

# **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 2019

**EXA**

4, rue Monseigneur Mondon – BP 80830  
97476 Saint-Denis Cedex  
S.A. au capital de € 40 000  
337 725 949 R.C.S. Saint Denis

Commissaire aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale  
de Saint-Denis-de-La Réunion

**Deloitte & Associés**

6, place de la Pyramide  
92908 Paris-La Défense Cedex  
S.A.S. au capital de € 2 188 160  
572 028 041 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes  
Membre de la Compagnie  
Régionale de Versailles

## **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 2019

---

A l'assemblée générale de la société CBo Territoria,

#### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée respectivement par vos statuts et par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société CBo Territoria relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration le 20 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

## **Fondement de l'opinion**

### **Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

## **Justification des appréciations - Points clés de l'audit**

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

### **Evaluation des immeubles de rendement Habitat et Entreprise**

#### Risque identifié

Au 31 décembre 2019, le portefeuille d'immeubles de placement du groupe s'élève à 342 528 milliers d'euros (incluant les immeubles de placement destinés à la vente). Le solde net des ajustements de juste valeur des immeubles de placement enregistré dans le résultat net de l'exercice est de -3 328 milliers d'euros.

Les immeubles de rendement Habitat et Entreprise constituent la plus grande partie de ce portefeuille et représentent une valeur de 296 690 milliers d'euros incluant 16 938 milliers d'euros d'actifs disponibles à la vente.

Comme indiqué dans les notes 2.3 et 2.4.3.3 de l'annexe aux comptes consolidés, les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur. L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant notamment des paramètres non observables tels que définis par la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur ». Par conséquent, elle dépend fortement du jugement qu'adoptent le management et l'expert immobilier. Les valorisations tiennent compte à la fois des caractéristiques intrinsèques des actifs (contrats en cours, revenus locatifs, état du bien et localisation, perspectives de revenus) et des conditions de marché (taux en vigueur, transactions récentes) dans le contexte du nombre limité de transactions sur l'île de la Réunion.

Les justes valeurs sont déterminées par un expert indépendant tous les six mois.

L'évaluation des immeubles de rendement Habitat et Entreprise constitue un point clé de l'audit en raison du niveau de jugement requis pour cette évaluation et de l'importance du poste sur l'état de la situation financière et le compte de résultat consolidés.

#### Notre réponse

Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la juste valeur mis en place par la direction.

Nous avons apprécié la compétence et l'indépendance de l'expert immobilier externe. Nous avons également analysé la pertinence de la méthodologie de valorisation utilisée par l'expert indépendant.

L'équipe d'audit a participé à des réunions en présence de l'expert immobilier et de la direction, afin de procéder à une revue critique de la méthodologie adoptée par typologie d'actifs, des principales hypothèses retenues qui sous-tendent la valorisation des immeubles de placement, et plus particulièrement parmi d'autres facteurs, les données comparables justifiant les valeurs métriques et les taux de rendement utilisés.

Nous avons réalisé des tests, sur la base de sondages, pour vérifier les données (loyers, surfaces...) utilisées par l'expert en les rapprochant avec les données des baux.

Nous avons réalisé des procédures analytiques en comparant les valorisations et les hypothèses par rapport à l'exercice précédent.

Nous avons mené, en impliquant nos spécialistes en évaluation immobilière, des revues spécifiques sur les immeubles de placement dont la juste valeur et/ou les variations de valeur par rapport à l'exercice précédent étaient significatives. Nous avons également examiné la cohérence des valeurs de cession des lots cédés au cours de l'exercice avec les justes valeurs retenues à la clôture de l'exercice précédent.

Nous avons mis en œuvre des procédures nous permettant de rapprocher les valorisations issues des estimations des experts externes avec la comptabilité.

Nous avons également apprécié le caractère approprié des informations relatives aux immeubles de placement figurant dans l'annexe aux comptes consolidés.

### **Evaluation du chiffre d'affaires, de la marge opérationnelle de l'activité de promotion immobilière immeuble bâtis comptabilisés à l'avancement et des stocks immobiliers**

#### Risque identifié

Au 31 décembre 2019, le chiffre d'affaires de l'activité de promotion immobilière s'élève à 84 millions d'euros dont 63,3 millions d'euros pour les immeubles bâtis. La marge opérationnelle globale de l'activité promotion immobilière s'est élevée à 12,4 millions d'euros. A cette date, les stocks de promotion immeubles bâtis sont inscrits au bilan pour un montant net de dépréciations de 33,3 millions d'euros.

Les principes et méthodes comptables relatifs à la constatation à l'avancement du chiffre d'affaires et de la marge de l'activité de promotion immobilière immeubles bâtis et les principales estimations de la direction en lien avec ces éléments sont présentés dans les notes 2.4.17.2 et 2.3 de l'annexe aux comptes consolidés.

L'activité de promotion immobilière immeubles bâtis (Habitat et Entreprise) du groupe s'effectue en grande partie au travers de contrats de ventes en l'état futur d'achèvement par lesquels le groupe transfère la propriété des lots à venir au fur et à mesure de leur exécution. Le chiffre d'affaires ainsi que les marges de l'activité de promotion immobilière réalisées dans le cadre de contrat de Ventes en l'État Futur d'Achèvement sont constatés dans le compte de résultat selon la méthode de l'avancement.

Pour l'application de la méthode de l'avancement, le taux d'avancement est calculé proportionnellement à l'avancement technique et à l'avancement commercial de chaque programme, dont les points de départ sont respectivement l'acquisition du terrain et la signature des actes de vente.

Comme indiqué dans la note 2.4.7 de l'annexe aux comptes consolidés, les stocks de promotion immeubles bâtis sont comptabilisés au prix de revient. Des provisions sont constituées pour couvrir les pertes prévisibles, lesquelles sont évaluées à partir d'une analyse des données économiques et financières prévisionnelles de chaque projet.

Cette méthode nécessite des estimations de la part de la direction notamment pour l'établissement des budgets des programmes (prix de revient, prix de vente) sur lesquels reposent l'évaluation des marges à terminaison et pour déterminer le taux d'avancement technique pour chacune des opérations.

Nous avons considéré l'évaluation du chiffre d'affaires et de la marge de l'activité de promotion immobilière immeubles bâtis comptabilisés à l'avancement et l'évaluation des stocks de promotion immeubles bâtis comme un point clé de l'audit en raison de leur importance dans les comptes consolidés et de la part de jugement qu'implique l'estimation des budgets (prix de revient, prix de vente) dans leur évaluation.

## Notre réponse

Notre approche a consisté à apprécier les données et les hypothèses retenues par la direction pour l'évaluation du résultat des opérations immobilières (marge brute), ainsi que pour l'évaluation des stocks de promotion immeubles bâtis.

Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne mis en place pour l'établissement et le suivi des budgets des programmes immobiliers.

- S'agissant des programmes en cours de développement:

Nous avons examiné les hypothèses relatives aux prix de vente, aux coûts de construction sur un échantillon de programmes. Cet échantillon a été établi en combinant échantillon aléatoire et sélection de certains programmes en considérant notamment les plus significatifs en termes de chiffre d'affaires ou de marge, ou présentant des marges faibles ou négatives, un niveau élevé de stocks ou un avancement commercial en retard significatif par rapport à l'avancement technique.

Pour les opérations sélectionnées, nous avons rationalisé leur taux d'avancement technique à partir des coûts encourus à date et avons procédé à une revue de cohérence de leur évolution par rapport à la période précédente. Pour ces programmes, nous avons corroboré leur taux d'avancement commercial en rapportant le montant des ventes signées au montant des ventes budgétées et nous avons réalisé des tests de détail sur les ventes en les rapprochant des actes notariés.

- S'agissant des programmes achevés non vendus:

Nous avons corroboré la valeur de vente estimée par la direction avec des données de marché et l'avons comparé à la valeur comptable des stocks les plus significatifs. Nous avons réalisé un test de sensibilité de la marge prévisionnelle sur l'ensemble des opérations achevées non vendues afin d'identifier les programmes potentiellement à risque.

Pour ces programmes, nous avons comparé par sondage les prix de ventes figurant sur les actes de ventes avec les grilles de prix prévisionnelles pour vérifier leur pertinence. Nous avons vérifié la cohérence des taux d'avancement technique et commercial de ces programmes.

Nous avons également apprécié le caractère approprié de l'information fournie dans l'annexe aux comptes consolidés en ce qui concerne ces éléments.

## **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration, arrêté le 20 mars 2020. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

## **Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires**

### **Désignation des commissaires aux comptes**

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société CBo Territoria par les statuts du 7 janvier 2004 pour le cabinet EXA et par votre assemblée générale du 3 juin 2010 pour le cabinet Deloitte & Associés.

Au 31 décembre 2019, le cabinet EXA était dans la 16<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet Deloitte & Associés dans la 10<sup>ème</sup> année, dont 9 années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé pour les deux cabinets.

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés**

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

### **Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés**

#### **Objectif et démarche d'audit**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises

individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est



- responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

### Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

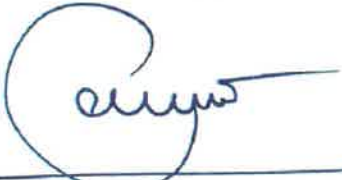
Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

A Saint-Denis-de-La-Réunion et Paris-La Défense, le 30 avril 2020


Les commissaires aux comptes

EXA



Pierre-Yves TESSIER

Deloitte & Associés



Emmanuel PROUDHON

# COMPTES CONSOLIDES

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE .....	83
COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE.....	85
ETAT DU RESULTAT GLOBAL .....	86
TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE.....	87
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES.....	88
ANNEXES DES COMPTES CONSOLIDES	
PRESENTATION DU GROUPE ET FAITS MARQUANTS .....	89
REFERENTIEL COMPTABLE, MODALITES DE CONSOLIDATION, METHODES ET REGLES D'EVALUATION.....	90
INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE .....	104
INDICATEURS DE PERFORMANCE ET INFORMATION SECTORIELLE .....	106
NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT.....	109
GLOSSAIRE .....	128

comptes consolidés annexés au rapport  
des commissaires aux comptes

## ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

### Actif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/2019	31/12/2018 retraité	31/12/2018
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>				
Immobilisations incorporelles	1	252	384	384
Immobilisations corporelles	2	13 415	11 201	11 201
Immeubles de placement	3	325 590	378 344	378 344
Participation dans les entreprises associées et co-entreprises	4	8 909	3 215	3 215
Actifs financiers		1 275	469	469
<b>Total Actifs non courants (I)</b>		<b>349 442</b>	<b>393 613</b>	<b>393 613</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>				
Immeubles de placement destinés à la vente	5	16 938	9 417	9 417
Stocks et en-cours	6	88 090	87 408	88 392
Clients et autres créances	7	24 266	23 469	23 472
Créances d'impôt	13	195	818	818
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	43 020	21 915	21 915
<b>Total Actifs courants (II)</b>		<b>172 509</b>	<b>143 028</b>	<b>144 015</b>
<b>TOTAL ACTIF (I) + (II)</b>		<b>521 949</b>	<b>536 640</b>	<b>537 628</b>

Comptes consolidés annexés au rapport  
des commissaires aux comptes

## Passif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/2019	31/12/2018 retraité	31/12/2018
<b>CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS</b>				
Capital	9	44 669	44 658	44 658
Primes liées au capital	9	21 566	21 527	21 527
Réserves consolidées	9	123 771	122 280	122 846
Résultat consolidé	9	12 041	10 427	10 580
<b>Capitaux propres (Part Groupe) (A)</b>		<b>202 046</b>	<b>198 892</b>	<b>199 611</b>
Réserves des participations ne donnant pas de contrôle		548	1 027	1 027
Résultat des participations ne donnant pas de contrôle		26	102	102
<b>Intérêts des participations ne donnant pas de contrôle (B)</b>		<b>574</b>	<b>1 129</b>	<b>1 129</b>
<b>Capitaux propres consolidés (A + B)</b>		<b>202 620</b>	<b>200 021</b>	<b>200 741</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>				
Dettes financières dont OCEANE (part à plus d'un an)	11	206 715	248 002	248 002
Provisions non courantes	10	1 004	821	821
Impôts différés passifs	13	31 173	31 412	31 663
Autres passifs long terme		778	1 060	1 000
<b>Total Passifs non courants (I)</b>		<b>239 670</b>	<b>281 296</b>	<b>281 487</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>				
Dettes financières (part à moins d'un an)	11	43 425	22 568	22 568
Fournisseurs et autres dettes	12	32 138	32 692	32 770
Dettes d'impôt	13	4 096	63	63
<b>Total Passifs courants (II)</b>		<b>79 659</b>	<b>55 322</b>	<b>55 400</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS (I) + (II)</b>		<b>319 329</b>	<b>336 619</b>	<b>336 887</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>521 949</b>	<b>536 640</b>	<b>537 627</b>

Le bilan 2018 a été retraité afin de tenir compte de la décision du comité d'interprétation des normes relative à l'activation des frais financiers sur les programmes en VEFA (cf. note 2.1).

## COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/2019	31/12/2018 retraité	31/12/2018
Loyers		21 777	20 368	20 368
Ventes en promotion immobilière		84 036	60 072	60 200
Produits des activités annexes		4 937	4 465	4 465
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>14</b>	<b>110 749</b>	<b>84 906</b>	<b>85 033</b>
Production immobilisée		272	213	213
Variation des stocks d'en-cours et produits finis		(12 862)	9 534	8 886
<b>Total Produits des activités courantes</b>		<b>98 159</b>	<b>94 653</b>	<b>94 133</b>
Achats		(55 300)	(58 930)	(58 930)
Charges externes		(8 011)	(8 223)	(8 229)
Charges de personnel	15	(7 839)	(7 494)	(7 494)
Impôts et taxes	16	(2 215)	(1 818)	(1 818)
Dotations aux amortissements et provisions		(3 049)	(1 148)	(1 148)
Autres produits d'exploitation		295	738	738
Autres charges d'exploitation		(499)	(723)	(723)
<b>RESULTAT DES ACTIVITES</b>		<b>21 542</b>	<b>17 055</b>	<b>16 529</b>
Résultat sur cessions d'immeubles de placement	18	399	468	468
Solde net des ajustements de juste valeur	19	(3 328)	1 679	1 679
Autres charges et produits opérationnels	20	(121)	(328)	(328)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>18 492</b>	<b>18 873</b>	<b>18 347</b>
Résultat des sociétés mises en équivalence		5 692	973	973
<b>RESULTAT OPERATIONNEL APRES RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE</b>		<b>24 184</b>	<b>19 846</b>	<b>19 320</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		52	31	31
Coût de l'endettement financier brut		(6 907)	(5 911)	(5 179)
<b>COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	<b>21</b>	<b>(6 854)</b>	<b>(5 880)</b>	<b>(5 148)</b>
Autres produits et charges financiers	21	(66)	(251)	(251)
<b>RESULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>17 264</b>	<b>13 715</b>	<b>13 921</b>
Impôts sur les résultats	13	(5 197)	(3 187)	(3 240)
<b>RESULTAT NET</b>		<b>12 067</b>	<b>10 528</b>	<b>10 681</b>
Participations ne donnant pas le contrôle		26	102	102
<b>RESULTAT NET (PART DU GROUPE)</b>		<b>12 041</b>	<b>10 427</b>	<b>10 579</b>
Résultat par action (en euros)	22	0,36	0,32	0,32
Résultat dilué par action (en euros)	22	0,29	0,27	0,27

Comptes consolidés annexés au rapport  
des commissaires aux comptes

Le compte de résultat 2018 a été retraité afin de tenir compte de la décision du comité d'interprétation des normes relative à l'activation des frais financiers sur les programmes en VEFA (cf. note 2.1).

## ETAT DU RESULTAT GLOBAL

### AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/2019	31/12/2018 retraité	31/12/2018
<b>RESULTAT NET TOTAL</b>		<b>12 067</b>	<b>10 528</b>	<b>10 681</b>
Juste valeur des instruments financiers		(901)	300	300
Impôts différés sur Juste valeur des instruments financiers		233	(78)	(78)
<b>RESULTAT NET GLOBAL</b>		<b>11 399</b>	<b>10 751</b>	<b>10 904</b>
dont Quote-part du Groupe		11 373	10 649	10 802
dont Quote-part revenant aux participations ne donnant pas de contrôle		26	102	102

Comptes consolidés annexés au rapport  
des commissaires aux comptes

L'Etat du Résultat Global 2018 a été retraité afin de tenir compte de la décision du comité d'interprétation des normes relative à l'activation des frais financiers sur les programmes en VEFA (cf. note 2.1).

## TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

En milliers d'euros	Notes	31/12/2019	31/12/2018 Retraité	31/12/2018
<b>Résultat net total consolidé</b>		<b>12 067</b>	<b>10 528</b>	<b>10 681</b>
Ajustements :				
Elim. du résultat des sociétés mises en équivalence		-5 692	-973	-973
Elim. Des dividendes des sociétés mises en équivalence		0	397	397
Elim. des amortissements et provisions		1 708	1 915	1 915
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) sur immeubles de placement	22	3 328	-1 679	-1 679
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) autres		0	0	0
Elim. des autres éléments sans incidence sur la trésorerie				
Elim. de l'impact des stock-options		0	0	0
Elim. des résultats de cession, des pertes et profits de dilution		-267	-713	-713
Elim. des produits de dividendes				
<b>Capacité d'autofinancement</b>		<b>11 124</b>	<b>9 476</b>	<b>9 628</b>
Elim. de la charge (produit) d'impôts sur les résultats	7	5 197	3 187	3 240
Elim. du coût de l'endettement financier net	25	6 854	5 911	5 179
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>23 175</b>	<b>18 574</b>	<b>18 047</b>
Incidence de la variation du BFR	27	11 374	-1 741	-1 947
Impôts payés		-544	-2 190	-2 190
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>		<b>34 006</b>	<b>14 642</b>	<b>13 910</b>
Acquisition d'immeubles de placement		-9 837	-15 509	-15 509
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles		-1 371	-841	-841
Variation des dettes et créances sur immobilisations		3 720	-6 989	-6 989
Acquisition d'actifs financiers				
Variation des prêts, avances et autres actifs financiers	13	-4	-12	-12
Cession d'immobilisations corporelles et incorporelles		32 101	13 252	13 252
Variation de périmètre		0	-1	-1
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement</b>		<b>24 609</b>	<b>-10 101</b>	<b>-10 101</b>
Augmentation de capital	11	49	325	325
Apports en capital des minoritaires / Filiales				
Mobilisation d'emprunts moyen - long terme	13	11 375	58 640	58 640
Remboursement d'emprunts moyen - long terme	13	-31 532	-30 659	-30 659
Variation des crédits d'accompagnement sur op. en Promotion	13	-159	-4 140	-4 140
Variation des dépôts et cautionnements	13	97	25	25
Rachat d'actions propres		-745	-1 578	-1 578
Intérêts financiers nets versés	25	-6 854	-5 911	-5 179
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe	11	-7 347	-7 000	-7 000
Dividendes payés aux minoritaires		-30	0	0
Autres flux liés aux opérations de financement		-720	0	0
<b>Flux de trésorerie liés aux activités de financement</b>		<b>-35 868</b>	<b>9 699</b>	<b>10 432</b>
<b>Variation de la trésorerie</b>		<b>22 747</b>	<b>14 241</b>	<b>14 241</b>
Trésorerie d'ouverture	10	20 188	5 947	5 947
Trésorerie de clôture	10	42 935	20 188	20 188
<b>Variation de la trésorerie</b>		<b>22 747</b>	<b>14 241</b>	<b>14 241</b>

Le Tableau des Flux de Trésorerie 2018 a été retraité afin de tenir compte de la décision du comité d'interprétation des normes relative à l'activation des frais financiers sur les programmes en VEFA (cf. note 2.1).

## 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	Participations ne donnant pas de contrôle	Total Capitaux propres
<b>Situation au 31/12/2017</b>	44 564	21 296	(1 990)	133 423	197 292	1 027	198 319
Autres éléments du résultat global			223			-	-
Résultat net de l'exercice				10 579	10 579	102	10 681
<b>Résultat global de la période</b>	-	-	223	10 579	10 802	102	10 904
Distributions				(7 002)	(7 002)		(7 002)
Stock-options	74	107				181	181
Actions Propres				(1 578)	(1 578)		(1 578)
Augmentation de capital suite aux levées d'options de souscription d'actions (SO)							-
Augmentation de capital suite à la conversion des obligations OCEANE	20	124			144		144
Augmentation de capital suite au paiement du dividende en actions						-	-
Variation de périmètre						-	-
Autres mouvements				(228)	(228)		(228)
<b>Situation au 31/12/2018 publiée <sup>(1)</sup></b>	<b>44 658</b>	<b>21 527</b>	<b>(1 767)</b>	<b>135 194</b>	<b>199 613</b>	<b>1 129</b>	<b>200 742</b>

<sup>(1)</sup> dont réserves de couverture : -1 687 k€ au 31/12/2018, et -1 911 K€ au 31/12/2018

<i>En milliers d'euros</i>	Capital	Réserves liées au capital	Réserves de réévaluation	Réserves de consolidation	Réserves consolidées	Total Part du Groupe	Participations ne donnant pas de contrôle	Total Capitaux propres
<b>Situation au 31/12/2018 publiée</b>	<b>44 658</b>	<b>21 527</b>	<b>(1 767)</b>	<b>135 194</b>	<b>154 953</b>	<b>199 613</b>	<b>1 129</b>	<b>200 742</b>
Incidence IFRS 16				(9)	(9)	(9)		(9)
Incidence de l'interprétation IFRIC relative à la norme IAS 23				(712)	(712)	(712)		(712)
<b>Situation au 31/12/2018 retraitée</b>	<b>44 658</b>	<b>21 527</b>	<b>(1 767)</b>	<b>134 473</b>	<b>154 232</b>	<b>198 892</b>	<b>1 129</b>	<b>200 021</b>
Autres éléments du résultat global			(668)		(668)	(668)		(668)
Résultat net de l'exercice				12 041	12 041	12 041	26	12 067
<b>Résultat global de la période</b>	-	-	(668)	12 041	11 373	11 373	26	11 399
Distributions				(7 347)	(7 347)	(7 347)	(30)	(7 377)
Stock-options	11	8			8	19		19
Actions Propres				(745)	(745)	(745)		(745)
Augmentation de capital suite aux levées d'options de souscription d'actions (SO)					-	-		-
Augmentation de capital suite à la conversion des obligations OCEANE		30			30	30		30
Augmentation de capital suite au paiement du dividende en actions					-	-		-
Variation de périmètre				(166)	(166)	(166)	(551)	(717)
Autres mouvements				(8)	(8)	(8)		(8)
<b>Situation au 31/12/2019</b>	<b>44 669</b>	<b>21 565</b>	<b>(2 435)</b>	<b>138 248</b>	<b>157 378</b>	<b>202 047</b>	<b>574</b>	<b>202 621</b>



# ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

---

## 1. PRESENTATION DU GROUPE ET FAITS MARQUANTS

### 1.1 PRESENTATION

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

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

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

- Foncière : cette activité recouvre la gestion foncière, le développement pour son propre compte d'opérations immobilières à vocation patrimoniale et la gestion de ces actifs.
- 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.

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'auto-financement et d'assurer la réalisation du second axe stratégique.

- Développer un patrimoine locatif Entreprise

Cette activité de Foncière, conforme à la vocation de CBo Territoria, est majoritairement développée sur le secteur de l'immobilier d'entreprise offrant un niveau élevé de rendement.

### 1.2 FAITS MARQUANTS

#### Activité de Foncière

En 2019, le pôle Foncière de CBo Territoria, activité phare du Groupe, ressort en forte dynamique avec des revenus locatifs bruts de 21,8 M€ en progression de 6,9% par rapport à 2018.

Cette année est également marquée par la livraison en immobilier d'entreprise des Terrass, hypermarché Leclerc et sa galerie marchande à Saint-Joseph, en partenariat à 50% avec le groupe Excellence.

Dans le cadre de la politique d'arbitrage du Groupe qui consiste à céder des logements en fin de défiscalisation pour réinvestir dans l'immobilier d'entreprise, à plus haut rendement, CBo Territoria a signé en septembre 2019 un protocole avec le groupe Action Logement qui a désormais vocation à investir dans le logement intermédiaire, notamment à la Réunion via sa filiale la SHLMR. La première partie de ce protocole d'accord a été exécutée en fin d'année avec la cession pour 21,2M€ de 4 programmes de logements vendus en bloc (représentant 140 logements) à la SHLMR.

Le protocole prévoit également

- la vente pour 22,4 M€ de 122 logements neufs prévus d'être livrés entre 2020 et 2021
- l'étude par la SHLMR de l'acquisition, entre 2020 et 2026, de 7 immeubles de rendement Habitat totalisant 319 logements au-delà du terme de la période de détention obligatoire dans le respect du dispositif de défiscalisation appliqué. Une base de prix pour ces actifs a été définie et servira pour les négociations futures.
- l'étude par la SHLMR de l'acquisition des futurs programmes de logements sociaux ou intermédiaires neufs développés par CBo Territoria.

#### Activité de Promotion immobilière

L'activité de Promotion immobilière est en progression de 39,9 %, principalement marquée en 2019 par la vente en état futur d'achèvement (VEFA) du futur plus grand Leroy Merlin de La Réunion au groupe Ravate et par le fort dynamisme des ventes de terrains à bâtir Habitat et Entreprise.

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

La société consolidante et toutes les sociétés consolidées du Groupe ont réalisé un arrêté au 31 décembre 2019.

En date du 20 mars 2020, le Conseil d'Administration a arrêté et autorisé la publication des états financiers consolidés pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2019.

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

Comptes consolidés annexés au rapport  
des commissaires aux comptes

Les actions du groupe CBo sont admises aux négociations sur le compartiment C d'Euronext Paris.

### 2.1 REFERENTIEL COMPTABLE

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.

#### **Principes et méthodes comptables retenus**

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2019 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2018 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2019 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

#### **Nouvelles normes, interprétations, décisions dont l'application est obligatoire à partir du 1er janvier 2019 :**

- IFRS 16 « Contrats de location »

Cette norme remplace la norme éponyme IAS 17 ainsi que les interprétations correspondantes (IFRIC 4, SIC 15 et SIC 27). Elle établit les principes applicables à la comptabilisation, l'évaluation et la présentation des contrats de locations. Les informations requises dans le cadre de la transition et les incidences de la première application de la norme IFRS 16 sont présentées dans le tableau ci-dessous :

	<b>(K€)</b>
<b>Engagements donnés au titre des contrats de location au 31 décembre 2018</b>	<b>575</b>
Réévaluation des engagements hors bilan pour tenir compte des hypothèses retenues sous IFRS 16	-43
<b>Dettes locatives au 1<sup>er</sup> janvier 2019 (nettes, actualisées)</b>	<b>532</b>

En K€	INCIDENCE IFRS 16		
	Ouverture 12/2018	Variation	Clôture 12/2019
Immobilisations corporelles	526		526
Autres créances	-5		-5
Dettes financières	532	-203	329
<b>Situation nette (avant IS)</b>	<b>-11</b>		<b>-11</b>

Comptes consolidés annexés au rapport des commissaires aux comptes

▪ **Interprétation de l'IFRIC relative à la norme IAS 23 – Coûts d'emprunt**

Le comité d'interprétation des normes IFRS a publié une décision en mars 2019 qui rend désormais impossible l'incorporation des coûts d'emprunt au coût de production d'un ensemble immobilier vendu par lots à des clients finaux, au travers de contrats de vente prévoyant un transfert en continu du contrôle tels que les VEFA. Ainsi, le Groupe ne capitalise plus les frais d'emprunt sur ses opérations de VEFA, sauf dispositions particulières ne prévoyant pas un transfert continu du contrôle.

Appliquée de façon rétrospective au 1er janvier 2018, cette clarification apportée par le comité d'interprétation des normes IFRS a eu pour principaux impacts de réduire la valeur des stocks et d'augmenter le montant de la marge brute dégagée sur les programmes vendus en VEFA et d'augmenter le coût de l'endettement financier.

Les principaux impacts sont les suivants :

sur les capitaux propres au 31 décembre 2018 :	(721) K€
sur le résultat des activités de 2018 :	+526 K€
sur le coût de l'endettement financier en 2018 :	(732) K€
sur le résultat net part du groupe de 2018 :	(51) K€

En conséquence, les comptes de l'exercice 2018 présentés en comparaison ont été retraités.

**Les interprétations et les amendements ci-dessous d'application obligatoire au 1er janvier 2019 n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe :**

- Amendement à IFRS 9 adopté par l'Union européenne le 22 mars 2018 ; cet amendement traite du cas d'instruments contenant une clause de paiement anticipé lorsque

l'exercice de cette clause entraîne un remboursement inférieur à la somme du principal et des intérêts sur le principal restant dû (compensation négative).

- IFRIC 23 « Incertitude relative aux traitements fiscaux » cette interprétation clarifie l'application des dispositions d'IAS 12 « Impôts sur le résultat » concernant la comptabilisation et l'évaluation, lorsqu'une incertitude existe sur le traitement de l'impôt sur le résultat.
- Amendements à IAS 28 « Intérêts à long terme dans les entreprises associées et coentreprises ».
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2015-2017). Ces améliorations apportent des modifications aux normes IFRS 3 « Regroupements d'entreprise », IFRS 11 « Partenariats », IAS 23 « Coûts d'emprunts » et IAS 12 « Impôt sur le résultat ».
- Amendements à IAS 19 « Modification, réduction ou liquidation de régime ». Ces amendements limités s'appliquent aux modifications, réductions ou liquidations de régimes à prestations définies.

**Le Groupe n'applique pas de façon anticipée les nouveaux amendements et normes adoptés par l'Union Européenne mais non encore applicables de façon obligatoire au 1er janvier 2019 :**

- Amendements à IAS 1 et IAS 8 « Définition de significatif ». La date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2020 selon l'IASB.
- Amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7; La date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2020 selon l'IASB.
- Amendements des références au cadre conceptuel dans les normes IFRS ; L'adoption par l'Union européenne a eu lieu le 29 novembre 2019. La date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2020 selon l'IASB.

**Nouvelles normes en attente d'adoption par l'Union européenne :**

- Amendement à IFRS 3 « Définition d'une entreprise »; La date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2020 selon l'IASB.
- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 « Ventes ou contributions d'actifs réalisées entre le groupe et les entités mises en équivalence ».
- IFRS 17 « Contrats d'assurance » ; La date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2021 selon l'IASB. La norme IFRS 17 pose les principes pour la reconnaissance, l'évaluation, la présentation et les informations à fournir concernant les contrats d'assurance dans le champ d'application de la norme. Le groupe s'attend à ce que cette norme soit sans impact sur les comptes.

Comptes consolidés annexés au rapport  
des commissaires aux comptes

## 2.2 MODALITES DE CONSOLIDATION

### PERIMETRE ET METHODES DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés comprennent les états financiers des filiales à compter de leur date d'acquisition (date à laquelle le contrôle est obtenu), et jusqu'à la date à laquelle le contrôle cesse, ainsi que les intérêts du Groupe dans les entreprises associées et co-entreprises comptabilisées par mise en équivalence.

#### 2.2.1 Filiales

Une filiale est une entité contrôlée directement ou indirectement par le Groupe. Le contrôle existe sur une entité lorsque le Groupe détient le pouvoir sur celle-ci, est exposé ou a droit à des rendements variables du fait de son implication dans l'entité et lorsqu'il a la capacité d'utiliser son pouvoir sur l'entité pour influencer sur le montant de ces rendements. Pour déterminer si

une situation de contrôle existe, le Groupe prend en considération tous les faits et circonstances pertinents pour évaluer son contrôle sur l'entité en question, comme les droits découlant d'accords contractuels ou les droits de vote potentiels détenus par le Groupe si ces derniers sont substantiels.

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.

### 2.2.2 Entreprises associées et co-entreprises

Sont comptabilisées par mise en équivalence les entités dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable (entreprises associées) et les entités sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint et répondant à la définition d'une co-entreprise.

L'influence notable se caractérise par le pouvoir de participer aux décisions relatives aux politiques financière et opérationnelle de l'entité, sans toutefois contrôler ou contrôler conjointement ces politiques.

Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entité, qui n'existe que dans les cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

Les états financiers consolidés incluent la quote-part du Groupe dans le montant total des profits et des pertes comptabilisées par les entreprises associées et les co-entreprises, selon la méthode de la mise en équivalence, à partir de la date à laquelle l'influence notable ou le contrôle conjoint est exercé et jusqu'à la date à laquelle il prend fin.

*Comptes consolidés annexés au rapport  
des commissaires aux comptes*

## 2.3 ESTIMATIONS ET HYPOTHESES

Les estimations et hypothèses, 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, tous les six mois, l'évaluation de son patrimoine par un expert indépendant (cf. note 2.4.3.3) qui utilise des hypothèses de flux futurs et de taux de rendement qui ont un impact direct sur les valeurs des immeubles.

### **JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DERIVES**

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

### **OPERATIONS DE PROMOTION IMMOBILIERE**

Pour déterminer le solde des stocks et encours ainsi que la marge opérationnelle relatifs aux opérations de promotion immobilière, la direction de CBo Territoria procède à des estimations et fait des hypothèses.

Ces estimations et ces hypothèses sont établies à partir de l'expérience passée, de l'anticipation de l'évolution des marchés dans lesquels opère le groupe, ou d'autres facteurs considérés comme raisonnables au regard des circonstances.

Ces hypothèses portent notamment sur les prix de vente, le rythme d'écoulement des programmes immobiliers et le budget de prix de revient des opérations. Elles pourraient être impactés par le contexte économique et les évolutions réglementaires, notamment les mesures gouvernementales d'incitations fiscales.

## **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 sont 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 début d'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, la valeur de transfert est la juste valeur déterminée à la date de transfert.

## **CLASSEMENT DES TERRAINS EN OPERATIONS D'AMENAGEMENT**

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 :

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

## **2.4 METHODES ET REGLES D'EVALUATION**

### **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.

*Comptes consolidés annexés au rapport  
des commissaires aux comptes*

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	5 ans
Sites internet	Linéaire	5 ans

#### 2.4.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les 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	10 à 40 ans
Structure	Linéaire	35 à 40 ans
Menuiseries extérieures	Linéaire	15 à 20 ans
Étanchéité, Ravalement	Linéaire	15 ans
Climatisation	Linéaire	15 ans
Electricité	Linéaire	15 à 20 ans
Plomberie	Linéaire	15 à 20 ans
Aménagement divers	Linéaire	10 à 15 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 3 ans

Comptes consolidés annexés au rapport  
des commissaires aux comptes

#### 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 DEFINITION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Conformément à l'IAS 40, 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 en tant qu'actif au titre du droit d'utilisation par le preneur) 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 un actif détenu par l'entité au titre du droit d'utilisation d'un bâtiment) 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 du Groupe incluent :

- des constructions livrées et en cours (bureaux, habitat, commerces, logistique etc...) ;
- des terrains non bâtis, correspondent à des terrains agricoles et à des terrains nus (loués et non loués) ;
- des terrains en zone d'aménagement concerté (« ZAC »). La réalisation d'une ZAC s'étend sur plusieurs années ; elle se décompose en plusieurs phases et éventuellement en plusieurs tranches opérationnelles.

#### 2.4.3.3. 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.

Selon IFRS 13, la juste valeur est définie comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation (valeur de sortie).

Comptes consolidés annexés au rapport  
des commissaires aux comptes

#### METHODOLOGIES D'EXPERTISE

L'expertise indépendante est confiée au Cabinet Cushman & Wakefield depuis le 31 décembre 2007 selon un rythme semestriel, avec deux campagnes réalisées, l'une au 30 juin, l'autre au 31 décembre. Les méthodes utilisées par Cushman & Wakefield sont conformes à la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière.

o Pour les immeubles bâtis loués (actifs de rendement) :

La juste valeur est estimée par les experts sur la base des valeurs issues de trois méthodologies : la méthode des flux de trésorerie actualisés, la méthode par le rendement et la méthode par comparaison (principalement pour les immeubles habitation). Les résultats obtenus sont ensuite recoupés avec le taux de rendement initial, les justes valeurs au m<sup>2</sup> et les valeurs de marché constatées sur des transactions dans le contexte d'un nombre limité de transactions sur l'île de La Réunion. Sur la base des informations transmises (liste des baux, données sur la vacance, dates d'échéance...), les experts établissent de manière indépendante leurs estimations de cash-flows actuels et futurs et appliquent des facteurs de risque soit sur les cash-flows, soit sur les taux de rendement ou d'actualisation. La juste valeur exclut les droits et frais de mutation.

o Pour les terrains en zone d'aménagement concerté (ZAC) :



Pour les opérations d'aménagement, la juste valeur est évaluée par la méthode dite du bilan promoteur, méthode corroborée le cas échéant par la méthode par comparaison. L'approche est globale et prend en compte le phasage dans le temps des dépenses (travaux et autres) et recettes prévisionnelles.

o Pour les terrains agricoles :

La juste valeur des terrains agricoles est déterminée sur la base du barème SAFER.

o Pour les terrains divers constructibles (hors ZAC) :

La juste valeur est estimée par la méthode par comparaison avec les données de marché lorsqu'aucun projet n'est encore identifié. Dès lors qu'un projet est envisagé, les experts appliquent la méthode dite du bilan promoteur, et procèdent à un recoupement du prix de vente par rapport au m<sup>2</sup> de surfaces de plancher qu'il est envisageable de réaliser.

Compte tenu de la complexité des évaluations des actifs immobiliers et de la nature de certaines données non observables publiquement, les justes valeurs des immeubles de placement ont été classées en niveau 3 selon la hiérarchie définie par IFRS 13.

Le gain résultant des variations nettes de juste valeur des immeubles de placement est comptabilisé dans le compte de résultat du 31 décembre 2019 pour - 3 328 K€ (avant impôts différés) comparé à celui comptabilisé au 31 décembre 2018 de 1 679 K€ (avant impôts différés).

Comptes consolidés  
des commissaires aux comptes

#### PERIMETRE D'EXPERTISE

La quasi-totalité du patrimoine fait l'objet d'une expertise indépendante au 31 décembre 2019.

#### 2.4.3.4. Immeubles de placement en cours de construction

Les projets pour lesquels la juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable continuent à être valorisés à leur coût jusqu'à ce qu'il soit possible de déterminer une juste valeur de façon fiable ou jusqu'à un an avant que la construction ne soit achevée.

Le Groupe estime qu'un projet de développement peut être évalué de façon fiable à la juste valeur si les trois conditions suivantes sont toutes remplies :

- Toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet ont été obtenues ;
- Le contrat de construction a été signé et les travaux ont débuté ;
- L'incertitude sur le montant des loyers futurs a été levée.

#### 2.4.4. IMMEUBLES DE PLACEMENT DESTINES A LA VENTE

La présentation en Actif destinés à la vente est effectuée lot par lot en fonction de critères définis par la norme IFRS 5, notamment :

- L'actif doit être disponible dans son état actuel ;
- La vente doit être hautement probable dans un horizon de 12 mois.

Ces conditions sont considérées remplies lorsque le Comité d'investissement a pris la décision de céder l'actif (validation d'une grille de prix de vente et mise en commercialisation). Les

modalités d'évaluation de ces biens sont identiques à celles décrites pour les immeubles de placement.

#### **2.4.5. PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIEES ET CO-ENTREPRISES**

Les participations dans les entreprises associées et co-entreprises sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

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

Conformément à la recommandation de l'ANC de 2013-03, la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ayant une activité dans le prolongement de celles du Groupe est présentée dans le résultat opérationnel afin d'améliorer la visibilité des agrégats financiers.

#### **2.4.6. INVESTISSEMENTS DANS DES 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. Ces actifs financiers sont comptabilisés conformément à IFRS 9 au coût amorti.

#### **2.4.7. STOCKS ET EN-COURS**

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 immobilière habitat et entreprise (immobilier bâti) ;
- opérations de promotion de terrains à bâtir (parcelles à bâtir habitat et entreprise) ;
- terrains aménagés ou en cours d'aménagement destinés à porter de futurs projets immobiliers ;
- terrains à vendre en l'état pour lesquels la décision a été prise de procéder à leur vente à court ou moyen terme.

Comptes consolidés annexés au rapport  
des commissaires aux comptes

Les stocks immobiliers sont comptabilisés 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'étude préalables, 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 à l'exception des biens vendus par lots à des clients finaux au travers de contrats prévoyant un transfert en continu du contrôle (contrat de VEFA).

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 CREANCES**

Créances en promotion immobilière

Les créances clients représentent les créances nées de l'enregistrement du chiffre d'affaires en fonction de l'avancement des programmes. Elles se composent des éléments suivants :

- les appels de fonds, réalisés auprès des clients à différentes étapes des travaux conformément à la réglementation en vigueur, non encore réglés ;
- le décalage qui peut exister entre les appels de fonds et l'avancement réel constaté à la clôture de l'exercice (actif de contrat).

Les créances clients sont évaluées à leur valeur nominale sous déduction des dépréciations. En application d'IFRS 9, la dépréciation des créances est égale à la perte de crédit attendue à maturité.

#### Autres créances clients et autres créances

Les autres créances clients et autres créances sont évalués à leur juste valeur lors de la comptabilisation initiale, puis au coût amorti diminué du montant des pertes de valeur.

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. TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE**

La trésorerie comprend les liquidités en comptes courants bancaires, ainsi que les dépôts rémunérés 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.

Conformément à la norme IFRS 9, les dépôts rémunérés figurent au bilan au coût amorti à la date de clôture.

#### **2.4.10. DETTES FINANCIERES ET INSTRUMENTS DERIVES**

##### 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. Conformément à la norme IAS 23 révisée, le coût de l'emprunt est incorporé au coût des immeubles éligibles durant la période de construction ou de rénovation, jusqu'à la livraison. 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.

##### Obligation convertible ou échangeable en actions nouvelles ou existantes (OCEANE 2012)

Le Groupe a procédé à l'émission en décembre 2012 d'un emprunt obligataire convertible ou échangeable en actions nouvelles ou existantes d'un montant total de 26,5 M€.

Cet emprunt a été comptabilisé selon les dispositions de la norme IAS 32 relative à la comptabilisation des instruments de dettes hybrides. La valeur de la composante « Capitaux propres » a été estimée comme nulle à date d'émission, cet emprunt obligataire a ainsi été enregistré intégralement en dettes financières et comptabilisé au coût amorti. Les frais d'émission de cette OCEANE ont été étalés sur une période de 5 ans pour prendre en compte la date de première option de remboursement anticipé accordée aux porteurs.

##### Obligation remboursable en numéraire et en actions nouvelles et existantes (ORNANE 2018)

En date du 5 février 2018, le Groupe a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (ORNANE) d'un montant total de 30 millions d'euros, au taux annuel de 3,75% pour un remboursement in fine au 1er juillet 2024.

La valeur nominale unitaire des obligations convertibles ORNANE 2018 a été fixée à 4,85 euros. Le taux de conversion s'élève à 1 action pour une obligation.

Cet emprunt a été comptabilisé en décomposant la composante « dette » de la composante « dérivé ».

L'ORNANE est un instrument financier hybride qui comprend (cf. IAS 32.11 et §21 et suivants) :

- Une composante dette (le contrat hôte) (comptabilisée selon la méthode du coût amorti),
- Un dérivé incorporé qui correspond à une option sur actions. Le dérivé incorporé n'est pas mesurable de manière fiable et isolée, ainsi sa juste valeur est déterminée comme la différence entre la juste valeur du contrat hybride et la juste valeur de la composante dette.

Au 31 décembre 2019, la composante dérivée de cet instrument s'élève à 0,5 M€ (0,9 M€ à la date d'émission). La variation de juste valeur du composant dérivé est comptabilisé dans les autres charges et produits financiers.

#### Instruments financiers dérivés

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.

Comptes consolidés annexés au rapport  
des commissaires aux comptes

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 financier.

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

La comptabilité de couverture cesse lorsque l'instrument de couverture arrive à expiration ou est vendu, résilié ou exercé ou qu'il ne respecte plus les critères de qualification pour la comptabilité de couverture. A ce moment, tout profit ou perte cumulé réalisé sur l'instrument de couverture comptabilisé en capitaux propres est maintenu en capitaux propres jusqu'à ce que la transaction

prévue se produise. S'il n'est plus attendu que la transaction couverte se produise, le profit ou la perte cumulée comptabilisé en capitaux propres est transféré au résultat de l'exercice.

#### 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 IMPOTS DIFFERES (IAS 12)

Les impôts différés sont déterminés pour chaque entité fiscale, selon la méthode du report variable en retenant une approche bilancielle. Les soldes d'impôts différés sont déterminés sur la base de la situation fiscale de chaque société comprise dans le périmètre de consolidation et sont présentés à l'actif ou au passif du bilan pour leur position nette par entité fiscale. Les actifs d'impôts différés sur déficits fiscaux reportables et différences temporelles ne sont inscrits à l'actif que dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice imposable futur sera disponible sur l'entité fiscale, qui permettra d'imputer les différences temporelles et les déficits fiscaux reportables.

Les taux d'impôts différés retenus pour 2018 et 2019 s'élèvent à 25,83 % ou 32,02 % en fonction de leur date de réalisation/recouvrement.

#### 2.4.13. AVANTAGES AU PERSONNEL

##### Avantages postérieurs à l'emploi

Le Groupe a fait procéder à une valorisation externe 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 0,85 % tenant compte de l'inflation),
- d'hypothèses de mortalité (source INSEE),
- d'hypothèses de rotation du personnel,
- d'un départ à la retraite à 62 ans.

#### 2.4.14. PAIEMENTS FONDES SUR DES ACTIONS

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

A chaque date de clôture, l'entité réexamine le nombre d'options susceptibles de devenir exerçables ainsi que le nombre d'actions gratuites susceptibles d'être définitivement acquises. Les sommes perçues lorsque les options sont levées sont créditées aux postes « Capital social » (valeur nominale) et « Primes d'émission », nettes des coûts de transaction directement attribuables

#### 2.4.15. RESULTAT PAR ACTION

Comptes consolidés annexés au rapport  
des commissaires aux comptes

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

#### **2.4.16. ACTIONS PROPRES**

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

#### **2.4.17. CHIFFRE D'AFFAIRES**

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

- Les revenus locatifs bruts issus de l'activité de Foncière ;
- les Ventes en promotion immobilière, incluant les ventes d'immeubles bâtis (Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement) et de terrains non bâtis ;
- 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.

Le chiffre d'affaires est comptabilisé, hors loyers, en application d'IFRS 15, lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs seront attribués au Groupe et que ces produits peuvent être évalués de façon fiable.

##### **2.4.17.1. Activité de Foncière / Revenus locatifs**

Les revenus locatifs, y compris les conditions spécifiques (franchises, paliers...) provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée ferme des contrats de location en cours.

##### **2.4.17.2. ACTIVITE PROMOTION IMMOBILIERE / IMMEUBLES BATIS**

Comptes consolidés annexés au rapport  
des commissaires aux comptes

Le groupe commercialise ses opérations de promotion principalement sous le régime de la Vente en état futur d'achèvement (VEFA).

Le contrat de VEFA permet d'appeler les fonds des clients en fonction de l'avancement des programmes selon un échéancier. Pour la promotion habitat, cet échéancier est encadré par la loi et une Garantie Financière d'Achèvement (GFA) doit être donnée aux clients. Les paiements cumulés des clients ne peuvent excéder 35% du prix à l'achèvement des fondations, 70% à la mise hors d'eau et 95% à l'achèvement de l'immeuble. Pour la promotion entreprise la GFA est possible mais non obligatoire et les appels de fonds sont déterminés contractuellement sans contraintes légales.

Ce contrat rend l'acquéreur propriétaire du sol et de l'édifice au fur et à mesure de sa construction.

La reconnaissance du chiffre d'affaires est effectuée proportionnellement à l'avancement technique dont le point de départ est l'acquisition du terrain, et à l'avancement commercial (signature des actes de vente) de chaque programme.

Le chiffre d'affaires et la marge sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement des travaux sur la base des budgets d'opérations et selon la règle suivante : le chiffre d'affaires

comptabilisé pour un programme donné est égal au produit du chiffre d'affaires cumulé des lots pour lesquels l'acte de vente notarié a été signé et du rapport entre le montant des dépenses foncières et des dépenses de construction facturées au groupe sur ledit programme et le budget total des dépenses dudit programme.

Les prévisions utilisées sont régulièrement réexaminées, et prennent en compte, au mieux de la connaissance de la direction, les évolutions attendues sur les prix de vente, la commercialisation et les coûts.

#### **2.4.17.3. ACTIVITE PROMOTION IMMOBILIERE / AMENAGEMENT - LOTISSEMENT (TERRAINS A BATIR)**

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.

#### **2.4.18. INFORMATION 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 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 connexes (Activités de Loisirs et de Coworking) et les frais de structure non ventilés.

#### **2.4.19 AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPERATIONNELS**

Il s'agit de produits ou charges en nombre très limité, inhabituels et peu fréquents ne résultant pas de l'activité opérationnelle courante de la société.

### **2.5. SUBVENTIONS**

#### **Crédit d'impôt**

En février 2017, le Parlement a adopté la loi Egalité Réelle pour les outre-mer en faveur de leur développement. Le Groupe peut ainsi bénéficier d'un crédit d'impôt à hauteur de 35% des investissements dans des logements intermédiaires (plafonné à 2 440 € HT/m<sup>2</sup>).

Le crédit d'impôt est traité comme une subvention publique liée à un actif. Il est déduit du résultat taxable, et le solde éventuellement excédentaire est remboursé. A ce titre le crédit d'impôt n'entre pas dans le champ d'application de la norme IAS 12.

En application de la norme IAS 20, la subvention est déduite de la valeur comptable de l'actif. Le crédit d'impôt est ainsi comptabilisé en résultat net par l'intermédiaire du solde net des ajustements de juste valeur.

Selon la norme IAS 20, les subventions publiques, y compris les subventions non monétaires évaluées à la juste valeur, ne doivent pas être comptabilisées :

- tant qu'il n'existe pas une assurance raisonnable que l'entité se conformera aux conditions attachées aux subventions
- que ces dernières seront reçues

Les conditions attachées à l'octroi et au maintien du crédit d'impôt sont les suivantes :

- Achèvement de l'immeuble dans les 2 ans qui suivent l'achèvement des fondations
- Mise en location de tous les logements dans les 6 mois de leur achèvement
- Location non meublée pendant 6 ans en tant qu'habitation principale
- Plafond de loyer à respecter
- Conditions de ressources du locataire à respecter

Compte tenu des aléas possibles pendant la phase de construction, le risque que l'immeuble ne soit pas achevé dans les 2 ans et que l'octroi du crédit d'impôt soit ainsi remis en cause est suffisamment élevé pour que le Groupe estime préférable d'attendre de pouvoir déterminer de façon fiable la date de livraison et de lever cette première condition pour comptabiliser le crédit d'impôt, les autres conditions étant estimées résolutoires et non suspensives. La livraison de l'immeuble est donc définie comme fait générateur pour la comptabilisation du crédit d'impôt.

### 3. INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE

#### PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation intègre les sociétés suivantes :

Comptes consolidés annexés au rapport  
des commissaires aux comptes



Sociétés	Siège social	SIREN	Méthode de consolidation	% d'intérêt 12/2019	% d'intérêt 12/2018
SACBO Territoria	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	452 038 905	Société mère	100%	100%
<b>Sociétés intégrées globalement</b>					
SAS CBo Gestion Immobilière	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	478 865 447	Intégration globale	100%	100%
SAS CBo Développement	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	524 758 885	Intégration globale	100%	100%
SAS CBo Property	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	479 422 008	Intégration globale	100%	100%
SCI Ateliers les Figuiers	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 453 772	Intégration globale	100%	100%
SCI Cour de La Mare	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	450 214 820	Intégration globale	90%	90%
SCICour Savanna	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	479 408 759	Intégration globale	100%	100%
SAS SRET	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	339 884 529	Intégration globale	100%	100%
SAS Bassin Bleu Country Club	75 rue Mahatma Gandhi 97435 Saint-Paul	479 519 268	Intégration globale	100%	100%
SNC Loisement du Golf	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	488 858 663	Intégration globale	100%	100%
SCI Landy	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 772 462	Intégration globale	90%	90%
SCI Le Tamariñier	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 709 522	Intégration globale	100%	100%
SCI Le Tarmac	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 687 199	Intégration globale	100%	100%
SCI Jules Hermann	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	501651533	Intégration globale	51%	51%
SCCV O'Malley	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	501891626	Intégration globale	100%	100%
SCI Atlantic	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	509 478 236	Intégration globale	100%	100%
SCI Clairefontaine	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 412 232	Intégration globale	100%	100%
SCI Aurore	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 819 412	Intégration globale	100%	100%
SCI Viarge du Cap	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 010 091	Intégration globale	100%	100%
SCI Ponant	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 010 318	Intégration globale	100%	100%
SCI Neptune	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 686 787	Intégration globale	100%	100%
SCI Boréales	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 677 208	Intégration globale	100%	100%
SAS Beauséjour Complexe Sportif	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	821975323	Intégration globale	100%	100%
SAS CBo Expansion	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	519 579 312	Intégration globale	100%	100%
SAS L'usine	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	822 414 157	Intégration globale	100%	100%
SCI Leu Boutik	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 949 528	Intégration globale	100%	100%
SCI Leu Clair	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 819 085	Intégration globale	100%	100%
SCI Roquefeuil	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 194 174	Intégration globale	100%	100%
SCI Désiré Mahy	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	523 680 080	Intégration globale	100%	100%
SNC Cap Horizon	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	522 032 085	Intégration globale	100%	100%
SAS Nouvel Horizon	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	533 677 027	Intégration globale	100%	100%
SCI La Verger	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 003 099	Intégration globale	100%	100%
SCCV Heracles	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	822 624 938	Intégration globale	51%	51%
SCCV Jardins d'Ugo	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	750 913 451	Intégration globale	100%	100%
SCIA.I.	21 avenue du 14 juillet 1789 - 97420 Le Port	450 878 764	Intégration globale	100%	100%
SARL Jardin d'Eden	Route Nationale 1 - L'Emballage 97434 Saint-Gilles-les-Bains	353 868 686	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%
SNC Hermione	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	502 186 901	Intégration globale	100%	100%
SCIMONTESOURIRE	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	841648348	Intégration globale	100%	100%
SCI Joker	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97438 Sainte-Marie	840 701445	Intégration globale	100%	100%
SCI Avenir	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97438 Sainte-Marie	840 721500	Intégration globale	100%	100%
SCI Equinox	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97438 Sainte-Marie	840 721443	Intégration globale	100%	100%
SCI Relais	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97438 Sainte-Marie	840 697 478	Intégration globale	100%	100%
SCI Solstice	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97438 Sainte-Marie	840 699 391	Intégration globale	100%	100%
SAS CBo Mavotta	Centre Maharah Z / Kawani MAMOUINZOU	en cours	Intégration globale	100%	0%
<b>Sociétés mises en équivalence</b>					
<b>Co-entreprises :</b>					
SCI Kervegven	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	498 793 288	Mise en équivalence	50%	50%
SCCV Tech Sud One	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	798 989 091	Mise en équivalence	50%	50%
SAS Temes Créoles	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	535 374 615	Mise en équivalence	50%	50%
SCI Grand Sud Sauvage développement	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	820 529 394	Mise en équivalence	50%	50%
SCI Foncière Katsura	81 rue du Maréchal Leclerc 97400 Saint-Denis	841648405	Mise en équivalence	50%	50%
SCI Camé Azaiée	43 rue de Paris - 97400 Saint-Denis	814 295 770	Mise en équivalence	50%	50%
SCI Domaine des Hibiscus	43 rue de Paris - 97400 Saint-Denis	814 399 606	Mise en équivalence	50%	50%
SCI Les Terrasses du Verger	43 rue de Paris - 97400 Saint-Denis	814 400 172	Mise en équivalence	50%	50%
<b>Influence notable :</b>					
SNC Zac Mapou	23 rue Raymond Vergès 97441 Sainte-Suzanne	321327 280	Mise en équivalence	34%	34%

Comptes consolidés annexés au rapport des commissaires aux comptes

Toutes les sociétés du Groupe sont immatriculées en France.

## ENTREES DE PERIMETRE DE LA PERIODE

La société CBo Mayotte, dont l'objet est la propriété, l'acquisition, la gestion et la vente de tous droits, est entrée dans le périmètre de consolidation en tant que société intégrée globalement. Cette entrée de périmètre est sans impact significatif sur les capitaux propres consolidés ainsi que sur le résultat net.

CBo Territoria a procédé en 2019 au rachat des parts (10%) détenues par la SODIAC dans la SCI Cour la Mare, ce qui porte la détention de cette SCI à 100% par le Groupe. Cette acquisition a été traitée en transactions entre actionnaires.

## 4. INDICATEURS DE PERFORMANCE ET INFORMATION SECTORIELLE

### 4.1 INDICATEURS DE PERFORMANCE

#### Loyers nets = EBITDA Foncière = Marge opérationnelle foncière

Les loyers nets ou EBITDA de l'activité foncière correspondent aux loyers bruts diminués des charges immobilières d'exploitation directement liées à la foncière.

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Loyers bruts (A)	21 776	20 368
Charges immobilières	2 296	1 861
<b>Loyers nets = EBITDA Foncière (B)</b>	<b>19 480</b>	<b>18 507</b>
<b>Taux d'EBITDA Foncière (B)/(A)</b>	<b>89,5%</b>	<b>90,9%</b>

Comptes consolidés annexés au rapport  
des commissaires aux comptes

#### EBIT Promotion immobilière = Marge opérationnelle promotion immobilière

La marge opérationnelle Promotion Immobilière correspond à l'EBIT Promotion Immobilière, soit au chiffre d'affaires de l'activité de Promotion immobilière diminué du coût de revient des ventes, des charges commerciales et des dotations nettes aux provisions.

L'EBITDA correspond au chiffre d'affaires de l'activité de Promotion immobilière diminué du coût de revient des ventes et des charges commerciales, avant dotations nettes aux provisions.

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018 retraité	31/12/2018
Chiffre d'affaires (A)	84 036	60 072	60 200
Coût de revient (B)	67 919	49 513	50 134
Charges commerciales (C)	2 395	3 055	3 088
<b>EBITDA Promotion Immobilière (D)= (A)-(B)-(C)</b>	<b>13 722</b>	<b>7 504</b>	<b>6 978</b>
<b>Taux d'EBITDA Promotion Immobilière (D)/(A)</b>	<b>16,3%</b>	<b>12,5%</b>	<b>11,6%</b>
Dotations nettes aux provisions (E)	1 281	106	106
<b>EBIT Promotion Immobilière (F)= (D)-E</b>	<b>12 441</b>	<b>7 398</b>	<b>6 872</b>
<b>Taux d'EBIT Promotion Immobilière (F)/(A)</b>	<b>14,8%</b>	<b>12,3%</b>	<b>11,4%</b>

## Interest Coverage Ratio (ICR)

Ce ratio rapporte les loyers nets au coût de l'endettement financier net. La couverture du coût de l'endettement financier par les loyers nets est en diminution par rapport au 31 décembre 2018 compte tenu de la hausse des frais financiers en lien avec la volonté du Groupe d'anticiper systématiquement les échéances de remboursement importantes (en 2019 frais financiers sur les Ornane et les Océane dont l'échéance était au 2 janvier 2020).

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2019	31/12/2018
Loyers bruts	21 776	20 369
Charges immobilières	2 296	1 861
<b>Loyers nets (A)</b>	<b>19 480</b>	<b>18 507</b>
Coût de l'endettement financier net (B)	6 854	5 148
<b>Interest coverage ratio (A)/(B)</b>	<b>2,8</b>	<b>3,6</b>

Comptes consolidés annexés au rapport  
des commissaires aux comptes

## Actifs nets réévalués (ANR)

L'Actif Net Réévalué est calculé à partir des capitaux propres consolidés.

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2019	31/12/2018
Capitaux propres part du Groupe	202 047	199 611
Plus value-latente net d'impôts différés	-	-
<b>Actif net réévalué</b>	<b>202 047</b>	<b>199 611</b>
Nombre d'actions (hors auto-détenues)	33 183 135	33 379 075
<b>Actif net réévalué par action (€) (hors auto-contrôle)</b>	<b>6,1</b>	<b>6,0</b>

## Immeubles de placement (IP)

Les immeubles de placement (incluant les IP disponibles à la vente) comprennent les immeubles de rendement bâtis en service, les terrains ainsi que les immeubles de rendement bâtis en cours. La décomposition est la suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2019	31/12/2018
Immeubles de rendement entreprise	233 128	236 403
Immeubles de rendement habitat	61 552	85 470
<b>Sous-total Immeubles de rendement bâtis en service</b>	<b>294 680</b>	<b>321 873</b>
Terrains	45 838	56 625
Immeubles de rendement bâtis en cours	2 010	9 262
<b>Total Immeubles de placement</b>	<b>342 528</b>	<b>387 760</b>

## Loan-To-Value (LTV)

Le calcul du ratio de LTV a été modifié et tient compte dorénavant de la valeur nette comptable des immeubles d'exploitation, hors siège dans le calcul de la valeur des actifs, la dette sur ces actifs figurant déjà dans l'endettement. Les immeubles d'exploitation correspondent aux

immobilisations des activités de coworking et des activités de loisirs (golf, complexe sportif et jardin botanique).

A des fins de comparaison, la LTV tenant compte des actifs d'exploitation hors siège au 31 décembre 2018 est de 50,9 %.

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2019	31/12/2018 retraité	31/12/2018 *
Immeubles de placement	325 590	378 344	378 344
Immeubles de placement destinés à la vente	16 938	9 417	9 417
Immeubles d'exploitation hors Siège	12 625	10 318	10 318
Stocks et en cours	87 960	87 307	88 291
<b>Sous-Total immeubles de placement, Immeubles d'exploitation et stocks promotion</b>	<b>443 114</b>	<b>485 385</b>	<b>486 369</b>
Dettes financières non courante	206 715	248 002	248 002
Dettes financières courante	43 425	22 568	22 568
Actifs financiers	(1 242)	(1 360)	(1 360)
Trésorerie active	(43 020)	(21 915)	(21 915)
<b>Sous-Total endettement net</b>	<b>205 879</b>	<b>247 294</b>	<b>247 294</b>
<b>Loan to value *</b>	<b>46,5%</b>	<b>50,9%</b>	<b>50,8%</b>

\* LTV 2018 recalculé avec les chiffres publiés

## 4.2 INFORMATION SECTORIELLE

Comptes consolidés annexés au rapport  
des commissaires aux comptes

Les principaux agrégats du compte de résultat et du bilan de l'exercice 2019 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

Exercice 2019 En milliers d'euros (K€)	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
<b>Compte de résultat</b>				
Chiffre d'affaires	21 776	84 036	4 936	110 748
Marge opérationnelle	19 480	12 442	/	/
En % du CA	89,5%	14,8%	/	/
Résultat des activités	19 480	12 442	(10 380)	21 542
<b>Bilan</b>				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeubles de placement	342 528	/	/	342 528
Autres Actifs non courants	1 242	/	22 609	23 851
Stocks et en-cours	/	87 960	130	88 090
<i>Passifs sectoriels (principaux)</i>				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	159 059	43 681	3 975	206 715
Emprunts et dettes fi. < 1 an	36 791	6 465	170	43 426

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

Les principaux agrégats du compte de résultat et du bilan de l'exercice 2018 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

Exercice 2018 retraité En milliers d'euros (K€)	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
<b>Compte de résultat</b>				
<b>Chiffre d'affaires</b>	20 368	60 072	4 465	<b>84 905</b>
Marge opérationnelle	18 508	7 398	/	/
En % du CA	90,9%	12,3%	/	/
Résultat des activités	18 508	7 398	(8 852)	17 055
<b>Bilan</b>				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeubles de placement	387 760	/	/	387 760
Autres Actifs non courants	1 360	/	14 799	16 160
Stocks et en-cours	/	87 307	101	87 408
<i>Passifs sectoriels (principaux)</i>				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	202 923	40 658	4 421	248 002
Emprunts et dettes fi. < 1 an	14 264	7 935	369	22 568
<b>Exercice 2018</b>				
En milliers d'euros (K€)	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
<b>Compte de résultat</b>				
<b>Chiffre d'affaires</b>	20 368	60 200	4 465	<b>85 033</b>
Marge opérationnelle	18 508	6 872	/	/
En % du CA	90,9%	11,4%	/	/
Résultat des activités	18 508	6 872	(8 852)	16 528
<b>Bilan</b>				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeubles de placement	387 760	/	/	<b>387 760</b>
Autres Actifs non courants	1 360	/	15 207	<b>16 567</b>
Stocks et en-cours	/	88 291	101	88 392
<i>Passifs sectoriels (principaux)</i>				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	202 923	40 658	4 421	248 002
Emprunts et dettes fi. < 1 an	14 264	7 935	369	22 568

Comptes consolidés annexés au rapport  
des commissaires aux comptes

Par zone géographique :

L'activité est réalisée sur l'île de La Réunion et Mayotte, Départements Français d'Outre-Mer (et Régions Ultra Périphériques de la Communauté Européenne).

## 5. NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT

### Note 1 : Immobilisations incorporelles

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

En milliers d'euros	31/12/2017	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Reclassements	Dotation / reprise	31/12/2018
Total Valeur brute	1 180		7	(76)			1 111
Amort/Provision	(590)			24		(161)	(728)
<b>Total Valeur nette</b>	<b>590</b>	<b>-</b>	<b>7</b>	<b>(52)</b>	<b>-</b>	<b>(161)</b>	<b>384</b>

En milliers d'euros	31/12/2018	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Reclassements	Dotation / reprise	31/12/2019
Total Valeur brute	1 111		28	-			1 140
Amort/Provision	(728)			-		(160)	(888)
<b>Total Valeur nette</b>	<b>384</b>	<b>-</b>	<b>28</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(160)</b>	<b>252</b>

## Note 2 : Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	31/12/2017	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Reclassements	Autres mouvements	Dotation / reprise	31/12/2018
Terrains et constructions	15 957		85	(263)	1 468			17 247
Installations techniques	1 245		112	(33)	-			1 323
Autres Immos corporelles	2 109		637	(21)	(153)			2 573
Total Valeur brute	19 311	-	834	(317)	1 315	-	-	21 143
Amort/Provision	(8 634)		-	103	(436)		(976)	(9 943)
<b>Total Valeur nette</b>	<b>10 677</b>	<b>-</b>	<b>834</b>	<b>(214)</b>	<b>879</b>	<b>-</b>	<b>(976)</b>	<b>11 201</b>

En milliers d'euros	31/12/2018	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Reclassements	Autres mouvements	Dotation / reprise	31/12/2019
Terrains et constructions	17 247		1 131	(530)	3 240	(699)		20 390
Installations techniques	1 323		33	(1)	-			1 355
Autres Immos corporelles	2 573		179	(19)	(457)	742		3 017
Total Valeur brute	21 143	-	1 343	(550)	2 784	43	-	24 762
Amort/Provision	(9 943)		-	178	0	(216)	(1 366)	(11 347)
<b>Total Valeur nette</b>	<b>11 201</b>	<b>-</b>	<b>1 343</b>	<b>(372)</b>	<b>2 784</b>	<b>(173)</b>	<b>(1 366)</b>	<b>13 415</b>

Le reclassement de 2,8 M€ correspond au transfert du HUB et du coworking de Grands Bois d'IP vers immeuble d'exploitation (cf. note 3)

Comptes consolidés annexés au rapport  
des commissaires aux comptes

## Note 3 : Immeubles de placement

Les immeubles de placement se décomposent ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2017	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts de stock vers IP	Transferts de IP vers Immeuble d'exploitation	Transferts de IP vers IP destinés à la vente	Transferts de IP en cours vers IP en service	Dotation / reprise	31/12/2018
Immeubles de rendement	294 492	-	17 734	(3 462)	(2 200)	1 472	(1 271)	(5 998)	11 630	-	312 457
Immeubles de rendement Entreprise	204 796		17 628	(3 462)	5 381	1 431	(1 271)	-	11 630	-	236 403
Immeubles de rendement Habitat <sup>1)</sup>	89 696		(94)		(7 591)	41		(5 998)	-	-	76 054
Terrains en opération d'aménagement	3 040		51	(6)	(74)	-	-	-	-	-	3 011
Autres Terrains	47 220		1 781	-	4 613	-	-	-	-	-	53 614
Immeubles en développement	11 529		9 411	(49)	-	-	-	(11 630)	-	-	9 262
Entreprise	8 628		5 159	(49)	-	-	-	(11 630)	-	-	2 308
Habitat	2 701		4 252	-	-	-	-	-	-	-	6 953
Amort/Provision	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total Immeubles de Placement <sup>(1)</sup></b>	<b>356 280</b>	<b>-</b>	<b>28 977</b>	<b>(3 457)</b>	<b>2 339</b>	<b>1 472</b>	<b>(1 271)</b>	<b>(5 998)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>378 344</b>

<sup>(1)</sup> Hors Immeubles destinés à la vente

En milliers d'euros	31/12/2018	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts de stock vers IP	Transferts de IP vers Immeuble d'exploitation	Transferts de IP vers IP destinés à la vente	Transferts de IP en cours vers IP en service	Dotation / reprise	31/12/2019
Immeubles de rendement	312 457	1 257	1 093	(22 159)	(6 305)	124	(2 784)	(12 903)	6 953	-	277 742
Immeubles de rendement Entreprise	236 403	1 257	174	(350)	(1 007)	124	(2 784)	(685)	-	-	233 128
Immeubles de rendement Habitat	76 054	-	919	(21 800)	(5 298)	-	-	(12 214)	6 953	-	44 614
Terrains en opération d'aménagement	3 011		14		(108)	-	-	-	-	-	2 917
Autres Terrains	53 614		3 905	(908)	2 071	(15 748)	-	(11)	-	-	42 922
Immeubles en développement	9 262		169	-	(458)	-	-	-	(6 953)	-	2 010
Entreprise	2 308		159	-	(458)	-	-	-	-	-	2 010
Habitat	6 953		-	-	-	-	-	-	(6 953)	-	(0)
Amort/Provision	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total Immeubles de Placement <sup>(1)</sup></b>	<b>378 344</b>	<b>1 257</b>	<b>5 171</b>	<b>(23 058)</b>	<b>(4 800)</b>	<b>(15 625)</b>	<b>(2 784)</b>	<b>(12 914)</b>	<b>(0)</b>	<b>-</b>	<b>325 590</b>

<sup>(1)</sup> Hors Immeubles destinés à la vente

Au 31 décembre 2019, les principaux transferts s'expliquent par :

- Les transferts d'IP vers IP destinés à la vente concernent le transfert des logements de la tranche 2 du programme Jardin d'Ugo pour 7,8 M€ dont la vente en bloc à la SHLMR est prévue d'ici fin 2020, ainsi que le transfert de lots répondant aux critères de la norme IFRS 5 sur les programmes en vente à la découpe pour un montant de 4,4 M€.
- Le transfert d'un programme en promotion immobilière Entreprise depuis les Immeubles de Placement Terrains 12,9 M€ suite à la signature d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA). Ainsi que le transfert en stock terrains de 2,4 M€ pour la réalisation d'un lotissement.
- Le transfert d'un programme depuis les IP en cours de construction habitat vers les IP en service correspond au programme Catleya.

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 rendement ;

	Patrimoine* au 31/12/2019 (en millions d'euros)	Taux de rendements nets		Taux d'actualisation du DCF		Prix de vente en €/m <sup>2</sup> /an		Valeur locative de marché en €/m <sup>2</sup> /an	
		Fourchettes	Moyenne pondérée	Fourchettes	Moyenne pondérée	Fourchettes	Moyenne pondérée	Fourchettes	Moyenne pondérée
Total Immobilier de rendement Entreprise (yc en cours (1))	235,8	5,14% - 9,74%	7,75%	6% - 9%	7,8%	/	/	108 - 1000	240
Total Immobilier de rendement Habitat (yc en cours (1))	60,9	0,52% - 5,16%	3,83%	/	/	1 800 - 2 950	2 323	74 - 116	99
<b>Total</b>	<b>296,7</b>								

\* hors terrains, y compris IP en cours de développement à la juste valeur et IP destinés à la vente

L'analyse de sensibilité s'établit comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2019	Méthode par DCF				Méthode par le rendement		Méthode par comparaison		Arbitrage	
		Valeur HD du patrimoine 31/12/2019	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)
Total Immobilier de rendement Entreprise (yc en cours (1))	235 880	-2,39%	4,64%	-1,77%	4,30%	-1,98%	4,62%	/	/	-2,14%	4,31%
Total Immobilier de rendement Habitat (yc en cours (1))	60 810	/	/	/	/	/	/	-5,00%	5,00%	2,23%	16,97%
Total Immobilier de rendement Bâti (1)	296 690	/	/	/	/	/	/	/	/	-1,25%	6,91%

(1) Hors Terrains, y compris IP en cours de développement à la juste valeur et IP destinés à la vente.

#### Note 4 : Participations dans les entreprises associées et co-entreprises

Les informations financières résumées au 31 décembre 2019 sont les suivantes :

<i>En milliers d'euros</i>	<b>TOTAL</b>
<b>Ouverture au 31/12/2018</b>	<b>3 215</b>
Variation de périmètre	-
Dividendes	-
<b>Résultat</b>	<b>5 692</b>
<b>Clôture au 31/12/2019</b>	<b>8 907</b>

Le nombre de sociétés mises en équivalence est de 6.

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Total Bilan (**)	62 171	33 946
Capitaux propres (*)	8 836	3 215
Chiffre d'affaires (**)	3 665	1 644
Résultat net (*)	5 692	973

(\*) Il s'agit de la Quote-part de résultat pris en consolidation appartenant au Groupe

(\*\*) Il s'agit des éléments financiers issus des comptes sociaux

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Total Bilan (*)	62 171	33 946
Capitaux propres (*)	10 454	747
Chiffre d'affaires (*)	3 665	1 644
Résultat net (*)	- 370	400

(\*) Il s'agit des éléments financiers issus des comptes sociaux

*Comptes consolidés annexés au rapport des commissaires aux comptes*

La hausse de ces agrégats en 2019 par rapport à 2018 s'explique par la fin du chantier de l'hypermarché E. Leclerc et de sa galerie marchande à Saint-Joseph, par une évaluation de sa juste valeur en forte hausse compte tenu de la qualité de l'actif et du haut niveau de commercialisation. Les cessions de terrains de la ZAC Mapou (notamment 10 ha à l'Etablissement Public Foncier de la Réunion ou EPFR) ont également contribué fortement à cette évolution.

#### Note 5 : Immeubles de placement destinés à la vente

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

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/2018</b>	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts	Dotation / reprise	<b>31/12/2019</b>
<b>Total Valeur nette</b>	<b>9 417</b>	-	<b>37</b>	<b>(8 026)</b>	<b>2 173</b>	<b>13 338</b>	-	<b>16 938</b>

Les IP destinés à la vente correspondent à des logements sur les opérations Le Verger, Le Ponant, Vierge du Cap, Neptune, Black Pearl, Boréales, Hermione et à la tranche 2 du programme Jardin d'Ugo au 31 décembre 2019. Suite à l'analyse du management, les lots susceptibles d'être cédés dans les 12 mois sont reclassés en Actifs destinés à la vente.



Le nombre de logements classé en immeubles de placement destinés à la vente s'élève à 105 au 31 décembre 2019 versus 54 au 31 décembre 2018.

## Note 6 : Stocks et en-cours

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018 retraité	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Transferts nets Stock vers IP (1)	Transferts nets stock vers stock	Dotation / reprise	31/12/2019
<b>Stocks et En-cours Immobiliers</b>	<b>88 292</b>	<b>87 307</b>	-	57 174	(70 382)	15 142	-	(1 278)	<b>87 963</b>
Stocks Promotion Entreprise <sup>(a)</sup>	8 347	8 022	-	7 905	(24 005)	12 919		51	4 892
Stocks Promotion Habitat <sup>(b)</sup>	31 923	31 263	-	29 549	(31 930)	(548)	1 404	(1 329)	28 409
Stocks Terrains <sup>(c)</sup>	48 022	48 022	-	19 720	(14 447)	2 772	(1 404)		54 663
Autres Stocks	102	101		28				(3)	126
<b>Total Stocks et En-cours</b>	<b>88 392</b>	<b>87 408</b>	-	57 202	(70 382)	15 142	-	(1 281)	<b>88 090</b>

(1) (a) Transfert du terrain de SCI AI d'immeuble de placement terrain en promotion immobilière entreprise

(1) (b) Transfert de programmes en Immeuble de placement habitat depuis le stock promotion habitat

(1) (c) Transferts en stocks terrains des terrains pour de nouveaux programmes en promotion immobilière

La décomposition des stocks par catégorie est la suivante :

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018 retraité	31/12/2018
Stocks Terrains	54 663	48 022	48 022
Stocks Opérations immobilières	35 166	39 873	40 857
<b>Total Valeur brute Stocks immobiliers</b>	<b>89 829</b>	<b>87 895</b>	<b>88 879</b>
Provisions sur Terrains	-	-	-
Provisions sur Opérations immobilières	(1 866)	(588)	(588)
<b>Total Provisions sur stocks immobiliers</b>	<b>(1 866)</b>	<b>(588)</b>	<b>(588)</b>
<b>Total Stocks immobiliers nets</b>	<b>87 963</b>	<b>87 307</b>	<b>88 291</b>
Autres stocks nets	126	101	102
<b>Total Stocks nets</b>	<b>88 090</b>	<b>87 408</b>	<b>88 392</b>

Comptes consolidés annexés au rapport  
des commissaires aux comptes

## Note 7 : Clients et autres créances

En milliers d'euros	31/12/2019			31/12/2018 (version retraitée)	31/12/2018 (version publiée)
	Total	< 1 an	> 1 an	Total	Total
Clients et créances rattachés - Valeur brute	14 275	14 275	-	12 826	12 826
Provisions	(1 256)	(1 256)	-	(1 144)	(1 144)
<b>Sous total Clients et comptes rattachés</b>	<b>13 020</b>	<b>13 020</b>	<b>-</b>	<b>11 683</b>	<b>11 683</b>
Fournisseurs : avances et acomptes versés	9	9	-	118	118
Personnel et comptes rattachés	-	-	-	-	-
Créances fiscales "hors IS" part courante	3 508	3 508	-	4 029	4 029
Créances fiscales IS	-	-	-	-	-
Autres créances hors exploitation	7 326	7 326	-	5 757	5 757
Autres créances	1 178	1 178	-	1 299	1 299
Autres débiteurs	403	403	-	584	587
<b>Total valeur brute Autres créances</b>	<b>12 424</b>	<b>12 424</b>	<b>-</b>	<b>11 787</b>	<b>11 790</b>
<b>Total net Clients et Autres créances</b>	<b>25 444</b>	<b>25 444</b>	<b>-</b>	<b>23 469</b>	<b>23 472</b>

Les créances Clients se décomposent ainsi :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2019	31/12/2018
Clients Locataires	4 847	4 240
Clients Acquéreurs	7 276	4 498
Clients Autres	2 153	4 088
<b>Total brut Clients et comptes rattachés</b>	<b>14 275</b>	<b>12 826</b>

### 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'Etat 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 limité.

A 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.

Comptes consolidés annexés au rapport  
des commissaires aux comptes

### Note 8 : Trésorerie nette

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2019	31/12/2018
SICAV - DAT	-	-
Juste valeur sur VMP	-	-
<b>Sous total Valeurs mobilières de placement</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Disponibilités	43 020	21 915
<b>Total Trésorerie &amp; équivalents trésorerie</b>	<b>43 020</b>	<b>21 915</b>
Soldes créditeurs de banque	(86)	(1 727)
<b>Total Trésorerie nette</b>	<b>42 935</b>	<b>20 188</b>

Le poste « Disponibilités » intègre des soldes débiteurs sur des comptes bancaires dédiés des activités de foncière et de 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.

Le niveau de trésorerie de 42,9 M€ au 31 décembre 2019, avant remboursement de l'OCEANE (le 2 janvier 2020) est lié notamment aux cessions en bloc à la SHLMR.

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2019	31/12/2018
Soldes bancaires débiteurs sur Op. en Promotion	8 353	13 139
Dont Soldes bancaires débiteurs indisponibles	8 353	10 282

### 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. Le Groupe n'est pas exposé au risque actions.

Comptes consolidés annexés au RAP 2019  
des commissaires aux comptes

## Note 9 : Capitaux propres consolidés

### Capital

Au 31 décembre 2019, le capital du Groupe CBo Territoria s'élève à 44 668 797 euros, composé de 33 839 998 actions d'une valeur nominale de 1,32 euros dont 656 863 actions sont auto-détenues. Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions; elles sont toutes émises et entièrement libérées.

	Nombre d'actions	Valeur nominale (€)	Capital social (€)
Arrêté au 31/12/2018	33 831 998	1,32	44 658 237
Levées Stock-options <sup>(1)</sup>	8 000	1,32	10 560
Attributions Actions gratuites			-
Conversion des OCEANE			-
Augmentation de Capital - Paiement du dividende en actions			-
Arrêté au 31/12/2019	33 839 998	1,32	44 668 797

<sup>(1)</sup> Cf. ci-après Plans de stock-options.

### Dividendes

Un dividende de 22 centimes d'euros par action a été distribué au titre du résultat 2018, pour une distribution totale de 7,3 M€ versés en numéraire au 1<sup>er</sup> semestre 2019.

### Plans de stock-options

Les options de souscription en circulation au 31 décembre 2019 donnent la possibilité de souscrire à des actions de la société dans les conditions suivantes :

Date des séances du Conseil d'Administration	Plans		Plan
	12/06/2009	09/09/2010	14/03/2014
Nombre total d'options attribuées à l'origine	166 000	563 500	271 000
Dont nombre d'options attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	26 000	96 000	15 000
Nombre de dirigeants concernés	3	3	2
Point de départ d'exercice des options	12/06/2011	10/09/2012	15/03/2016
Date d'expiration	12/06/2019	10/09/2020	31/12/2020
Prix de souscription, en euros <sup>(1)</sup>	2,38	3,92	3,23
Valorisation unitaire des options attribuées, en euros <sup>(2)</sup>	1,54	1,69	0,65
Nombre cumulé d'options annulées au 31/12/2019 <sup>(3)</sup>	14 250	327 000	198 000
Dont Nombre d'options annulées en 2019 <sup>(3)</sup>	-	46 000	-
Nombre cumulé d'options souscrites au 31/12/2019 <sup>(4)</sup>	151 750	2 000	28 000
Dont Nombre d'options souscrites en 2019 <sup>(4)</sup>	8 000	-	-
Nombre d'options existantes au 31/12/2019 <sup>(5)</sup>	-	234 500	45 000
Dont nombre d'options attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	-	96 000	15 000
Nombre de dirigeants concernés	-	3	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 31/12/2019.

Comptes consolidés annexés au rapport  
des commissaires aux comptes

## Note 10 : Provisions pour risques et charges

En milliers d'euros	01/01/2018	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Variation périmètre	31/12/2018
Litiges	220	378	(2)			596
Indemnités de retraite	221	9	(5)			225
Provisions à plus d'un an	440	388	(7)	-	-	821
Provisions à moins d'un an	-	-	-	-	-	-
<b>Total Provisions pour risques et charges</b>	<b>440</b>	<b>388</b>	<b>(7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>821</b>

En milliers d'euros	01/01/2019	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Variation périmètre	31/12/2019
Litiges	596	126	(256)			466
Indemnités de retraite	225	312	-			538
Provisions à plus d'un an	821	438	(256)	-	-	1 004
Provisions à moins d'un an	-	-	-	-	-	-
<b>Total Provisions pour risques et charges</b>	<b>821</b>	<b>438</b>	<b>(256)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 004</b>

## Note 11 : Emprunts et dettes financières

### Financement des opérations immobilières

Concernant son activité de foncière, CBo Territoria finance ses projets d'investissement au travers de financements bancaires et obligataires 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.

Comptes consolidés annexés au rapport  
des commissaires aux comptes

## Emprunts Obligataires convertibles

Les caractéristiques des emprunts convertibles sont les suivants :

Date d'Emission	Montant nominal En milliers d'euros	Taux d'intérêt annuel	Échéance	Valeur nominale	Nombre d'obligations émises	Nombre d'obligations au 31 décembre 2019
OCEANE 2012 Décembre 2012	26 512	6,0%	02/01/2020	3,60	7 364 329	5 266 812
ORNANE 2018 Février 2018	29 998	3,75%	01/07/2024	4,85	6 185 167	6 185 167
<b>Total</b>	<b>56 510</b>		-	-		

## Ventilation par échéance et par nature

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts obligataires (part à plus d'un an)	29 127	47 951
Emprunts moyen-long terme (part à plus d'un an)	159 977	183 020
Dettes de location (part à plus d'un an)	11 894	12 313
<b>Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an</b>	<b>200 997</b>	<b>243 283</b>
Dépôts et cautionnements reçus <sup>(1)</sup>	2 540	2 443
Instruments de couverture	3 178	2 275
<b>Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an, y compris Dépôts et cautionnements reçus et instruments de couverture</b>	<b>206 715</b>	<b>248 002</b>
Emprunts obligataires (part à moins d'un an)	18 810	143
Emprunts moyen-long terme (part à moins d'un an)	21 456	19 234
Dettes de location (part à moins d'un an)	747	568
Crédits d'accompagnement sur opérations en Promotion	325	485
Intérêts courus sur emprunts	2 002	696
Concours bancaires courants (soldes créditeurs de banque)	86	1 727
<b>Sous-Total Emprunts et dettes financières à moins d'un an</b>	<b>43 426</b>	<b>22 568</b>
<b>Total Emprunts et dettes financières</b>	<b>250 141</b>	<b>270 570</b>

<sup>(1)</sup> Les Dépôts et cautionnements correspondent pour l'essentiel aux Dépôts de garantie versés par les locataires.

Le montant des dettes financières lié aux contrats de location financement s'élève à 12 641 K€ dont 747 K€ à moins d'un an.

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 les emprunts obligataires émis en 2012 et 2018 (au 31 décembre 2019 : 47 290 K€) et des lignes de financement globales (30 522 K€ au 31 décembre 2019, dont 5 044 K€ à échéance inférieure à 1 an).

Les contrats d'emprunts moyen/long terme comportant des covenants financiers susceptibles de générer une exigibilité anticipée représentent 33% de l'encours total des dettes financières. Selon les contrats d'emprunts, un ou plusieurs des trois covenants suivants doivent être respectés :

- Le "Ratio de dette nette sur l'actif immobilier" (Loan To Value : LTV) désigne le rapport entre :
  - o l'endettement net consolidé (= Dette financière brute - Trésorerie et équivalents de trésorerie (dont trésorerie non mobilisable comptabilisée en autres actifs financiers))
  - o et la valeur des actifs immobiliers (= Immeubles de Placement hors droits + Immeubles d'exploitation hors Siège + Stocks et en-cours)

Le calcul du ratio de LTV a été modifié et tient compte dorénavant de la valeur nette comptable des immeubles d'exploitation, hors siège dans le calcul de la valeur des actifs, la dette sur ces actifs figurant déjà dans l'endettement. Les immeubles d'exploitation correspondent aux immobilisations des activités de coworking et des activités de loisirs (golf, complexe sportif et jardin botanique).

Pour respecter ce covenant dans les contrats d'emprunts concernés, le ratio de LTV doit être inférieur à 60% au 31 décembre 2019.

- 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.

Le niveau de ratio à maintenir est un ICR supérieur à 1,8.

- Le "Ratio de couverture de la dette" (Debt Service Cover Ratio : DSCR) désigne le rapport entre l'EBITDA du ou des actifs concernés et le service de la dette (intérêt + principal). Ce ratio ne s'applique que pour certains contrats d'emprunt et se calcule en fonction des actifs financés soit un capital restant dû de 12.5M€.

Ce ratio doit être supérieur à 1,1 ou 1,2 en fonction des contrats. Comptes consolidés annexés au rapport des commissaires aux comptes

Ces trois covenants ont été respectés durant l'exercice 2019 (cf. 4.1 Indicateurs de performance).

## 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 défiscalisation	Instrumentis financiers dérivés	Dépôts et cautionnements	Intérêts courus	SOUS-TOTAL	Dettes de location	Crédits d'accompagnement. Promotion	Concours bancaires	TOTAL
Solde net au 31/12/2017	26 330	197 472	-	-	2 577	2 467	745	229 592	-	4 624	10 302	244 519
<b>Variation de périmètre</b>												
Mobilisation	30 128	28 378				134		58 640	13 158	-	-	71 798
Remboursement	(8 651)	(21 796)				(159)	(50)	(30 659)		(4 140)	(8 574)	(43 374)
Var. des eng. de rachat												
Act. dette f. / option achat												
Autres mouvements	-	(2 071)			(302)			(2 373)				(2 373)
Solde net au 31/12/2018	47 808	201 979	-	-	2 276	2 442	696	255 200	13 158	484	1 728	270 570
<b>Variation de périmètre</b>												
Mobilisation	257	9 913				372		10 428		-	-	10 428
Remboursement	(138)	(30 333)				(276)		(30 746)	(1 049)	(159)	(1 042)	(33 598)
Var. des eng. de rachat												
Act. dette f. / option achat												
Autres mouvements	(0)				602		1 306	2 208	531			2 739
Solde net au 31/12/2019	47 937	181 559	-	-	3 178	2 539	2 061	237 090	12 640	325	86	250 141

Les soldes des lignes mobilisation et remboursement ont été réconciliés avec les lignes du tableau de flux de trésorerie « Mobilisation d'emprunts moyen long- terme » et « Remboursement d'emprunts moyen long- terme ».

Comptes consolidés annexés au rapport des commissaires aux comptes

## 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 échéance

En milliers d'euros	De 0 à 3 mois	De 3 à 6 mois	De 6 à 12 mois	De 1 et 5 ans	Supérieur à 5 ans
Total Emprunts et dettes financières	25 003	5 327	13 096	96 266	110 449
Total des intérêts financiers	821	1 298	3 195	21 765	14 910

## 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 dérivés mis en place par le Groupe correspondent ainsi à des couvertures de flux de trésorerie pour lesquels le Groupe applique la comptabilité de couverture.

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

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Taux fixe	132 474	157 360
Taux variable <sup>(1)</sup>	74 241	90 642
<b>Total par taux</b>	<b>206 715</b>	<b>248 002</b>
Euro	206 715	248 002
Autres	-	-
<b>Total par devise</b>	<b>206 715</b>	<b>248 002</b>

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

## Comptabilisation des instruments financiers de couverture

Les caractéristiques principales des instruments de couverture sont détaillées de la façon suivante :

Nature	Notionnel	Taux fixe	Échéance		Type	Valeur de marché au 31 Décembre 2019 en % du nominal	
			Date de début	Date de fin			
Swap taux fixe EUR3m	19,0 M€	1,37%	29/01/2017	29/07/2030	Couverture	-1,5 M€	-7,9%
Swap taux fixe EUR3m	5,4 M€	1,45%	21/08/2015	23/08/2027	Couverture	-0,4 M€	-6,7%
Swap taux fixe EUR3m	2,1 M€	0,95%	30/06/2017	30/06/2022	Couverture	-0,0 M€	-1,8%
Swap taux fixe EUR3m	3,9 M€	1,42%	17/07/2017	18/04/2028	Couverture	-0,3 M€	-7,3%
Swap taux fixe EUR3m	5,9 M€	1,11%	28/02/2017	30/08/2030	Couverture	-0,3 M€	-5,2%
Swap taux fixe EUR3m	2,9 M€	0,99%	19/04/2016	21/12/2030	Couverture	-0,1 M€	-4,0%
Swap taux fixe EUR3m	6,1 M€	0,93%	28/06/2018	26/06/2030	Couverture	-0,3 M€	-5,1%
Swap taux fixe EUR3m	2,6 M€	0,78%	28/09/2019	28/06/2027	Couverture	-0,1 M€	-4,1%
Swap taux fixe EUR1m	0,7 M€	2,97%	06/07/2016	28/02/2030	Couverture	-0,0 M€	-3,8%
Swap taux fixe EUR1m	0,3 M€	2,97%	28/06/2016	28/02/2030	Couverture	-0,0 M€	-3,8%
Swap taux fixe EUR1m	2,9 M€	2,97%	07/07/2016	07/01/2030	Couverture	-0,1 M€	-3,8%
<b>Total</b>	<b>51,8 M€</b>					<b>-3,2 M€</b>	<b>-6,1%</b>

Comptes consolidés annexés au rapport  
des commissaires aux comptes

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 31/12/2018	(2 577)		302	(2 275)
Arrêté au 31/12/2019	(2 275)		(902)	(3 177)



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.

Une variation à la hausse des taux sur les marchés financiers de 0,5 % aurait eu un impact théorique défavorable proche de 446 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 et liés aux opérations immobilières en cours.

## 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 12 : Fournisseurs et autres dettes

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018 retraité	31/12/2018
Fournisseurs / Stocks immobiliers et Exploitation	17 514	20 162	20 162
Fournisseurs / Immeuble de placement	7 378	3 658	3 658
Avances et acomptes reçus sur commandes	767	193	193
Dettes sur acquisitions de titres	-	-	-
Dettes fiscales et sociales	7 961	3 904	3 904
Comptes courants passif	1	0	0
Dividendes à payer	-	-	-
Autres dettes <sup>(1)</sup>	1 374	3 352	3 352
Passif de contrat	1 239	1 486	1 564
<b>Total Fournisseurs et autres dettes</b>	<b>36 234</b>	<b>32 755</b>	<b>32 832</b>

## Ventilation par échéance

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

## Note 13 : Impôts

La Société 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 15 entités intégrées fiscalement (y compris CBo Territoria SA)

### 13.1 Ventilation entre impôts différés et impôts exigibles au compte de résultat

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018 retraité	31/12/2018
Impôt exigible	(5 201)	(1 073)	(1 073)
Impôt différé	(262)	(2 114)	(2 167)
Autres impôts	-	-	-
<b>Total Impôts sur les résultats</b>	<b>(5 462)</b>	<b>(3 187)</b>	<b>(3 240)</b>

### 13.2 Evolution des postes d'impôts au bilan

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2018 publié	Solde au 31/12/2018 retraité	Charge	Situation nette et autres	Règlements nets	Solde au 31/12/2019
Impôts courants	-	-				-
Créances d'impôts	818	818	519		(1 143)	194
Dettes d'impôts	(585)	(585)	4 681			4 096
<b>Total impôts courants</b>	<b>234</b>	<b>234</b>	<b>5 200</b>	<b>-</b>	<b>(1 143)</b>	<b>4 291</b>
Impôts différés						
Actif	-	-	-		-	-
Passif	31 662	31 412	262	(234)	-	31 439
<b>Total Impôts différés</b>	<b>31 662</b>	<b>31 412</b>	<b>262</b>	<b>(234)</b>	<b>-</b>	<b>31 439</b>

### 13.3 Preuve d'impôt

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

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net	12 067	10 681
Résultat des sociétés mises en équivalence	5 692	973
Résultat net des entreprises intégrées	6 375	9 708
Impôts sur les résultats	5 197	3 240
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	11 571	12 948
Charge d'impôt théorique	3 705	4 458
Impact des investissements en défiscalisation	-	-
Différences permanentes	136	20
Effet net des impôts différés non constatés	65	(60)
Carry-back		
Déficits antérieurs non activés	86	176
Incidence des taux d'impôt	4	(30)
Autres (différence de taux)	1 137	(1 324)
Charge d'impôt réelle	5 133	3 240
Taux d'impôt effectif	44,4%	25,0%

Comptes consolidés annexés au rapport  
des commissaires aux comptes

### 13.4 Ventilation des actifs et passifs d'impôts différés

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Différences temporaires	66	188
Déficits reportables activés	(0)	109
Plus-values internes sur cession d'actifs	3 879	3 801
Marges sur Chiffre d'affaires à l'avancement	(762)	(500)
Plus-values en sursis d'imposition <sup>(1)</sup>	(4 147)	(4 262)
Juste valeur nette d'amortissements <sup>(2)</sup>	(30 844)	(31 014)
Instruments de couverture	821	588
Engagements de retraite	72	58
Autres	(473)	(630)
<b>Total Impôts différés nets</b>	<b>(31 389)</b>	<b>(31 663)</b>
<i>Dont Impôts différés passifs</i>	<i>(40 278)</i>	<i>(40 032)</i>
<i>Dont Impôts différés actifs</i>	<i>8 839</i>	<i>8 369</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.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés au sein du groupe d'intégration fiscal.

Le montant des déficits reportables du Groupe s'élève à 4 746 K€ au 31 décembre 2019 contre 7 648 K€ au 31 décembre 2018. Le montant des déficits reportables non activés s'élève à 4 746 K€ au 31 décembre 2019 contre 5 155 K€ au 31 décembre 2018.

## Note 14 : Chiffre d'affaires

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Revenus locatifs bruts	21 776	20 368
Ventes promotion à l'avancement	63 279	49 040
Ventes promotion à l'achèvement	20 757	11 032
Autres (prestations)	4 937	4 465
<b>Total Chiffre d'affaires</b>	<b>110 749</b>	<b>84 905</b>

Comptes consolidés annexés au rapport  
des commissaires aux comptes

Les loyers nets sont présentés ci-après :

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Revenus locatifs bruts	21 776	20 368
<b>Sous - Total Loyers bruts (A)</b>	<b>21 776</b>	<b>20 368</b>
Charges refacturées (a)	2 823	2 734
Charges refacturables (b)	(3 262)	(3 079)
Charges locatives non refacturées (a)+(b)	(439)	(345)
Autres charges sur immeubles* (c)	(1 858)	(1 516)
<b>Sous - Total Charges immobilières (B) = (a)+(b)+(c)</b>	<b>(2 296)</b>	<b>(1 861)</b>
<b>Loyers nets (A) + (B)</b>	<b>19 480</b>	<b>18 507</b>

\* Entretien, réparations, maintenances, impôts et taxes et charges liées à la gestion incombant au propriétaire.

## Note 15 : Charges de personnel

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

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Salaires bruts et intéressement	(5 674)	(5 557)
Charges sociales	(2 113)	(1 932)
Indemnités de départ en retraite	(52)	(4)
Paiements basés sur des actions (1)		
<b>Total Charges de personnel</b>	<b>(7 839)</b>	<b>(7 494)</b>

## Effectifs à la clôture de l'exercice

En Equivalent Temps Plein	31/12/2019	31/12/2018
Ingénieurs et cadres	33	31
Employés, techniciens et agent de maîtrise	80	81
Ouvriers	6	9
Personnel mis à la disposition de l'entreprise	-	-
<b>Total Effectifs</b>	<b>119</b>	<b>121</b>
Dont Effectifs / Activités immobilières	70	73
Dont Effectifs / Autres activités	49	48

## Note 16 : Impôts et taxes

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Taxes foncières	(1 061)	(1 165)
CFE et CVAE	(835)	(340)
Autres taxes	(318)	(312)
<b>Total Impôts et taxes</b>	<b>(2 215)</b>	<b>(1 818)</b>

## Note 17 : Dotations nettes aux amortissements et provisions d'exploitation

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Dotations aux amortissements sur immobilisations		
- immobilisations incorporelles	(155)	(157)
- immobilisations corporelles	(1 371)	(983)
<b>Total Dotations aux amortissements</b>	<b>(1 526)</b>	<b>(1 139)</b>
Dotations aux provisions sur actif circulant	(1 393)	237
Dotations aux provisions pour risques et charges	(130)	(246)
<b>Total Dotations nettes aux provisions</b>	<b>(1 523)</b>	<b>(9)</b>
<b>Total Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>(3 049)</b>	<b>(1 148)</b>

Comptes consolidés annexés au rapport  
des commissaires aux comptes

## Note 18 : Résultat sur cessions d'immeubles de placement

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Prix de cession	31 631	13 269
VNC des immeubles de placement cédés	(31 231)	(12 801)
<b>Résultat sur cessions d'immeubles de placement</b>	<b>399</b>	<b>468</b>

## Note 19 : Variation de juste valeur

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Immobilier de rendement Entreprise <sup>(1)</sup>	(2 053)	5 391
Immobilier de rendement Habitat <sup>(1)</sup>	(3 238)	(8 252)
Terrains non bâtis (nus, aménagés et terrains agricoles)	1 962	4 539
<b>Total Variation de Juste Valeur</b>	<b>(3 328)</b>	<b>1 679</b>

(1) Y compris immeubles de rendement en cours de développement

## Note 20 : Autres charges et produits opérationnels

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Reprises (dotations) exceptionnelles	-	-
Autres produits opérationnels <sup>(1)</sup>	579	38
<b>Total Autres produits opérationnels</b>	<b>579</b>	<b>38</b>
VNC des autres immobilisations corporelles cédées (hors immeubles de placement)	(461)	(325)
VNC des titres consolidés cédés	-	(0)
Dotations exceptionnelles	(0)	(9)
Autres charges opérationnelles	(239)	(33)
<b>Total Autres charges opérationnelles</b>	<b>(700)</b>	<b>(366)</b>
<b>Total Autres charges et produits opérationnels</b>	<b>(121)</b>	<b>(328)</b>

Comptes consolidés annexés au rapport  
des commissaires aux comptes

## Note 21 : Coût de l'endettement financier net

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018 retraité	31/12/2018
Revenus de VMP et autres produits	52	31	31
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	52	31	31
Intérêts sur emprunts et découverts <sup>(1)</sup>	(6 907)	(5 911)	(5 179)
Coût de l'endettement financier brut	(6 907)	(5 911)	(5 179)
Coût de l'endettement financier net	(6 854)	(5 880)	(5 148)

<sup>(1)</sup> Ces montants sont nets des intérêts activés sur les opérations (Patrimoine et Promotion) en cours de développement.

Dans le coût de l'endettement financier net, sont pris en compte les intérêts de la dette hybride (ORNANE/OCEANE), ainsi que l'impact des instruments de couvertures.

Les pertes et gains sur dérivés incorporés sont présentés en Autres produits (charges) financiers.

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

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018 retraité	31/12/2018
Intérêts activés sur Opérations Patrimoine (Im. Placement)	444	836	836
Intérêts activés sur Opérations Promotion (Stocks)	1 258	1 389	2 121
<b>Total Intérêts activés</b>	<b>1 702</b>	<b>2 225</b>	<b>2 957</b>

## Note 22 : Résultat par action

### Résultat de base

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018 retraité	31/12/2018
Résultat net part du Groupe (K€)	12 041	10 427	10 580
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	33 296 230	33 537 060	33 537 060
Résultat de base par action (euros)	0,36	0,31	0,32

### Résultat dilué

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net dilué part du Groupe (K€)	12 913	10 580
Economie de frais financiers nets en cas de conversion des OCEANE		
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisé pour le calcul du résultat dilué par action	44 772 975	39 246 941
Résultat de base dilué par action (euros)	0,29	0,27

### Note 23 : Incidence de la variation du Besoin en Fonds de Roulement

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2019	31/12/2018
Variation des Stocks	(14 461)	3 927
Variation des Créances clients et autres créances	15 242	(10 383)
Variation des Dettes fournisseurs et autres dettes (hors Dettes / Immos)	(12 155)	8 404
Incidence de la variation du BFR	(11 374)	1 948

### Note 24 : Engagements hors bilan

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2019	31/12/2018
Avals et cautions	10 374	11 106
Hypothèques et nantissements	180 856	209 005
<b>Total Engagements donnés</b>	<b>191 230</b>	<b>268 006</b>
Garanties financières d'achèvement	40 206	48 751
Caution reçue dans le cadre de la gestion immobilière - Loi Hoguet	4 080	2 960
Autorisations de découverts bancaires non utilisées	7 500	7 326
<b>Total Engagements reçus</b>	<b>51 786</b>	<b>59 036</b>

Les hypothèques et nantissements correspondent à des garanties données aux établissements bancaires lors de la mise en place des financements.

La variation du poste « Avals et cautions » s'explique par le développement de l'activité et des financements mis en place dans des sociétés du groupe et pour lesquelles CBo Territoria SA s'est portée caution.

### Note 25 : Honoraires des Commissaires aux Comptes

La ventilation du montant total des honoraires des Commissaires aux Comptes est la suivante (les montants correspondent aux honoraires de l'Entité et des entités contrôlées soit ; les filiales intégrées globalement et les entités contrôlées conjointement).

:

Libellé	31/12/2019			31/12/2018		
	EXA	DELOITTE	TOTAL	EXA	DELOITTE	TOTAL
Certification des comptes individuels et consolidés et examen limité	139	106	245	119	99	218
Services autres que la certification des comptes (1)	-	9	9	-	14	14
Total	139	115	253	119	113	231

(1) Rapport sur la vérification d'informations extra-financières consolidées

## Note 26 : Rémunération des organes d'administration et de direction

Le versement de la rémunération des membres du Conseil d'Administration de CBo Territoria SA a été autorisé par l'Assemblée Générale du 28 juin 2006 ; L'Assemblée Générale du 5 juin 2019 a décidé de fixer la somme globale des jetons de présence pouvant être alloués au Conseil d'Administration à 80 K€ maximum pour l'exercice 2019 et les exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision.

Le montant de la rémunération des administrateurs effectivement versée se présente ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Rémunération versée au Président du Conseil d'Administration	4	5
Rémunération versée aux autres membres du Conseil d'Administration	56	55
Rémunération totale des organes d'administration	60	60

Comptes consolidés annexés au rapport des commissaires aux comptes

### 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	31/12/2019	31/12/2018
Rémunération partie fixe, versée au cours de l'exercice	192	192
Rémunération partie variable, versée au cours de l'exercice	162	190
Paiements fondés sur des actions	-	-
Avantages en nature	11	10
Rémunération totale des organes de direction	365	392

## Note 27 : 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.

### Convention nouvelle

#### **Personnes concernées**

Le Conseil d'administration du 23 septembre 2019 a validé la conclusion d'une convention réglementée entre la société FreeBe Sprl, dont la gérante Sophie Malarme Lecloux est administrateur de CBo Territoria.

### ***Nature et objet***

FreeBe est reconnu pour son expertise dans le domaine du coaching d'entrepreneurs. La convention conclues avec FreeBe, porte sur des missions d'accompagnement au changement ayant notamment trait aux projets d'innovation tant en interne que sur Lizine et le HUB Innovation.

### ***Modalités***

Le Conseil d'administration a donné délégation au président pour signer un contrat avec Sophie Malarme Lecloux pour un montant d'honoraires au taux journalier de 2 400 € HT.

Le paiement par CBo Territoria de ces honoraires se fera uniquement suite à l'envoi d'un état d'honoraires mensuel par la prestataire reprenant le détail des prestations effectuées. A noter que sur la durée de la convention, les parties ont évalué actuellement la charge totale de travail à 10 jours. Cette estimation ne constitue pas un engagement et peut évoluer au cours de la convention.

Le contrat est conclu pour une durée déterminée de 1 an prenant effet au 1er octobre 2019 et s'achevant le 30 septembre 2020.

Le coût global de cette mission (maximum de 24 000€) représente une très faible quotité du résultat annuel de 2018 soit 0,3% (24 K€ / 7 928 K€).

Montant réglé en 2019 : néant.

Comptes consolidés annexés au rapport  
des commissaires aux comptes

### **Conventions qui se sont poursuivies**

La convention réglementée entre la société FreeBe Sprl, dont la gérante Sophie Malarme-Lecloux est administrateur de CBo Territoria, validée par le conseil d'administration du 17 avril 2018 pour un montant d'honoraires fixes de 3 000 € HT/mois et une durée de 12 mois portait sur une mission de Coaching individuel du Président Directeur Général dans le processus de gestion du changement. Le montant réglé en 2019 est de 24 000 €.

La convention réglementée entre la société Oppidum Patrimonial SAS, dont le président Jérôme Goblet est administrateur de CBo Territoria, ratifiée par le conseil d'administration du 30 janvier 2019, concerne un mandat de commercialisation de certains lots disponibles à la vente, qui porte sur une commission fixée à 12 % HT du prix de vente TTC. La durée du mandat est d'un an, renouvelable par tacite reconduction. Aucun règlement n'a été effectué en 2019.

### **Note 28 : Informations diverses**

Evènements postérieurs au 31 décembre 2019

Le 2 janvier 2020, CBo Territoria a procédé au remboursement du solde (19,0 M€) de son OCEANE (Emission d'Obligations à option de Conversion et/ou d'Echange en Actions Nouvelles ou Existantes émise le 28 novembre 2012) de la façon suivante :

- 13,5 M€ en numéraire,
- 1 504 658 obligations ont été converties en actions dont 627 926 en actions existantes et 876 732 actions nouvelles.



## Epidémie Covid-19

Entre le 31 décembre 2019, date de clôture de l'exercice et le 20 mars 2020, date d'arrêt des comptes par le Conseil d'Administration, est survenue la crise sanitaire du coronavirus, Covid-19 dont les incidences estimées au 20 mars sont :

- pour la Promotion, des livraisons de chantiers décalées et un risque de report de ventes, surtout aux particuliers
- pour la Foncière : un report et un étalement d'une partie des loyers (environ 600 K€/mois) et le ralentissement du chantier du Retail Park du Port avec probable report de la livraison au 1<sup>er</sup> semestre 2021:
- pour les activités connexes : un arrêt de l'exploitation et une baisse de chiffre d'affaires estimée de 10% à 25% suivant la durée du confinement qui contraint à la fermeture des lieux, accompagnée d'une baisse des charges d'exploitation variables et des charges de personnel (activité partielle).

En tant qu'acteur majeur de l'économie réunionnaise, CBo Territoria se mobilise face à cette crise sanitaire afin d'en tempérer les impacts. Pour ses équipes, la société a mis en place le travail à distance. Avec ses locataires professionnels, CBo Territoria a proposé des solutions de soutien pour les PME et TPE les plus affectées par la crise. Pour les entreprises de construction qui sont mobilisées sur les différents projets du Groupe, CBo Territoria travaille avec elles au cas par cas, afin de garantir la sécurité des différents intervenants qui est sa priorité et de permettre à La Réunion de garder à terme un bon niveau d'activité économique et d'emploi.

Aucun autre évènement significatif n'est intervenu entre la date de clôture des comptes (31 décembre 2019) 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 2019) et celle de l'établissement du présent rapport.

Comptes consolidés annexés au rapport  
des commissaires aux comptes

## GLOSSAIRE

**ANR - Actif Net Réévalué** : L'Actif Net Réévalué est calculé à partir des capitaux propres consolidés qui incluent notamment les plus ou moins-values latentes sur le patrimoine immobilier.

Le portefeuille immobilier est évalué à la valeur de marché sur la base d'une expertise indépendante.

**ANR par action** : Actif Net Réévalué par action hors actions auto-détenues

**ANR par action dilué** : Actif Net Réévalué par action après prise en compte du nombre maximum d'actions qui pourraient être créées par les instruments dilutifs en circulation

**CAF – Capacité d'Autofinancement** : Ensemble des ressources internes générées par l'entreprise dans le cadre de son activité qui permettent d'assurer son financement

**Cash-flow liés aux activités opérationnelles** : les flux de trésorerie d'exploitation définissent la variation des liquidités détenues par l'entreprise liée à son activité principale

**Coût moyen de la dette** = rapport entre les intérêts financiers payés sur l'exercice, avant capitalisation et l'encours moyen de la dette au cours de l'exercice

**EBITDA Foncière** = marge opérationnelle Foncière : Loyers nets de Charges immobilières directes, avant Frais de gestion

**EBITDA Promotion Immobilière** : chiffre d'affaires diminué des coûts de revient des ventes et des charges commerciales

**EBIT Promotion Immobilière** = marge opérationnelle Promotion Immobilière : chiffre d'affaires diminué des coûts de revient des ventes, des charges commerciales et des dotations nettes aux provisions

**ICR – Interest Coverage Ratio** : Taux de couverture du coût de l'endettement par les loyers nets

**Impôt différé** : L'impôt différé permet de constater un impôt correspondant au résultat économique de l'exercice au titre des opérations de l'entreprise qui sont amenés à générer dans le futur un impôt ou une économie d'impôt non reconnu par la méthode de l'impôt exigible.

**IR - Immeuble de Rendement** : Ensemble des actifs immobiliers bâtis générant des revenus locatifs réguliers

**IP - Immeuble de Placement** : Immeubles de Rendement bâtis (Entreprise + Habitat) + IP Terrains (hors terrains Stocks/Promotion)

**JV - Juste Valeur** : Cette méthode de valorisation des actifs est prônée les normes comptables internationales IFRS, et s'appliquent aux comptes consolidés ; elle y est définie comme "le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation"

**LTV - Loan To Value** : Montant de l'encours de l'endettement bancaire net des actifs financiers et de la trésorerie / valeur de marché des Immeubles de Placement hors droits + valeur nette comptable des immeubles d'exploitation hors siège + stocks et encours (valeur consolidée).

**SME** : Société Mise en Equivalence. La Mise En Equivalence est une technique comptable donnant la possibilité de remplacer la valeur comptable des actions d'une société détenues par une société mère, par la valorisation de la part que la maison mère détient dans les capitaux propres de l'entité.

**OCEANE** - Obligations Convertibles En Actions Nouvelles ou Existantes. Obligations permettant à l'émetteur de procéder à leur remboursement au moyen d'une création d'actions ou d'une distribution de titres préexistants, offrant ainsi l'opportunité de transformer une dette en capital social et de n'avoir ainsi aucune somme à déboursier.

**ORNANE** - Obligation Remboursable en Numéraire et en Actions Nouvelles et Existantes. Obligation convertible dont le capital est remboursé à l'échéance en numéraire et si l'option de conversion est dans la monnaie, la différence entre le cours de bourse et le seuil de conversion pourra être remboursée en actions de l'émetteur.

**Patrimoine économique** : Actifs de placement et quote-part des actifs détenus en société de mise en équivalence

**PdG – Part du Groupe** : Le résultat net part du groupe est la part du bénéfice net de l'ensemble revenant aux actionnaires du groupe.

**PILA** : Solution de location-accession différée à la propriété, créée par CBo Territoria, permettant aux locataires d'accéder à terme à la propriété. Au bout de 6 ans de location, CBo Territoria s'engage à proposer au locataire, à un prix préférentiel, un logement de la gamme Pila.

**Résultat des activités** : Marges en Promotion + Loyers nets de charges immobilières - Frais de gestion nets +/- Résultats des activités annexes.

**Résultat opérationnel** : Résultat des activités + variation de la juste valeur + résultat de cession des immeubles de placement + autres produits et charges opérationnels + quote-part des résultats des Sociétés Mises en Equivalence

**Stocks Options** : correspond à des options de souscription d'actions, à un prix d'exercice défini

**TFT – Tableau de Flux de Trésorerie** : Le tableau de flux de trésorerie explique la formation de la trésorerie et sa variation durant un exercice ou une période donnée

Comptes consolidés annexés au rapport des commissaires aux comptes