la plupart des dispositions existantes en IFRS, notamment IAS 39. La nouvelle norme, non adoptée par l'Union européenne, est applicable au 1^{er} janvier 2018, avec une application anticipée autorisée.
- IFRS 15 - Produits des activités ordinaires issus des contrats clients : l'IASB a publié une nouvelle norme sur la comptabilisation du revenu appelée à remplacer la plupart des dispositions existantes en IFRS, notamment IAS 11 et IAS 18. La nouvelle norme, est applicable au 1^{er} janvier 2018, avec une application anticipée autorisée.

Le Groupe n'a appliqué aucune norme ou interprétation par anticipation.

Principales normes, amendements et interprétations approuvés par l'Union européenne et applicables au 1^{er} janvier 2016 :

- Amendements à IAS 1 « Initiative concernant les informations à fournir ».
- Amendements à IAS 16 et IAS 38 « Clarification des méthodes de dépréciation et d'amortissement acceptables ».

Déclaration de conformité

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

Les normes et interprétations appliquées pour les comptes consolidés au 31 décembre 2015 sont identiques à celles utilisées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2014.

Comparabilité des comptes

Les comptes consolidés au 31 décembre 2015 ainsi que les comptes consolidés au 31 décembre 2014 ont été établis conformément au référentiel énoncé ci-dessus.

2.2 - MODALITÉS DE CONSOLIDATION

Périmètre et méthodes de consolidation

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

Les filiales sont consolidées par intégration globale à compter de la date à laquelle un contrôle est exercé par le Groupe. 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.

Sociétés civiles immobilières de défiscalisation

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

Dans ces montages en 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. Ces promesses réciproques, portant sur la totalité des parts détenues par ces investisseurs fiscaux, fixent le prix et les conditions de rachat à l'issue de la période de défiscalisation et sont obligatoirement exercées à l'issue de celle-ci. De plus, et dès l'origine, CBo Territoria assure la gestion de ces sociétés et des biens immobiliers détenus, et supporte l'intégralité des conditions et risques d'exploitation, la totalité du risque sur la valeur d'actif ainsi que la totalité du risque lié au montage financier.

Les contrats liant le Groupe et ces intervenants conduisent ainsi à considérer que CBo Territoria détient le contrôle de ces entités qui se trouvent 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. 2-4 Méthodes et règles d'évaluation).

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

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

Le rachat des parts de ces différentes sociétés a été effectué depuis 2010, aux échéances prévues. Au 31 décembre 2015, la totalité de ces parts a été rachetée.

2.3 - ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DÉTERMINANTS

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 des valeurs d'expertise se traduirait par une baisse du résultat (cf. 5 - Note 21).

Juste valeur des instruments financiers

Tous les instruments financiers utilisés par le Groupe sont valorisés conformément aux modèles standards du marché (cf. 2.4.10).

Opérations de promotion immobilière

L'évaluation de certains soldes du bilan et du compte de résultat nécessite l'utilisation d'hypothèses ou d'appréciations fondées notamment sur les budgets des opérations immobilières. Il s'agit de la valorisation de la marge opérationnelle, des actifs non courants, de la détermination des provisions pour risques et charges, pour dépréciation des stocks et des charges à payer.

2.4 - MÉTHODES ET RÈGLES D'ÉVALUATION

2.4.1 - 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

2.4.2 - AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les autres immobilisations corporelles correspondent principalement aux actifs immobiliers occupés par le Groupe, dont notamment le siège social de la Société.

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.

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 composants)	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

2.4.3 - 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).

2.4.3.1 - DÉFINITION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

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

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

2.4.3.2. - NATURE DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement incluent des terrains non bâtis, des terrains en zone d'aménagement concerté et des constructions livrées (bureaux, habitat, commerces, logistique etc...).

Terrains non bâtis

Les terrains non bâtis correspondent à des terrains agricoles et à des terrains nus (loués et non loués).

Les terrains agricoles sont évalués par comparaison, et font l'objet d'une réévaluation annuelle, notamment en référence avec les barèmes « SAFER » (Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural) publiés chaque année.

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), les 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 (en prenant en compte, lorsque cela s'avère pertinent, les flux prévisionnels sur une période pluri-annuelle, avec actualisation de ceux-ci), méthode corroborée le cas échéant par la méthode par comparaison.

Une fois les terrains viabilisés, ces coûts d'aménagement sont retenus pour la détermination du coût de revient complet, base de comparaison à la valeur d'expertise du terrain aménagé, elle-même déterminée par le biais d'une approche bilan promoteur considérant spécifiquement l'actif réalisable sur ce terrain.

Constructions livrées

La juste valeur des immeubles de placement qui ont fait l'objet d'une construction ou acquisition par le Groupe est ajustée chaque année à compter de leur achèvement ou de leur acquisition. Dès leur mise en exploitation, les immeubles (bureaux/habitat/logistique/commerces, etc...) deviennent des immeubles de rendement.

2.4.3.3. - CLASSEMENT DES PROJETS IMMOBILIERS DU GROUPE

Distinction immeubles de placement / stocks

Lorsque la destination d'un projet ou opération immobilière est précisée ou modifiée (principales autorisations administratives obtenues et décision prise par le Comité d'investissement), des reclassements peuvent être comptabilisés :

- dans le cas d'un projet initialement comptabilisé en immeubles de placement qui sera finalement réalisé en promotion immobilière, un reclassement en stocks est comptabilisé seulement lorsqu'il y a un changement d'utilisation matérialisé par un aménagement ;
- dans le cas d'un projet initialement comptabilisé en stocks, le reclassement en immeubles de placement est comptabilisé lorsqu'il y a un commencement d'un contrat de location simple.

Dans le cas d'un transfert d'une catégorie d'immeubles de placement évalués à la juste valeur vers la catégorie des stocks (en perspective d'une vente ou du développement d'une opération en promotion immobilière), la juste valeur retenue (comme valeur de transfert) est celle déterminée à la date de transfert.

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

Classement des terrains en opérations d'aménagement

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

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

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

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

2.4.3.4. - JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

Les biens valorisés à la juste valeur sont :

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

Méthodologies d'expertise

L'expertise indépendante est confiée au Cabinet DTZ depuis le 31 décembre 2007 *a minima* selon un rythme semestriel, avec deux campagnes réalisées, l'une au 30 juin, l'autre au 31 décembre. À noter que DTZ est devenu Cushman & Wakefield en 2015. Les méthodes utilisées par Cushman & Wakefield sont conformes à la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière (édition octobre 2012).

- 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), l'approche est globale et prend en compte le phasage dans le temps des dépenses (travaux et autres) et recettes prévisionnelles (mise à disposition des terrains aménagés).
- Pour les terrains agricoles, l'approche par comparaison a été retenue, tenant notamment compte des références SAFER.

Périmètre d'expertise

Le périmètre soumis à évaluation par expertise indépendante au 31 décembre 2015 a couvert :

- la totalité des immeubles de rendement, en exploitation et en cours de développement ;
- les terrains situés au sein des ZAC - ZAE Portail et La Mare ;
- des terrains divers constructibles ;
- les terrains agricoles.

La perte résultant des variations nettes de juste valeur des immeubles de placement est comptabilisée dans le compte de résultat du 31 décembre 2015 pour (701) K€ (avant impôts différés). La perte comptabilisée dans le compte de résultat du 31 décembre 2014 s'est élevée à (1 670) K€ (avant impôts différés).

Selon la norme IFRS 13, l'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un intervenant de marché à générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en ferait une utilisation optimale. L'évaluation des immeubles de placement tient compte de cette définition de la juste valeur.

Les paramètres retenus dans l'estimation sont classifiés selon une hiérarchie à trois niveaux :

- Niveaux 1 : il s'agit de prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques, auxquels l'entité peut avoir accès à la date d'évaluation.
- Niveaux 2 : il s'agit de données, autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement, soit indirectement.
- Niveaux 3 : ce niveau concerne les paramètres qui sont fondés sur des données non observables. L'entité établit ces paramètres à partir des meilleures informations qui lui sont disponibles (y compris, le cas échéant, ses propres données) en prenant en compte toutes les informations à sa disposition concernant les hypothèses retenues par les acteurs du marché.

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.

Compte tenu de la nature et des caractéristiques des immeubles de placement du Groupe CBo Territoria, les paramètres les plus significatifs retenus pour les estimations sont classifiés au niveau 3.

2.4.3.5. - ÉVALUATION DES SCI ET BIENS IMMOBILIERS AYANT FAIT L'OBJET D'UN MONTAGE EN DÉFISCALISATION

Programmes lancés jusqu'au 31 décembre 2012

La valeur des immeubles de placement ayant bénéficié de ces mécanismes de défiscalisation (secteur résidentiel) ne fait pas l'objet d'ajustement positif en juste valeur ; seuls les ajustements négatifs éventuels sont comptabilisés.

Conformément à la norme IAS 40 - 53, ces dispositions, mises en œuvre initialement 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), sont maintenues à l'issue de la période de détention obligatoire considérant cette option de comptabilisation comme intangible.

Ces biens font néanmoins l'objet d'expertises immobilières.

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, atteint 2 011 K€ au 31 décembre 2015 (contre 3 872 K€ au 31 décembre 2014). Cette réserve de juste valeur intègre celle constatée sur les programmes classés en « Immeubles de placement destinés à la vente » (cf. Note 6).

Programmes lancés à partir du 1^{er} janvier 2013

Pour les programmes initiés depuis le 1^{er} janvier 2013, les ajustements de juste valeur positifs sont, le cas échéant, comptabilisés, compte tenu de la meilleure visibilité du marché. Aucune juste valeur positive n'a été constatée et donc comptabilisée sur ces programmes au 31 décembre 2015.

2.4.3.6. - IMMEUBLE DE PLACEMENT EN COURS

Les immeubles en cours de construction en vue de leur utilisation ultérieure comme immeubles de placement sont également comptabilisés, conformément à la norme IAS 40 révisée, selon la méthode de la juste valeur. S'il est impossible de déterminer de façon fiable et continue cette juste valeur, l'immeuble est valorisé à son coût de revient.

Conformément à la norme IAS 23 révisée, le coût de l'emprunt est incorporé au coût de l'immeuble durant la période de construction ou de rénovation, jusqu'à la livraison. Il inclut les frais financiers payés et pour les lignes de financement globales, des frais financiers calculés sur la base d'un taux moyen d'intérêt constaté.

2.4.4. - IMMEUBLES DE PLACEMENT DESTINÉS À LA VENTE

Un immeuble de placement est détenu en vue de la vente quand sa valeur sera recouvrée principalement par le biais d'une vente et non d'une utilisation continue. Pour que tel soit le cas, l'actif doit être disponible en vue de sa vente immédiate et sa vente doit être hautement probable. Cette condition est considérée remplie lorsque le Comité d'investissement a pris la décision de céder l'actif (définition d'une grille de prix de vente validée et mise en commercialisation). Les modalités d'évaluation de ces biens sont identiques à celles décrites pour les immeubles de placement.

2.4.5. - TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

Le Groupe enregistre dans les « Titres mis en équivalence » les entreprises associées conformément à la norme IAS 28. Les entreprises associées sont des entités dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable, sans en avoir le contrôle.

Ces investissements sont enregistrés selon la méthode de la mise en équivalence.

En cas de baisse durable de leur juste valeur, une perte de valeur est constatée. La juste valeur est déterminée en fonction des critères financiers les plus appropriés à la situation particulière de chaque société. Les critères généralement retenus sont la quote-part des capitaux propres et les perspectives de rentabilité.

La quote-part de résultat de ces entreprises figure dans la ligne « Résultat des sociétés mises en équivalence ».

2.4.6. - ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

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

2.4.7. - 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 coût de revient.

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

Le coût 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.

Les stocks sont évalués au prix de revient et intègrent les frais d'études préalables au lancement des opérations (honoraires d'études et de gestion). Ces coûts sont capitalisés si la probabilité de réalisation de l'opération est élevée. Ces coûts peuvent être constatés en charges de l'exercice si cette probabilité est faible.

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

2.4.8. - CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES

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.

Créances en promotion immobilière

Les contrats en cours à la clôture sont comptabilisés au coût augmenté du montant des profits comptabilisés jusqu'à présent, diminué des pertes attendues et des factures intermédiaires émises.

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.

Autres créances

Dans le cadre de ses activités de services immobiliers, le Groupe (sa filiale CBo Gestion Immobilière) détient des fonds appartenant aux mandants. En tant que mandataire, ces fonds et leur contrepartie sont présentés dans les postes « Autres actifs courants » et « Autres passifs courants ».

2.4.9. - 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.

Les valeurs mobilières de placement, conformément à la IAS 39, figurent au bilan pour leur valeur de marché à la date de clôture.

2.4.10. - DETTES FINANCIÈRES ET INSTRUMENTS DÉRIVÉS

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.

Emprunts obligataires convertibles

La dette obligataire convertible (OCEANE) émise par CBo Territoria en décembre 2012 a été comptabilisée selon les dispositions de la norme IAS 32 relative à la comptabilisation des instruments de dettes hybrides. Ces principes précisent que ce type de financement comporte à la fois une composante « Dette » et une composante « Capitaux propres », lesquelles doivent chacune être évaluée et comptabilisée individuellement. La composante « Dette » est calculée en actualisant les flux contractuels à un taux tenant compte du risque de crédit de CBo Territoria ; la composante « Capitaux propres » correspondant à la différence entre le prix de l'obligation convertible en date d'émission et la valeur de la composante « Dette ».

Pour l'obligation convertible CBo Territoria, le spread d'émission retenu a conduit à la reconnaissance d'une composante « Dette » égale au prix de l'obligation convertible ; la valeur de la composante « Capitaux propres » est donc nulle.

En l'absence de composante « Capitaux propres », l'emprunt obligataire émis en décembre 2012 a ainsi été enregistré intégralement en dette financière.

Les frais d'émission de cette OCEANE sont étalés sur une période de 5 ans.

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 à partir de techniques de valorisation utilisant des données observables et sont en conséquence classés au niveau 2 selon IFRS 13.

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

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

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

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

La comptabilité de couverture cesse lorsque l'instrument de couverture arrive à expiration ou est vendu, résilié ou exercé ou qu'il ne respecte plus les critères de qualification pour la comptabilité de couverture. À 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.

2.4.11 - 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.

2.4.12 - FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES CRÉDITRICES

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'intérêt effectif.

2.4.13 - IMPÔTS DIFFÉRÉS (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 l'exercice 2015, et les exercices suivants, s'élève à 34,43 %.

2.4.14. - 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 2,03 % 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.

2.4.15. - PAIEMENTS FONDÉS SUR DES ACTIONS (IFRS 2)

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 (et étalée sur la période d'attribution définitive), en contrepartie des réserves, sur la base de la valeur des instruments de capitaux propres émis au moment de leur attribution.

À 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.

2.4.16. - RÉSULTAT 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.

2.4.17. - ACTIONS PROPRES

Les opérations d'acquisition, de cession ou d'annulation de titres CBo Territoria sont portées en diminution des capitaux propres.

2.4.18. - CHIFFRE D'AFFAIRES

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

- les revenus locatifs bruts (Loyers Hors Charges) issus de l'activité de Foncière ;
- 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'État 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.

2.4.18.1. 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

Afin de se conformer aux pratiques du secteur, un changement de présentation des revenus locatifs a été opéré. Le chiffre d'affaires correspond aux revenus locatifs bruts. Les charges locatives refacturées sont désormais présentées en diminution des charges externes et des impôts et taxes, et non plus en chiffre d'affaires.

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

La norme IAS 17 et l'interprétation SIC 15 prévoient que les paliers, franchises sur loyers et droits d'entrée soient étalés sur la durée ferme du bail.

2.4.18.2. - 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 (facturées) 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 mesuré sur la base des dépenses facturées est corroboré 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 (contrats signés / Vente en l'État 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.

2.4.18.3. - 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.

2.4.19. - ANALYSE SECTORIELLE

Selon la norme IFRS 8, 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.

3. INFORMATIONS RELATIVES AU PÉRIMÈTRE PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation intègre les sociétés suivantes :

Sociétés	Siège social	SIREN	Méthode de consolidation	% de contrôle 12/2015	% d'intérêt 12/2015	% d'intérêt 12/2014
SAS CBo Territoria	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	452 038 805	Société mère	100 %	100 %	100 %
Sociétés intégrées globalement						
SAS CBo Gestion Immobilière	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	478 865 447	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SAS CBo Développement	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	524 758 885	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SAS CBo Property	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	479 422 008	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI Ateliers les Figuiers	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	452 453 772	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI Cour de La Mare	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	450 214 820	Intégration globale	100 %	90 %	90 %
SCI Cour Savanna	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	479 408 759	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SAS SRET	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	339 894 529	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SAS Bassin Bleu Country Club	75 rue Mahatma Gandhi - 97435 Saint-Paul	479 519 266	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SNC Victor Hugo	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	488 858 663	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI Triolet	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	489 913 541	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI Lardy	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	492 772 462	Intégration globale	100 %	90 %	90 %
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 %
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 %
SCI Aurore	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	452 818 412	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI Vierge du Cap	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	485 010 091	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI Ponant	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	485 010 318	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI Neptune	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	492 686 787	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI Boréales	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	492 677 208	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 %
SCI Désiré Mahy	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	523 680 080	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SNC Cap Horizon	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	522 032 085	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SAS Nouvel Horizon	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	533 677 027	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 %
SCCV Jardins d'Ugo	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	750 913 451	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI AI	16 boulevard de Strasbourg - 97420 Le Port	450 878 764	Intégration globale	80 %	80 %	-
SARL Jardin d'Eden	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	353 869 696	Intégration globale	100 %	100 %	-
SARL Mahoré	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	814 645 776	Intégration globale	100 %	100 %	-
SAS Réunion Maintenance Travaux	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	813 482 049	Intégration globale	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 %
Sociétés mises en équivalence						
SCI Kerveguen	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	498 793 298	Mise en équivalence	50 %	50 %	50 %
SCCV Tech Sud One	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	798 989 091	Intégration globale	50 %	50 %	100 %
SAS Terres Créoles	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	535 374 615	Mise en équivalence	50 %	50 %	50 %
SNC Zac Mapou	23 rue Raymond Vergès - 97441 Sainte-Suzanne	321 327 280	Mise en équivalence	34 %	34 %	34 %

Toutes les sociétés du Groupe sont immatriculées en France.

ENTRÉES DE PÉRIMÈTRE DE LA PÉRIODE

Les nouvelles sociétés consolidées au cours de la période sont les suivantes :

- SCI A.I.
- SARL Jardin d'Eden
- SARL Mahoré
- SAS Réunion Maintenance Travaux

SORTIES DE PÉRIMÈTRE DE LA PÉRIODE

La société SCCV O'Malley est sortie du périmètre de consolidation en raison de sa liquidation.

VARIATIONS DE POURCENTAGE D'INTÉRÊTS AU COURS DE LA PÉRIODE

Néant.

4. INFORMATION SECTORIELLE

Les principaux agrégats du compte de résultat et du bilan de l'exercice 2014 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

Exercice 2014 En milliers d'euros (K€)	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires	15 429	42 193	3 075	60 697
Marge opérationnelle	13 610	4 946	/	/
<i>En % du CA</i>	88 %	12 %	/	/
Résultat des activités	13 610	4 946	(5 511)	13 045
Bilan				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeubles de placement	336 810	/	/	336 810
Autres Actifs non courants	3 277	/	6 561	9 838
Stocks et en-cours	/	78 549	86	78 635
<i>Passifs sectoriels (principaux)</i>				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	203 762	2 108	654	206 524
Emprunts et dettes fi. < 1 an	21 741	2 029	170	23 940

Les principaux agrégats du compte de résultat et du bilan de l'exercice 2015 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

Exercice 2015 En milliers d'euros (K€)	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires	17 755	47 378	3 391	68 524
Marge opérationnelle	15 580	6 434	/	/
<i>En % du CA</i>	88 %	14 %	/	/
Résultat des activités	15 580	6 434	(7 829)	14 184
Bilan				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeubles de placement	369 892	/	/	369 892
Autres Actifs non courants	3 352	/	8 137	11 489
Stocks et en-cours	/	81 247	123	81 370
<i>Passifs sectoriels (principaux)</i>				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	222 714	1 477	2 035	226 226
Emprunts et dettes fi. < 1 an	28 764	3 406	296	32 466

(A) Le secteur « Autres » regroupe les Autres activités, les Frais de gestion nets (non imputés aux marges d'activités) et les Produits et Charges non ventilés.

Par zone géographique :

L'activité est réalisée sur l'Île de La Réunion, Département Français d'outre-mer (et Région Ultra Périphérique de la Communauté Européenne).

Le Groupe a également procédé à l'acquisition d'un terrain à Mayotte en 2014, sur lequel elle développe un centre d'affaires.

5. NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RÉSULTAT

NOTE 1 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

En milliers d'euros	31/12/2013	Variations périmètre	Augmen- tations	Cessions	Reclasse- ments	Dotation / reprise	31/12/2014
Total Valeur brute	317	-	25	-	(3)	-	339
Amort/Provision	(260)	-	-	-	3	(4)	(261)
Total Valeur nette	57	-	25	-	-	(4)	78

En milliers d'euros	31/12/2014	Variations périmètre	Augmen- tations	Cessions	Reclasse- ments	Dotation / reprise	31/12/2015
Total Valeur brute	339	2	454	(1)	-	-	795
Amort/Provision	(261)	(2)	-	1	-	(69)	(332)
Total Valeur nette	78	-	454	-	-	(69)	463

NOTE 2 : IMMOBILISATIONS CORPORELLES

En milliers d'euros	31/12/2013	Variations périmètre	Augmen- tations	Cessions	Reclasse- ments	Autres mouve- ments	Dotation / reprise	31/12/2014
Terrains et constructions	7 922	-	500	-	-	-	-	8 422
Installations techniques	707	-	83	-	-	(4)	-	786
Autres Immos corporelles	1 404	-	129	-	-	(37)	-	1 495
Total Valeur brute	10 033	-	712	-	-	(41)	-	10 704
Amort/Provision	(4 970)	-	-	-	-	-	(736)	(5 706)
Total Valeur nette	5 063	-	712	-	-	(41)	(736)	4 998

En milliers d'euros	31/12/2014	Variations périmètre	Augmen- tations	Cessions	Reclasse- ments	Autres mouve- ments	Dotation / reprise	31/12/2015
Terrains et constructions	8 422	161	-	-	536	-	-	9 119
Installations techniques	786	54	233	(2)	-	-	-	1 071
Autres Immos corporelles	1 495	10	286	(2)	456	-	-	2 245
Total Valeur brute	10 704	225	519	(4)	992	-	-	12 436
Amort/Provision	(5 706)	(191)	(717)	4	-	-	-	(6 610)
Total Valeur nette	4 998	34	(198)	-	992	-	-	5 826

NOTE 3 : IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement se décomposent ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2013	Change- ment de méthode IFRS 11	31/12/2013 retraité*	Variations périmètre	Aug- menta- tions	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts	Dotation / reprise	31/12/2014
Immeubles de rendement	194 806	(3 400)	191 406	-	363	(3 566)	(3 400)	59 239	-	244 041
Immeubles de rendement Entreprise	118 115	(3 400)	114 715	-	158	(3 566)	(2 711)	57 310	-	165 906
Immeubles de rendement Habitat	76 691	-	76 691	-	205	-	(690)	1 929	-	78 135
Terrains en opération d'amé- nagement	17 627	-	17 627	-	1 458	-	250	(13 050)	-	6 286
Autres Terrains	35 892	-	35 892	-	956	(30)	3 061	2	-	39 881
Immeubles en développe- ment	56 699	-	56 699	-	29 834	-	(1 515)	(58 696)	87	26 410
Entreprise	48 816	-	48 816	-	17 830	-	(282)	(55 382)	-	10 982
Habitat	7 971	-	7 971	-	12 004	-	(1 233)	(3 314)	-	15 428
Amort/Provision	(87)	-	(87)	-	-	-	-	-	87	-
Total Immeubles de Place- ment	305 024	(3 400)	301 624	-	32 611	(3 596)	(1 604)	(12 506)	87	316 617

* Prise en compte de l'application de la norme IFRS 11 sur les comptes publiés de décembre 2013.

En milliers d'euros	31/12/2014	Variations périmètre	Aug- menta- tions	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts	Dotation / reprise	31/12/2015
Immeubles de rendement	244 041	-	3 587	(3 717)	813	25 702	-	270 426
Immeubles de rendement Entreprise	165 906	-	126	(187)	2 295	15 120	-	183 260
Immeubles de rendement Habitat	78 135	-	3 460	(3 530)	(1 482)	10 582	-	87 166
Terrains en opération d'aménagement	6 286	-	817	-	(38)	(1 360)	-	5 704
Autres Terrains	39 881	-	10 750	(106)	499	528	-	51 551
Immeubles en développement	26 410	-	29 112	-	(1 918)	(37 726)	-	15 879
Entreprise	10 982	-	3 887	-	(933)	(11 814)	-	2 122
Habitat	15 428	-	25 225	-	(985)	(25 912)	-	13 756
Amort/Provision	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Immeubles de Placement	316 617	-	44 265	(3 822)	(644)	(12 857)	-	343 561

En application de la norme IFRS 13, les tableaux ci-après présentent les principales fourchettes de données utilisées par les experts immobiliers pour valoriser les immeubles de placement :

	Patrimoine* au 31/12/2015 en millions d'euros	Taux de rendements nets	Taux d'actualisation du DCF	Prix de vente en €/m ² /an	Valeur locative de marché en €/m ² /an
Immobilier résidentiel	113,5	1,11 % - 4,43 %	/	2 100 - 3 400	72 - 166
Immobilier commercial	183,3	2,98 % - 9,98 %	7 % - 9 %	/	138 - 546
Bureaux		5,24 % - 8,82 %	7,75 % - 9 %	/	191 - 246
Locaux d'activités		6,56 % - 9,75 %	6 % - 9,25 %	/	108 - 240
Total	296,8				

* Hors terrains.

L'analyse de sensibilité s'établit comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2015	Méthode par DCF				Méthode par le rendement		Méthode par comparaison		Arbitrage	
		« Sensibilité sur la valeur locative de marché (-5 %) »	« Sensibilité sur la valeur locative de marché (+5 %) »	« Sensibilité sur le taux d'actualisation (+50 bp) »	« Sensibilité sur le taux d'actualisation (-50 bp) »	« Sensibilité sur le taux de rendement (+25 bp) »	« Sensibilité sur le taux de rendement (-25 bp) »	« Sensibilité sur le prix de vente (-5 %) »	« Sensibilité sur le prix de vente (+5 %) »	« Sensibilité sur le taux de rendement potentiel (+25 bp) »	« Sensibilité sur le taux de rendement potentiel (-25 bp) »
Total Immobilier de rendement Entreprise (yc en cours)	185 382	-3,72 %	3,66 %	-3,43 %	3,59 %	-3,41 %	3,64 %	/	/	-3,51 %	3,76 %
Total Immobilier de rendement Habitat (yc en cours)	127 255	/	/	/	/	/	/	-3,98 %	2,71 %	-4,75 %	3,53 %
Total Immobilier de rendement Bâti ⁽¹⁾	312 637	/	/	/	/	/	/	/	/	-4,01 %	3,67 %

NOTE 4 : TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

Les informations financières résumées sur les sociétés mises en équivalence au 31 décembre 2015 sont les suivantes :

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Total Bilan *	6 574	8 055
Capitaux propres *	1 544	903
Chiffre d'affaires *	6 094	1 432
Résultat net *	825	115

* Il s'agit des éléments financiers issus des comptes sociaux.

NOTE 5 : AUTRES ACTIFS FINANCIERS

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Titres de participation ⁽¹⁾	50	5
Prêts et autres créances ⁽²⁾	3 302	3 272
Instruments financiers	-	-
Total Autres actifs financiers	3 352	3 277

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

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

NOTE 6 : LES IMMEUBLES DE PLACEMENT DESTINÉS À LA VENTE

La variation des immeubles de placement destinés à la vente se présente ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2014	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts	Dotation / reprise	31/12/2015
Total Valeur brute	20 193	-	-	(5 892)	(57)	12 089	-	26 332
Provision	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Valeur nette	20 193	-	-	(5 892)	(57)	12 089	-	26 332

Les IP destinés à la vente correspondent aux logements sur les opérations Clairefontaine, Aurore, Le Verger, les Pléiades, Le Ponant, Libertalia I et Vierge du Cap au 31 décembre 2015. La décision formelle de mettre en vente les logements Vierge du Cap (programme immobilier arrivé en fin de période de détention obligatoire suite au montage initial en défiscalisation), a été prise au 2nd semestre 2015. La majorité des logements restent loués, la vente sera réalisée lot par lot.

En référence aux Méthodes comptables exposées (cf. 2.4.3.5.) « Biens immobiliers ayant fait l'objet d'un montage en défiscalisation », ces immeubles de placement figurent toujours à l'actif au coût, soit 26 332 K€. La réserve de juste valeur positive (supplément de valeur déterminée par expertise / coût de revient) est intégrée au total des plus-values latentes sur les Immeubles Habitat pour un montant de 1 008 K€.

NOTE 7 : IMPÔTS

À 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 %.

Le Groupe comprend 18 entités intégrées fiscalement.

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

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Impôt exigible	(671)	(100)
Impôt différé	(2 986)	2 900
Autres impôts	-	-
Total Impôts sur les résultats	(3 657)	2 800

7.2 - Évolution des postes d'impôts au bilan

En milliers d'euros	Solde au 31/12/2014	Charge	Situation nette et autres	Règlements nets	Solde au 31/12/2015
Impôts courants	-				-
Créances d'impôts	122	395	8	(516)	9
Dettes d'impôts	-	277	-	-	277
Total impôts courants	122	672	8	(516)	286
Impôts différés	-				-
Actif	-				-
Passif	24 961	2 986	(107)		27 840
Total Impôts différés	24 961	2 986	(107)	-	27 840

7.3 - Preuve d'impôt

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

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Résultat net	6 658	10 290
Résultat des sociétés mises en équivalence	425	48
Résultat net des entreprises intégrées	6 233	10 242
Impôts sur les résultats	3 657	(2 800)
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	9 890	7 442
Charge d'impôt théorique à 34,43 %	3 405	2 562
Impact des investissements en défiscalisation	-	(5 463)
Différences permanentes	112	119
Effet net des impôts différés non constatés	(1)	-
Déficits antérieurs non activés	39	-
Incidence des taux d'impôt	(15)	(25)
Autres	117	7
Charge d'impôt réelle	3 657	(2 800)
Taux d'impôt effectif	37,0 %	- 37,6 %

7.4 - Ventilation des actifs et passifs d'impôts différés

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Différences temporaires	225	60
Déficits reportables activés	4 723	5 628
Plus-values internes sur cession d'actifs	6 668	6 852
Marges sur Chiffre d'affaires à l'avancement	(1 210)	(688)
Plus-values en sursis d'imposition ⁽¹⁾	(6 414)	(6 452)
Engagement de rachat d'actifs immobiliers	-	(509)
Juste valeur nette d'amortissements ⁽²⁾	(32 588)	(29 624)
Instruments de couverture	1 053	952
Engagements de retraite	39	36
Engagement de rachat d'actifs immobiliers	-	(975)
Provision impôts passage 34,43 %	0	0
Autres	(337)	(241)
Total Impôts différés nets	(27 840)	(24 961)
<i>Dont Impôts différés passifs</i>	<i>(27 840)</i>	<i>(24 961)</i>
<i>Dont Impôts différés actifs</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

(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 17 332 K€ au 31 décembre 2015 contre 20 129 K€ au 31 décembre 2014. Le montant des déficits reportables non activés s'élève à 3 613 K€ au 31 décembre 2015 contre 3 782 K€ au 31 décembre 2014.

NOTE 8 : STOCKS ET EN-COURS

En milliers d'euros	31/12/2014	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Transferts nets ⁽¹⁾	Dotation / reprise	31/12/2015
Stocks et En-cours Immobiliers	78 549	-	42 389	(39 597)	274	(368)	81 247
Stocks Promotion Entreprise ^(a)	10 465	-	7 403	(8 371)	883	(268)	10 113
Stocks Promotion Habitat ^(b)	26 683	-	27 142	(27 261)	(1 167)	(100)	25 297
Stocks Terrains ^(c)	41 400	-	7 844	(3 966)	558	-	45 837
Autres Stocks	86	-	37	-	-	-	123
Total Stocks et En-cours	78 635	-	42 426	(39 597)	274	(368)	81 370

^{(1)(a)} Principalement le transfert depuis la ZAC Portail des terrains d'assiette des opérations Tamarins Quartier d'affaires Bât E et Tamarins Quartier d'affaires Bât B et le transfert d'une quote-part du centre d'affaires de Mayotte de Stocks vers Immeubles de Placement en cours de développement.

^{(1)(b)} Transfert des terrains d'assiette de programmes en promotion immobilière Habitat en stocks Terrains (lotissements résidentiels).

^{(1)(c)} Transfert vers les Immeubles de Placement en cours de développement depuis les Stocks Terrains du terrain d'assiette de l'opération Centre Commercial de Beauséjour ; transferts de Stocks Habitat vers les Stocks Terrains (cf. note ci-avant).

La décomposition des stocks par catégorie est la suivante :

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Stocks Terrains	45 837	41 400
Stocks Opérations immobilières	35 778	37 149
Total Valeur brute Stocks immobiliers	81 615	78 549
Provisions sur Terrains	-	-
Provisions sur Opérations immobilières	(368)	-
Total Provisions sur stocks immobiliers	(368)	-
Total Stocks immobiliers nets	81 247	78 549
Autres stocks nets	123	86
Total Stocks nets	81 370	78 635

NOTE 9 : CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES

En milliers d'euros	31/12/2015			31/12/2014
	Total	< 1 an	> 1 an	Total
Clients et créances rattachés - Valeur brute	12 498	12 498	-	10 235
Provisions	(1 139)	(1 139)	-	(943)
Sous-total Clients et comptes rattachés	11 359	11 359	-	9 292
Fournisseurs : avances et acomptes versés	1	1	-	12
Personnel et comptes rattachés	5	5	-	8
Créances fiscales "hors IS" part courante	6 967	6 967	-	5 042
Créances fiscales IS	9	9	-	122
Autres créances d'exploitation	1 502	1 502	-	1 365
Autres créances	-	-	-	1
Autres débiteurs	29	29	-	268
Total valeur brute Autres créances	8 513	8 513	-	6 818
Total net Clients et Autres créances	19 872	19 872	-	16 110

Les créances Clients se décomposent ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Clients Locataires	2 550	2 591
Clients Acquéreurs	7 898	5 707
Clients Autres	2 050	1 937
Total brut Clients et comptes rattachés	12 498	10 235

Risque de crédit

Le principal risque de crédit auquel le Groupe est exposé est le risque de défaillance de sa clientèle.

Pour les activités de promotion immobilière, la majorité des ventes est conclue sous le régime de la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), avec des appels de fonds progressifs auprès des acquéreurs aux étapes d'avancement du chantier de construction. Pour les ventes immobilières de lots achevés (immobilier bâti et terrains), l'encaissement du prix de vente total est concomitant de la signature de l'acte.

Toutes les ventes de biens immobiliers sont réalisées sous forme d'acte notarié.

En cas de défaut de paiement d'un acquéreur, CBo Territoria bénéficie d'une clause de privilège de vendeur permettant le maintien de la propriété au bénéfice de CBo Territoria.

Concernant l'activité de Foncière et les revenus locatifs générés, CBo Territoria s'assure de la solvabilité préalable de ses locataires. Des cautions et garanties diverses peuvent être mises en place. Le risque de défaut de règlement des loyers et les retards éventuels font par ailleurs l'objet d'un suivi permanent, avec des procédures adaptées.

Le risque de crédit est ainsi fortement limité.

À chaque clôture comptable, l'encours clients est passé en revue de façon détaillée par la Direction Financière ; des provisions pour dépréciation sont comptabilisées en cas de risque de non-recouvrement.

NOTE 10 : TRÉSORERIE NETTE

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
SICAV - DAT	-	-
Juste valeur sur VMP	-	-
Sous-total Valeurs mobilières de placement	-	-
Disponibilités	9 503	16 396
Total Trésorerie & équivalents trésorerie	9 503	16 396
Soldes créditeurs de banque	(7 940)	(29)
Total Trésorerie nette	1 563	16 367

La trésorerie courante disponible est placée sur des supports de type SICAV et DAT (dépôts à terme).

Dans le cadre de cette gestion de trésorerie :

- Les supports de type SICAV utilisés sont exclusivement des SICAV monétaires (d'horizon court terme) sans risques.
- Les supports de type DAT utilisés sont d'échéance court terme (à moins de 3 mois), et restent remboursables à tout moment pour un montant au moins égal à leur valeur nominale.

Le poste « Disponibilités » intègre des soldes débiteurs sur des comptes bancaires dédiés à des opérations en Promotion immobilière. La disponibilité de ces fonds peut alors parfois être temporairement réservée au paiement des dépenses de l'opération immobilière concernée (généralement dans le cadre de garanties financières d'achèvement émises par certains établissements financiers) et cela jusqu'à la déclaration d'achèvement des travaux.

Ces « Soldes bancaires débiteurs affectés », inclus dans le poste « Disponibilités » se présentent ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Soldes bancaires débiteurs sur Op. en Promotion	5 289	7 570
Dont Soldes bancaires débiteurs indisponibles	3 247	-

Il est précisé que le Groupe peut également détenir des placements de type DAT à moyen et long terme, principalement détenus à titre de garantie d'emprunts ou d'engagements ; ceux-ci sont alors comptabilisés dans la catégorie des « Actifs financiers » (cf. Note 5 : Autres actifs financiers, ci-avant).

Risque de contrepartie

Les supports de placements détenus sont émis, et conservés, par les grands établissements financiers nationaux et/ou leurs filiales locales, présentant ainsi un risque de contrepartie très limité.

Le risque de contrepartie sur les instruments financiers dérivés est pris en compte dans la juste valeur de ces instruments conformément à la norme IFRS 13.

Risque actions

La Société ne détient pas de portefeuille d'actions en dehors de ses participations. Les excédents de trésorerie sont placés uniquement en SICAV monétaires et en CDN (Certificats de Dépôt Négociables) et DAT (Dépôts à Terme).

Par ailleurs, le Groupe détient 783 082 actions propres au 31 décembre 2015 contre 312 712 actions en 2014.

Le Groupe est faiblement exposé au risque actions.

NOTE 11 : CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS
Capital

Au 31 décembre 2015 le capital du Groupe CBo Territoria s'élève à 42 848 424 euros, composé de 32 460 927 actions d'une valeur nominale de 1,32 euros. Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions ; elles sont toutes émises et entièrement libérées.

En milliers d'euros	Nombre d'actions	Valeur nominale (€)	Capital social (€)
Arrêté au 31/12/2014	32 181 005	1,32	42 478 927
Levées Stock-options ⁽¹⁾	279 922	1,32	369 497
Attributions Actions gratuites ⁽²⁾	-	-	-
Conversion des OCEANE	-	-	-
Arrêté au 31/12/2015	32 460 927	1,32	42 848 424

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

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

Le montant des primes d'émission s'élève à 18 777 K€ au 31 décembre 2015 (dont 457 K€ au titre de la levée des stock-options en 2015).

Dividendes

Un dividende de 15 centimes d'euros par action a été distribué en juin 2015 au titre du résultat 2014, pour une distribution totale de 4 799 K€.

Réserves et résultat net consolidé - Part du Groupe

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

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Réserve légale de CBo Territoria SA	3 418	3 222
Autres réserves consolidées	116 867	112 797
Résultat consolidé	6 630	10 397
Total Réserves et résultat net consolidé	126 915	126 416

Réserves et résultat net consolidé - Intérêts Minoritaires

Les différents éléments constituant les intérêts minoritaires sont les suivants :

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Réserves	831	935
Résultat	28	(107)
Total Réserves et résultat Intérêts minoritaires	859	828

Plans de stock-options

Les options de souscription en circulation au 31 décembre 2015 donnent la possibilité de souscrire à des actions de la Société dans les conditions suivantes :

Date des séances du Conseil d'Administration	Plans				Plan
	28/06/2006 (a)	06/06/2008 (a)	12/06/2009 (a)	09/09/2010 (b)	14/03/2014 (c)
Nombre total d'options attribuées à l'origine	561 000	248 500	166 000	563 500	271 000
Dont nombre d'options attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	258 000	50 000	76 000	169 000	130 000
Nombre de dirigeants concernés	2	1	4	6	4
Point de départ d'exercice des options	29/06/2008	07/06/2010	13/06/2011	10/09/2012	15/03/2016
Date d'expiration	28/06/2016	06/06/2018	12/06/2019	09/09/2020	31/12/2020
Prix de souscription, en euros ⁽¹⁾	2,94	3,17	2,38	3,92	3,23
Valorisation unitaire des options attribuées, en euros ⁽²⁾	1,35	1,30	1,54	1,69	0,65
Nombre cumulé d'options annulées au 31/12/2015 ⁽³⁾	143 500	34 500	14 250	213 000	55 000
Dont Nombre d'options annulées en 2015 ⁽³⁾	-	-	-	60 000	40 000
Nombre cumulé d'options souscrites au 31/12/2015 ⁽⁴⁾	413 500	125 000	115 000	-	-
Dont Nombre d'options souscrites en 2015 ⁽⁴⁾	113 922	122 000	444 000	-	-
Nombre d'options existantes au 31/12/2015 ⁽⁵⁾	4 000	89 000	36 750	350 500	216 000
Dont nombre d'options attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	-	-	8 000	169 000	130 000
Nombre de dirigeants concernés	-	-	1	6	4

⁽¹⁾ Le prix de souscription a été établi au niveau de 95 % de la moyenne des cours de clôture des vingt séances précédant l'attribution.

⁽²⁾ La valorisation des options attribuées a été estimée, à la date d'attribution, au moyen d'un modèle de valorisation de type Black & Scholes, prenant en compte la maturité des options attribuées, la volatilité de l'action et le taux de rendement attendu de l'action.

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

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

⁽⁵⁾ Nombre d'options non encore exercées au 31/12/2015.

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

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

(c) Attribution selon autorisation de l'Assemblée Générale du 06/06/2012 (montant maximum de 1 607 251 options soit 5 % du capital social – Autorisation valable pour une durée de 38 mois).

Plans d'attribution d'actions gratuites

Les actions gratuites attribuées présentent les caractéristiques suivantes :

Date des séances du Conseil d'Administration	Plans		Plan
	12/06/2009 (a)	09/09/2010 (a)	14/03/2014 (b)
Nombre total d'actions attribuées à l'origine	48 500	10 500	15 000
Dont nombre d'actions attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	4 000	-	-
Nombre de dirigeants concernés	4	-	-
Valorisation unitaire des actions attribuées, en euros ⁽¹⁾	2,52	4,22	3,40
Date d'attribution définitive ⁽²⁾	12/06/2011	09/09/2012	14/03/2016
Date d'expiration de la période de conservation	12/06/2013	09/09/2014	14/03/2018
Nombre d'actions annulées au 31/12/2015 ⁽³⁾	6 500	2 000	4 500
Dont Nombre d'actions annulées en 2015 ⁽³⁾	-	-	3 000
Nombre d'actions définitivement acquises au 31/12/2015 ⁽⁴⁾	42 000	8 500	-
Dont Nombre d'actions définitivement acquises en 2015 ⁽⁴⁾	-	-	-
Nombre total d'actions existantes et non encore définitivement attribuées au 31/12/2015 ⁽⁵⁾	-	-	-
Dont nombre d'actions attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	-	-	-
Nombre de dirigeants concernés	-	-	-

⁽¹⁾ La valorisation des actions gratuites attribuées correspond au cours de Bourse au jour de l'attribution.

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

⁽³⁾ 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.

⁽⁴⁾ Les conditions de performance requises par le Plan du 12/06/2009 et le Plan du 09/09/2010 se sont trouvées réunies et ont permis l'attribution définitive aux salariés présents.

⁽⁵⁾ L'attribution des actions gratuites ne devient définitive qu'après la date d'attribution définitive atteinte, et sous réserve de l'atteinte des conditions de performance fixées.

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

(b) Attribution selon autorisation de l'Assemblée Générale du 06/06/2012 (montant maximum de 964 350 actions soit 3 % du capital social – Autorisation valable pour une durée de 38 mois).

NOTE 12 : PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

En milliers d'euros	01/01/2014	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Variation périmètre	31/12/2014
Litiges	322	50	-	(230)	-	142
Indemnités de retraite	176	1	-	(72)	-	105
Provisions à plus d'un an	498	52	-	(302)	-	248
Litiges	-	-	-	-	-	-
Divers	-	-	-	-	-	-
Provisions à moins d'un an	-	-	-	-	-	-
Total Provisions pour risques et charges	498	52	-	(302)	-	248

En milliers d'euros	01/01/2015	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Variation périmètre	31/12/2015
Litiges	142	155	-	-	8	306
Indemnités de retraite	105	13	-	(5)	-	114
Provisions à plus d'un an	248	169	-	(5)	8	420
Litiges	-	-	-	-	-	-
Divers	-	-	-	-	-	-
Provisions à moins d'un an	-	-	-	-	-	-
Total Provisions pour risques et charges	248	169	-	(5)	8	420

NOTE 13 : EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES
Financement des opérations immobilières

Concernant son activité de foncière, CBo Territoria finance ses projets d'investissement au travers de crédits bancaires à moyen et long terme, à hauteur d'une quotité généralement comprise entre 55 % et 75 % du montant de l'investissement. Ces financements sont ainsi adossés à chaque opération immobilière avec généralement une couverture des annuités par les loyers à percevoir.

Sur l'activité de promotion immobilière, le développement d'une opération génère dans un premier temps un besoin en fonds de roulement, couvert en partie (l'établissement financier intervenant en financement exigeant aussi l'engagement de « fonds propres ») par la mise en place de crédits bancaires d'accompagnement adossés aux opérations. Dans un second temps, la vente du programme immobilier et l'encaissement progressif des appels de fonds permettent le remboursement du crédit-promoteur (par imputation directe du produit des ventes) puis génèrent une ressource de trésorerie disponible pour CBo Territoria.

Obligations convertibles

Dans le but de diversifier sa dette financière, CBo Territoria a lancé en novembre 2012 l'émission d'une OCEANE (Obligation à option de Conversion et/ou d'Echange en Actions Nouvelles ou Existantes) aux caractéristiques suivantes :

- Montant de 23,1 M€, susceptible d'être porté à un montant de 26,5 M€ en cas d'exercice en totalité d'une option de sur-allocation de 15 % ;
- Taux d'intérêt annuel brut de 6,00 %, avec intérêts payés annuellement à terme échu au 1^{er} janvier de chaque année ;
- Échéance au 01/01/2020 (soit une durée de 7 ans et 29 jours) avec option de remboursement anticipé au pair au gré du porteur au 01/01/2018 et au 01/01/2019) ;
- Valeur nominale de 3,60 € par obligation donnant droit à la conversion à tout moment en une action CBo Territoria, et faisant ressortir une prime d'émission de 16,5 % par rapport à la moyenne des cours de clôture des 20 derniers jours de Bourse précédents le 16 novembre 2012 ;
- Délai de priorité de 8 jours pour les actionnaires (à raison d'une obligation pour 5 actions détenues) ;
- Période de souscription ouverte du 19 novembre au 28 novembre 2012 ;
- Engagement ferme de souscription pris par Proparco – filiale de l'Agence Française de Développement dédiée au financement du secteur privé – à hauteur de 10 M€.

L'opération a bénéficié du Visa de l'Autorité des Marchés Financiers (n° 12-577) en date du 16 novembre 2012.

Avec un taux de souscription de près de 200 %, et après exercice de la clause de sur-allocation de 15 %, l'émission a finalement porté sur 7 364 329 obligations représentant un produit brut d'émission de 26,5 M€ et de 25,4 M€ après prise en compte des frais d'émission de 1,1 M€.

Après réduction, Proparco a été servi à hauteur de 8,5 M€ devenant le premier souscripteur.

Les fonds ainsi levés, encaissés début décembre 2012, permettent au Groupe de diversifier ses sources de financement en vue du fort développement de son activité de Foncière. Ils seront prioritairement affectés au développement de nouveaux actifs de rendement à partir d'un pipeline d'opérations identifiées à développer sur les terrains aménagés ; à court terme, ils pourront être employés en financement du Besoin en fonds de roulement de l'activité de Promotion (et ont notamment permis de solder tous les crédit-promoteurs en cours en 2012).

Les obligations sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext depuis le 4 décembre 2012 (Mnémono : CBoTA, Code ISIN : FR0011359579).

Ventilation par échéance et par nature

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Emprunts obligataires convertibles (part à plus d'un an)	26 041	25 812
Emprunts moyen-long terme (part à plus d'un an)	194 671	175 466
Dettes sur engagements de rachat de parts de minoritaires en SCI ⁽¹⁾	-	-
Dettes sur engagements de rachat de parts de SCI en défiscalisation ⁽²⁾	-	-
Dettes sur engagements de rachat de biens en défiscalisation ⁽²⁾	-	-
Sous-total Emprunts et dettes financières à plus d'un an	220 712	201 278
Dépôts et cautionnements reçus ⁽³⁾	2 506	2 480
Instruments de couverture	3 006	2 766
Sous-total Emprunts et dettes financières à plus d'un an, y compris Dépôts et cautionnements reçus et instruments de couverture	226 224	206 524
Emprunts moyen-long terme (part à moins d'un an)	20 832	16 267
Dettes sur engagements de rachat de parts de minoritaires en SCI (part à moins d'un an) ⁽¹⁾	-	518
Dettes sur engagements de rachat de parts de SCI en défiscalisation (part à moins d'un an) ⁽²⁾	-	4 917
Crédits d'accompagnement sur opérations en Promotion	2 761	1 378
Intérêts courus sur emprunts	934	831
Concours bancaires courants (soldes créditeurs de banque)	7 940	28
Sous-total Emprunts et dettes financières à moins d'un an	32 467	23 939
Total Emprunts et dettes financières	258 691	230 463

⁽¹⁾ Ces Dettes correspondent à la prise en compte d'engagements de rachat des parts détenues par des associés minoritaires au sein de SCI.

⁽²⁾ Ces Dettes correspondent aux engagements de rachat des parts de SCI et de biens immobiliers acquis en montage de défiscalisation par les investisseurs fiscaux. Les engagements sont exerçables à l'issue de la période de détention obligatoire par les investisseurs fiscaux.

⁽³⁾ Les Dépôts et cautionnements correspondent pour l'essentiel aux Dépôts de garantie versés par les locataires.

La Dette financière moyen/long terme est constituée très majoritairement d'emprunts contractés en financement des actifs de rendement et adossés à ces opérations immobilières identifiées ; elle intègre également l'emprunt obligataire émis en 2012 (au 31 décembre 2015 : 26 042 K€) et des lignes de financement globales (33 771 K€ au 31 décembre 2015, dont 4 042 K€ à échéance inférieure à 1 an).

Ventilation par flux

En milliers d'euros	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des Ets de crédit	Dettes sur rachat de parts de SCI	Dettes sur rachat de biens en défisc.	Instruments financiers	Dépôts et cautionnements	Crédit d'accompagnement Promotion	Concours bancaires et intérêts courus	TOTAL
Solde net au 31/12/2013	25 584	163 152	471	5 788	2 415	2 058	327	413	200 208
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mobilisation	-	47 436	-	-	21	661	1 051	514	49 683
Remboursement	(3)	(16 750)	-	(870)	(11)	(209)	-	(68)	(17 911)
Var. des eng. de rachat	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Act. dette fi. / option achat	-	-	47	-	-	-	-	-	47
Autres mouvements	232	(2 107)	-	-	340	(31)	-	-	(1 566)
Solde net au 31/12/2014	25 813	191 731	518	4 918	2 765	2 479	1 378	859	230 461
Variation de périmètre	-	11	-	-	-	-	-	-	11
Mobilisation	-	67 430	-	-	3	266	1 382	8 073	77 154
Remboursement	(3)	(43 718)	(544)	(4 918)	(21)	(240)	-	(59)	(49 503)
Var. des eng. de rachat	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Act. dette fi. / option achat	-	-	26	-	-	-	-	-	26
Autres mouvements	232	-	-	-	310	-	-	-	542
Solde net au 31/12/2015	26 042	215 454	-	-	3 057	2 505	2 760	8 873	258 691

Ventilation par échéance

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Emprunts et dettes à moins d'un an	32 466	23 940
Emprunts et dettes de un à cinq ans	103 119	93 135
Emprunts et dettes à plus de cinq ans	123 106	113 389
Total Emprunts et dettes financières	258 691	230 464

Risque de liquidité

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

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

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

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Taux fixe	84 066	88 836
Taux variable ⁽¹⁾	142 158	117 688
Total par taux	226 224	206 524
Euro	226 224	206 524
Autres	-	-
Total par devise	226 224	206 524

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

Une variation à la hausse des taux sur les marchés financiers de 1 % aurait eu un impact théorique défavorable proche de 1 300 K€ (après prise en compte des couvertures de taux mises en place, avant impôts) sur le résultat financier annuel du Groupe. L'incidence réelle sur le résultat annuel aurait été amoindrie compte tenu de l'activation des frais financiers relatifs aux emprunts à taux variable et liés aux opérations immobilières en cours.

Risque de taux

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

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

Comptabilisation des instruments financiers de couverture

Ces produits dérivés font l'objet d'une évaluation en juste valeur intégrant les risques de contrepartie mentionnés par IFRS 13 (valorisation Mark to market). Toutes les couvertures de taux mises en place sont classées dans le deuxième niveau de la hiérarchie des justes valeurs ; les évaluations de juste valeur sont réalisées sur des données dérivées de prix observables sur des marchés actifs et liquides.

Le différentiel de valorisation constaté est ajusté à chaque clôture ; il est enregistré en capitaux propres pour la partie estimée efficace, et de façon marginale en résultat de la période pour la partie estimée inefficace.

En milliers d'euros	Juste valeur à l'ouverture	Variation de juste valeur		Juste valeur à la clôture
		En résultat	En capitaux propres	
Arrêté au 31/12/2014	(2 414)	(10)	(341)	(2 765)
Arrêté au 31/12/2015	(2 765)	18	(310)	(3 057)

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

Les éléments ci-dessus sont présentés avant impact des impôts différés liés.

Risque de change

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

NOTE 14 : FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Fournisseurs / Stocks immobiliers et Exploitation	17 378	18 760
Fournisseurs / Immobilisations	11 952	6 703
Avances et acomptes reçus sur commandes	211	343
Dettes sur acquisitions de titres	-	-
Dettes fiscales et sociales	2 228	2 253
Comptes courants passif	-	163
Dividendes à payer	-	-
Autres dettes ⁽¹⁾	745	472
Produits constatés d'avance	589	2 033
Total Fournisseurs et autres dettes	33 103	30 727

⁽¹⁾ Dont 170 K€ de fonds mandants.

Ventilation par échéance

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

NOTE 15 : CHIFFRE D'AFFAIRES

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Revenus locatifs bruts	17 755	15 428
Charges locatives refacturées	-	-
Sous-total Loyers	17 755	15 428
Ventes en promotion immobilière	47 378	42 193
Produits des activités annexes	3 391	3 075
Total Chiffre d'affaires	68 524	60 696

Les loyers nets sont présentés ci-après :

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Revenus locatifs bruts	17 755	15 428
Charges locatives non refacturées	(522)	(274)
Autres charges sur immeubles*	(1 654)	(1 546)
Sous-total Loyers nets	15 580	13 608

* Entretien, réparations, maintenances, impôts et taxes et charges liées à la gestion incombant au propriétaire.

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 : CHARGES DE PERSONNEL

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

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Salaires bruts et intéressement	(4 690)	(4 058)
Charges sociales	(1 736)	(1 613)
Indemnités de départ en retraite	(7)	71
Paiements basés sur des actions ⁽¹⁾	(70)	(85)
Total Charges de personnel	(6 503)	(5 685)

⁽¹⁾ Les hypothèses retenues pour la détermination de la juste valeur des plans de souscription d'actions et d'attribution d'actions gratuites mis en place sur les périodes présentées sont décrites en Note 11. Leur juste valeur ainsi déterminée est étalée comptablement sur une période de deux ans correspondant à la période d'acquisition des droits des bénéficiaires.

Effectifs à la clôture de l'exercice

En Equivalent Temps Plein	31/12/2015	31/12/2014
Ingénieurs et cadres	32	26
Employés, techniciens et agent de maîtrise	65	54
Ouvriers	-	-
Personnel mis à la disposition de l'Entreprise	-	-
Total Effectifs	97	80
Dont Effectifs / Activités immobilières	62	51
Dont Effectifs / Autres activités	35	29
Nombre de sociétés	41	39

NOTE 18 : IMPÔTS ET TAXES

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Taxes foncières	(1 152)	(1 066)
CFE et CVAE	(247)	(359)
Autres taxes	(310)	(254)
Total Impôts et taxes	(1 709)	(1 679)

NOTE 19 : DOTATIONS NETTES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS D'EXPLOITATION

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Dotations aux amortissements sur immobilisations		
- immobilisations incorporelles	(69)	(4)
- immobilisations corporelles	(718)	(669)
Total Dotations aux amortissements	(787)	(673)
Dotations aux provisions sur actif circulant	(564)	375
Dotations aux provisions pour risques et charges	(155)	30
Total Dotations nettes aux provisions	(719)	405
Total Dotations nettes aux amortissements et provisions	(1 506)	(268)

NOTE 20 : RÉSULTAT SUR CESSIONS D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Prix de cession	7 737	8 253
VNC des immeubles de placement cédés	(6 304)	(6 967)
Résultat sur cessions d'immeubles de placement	1 433	1 286

NOTE 21 : VARIATION DE JUSTE VALEUR

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Immobilier de rendement Entreprise ⁽¹⁾	1 361	(2 993)
Immobilier de rendement Habitat ⁽¹⁾	(2 524)	(1 989)
Terrains non bâtis (nus, aménagés et terrains agricoles)	461	3 311
Total Variation de Juste Valeur	(701)	(1 670)

NOTE 22 : AUTRES CHARGES ET PRODUITS OPÉRATIONNELS

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Reprises (dotations) exceptionnelles	-	150
Autres produits opérationnels	628	294
Total Autres produits opérationnels	628	444
VNC des autres immobilisations corporelles cédées (hors immeubles de placement)	(376)	-
VNC des titres consolidés cédés	(1)	(2)
Dotations exceptionnelles	-	-
Autres charges opérationnelles	(23)	(394)
Total Autres charges opérationnelles	(400)	(396)
Total Autres charges et produits opérationnels	228	48

NOTE 23 : COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Revenus de VMP	17	(10)
Produits nets sur cession de VMP	-	-
Juste valeur sur VMP	-	-
Produits de trésorerie	-	-
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	17	(10)
Intérêts sur emprunts et découverts ⁽¹⁾	(5 272)	(5 262)
Actualisation dette financière sur options d'achat	(26)	(47)
Coût de l'endettement financier brut	(5 298)	(5 309)
Coût de l'endettement financier net	(5 281)	(5 319)
Dividendes reçus	-	-
Autres produits (charges) financiers	28	51
Reprises / provisions	-	-
Total Produits financiers (hors change)	28	51
Autres intérêts et charges assimilées	-	-
Total Charges financières (hors change)	-	-
Total Autres charges et produits financiers (hors change)	28	51
Résultat des opérations de change	-	-
Total Charges et produits financiers	(5 253)	(5 268)

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

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

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Intérêts activés sur Opérations Patrimoine (Im. Placement)	1 151	1 734
Intérêts activés sur Opérations Promotion (Stocks)	1 680	1 180
Total Intérêts activés	2 831	2 914

NOTE 24 : RÉSULTAT PAR ACTION

Résultat de base

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Résultat net part du Groupe (K€)	6 630	10 397
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	31 871 249	32 080 090
Résultat de base par action (euros)	0,21	0,32

Résultat dilué

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Résultat net dilué part du Groupe (K€)	6 630	10 397
Economie de frais financiers nets en cas de conversion des OCEANE	0	30
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisé pour le calcul du résultat dilué par action	39 275 355	39 497 362
Résultat de base dilué par action (euros)	0,17	0,26

NOTE 25 : INCIDENCE DE LA VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Variation des Stocks	3 638	18 193
Variation des Créances clients et autres créances	17 650	(3 810)
Variation des Dettes fournisseurs et autres dettes (hors Dettes / Immos)	(11 397)	5 788
Incidence de la variation du BFR	9 891	20 171

NOTE 26 : ENGAGEMENTS HORS BILAN

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Avals et cautions	29 679	35 821
Hypothèques et nantissements	215 111	207 982
Total Engagements donnés	244 790	243 803
Garanties financières d'achèvement	44 626	38 223
Total Engagements reçus ⁽¹⁾	44 626	38 223

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

NOTE 27 : HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

Libellé	31/12/2015					31/12/2014				
	EXA	DELOITTE	HDM	Autres	TOTAL	EXA	DELOITTE	HDM	TOTAL	
CBo Territoria SA	76	94	-	-	170	76	94	-	170	
Filiales	36	-	12	3	50	26	-	11	36	
Total Audit légal ⁽¹⁾	112	94	12	3	220	102	94	11	206	
Groupe CBo Territoria	9	10	-	-	19	1	18	-	19	
Total Diligences spécifiques	9	10	-	-	19	1	18	-	19	
Total Honoraires Audit	121	104	12	3	240	102	112	11	225	

⁽¹⁾ Honoraires au titre du contrôle légal des comptes individuels et consolidés, relatifs aux exercices 2015 et 2014.

NOTE 28 : RÉMUNÉRATION DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Rémunération des organes d'administration

Le versement de jetons de présence aux membres du Conseil d'Administration de CBo Territoria SA a été autorisé par l'Assemblée Générale du 28 juin 2006 ; l'Assemblée Générale du 4 juin 2014 a décidé de fixer la somme globale des jetons de présence pouvant être alloués au Conseil d'Administration à 55 K€ pour l'exercice 2014 et les exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision.

Le montant des jetons de présence effectivement versés se présente ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Jetons de présence versés au Président du Conseil d'Administration	4	3
Jetons de présence versés aux autres membres du Conseil d'Administration	44	31
Rémunération totale des organes d'administration	49	34

Rémunération des organes de direction

La direction de la Société est assurée par un Directeur général (également Président du Conseil d'Administration).

La rémunération totale se présente ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Rémunération partie fixe, versée au cours de l'exercice	192	192
Rémunération partie variable, versée au cours de l'exercice ⁽¹⁾	161	180
Paielements fondés sur des actions	-	-
Avantages en nature	27	49
Rémunération totale des organes de direction	380	421

⁽¹⁾ La rémunération variable due au titre de l'exercice N est versée principalement en début d'année N+1.

NOTE 29 : 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.

Le Conseil d'Administration a validé la conclusion d'une convention réglementée entre la société Sigée Finance, dont l'associée gérante Guillemette Guilbaud est administrateur de CBo Territoria. Le conseil a validé l'indépendance de Guillemette Guilbaud, la motivation du Groupe à mandater Sigée Finance et le budget fixé pour la mission confiée sur la restructuration de la dette et la recherche de nouvelles lignées de financement globales. La rémunération fixe de Sigée Finance pour la mission est de 123 000 €, une commission de 0,25 % des capitaux restants dus renégociés est attribuée à réception des lettres d'intention et de 0,15 % au moment de la signature des actes. Les montants facturés et payés ont été de 211 876 € HT sur l'exercice 2015.

NOTE 30 : INFORMATIONS DIVERSES

Évènements postérieurs au 31 décembre 2015

Aucun évènement significatif n'est intervenu après la clôture du 31 décembre 2015.

Parc d'activité du Portail le long de la route des Tamarins (Saint-Leu)





04

COMPTES SOCIAUX

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2015

ACTIF

En milliers d'euros	31/12/2015		31/12/2014	
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé	-	-	-	-
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles	638	306	332	33
Frais d'établissement	-	-	-	-
Frais de recherche et développement	-	-	-	-
Concessions, brevets et droits similaires	-	-	-	-
Fonds commercial	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	638	306	332	33
Immobilisations corporelles	192 395	22 468	169 927	147 358
Terrains	37 658	-	37 658	31 372
Constructions	127 886	19 925	107 961	79 087
Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles	775	448	327	160
Immobilisations en cours	26 069	2 095	23 974	36 733
Avances et acomptes	7	-	7	7
Immobilisations financières	61 259	160	61 099	60 150
Participations	57 843	160	57 683	56 777
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	57	-	57	44
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	3 360	-	3 360	3 330
Total I / Actif immobilisé	254 292	22 934	231 357	207 541
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en cours	70 756	368	70 388	62 655
Matières premières et autres approvisionnements	-	-	-	-
En-cours de production de biens et services	52 670	368	52 302	51 642
Produits intermédiaires et finis	18 086	-	18 086	11 013
Marchandises	-	-	-	-
Avances et acomptes versées sur commandes	-	-	-	-
Créances	80 744	3 499	77 245	69 590
Créances clients et comptes rattachés	19 606	465	19 142	23 133
Autres créances	61 138	3 035	58 103	46 456
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	2 563	-	2 563	930
Dont actions propres	2 563	-	2 563	930
Disponibilités	6 581	-	6 581	10 628
Charges constatées d'avance	515	-	515	386
Total II / Actif circulant	161 159	3 867	157 291	144 189
Frais d'émission d'emprunt à étaler (III)	1 831		1 831	1 518
Primes de remboursement (IV)				
Ecarts de conversion Actif (V)				
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	417 282	26 802	390 480	353 247

PASSIF

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Capitaux propres		
Capital social	42 848	42 479
Primes d'émission, de fusion, d'apport	18 778	18 319
Ecart de réévaluation	-	-
Réserves :		
Réserve légale	3 418	3 222
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	41 888	42 970
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	(4 900)	3 914
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	1 226	1 049
Total I / Capitaux propres	103 257	111 953
Autres fonds propres		
Produits des émissions de titres participatifs	-	-
Avances conditionnées	-	-
Total II / Autres fonds propres	-	-
Provisions		
Provisions pour risques	272	142
Provisions pour charges	-	5
Total III / Provisions pour risques et charges	272	147
Dettes		
Emprunts obligataires convertibles	26 488	26 490
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	170 160	137 674
Emprunts et dettes financières diverses	25 020	23 272
Avances et acomptes sur commandes en cours	132	251
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	16 275	15 137
Dettes fiscales et sociales	1 548	1 402
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	11 813	6 517
Autres dettes	312	120
Instruments de trésorerie	-	-
Produits constatés d'avance	35 204	30 284
Total IV / Dettes	286 951	241 148
Ecart de conversion Passif (V)		
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	390 480	353 247

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2015

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Produits d'exploitation		
Ventes de marchandises	-	-
Production vendue biens	33 617	38 724
Production vendue services	11 969	12 490
Montant net du chiffre d'affaires	45 585	51 213
Production stockée	9 111	4 704
Production immobilisée	33 567	28 364
Subventions d'exploitation	14	222
Reprises sur provisions et amort., Transferts de charges	4 349	3 516
Autres produits	0	0
Total I / Produits d'exploitation	92 626	88 019
Charges d'exploitation		
Achats de matières premières et autres appro.	73 130	68 257
Variation de stocks	-	-
Autres achats et charges externes	7 246	5 973
Impôts, taxes et versements assimilés	1 479	1 394
Salaires et traitements	2 890	2 599
Charges sociales	1 311	1 241
Dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations - dot. aux amortissements	4 506	3 638
sur immobilisations - dot. aux provisions	5 855	1 478
sur actifs circulants - dot. aux provisions	687	168
Provisions pour risques et charges - dotations	-	50
Autres charges	124	237
Total II / Charges d'exploitation	97 228	85 036
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	(4 601)	2 984
Produits financiers		
De participations	1 567	951
D'autres valeurs mobilières et créances	643	718
Autres intérêts et produits assimilés	-	-
Reprises de provisions et transferts de charges	2 922	2 328
Différence positive de change	-	-
Produits nets sur cessions de VMP	-	1
Total V / Produits financiers	5 131	3 998
Charges financières		
Dotations aux amort. et aux provisions	-	-
Intérêts et charges assimilées	5 794	4 965
Différences négatives de change	-	-
Charges nettes sur cessions de VMP	-	-
Total VI / Charges financières	5 794	4 965
RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)	(662)	(967)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)	(5 264)	2 017
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	164	145
Sur opérations en capital	3 607	647
Reprises sur provisions et transferts de charges	5	5
Total VII / Produits exceptionnels	3 775	797
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	397	268
Sur opérations en capital	2 769	448
Dotations aux amort. et aux provisions	176	221
Total VIII / Charges exceptionnelles	3 342	937
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	433	(140)
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	69	(2 037)
Total des produits (I + III + V + VII)	101 533	92 815
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)	106 433	88 901
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	(4 900)	3 914

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2015

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 2015 dont le total est de 390 480 K€ et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, et dégagant un déficit comptable de 4 900 K€.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2015.

Les comptes annuels ont été arrêtés le 11 mars 2016 par le Conseil d'Administration.

1. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Au niveau opérationnel, 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 - DÉVELOPPEMENT DES OPÉRATIONS

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 2015 pour les opérations Beauséjour (Sainte-Marie), Roche Café (Saint-Leu), Portail (Saint-Leu), Cap Austral (Saint-Pierre) et Marie Caze (Saint-Paul).

1.2 - ÉVOLUTION DES ENTITÉS JURIDIQUES LIÉES

Deux sociétés filiales ont été créées en 2015 : Réunion Maintenance Travaux (RMT) créée le 26/08/15 et détenue à 100 % par CBo Territoria, et Mahoré créée le 14/10/2015 et détenue à 99,99 % par CBo Territoria.

La SCCV O'Malley a été clôturée en 2015.

Des participations ont évolué en 2015 de la manière suivante :

- > SARL Jardin d'Eden (acquisition au 31/03/15 : 1 % des parts CBo Territoria et 99 % des parts BBCC) ;
- > SCI Lardy (acquisition de 30 % des parts supplémentaires sur l'exercice, soit un total détenu de 90 % au 31/12/15).
- > SCI A.I. (acquisition de 80 % des parts sur l'exercice, soit un total détenu de 80 % au 31/12/15).
- > SCI TS1 (acquisition de 10 % des parts sur l'exercice, soit un total détenu de 10 % au 31/12/15).

2. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 - PRINCIPES ET CONVENTIONS GÉNÉRALES

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 2015 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 MÉTHODES

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 2015, le capital social est divisé en 32 460 927 actions d'une valeur nominale de 1,32 €, pour un capital social de 42 848 423 €.

Évolution du capital social

- Capital au 31/12/2006	24 662 000 actions	32 553 840 €
- Augmentation de capital 27/12/2007 ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾	31 938 325 actions	42 158 589 €
- Capital au 31/12/2011 ⁽³⁾	32 010 325 actions	42 253 629 €
- Capital au 31/12/2012 ⁽⁴⁾	32 018 825 actions	42 264 849 €
- Capital au 31/12/2013 ⁽⁵⁾	32 145 027 actions	42 431 436 €
- Capital au 31/12/2014 ⁽⁶⁾	32 181 005 actions	42 478 927 €
- Capital au 31/12/2015 ⁽⁷⁾	32 460 927 actions	42 848 423 €

⁽¹⁾ 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 de 16 942 K€, après imputation des frais d'augmentation de capital.

⁽²⁾ Une augmentation de capital d'un montant nominal de 245 520 € a été constatée en 2010 suite à des levées d'options de souscription portant sur 186 000 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 € (Plan 06/2006), se décomposant en 1,32 € de valeur nominale et 1,62 € de prime d'émission.

⁽³⁾ Une augmentation de capital d'un montant nominal de 95 040 € a été constatée en 2011 suite à des levées d'options de souscription portant sur 30 000 actions par les salariés et/ou mandataires sociaux (39 600 € en valeur nominale), et à l'attribution devenue définitive de 42 000 actions gratuites aux salariés (55 440 € en valeur nominale, par prélèvement sur la réserve légale).

L'augmentation de capital liée aux levées d'options correspond à l'émission de 30 000 actions nouvelles (cf. aussi Note 5.6 ci-après) :

a. 18 000 actions d'un prix de souscription unitaire de 2,94 € (Plan 06/2006), se décomposant en 1,32 € de valeur nominale et 1,62 € de prime d'émission,

b. 9 000 actions d'un prix de souscription unitaire de 2,38 € (Plan 06/2009), se décomposant en 1,32 € de valeur nominale et 1,06 € de prime d'émission,

c. 3 000 actions d'un prix de souscription unitaire de 3,17 € (Plan 06/2008), se décomposant en 1,32 € de valeur nominale et 1,85 € de prime d'émission.

⁽⁴⁾ Une augmentation de capital d'un montant nominal de 11 220 € a été constatée en 2012 suite à l'attribution devenue définitive de 8 500 actions gratuites aux salariés (11 220 € en valeur nominale, par prélèvement sur la réserve légale).

⁽⁵⁾ Une augmentation de capital d'un montant nominal de 351 385 € a été constatée en 2013 suite à la conversion de 5 102 obligations en action (6 734,64 € en valeur nominal et 11 632,56 € de primes d'émission) et à des levées d'option de souscription portant sur 121 100 actions par les salariés et/ou mandataires sociaux (159 852 € en valeur nominale et 173 166 € de primes d'émission).

⁽⁶⁾ Une augmentation de capital d'un montant nominal de 94 071 € a été constatée en 2014 suite à la conversion de 828 obligations en action (1 092,96 € en valeur nominal et 1 887,84 € de primes d'émission) et à des levées d'option de souscription portant sur 35 978 actions par les salariés et/ou mandataires sociaux (47 490,96 € en valeur nominale et 46 580,66 € de primes d'émission).

⁽⁷⁾ Une augmentation de capital d'un montant nominal de 826 390 € a été constatée en 2015 suite à la conversion de 687 obligations en action (906,84 € en valeur nominal et 1 566,36 € de primes d'émission) et à des levées d'option de souscription portant sur 279 922 actions par les salariés et/ou mandataires sociaux (369 497,04 € en valeur nominale et 456 893,64 € de primes d'émission).

3.2 - CAPITAUX PROPRES

En milliers d'euros	Clôture 31/12/2014	Affectation Résultat 2015	Distribution de dividendes ⁽¹⁾	Résultat 2015	Augmen- tation de capital ⁽²⁾	Autres	Clôture 31/12/2015
Capital	42 479				369		42 848
Primes liées au capital	18 319				457	2	18 778
Réserve légale	3 222	196					3 418
Report à nouveau	42 970					(1 082)	41 888
Résultat de l'exercice	3 914	(196)	(4 800)	(4 900)		1 082	(4 900)
Provisions règlementées	1 049					176	1 226
Total Capitaux propres	111 953	-	(4 800)	(4 900)	826	178	103 257

⁽¹⁾ Selon décision de l'Assemblée Générale du 5 juin 2015, le dividende versé en juin 2015 s'est élevé à 0,15 € par action, pour un versement total de 4 800,3 K€.

⁽²⁾ Cf. 3.1 ci-avant.

3.3 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

En milliers d'euros	Valeur début 01/01/2015	Dotations	Reprises	Valeur fin 31/12/2015
Provisions pour risques	142	130 ⁽¹⁾		272
Provisions pour charges	5		5 ⁽²⁾	0
Provisions risques et charges	147	130	5	272

(1) La dotation de provisions (en Exploitation, pour 130 K€) est constituée de risques d'indemnité à payer sur des contentieux sur des opérations.

(2) La reprise de provisions pour charges (en Exceptionnel, pour 5 K€) est constituée de la diminution du risque lié à un contentieux sur opération devenu sans objet.

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 En milliers d'euros	Valeur début 01/01/2015	Acquisition	Cession	Transfert Immobilisation à Stock	Transfert Stock à immobilisation	Transfert immobi- lisation à immobi- lisation	Valeur fin 31/12/2015
Incorporelles	275	313	-	-	-	50	638
Terrains	31 372	1 346	(843)	-	0	5 861	37 736
Constructions	91 949	2 114	(1 902)	-	-	35 724	127 886
Autres immob. Corporelles	554	178	-	-	-	43	774
Immobilisations en cours	37 262	29 929	(531)	(2 488)	3 497	(41 678)	25 991
Avances et acomptes	7	-	-	-	-	-	7
Participations	57 157	687	(1)	-	-	-	57 843
Autres titres	44	13	-	-	-	-	57
Prêts	-	-	-	-	-	-	-
Autres immob. Financières	3 330	1 446	(1 416)	-	-	-	3 360
Total Immobilisations	221 949	36 025	(4 693)	(2 488)	3 497	0	254 291

Amortissements

Les dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles sont calculées selon les durées suivantes :

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

Les dotations aux amortissements des immobilisations corporelles sont calculées selon les durées suivantes :

- 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'amortissements 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

Amortissements En milliers d'euros	Valeur début 01/01/2015	Dotations	Reprises	Valeur fin 31/12/2015
Sur Immo. incorporelles	242	64	-	306
Sur Constructions	10 913	3 946	132	14 728
Sur Autres immob. Corporelles	394	54	-	448
Total Amortissements	11 550	4 064	132	15 482

Dépréciation

La Société fait procéder annuellement à une évaluation externe indépendante sur la totalité des immeubles de rendement, en exploitation et en cours de développement, qu'elle détient ainsi que sur certains terrains susceptibles de voir leur valeur évoluer. Lorsqu'il n'existe pas d'indice d'évolution des valeurs économiques, l'évaluation externe indépendante n'est pas mise en œuvre de façon systématique.

Conformément aux dispositions du règlement CRC 2002-10 du 12 décembre 2012, depuis le 1^{er} janvier 2005, la Société doit réaliser un test de dépréciation lorsqu'un indice interne ou externe laisse penser qu'un élément d'actif corporel ou incorporel a pu perdre notablement de sa valeur. Dans le cas où la valeur actuelle (valeur la plus élevée entre la valeur d'usage et la valeur vénale) des immobilisations devient inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est enregistrée, ramenant la valeur nette comptable à la valeur actuelle.

En-dessous d'un seuil de 7 % de différence entre la valeur actuelle et la valeur nette comptable, la dépréciation n'est pas enregistrée. Si le total des dépréciations non enregistrées dépasse 1 % du total actif net, des dépréciations sont comptabilisées jusqu'à ce que le total des dépréciations non enregistrées soit inférieur à ce seuil. Lorsqu'une dépréciation est enregistrée, la base amortissable de l'élément déprécié est modifiée ainsi que son plan d'amortissement. Le plan d'amortissement est susceptible d'être à nouveau modifié si l'actif recouvre ultérieurement de sa valeur.

Si nécessaire, la valeur nette comptable est réduite par la constatation d'une provision pour dépréciation.

Provisions pour dépréciation En milliers d'euros	Valeur début 01/01/2015	Dotations	Reprises	Valeur fin 31/12/2015
Sur Immo. incorporelles	-	-	-	-
Sur Terrains	-	-	-	-
Sur Constructions	1 949	5 855	512	7 292
Sur Autres immob. Corporelles	-	-	-	-
Sur Immob. Corporelles en cours	529	-	529	-
Total Provision dépréciation	2 478	5 855	1 041	7 292

3.5 - TITRES IMMOBILISÉS

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 2015 s'élèvent à 57 843 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 176 K€.

3.6 - AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Les 3 359 K€ incluent 149 K€ d'actions propres, valorisées à leur coût d'acquisition.

3.7 - 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.

Valeur de stock En milliers d'euros	Valeur début 01/01/2015	Valeur fin 31/12/2015	Variation 2015 s/2014
Stock en cours Terrains	21 698	26 836	5 138
Stock en cours Op. Habitat	30 407	31 242	834
Stock en cours Op. Entreprise	10 549	12 678	2 129
Stock Fournitures	-	-	-
Total Stock	62 654	70 756	8 102

Des provisions pour dépréciation des stocks sont constituées pour pallier les éventuels risques de perte de valeur, lesquelles sont évaluées à partir d'une analyse des données économiques et financières prévisionnelles de chaque projet.

Provision dépréciation En milliers d'euros	Valeur début 01/01/2015	Dotations	Reprises	Valeur fin 31/12/2015
Sur Stock et en cours	-	368	-	368
Total Provision dépréciation	-	368	-	368

3.8 - CRÉANCES 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.

Provision dépréciation En milliers d'euros	Valeur début 01/01/2015	Dotations	Reprises	Valeur fin 31/12/2015
Sur Créances clients et cptes rattachés	341	189	65	465
Sur Autres créances ⁽¹⁾	3 035	-	-	3 035
Total Provision dépréciation	3 376	189	65	3 499

⁽¹⁾ Provisions dépréciation sur comptes courants détenus au sein de filiales (comptabilisées en Charges financières).

3.8.1 - ÉTAT DES CRÉANCES

En milliers d'euros	Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'un an
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Autres immobilisations financières ⁽¹⁾	3 360	1 360	2 000
Créances clients ⁽²⁾	19 606	19 606	-
Personnel et comptes rattachés	-	-	-
Sécurité sociale & autres orga. Sociaux	35	35	-
Impôts sur les bénéficiaires	-	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	4 464	4 464	-
Autres impôts et taxes	19	19	-
Groupe et associés ⁽³⁾	55 921	55 921	-
Débiteurs divers	698	698	-
Charges constatées d'avance	515	515	-
Total Créances	84 619	82 619	2 000

⁽¹⁾ Dont 2 000 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€.

⁽²⁾ Détail Créances clients En milliers d'euros	Valeur 31/12/2015
Clients VEFA - Créances non exigibles	11 674
Clients VEFA - Créances exigibles	946
Autres Opérations	-
S/Total Clients "VEFA"	12 620
S/Total Clients "locataires"	996
S/Total Clients "Prestations diverses"	5 991
Total Détail Créances Clients	19 606

⁽³⁾ Détail Groupes et Associés En milliers d'euros	Valeur début 31/12/2015	Valeur fin 31/12/2015	Variation 2015 s/2014
Avances consenties dans le cadre de la convention intra-groupe de trésorerie	35 677	41 664	5 987
Avances en compte courant en faveur de filiales avec Associés hors Groupe	8 340	13 698	5 358
Avances en compte courant en faveur de filiales liées à l'intégration fiscale	2 121	365	(1 756)
Opération en cours sur Stock Options	-	-	-
Quote-parts de résultat des exercices antérieurs de filiales	-	195	195
Total Détail Groupes et Associés	46 138	55 921	9 783

3.8.2 - ÉTAT DES DETTES

En milliers d'euros	Montant brut	À 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	À plus d'un an
Emprunts obligataires convertibles ⁽¹⁾	26 488		26 488	-
Empr. et dettes aup. Des Ets de crédit ⁽²⁾	170 160	25 728	50 755	93 677
Emprunts et dettes financières divers	1 163		1 163	-
Groupe et associés ⁽³⁾	23 857	23 857		-
Avances et acomptes s/cdés en cours	132	132		-
Dettes Fourn. et comptes rattachés ⁽⁴⁾	16 275	16 275		-
Dettes sur immob. et comptes rattachés ⁽⁵⁾	11 813	11 813		-
Personnel et comptes rattachés	540	540		-
Sécurité sociale et autres org. Sociaux	437	437		-
Impôts sur les bénéfices	277	277		-
Taxe sur la valeur ajoutée	-	-		-
Autres impôts, taxes et assimilés	294	294		-
Autres dettes	312	312		-
Produits constatés d'avance ⁽⁶⁾	35 204	35 204		-
Total Dettes	286 951	114 868	78 405	93 677
Emprunts souscrits	58 258			
Emprunts remboursés	35 018			

⁽¹⁾ Ce poste regroupe l'emprunt Obligataire OCEANE réalisé fin 2012 (26 511 K€ au 31/12/2012), dont 828 obligations ont été converties en action sur 2014.

⁽²⁾ Les emprunts souscrits pour le financement des programmes immobiliers SOREDIP et Canopé 2 (7 420 K€), des programmes de rachat en sortie de défiscalisation Tourline et Ilbertalia (4 437 K€) le solde de l'emprunt de l'AFD pour le financement de diverses opérations (6 400 K€) et des lignes de financement global (40 000 K€).

⁽³⁾ Dont 23 857 K€ pour des avances effectuées en compte courant dans le cadre de la convention intra-groupe de trésorerie mise en place.

⁽⁴⁾ Dont 15 308 K€ concernant des opérations immobilières en cours de réalisation destinées à la vente (fournisseurs stocks immobiliers).

⁽⁵⁾ Dont 11 813 K€ correspondant à des opérations immobilières d'investissement (fournisseurs d'immobilisations).

⁽⁶⁾ Produits constatés d'avance correspondant au Chiffre d'affaires Promotion (VEFA signées) correspondant aux lots vendus non livrés.

3.9 - 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.

3.10 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Le poste « Valeurs mobilières de placement » est constitué d'actions propres CBo Territoria (pour un montant de 2 562 K€ au 31 décembre 2015). La différence entre l'évaluation du bilan et le dernier prix de marché connu à la clôture des comptes est de - 23 K€.

3.11 - DISPONIBILITÉS

Les liquidités disponibles en banque sont comptabilisées pour leur valeur nominale, soit 6 581 K€.

3.12 - CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Actif - Charges constatées d'avance En milliers d'euros	Valeur 31/12/2015	Valeur 31/12/2014
Commissions sur vente sur opérations immobilières	506	368
Prestations de services	8	18
Total Charges constatées d'avance	515	386

Passif - Produits constatés d'avance En milliers d'euros	Valeur 31/12/2015	Valeur 31/12/2014
Ventes sur opérations immobilières (VEFA)	35 204	30 284
Autres produits	-	-
Total Produits constatés d'avance	35 204	30 284

3.13 - CHARGES À RÉPARTIR

Les frais d'émission liés à la renégociation de la dette, d'un montant de 755 K€, ont été transférés en charges à répartir et sont étalés linéairement sur la durée de l'emprunt.

Frais d'émission d'emprunt à étaler En milliers d'euros	Montant d'origine	Montant amorti	Valeur fin 31/12/2015
Emprunt Vierge du Cap	123 500	123 500	-
Emprunt Neptune	138 930	101 071	37 859
Emprunt Ponant	49 249	41 783	7 466
Emprunt Hermione	114 014	72 604	41 410
Emprunt BR 8,5 M€	156 250	156 250	-
Emprunt AFD 35 M€	709 716	109 352	600 364
Emprunt Obligataire 26,5 M€	1 159 385	713 468	445 917
Emprunt CEPAC 6 M€	109 611	6 964	102 647
Emprunt BR 26 M€	481 960	13 635	468 325
Emprunt CA 8 M€	130 231	2 993	127 238
Frais d'émission d'emprunt à étaler	3 172 846	1 341 620	1 831 226

3.14 - ÉLÉMENTS CONCERNANT PLUSIEURS POSTES DE BILAN

Actif En milliers d'euros	Total	Dont Produits à recevoir	Dont Entreprises liées
Participations	57 843	-	57 843
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Prêts	-	-	-
Autres immobilisations financières	3 360	-	-
Créances clients	19 606	499	4 476
Autres créances	61 138	-	55 921
Effets de commerce	-	-	-
Total Actif	141 947	499	118 240

Actif En milliers d'euros	Total	Dont Charges à payer	Dont Entreprises liées
Emprunts obligataires convertibles	26 488	-	-
Emprunts et dettes auprès Ets de crédit	170 160	560	-
Emprunts et dettes financières diverses	25 020	-	23 857
Fournisseurs et comptes rattachés	16 275	7 065	631
Dettes fiscales et sociales	1 548	672	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	11 813	7 503	-
Total Passif	251 304	15 801	24 489

4. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

4.1 - VENTILATION DU MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES

En milliers d'euros (K€)	Valeur fin 31/12/2014	Valeur fin 31/12/2015	Variation 2015 s/2014
Vente d'immeubles bâtis	28 260	24 843	(3 417)
Vente de terrains	10 464	8 774	(1 690)
Loyers (yc charges locatives refacturées)	8 027	9 179	1 152
Honoraires techniques (MOD, ...)	373	384	11
Prestations administratives	398	248	(150)
Refacturation de travaux intra-groupe	3 691	2 158	(1 534)
Total Chiffre d'affaires	51 213	45 585	(5 628)

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 - RÉMUNERATION DES DIRIGEANTS

Le montant global des rémunérations versées (jetons de présence, rémunérations, avantages en nature) sur l'exercice 2015 aux organes d'administration et de direction s'élève à 380 K€.

4.3 - VENTILATION DE L'EFFECTIF

- Ingénieurs et cadres 22 K€
- Agents de maîtrise et employés 17 K€
- Effectif total (en ETP) 39 K€

4.4 - DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES

- Exploitation 3 243 K€
- Financier 2 701 K€
- Exceptionnel Néant

Les transferts de charges d'exploitation correspondent à l'intégration au coût de revient des opérations (stocks et immobilisations) des coûts internes de maîtrise d'ouvrage à hauteur de 2 487 K€ et au transfert en charge à répartir des charges de renégociation des emprunts à hauteur de 755 K€.

Les transferts de charges financières correspondent à l'intégration au coût de revient des opérations (stocks et immobilisations) des charges financières supportées pendant la période de construction.

4.5 - DÉTAIL DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Charges exceptionnelles	
En milliers d'euros (K€)	
Pertes dépenses d'étude sur opération	388
Divers	9
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	397
VNC Immeubles de Placement	2 696
VNC terrains vendus	72
VNC Immobilisations financières	1
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	2 769
Provisions réglementées (sur frais d'acquisition de parts sociales SCI Aurore, Clairefontaine, Vierge du Cap et le Verger)	176
Dotations exceptionnelles aux amort. et prov.	176
Total Charges exceptionnelles	3 342

Produits exceptionnels	
En milliers d'euros (K€)	
Dégrèvement d'impôt	108
Indemnité d'assurance suite sinistre	36
Divers	20
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	164
Prix de cession Immeubles de Placement	3 489
Prix de cession des terrains vendus	118
Prix de cession Immobilisations financières	0
Produits exceptionnels sur opérations en capital	3 607
Reprise provision impôts	5
Reprises sur provisions et transferts de charges	5
Total Produits exceptionnels	3 775

4.6 - ENTREPRISES LIÉES

Chiffre d'affaires	970 K€
Charges d'exploitation.....	1 486 K€
Produits financiers ⁽¹⁾	625 K€
Charges financières.....	0 K€

⁽¹⁾ Rémunération des comptes courants

4.7 - VENTILATION DE L'IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES

Répartition	Résultat avant impôt	Impôt dû	Résultat net après impôt
En milliers d'euros (K€)			
Résultat courant	(5 264)		(5 264)
Résultat exceptionnel	433		433
Impôt société	-	(411)	(411)
Dont impôt au taux de 19 %		-	
Dont impôt au taux de 33 %		(282)	
Dont crédit d'impôt prime d'interressement et mécénat		(129)	
Boni d'intégration fiscale	342		342
Résultat comptable	(4 489)	(411)	(4 900)

CBo Territoria SA n'a pas bénéficié en 2015 d'une réduction de son résultat fiscal au titre des investissements résidentiels réalisés en outre-mer (dans le cadre de la « Loi Girardin IS », codifiée à l'art. 217 undecies du CGI).

Au niveau de l'entité CBo Territoria SA, l'exercice 2015 se solde ainsi par un résultat fiscal de 2 693 K€, auquel se déduit le déficit antérieur plafonné à 1 847 K€.

Après cette imputation, le solde du déficit reportable s'établit à 21 883 K€ au 31 décembre 2015 (contre 23 728 K€ au 31 décembre 2014).

Aucun résultat imposable à taux réduit de 19 % en 2015.

Intégration fiscale

CBo Territoria SA a opté à compter du 1^{er} 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 2015, le périmètre d'intégration fiscale est composé des sociétés suivantes :

- CBo Territoria SA
- CBo Gestion Immobilière SAS, CBo Property SAS, SRET SAS, BBCC SAS(filiale SRET)
- SCI Neptune, SCI Ponant, SCI Tarmac, SCI Tamariniers, SCI Boréales.....(sociétés intégrées au 01/01/2009)
- SCI Clairefontaine, CBo Expansion SAS(sociétés intégrées au 01/01/2010)
- SCI Aurore, CBo Développement SAS(sociétés intégrées au 01/01/2011)
- SCI Vierge du Cap, Nouvel Horizon SAS.....(sociétés intégrées au 01/01/2012)
- SCI Cour de Savanna, SCI Triolet.....(sociétés intégrées au 01/01/2015)

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 2015, un boni d'intégration fiscale de 342 K€ afférent à l'application du régime d'intégration fiscale a été comptabilisé.

Au niveau du groupe d'intégration fiscale, le résultat d'ensemble 2015, imposable au taux normal de 33,33 %, se solde par un résultat de 4 257 K€.

Le solde du déficit reportable (au niveau du groupe d'intégration fiscale) est de 13 718 K€ au 31 décembre 2015 (contre 16 347 K€ au 31 décembre 2014).

Aucun résultat imposable à taux réduit de 19 % en 2015.

5. - INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

5.1 - MONTANT DES ENGAGEMENTS FINANCIERS DONNÉS

En milliers d'euros (K€)	31/12/2015	31/12/2014
Hypothèques sur biens immobiliers	143 741	106 612
Nantissements de parts sociales et gages	12 425	24 146
Cautions et garanties	29 679	35 821
Engagements de rachats de titres de SCI et de biens immobiliers	-	4 918
Total Engagements donnés	185 845	171 497

5.2 - MONTANT DES ENGAGEMENTS FINANCIERS REÇUS

En milliers d'euros (K€)	31/12/2015	31/12/2014
Garantie financières d'achèvement	23 650	32 223
Engagements de ventes de titres de SCI et de biens immobiliers	-	4 918
Total Engagements reçus	23 650	37 141

5.3 - INFORMATIONS EN MATIÈRE DE CRÉDIT-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^{er} janvier 2009 et ce, pour une durée de 11 ans. Les loyers versés à la SNC Hermione pour l'exercice 2015 se sont élevés à 512 K€.

5.4 - HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

En milliers d'euros (K€)	31/12/2015			31/12/2014		
	EXA	DELOITTE	Total	EXA	DELOITTE	Total
Audit légal ⁽¹⁾	77	95	172	76	112	188
Diligences spécifiques ⁽²⁾	9	9	18			-
Total Honoraires Audit	86	104	190	76	111	188

⁽¹⁾ Honoraires au titre du contrôle légal des comptes individuels et consolidés, relatifs aux exercices 2015 et 2014.

⁽²⁾ Les diligences spécifiques de 2015 concernent l'audit du rapport RSE et l'établissement d'attestation nécessaire à la mise en place des financements.

5.5 - ENGAGEMENTS PRIS EN MATIÈRE DE PENSIONS, RETRAITES ET ASSIMILÉS

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 77 K€.

Cette valorisation a été effectuée sur la base :

- d'évaluations actuarielles (taux d'actualisation de 2,03 % 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 MATIÈRE DE PLAN DE STOCK-OPTIONS

Les options de souscription en circulation au 31 décembre 2015 donnent la possibilité de souscrire à des actions de la Société dans les conditions suivantes :

Date des séances du Conseil d'Administration	Plans				
	28/06/2006 (a)	06/06/2008 (a)	12/06/2009 (a)	09/09/2010 (b)	14/03/2014 (c)
Nombre total d'options attribuées à l'origine	561 000	248 500	166 000	563 500	271 000
Dont nombre d'options attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	258 000	50 000	76 000	169 000	130 000
Nombre de dirigeants concernés	2	1	4	6	4
Point de départ d'exercice des options	29/06/2008	07/06/2010	13/06/2011	10/09/2012	15/03/2016
Date d'expiration	28/06/2016	06/06/2018	12/06/2019	09/09/2020	31/12/2020
Prix de souscription, en euros ⁽¹⁾	2,94	3,17	2,38	3,92	3,23
Valorisation unitaire des options attribuées, en euros ⁽²⁾	1,35	1,30	1,54	1,69	0,65
Nombre total d'actions annulées au 31/12/2015 ⁽³⁾	143 500	34 500	14 250	213 000	55 000
Dont Nombre d'actions annulées en 2015 ⁽³⁾	-	-	-	60 000	40 000
Nombre total d'actions souscrites au 31/12/2015 ⁽⁴⁾	413 500	125 000	115 000	-	-
Dont Nombre d'actions souscrites en 2015 ⁽⁴⁾	113 922	122 000	444 000	-	-
Nombre d'options existantes au 31/12/2015 ⁽⁵⁾	4 000	89 000	36 750	350 500	216 000
Dont nombre d'options attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	-	-	8 000	169 000	130 000
Nombre de dirigeants concernés	-	-	1	6	4

⁽¹⁾ Le prix de souscription a été établi au niveau de 95 % de la moyenne des cours de clôture des vingt séances précédant l'attribution.

⁽²⁾ La valorisation des options attribuées a été estimée, à la date d'attribution, au moyen d'un modèle de valorisation de type Black & Scholes, prenant en compte la maturité des options attribuées, la volatilité de l'action et le taux de rendement attendu de l'action.

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

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

⁽⁵⁾ Nombre d'options non encore exercées au 31/12/2015.

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

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

(c) Attribution selon autorisation de l'Assemblée Générale du 6/06/2012 (montant maximum de 1 607 251 options soit 5 % du capital social – Autorisation valable pour une durée de 38 mois).

5.7 - INFORMATIONS EN MATIÈRE DE PLAN D'ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES

Les actions gratuites attribuées présentent les caractéristiques suivantes :

Date des séances du Conseil d'Administration	Plans		
	12/06/2009 (a)	09/09/2010 (a)	14/03/2014 (b)
Nombre total d'actions attribuées à l'origine	48 500	10 500	15 000
Dont nombre d'actions attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	4 000	-	-
Nombre de dirigeants concernés	4	-	-
Valorisation unitaire des actions attribuées, en euros ⁽¹⁾	2,52	4,22	3,40
Date d'attribution définitive ⁽²⁾	12/06/2011	09/09/2012	14/03/2016
Date d'expiration de la période de conservation	12/06/2013	09/09/2014	14/03/2018
Nombre d'actions annulées au 31/12/2015 ⁽³⁾	6 500	2 000	4 500
Dont Nombre d'actions annulées en 2015 ⁽³⁾	-	-	3 000
Nombre d'actions définitivement acquises au 31/12/2015 ⁽⁴⁾	42 000	8 500	-
Dont Nombre d'actions définitivement acquises en 2015 ⁽⁴⁾	-	-	-
Nombre total d'actions existantes et non encore définitivement attribuées au 31/12/2015 ⁽⁵⁾	-	-	-
Dont nombre d'actions attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	-	-	-
Nombre de dirigeants concernés	-	-	-

⁽¹⁾ La valorisation des actions gratuites attribuées correspond au cours de Bourse au jour de l'attribution.

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

⁽³⁾ 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.

⁽⁴⁾ Les conditions de performance requises par le Plan du 12/06/2009 et le Plan du 09/09/2010 se sont trouvées réunies et ont permis l'attribution définitive aux salariés présents.

⁽⁵⁾ L'attribution des actions gratuites ne devient définitive qu'après la date d'attribution définitive atteinte, et sous réserve de l'atteinte des conditions de performance fixées.

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

(b) Attribution selon autorisation de l'Assemblée Générale du 12/06/2009 (montant maximum de 964 350 options soit 3 % du capital social – Autorisation valable pour une durée de 38 mois).

5.8 - ACCROISSEMENT ET ALLÈGEMENT DE LA DETTE FUTURE D'IMPÔTS

Accroissements :

- Plus-values en sursis d'imposition (sur actifs apportés par Bourbon en 2004).....	6 414 K€
- Provisions pour impôts	5 K€
- Provisions réglementées	422 K€
(Frais acquisition parts sociales SCI Clairefontaine, SCI Aurore, SCI Vierge du Cap et Le Verger)	

Allègements :

- Déficits ordinaires	4 723 K€
- Engagements de retraite	27 K€
- Contribution de solidarité	26 K€
- Provisions dépenses.....	199 K€

5.9 - FILIALES ET PARTICIPATIONS

Société	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 avals donnés par CBo T (K€)	Date de clôture exercice
						Brutes	Prov.	Nettes					
CBo PROPERTY	SAS	478 422 008 000 13	40	(91)	100	40	-	40	1 052	(247)	7 205		31/12/15
CBo GESTION IMMOBILIERE	SAS	478 865 447 000 13	50	594	100	50	-	50	1 922	129	33		31/12/15
SRET	SAS	339 894 529 000 17	2 000	(1 285)	100	2 000	-	2 000	400	(72)	1 728	654	31/12/15
CBo EXPANSION	SAS	519 579 312 000 17	10	3 557	100	10	-	10	26	(19)	(3 070)		31/12/15
CBo DEVELOPPEMENT	SAS	524 758 885 000 15	10	(34)	100	10	-	10	-	(10)	-		31/12/15
NOUVEL HORIZON	SAS	533 677 027 000 13	10	3	100	10	-	10	169	1	120		31/12/15
TERRE AUSTRALES	SAS	535 374 615 000 16	1	NC	16	0	-	0	NC	NC	8		31/12/15
TERRES CREOLES	SAS	537 934 416 000 18	10	111	50	5	-	5	863	3	61		31/12/15
SCI ATELIERS LES FIGUIERS	SCI	452 453 772 000 17	1	780	100	1	-	1	98	(14)	(744)	886	31/12/15
SCI CLAIREFONTAINE	SCI	452 412 232 000 12	5 434	(57)	100	4 838	-	4 838	103	67	(4 723)		31/12/15
SCI AURORE	SCI	452 818 412 000 28	6 226	1 170	100	5 326	-	5 326	224	354	(5 199)		31/12/15
SCI LE PONANT	SCI	485 010 318 000 15	5 942	203	100	5 942	-	5 942	266	196	(2 762)		31/12/15
SCI LE VERGER	SCI	485 003 099 000 10	4 004	(1 110)	100	3 985	380	3 605	88	400	(1 129)		31/12/15
SCI LA VIERGE DU CAP	SCI	485 010 391 000 12	10 068	(366)	100	9 040	-	9 040	468	(53)	(1 906)		31/12/15
SNC ZAC MAPOU	SNC	321 327 280 000 20	504	-	34	1 314	-	1 314	-	(3)	-		31/12/15
SNC VICTOR HUGO	SNC	488 858 663 000 13	1	(2 995)	99	1	1	-	-	(84)	6 609		31/12/15
SCI BLACK PEARL	SCI	489 165 522 000 17	1	50	100	1	-	1	307	(80)	-		31/12/15
SCI TRIOLET	SCI	489 913 541 000 12	1 025	1 634	100	1 217	-	1 217	1 230	245	(477)		31/12/15
SCI COUR DE LA MARE	SCI	450 214 820 000 18	2 200	358	90	2 865	-	2 865	630	105	(319)		31/12/15
SCI COUR DE SAVANNA	SCI	479 408 759 000 13	6 300	(273)	100	7 249	-	7 249	1 743	183	92		31/12/15
SCI LES BOREALES	SCI	492 677 208 000 18	3 916	(100)	100	3 916	-	3 916	204	2	(735)		31/12/15
SCI LE TAMARINIER	SCI	492 709 522 000 14	1	(1)	100	1	-	1			(0)		31/12/15
SCI LE NEPTUNE	SCI	492 686 787 000 10	8 802	38	100	8 802	-	8 802	390	(39)	(2 190)		31/12/15
SCI LE TARMAC	SCI	492 687 199 000 17	1	(1)	100	1	-	1			(0)		31/12/15
SCI LARDY	SCI	492 772 462 000 15	874	(538)	60	1 152	-	1 152	1 059	55	(77)		31/12/15
SCI KERVEGUEN	SCI	498 793 298 000 15	1	385	50	1	-	1	764	86	-		31/12/15
SCI JULES HERMANN	SCI	501 651 533 000 17	1	178	51	1	-	1	10	(2)	-		31/12/15
SNC HERMIONE 2008	SNC	502 186 901 000 18	2 755	(65)	100	0	-	0	569	(27)	-		31/12/15
SCI ALAMBIC	SCI	509 418 236 000 11	1	1 393	99	1	-	1	583	266	596	2 834	31/12/15
SCI LEU CLAIR	SCI	514 919 085 000 10	1	(250 347)	99	1	-	1	1 788	9	11 505	15 305	31/12/15
SCI LEU BOUTIK	SCI	514 949 528 000 12	1	775	99	1	-	1	1 438	652	3 054	10 000	31/12/15
SNC CAP HORIZON	SNC	522 032 085 000 14	1	348	99	1	-	1	747	108	(299)		31/12/15
SCI DESIRE MAHY	SCI	523 680 080 000 18	1	(1)	99	1	-	1	-	0	-		31/12/15
SCCV ECO PARC PORTAIL	SCCV	514 194 174 000 17	1	(2)	99	1	-	1	-	(0)	0		31/12/15
SCCV LES JARDINS D'UGO	SCCV	750 913 451 000 19	1	1 792	99	1	-	1	6 193	749	5 587		31/12/15
SCCV TECHSUD ONE	SCCV	798 989 091 00011	1	536	50	1	-	1	4 467	557	-		31/12/15
SAS TS1	SAS	791 223 456 00017	450	1 560	10	45	-	45		(25)	-		31/12/15
SARL JARDIN D'EDEN	SARL	353 859 696 00024	50	(79)	1	1	-	1	197	(65)	20		31/12/15
SAS RMT	SAS	813 482 049 00018	10	(29)	100	10	-	10	-	(29)	221		31/12/15
SARL MAHORE	SARL	814 645 776 00018	1	(20)	99	1	-	1	-	(20)	4 701		31/12/15
SCI A.I.	SCI	450 878 764 00023	2	-	80	2	-	2	-	-	-		31/12/15
						57 843	381	57 462			17 908	29 679	

5.10 - IDENTITÉ DE L'ENTITÉ CONSOLIDANTE

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

5.11 - ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Aucun évènement significatif après la clôture de l'exercice.





05

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT
D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 8 JUIN 2016

Rapport du Président du Conseil d'Administration

joint au rapport de gestion rendant compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

En application des dispositions de l'article L. 225-37, alinéas 6 et suivants du Code de Commerce, le présent rapport a pour objet de rendre compte aux actionnaires :

- des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
- des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société ;
- de l'étendue des pouvoirs du Directeur Général.

En matière de code de gouvernement d'entreprise, notre société se réfère au code Middlednext pour les valeurs moyennes et petites de décembre 2009, disponible sur le site de Middlednext (www.middlednext.com), ci-après le « Code de référence ». Le Conseil d'Administration déclare avoir notamment pris connaissance des éléments présentés dans la rubrique « points de vigilance » de ce Code.

Elle respecte l'ensemble des recommandations de ce Code.

Ce rapport a été préparé sur la base des travaux réalisés par différentes directions de la Société, en particulier la direction générale et la direction administrative et financière.

Le présent rapport a été soumis à l'approbation du Conseil d'Administration le 11 mars 2016 et transmis aux Commissaires aux comptes.

I. CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

1. - COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration se compose actuellement de neuf administrateurs, de différents profils et qui lui apportent des expériences complémentaires :

- M. Éric Wuillai : Président du Conseil et Directeur Général ;
- Mme Isabelle Ah-Sing : administrateur indépendant ;
- Mme Martine Brac de la Perrière : administrateur indépendant, membre du Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance ;
- M. Harold Cazal : administrateur indépendant, membre du Comité d'Audit ;
- M. Guy Dupont : administrateur indépendant, Président du Comité d'Audit ;
- M. Jérôme Goblet : administrateur non indépendant ;
- Mme Guillemette Guilbaud : administrateur indépendant, membre du Comité d'Audit et du Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance ;
- Hendigo, représentée par M. Philippe Diricq ;
- M. Jérôme Isautier : administrateur indépendant, Président du Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance ;

Tous les administrateurs sont de nationalité française, à l'exception de M. Jérôme Goblet de nationalité belge et la société Hendigo immatriculée en Belgique.

Aucun changement n'est intervenu dans la composition du Conseil au cours du dernier exercice clos et jusqu'à la date d'établissement du présent rapport.

Les membres du Conseil d'Administration sont pour la plupart des dirigeants d'entreprise exerçant dans différents secteurs d'activités (commerces, finances, services...).

Conformément au Code Middlednext, les critères d'indépendance des administrateurs de CBo Territoria sont les suivants :

- ils ne sont pas salariés ni mandataires sociaux dirigeants de la Société ou d'une société de son Groupe et ne l'ont pas été au cours des trois dernières années ;
- ils ne sont pas clients, fournisseurs ou banquiers significatifs de la Société ou de son Groupe ou pour lequel la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité ;
- ils ne sont pas actionnaires de référence de la Société ;
- ils n'ont pas de liens familiaux proches avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ils n'ont pas été auditeurs de la Société au cours des trois dernières années.

Au regard de ces critères, M. Éric Wuillai, Président-directeur général de la Société, M. Jérôme Goblet, ayant un lien de parenté avec un des associés d'Hendigo, actionnaire majoritaire, ne sont pas considérés comme indépendants. La société Hendigo n'est pas indépendante. Les administrateurs indépendants au 31 décembre 2015 sont ainsi au nombre de six.

Le tableau ci-après présente la situation des administrateurs indépendants au regard des critères d'indépendance retenus par le Code Middlednext :

Critères d'indépendance	Isabelle Ah-Sing	Martine Brac de la Perrière	Harold Cazal	Guy Dupont	Guillemette Guilbaud	Jérôme Isautier
Ne pas être, ni avoir été au cours des 3 dernières années, salarié ou dirigeant mandataire de la Société ou d'une société du Groupe	X	X	X	X	X	X
Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier significatif de la Société ou son groupe ou pour lequel la Société ou son groupe représente une part significative de l'activité	X ⁽¹⁾	X	X	X	X	X
Ne pas être un actionnaire de référence de la Société	X	X	X	X	X	X
Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence	X	X	X	X	X	X
Ne pas avoir été auditeur de l'Entreprise au cours des 3 années précédentes	X	X	X	X	X	X

⁽¹⁾ Le caractère significatif de la relation d'affaires de Mme Isabelle Ah-Sing, Directrice Générale Déléguée d'une Banque réunionnaise a été débattu au sein du conseil, qui a confirmé son indépendance au regard du faible montant des transactions (11,7 % des financements existants en 2015).

Les autres membres indépendants n'entretiennent aucune relation d'affaires avec la Société.

La durée du mandat des administrateurs nommés par l'Assemblée Générale est de six ans. Ces mandats viennent à échéance de manière échelonnée de la façon suivante : quatre mandats viennent à échéance lors de l'Assemblée Générale à tenir en 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé, un mandat vient à échéance lors de l'Assemblée Générale à tenir en 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé, un mandat vient à échéance lors de l'Assemblée Générale à tenir en 2020 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et trois mandats viennent à échéance lors de l'Assemblée Générale à tenir en 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Chaque administrateur dispose au minimum de 100 actions CBo Territoria, comme le prévoient les statuts.

La liste des mandats exercés en dehors du Groupe par les membres du Conseil d'Administration est détaillée dans le rapport de gestion au chapitre 7.2 « Informations sur le Conseil d'Administration ».

À titre d'information, il est rappelé que le Conseil comporte actuellement parmi ses membres trois femmes et six hommes. La Société a pour objectif de respecter les règles de parité applicables en 2017.

Le Conseil d'Administration est assisté d'un censeur :

Le Conseil d'Administration du 5 juin 2014 a nommé M. Jean-Marc Heynderickx, en qualité de censeur. L'Assemblée Générale du 5 juin 2015 a ratifié cette nomination pour une durée de six ans, venant à expiration à l'issue de La Réunion de l'Assemblée Générale tenue dans l'année 2020 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Le censeur est chargé de veiller à la stricte application des statuts et prend part aux délibérations du Conseil d'Administration avec voix consultative. Il peut présenter à ce sujet ses observations au Conseil d'Administration lorsqu'il le juge à propos.

2. - FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration s'est doté en 2011 d'un règlement intérieur définissant les modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'Administration en complément des dispositions légales et statutaires en vigueur.

Chaque membre du Conseil est individuellement tenu au respect du règlement intérieur.

2.1 - MISSIONS

Le Conseil d'Administration détermine et revoit régulièrement, sur proposition du Directeur Général, la stratégie et les orientations de l'activité du Groupe, et veille à leur mise en œuvre. Il veille également à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés financiers.

Le Conseil d'Administration examine chaque année le budget annuel et, périodiquement, le plan stratégique à moyen terme. Il délibère préalablement sur toute opération qui se situerait en dehors de la stratégie annoncée ou qui serait susceptible de l'affecter significativement et de modifier de façon importante la structure financière de la société.

2.2 - ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Président organise et dirige les travaux du Conseil d'Administration, dont il rend compte à l'Assemblée Générale, et met en œuvre ses décisions. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

2.3 - CONDITIONS DE PRÉPARATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

Pour permettre aux membres du Conseil de préparer utilement les réunions, le Président s'efforce de leur communiquer toutes informations ou documents nécessaires préalablement.

Chaque fois qu'un membre du Conseil en a fait la demande, le Président lui a communiqué dans la mesure du possible, les informations et documents complémentaires dont il souhaitait disposer.

2.4 - CONVOCATION DES RÉUNIONS DU CONSEIL

Les administrateurs sont convoqués aux séances du Conseil d'Administration par tous moyens au moins huit jours avant chaque réunion, sauf circonstances exceptionnelles. Les éléments du dossier de Conseil sont transmis par email généralement une semaine avant la séance et un dossier complet est remis en séance. Les éléments, sous la direction du Président-directeur général, sont préparés et/ou regroupés par la direction administrative et financière de CBo Territoria, qui recueille également les informations provenant des filiales.

2.5 - TENUE DES RÉUNIONS DU CONSEIL

Au cours de l'exercice 2015, les convocations, intégrant l'ordre du jour de La Réunion, ont été adressées par écrit 14 jours au moins à l'avance.

Les réunions se sont tenues principalement au siège social à La Mare, 97438 Sainte-Marie.

Le Conseil s'est réuni 4 fois en 2015 :

- le 12 mars 2015
- le 04 juin 2015
- le 18 septembre 2015
- le 21 octobre 2015

Sur cette période, le taux de présence des administrateurs aux réunions du Conseil est de 92 %.

Le Conseil a procédé à une évaluation formelle de son fonctionnement lors du Conseil d'Administration du 18 septembre 2015. Il avait été demandé aux administrateurs de répondre à un questionnaire pour qu'ensuite le Conseil puisse débattre de la synthèse. Il ressort des échanges que les administrateurs jugent être suffisamment informés des performances économiques de la Société et qu'ils apprécient les présentations et la qualité des échanges avec la Direction Générale. La tenue de deux séminaires stratégiques en 2015 a été appréciée.

Le Conseil s'est réuni le 12 mars 2015 à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation du procès-verbal de la séance du Conseil d'Administration du 3 décembre 2014 ;
- Compte-rendu des Comités spécialisés : Audit et Nominations/Rémunérations/Gouvernance ;
- Arrêté des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- Arrêté des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- Budget 2015 ;
- Rémunération du Président-directeur général ;
- Approbation du Rapport du Président du Conseil sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne ;
- Préparation et convocation de l'Assemblée Générale annuelle - Adoption des rapports à l'Assemblée ;
- Création d'actions nouvelles suite aux demandes de conversion d'OCEANE intervenues jusqu'au 31 décembre 2014 ; Modification corrélative des articles 6 et 7 des statuts relatifs au capital social ;
- Cautions et garanties ;
- Questions diverses.

Le Conseil s'est réuni le 4 juin 2015 à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation du procès-verbal de la séance du Conseil d'Administration du 12 mars 2015 ;
- Mise en œuvre de l'autorisation de l'AGM du 5 juin 2015 à l'effet d'opérer sur les actions de la société en application de l'article L. 225-209 du Code de commerce ;
- Questions diverses.

Le Conseil s'est réuni le 18 septembre 2015 à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation du procès-verbal de la séance du Conseil d'Administration du 4 juin 2015 ;
- Compte-rendu des Comités spécialisés : Audit et Nominations/Rémunérations/Gouvernance ;
- Point sur le fonctionnement du Conseil d'Administration ;
- Egalité professionnelle et salariale au sein de la Société ;
- Examen et arrêté des comptes consolidés au 30 juin 2015 ;
- Etat d'avancement des programmes, point sur la commercialisation ;
- Augmentation de capital liées à la création d'actions nouvelles (levées d'options) ; Modification corrélative des articles 6 et 7 des statuts relatifs au capital social ;
- Questions diverses (RMT...).

Le Conseil s'est réuni le 21 octobre 2015 à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation du procès-verbal de la séance du Conseil d'Administration du 18 septembre 2015 ;
- Séminaire stratégique ;
- Questions diverses.

Deux séminaires stratégiques ont été organisés les 4 et 5 juin 2015 et les 21 et 22 octobre 2015.

Les Commissaires aux comptes ont été convoqués aux réunions du Conseil d'Administration qui ont arrêté les comptes annuels et semestriels.

2.6 - PROCÈS-VERBAUX DES RÉUNIONS

Les procès-verbaux des réunions du Conseil d'Administration sont établis à l'issue de chaque réunion et communiqués à tous les administrateurs. Ils sont soumis à leur approbation lors de la prochaine réunion du Conseil.

2.7 - PRÉVENTION ET GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Concernant la prévention et la gestion des conflits d'intérêts, l'article 5 du règlement intérieur du Conseil d'Administration prévoit notamment que :

Dans une situation laissant apparaître ou pouvant laisser apparaître un conflit entre l'intérêt social et son intérêt personnel direct ou indirect ou l'intérêt de l'actionnaire ou du groupe d'actionnaires qu'il représente, l'administrateur concerné doit :

- en informer dès qu'il en a connaissance le conseil, pour en débattre,
- et en tirer toute conséquence quant à l'exercice de son mandat. Ainsi, selon le cas, il devra :
 - > soit s'abstenir de participer au vote de la délibération correspondante,
 - > soit ne pas assister aux réunions du Conseil d'Administration durant la période pendant laquelle il se trouvera en situation de conflit d'intérêts,
 - > soit démissionner de ses fonctions d'administrateur.

En outre, le Président du Conseil d'Administration ne sera pas tenu de transmettre au(x) administrateur(s) dont il a des motifs sérieux de penser qu'ils sont en situation de conflit d'intérêts des informations ou documents afférents au sujet conflictuel, et informera le Conseil d'Administration de cette absence de transmission.

3. - COMITÉS SPÉCIALISÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration est assisté dans sa mission par deux comités spécialisés : le Comité d'Audit et le Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance. Chaque comité est composé de trois membres titulaires mais les travaux des comités sont ouverts aux administrateurs qui souhaitent y participer.

3.1 - COMITÉ D'AUDIT

Composition

Le comité a été mis en place en 2009 ; il est composé au minimum de trois membres désignés par le Conseil d'Administration. La durée du mandat des membres coïncide avec celle de leur mandat d'administrateur ; ce mandat peut faire l'objet d'un renouvellement en même temps que ce dernier.

Au 31 décembre 2015, le Comité d'Audit est composé des membres suivants :

- M. Guy Dupont en tant que Président (indépendant) ;
- M. Harold Cazal, membre indépendant ;
- Mme Guillemette Guilbaud, membre indépendant.

Les critères d'indépendance sont ceux rappelés ci-dessus.

Parmi ces membres, tous sont considérés comme indépendants et compétents en matière financière ou comptable, compte tenu de leur parcours professionnel (Dirigeant de sociétés, et/ou parcours bancaire).

Les administrateurs, non membres, peuvent également assister aux séances du comité.

La rémunération des administrateurs participants aux travaux des comités est fixée par le Conseil d'Administration et tient compte de l'assiduité aux séances du comité.

Attributions

Le Comité d'Audit assiste le Conseil d'Administration ; il veille notamment à l'exactitude et à la sincérité des comptes sociaux et consolidés de CBo Territoria, à la qualité du contrôle interne et à celle de l'information délivrée aux actionnaires et aux marchés.

Ses principales missions sont les suivantes :

- procéder à l'examen préalable et donner son avis sur les projets de comptes semestriels et annuels ;
- examiner la pertinence et la permanence des principes et règles comptables utilisés pour l'établissement des comptes et prévenir tout manquement éventuel à ces règles ;
- faire présenter l'évolution du périmètre des sociétés consolidées et recevoir, le cas échéant, toutes explications nécessaires ;
- entendre, lorsqu'il l'estime nécessaire, les commissaires aux comptes, la direction générale, la Direction Financière, l'audit interne ou tout autre personne du management ;
- évaluer l'efficacité et la qualité des systèmes et procédures de contrôle interne du Groupe ;
- assurer le suivi de l'indépendance des commissaires aux comptes ;
- prendre connaissance de la situation financière et de trésorerie, ainsi que des risques significatifs auxquels peut être exposés le Groupe ;
- examiner les procédures mises en place pour évaluer et gérer les risques.

Fonctionnement

Le Comité d'Audit se réunit au moins deux fois par an pour la revue des comptes semestriels et annuels. Il détermine le calendrier de ses réunions. Pour délibérer valablement, la moitié au moins de ses membres doit être présente. Sont réputés présents, les administrateurs qui participent à La Réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication, permettant leur identification et garantissant leur participation effective.

Les Commissaires aux comptes participent aux réunions du Comité d'Audit appelées à examiner l'arrêté des comptes semestriels et annuels.

Le Comité d'Audit rencontre et interroge, lorsqu'il l'estime nécessaire, les Commissaires aux comptes, la Direction Générale, la Direction Financière ou toute autre personne du management.

Le Président du Comité d'Audit rend compte au Conseil des travaux du comité lors de chaque séance du Conseil d'Administration suivant le Comité d'Audit.

Travaux du Comité d'Audit en 2015

Le Comité d'Audit s'est réuni deux fois en 2015. Le taux de présence des membres aux réunions du Comité a été de 100 %.

Les principaux travaux du comité ont porté sur :

- Examen des comptes de l'exercice 2014 ;
- Trésorerie ;
- Analyse de la dette ;
- Financement des activités ;
- Examen des comptes semestriels 2015 ;
- Contrôle interne / Analyse des risques ;
- Documents prévisionnels légaux.

Les Commissaires aux comptes ont assisté aux deux réunions au cours desquelles les comptes audités ont été examinés.

3.2 - COMITÉ DES NOMINATIONS, RÉMUNÉRATIONS ET DE LA GOUVERNANCE

Composition

Le comité a été mis en place en 2009 ; il est composé au minimum de trois membres désignés par le Conseil d'Administration. La durée du mandat des membres coïncide avec celle de leur mandat d'administrateur ; ce mandat peut faire l'objet d'un renouvellement en même temps que ce dernier.

Au 31 décembre 2015, le Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance est composé des membres suivants :

- M. Jérôme Isautier en tant que Président, membre indépendant ;
- Mme Martine Brac de la Perrière, membre indépendant ;
- Mme Guillemette Guilbaud, membre indépendant.

Les autres administrateurs, non membres, peuvent également assister aux séances du comité.

La rémunération des administrateurs participants aux travaux des comités est fixée par le Conseil d'Administration et tient compte de l'assiduité aux séances du comité.

Attributions

Le Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance a pour mission :

- d'examiner toute candidature à la nomination à un poste de membre du Conseil et de formuler sur ces candidatures un avis et/ou une recommandation auprès du Conseil d'Administration ;
- de faire au Président des recommandations concernant la rémunération, le régime de retraite et de prévoyance, les avantages en nature et les droits pécuniaires divers, y compris le cas échéant les attributions d'options de souscription et d'actions de performance, attribués aux mandataires sociaux et/ou dirigeants du Groupe ;
- de s'assurer de l'existence d'un plan de succession pour les membres de l'équipe de direction.

Fonctionnement

Le comité se réunit au moins une fois par an et deux fois en moyenne. Pour délibérer valablement, la moitié au moins de ses membres doit être présente. Sont réputés présents, les administrateurs qui participent à La Réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication, permettant leur identification et garantissant leur participation effective.

Le Président du Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance rend compte au Conseil des travaux du comité lors de chaque séance du Conseil d'Administration suivant le comité.

Travaux du Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance en 2015

Le comité s'est réuni trois fois en 2015. Le taux de présence des membres aux réunions du comité a été de 89 %.

Les principaux travaux du comité ont porté sur :

- Prime d'objectifs du Directeur général se rapportant à l'exercice 2014 et objectifs 2015 ;
- Point sur le fonctionnement du Conseil d'Administration
- Égalité professionnelle et salariale au sein de la Société
- Information : levées d'options par le personnel et répartition des jetons de présence 2014.

4. - PRINCIPES ET RÈGLES DE DÉTERMINATION DES RÉMUNÉRATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX

L'ensemble des éléments de rémunérations des mandataires sociaux est détaillé dans le rapport de gestion au Chapitre 7.3 « Rémunération des dirigeants et mandataires sociaux ». La rémunération du mandataire social est composé d'une part fixe, part variable, avantages en nature et jetons de présence.

Il est précisé que le Président-directeur général dispose d'un contrat de travail en date du 30 juin 2008 qui a été suspendu pendant l'exercice de son mandat.

En terme de rémunération des administrateurs, la règle de répartition des jetons de présence est la suivante :

- une part fixe de 1 000 € par an par administrateur ;
- une part variable de 500 € par présence aux Conseils d'administration et Comités spécialisés (pour les administrateurs membres et non membres).

5. - PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Les modalités de participation des actionnaires aux assemblées générales figurent aux articles 33 et 34 des statuts de la Société.

6. - ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN PÉRIODE D'OFFRE PUBLIQUE

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en période d'offre publique figurent dans le rapport de gestion au chapitre 9.9.

II. PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

1. - OBJECTIFS ET CADRE CONCEPTUEL

Dans la continuité des exercices précédents, le dispositif de contrôle interne défini et mis en œuvre au sein de CBo Territoria a principalement pour objectif :

- de veiller à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations ainsi que les comportements des personnels s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'Entreprise par les organes sociaux et de direction opérationnelle, par les lois et règlements applicables et par les valeurs, normes et règles internes à la Société ;
- de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux et de direction reflètent avec sincérité, fiabilité et pertinence l'activité et la situation du Groupe ;
- de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité du Groupe ainsi que les risques d'erreurs et de fraude.

De façon générale, le dispositif contribue à la maîtrise des activités, à l'efficacité des opérations et à l'utilisation efficiente des ressources.

2. - ENVIRONNEMENT ET ACTEURS DU CONTRÔLE INTERNE

Le contrôle interne est l'affaire de tous, des organes de gouvernance à l'ensemble des collaborateurs de CBo Territoria. Sa surveillance et son bon fonctionnement sont une préoccupation majeure partagée par l'ensemble des responsables opérationnels et fonctionnels au regard des objectifs qui leur ont été assignés.

En ce sens, le dispositif de contrôle interne en place au sein de CBo Territoria s'appuie sur :

- une organisation comportant une définition claire des responsabilités, disposant des ressources et de compétences adéquates et s'appuyant sur des procédures, des systèmes d'information et des outils et pratiques appropriés ;
- la diffusion en interne d'informations pertinentes, fiables et régulières, dont la connaissance permet à chacun d'exercer ses responsabilités ;
- une veille permanente visant à identifier et analyser les principaux risques identifiables au regard des grands objectifs de la Société, et à s'assurer de l'existence de capacités de réponse ;
- des activités de contrôle, proportionnées aux enjeux propres à chaque processus et conçues pour s'assurer que des actions sont prises en vue de maîtriser et, dans la mesure du possible, réduire les risques susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs.

Toutefois, le dispositif de contrôle interne, aussi bien conçu soit-il, ne peut, comme tout système de contrôle, fournir une garantie absolue que les risques qu'il vise à gérer soient totalement éliminés.

3. - DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

La gestion des risques globaux est assurée à la fois dans le cadre de la gouvernance mise en place au niveau du Conseil d'Administration et par les dispositions mises en œuvre au niveau du management opérationnel de l'Entreprise.

Gouvernance et contrôle par le Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration détermine les orientations stratégiques de la Société, veille à leur mise en œuvre et s'assure de la bonne marche de la Société.

Le Conseil d'Administration de CBo Territoria est composé de neuf administrateurs dont au moins six sont indépendants (au regard des règles de l'AMF) ; il est présidé par M. Éric Wuillai, Président-directeur général.

Un poste de Censeur a par ailleurs été créé ; en charge du respect des statuts, le censeur assiste aux séances du Conseil d'Administration avec voix consultative et présente toutes observations.

Afin de renforcer la structure de gouvernance, deux comités spécialisés - Comité d'Audit et Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance - ont été mis en place en juin 2009. Ils sont chacun composés de trois administrateurs (autres que le Président-directeur général) ; les administrateurs non membres peuvent également assister aux séances des comités.

Ces comités spécialisés sont en charge d'accompagner de façon approfondie les travaux du Conseil d'Administration (examen approfondi des comptes semestriels et annuels avant chaque réunion du Conseil d'Administration, évaluation de l'efficacité et de la qualité des procédures de contrôle interne incluant la gestion des risques, modalités de détermination et préconisations en matière de rémunération de la Direction Générale, décision d'attributions de stock-options et/ou d'actions gratuites...). Les avis et recommandations des comités font l'objet d'un rapport systématique au Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration se réunit en moyenne 4 fois par an, dont deux fois pour l'arrêté des comptes semestriels et annuels.

Contrôle et gestion des risques par le management

La Direction Générale est assurée par M. Éric Wuillai, en charge de la mise en œuvre de la stratégie.

Le Directeur Général s'appuie en interne sur un Comité de direction composé de l'ensemble des directeurs, soit six personnes, tous professionnels de l'immobilier et expérimentés.

Concernant le développement des opérations, un Comité d'Investissements est en charge de l'examen de toutes les opérations immobilières en développement (aménagement, investissement, promotion). Il regroupe les membres du Comité de direction, les responsables d'opérations et la Direction Financière. Ce comité émet des avis et recommandations et assure la validation de chaque projet, aux différentes phases d'engagement et aux niveaux technique, commercial, juridique et financier.

En matière de gestion interne, CBo Territoria a mis en place un système d'information, d'analyse et de contrôle de gestion renforcé. Ce dispositif permet la mise à disposition des informations pertinentes et fiables pour la conduite et le développement des activités, et l'identification de tous écarts et risques ; il vise aussi à la production d'une information financière de première qualité, notamment en vue de la mise en évidence de la contribution des différents secteurs d'activités à la formation des résultats d'ensemble du Groupe.

La Direction Financière travaille notamment en appui permanent de la direction des opérations, en matière d'expertise économique, juridique et fiscale, et d'accompagnement dans la gestion et le financement des opérations, tout en apportant une vision globale et en rapportant à la direction générale. Le contrôle de gestion et la gestion des marchés sont rattachés à la Direction Financière, dans un objectif d'indépendance des fonctions de contrôle.

En termes de contrôle et d'expertise externes, CBo Territoria a fait le choix de retenir des intervenants reconnus :

- Les comptes sociaux et consolidés du Groupe, établis pour ces derniers selon les normes comptables internationales IFRS, sont contrôlés par deux co-commissaires aux comptes, le cabinet EXA (cabinet local majeur) et Deloitte & Associés. Dans le cadre de son dispositif de commissariat aux comptes, CBo Territoria a en effet fait le choix, à l'occasion du renouvellement du mandat de ses commissaires aux comptes en juin 2010, de retenir un dispositif « mixte » alliant proximité, continuité et expertise, en intégrant un cabinet international, doté d'un département spécialisé en immobilier.
- Les expertises immobilières (foncier et actifs de rendement) sont réalisées périodiquement par le cabinet indépendant Cushman & Wakefield (ex DTZ), de premier plan au niveau international, doté d'équipes intervenant auprès des principales foncières françaises et disposant d'une réelle connaissance des marchés immobiliers locaux.

Si la taille de l'Entreprise ne justifie pas l'existence d'une fonction d'audit interne à temps plein, la Direction Générale et la Direction Financière prennent appui sur les travaux réalisés par les Commissaires aux comptes, notamment en vue de l'établissement d'une cartographie des principaux risques et des points de contrôle en place ou à mettre en œuvre.

En prévenant la survenance d'évènements pouvant avoir un impact négatif significatif sur l'activité, les résultats, la situation financière, le patrimoine et les perspectives du Groupe, ce dispositif d'ensemble, dimensionné à l'échelle de l'Entreprise, permet d'assurer la gestion des risques.

4. - TRAVAUX SPÉCIFIQUES CONDUITS EN 2015

Le thème abordé en matière de Contrôle Interne au cours de l'exercice 2015 a été la cartographie des risques.

Pour atteindre ses objectifs de contrôle, CBo Territoria poursuivra ses travaux visant à l'analyse et maîtrise des risques. Ces travaux porteront notamment sur les risques opérationnels (risques spécifiques aux métiers de foncière et de promoteur, risques liés aux prestataires extérieurs...) et juridiques (impacts des modifications des réglementations applicables aux activités de foncière et de promotion immobilière, des règles fiscales françaises, des évolutions en matière de développement durable...).

III. POUVOIRS DU PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL

Il est précisé qu'aucune limitation n'a été apportée dans les statuts ou dans le règlement intérieur du Conseil d'Administration aux pouvoirs du Président-directeur général, investi des pouvoirs les plus larges dans le cadre de l'objet social de la Société.

Le Président-directeur général

Éric WUILLAI





06

RAPPORTS DES COMMISSAIRES
AUX COMPTES

EXA
4 rue Monseigneur Mondon - BP 80830
97476 Saint-Denis Cedex

Deloitte & Associés
185 avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

CBo Territoria

Société Anonyme

Cour de l'Usine - La Mare
97438 Sainte-Marie
La Réunion

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société CBo Territoria, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- La note 2.4.3.4 de l'annexe précise que les immeubles de placement font l'objet de procédures d'évaluation par un expert immobilier indépendant pour estimer leur juste valeur. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie mise en œuvre par l'expert et à nous assurer que les méthodes comptables retenues et que l'information donnée dans les notes annexes étaient appropriées.
- Comme indiqué dans la note 2.4.7 de l'annexe, des provisions pour dépréciation des stocks sont constituées pour couvrir les pertes prévisibles, lesquelles sont évaluées notamment à partir d'une analyse des données économiques et financières prévisionnelles de chaque projet. Nos travaux ont notamment consisté à vérifier la correcte application des modalités décrites dans l'annexe et à apprécier le caractère raisonnable des estimations.
- Les notes 2.4.10 et 13 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à la détermination de la juste valeur des instruments dérivés ainsi que les caractéristiques des instruments de couverture du Groupe. Nous avons examiné les critères de classification et de documentation propres à la norme IAS 39 et vérifié le caractère approprié de ces méthodes comptables et des informations fournies dans les notes annexes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au Groupe données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Saint-Denis de La Réunion et Neuilly-sur-Seine, le 29 avril 2016

Les Commissaires aux Comptes

EXA



Franck LOUSSOUARN

Deloitte & Associés



Christophe POSTEL-VINAY

EXA
4 rue Monseigneur Mondon - BP 80830
97476 Saint-Denis Cedex

Deloitte & Associés
185 avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

CBo Territoria

Société Anonyme

Cour de l'Usine - La Mare
97438 Sainte-Marie
La Réunion

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société CBo Territoria, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

II. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Les notes 3.4, 3.5 et 3.7 de l'annexe aux comptes annuels exposent les règles et méthodes comptables relatives à la dépréciation des immobilisations corporelles, des titres de participation et des stocks et en-cours. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre et à nous assurer que l'information donnée dans les notes annexes était appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Saint-Denis de La Réunion et Neuilly-sur-Seine, le 29 avril 2016

Les Commissaires aux Comptes

EXA



Franck LOUSSOUARN

Deloitte & Associés



Christophe POSTEL-VINAY

CBo Territoria

Société Anonyme

Cour de l'Usine - La Mare

97438 Sainte-Marie

La Réunion

Rapport de l'un des Commissaires aux Comptes désigné organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion

Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de CBo Territoria désigné organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1048 ⁽¹⁾, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2015 (ci-après les « Informations RSE »), présentées dans le rapport de gestion en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce.

Responsabilité de la Société

Il appartient au Conseil d'Administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du code de commerce, préparées conformément au référentiel utilisé par la Société (ci-après le « Référentiel »), dont un résumé figure dans le rapport de gestion et disponible sur demande auprès de la Direction du Développement Durable de la Société.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L.822-11 du code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes d'exercice professionnel et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont mobilisé les compétences de trois personnes et se sont déroulés en mars et avril 2016 pendant environ deux semaines. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de RSE.

⁽¹⁾ dont la portée est disponible sur le site www.cofrac.fr

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et, concernant l'avis motivé sur la sincérité, à la norme internationale ISAE 3000⁽²⁾.

1. ATTESTATION DE PRÉSENCE DES INFORMATIONS RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la Société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la Société ainsi que ses filiales au sens de l'article L.233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du code de commerce avec les limites précisées dans le chapitre « Informations sociales, environnementales et sociétales » du rapport de gestion.

Conclusion

Sur la base de ces travaux et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

2. AVIS MOTIVÉ SUR LA SINCÉRITÉ DES INFORMATIONS RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons mené une quinzaine d'entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et de prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la Société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes⁽³⁾ :

- au niveau de la Société, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;

⁽²⁾ ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information

⁽³⁾ **Informations sociales** : Répartition de l'effectif physique total du Groupe au 31 décembre 2015 ; Pourcentage de l'effectif du Groupe en CDI ; Répartition des salaires bruts par catégorie de personnel entre hommes et femmes au 31 décembre 2015 ; Nombre de jours ouvrés d'absence ; Taux d'absentéisme ; Nombre d'accidents du travail ; Nombre de jours calendaires d'arrêt pour accident du travail ; Plans de formation mis en œuvre.

Informations environnementales : Consommation d'eau du Golf de Bassin Bleu ; Estimation de la consommation électrique annuelle de CBo Territoria ; Nombre d'hectares de terrains non construits possédés (dont le nombre d'hectares d'espaces naturels et de terres agricoles) ; Emissions d'équivalent CO₂ correspondant à la consommation électrique estimée ; Absence de provisions relatives aux risques en matière d'environnement ; Pourcentage de chantiers d'aménagement et de construction ayant fait l'objet d'une coordination environnementale en 2015 ; Utilisation des déblais comme matière première et traçabilité des déchets qui pourraient devenir des déchets inertes ; Choix de matériaux locaux, à faible impact et faciles d'entretien ; Mesures prises par CBo Territoria pour adapter les aménagements et les bâtiments aux futurs changements climatiques ; Taux de plantes indigènes et endémiques dans les plantations.

Informations sociétales : Nombre d'emplois directs et indirects sauvegardés ou générés en 2015 ; Montant des travaux payé directement à des sous-traitants en 2015 ; Traitement des nuisances sonores ; Nombre de workshops, comités de pilotage, comités de suivi, présentations et manifestations organisés en 2015.

- au niveau d'un échantillon représentatif d'entités et de sites que nous avons sélectionnés⁽⁴⁾ en fonction de leur activité, de leur contribution aux indicateurs consolidés, de leur implantation et d'une analyse de risque, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné a couvert l'ensemble des effectifs et des informations environnementales présentées.

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la Société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnage ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Neuilly-sur-Seine, le 29 avril 2016

L'un des commissaires aux comptes,

Deloitte & Associés



Christophe POSTEL-VINAY
Associé



Julien Rivals
Associé, Développement Durable

⁽⁴⁾ **Informations quantitatives sociales :** CBo Territoria SA ; CBo Gestion Immobilière SAS ; Nouvel Horizon SAS ; RMT SAS ; BBCC SAS ; Jardin d'Eden SARL.

Informations quantitatives environnementales : le Golf du Bassin Bleu pour la consommation d'eau ; les sept principaux bâtiments du patrimoine propre de CBo Territoria et le Golf du Bassin Bleu pour la consommation d'électricité ; les sept opérations en cours d'exécution pour les déchets produits.

EXA
4 rue Monseigneur Mondon - BP 80830
97476 Saint-Denis Cedex

Deloitte & Associés
185 avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

CBo Territoria

Société Anonyme

Cour de l'Usine - La Mare
97438 Sainte-Marie
La Réunion

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la Société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisé au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L.225-38 du code de commerce.

Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale et dont l'exécution s'est poursuivie

En application de l'article R.225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Le Conseil d'Administration du 3 décembre 2014 a donné délégation au Président de CBo Territoria pour conclure une convention avec SIGEE FINANCE relative à une mission de réaménagement de la dette de CBo Territoria. Cette délégation a été donnée pour un montant d'honoraires fixes plafonné à 123 000 € HT majorés de commissions de succès de 0.25 % des capitaux restant dus négociés dans la phase d'engagement et de 0.15 % dans la phase de closing. Un contrat a été conclu le 4 décembre 2014 avec SIGEE FINANCE, selon les conditions suivantes :

- Personne concernée : Guillemette GUILBAUD, Administrateur de CBo Territoria et associée gérante de SIGEE FINANCE
- Nature et objet : Mission de réaménagement de la dette de CBo Territoria
- Conditions financières: Rémunération au temps passé pour un montant plafonné à 100 000 €HT et une rémunération de succès égale à 0.25 % des capitaux restant dus négociés dans la phase d'engagement et à 0.15 % dans la phase de closing.

Au cours de l'exercice 2015, 211 876 € ont été facturés et payés, dont 32 500 € au titre de la rémunération au temps passé. En 2014, 70 300 € avaient été facturés et payés au titre de la rémunération au temps passé.

- Motif justifiant de l'intérêt de cette convention retenu par le Conseil d'Administration lors de son réexamen le 29 mars 2016 : « Le cabinet SIGEE Finance est reconnu pour son expertise dans le domaine de l'ingénierie financière. Les associés de la Société ont tous les deux une expérience significative dans le domaine bancaire et le conseil financier, notamment en structuration de dette et de refinancement. »

Fait à Saint-Denis de La Réunion et Neuilly-sur-Seine, le 29 avril 2016

Les commissaires aux comptes

EXA



Franck LOUSSOUARN

Deloitte & Associés



Christophe POSTEL-VINAY

Siège et entrepôt logistique de la SOREDIP (Groupe CFAO) au Portail (Saint-Leu)





07

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 8 JUIN 2016 ET PROJETS DE RÉSOLUTIONS

ORDRE DU JOUR

À CARACTÈRE ORDINAIRE :

1. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2015,
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2015,
3. Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende,
4. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés - Constat de l'absence de convention nouvelle,
5. Renouvellement du cabinet EXA, aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire,
6. Renouvellement de Monsieur Norbert TRESFELS, aux fonctions de commissaire aux comptes suppléant,
7. Renouvellement du cabinet DELOITTE & ASSOCIES, aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire,
8. Renouvellement du cabinet B.E.A.S, aux fonctions de commissaire aux comptes suppléant,
9. Renouvellement de Monsieur Éric WUILLAI, en qualité d'administrateur,
10. Renouvellement de Madame Martine BRAC DE LA PERRIÈRE, en qualité d'administrateur,
11. Renouvellement de Monsieur Guy DUPONT, en qualité d'administrateur,
12. Renouvellement de Madame Guillemette GUILBAUD, en qualité d'administrateur,
13. Nomination de la Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse, en qualité d'administrateur,
14. Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce, durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond,

À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE :

15. Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfiques et/ou primes, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, sort des rompus,
16. Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires donnant, le cas échéant, accès à des actions ordinaires ou à l'attribution de titres de créance (de la Société ou d'une société du Groupe), et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires (par la Société ou une société du Groupe) avec maintien du droit préférentiel de souscription, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, faculté d'offrir au public les titres non souscrits,
17. Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires donnant, le cas échéant, accès à des actions ordinaires ou à l'attribution de titres de créance (de la Société ou d'une société du Groupe), et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires (par la Société ou une société du Groupe), avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public et/ou en rémunération de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, faculté de limiter au montant des souscriptions ou de répartir les titres non souscrits,
18. Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires donnant, le cas échéant, accès à des actions ordinaires ou à l'attribution de titres de créance (de la Société ou d'une société du Groupe), et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires (par la Société ou une société du Groupe), avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, faculté de limiter au montant des souscriptions ou de répartir les titres non souscrits,
19. Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires,
20. Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression de droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, possibilité d'attribuer des actions gratuites en application de l'article L. 3332-21 du code du travail,
21. Limitation globale des plafonds des délégations prévues aux seizième, dix-septième, dix-huitième et vingtième résolutions de la présente Assemblée,
22. Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue d'attribuer gratuitement des actions existantes et/ou à émettre aux membres du personnel salarié et/ou certains mandataires sociaux de la Société ou des sociétés liées, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription, durée de l'autorisation, plafond, durée des périodes d'acquisition notamment en cas d'invalidité et, le cas échéant, de conservation,
23. Pouvoirs pour les formalités.

TEXTE DES PROJETS DE RÉSOLUTION

À CARACTÈRE ORDINAIRE :

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2015

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration, du Président du Conseil et des commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2015, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par une perte de 4 900 150,08 €.

SECONDE RÉSOLUTION

Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2015

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration, du Président du Conseil et des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2015, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du Groupe) de 6 658 254 €.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2015 suivante :

Origine

- Perte de l'exercice 4 900 150,08 €
- Report à nouveau..... 41 887 711,21 €

Affectation

- Réserve légale 0 €
- Dividendes (0,17 € par action)..... 5 518 357,59 €
- Report à nouveau 31 469 203,54 €

L'Assemblée Générale constate que le dividende global brut revenant à chaque action est fixé à 0,17 €, l'intégralité du montant ainsi distribué est éligible à la réfaction de 40 % mentionnée à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts.

Le détachement du coupon interviendra le 10 juin 2016.

Le paiement des dividendes sera effectué le 14 juin 2016.

En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport aux 32 460 927 actions composant le capital social au 11 mars 2016, le montant global des dividendes serait ajusté en conséquence et le montant affecté au compte de report à nouveau serait déterminé sur la base des dividendes effectivement mis en paiement.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'Assemblée constate qu'il lui a été rappelé qu'au titre des trois derniers exercices les distributions de dividendes et revenus ont été les suivantes :

Revenus éligibles à la réfaction			
Au titre de l'exercice	Dividendes	Autres revenus distribués	Revenus non éligibles à la réfaction
2012	3 201 882,50 €* (soit 0,10 € par action)	-	-
2013	4 181 570,51 €* (soit 0,13 € par action)	-	-
2014	4 827 150,75 €* (soit 0,15 € par action)	-	-

* Incluant le montant du dividende correspondant aux actions autodétenues non versé et affecté au compte report à nouveau

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés - Constat de l'absence de convention nouvelle

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial des commissaires aux comptes mentionnant l'absence de convention nouvelle de la nature de celles visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, en prend acte purement et simplement.

CINQUIÈME RÉOLUTION

Renouvellement du cabinet EXA, aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire

Sur proposition du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale renouvelle le cabinet EXA, dont le mandat arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée, aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire annuelle à tenir dans l'année 2022 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Il a déclaré accepter ses fonctions.

SIXIÈME RÉOLUTION

Renouvellement de Monsieur Norbert TRESFELS, aux fonctions de commissaire aux comptes suppléant

Sur proposition du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale renouvelle Monsieur Norbert TRESFELS, dont le mandat arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée, aux fonctions de commissaire aux comptes suppléant pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire annuelle à tenir dans l'année 2022 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Il a déclaré accepter ses fonctions.

SEPTIÈME RÉOLUTION

Renouvellement du cabinet DELOITTE & ASSOCIÉS, aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire

Sur proposition du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale renouvelle le cabinet DELOITTE & ASSOCIES, dont le mandat arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée, aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire annuelle à tenir dans l'année 2022 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Il a déclaré accepter ses fonctions.

HUITIÈME RÉOLUTION

Renouvellement du cabinet B.E.A.S aux fonctions de commissaire aux comptes suppléant

Sur proposition du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale renouvelle le cabinet B.E.A.S, dont le mandat arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée, aux fonctions de commissaire aux comptes suppléant pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire annuelle à tenir dans l'année 2022 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Il a déclaré accepter ses fonctions.

NEUVIÈME RÉOLUTION

Renouvellement de Monsieur Éric WUILLAI, en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale décide de renouveler Monsieur Éric WUILLAI, en qualité d'administrateur, pour une durée de six années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

DIXIÈME RÉOLUTION

Renouvellement de Madame Martine BRAC DE LA PERRIÈRE, en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale décide de renouveler Madame Martine BRAC DE LA PERRIÈRE, en qualité d'administrateur, pour une durée de six années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

ONZIÈME RÉOLUTION

Renouvellement de Monsieur Guy DUPONT, en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale décide de renouveler Monsieur Guy DUPONT, en qualité d'administrateur, pour une durée de six années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

DOUZIÈME RÉOLUTION

Renouvellement de Madame Guillemette GUILBAUD, en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale décide de renouveler Madame Guillemette GUILBAUD, en qualité d'administrateur, pour une durée de six années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

TREIZIÈME RÉOLUTION

Nomination de la Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse, en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale décide de nommer la Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse, Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance, dont le siège social est situé Place Estrangin Pastré, B.P. 108, 13254 Marseille Cedex 06, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 775 559 404, en adjonction aux membres actuellement en fonction, en qualité d'administrateur, pour une durée de six années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

QUATORZIÈME RÉOLUTION

Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, autorise ce dernier, pour une période de dix-huit mois, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la Société dans la limite de 5 % du nombre d'actions composant le capital social, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 5 juin 2015 dans sa neuvième résolution à caractère ordinaire.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action CBo Territoria par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI admise par la réglementation,
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe,
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de Groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'Entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe,
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur,
- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale du 5 juin 2015 dans sa dixième résolution à caractère extraordinaire.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'Administration appréciera.

La Société se réserve le droit d'utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés dans le cadre de la réglementation applicable.

Le prix maximum d'achat est fixé à 4,50 € par action. En cas d'opération sur le capital, notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions aux actionnaires, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est fixé à 7 303 707 €.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à ces opérations, d'en arrêter les conditions et les modalités, de conclure tous accords et d'effectuer toutes formalités.

À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE :

QUINZIÈME RÉOLUTION

Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfiques et/ou primes

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce :

- 1) Délègue au Conseil d'Administration, sa compétence à l'effet de décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par incorporation au capital de réserves, bénéfiques, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise, par l'émission et l'attribution gratuite d'actions ou par l'élévation du nominal des actions ordinaires existantes, ou de la combinaison de ces deux modalités.

- 2) Décide qu'en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation, conformément aux dispositions de l'article L. 225-130 du Code de commerce, en cas d'augmentation de capital sous forme d'attribution gratuite d'actions, les droits formant rompus ne seront pas négociables, ni cessibles et que les titres de capital correspondants seront vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation.
- 3) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- 4) Décide que le montant d'augmentation de capital au titre de la présente résolution ne devra pas excéder le montant nominal de 10 000 000 €, compte non tenu du montant nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions.
- 5) Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.
- 6) Confère au Conseil d'Administration tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, et, généralement, de prendre toutes mesures et effectuer toutes les formalités requises pour la bonne fin de chaque augmentation de capital, en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts.
- 7) Prend acte que la présente délégation prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires donnant, le cas échéant, accès à des actions ordinaires ou à l'attribution de titres de créance (de la Société ou d'une société du Groupe), et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires (par la Société ou une société du Groupe), avec maintien du droit préférentiel de souscription

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et, notamment, de ses articles L. 225-129-2, L. 228-92 et L. 225-132 et suivants :

- 1) Délègue au Conseil d'Administration sa compétence pour procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies,
 - d'actions ordinaires,
 - et/ou d'actions ordinaires donnant droit à l'attribution d'autres actions ordinaires ou de titres de créance,
 - et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires à émettre par toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.
- 2) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- 3) Décide de fixer, ainsi qu'il suit, les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence :

Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 12 500 000 €.

Ce montant s'impute sur le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises prévu à la vingt-et-unième résolution.

À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Le montant nominal des titres de créance sur la Société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 30 000 000 €.

Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.
- 4) En cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence dans le cadre des émissions visées au 1) ci-dessus :
 - a/ décide que la ou les émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible,
 - b/ décide que si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1), le Conseil d'Administration pourra utiliser les facultés suivantes :
 - limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, le cas échéant dans les limites prévues par la réglementation,
 - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits,
 - offrir au public tout ou partie des titres non souscrits,

- 5) Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions et déterminer le prix d'émission, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.
- 6) Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires donnant, le cas échéant, accès à des actions ordinaires ou à l'attribution de titres de créance (de la Société ou d'une société du Groupe), et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires (par la Société ou une société du Groupe), avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de Commerce et notamment ses articles L. 225-129-2, L. 225-136, L. 225-148 et L. 228-92 :

- 1) Délègue au Conseil d'Administration sa compétence à l'effet de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre au public, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies :
 - d'actions ordinaires,
 - et/ou d'actions ordinaires donnant droit à l'attribution d'autres actions ordinaires ou de titres de créance,
 - et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

Ces titres pourront être émis à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur titres répondant aux conditions fixées par l'article L. 225-148 du Code de commerce.

Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires à émettre par toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.

- 2) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- 3) Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 12 500 000 €.

À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Ce montant s'impute sur le montant nominal maximum des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la vingt-et-unième résolution.

Le montant nominal des titres de créance sur la Société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 30 000 000 €.

Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.

- 4) Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois au Conseil d'Administration la faculté de conférer aux actionnaires un droit de priorité, conformément à la loi.
- 5) Décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la Société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égale au minimum requis par les dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le Conseil d'Administration mettra en œuvre la délégation.
- 6) Décide, en cas d'émission de titres appelés à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange, que le Conseil d'Administration disposera, dans les conditions fixées à l'article L. 225-148 du Code de commerce et dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires pour arrêter la liste des titres apportés à l'échange, fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, et déterminer les modalités d'émission.
- 7) Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1/, le Conseil d'Administration pourra utiliser les facultés suivantes :
 - limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, le cas échéant dans les limites prévues par la réglementation,
 - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.

- 8) Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.
- 9) Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires donnant, le cas échéant, accès à des actions ordinaires ou à l'attribution de titres de créance (de la Société ou d'une société du Groupe), et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires (par la Société ou une société du Groupe), avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de Commerce et notamment ses articles L.225-129-2, L.225-136 et L. 228-92 :

- 1) Délègue au Conseil d'Administration sa compétence à l'effet de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies :
 - d'actions ordinaires,
 - et/ou d'actions ordinaires donnant droit à l'attribution d'autres actions ordinaires ou de titres de créance,
 - et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires,

Conformément à l'article L.228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires à émettre par toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.
- 2) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- 3) Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 12 500 000 €, étant précisé qu'il sera en outre limité à 20 % du capital par an.

A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Ce montant s'impute sur le nominal maximum des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la vingt-et-unième résolution.

Le montant nominal des titres de créance sur la Société susceptible d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 30 000 000 €.

Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.
- 4) Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance faisant l'objet de la présente résolution.
- 5) Décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la Société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égale au minimum requis par les dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le Conseil d'Administration mettra en œuvre la délégation.
- 6) Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1/, le Conseil d'Administration pourra utiliser les facultés suivantes :
 - limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, le cas échéant dans les limites prévues par la réglementation,
 - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.
- 7) Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.
- 8) Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION

Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration décide que pour chacune des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital décidées en application des seizième à dix-huitième résolutions, le nombre de titres à émettre pourra être augmenté dans les conditions prévues par les articles L 225-135-1 et R 225-118 du Code de commerce et dans la limite des plafonds fixés par l'Assemblée, lorsque le Conseil d'Administration constate une demande excédentaire.

VINGTIÈME RÉOLUTION

Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression de droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, statuant en application des articles L. 225-129-6, L. 225-138-1 et L. 228-92 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail :

- 1) Délégué sa compétence au Conseil d'Administration à l'effet, s'il le juge opportun, sur ses seules décisions, d'augmenter le capital social en une ou plusieurs fois par l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société au profit des adhérents à un ou plusieurs plans d'épargne entreprise ou de groupe établis par la Société et/ou les entreprises françaises ou étrangères qui lui sont liées dans les conditions de l'article L.225-180 du Code de commerce et de l'article L.3344-1 du Code du travail.
- 2) Supprime en faveur de ces personnes le droit préférentiel de souscription aux actions qui pourront être émises en vertu de la présente délégation.
- 3) Fixe à vingt-six mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de cette délégation.
- 4) Limite le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la présente délégation à 3 % du montant du capital social atteint lors de la décision du Conseil d'Administration de réalisation de cette augmentation, ce montant s'imputant sur le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises prévu à la vingt-et-unième résolution. À ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplé-mentaire des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des titres de capital de la Société.
- 5) Décide que le prix des actions à émettre, en application du 1/ de la présente délégation, ne pourra être ni inférieur de plus de 20 %, ou de 30 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans, à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des 20 séances de bourse précédant la décision du Conseil d'Administration relative à l'augmentation de capital et à l'émission d'actions correspondante, ni supérieur à cette moyenne.
- 6) Décide, en application des dispositions de l'article L.3332-21 du Code du travail, que le Conseil d'Administration pourra prévoir l'attribution aux bénéficiaires définis au premier paragraphe ci-dessus, à titre gratuit, d'actions à émettre ou déjà émises ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société à émettre ou déjà émis, au titre (i) de l'abondement qui pourra être versé en application des règlements de plans d'épargne d'entreprise ou de groupe, et/ou (ii), le cas échéant, de la décote.
- 7) Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.
Le Conseil d'Administration pourra ou non mettre en œuvre la présente délégation, prendre toutes mesures et procéder à toutes formalités nécessaires.

VINGT-ET-UNIÈME RÉOLUTION

Limitation globale des plafonds des délégations prévues aux seizième, dix-septième, dix-huitième et vingtième résolutions de la présente Assemblée

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, décide de fixer à 21 000 000 €, le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises, immédiatement ou à terme, en vertu des seizième, dix-septième, dix-huitième et vingtième résolutions de la présente Assemblée, étant précisé qu'à ce montant s'ajoutera, éventuellement, la valeur nominale des actions ordinaires de la Société à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

VINGT-DEUXIÈME RÉOLUTION

Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue d'attribuer gratuitement des actions existantes et/ou à émettre aux membres du personnel salarié et/ou certains mandataires sociaux de la Société ou des sociétés liées

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, autorise le Conseil d'Administration, à procéder, en une ou plusieurs fois, conformément aux articles L. 225-197-1 et L. 225-197-2 du Code de commerce, à l'attribution d'actions ordinaires de la Société, existantes ou à émettre, au profit :

- des membres du personnel salarié de la Société ou des sociétés qui lui sont liées directement ou indirectement au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce,
- et/ou des mandataires sociaux qui répondent aux conditions fixées par l'article L. 225-197-1 du Code de commerce.

Le nombre total d'actions ainsi attribuées gratuitement ne pourra dépasser 1 % du capital social au jour de la présente Assemblée.

L'attribution des actions aux bénéficiaires sera définitive au terme d'une période d'acquisition dont la durée sera fixée par le Conseil d'Administration, celle-ci ne pouvant être inférieure à un an.

Les bénéficiaires devront, le cas échéant, conserver ces actions pendant une durée, fixée par le Conseil d'Administration, au moins égale à celle nécessaire pour que la durée cumulée des périodes d'acquisition et, le cas échéant, de conservation ne puisse être inférieure à deux ans.

Par exception, l'attribution définitive interviendra avant le terme de la période d'acquisition en cas d'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième et la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale.

Tous pouvoirs sont conférés au Conseil d'Administration à l'effet de :

- fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution et conditions de performance des actions ;
- déterminer l'identité des bénéficiaires ainsi que le nombre d'actions attribuées à chacun d'eux.

Le cas échéant :

- constater l'existence de réserves suffisantes et procéder lors de chaque attribution au virement à un compte de réserve indisponible des sommes nécessaires à la libération des actions nouvelles à attribuer,
- décider, le moment venu, la ou les augmentations de capital par incorporation de réserves, primes ou bénéfices corrélative(s) à l'émission des actions nouvelles attribuées gratuitement,
- procéder aux acquisitions des actions nécessaires dans le cadre du programme de rachat d'actions et les affecter au plan d'attribution,
- déterminer les incidences sur les droits des bénéficiaires, des opérations modifiant le capital ou susceptibles d'affecter la valeur des actions attribuées et réalisées pendant la période d'acquisition et, en conséquence, modifier ou ajuster, si nécessaire, le nombre des actions attribuées pour préserver les droits des bénéficiaires ;
- prendre toutes mesures utiles pour assurer le respect de l'obligation de conservation, le cas échéant, exigée des bénéficiaires ;
- et, généralement, faire dans le cadre de la législation en vigueur tout ce que la mise en œuvre de la présente autorisation rendra nécessaire.

La présente autorisation emporte de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit pré-férentiel de souscription aux actions nouvelles émises par incorporation de réserves, primes et bénéfices.

Elle est donnée pour une durée de trente-huit mois à compter du jour de la présente Assemblée.

Elle prive d'effet toute autorisation antérieure ayant le même objet.

VINGT-TROISIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publicité requises par la loi.