



CBo Territoria SA

SA au capital de 42 903 369 €

Siège social : Cour de l'Usine – La Mare

97438 Sainte-Marie (La Réunion)

R.C.S. de Saint-Denis (La Réunion) n° 452 038 805

# **Rapport financier semestriel**

## **Semestre clos le 30/06/2016**

Le présent rapport financier semestriel porte sur le semestre clos le 30 juin 2016 et est établi conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier et 222-4 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Il a été diffusé conformément aux dispositions de l'article 221-3 du Règlement général de l'AMF. Il est notamment disponible sur le site de notre société ([www.cboterritoria.com/CBoTerritoria/Finances/EspaceActionnaires/Documents à télécharger/Rapports semestriels](http://www.cboterritoria.com/CBoTerritoria/Finances/EspaceActionnaires/Documentsàtélécharger/Rapportssemestriels)).

### **Sommaire**

01	Attestation du responsable .....	- 1 -
02	Rapport semestriel d'activité .....	- 2 -
03	Comptes consolidés résumés.....	- 19 -
04	Rapport des commissaires aux comptes .....	- 65 -



## 01 ATTESTATION DU RESPONSABLE

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés résumés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité figurant en page suivante présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Le 30 septembre 2016

M. Eric WUILLAI  
Président Directeur Général



## 02 RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

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

Propriétaire au 30 juin 2016 d'un patrimoine foncier d'environ 3 000 hectares, le groupe intervient dès l'amont de la chaîne de création de valeur des marchés immobiliers en aménageant des quartiers d'ensemble, à vocation résidentielle ou d'activités économiques.

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

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

### 1. Situation et activités au cours de l'exercice

CBo Territoria SA, ses filiales et participations, ont poursuivi leurs activités au cours du 1er semestre 2016 conformément aux axes stratégiques de développement.

#### 1.1 En matière de valorisation foncière et d'aménagement

En synthèse sur les opérations d'aménagement en cours :



Le Groupe opère actuellement sur cinq zones d'aménagement : quatre à dominante résidentielle et une à vocation d'activités économiques.

L'avancement et le potentiel actualisés au 30 juin 2016 se présentent de la façon suivante :

Opérations d'aménagement	Superficie (hectares)	Durée de développement	Etat d'avancement en surfaces aménagées	Dominante	Potentiel restant estimé, Logts et m <sup>2</sup> Surface Plancher Locaux Activité
Le Portail à Saint-Leu	30 ha	2008-2018	95%	Professionnel	30 log <sup>ts</sup> + 20 000 m <sup>2</sup>
Beauséjour à Sainte-Marie	65 ha	2010-2022	65%	Résidentiel	1 100 log <sup>ts</sup> /lots + 30 000 m <sup>2</sup>
Cap Austral à Saint-Pierre	32 ha	2009-2020	40%	Résidentiel	460 log <sup>ts</sup> /lots
Roche Café à Saint-Leu	14 ha	2010-2020	50%	Résidentiel	260 log <sup>ts</sup> /lots
Marie-Caze à Saint-Paul	30 ha	2014-2025	15%	Résidentiel	800 log <sup>ts</sup> /lots + 1 000 m <sup>2</sup>
Autres opérations (quartier d'affaires Mayotte, parc commercial Le Port...)	15 ha	2005- 2022	100%	Professionnel	≥ 40 800 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL Op. Aménagement en cours</b>	<b>181 ha</b>				<b>≥ 2 650 log<sup>ts</sup> + ≥ 89 800 m<sup>2</sup></b>

Les opérations d'aménagement en phase opérationnelle portent ainsi sur une superficie totale de 181 hectares, pour un potentiel d'opérations immobilières restant à réaliser représentant 2 650 logements et plus de 89 000 m<sup>2</sup> de locaux professionnels.

La maîtrise foncière résultant de ces opérations d'aménagement sécurise ainsi le plan de développement.

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

## 1.2 En Promotion immobilière

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

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



En promotion immobilière Habitat / Secteur privé :

Le 1<sup>er</sup> semestre 2016 a été marqué par :

- une stabilité du carnet de commande ;
- l'absence de mise en chantier significatives (attente des 40% de réservation sur 3 programmes)

Immobilier résidentiel – Secteur privé	Nombre de logements	Dont ventes actées Au 30/06/2016	Dont réservations Au 30/06/2016	Dont disponibilités Au 30/06/2016
Logements achevés, en stocks au 31/12/15	17	9	7	1
Logements en chantier ou livrés au S1 2016	25	2	13	10
<b>Total Activité S1 2016</b>	<b>42</b>	<b>11</b>	<b>20</b>	<b>11</b>
<i>Total Activité S1 2015</i>	<i>77</i>	<i>11</i>	<i>19</i>	<i>47</i>

Dans ces conditions, les ventes actées au cours de ce premier semestre ont atteint 11 logements. Le stock de logements sous contrat de réservation atteint 20 lots au 30 juin 2016 (Vs 19 lots au 30 juin 2015), et l'offre résiduelle disponible s'élève à 11 logements (Vs 47 lots au 30 juin 2015).

En promotion immobilière Habitat / Secteur Logement social :

La diminution du chiffre d'affaires s'explique par l'achèvement de 3 opérations au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2015.

Au 1<sup>er</sup> semestre 2016, l'activité concerne la poursuite du développement de deux opérations en cours en 2015.

Aucune nouvelle opération n'a été lancée au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2016.



#### En promotion immobilière Habitat / Parcelles individuelles :

L'activité opérationnelle sur ce segment au 1er semestre 2016 est stable par rapport au 1er semestre 2015.

Terrains – Parcelles individuelles	Nombre de parcelles	Dont ventes actées Au 30/06/2016	Dont réservations Au 30/06/2016	Dont disponibilités Au 30/06/2016
Lotissement habitat en stocks au 31/12/15	109	12	32	65
Nouveaux lotissements habitat livrés au S1 2016	20	0	15	5
<b>Total Activité S1 2016</b>	<b>129</b>	<b>12</b>	<b>47</b>	<b>70</b>
<i>Total Activité S1 2015</i>	<i>125</i>	<i>11</i>	<i>24</i>	<i>90</i>

L'activité au 1er semestre 2016 a été marquée par la forte hausse des réservations (47 vs 24) qui contribuera au résultat du 2ème semestre 2016. Cette croissance des réservations confirme ainsi le succès de la stratégie commerciale (L'Agence by CBo Territoria et la nouvelle force commerciale).

#### En promotion immobilière Entreprise :

L'activité du segment immobilier Entreprise est marquée par de nombreux succès significatifs :

- Caisse Générale de Sécurité Sociale à Mayotte
- Etablissement Public de Santé Mentale et Centre National de la Fonction Publique au Portail
- Institut Médico-Educatif à Beauséjour



Immobilier Entreprise	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Dont surfaces actées Au 30/06/2016	Dont réservations Au 30/06/2016	Dont options Au 30/06/2016	Dont disponibilités hors options Au 30/06/2016
Opérations achevées, en stocks au 31/12/15	236	0	55	0	181
Opérations en chantier ou livrées au S1 2016	13 966	3 013	3 110	1 756	6 087
<b>Total Activité S1 2016</b>	<b>14 202</b>	<b>3 013</b>	<b>3 165</b>	<b>1 756</b>	<b>6 268</b>
<i>Total Activité S1 2015</i>	<i>23 655</i>	<i>4 449</i>	<i>1 883</i>	<i>7 209</i>	<i>10 311</i>

## En conclusion

Le semestre a été marqué par :

- une croissance tirée par un fort développement de l'activité Entreprise
- le succès de la nouvelle stratégie de commercialisation avec :
  - une forte progression des réservations en Lotissement Habitat ;
  - une commercialisation à 33% de 24 nouveaux logements privés qui seront mis en chantier au deuxième semestre.

## Synthèse Chiffre d'affaires Promotion S1/2016 :

Le chiffre d'affaires en promotion immobilière (chiffre d'affaires comptabilisé en fonction du taux d'avancement technique et de la commercialisation pour les immeubles bâtis et constaté à la signature de l'acte de vente pour les Terrains) se décompose comme suit :



M€	Chiffre d'affaires S1 2016	Chiffre d'affaires S1 2015	Variation
<b>Promotion immobilière Immeubles bâtis</b>	<b>13,8</b>	<b>12,4</b>	<b>+ 11%</b>
<i>Dont Promotion immobilière Habitat Privé</i>	<i>3,4</i>	<i>4,4</i>	<i>- 23%</i>
<i>Dont Promotion immobilière Habitat Social</i>	<i>2,7</i>	<i>5,5</i>	<i>- 51%</i>
<i>Dont Promotion immobilière Entreprise</i>	<i>7,7</i>	<i>2,5</i>	<i>+ 209%</i>
<b>Ventes Terrains à bâtir</b>	<b>2,5</b>	<b>2,6</b>	<b>- 7%</b>
<i>Dont Ventes de parcelles à bâtir Habitat</i>	<i>1,7</i>	<i>1,8</i>	<i>- 3%</i>
<i>Dont Ventes Autres Terrains *</i>	<i>0,7</i>	<i>0,9</i>	<i>- 15%</i>
<b>Total Promotion immobilière</b>	<b>16,2</b>	<b>15,1</b>	<b>+ 8%</b>

\* Autres Terrains : Terrains pour activités et terrains divers

L'activité de Promotion immobilière réalise un chiffre d'affaires semestriel de 16,2 M€ en hausse de 8% grâce à la forte dynamique en immobilier d'entreprise (chiffre d'affaires de 7,7 M€ contre 2,5 M€ au S1 2015) qui compense le recul dans l'Habitat privé (- 23% à 3,4 M€) et social (- 51% à 2,7 M€). Dans l'attente d'une forte croissance attendue au 2nd semestre (carnet de commande de 47 lotissements Habitat Vs. 24 au S1 2015), les ventes de terrains à bâtir affichent une quasi-stabilité à 2,4 M€.

### 1.3 En Patrimoine (au niveau de l'activité de Foncière)

Le 1er semestre 2016 a été marqué par :

- Cession de 1 300 m2 de locaux commerciaux vacants à Saint-Pierre ;
- Transfert de 500 m2 de bureaux vacants en immeubles d'exploitation à La Mare ;
- La poursuite du chantier en cours à Beauséjour (Supermarché Leader Price : 4 000 m2, valeur : 6,4 M€, livraison 2017 - Commerces en pied d'immeuble : 1 400 m2, valeur : 3,8 M€, livraison d'ici fin 2016) ;
- La cession de logements en sortie de défiscalisation (arbitrage vers des actifs professionnels à haut rendement) ;
- La commercialisation des 118 logements du PILA.



### En matière de gestion immobilière :

Les revenus locatifs bruts (Loyers hors charges refacturées) s'établissent à 9,4 M€, en progression de 10 % comme suit :

M€	S1 2016	S1 2015	Variation en%
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>9,4</b>	<b>8,6</b>	<b>+ 10%</b>
<i>Dont Immobilier Entreprise</i>	<i>7,0</i>	<i>6,1</i>	<i>+ 15%</i>
<i>Dont Immobilier Habitat</i>	<i>2,1</i>	<i>2,1</i>	<i>NS</i>
<i>Dont Immobilier Autres<sup>(1)</sup></i>	<i>0,3</i>	<i>0,3</i>	<i>NS</i>

<sup>(1)</sup> *Autres : Loyers Baux agricoles et Terrains divers*

Les loyers bruts affichent une hausse de 10% pour atteindre 9,4 M€ contre 8,6 M€ au 1er semestre 2015. Cette croissance est soutenue par l'effet en année pleine de la mise en service du siège social de Soredip et par l'augmentation des loyers sur le Parc commercial du Portail. Les revenus locatifs bruts générés par les actifs professionnels représentent désormais 74% des revenus locatifs bruts globaux contre 71% à la même période en 2015.

La gestion du patrimoine immobilier s'est poursuivie normalement :

- . Sur le secteur de l'immobilier professionnel (75 300 m<sup>2</sup> en gestion) : le taux d'occupation (hors Immeubles de Placement en cours) sur le 1<sup>er</sup> semestre 2016 atteint 95% avec un taux de rendement brut de 7,8%.
- . Sur le secteur de l'immobilier résidentiel (597 logements / 47 200 m<sup>2</sup> en gestion) : le taux moyen de location hors Immeubles de Placement destinés à la vente sur le 1<sup>er</sup> semestre 2016 atteint 88% avec un taux de rendement brut de 4,9%.

## 2. Actifs immobiliers

### Les actifs patrimoniaux



Le total des Actifs patrimoniaux détenus par CBo Territoria au 30 juin 2016 s'élève à 372,3 M€, contre 369,9 M€ au 31 décembre 2015.

M€		30/06/2016	31/12/2015	Variation en M€	Variation en %
<b>Immeubles de Placement (IP)</b>	<i>Immobilier Entreprise</i>	184,3	183,3	+ 1,0	+ 0,5%
	<i>Immobilier Habitat*</i>	107,7	113,5	- 5,8	- 5,1%
	<b>S/Total Immeubles de rendement en service</b>	<b>292,0</b>	<b>296,8</b>	<b>- 4,8</b>	<b>- 1,6%</b>
	<i>Terrains</i>	57,8	57,3	+ 0,5	+ 0,9%
	<b>Total</b>	<b>349,8</b>	<b>354,0</b>	<b>- 4,2</b>	<b>- 1,2%</b>
<b>Immeubles de rendement en cours</b>		<b>22,5</b>	<b>15,9</b>	<b>+ 6,6</b>	<b>+ 41,5%</b>
<b>Total Actifs patrimoniaux (IP)</b>		<b>372,3</b>	<b>369,9</b>	<b>+ 2,4</b>	<b>+ 0,6%</b>

\* dont IP destinés à la vente : 24,7 M€ au 30/06/2016

Les actifs patrimoniaux progressent de 2,4 M€ et s'expliquent principalement par :

- La hausse nette de juste valeur de + 2,7 M€ ;
- La diminution des immeubles de rendement liée aux cessions de logements et de biens professionnels vacants de -8,5 M€;
- La progression des immeubles de placement en développement de 6,6 M€ (développement des opérations PILA et Supermarché Leader Price de Beauséjour.

### Les stocks

- Les stocks s'élèvent à 83,5 M€ au 30 juin 2016 en augmentation de 2,1 M€ par rapport au 31 décembre 2015. La variation s'explique principalement par des dépenses sur l'aménagement des ZAC et des opérations. Le montant des stocks transférés en immeuble de placement s'élève à 2,6 M€. Le montant des dépréciations enregistré au 1<sup>er</sup> semestre 2016 s'élève à 0,7 M€.



## 2.1 Immeubles de placement (Patrimoine)

Au 30 juin 2016, après dix années d'activité, CBo Territoria est propriétaire d'un patrimoine diversifié (Immobilier professionnel, Habitat résidentiel, Terrains) et sécurisé (en terme de valorisation - actuelle et potentielle - et de rendement) :

- . Le patrimoine Immobilier professionnel (75 300 m<sup>2</sup> de Surface Utile en gestion), diversifié entre Locaux commerciaux (39 500 m<sup>2</sup>), Bureaux (22 000 m<sup>2</sup>) et Locaux d'activités (13 800 m<sup>2</sup>), offre un rendement brut (avant inoccupation) de 7,8 % ;
- . Le patrimoine Habitat constitué de 597 logements (47 200 m<sup>2</sup> de Surface Utile) ayant pour sa totalité bénéficié des gains fiscaux liés à la défiscalisation Outre-mer et offrant un rendement brut plus limité (4,9 %), a vocation à faire l'objet d'arbitrages financiers aux termes des périodes de défiscalisation ;
- . Le total des actifs de rendement en service (« IP Patrimoine bâti ») atteint ainsi 292 M€ Vs 296,8 M€ au 31 décembre 2015 (- 4,8 M€) ;
- . Le patrimoine Foncier non bâti (hors Terrains bâtis, hors Terrains exploitation et hors Terrains en stocks, contribuant au patrimoine foncier total du Groupe de 3 000 hectares), et classé comptablement en Immeubles de Placement, représente un total de 2 714 hectares.

## 2.2 Stocks (Promotion immobilière)

Economiquement, les Stocks immobiliers se décomposent ainsi :

<i>Stocks (nets)</i>			
<i>En M€</i>	30/06/2016	31/12/2015	30/06/2015
Terrains en opérations d'aménagement	32,3	30,3	27,4
Parcelles individuelles et Autres terrains	14,9	15,7	17,3
<b>Sous-total Stocks Terrains</b>	<b>47,1</b>	<b>46,0</b>	<b>44,7</b>
Stocks Immobilier Habitat (projets, en cours et achevés)	25,4	25,3	28,4
Stocks Immobilier Entreprise (projets, en cours et achevés)	11,0	10,1	11,8
<b>Sous-total Stocks Opérations immobilières</b>	<b>36,4</b>	<b>35,4</b>	<b>40,1</b>
<b>Total Stocks immobiliers (nets)</b>	<b>83,5</b>	<b>81,4</b>	<b>84,8</b>



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

Les Stocks Opérations immobilières (en projet, en cours de travaux et/ou achevées) atteignent un montant total de 36,4 M€ au 30 juin 2016, contre 35,4 M€ au 31 décembre 2015 ; la partie concernant des opérations immobilières achevées est en baisse (à 4,3 M€ vs 7,8 M€ au 31/12/2015).

### 3. Résultats financiers

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

#### Présentation des résultats

<b>Comptes consolidés en M€, normes IFRS</b>	<b>S1 2016</b>	<b>S1 2015</b>	<b>Variation</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>27,3</b>	<b>25,2</b>	<b>+ 8%</b>
<b>Résultat des activités</b>	<b>4,6</b>	<b>4,9</b>	<b>- 5%</b>
Variation juste valeur	2,7	0,9	X 3
Plus-value de cession	0,7	1,0	- 30%



Autres charges opérationnelles	(0,3)	0,1	X -2,4
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>7,7</b>	<b>6,9</b>	<b>+ 12%</b>
Résultat financier	(2,7)	(3,0)	+ 10%
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>5,0</b>	<b>3,9</b>	<b>+ 27%</b>
Impôt sur les résultats	(2,0)	(1,5)	- 32%
Résultats des sociétés mise en équivalence	0,8	0,2	X 4,2
Résultat net	3,7	2,6	+ 45%
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>3,7</b>	<b>2,6</b>	<b>+ 43%</b>

Au 1er semestre 2016, CBo Territoria a réalisé un chiffre d'affaires global de 27,3 M€ en progression de 8% par rapport au 1er semestre 2015. Cette performance est portée par les deux activités du Groupe : Foncière et Promotion immobilière.

Concernant l'activité de Foncière, les loyers bruts affichent une hausse de 10% pour atteindre 9,4 M€ contre 8,6 M€ au 1er semestre 2015. Cette croissance est soutenue par l'effet en année pleine de la mise en service du siège social de Soredip et par l'augmentation des loyers sur le Parc commercial du Portail.

Les revenus locatifs bruts générés par les actifs professionnels représentent désormais 74% des revenus locatifs bruts globaux contre 71% à la même période en 2015.

L'activité de Promotion immobilière réalise un chiffre d'affaires semestriel de 16,2 M€ en hausse de 8% grâce à la forte dynamique en immobilier d'entreprise (chiffre d'affaires de 7,7 M€ contre 2,5 M€ au S1 2015) qui compense le recul dans l'Habitat privé (- 23% à 3,4 M€) et social (- 51% à 2,7 M€). Dans l'attente d'une forte croissance attendue au 2nd semestre (carnet de



commande de 47 lotissements Habitat Vs. 24 au S1 2015), les ventes de terrains à bâtir affichent une quasi-stabilité à 2,4 M€.

Au 1er semestre 2016, grâce à la progression de ses revenus locatifs bruts et à la hausse du loyer du Centre commercial E.Leclerc, l'activité de Foncière a dégagé un revenu net en hausse de 12% à 8,0 M€. Le taux d'EBITDA progresse ainsi à 84,5% (+ 1 point).

La marge de l'activité de Promotion immobilière est stable à 1,8 M€, soit un taux de 11,2% contre 12,0% au 1er semestre 2015.

Le résultat semestriel des activités atteint 4,6 M€ contre 4,9 M€ au 1er semestre 2015. La diminution du résultat des activités s'explique par des frais d'études sur projets abandonnés ou modifiés pour un repositionnement de l'offre pour 1,3 M€.

Le succès grandissant du Centre commercial E.Leclerc et du Retail Park tire à la hausse la variation de la Juste Valeur qui, au global, progresse de 2,7 M€.

Après prise en compte de cette variation positive de Juste Valeur et de charges non récurrentes de 0,3 M€, le résultat opérationnel ressort à 7,7 M€ en hausse de 12% par rapport au 1er semestre 2015.

Grâce à la renégociation des prêts en 2015 et à la baisse des taux variables, le résultat financier passe de - 3,0 M€ à - 2,7 M€.

Après prise en compte d'un impôt sur résultats de 2,0 M€ et des résultats des sociétés mises en équivalence de 0,8 M€ (principalement liés au résultat ponctuel d'une société d'aménagement), le résultat net Part du Groupe affiche 3,7 M€, soit + 43%.

Les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles s'élèvent à 6,3 M€ en augmentation de 0,7 M€ par rapport à ceux de 2015.

### **3.1 Au niveau du Bilan**

Capitaux propres :

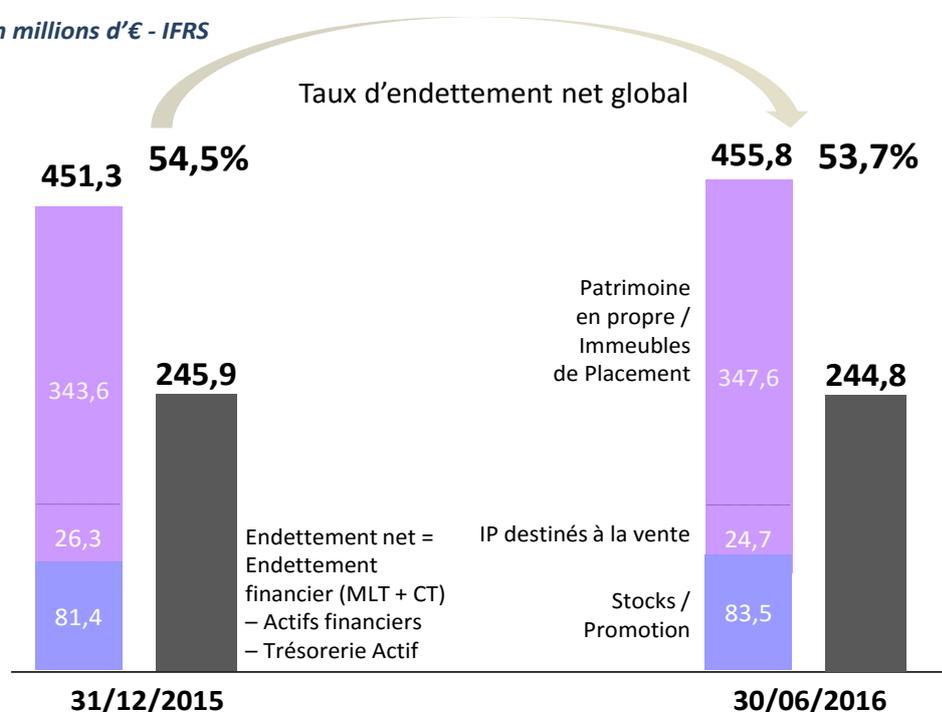


Les capitaux propres consolidés Part du Groupe s'élèvent à 169,4 M€ au 30 juin 2016 contre 169,8 M€ au 31 décembre 2015. Leur évolution prend en compte principalement les dividendes 2015 versés en juin 2016 pour 5,5 M€, l'incidence du programme de rachats d'actions propres et des instruments financiers dérivés (+1,5 M€) et le résultat net Part du Groupe S1/2016 pour + 3,7 M€.

### Endettement net :

L'endettement net (après prise en compte de la trésorerie active et des actifs financiers garantissant des emprunts) au 30 juin 2016 s'élève à 244,8 M€ (contre 245,9 M€ au 31 décembre 2015), représentant 53,7 % de la valeur totale des actifs immobiliers (Immeubles de Placement + Stocks).

*En millions d'€ - IFRS*



La baisse du taux d'endettement net global constaté au 30/06/2016 provient principalement à la fois de l'augmentation de 4,5 M€ des actifs et de la diminution de la dette de 1,1 M€.

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

### Financement :



Les souscriptions d'emprunts s'élèvent à 6 M€ au 30 juin 2016 et comprend principalement une ligne de financement globale de 5 M€ ainsi que l'augmentation des intérêts courus.

Les remboursements d'emprunts s'élèvent à 13 M€ au 30 juin 2016.

La trésorerie, nette de soldes bancaires créditeurs, atteint -0,3 M€ au 30 juin 2016 (Vs 1,6 M€ au 31 décembre 2015).

La campagne d'optimisation du coût de la dette initié en 2015 a été achevée au 30 juin 2016. Cette campagne avait pour objectif de :

- 1) Renégocier les conditions de taux et maturité de la dette en raison d'un contexte de taux favorable, également pour adapter la durée de la dette à la durée d'amortissement des actifs ;
- 2) Négocier de nouvelles lignes de financement global nécessaire au financement du développement ;
- 3) Réduire la part de la dette à taux variable non couverte par des couvertures de taux.

Le Groupe a établi un plan de trésorerie à fin 2017 confirmant l'assurance qu'il a les ressources suffisantes pour faire face aux dépenses à court terme et au financement du développement.

### **3.2 Actif net réévalué**

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

Compte tenu de la comptabilisation à l'actif en juste valeur de ses immeubles de placement (à l'exception des Immeubles de rendement Habitat qui restent enregistrés « au coût » compte tenu des montages en défiscalisation mis en œuvre), l'Actif net réévalué, qui traduit principalement la valeur de Foncière du Groupe, est proche des capitaux propres Part du Groupe.

Après prise en compte en juste valeur des Immeubles de rendement Habitat, l'ANR - hors droits, représentant un ANR de liquidation - atteint 170 M€ au 30 juin 2016 (Vs 171,1 M€ au 31 décembre 2015) ; il s'établit à 5,23 € / action, en diminution de 0,04 euro sur le semestre suite au versement du dividende (0,17 euro par actions).

## **4. Développement et perspectives**

### **En matière de valorisation foncière et d'aménagement**

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



## **Au niveau de la promotion immobilière**

L'activité de promotion immobilière dans le secteur résidentiel sera portée par :

- Logement social : le lancement au second semestre 2016 de 3 programmes de construction de logements sociaux (135 logements – CA attendu : 22,7 M€)
- Logement privé : le développement de nouveaux projets ciblés (surface réduite et maison de ville prioritairement)
- lotissement habitat : la poursuite de l'offre sur les terrains du Groupe.

L'activité de promotion immobilière dans le secteur de l'immobilier d'entreprise sera portée par la poursuite du développement de l'opération Quartier d'Affaires à Mayotte (10 600 m<sup>2</sup>).

## **Concernant le développement de la « Foncière »**

### Immobilier résidentiel

Le Groupe continue à développer le centre-ville de Beauséjour, et prévoit :

- la livraison des derniers programmes PILA (95 logements) à Beauséjour ;
- la cession de lots en fin de défiscalisation (objectif 45 lots pour l'année 2016).

### Immobilier professionnel

L'activité est marquée par :

- la poursuite de la création du cœur de ville de Beauséjour avec la livraison de commerces en pied d'immeuble et la livraison du supermarché au 1<sup>er</sup> semestre 2017 ;
- l'acquisition d'un actif neuf situé à Saint-Joseph (livraison début 2017) loué à Pole Emploi (valeur de l'actif : 3,5 M€) ;
- la poursuite du développement du quartier d'affaires à Mayotte (3 000 m<sup>2</sup> d'actifs) et de projets réalisés au Port (11 000 m<sup>2</sup>) ;
- la réalisation du centre commercial E.Leclerc situé à Saint-Joseph en partenariat avec l'exploitant.

## **Evolution de la gouvernance**

Suite à la démission de Martine Brac de La Perrière, le conseil d'administration a nommé Sophie Malarme-Lecloux comme administratrice indépendante.



## 5. Informations sur les risques et incertitudes

Conformément aux recommandations du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, les principaux risques et incertitudes auxquels le Groupe est confronté sont rappelés ci-dessous.

### **Risques liés à l'environnement économique général**

- Risques liés à l'évolution de la conjoncture générale
- Risques liés aux taux d'intérêt

### **Risques liés au développement des activités**

- Risques liés à l'obtention d'autorisations administratives
- Risques liés à la disponibilité des financements

### **Risques liés à l'environnement juridique**

- Risques liés à une modification des régimes fiscaux incitatifs

### **Risque de liquidité**

- Financement des opérations immobilières
- Covenants financiers sur emprunts
- Gestion du risque de liquidité

### **Risques de marché**

- Risque de taux
- Risque de change
- Risque actions

Ces risques ont fait l'objet d'un développement spécifique dans le Rapport financier annuel (Rapport du conseil d'administration / Chapitre 5 : Informations sur les risques et incertitudes).

Ces risques n'ont pas connu d'évolutions notables dans leur nature et leur gestion.



## 6. Principales transactions entre parties liées

### **Concernant les transactions avec les sociétés liées**

Le principe de ces transactions est présenté en Note 15 des Etats financiers annexés.

Il n'y a pas eu de transactions significatives avec les parties liées au cours du semestre.

### **Concernant les transactions avec les administrateurs et les mandataires sociaux**

Les rémunérations allouées aux membres des organes de direction et d'administration de CBo Territoria sont présentées en Note 15 des Etats financiers annexés.

## 7. Evènements postérieurs au 30 juin 2016

Un nouveau partenariat a été conclu avec l'exploitant du E.Leclerc du Portail pour le développement d'un nouveau centre commercial d'environ 20 000 m<sup>2</sup> à Saint-Joseph



## 03 COMPTES CONSOLIDES RESUMES

### SOMMAIRE

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE .....	20
COMPTE DE RESULTAT .....	22
ETAT DU RESULTAT GLOBAL.....	23
TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE .....	24
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES .....	25

### ANNEXE

Présentation du Groupe .....	26
Référentiel comptable, modalités de consolidation, méthodes et règles d'évaluation.....	27
Informations relatives au périmètre et comparabilité des comptes .....	47
Notes sur le bilan et le compte de résultat.....	50



## ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

### Actif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/2016	31/12/2015
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>			
Ecart d'acquisition		-	-
Immobilisations incorporelles		420	463
Autres immobilisations corporelles		8 542	5 826
Immeubles de placement	1	347 564	343 560
Titres mis en équivalence		2 197	1 848
Actifs financiers		3 287	3 352
Autres actifs non courants		0	0
Impôts différés actifs	3	(0)	(0)
<b>Total Actifs non courants (I)</b>		<b>362 010</b>	<b>355 049</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>			
Immeubles de placement destinés à la vente	2	24 692	26 332
Stocks et en-cours	4	83 538	81 370
Clients et autres créances	5	18 915	19 872
Créances d'impôt	3	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie		6 678	9 503
<b>Total Actifs courants (II)</b>		<b>133 823</b>	<b>137 077</b>
<b>TOTAL ACTIF (I) + (II)</b>		<b>495 833</b>	<b>492 127</b>



## Passif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/2016	31/12/2015
<b>CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES</b>			
Capital	6	42 903	42 848
Primes liées au capital	6	18 821	18 778
Réserves consolidées	6	104 027	101 507
Résultat consolidé	6	3 685	6 630
<b>Capitaux propres (Part Groupe) (A)</b>		<b>169 436</b>	<b>169 763</b>
Réserves des minoritaires	6	859	831
Résultat des minoritaires	6	42	28
<b>Intérêts minoritaires (B)</b>		<b>901</b>	<b>859</b>
<b>Capitaux propres consolidés (A + B)</b>		<b>170 338</b>	<b>170 622</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>			
Dettes financières (part à plus d'un an)	7	218 626	226 226
Provisions non courantes		420	420
Impôts différés passifs	3	29 011	27 840
Autres passifs long terme		1 368	1 444
<b>Total Passifs non courants (I)</b>		<b>249 426</b>	<b>255 930</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>			
Dettes financières (part à moins d'un an)	7	36 058	32 466
Provisions courantes			-
Fournisseurs et autres dettes		39 366	32 831
Dettes d'impôt	3	645	277
<b>Total Passifs courants (II)</b>		<b>76 070</b>	<b>65 574</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS (I) + (II)</b>		<b>325 495</b>	<b>321 504</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>495 833</b>	<b>492 127</b>



## COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/2016	30/06/2015
Loyers (*)		9 448	8 566
Ventes en promotion immobilière		16 228	15 078
Produits des activités annexes		1 668	1 583
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>8</b>	<b>27 345</b>	<b>25 227</b>
Production immobilisée		279	252
Variation des stocks d'en-cours et produits finis		7 571	6 534
<b>Total Produits des activités courantes</b>		<b>35 195</b>	<b>32 013</b>
Achats		(21 172)	(18 517)
Charges externes		(3 102)	(3 133)
Charges de personnel		(3 374)	(3 266)
Impôts et taxes		(1 169)	(1 220)
Dotations aux amortissements et provisions		(1 179)	(924)
Autres produits et charges d'exploitation	9	(554)	(38)
<b>RESULTAT DES ACTIVITES</b>		<b>4 645</b>	<b>4 915</b>
Résultat sur cessions d'immeubles de placement		713	989
Solde net des ajustements de juste valeur	11	2 712	891
Autres produits et charges opérationnels	10	(333)	138
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>7 737</b>	<b>6 933</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		12	6
Coût de l'endettement financier brut	12	(2 707)	(3 078)
<b>COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	<b>12</b>	<b>(2 696)</b>	<b>(3 072)</b>
Autres produits et charges financiers	12	(46)	75
<b>RESULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>4 995</b>	<b>3 936</b>
Impôts sur les résultats	3	(2 042)	(1 548)
Résultat des sociétés mises en équivalence		774	183
<b>RESULTAT NET</b>		<b>3 727</b>	<b>2 571</b>
Intérêts minoritaires		42	-
<b>RESULTAT NET (PART DU GROUPE)</b>		<b>3 685</b>	<b>2 571</b>
<b>Résultat par action (en euros)</b>	<b>13</b>	<b>0,12</b>	<b>0,08</b>
<b>Résultat dilué par action (en euros)</b>	<b>13</b>	<b>0,09</b>	<b>0,07</b>



## ETAT DU RESULTAT GLOBAL

---

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

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30/06/2016</b>	30/06/2015
<b>RESULTAT NET TOTAL</b>	<b>3 727</b>	<b>2 571</b>
Juste valeur des instruments financiers *	(2 002)	497
Impôts différés sur Juste valeur des instruments financiers	689	(171)
<b>RESULTAT NET GLOBAL</b>	<b>2 415</b>	<b>2 896</b>
dont Quote-part du Groupe	2 372	2 896
dont Quote-part revenant aux Minoritaires	42	-

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



## TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/2016	30/06/2015
<b>Résultat net total consolidé</b>		<b>3 727</b>	<b>2 571</b>
Ajustements :			
Elim. du résultat des sociétés mises en équivalence		(348)	(121)
Elim. des amortissements et provisions		881	993
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) sur immeubles de placement	9	(2 712)	(891)
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) autres		2	(136)
Elim. des autres éléments sans incidence sur la trésorerie			
Elim. de l'impact des stock-options		4	40
Elim. des résultats de cession, des pertes et profits de dilution		(2 155)	(1 481)
Elim. des produits de dividendes			
<b>Capacité d'autofinancement</b>		<b>(602)</b>	<b>974</b>
Elim. de la charge (produit) d'impôts sur les résultats	3	2 042	1 548
Elim. du coût de l'endettement financier net	12	2 707	3 078
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>4 148</b>	<b>5 600</b>
Incidence de la variation du BFR	14	2 154	(8 405)
Impôts payés		19	(45)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>		<b>6 321</b>	<b>(2 850)</b>
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	(6 688)	(13 268)
Variation des dettes et créances sur immobilisations		(289)	248
Acquisition d'actifs financiers			
Variation des prêts, avances et autres actifs financiers		(689)	(53)
Cession d'immobilisations corporelles et incorporelles *		9 885	4 149
Variation de périmètre		-	(298)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement</b>		<b>2 219</b>	<b>(9 222)</b>
Augmentation de capital		86	828
Apports en capital des minoritaires / Filiales			
Mobilisation d'emprunts moyen - long terme	7	5 990	17 019
Remboursement d'emprunts moyen - long terme	7	(12 976)	(10 952)
Variation des crédits d'accompagnement sur op. en Promotion	7	1 844	1 896
Variation des dépôts et cautionnements	7	80	(26)
Rachat d'actions propres		2 787	(656)
Intérêts financiers nets versés		(2 707)	(3 078)
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe		(5 517)	(4 800)
Dividendes payés aux minoritaires		-	
Autres flux liés aux opérations de financement			
<b>Flux de trésorerie liés aux activités de financement</b>		<b>(10 414)</b>	<b>230</b>
<b>Variation de la trésorerie</b>		<b>(1 874)</b>	<b>(11 842)</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>		<b>1 564</b>	<b>16 368</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>		<b>(311)</b>	<b>4 526</b>
<b>Variation de la trésorerie</b>		<b>(1 875)</b>	<b>(11 842)</b>



## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

<i>En milliers d'euros</i>	Capital	Réserves liées au capital	Réserves de réévaluation	Réserves de consolidation	Total Part du Groupe	Minoritaires	Total Capitaux propres
<b>Situation 31/12/2014</b>	<b>42 480</b>	<b>18 318</b>	<b>(1 808)</b>	<b>109 906</b>	<b>168 896</b>	<b>828</b>	<b>169 724</b>
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres			326		326		326
Résultat net de l'exercice				2 570	2 570	-	2 570
<b>Total des produits et charges comptabilisés</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>326</b>	<b>2 570</b>	<b>2 896</b>	<b>-</b>	<b>2 896</b>
Distributions				(4 800)	(4 800)		(4 800)
Stock-options				40	40		40
Actions Propres				(656)	(656)		(656)
Augmentation de capital suite aux levées d'options de souscription d'actions (SO)	368	461			829		829
Augmentation de capital suite aux actions gratuites devenues définitivement attribuées					-		-
Augmentation de capital suite aux à la conversion des OCEANE					-		-
Variation de périmètre					-		-
Autres mouvements*					-		-
<b>Situation au 30/06/2015</b>	<b>42 848</b>	<b>18 779</b>	<b>(1 482)</b>	<b>107 060</b>	<b>167 205</b>	<b>828</b>	<b>168 033</b>

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

<i>En milliers d'euros</i>	Capital	Réserves liées au capital	Réserves de réévaluation	Réserves de consolidation	Total Part du Groupe	Minoritaires	Total Capitaux propres
<b>Situation 31/12/2015</b>	<b>42 849</b>	<b>18 776</b>	<b>(2 011)</b>	<b>110 149</b>	<b>169 763</b>	<b>859</b>	<b>170 622</b>
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres			(1 313)		(1 313)		(1 313)
Résultat net de l'exercice				3 685	3 685	42	3 727
<b>Total des produits et charges comptabilisés</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1 313)</b>	<b>3 685</b>	<b>2 372</b>	<b>42</b>	<b>2 414</b>
Distributions				(5 517)	(5 517)		(5 517)
Stock-options				4	4		4
Actions Propres				2 787	2 787		2 787
Augmentation de capital suite aux levées d'options de souscription d'actions (SO)	40	42			82		82
Augmentation de capital suite aux actions gratuites devenues définitivement attribuées	14			(14)	-		-
Augmentation de capital suite aux à la conversion des OCEANE	1	1			2		2
Variation de périmètre					-		-
Autres mouvements*				(56)	(56)		(56)
<b>Situation au 30/06/2015</b>	<b>42 904</b>	<b>18 820</b>	<b>(3 324)</b>	<b>111 038</b>	<b>169 437</b>	<b>901</b>	<b>170 339</b>

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



## ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES RESUMES

---

### 1. PRESENTATION DU GROUPE

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

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

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

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

CBo Territoria poursuit son développement selon deux axes stratégiques :

- Réaliser une partie du capital foncier

Cet axe se matérialise par la réalisation d'opérations en promotion immobilière, majoritairement sur le secteur de l'immobilier résidentiel, en logements et terrains à bâtir. Cette activité génératrice de cash flows disponibles à court terme permet de développer la capacité d'autofinancement et d'assurer la réalisation du second axe stratégique.

- Développer un patrimoine locatif professionnel

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



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

### 2.1 Référentiel comptable

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les comptes consolidés résumés du Groupe CBo Territoria pour le premier semestre 2016 sont établis conformément aux dispositions de la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire » et au référentiel de Normes internationales d'information financière (IFRS) tel qu'adopté par l'Union Européenne au 30 juin 2016. Ils ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers du Groupe au 31 décembre 2015.

Les comptes consolidés semestriels résumés du Groupe au 30 juin 2016 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 16 septembre 2016.

Les méthodes comptables appliquées sont identiques à celles appliquées dans les états financiers annuels au 31 décembre 2015.

Les textes publiés par l'IASB, non encore adoptés par l'Union Européenne ou d'application facultative et non appliqués au 30 juin 2016, sont les suivants :

- Clarification IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats avec des clients ». Cette norme s'applique aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 et ne devrait pas avoir d'impact significatif sur les comptes du Groupe ;
- IFRS 16 « Leases ». Cette norme est applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, sans impact significatif sur les comptes du Groupe ;
- IFRS 9 « Instruments financiers », ainsi que des amendements à IFRS 9 ;
- Les amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28. Ces amendements n'auront pas d'impact significatif dans les comptes du Groupe.

Les nouvelles normes et interprétations applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2016 n'ont pas d'incidence significative sur les comptes du Groupe et concerne :

- IAS 16 et IAS 38 « Clarifications sur les modes d'amortissements acceptables » ;
- Amélioration annuelle des IFRS cycle 2010-2012 ;
- Amélioration annuelle des IFRS cycle 2012-2014 ;



- Amendements à IAS 19 « Régime à prestations définies : contributions des membres du personnel » ;
- Amendements à IFRS 11 « Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans une activité conjointe » ;
- Amendements à IAS 1 « Initiative concernant les informations à fournir ».

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

### **Présentation des états financiers**

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros, arrondis au millier d'euros le plus proche. Le Groupe CBo Territoria a opté pour le modèle de la juste valeur pour les immeubles de placement.

### **Comparabilité des comptes**

Les comptes consolidés au 30 juin 2016 ainsi que les comptes consolidés au 30 juin et 31 décembre 2015 ont été établis conformément au référentiel énoncé ci-dessus.

## **2.2 Modalités de consolidation**

### **Périmètre et méthodes de consolidation**

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

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

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

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

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



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

### **Sociétés civiles immobilières de défiscalisation**

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

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

Les contrats liant le Groupe et ces intervenants conduisent ainsi à considérer que CBo Territoria détient le contrôle de ces entités qui se trouvent donc consolidées par intégration globale.

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

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

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

Il est procédé au rachat des parts de ces différentes sociétés depuis 2010, aux échéances prévues. Au 30 juin 2016, la totalité de ces parts a été rachetée.

### **Monnaies**

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

### **Dates d'arrêté comptable**



L'arrêté des comptes consolidés semestriels s'effectue en date du 30 juin.

La société consolidante et toutes les sociétés consolidées du Groupe ont réalisé un arrêté au 30 juin 2016.

## **2.3 Estimations et jugements comptables déterminants**

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

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

### **JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT**

Le Groupe fait réaliser l'évaluation de son patrimoine par des experts indépendants qui utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs.

### **JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS**

Tous les instruments financiers utilisés par le Groupe sont valorisés conformément aux modèles standards du marché

### **OPERATIONS DE PROMOTION IMMOBILIERE**

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

## **2.4 Méthodes et règles d'évaluation**



### 2.4.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

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

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

	Mode	Durée
Licenses	Linéaire	3 ans
Logiciels	Linéaire	3 à 5 ans
Sites internet	Linéaire	5 ans

### 2.4.2 AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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

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

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

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



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

### 2.4.3 IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

#### 2.4.3.1 DEFINITION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

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

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



#### **2.4.3.2. NATURE DES IMMEUBLES DE PLACEMENT**

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

##### **TERRAINS NON BATIS**

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

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

La revalorisation des terrains nus est rendue possible par :

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

##### **TERRAINS EN ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ**

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

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

Dans le cadre des expertises et actualisations en juste valeur, la valeur du terrain nu est évaluée par le biais d'une approche de type bilan promoteur (en prenant en compte, lorsque cela s'avère pertinent, les flux prévisionnels sur une période pluri-annuelle, avec actualisation de ceux-ci), méthode corroborée le cas échéant par la méthode par comparaison.

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



même déterminée par le biais d'une approche bilan promoteur considérant spécifiquement l'actif réalisable sur ce terrain.

## **CONSTRUCTIONS LIVREES**

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

### **2.4.3.3. CLASSEMENT DES PROJETS IMMOBILIERS DU GROUPE**

#### **DISTINCTION IMMEUBLES DE PLACEMENT / STOCKS**

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

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

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

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

#### **CLASSEMENT DES TERRAINS EN 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 :

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

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

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

#### **2.4.3.4. JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT**

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

Les biens valorisés à la juste valeur sont :

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

#### **METHODOLOGIES D'EXPERTISE**

L'expertise indépendante est confiée au Cabinet DTZ depuis le 31 décembre 2007 à minima selon un rythme semestriel, avec deux campagnes réalisées, l'une au 30 juin, l'autre au 31 décembre.



A noter que DTZ est devenu Cushman & Wakefield en 2015.

Les méthodes utilisées par Cushman & Wakefield sont conformes à la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière (édition octobre 2012).

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

## **PERIMETRE D'EXPERTISE**

Le périmètre soumis à évaluation par expertise indépendante ou par expertise interne au 30 juin 2016 a couvert :

- la totalité des immeubles de rendement, en exploitation et en cours de développement ;
- la quasi-totalité des terrains en immeuble de placement.

Le gain résultant des variations nettes de juste valeur des immeubles de placement est comptabilisé dans le compte de résultat du 30 juin 2016 pour 2 712 K€ (avant impôts différés).

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

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



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

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

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

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

#### **2.4.3.5. EVALUATION DES SCI ET BIENS IMMOBILIERS AYANT FAIT L'OBJET D'UN MONTAGE EN DEFISCALISATION**

##### Programmes lancés jusqu'au 31 décembre 2012

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

Conformément à la norme IAS 40 - 53, ces dispositions, mises en œuvre initialement afin de tenir compte du caractère non cessible de ces actifs pendant toute la période de défiscalisation (détention/location obligatoire de 5 ou 6 ans), sont maintenues à l'issue de la période de détention obligatoire considérant cette option de comptabilisation comme intangible.



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

Le montant de la réserve de juste valeur positive (supplément de valeur / coût de revient) relative aux immeubles de placement du secteur résidentiel ayant bénéficié de montages en défiscalisation, et non comptabilisé, atteint 890 K€ au 30 juin 2016 (contre 2 011 K€ au 31 décembre 2015). Cette réserve de juste valeur intègre celle constatée sur les programmes classés en « Immeubles de placement destinés à la vente » (cf. Note 6).

#### Programmes lancés à partir du 1er janvier 2013

Pour les programmes initiés depuis le 1er janvier 2013, les ajustements de juste valeur positifs sont, le cas échéant, comptabilisés, compte tenu de la meilleure visibilité du marché.

#### **2.4.3.6. IMMEUBLE DE PLACEMENT EN COURS**

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

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

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

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



#### **2.4.5. TITRES MIS EN EQUIVALENCE**

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

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

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

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

#### **2.4.6. ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS**

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

#### **2.4.7. STOCKS ET EN-COURS (IAS 2)**

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

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

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

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

Ce dernier comprend le coût des terrains (intégrant le cas échéant la juste valeur transférée de la catégorie des immeubles de placement vers celle des stocks), les frais d'acquisition, les taxes, les coûts d'aménagement (Voiries Réseaux Divers), les coûts de construction, les coûts des



prestations techniques ainsi que divers coûts annexes (frais internes de maîtrise d'ouvrage et frais financiers notamment).

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

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

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

#### **2.4.8. CLIENTS ET AUTRES CREANCES**

Les créances clients et les autres créances sont évaluées initialement à la valeur nominale correspondant à leur juste valeur, puis ultérieurement à leur coût amorti à l'aide de la méthode du taux d'intérêt effectif, déduction faite des dépréciations.

#### **CREANCES EN PROMOTION IMMOBILIERE**

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

Les créances font l'objet d'une analyse individuelle du risque de non-recouvrement et sont éventuellement dépréciées par voie de provision pour en tenir compte.

#### **AUTRES CREANCES**

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 et les parts d'OPCVM de trésorerie ayant une échéance à court terme, et ne présentant pas de risque significatif de perte de valeur en cas d'évolution des taux d'intérêt.

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

## **2.4.10. DETTES 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.

### Emprunts obligataires convertibles

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

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

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

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

### Instruments financiers

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés tels que les swaps de taux d'intérêts pour se couvrir contre les risques associés aux taux d'intérêts. Ces instruments financiers dérivés sont



évalués à la juste valeur à la date de clôture à partir de techniques de valorisation utilisant des données observables et sont en conséquence classés au niveau 2 selon IFRS 13.

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

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

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

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

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

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

#### **2.4.13 IMPOTS DIFFERES (IAS 12)**

La charge d'impôt sur les sociétés a été estimée sur la base du taux effectif moyen prévisionnel pour la période annuelle (hors contribution additionnelle sur les distributions) appliqué au résultat avant impôt de la période intermédiaire.

#### **2.4.14. AVANTAGES AU PERSONNEL (IAS 19)**

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

Cette valorisation a été effectuée sur la base :

- d'évaluations actuarielles (taux d'actualisation de 1,49 % tenant compte de l'inflation),
- d'hypothèses de mortalité (source INSEE),
- d'hypothèses de rotation du personnel,
- d'un départ à la retraite à 67 ans.

#### **2.4.15. PAIEMENTS FONDES SUR DES ACTIONS (IFRS 2)**

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

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.



#### **2.4.16. RESULTAT PAR ACTION**

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

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

#### **2.4.17. ACTIONS PROPRES**

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

#### **2.4.18. CHIFFRE D'AFFAIRES**

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

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

##### **2.4.18.1. ACTIVITE DE FONCIERE / REVENUS LOCATIFS**

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

##### Conditions spécifiques des baux

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



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

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

Au 30 juin 2016, les contrats de location en cours ne contenant aucune condition spécifique significative, il n'a pas été pratiqué d'étalement.

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

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

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

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

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

#### **2.4.18.3. 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.

#### **2.4.19. ANALYSE SECTORIELLE**

Selon la norme IFRS 8, un secteur opérationnel est une composante d'une entreprise :

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



- pour laquelle des informations distinctes sont disponibles.

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

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

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

#### **2.4.20 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.



### 3. INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE ET COMPARABILITE DES COMPTES

#### 3.1 Périmètre De Consolidation

Le périmètre de consolidation intègre les sociétés suivantes :

Sociétés	Siège social	SIREN	Méthode de consolidation	% de contrôle 06/2016	% d'intérêt 06/2016	% d'intérêt 12/2015
SA CBo Territoria	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	452 038 805	Société mère	100%	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%	100%
SAS CBo Développement	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	524 758 885	Intégration globale	100%	100%	100%
SAS CBo Property	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	479 422 008	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Ateliers les Figuiers	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 453 772	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Cour de La Mare	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	450 214 820	Intégration globale	100%	90%	90%
SCI Cour Savanna	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	479 408 759	Intégration globale	100%	100%	100%
SAS SRET	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	339 894 529	Intégration globale	100%	100%	100%
SAS Bassin Bleu Country Club	75 rue Mahatma Gandhi 97435 Saint-Paul	479 519 266	Intégration globale	100%	100%	100%
SNC Victor Hugo	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	488 858 663	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Triolet	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	489 913 541	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Lardy	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 772 462	Intégration globale	100%	90%	90%
SCI Le Tamarinier	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 709 522	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Le Tarmac	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 687 199	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Jules Hermann	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	501651533	Intégration globale	100%	51%	51%
SCCV O'Malley	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	501891626	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Alambic	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	509 478 236	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Clairefontaine	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 412 232	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Aurore	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 818 412	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Vierge du Cap	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 010 091	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Ponant	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 010 318	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Neptune	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 686 787	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Boréales	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 677 208	Intégration globale	100%	100%	100%
SAS CBo Expansion	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	519 579 312	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Leu Boutik	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 949 528	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Leu Clair	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 819 085	Intégration globale	100%	100%	100%
SCCV Eco parc du Portail	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 194 174	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Désiré Mahy	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	523 680 080	Intégration globale	100%	100%	100%
SNC Cap Horizon	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	522 032 085	Intégration globale	100%	100%	100%
SAS Nouvel Horizon	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	533 677 027	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Le Verger	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 003 099	Intégration globale	100%	100%	100%
SCCV Jardins d'Ugo	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	750 913 451	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI A.I.	21 avenue du 14 juillet 1789 - 97420 Le Port	450878764	Intégration globale	80%	80%	80%
SARL Jardin d'Eden	Route Nationale 1 - L'Emintage 97434 Saint-Gilles-Les-Bains	353 869 696	Intégration globale	100%	100%	100%
SARL Mahoré	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	814 645 776	Intégration globale	100%	100%	100%
SAS Réunion Maintenance Travaux	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	813 482 049	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Black Pearl	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	489 165 522	Intégration globale	100%	100%	100%
SNC Hermione	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	502 186 901	Intégration globale	100%	100%	100%
<b>Sociétés mises en équivalence</b>						
SCI Kerveguen	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	498 793 298	Mise en équivalence	50%	50%	50%
SCCV Tech Sud One	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	798 989 091	Mise en équivalence	50%	50%	50%
SAS Terres Créoles	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	535 374 615	Mise en équivalence	50%	50%	50%
SNC Zac Mapou	23 rue Raymond Vergès 97441 Sainte-Suzanne	321327280	Mise en équivalence	34%	34%	34%

Toutes les sociétés du Groupe sont immatriculées en France.



### **Variations de périmètre de la période**

Aucune variation de périmètre n'a été constatée au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2016.

### **Variations de méthode de consolidation**

Aucune variation de méthode de consolidation n'est intervenue au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2016.

### **Variations de pourcentage d'intérêts au cours de la période**

Aucune variation de pourcentage d'intérêts n'a été constatée au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2016.



## 4. INFORMATION SECTORIELLE

### Note 1 : Analyse sectorielle

Les principaux agrégats du compte de résultat et du bilan du 1<sup>er</sup> semestre 2015 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

1er semestre 2015 En milliers d'euros (K€)	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
<b>Compte de résultat</b>				
Chiffre d'affaires	8 566	15 078	1 583	25 226
Marge opérationnelle	7 156	1 809	/	/
<i>En % du CA</i>	84,00%	12,00%	/	/
Résultat des activités	7 156	1 809	(4 050)	4 915
<b>Bilan</b>				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeubles de placement	347 275	/	/	347 275
Autres Actifs non courants	3 348	/	6 910	10 258
Stocks et en-cours	/	84 717	125	84 842
<i>Passifs sectoriels (principaux)</i>				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	205 836	3 002	779	209 618
Emprunts et dettes fi. < 1 an	29 258	4 003	243	33 504

Les principaux agrégats du compte de résultat et du bilan du 1er semestre 2016 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

1er semestre 2016 En milliers d'euros (K€)	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
<b>Compte de résultat</b>				
Chiffre d'affaires	9 448	16 229	1 668	27 345
Marge opérationnelle	7 986	1 826	/	/
<i>En % du CA</i>	84,50%	11,10%	/	/
Résultat des activités	7 986	1 801	(5 142)	4 645
<b>Bilan</b>				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeubles de placement	372 256	/	/	372 256
Autres Actifs non courants	3 287	/	11 159	14 446
Stocks et en-cours	/	83 389	150	83 538
<i>Passifs sectoriels (principaux)</i>				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	216 726	-	1 900	218 626
Emprunts et dettes fi. < 1 an	31 158	4 605	294	36 058

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



Par zone géographique :

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

Le groupe développe un centre d'affaires à Mayotte.

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

### Note 1 : Immeubles de placement

Les immeubles de placement se décomposent ainsi :

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

En milliers d'euros	31/12/2015	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts	Dotation / reprise	30/06/2016
<b>Immeubles de rendement</b>	<b>270 426</b>	-	<b>159</b>	<b>(3 578)</b>	<b>3 585</b>	<b>(3 295)</b>	-	<b>267 298</b>
Immeubles de rendement Entreprise	183 260	-	65	(3 578)	4 601	(68)	-	184 280
Immeubles de rendement Habitat	87 166	-	94	-	(1 016)	(3 227)	-	83 018
<b>Terrains en opération d'aménagement</b>	<b>5 704</b>	-	<b>133</b>	-	<b>1 090</b>	-	-	<b>6 927</b>
<b>Autres Terrains</b>	<b>51 551</b>	-	<b>273</b>	<b>(29)</b>	<b>(943)</b>	<b>6</b>	-	<b>50 858</b>
<b>Immeubles en développement</b>	<b>15 879</b>	-	<b>6 429</b>	<b>(961)</b>	<b>43</b>	<b>1 093</b>	-	<b>22 482</b>
Entreprise	2 122	-	3 084	(961)	307	3 658	-	8 210
Habitat	13 756	-	3 345	-	(264)	(2 565)	-	14 272
Amort/Provision	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total Immeubles de Placement</b>	<b>343 561</b>	-	<b>6 995</b>	<b>(4 569)</b>	<b>3 775</b>	<b>(2 196)</b>	-	<b>347 564</b>

### Note 2 : Les 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>	31/12/2015	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts	Dotation / reprise	30/06/2016
Total Valeur brute	26 332			(3 828)	(1 063)	3 250		24 692
Provision	-							-
<b>Total Valeur nette</b>	<b>26 332</b>	-	-	<b>(3 828)</b>	<b>(1 063)</b>	<b>3 250</b>	-	<b>24 692</b>

Les IP destinés à la vente correspondent aux logements sur les opérations Clairefontaine, Aurore, Le Verger, les Pléïades, Le Ponant, Libertalia I, Vierge du Cap et la Tourline au 30 juin 2016. La majorité des logements restent loués, et la vente sera réalisée lot par lot.

En référence aux Méthodes comptables exposées (cf. 2.4.3.5.) « Biens immobiliers ayant fait l'objet d'un montage en défiscalisation », ces immeubles de placement figurent toujours à l'actif au coût, soit 24 692 K€. La réserve de juste valeur positive (supplément de valeur déterminée par expertise / coût de revient) est intégrée au total des plus-values latentes sur les Immeubles Habitat pour un montant de 158 K€.

## Note 3 : Impôts

### Intégration fiscale

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

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

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

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2016	30/06/2015
Impôt exigible	(151)	(131)
Impôt différé	(1 891)	(1 417)
Autres impôts	-	-
<b>Total Impôts sur les résultats</b>	<b>(2 042)</b>	<b>(1 548)</b>

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



<i>En milliers d'euros</i>	Solde au 31/12/2015	Charge	Situation nette et autres	Règlements nets	Solde au 30/06/2016
Impôts courants	-	-	-	-	-
Créances d'impôts	9	198	-	-	207
Dettes d'impôts	277	(47)	-	415	645
<b>Total impôts courants</b>	<b>286</b>	<b>151</b>	<b>-</b>	<b>415</b>	<b>852</b>
Impôts différés	-	-	-	-	-
Actif	-	-	-	-	-
Passif	27 840	1 891	(720)	-	29 011
<b>Total Impôts différés</b>	<b>27 840</b>	<b>1 891</b>	<b>(720)</b>	<b>-</b>	<b>29 011</b>

### 3.3 Preuve d'impôt

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

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2016	30/06/2015
Résultat net	3 727	2 571
Dont Résultat des sociétés mises en équivalence	774	183
<b>Résultat net des entreprises intégrées</b>	<b>2 953</b>	<b>2 388</b>
Impôts sur les résultats	2 042	1 548
<b>Résultat avant impôt des entreprises intégrées</b>	<b>4 995</b>	<b>3 936</b>
Charge d'impôt théorique à 34,43 %	1 720	1 355
Impact des investissements en défiscalisation	-	-
Différences permanentes	215	156
Effet net des impôts différés non constatés	39	(10)
Incidence des taux d'impôt	(15)	(13)
Autres	83	60
<b>Charge d'impôt réelle</b>	<b>2 042</b>	<b>1 548</b>
<b>Taux d'impôt effectif</b>	<b>40,9%</b>	<b>39,3%</b>

### Note 4 : Stocks et en-cours

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2015	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Transferts nets (1)	Dotation / reprise	30/06/2016
<b>Stocks et En-cours Immobiliers</b>	<b>81 247</b>	-	<b>19 086</b>	<b>(13 685)</b>	<b>(2 565)</b>	<b>(695)</b>	<b>83 389</b>
Stocks Promotion Entreprise (a)	10 113		9 792	(6 833)	(1 885)	(180)	11 007
Stocks Promotion Habitat (b)	25 297		5 910	(5 323)		(504)	25 380
Stocks Terrains (c)	45 837		3 384	(1 529)	(680)	(11)	47 001
<b>Autres Stocks</b>	<b>123</b>		<b>27</b>				<b>150</b>
<b>Total Stocks et En-cours</b>	<b>81 370</b>	-	<b>19 113</b>	<b>(13 685)</b>	<b>(2 565)</b>	<b>(695)</b>	<b>83 539</b>

(1) (a) Transfert vers les Immeubles de Placement en cours des locaux de Patio des Iris mis en location et vers les immeubles de Placement des commerces de Canopée et d'un atelier du Portail mis en location.

(1) (c) Transfert vers les Immeubles de placement en cours du terrain d'assiette de l'opération Centre de Tri de la Poste au Portail et vers les immeubles d'exploitation du terrain du Complexe sportif de Beauséjour.

La décomposition des stocks par catégorie est la suivante :



<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2016	31/12/2015
Stocks Terrains	47 012	45 837
Stocks Opérations immobilières	37 439	35 778
<b>Total Valeur brute Stocks immobiliers</b>	<b>84 452</b>	<b>81 615</b>
Provisions sur Terrains	(11)	-
Provisions sur Opérations immobilières	(1 052)	(368)
<b>Total Provisions sur stocks immobiliers</b>	<b>(1 063)</b>	<b>(368)</b>
<b>Total Stocks immobiliers nets</b>	<b>83 389</b>	<b>81 247</b>
Autres stocks nets	150	123
<b>Total Stocks nets</b>	<b>83 539</b>	<b>81 370</b>

## Note 5 : Clients et autres créances

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2016			31/12/2015
	Total	< 1 an	> 1 an	Total
Clients et créances rattachés - Valeur brute	9 972	9 459	513	12 498
Provisions	(1 231)	(1 231)	-	(1 139)
<b>Sous total Clients et comptes rattachés</b>	<b>8 741</b>	<b>8 228</b>	<b>513</b>	<b>11 359</b>
Fournisseurs : avances et acomptes versés	1	1	-	1
Personnel et comptes rattachés	3	3	-	5
Créances fiscales "hors IS" part courante	8 054	8 054	-	6 967
Créances fiscales IS	207	207	-	9
Autres créances d'exploitation	1 909	1 909	-	1 502
Autres débiteurs	-	-	-	29
<b>Total valeur nette Autres créances</b>	<b>10 174</b>	<b>10 174</b>	<b>-</b>	<b>8 513</b>
<b>Total net Clients et Autres créances</b>	<b>18 915</b>	<b>18 402</b>	<b>513</b>	<b>19 872</b>

Les créances Clients se décomposent ainsi :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2016	31/12/2015
Clients Locataires	2 786	2 550
Clients Acquéreurs	5 463	7 898
Clients Autres	1 723	2 050
<b>Total brut Clients et comptes rattachés</b>	<b>9 972</b>	<b>12 498</b>

## Ventilation par échéance

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

## Note 6 : Capitaux propres consolidés

### Capital



Au 30 juin 2016, le capital du Groupe CBo Territoria s'élève à 42 903 369 euros, composé de 32 502 552 actions d'une valeur nominale de 1,32 euros. Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions ; elles sont toutes émises et entièrement libérées.

	Nombre d'actions	Valeur nominale (€)	Capital social (€)
<b>Arrêté au 31/12/2015</b>	<b>32 460 927</b>	<b>1,32</b>	<b>42 848 424</b>
Levées Stock-options <sup>(1)</sup>	30 500	1,32	40 260
Attributions Actions gratuites <sup>(2)</sup>	10 500	1,32	13 860
Conversion des OCEANE <sup>(3)</sup>	625	1,32	825
<b>Arrêté au 30/06/2016</b>	<b>32 502 552</b>	<b>1,32</b>	<b>42 903 369</b>

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

<sup>(2)</sup> Cf. ci-après Plans d'attribution d'actions gratuites.

<sup>(3)</sup> Il s'agit de la conversion d'obligations en actions.

## Dividendes

Un dividende de 17 centimes d'euros par action a été distribué en juin 2016 au titre du résultat 2015, pour une distribution totale de 5 517 K€.

## Réserves et résultat net consolidé - Intérêts Minoritaires

Les différents éléments constituant les intérêts minoritaires sont les suivants :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2016	31/12/2015
Réserve légale de CBo Territoria SA	3 404	3 418
Autres réserves consolidées	119 445	116 867
Résultat consolidé	3 685	6 630
<b>Total Réserves et résultat net consolidé</b>	<b>126 534</b>	<b>126 915</b>

## Plans de stock-options

Les options de souscription en circulation au 30 juin 2016 donnent la possibilité de souscrire à des actions de la société dans les conditions suivantes :



Date des séances du Conseil d'Administration	Plans				
	28/06/2006 (a)	06/06/2008 (a)	12/06/2009 (a)	09/09/2010 (b)	14/03/2014 (c)
Nombre total d'options attribuées à l'origine	561 000	248 500	166 000	563 500	271 000
Dont nombre d'options attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	258 000	50 000	26 000	139 000	30 000
Nombre de dirigeants concernés	2	1	3	5	3
Point de départ d'exercice des options	29/06/2008	07/06/2010	13/06/2011	10/09/2012	15/03/2016
Date d'expiration	28/06/2016	06/06/2018	12/06/2019	09/09/2020	31/12/2020
Prix de souscription, en euros <sup>(1)</sup>	2,94	3,17	2,38	3,92	3,23
Valorisation unitaire des options attribuées, en euros <sup>(2)</sup>	1,35	1,30	1,54	1,69	0,65
Nombre cumulé d'options annulées au 30/06/2016 <sup>(3)</sup>	143 500	34 500	14 250	243 000	155 000
Dont Nombre d'options annulées en 2016 <sup>(3)</sup>	-	-	-	30 000	100 000
Nombre cumulé d'options souscrites au 30/06/2016 <sup>(4)</sup>	417 500	135 750	127 250	-	-
Dont Nombre d'options souscrites en 2016 <sup>(4)</sup>	4 000	10 750	12 250	-	-
Nombre d'options existantes au 30/06/2016 <sup>(5)</sup>	-	78 250	24 500	320 500	116 000
Dont nombre d'options attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	-	-	2 000	139 000	30 000
Nombre de dirigeants concernés	-	-	1	5	3

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

<sup>(2)</sup> 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.

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

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

<sup>(5)</sup> Nombre d'options non encore exercées au 30/06/2016.

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

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

(c) Attribution selon autorisation de l'Assemblée Générale du 6/06/2012 (montant maximum de 1 607 251 options soit 5 % du capital social au 14/03/2014 – Autorisation valable pour une durée de 38 mois).

## Plans d'attribution d'actions gratuites

Les actions gratuites attribuées présentent les caractéristiques suivantes :



Date des séances du Conseil d'Administration	Plans		
	12/06/2009 (a)	09/09/2010 (a)	14/03/2014 (b)
Nombre total d'actions attribuées à l'origine	48 500	10 500	15 000
Dont nombre d'actions attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	3 000	-	-
Nombre de dirigeants concernés	3	-	-
Valorisation unitaire des actions attribuées, en euros <sup>(1)</sup>	2,52	4,22	3,40
Date d'attribution définitive <sup>(2)</sup>	12/06/2011	09/09/2012	14/03/2016
Date d'expiration de la période de conservation	12/06/2013	09/09/2014	14/03/2018
Nombre d'actions annulées au 30/06/2016 (3)	6 500	2 000	4 500
Dont Nombre d'actions annulées en 2016 <sup>(3)</sup>	-	-	-
Nombre d'actions définitivement acquises au 30/06/2016 (4)	42 000	8 500	10 500
Dont Nombre d'actions définitivement acquises en 2016 <sup>(4)</sup>	-	-	10 500
Nombre total d'actions existantes et non encore définitivement attribuées au 30/06/2016 (5)	-	-	-
Dont nombre d'actions attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	-	-	-
Nombre de dirigeants concernés	-	-	-

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

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

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

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

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

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

(b) Attribution selon autorisation de l'Assemblée Générale du 12/06/2009 (montant maximum de 964 350 actions soit 3 % du capital social au 14/03/2014 – Autorisation valable pour une durée de 38 mois).

## Note 7 : Emprunts et dettes financières

### Financement des opérations immobilières

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

Sur l'activité de promotion immobilière, le développement d'une opération génère dans un premier temps un besoin en fonds de roulement, couvert en partie (l'établissement financier intervenant en financement exigeant aussi l'engagement de « fonds propres ») par la mise en place de crédits



bancaires d'accompagnement adossés aux opérations. Dans un second temps, la vente du programme immobilier et l'encaissement progressif des appels de fonds permettent le remboursement du crédit-promoteur (par imputation directe du produit des ventes) puis génèrent une ressource de trésorerie disponible pour CBo Territoria.

### **Obligations convertibles**

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

- Montant de 23,1 M€, susceptible d'être porté à un montant de 26,5 M€ en cas d'exercice en totalité d'une option de sur-allocation de 15 % ;
- Taux d'intérêt annuel brut de 6,00 %, avec intérêts payés annuellement à terme échu au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année ;
- Echéance au 01/01/2020 (soit une durée de 7 ans et 29 jours) avec option de remboursement anticipé au pair au gré du porteur au 01/01/2018 et au 01/01/2019) ;
- Valeur nominale de 3,60 € par obligation donnant droit à la conversion à tout moment en une action CBo Territoria, et faisant ressortir une prime d'émission de 16,5 % par rapport à la moyenne des cours de clôture des 20 derniers jours de Bourse précédents le 16 novembre 2012 ;
- Délai de priorité de 8 jours pour les actionnaires (à raison d'une obligation pour 5 actions détenues) ;
- Période de souscription ouverte du 19 novembre au 28 novembre 2012 ;
- Engagement ferme de souscription pris par Proparco – filiale de l'Agence Française de développement dédiée au financement du secteur privé – à hauteur de 10 M€.

L'opération a bénéficié du Visa de l'Autorité des Marchés Financiers (n° 12-577) en date du 16 novembre 2012.

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

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

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



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

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

Au 30 juin 2016, le nombre d'obligations converties en action s'élève à 7 242.

## Ventilation par échéance et par nature

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30/06/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Emprunts obligataires convertibles (part à plus d'un an)	26 156	26 041
Emprunts moyen-long terme (part à plus d'un an)	184 889	194 671
Dettes sur engagements de rachat de parts de minoritaires en SCI <sup>(1)</sup>	-	-
Dettes sur engagements de rachat de parts de SCI en défiscalisation <sup>(2)</sup>	-	-
Dettes sur engagements de rachat de biens en défiscalisation <sup>(2)</sup>	-	-
<b>Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an</b>	<b>211 045</b>	<b>220 712</b>
Dépôts et cautionnements reçus <sup>(3)</sup>	2 585	2 506
Instruments de couverture	4 996	3 006
<b>Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an, y compris Dépôts et cautionnements reçus et instruments de couverture</b>	<b>218 626</b>	<b>226 224</b>
Emprunts moyen-long terme (part à moins d'un an)	22 842	20 832
Dettes sur engagements de rachat de parts de minoritaires en SCI (part à moins d'un an) <sup>(1)</sup>	-	-
Dettes sur engagements de rachat de biens en défiscalisation (part à moins d'un an) <sup>(2)</sup>	-	-
Crédits d'accompagnement sur opérations en Promotion	4 605	2 761
Intérêts courus sur emprunts	1 622	934
Concours bancaires courants (soldes créditeurs de banque)	6 988	7 940
<b>Sous-Total Emprunts et dettes financières à moins d'un an</b>	<b>36 057</b>	<b>32 467</b>
<b>Total Emprunts et dettes financières</b>	<b>254 683</b>	<b>258 691</b>

(1) Ces Dettes correspondent à la prise en compte d'engagements de rachat des parts détenues par des associés minoritaires au sein de SCI.

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

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

La Dette financière moyen/long terme est constituée très majoritairement d'emprunts contractés en financement des actifs de rendement et adossés à ces opérations immobilières identifiées ; elle intègre également l'emprunt obligataire émis en 2012 (au 30 juin 2016 : 26 156 K€) et des lignes de financement globales (43 827 K€ au 30 juin 2016, dont 5 533 K€ à échéance inférieure à 1 an).

## Ventilation par flux



<i>En milliers d'euros</i>	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des Ets de crédit	Dettes sur rachat de parts de SCL	Dettes sur rachat de biens en défiscalisation	Instruments financiers	Dépôts et cautionnements	Crédits d'accompagnement Promotion	Concours bancaires et intérêts courus	TOTAL
Solde net au 31/12/2014	25 813	191 731	518	4 918	2 765	2 479	1 378	859	230 461
Variation de périmètre	-	11	-	-	-	-	-	-	11
Mobilisation	-	67 430	-	-	3	266	1 382	8 073	77 154
Remboursement	(3)	(43 718)	(544)	(4 918)	(21)	(240)	-	(59)	(49 503)
Var. des eng. de rachat	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Act. dette fi. / option achat	-	-	26	-	-	-	-	-	26
Autres mouvements	232	-	-	-	310	-	-	-	542
Solde net au 31/12/2015	26 042	215 454	-	-	3 057	2 505	2 760	8 873	258 691
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mobilisation	116	5 062	-	-	4	195	1 844	819	8 039
Remboursement	(2)	(12 850)	-	-	-	(115)	-	(1 082)	(14 049)
Var. des eng. de rachat	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Act. dette fi. / option achat	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-	-	2 002	-	-	-	2 002
Solde net au 30/06/2016	26 156	207 666	-	-	5 063	2 585	4 604	8 610	254 683

## Ventilation par échéance

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2016	31/12/2015
Emprunts et dettes à moins d'un an	36 058	32 466
Emprunts et dettes de un à cinq ans	94 831	103 119
Emprunts et dettes à plus de cinq ans	123 794	123 106
<b>Total Emprunts et dettes financières</b>	<b>254 683</b>	<b>258 691</b>

## Risque de liquidité

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

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

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

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2016	31/12/2015
Taux fixe	85 149	84 066
Taux variable <sup>(1)</sup>	133 476	142 158
<b>Total par taux</b>	<b>218 625</b>	<b>226 224</b>
Euro	218 625	226 224
Autres	-	-
<b>Total par devise</b>	<b>218 625</b>	<b>226 224</b>



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

Une variation à la hausse des taux sur les marchés financiers de 1 % aurait eu un impact théorique défavorable proche de 1 380 K€ (après prise en compte des couvertures de taux mises en place, avant impôts) sur le résultat financier annuel du Groupe. L'incidence réelle sur le résultat annuel aurait été amoindrie compte tenu de l'activation des frais financiers relatifs aux emprunts à taux variable et liés aux opérations immobilières en cours.

## Risque de taux

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

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

## Comptabilisation des instruments financiers de couverture

Ces produits dérivés font l'objet d'une évaluation en juste valeur (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.

<i>En milliers d'euros</i>	Juste valeur à l'ouverture	Variation de juste valeur		Juste valeur à la clôture
		En résultat	En capitaux propres	
Arrêté au 31/12/2015	(2 765)	18	(310)	(3 057)
Arrêté au 30/06/2016	(3 057)	(4)	(2 002)	(5 063)

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

Les éléments ci-dessus sont présentés avant impact des impôts différés liés.



## Risque de change

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

## Note 8 : Chiffre d'affaires

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2016	30/06/2015
Revenus locatifs bruts	9 448	8 566
Ventes en promotion immobilière	16 229	15 078
Produits des activités annexes	1 668	1 583
<b>Total Chiffre d'affaires</b>	<b>27 345</b>	<b>25 227</b>

## Note 9 : Autres charges et produits d'exploitation

Les autres charges d'exploitation comprennent des frais d'études sur des projets abandonnés (0,4 M€) ainsi que divers autres frais.

## Note 10 : Autres charges et produits opérationnels

Les autres charges opérationnelles comprennent une régularisation foncière sur terrain cédé pour 0,4 M€.

## Note 11 : Variation de juste valeur

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2016	30/06/2015
Immobilier de rendement Entreprise <sup>(1)</sup>	4 907	3 212
Immobilier de rendement Habitat <sup>(1)</sup>	(2 342)	(2 123)
Terrains non bâtis (nus, aménagés et terrains agricoles)	147	(197)
<b>Total Variation de Juste Valeur</b>	<b>2 712</b>	<b>892</b>

<sup>(1)</sup> Y compris Immeubles de rendement en cours de développement.

## Note 12 : Coût de l'endettement financier net



<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2016	30/06/2015
Revenus de VMP	12	6
<b>Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>12</b>	<b>6</b>
Intérêts sur emprunts et découverts <sup>(1)</sup>	(2 707)	(3 052)
Actualisation dette financière sur options d'achat	-	(26)
<b>Coût de l'endettement financier brut</b>	<b>(2 707)</b>	<b>(3 078)</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(2 696)</b>	<b>(3 072)</b>
<b>Total Autres charges et produits financiers (hors change)</b>	<b>(46)</b>	<b>75</b>
<b>Total Charges et produits financiers</b>	<b>(2 742)</b>	<b>(2 997)</b>

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

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

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2015	30/06/2015
Intérêts activés sur Opérations Patrimoine (Im. Placement)	221	237
Intérêts activés sur Opérations Promotion (Stocks)	791	682
<b>Total Intérêts activés</b>	<b>1 012</b>	<b>919</b>

## Note 13 : Résultat par action

### Résultat de base

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2016	30/06/2015
Résultat net part du Groupe (K€)	3 685	2 570
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	31 936 815	31 956 757
<b>Résultat de base par action (euros)</b>	<b>0,12</b>	<b>0,08</b>

### Résultat dilué

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2016	30/06/2015
Résultat net dilué part du Groupe (K€)	3 685	2 570
Economie de frais financiers nets en cas de conversion des OCEANE	6	54
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisé pour le calcul du résultat dilué par action	39 322 379	39 365 867
<b>Résultat de base dilué par action (euros)</b>	<b>0,09</b>	<b>0,07</b>

## Note 14 : Incidence de la variation du Besoin en Fonds de Roulement

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2016	30/06/2015
Variation des Stocks	(5 749)	(5 636)
Variation des Créances clients et autres créances	5 869	(7 381)
Variation des Dettes fournisseurs et autres dettes (hors Dettes / Immos)	2 034	4 612
<b>Incidence de la variation du BFR</b>	<b>2 154</b>	<b>(8 405)</b>

## Note 15 : Engagements hors bilan



<i>En milliers d'euros</i>	<b>30/06/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Avals et cautions	28 936	29 679
Hypothèques et nantissements	206 690	215 111
<b>Total Engagements donnés</b>	<b>235 626</b>	<b>244 790</b>
Garanties financières d'achèvement	38 626	44 626
<b>Total Engagements reçus <sup>(1)</sup></b>	<b>38 626</b>	<b>44 626</b>

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

## Note 16 : Rémunération des organes d'administration et de direction

### Rémunération des organes d'administration

Le versement de jetons de présence aux membres du Conseil d'Administration de CBo Territoria SA a été autorisé par l'Assemblée Générale du 28 juin 2006 ; l'Assemblée Générale du 2 juin 2014 a décidé de fixer la somme globale des jetons de présence pouvant être alloués au Conseil d'Administration à 55 K€.

Aucune autre rémunération n'a été versée aux organes d'administration.

Le montant des jetons de présence effectivement versés se présente ainsi :

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30/06/2016</b>	<b>30/06/2015</b>
Jetons de présence versés au Président du Conseil d'Administration	4	-
Jetons de présence versés aux autres membres du Conseil d'Administration	43	-
<b>Rémunération Brute totale des organes d'administration</b>	<b>47</b>	<b>-</b>

### 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 :

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30/06/2016</b>	<b>30/06/2015</b>
Rémunération partie fixe, versée au cours de l'exercice	96	96
Rémunération partie variable, versée au cours de l'exercice <sup>(1)</sup>	168	161
Paiements fondés sur des actions	-	-
Avantages en nature	3	3
<b>Rémunération totale des organes de direction</b>	<b>267</b>	<b>260</b>

<sup>(1)</sup> La rémunération variable due au titre de l'exercice N est versée principalement en début d'année N+1.

## Note 17 : Transactions avec les parties liées



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

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

## **Note 18 : Informations diverses**

### **Evènements postérieurs au 30 juin 2016**

Un nouveau partenariat a été conclu avec l'exploitant du E.Leclerc du Portail pour le développement d'un nouveau centre commercial d'environ 20 000 m<sup>2</sup> à Saint-Joseph.



# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

CBo Territoria  
Société Anonyme  
Cour de l'Usine - La Mare  
97438 Sainte-Marie  
La Réunion

---

Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1er janvier au 30 juin 2016



EXA

4, rue Monseigneur Mondon  
97476 Saint-Denis Cedex

Deloitte & Associés

185, avenue Charles de Gaulle  
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

## **CBO TERRITORIA**

Société Anonyme

Cour de l'Usine - La Mare

97438 Sainte-Marie

La Réunion

---

### **Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle**

Période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2016

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société CBO TERRITORIA, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2016, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.



## **I- Conclusion sur les comptes**

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

## **II- Vérification spécifique**

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.



Fait à Saint-Denis de La Réunion et Neuilly-sur-Seine, le 30 septembre 2016

Les Commissaires aux Comptes

**EXA**

**Deloitte & Associés**

Franck LOUSSOUARN

Christophe POSTEL-VINAY