



CBo Territoria SA

SA au capital de 44 601 477 €

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 30/06/2018

Le présent rapport financier semestriel porte sur le semestre clos le 30 juin 2018 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.cbوترritoria.com/CBo Territoria/Finances/Espace Actionnaires/Documents à télécharger/Rapports semestriels](http://www.cbوترritoria.com/CBo_Territoria/Finances/Espace_Actionnaires/Documents_à_télécharger/Rapports_semestriels)).

Sommaire

01	ATTESTATION DU RESPONSABLE	2
02	RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE	3
03	COMPTES CONSOLIDES RESUMES	20
04	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	67
	GLOSSAIRE.....	70

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 pages suivantes 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 28 septembre 2018

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 : Aménageur – Promoteur – Foncière.

Propriétaire au 30 juin 2018 d'un patrimoine foncier de 3 000 hectares, le Groupe intervient dès l'amont de la chaîne de création de valeur des marchés immobiliers en aménageant des quartiers d'ensemble, à vocation résidentielle ou d'activités économiques.

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

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

Le développement d'actifs majoritairement commerciaux de la Foncière par des acquisitions de fonciers ou d'actifs bien situés en totalité ou en partenariat (MEE) représente des relais de croissance à haut rendement hors terrains historiques.

1. SITUATION ET ACTIVITES AU COURS DU SEMESTRE

CBo Territoria SA, ses filiales et participations, ont poursuivi leurs activités au cours du 1^{er} semestre 2018 conformément aux axes stratégiques de développement.

1.1 EN MATIERE DE VALORISATION FONCIERE ET D'AMENAGEMENT

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. Il poursuit également le développement de projets hors foncier historique. L'avancement et le potentiel actualisés au 30 juin 2018 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 ² Surface Plancher Locaux Activité
Le Portail à Saint-Leu	30 ha	2008-2018	99%	Professionnel	+ 5 000 m ²
Beauséjour à Sainte-Marie	65 ha	2010-2022	68%	Résidentiel	1000 log ^{ts} /lots + 5 000 m ²
Cap Austral à Saint-Pierre	32 ha	2009-2020	40%	Résidentiel	300 log ^{ts} /lots
Roche Café à Saint-Leu	14 ha	2010-2020	60%	Résidentiel	160 log ^{ts} /lots
Marie Caze à Saint-Paul	30 ha	2014-2025	25%	Résidentiel	550 log ^{ts} /lots + 1 000 m ²
Autres opérations (quartier d'affaires Mayotte, parc commercial Le Port...)	16 ha	2005- 2022	100%	Professionnel	≥ 44 000 m ²
TOTAL Op. Aménagement en cours	187 ha				≥ 2 010 log^{ts} + ≥ 55 000 m²

Les opérations d'aménagement en phase opérationnelle portent ainsi sur une superficie totale de 187 hectares, pour un potentiel d'opérations immobilières restant à réaliser représentant 2 010 logements et plus de 55 000 m² de locaux professionnels.

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

1.2 EN PATRIMOINE (AU NIVEAU DE L'ACTIVITE DE FONCIERE)

Le 1^{er} semestre 2018 est caractérisé par :

- L'acquisition de deux actifs commerciaux en service fin juin 2018 pour 17,2 M€ :
 - une Galerie Marchande de 24 commerces à Savanna à Saint-Paul, à proximité de l'hypermarché Jumbo Score (Groupe Casino). La construction date de 1992. Après une extension en 2014,

la surface est de 2 400 m². Le taux de commercialisation est de 100%

- un supermarché à Saint-Gilles de 920 m² loué à l'enseigne Score (Groupe Casino). Construit en 2007 par CBo Territoria, il a été rénové récemment ;
- Le transfert de 350 m² de bureaux vacants en immeubles d'exploitation (extension du Coworking à la Mare qui présente un taux de commercialisation de 100%) ;
- Le transfert depuis les stocks de 490 m² de bureaux en Immeuble de Rendement au Portail;
 - La cession de 350 m² de locaux professionnels et de commerces en pied d'immeuble à La Mare et à Roquefeuil
 - La cession de 20 logements en fin de défiscalisation
 - Le chantier en cours de 55 logements PILA à Beauséjour

Synthèse Revenus locatifs

Au 1er semestre 2018, le pôle Foncière de CBo Territoria, activité phare du Groupe, ressort en forte dynamique avec des revenus locatifs bruts de 9,9 M€ en progression de 8,7% par rapport au 1er semestre 2017.

M€	S1 2018	S1 2017	Variation en%
Revenus locatifs bruts	9,9	9,1	+ 8,7%
<i>Dont Immobilier Entreprise</i>	7,2	6,6	+ 9,8%
<i>Dont Immobilier Habitat</i>	2,2	2,2	+ 1,5%
<i>Dont baux agricoles et terrains</i>	0,4	0,3	+ 36,5%

Conformément au plan stratégique du Groupe, la croissance est portée par les Immeubles de Rendement Entreprise en service dont les revenus locatifs bruts progressent de 9,8% à 7,2 M€. Ils bénéficient de l'augmentation du loyer, indexé sur le chiffre d'affaires, du Centre Commercial E.Leclerc du Portail, et de la mise en service courant 2017 de 8 100 m² (acquisition de 3 600 m² à Mayotte et à Saint-Joseph, et livrai-

son de 4 500 m² à Beauséjour et au Portail) qui ont généré 0,3 M€ de loyers supplémentaire sur le semestre.

Les Immeubles de rendement Habitat ont généré 2,2 M€ de loyers bruts, soit une légère hausse de 1,5% par rapport au 1er semestre 2017 avec la mise en service progressive de 45 logements PILA (location-accession différée à la propriété) qui compense les cessions.

Conformément au plan stratégique du Groupe, les loyers issus des actifs commerciaux tirent la croissance avec une hausse de 13,7% à 3,5 M€. Ils constituent la première catégorie des Immeubles de Rendement en service avec 35,4% des loyers. Les revenus locatifs bruts générés par les actifs professionnels représentent 74% des revenus locatifs bruts globaux.

1.3 EN PROMOTION IMMOBILIERE

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

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

Le 1^{er} semestre 2018 a été marqué par une forte progression sur le secteur de la Promotion immobilière Habitat.

En promotion immobilière Habitat Privé

Habitat Privé	Ventes actées Au 30/06/2018	Réservation Au 30/06/2018	Stocks/en cours Au 30/06/2018
Logements achevés, en stocks au 31/12/17	-	-	-
Logements en chantier ou livrés au 30/06/18	39	49	40
Nouveaux programmes à lancer	-	22	
Total Activité S1 2018	39	71	40
<i>Total Activité S1 2017</i>	20	72	47

Les ventes conclues sur le 1^{er} semestre 2018 ont quasiment doublé par rapport au 1^{er} semestre 2017 (39 logements au 1^{er} semestre 2018 Vs 20 au 1^{er} semestre 2017). Elles concernent les programmes de logements collectifs à Beauséjour à Sainte-Marie et à Roche-Café à Saint-Leu, et individuels à Marie-Caze à Saint-Paul, lancés en 2017.

Le nombre de logements sous contrat de réservation est stable à 71 lots au 30 juin 2018.

En promotion immobilière Habitat Social :

183 logements actés en 2016 et 2017 sont en cours de chantier au 30 juin 2018 et 79 nouveaux logements à Beauséjour, à Roche-Café et à Marie-Caze ont été vendus au 1^{er} semestre 2018.

En ventes de Parcelles à bâtir Habitat :

Parcelles à bâtir Habitat	Nombre de parcelles	Dont ventes actées Au 30/06/2018	Dont réservations Au 30/06/2018	Dont disponibilités Au 30/06/2018
Parcelles habitat en stocks au 31/12/17	120	29	69	22
Nouvelles parcelles Habitat livrées ou en cours au 30/06/2018	72	0	17	55
Total Activité S1 2018	192	29	86	77
<i>Total Activité S1 2017</i>	166	38	53	75

Les parcelles Habitat sont majoritairement situées dans l'ouest, à Roche Café, à Marie Caze et à Roquefeuil à Saint-Gilles, zone très attractive.

L'activité au 1^{er} semestre 2018 a été marquée par l'augmentation significative des contrats de réservation (+62% par rapport au 1^{er} semestre 2017) représentant plus de 14 M€ de chiffre d'affaires. Une forte contribution au résultat et une génération de cash importante sont attendues au 2nd semestre 2018.

En promotion immobilière Entreprise :

L'activité du segment immobilier Entreprise est portée par le chantier du Centre d'affaires de Mayotte et celui de la crèche de Beauséjour. L'activité retrouvera le chemin de la croissance en 2019 avec la réalisation du nouveau Retail Park sur la commune du Port (13 000 m²).

La promotion de parcelles Entreprise est un segment caractérisé par des délais de transformation de 18 mois compte tenu des travaux de viabilisation et des délais administratifs. Au 30 juin 2018, le Groupe détient des contrats de réservation à hauteur de 30 400 m² pour 8,4 M€, contre 11 900 m² pour 2,9 M€ à fin juin 2017. La contribution de ces contrats au chiffre d'affaires sera effective courant 2019. Il est rappelé le lancement fin 2017 d'une offre de terrains Entreprise sur 10 hectares à Sainte-Marie.

Synthèse Chiffre d'affaires Promotion S1/2018 :

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	Chiffre d'affaires	Variation
	S1 2018	S1 2017	
Promotion immobilière Immeubles bâtis	23,0	15,3	+50,6%
<i>Dont Promotion immobilière Habitat Privé</i>	8,3	3,1	+172,4%
<i>Dont Promotion immobilière Habitat Social</i>	8,3	3,3	+153,6%
<i>Dont Promotion immobilière Entreprise</i>	6,5	8,9	-28,2%
Ventes Terrains à bâtir	5,2	5,4	-2,5%
<i>Dont Ventes de parcelles à bâtir Habitat</i>	4,6	5,1	-10,6%
<i>Dont Ventes Autres Terrains</i>	0,6	0,2	+191,4%
Total Promotion immobilière	28,3	20,7	+36,8%

Au 1^{er} semestre 2018, le pôle Promotion immobilière a enregistré une hausse de 36,8% de son chiffre d'affaires qui atteint 28,3 M€. Cette forte progression est portée par la Promotion immobilière Habitat.

La Promotion immobilière en Habitat Privé réalise un chiffre d'affaires en hausse de 172,4% à 8,3 M€. Il bondit grâce à l'avancement des chantiers sur les ventes (VEFA) actées jusqu'au 31 décembre 2017, et à l'essor des ventes conclues sur le semestre.

La Promotion immobilière en Habitat Social confirme son redressement avec un rythme annuel moyen de 100 logements. Son chiffre d'affaires au 1^{er} semestre 2018 ressort à 8,3 M€, soit + 153,6%.

La Promotion immobilière Entreprise affiche un chiffre d'affaires de 6,5 M€, porté par les chantiers du Centre d'affaires de Mayotte et de la crèche de Beauséjour. Il est en recul de 28,2% suite à la livraison au 2nd

semestre 2017 des bureaux du Portail à Saint-Leu qui contribuaient au chiffres d'affaires du 1^{er} semestre 2017.

La Promotion de Terrains à bâtir réalise un chiffre d'affaires de 5,2 M€ en légère baisse de 2,5%. L'activité parcelles Habitat est en recul de 10,6% à 4,6 M€ compte tenu de délais d'achèvement de travaux. Le Groupe présente toutefois un niveau de carnet de commande élevé (86 contrats de réservations au 30 juin 2018) qui permet d'anticiper une augmentation significative du chiffre d'affaires sur ce segment au 2nd semestre.

2. ACTIFS IMMOBILIERS

Le total des Actifs immobiliers (Immeubles de placement et Stocks) détenus par CBo Territoria au 30 juin 2018 s'élève à 477,0 M€, contre 455,8 M€ au 31 décembre 2017.

2.1 IMMEUBLES DE PLACEMENT (PATRIMOINE)

Les Immeubles de placement s'analysent ainsi :

Immeubles de Placement (IP) en M€	30/06/2018	31/12/2017	Variation en %
<i>Immeubles de Rendement Entreprise</i>	224,4	204,8	+ 9,6%
<i>Immeubles de Rendement Habitat*</i>	94,2	103,6	-9,1%
S/Total Immeubles de rendement bâtis en service	318,6	308,4	+ 3,3%
<i>Immeubles de Placement Terrains</i>	55,1	50,3	+ 9,5%
<i>Immeubles de Rendement bâtis en cours</i>	15,6	11,5	+ 35,7%
S/Total IP terrains et IR bâtis en cours	70,7	61,8	+ 14,4%
Total Immeubles de Placement (IP)	389,3	370,2	+ 5,2%

* dont IP destinés à la vente : 15,0 M€ au 30/06/2018 contre 13,8 M€ au 31/12/2017

Au 30 juin 2018, CBo Territoria est propriétaire d'un patrimoine diversifié (Immobilier d'Entreprise, Habitat, Terrains) et sécurisé (en terme de rendement) :

- Les Immeubles de Rendement Entreprise en service (80 000 m² de Surface Utile hors sociétés mises en équivalence), diversifiés entre Locaux commerciaux (42 000 m²), Bureaux (23 000 m²) et Locaux d'activités (15 000 m²), offrent un rendement brut élevé (7,5 %) ;
- Les Immeubles de Rendement Habitat en service constitués de 573 logements (44 000 m² de Surface Utile) ayant pour leur totalité bénéficié des gains fiscaux liés à la défiscalisation outre-mer et offrant un rendement brut plus limité (5,1 % avant inoccupation), ont vocation à faire l'objet d'arbitrages financiers aux termes des périodes de défiscalisation (88 logements sont destinés à la vente au 30 juin 2018, représentant 15,0 M€) ;
- Immeubles de Placement Terrains (hors Terrains bâtis, hors Terrains exploitation et hors Terrains en stocks, contribuant au patrimoine foncier total du Groupe de 3 000 hectares) totalisent près de 2 700 hectares.

Le Groupe continue à développer des Immeubles de Rendement. Ils sont classés en Immeubles de Rendement en cours. Le solde de ces Immeubles de Rendement en cours est de 11,5 M€ au 31 décembre 2017, dont 8,8 M€ en Immeubles de Rendement Entreprise en cours et 2,7 M€ en Immeubles de Rendement Habitat en cours.

2.2 STOCKS (PROMOTION IMMOBILIERE)

Les stocks immobiliers se décomposent ainsi :

Stocks (nets)	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
En M€			
Stocks Immobilier Habitat (projets, en cours et achevés)	29,3	25,5	24,7
Stocks Immobilier Entreprise (projets, en cours et achevés)	9,8	10,0	14,3
Sous-total Stocks Opérations immobilières	39,1	35,5	39,0
Terrains en opérations d'aménagement	27,1	27,9	30,6
Parcelles individuelles et Autres terrains	21,4	22,1	16,1
Sous-total Stocks Terrains	48,5	50,0	46,7
Total Stocks immobiliers (nets)	87,6	85,6	85,7

L'augmentation des stocks de 2,0 M€ par rapport à fin 2017 est principalement liée à l'augmentation des stocks Immobilier Habitat. Ils totalisent en effet 29,3 M€ au 30 juin 2018, contre 25,5 M€ au 31 décembre 2017. L'augmentation des stocks sur ce segment s'explique par la poursuite des chantiers sur les programmes de logements privés, en cours de commercialisation.

Les stocks Immobilier Entreprise quant à eux diminuent légèrement compte tenu à la fois du chantier en cours sur le Quartier d'Affaires à Mayotte et du transfert vers les Immeubles de Rendement Entreprise de bureaux au Portail (plateau de bureaux de près de 500 m² loué à la SPL Energies Réunion).

Les terrains en cours d'aménagement (ZAC) et les macro-lots aménagés sont transférés progressivement aux opérations immobilières (bâties et lotissements), généralement au démarrage des travaux.

La baisse des stocks Terrains de 1,5 M€ correspond aux ventes de la période et aux transferts vers les opérations immobilières qui compensent les travaux sur les ZAC et sur les lotissements.

3. RESULTATS FINANCIERS

Les comptes consolidés du groupe CBo Territoria sont établis au 30 juin 2018 selon le référentiel IFRS, tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Le Groupe a adopté à compter du 1^{er} janvier 2018 les normes IFRS 9 et IFRS 15. Ces normes n'ont pas d'impact significatif sur les comptes du Groupe

3.1 PRESENTATION DES RESULTATS

En millions d'€	S1 2018	S1 2017	Variation	
Chiffre d'affaires	40,1	31,8	+ 8,2	+ 25,9%
Résultat des activités	7,2	6,3	+ 0,8	+ 13,3%
Variation de juste valeur	2,5	6,3	- 3,9	NA
Résultats sur cession d'IP	0,3	0,4	- 0,2	- 39%
Autres produits/(charges) opérationnelles	(0,2)	1,1	- 1,3	- 114%
Quote-part du résultat des S ^{tés} MEE	0,0	0,7	- 0,7	- 100%
Résultat opérationnel (yc MEE)	9,8	15,0	- 5,2	- 34,6%
Coût de l'endettement financier net	(2,9)	(2,4)	- 0,5	+ 22%
Autres charges financières (Rachat OCEANE)	(0,8)	0		
Résultat avant impôts	6,2	12,6	- 6,5	- 51,2%
Impôt sur les résultats	(1,8)	(4,9)	+ 3,1	- 63%
Résultat net	4,3	7,7	- 3,4	- 44%
Résultat net Part du Groupe	4,3	7,7	- 3,5	- 44,7%

Cash flow lié aux activités opérationnelles = (2,5) M€ vs 3,0 M€ au S1 2017

Les principaux agrégats du compte de résultat se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

1er semestre 2018 En millions d'euros (M€)	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires	9,9	28,3	1,9	40,1
Marge opérationnelle	8,6	3,3	/	/
En % du CA	88%	12%	/	/
Résultat des activités	8,5	3,3	(4,7)	7,2
Bilan				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeubles de placement	389,4	/	/	389,4
Autres Actifs non courants	1,3	/	14,2	15,6
Stocks et en-cours	/	87,6	0,1	87,8
<i>Passifs sectoriels (principaux)</i>				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	221,1	-	2,1	223,2
Emprunts et dettes fi. < 1 an	52,8	4,0	0,4	57,2

1er semestre 2017 En millions d'euros (M€)	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires	9,1	20,7	2,1	31,8
Marge opérationnelle	7,6	2,6	/	/
En % du CA	84%	12%	/	/
Résultat des activités	7,6	2,6	(3,8)	6,3
Bilan				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeubles de placement	374,9	/	/	374,9
Autres Actifs non courants	1,8	/	14,1	15,9
Stocks et en-cours	/	85,7	0,2	85,9
<i>Passifs sectoriels (principaux)</i>				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	187,2	0,4	1,6	189,2
Emprunts et dettes fi. < 1 an	51,1	4,4	0,9	56,5

(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.

Les revenus d'activités ont été détaillés dans les paragraphes précédents.

Au 1er semestre 2018, l'activité de Foncière présente un revenu locatif net de 8,6 M€ avec un taux d'EBITDA de 87,7%.

L'activité de Promotion immobilière affiche une marge en hausse de 30,2% à 3,3 M€. Compte tenu de l'évolution du mix produits (hausse du logement social et recul de l'entreprise), le taux de marge ressort sur le semestre à 11,8% contre 12,4% au 1er semestre 2017.

Porté par les revenus locatifs nets et la marge en promotion, le Résultat semestriel des activités croît de 13,3% à 7,2 M€.

Au 1er semestre 2018, la Juste Valeur progresse de 2,5 M€ sur la période, grâce à la hausse de la Juste Valeur de 8,2 M€ des Immeubles de Rendement Entreprises et terrains agricoles qui pondèrent la baisse de 5,8 M€ de la Juste Valeur des Immeubles de Rendement Habitat. Au 30 juin 2018, on constate pour ces derniers actifs un alignement de la valorisation globale par les experts avec la valeur prévue par CBo Territoria.

Le Résultat Opérationnel (y compris MEE) ressort à 9,8 M€ contre 15,0 M€ au 1er semestre 2017. Sa variation est impactée par une base de comparaison élevée avec un 1er semestre 2017 qui bénéficiait d'une forte variation de la Juste Valeur (+ 6,4 M€) et d'importants produits non récurrents (+ 1,8 M€).

Le coût de l'endettement financier net augmente de 21,7% à 2,9 M€, suite principalement à l'émission de l'ORNANE destinée au financement du plan stratégique qui est entré dans sa mise en oeuvre opérationnelle.

Le résultat net Part du Groupe ressort à 4,3 M€, en baisse de 44,7% par rapport au 1er semestre 2017. Son évolution est liée au recul du Résultat Opérationnel et à une charge financière ponctuelle de 0,8 M€ engendrée par le rachat d'une partie des OCEANE.

Sur le semestre, le cash-flow des activités opérationnelles baisse compte tenu d'une augmentation du BFR générée par la forte croissance de l'activité de promotion.

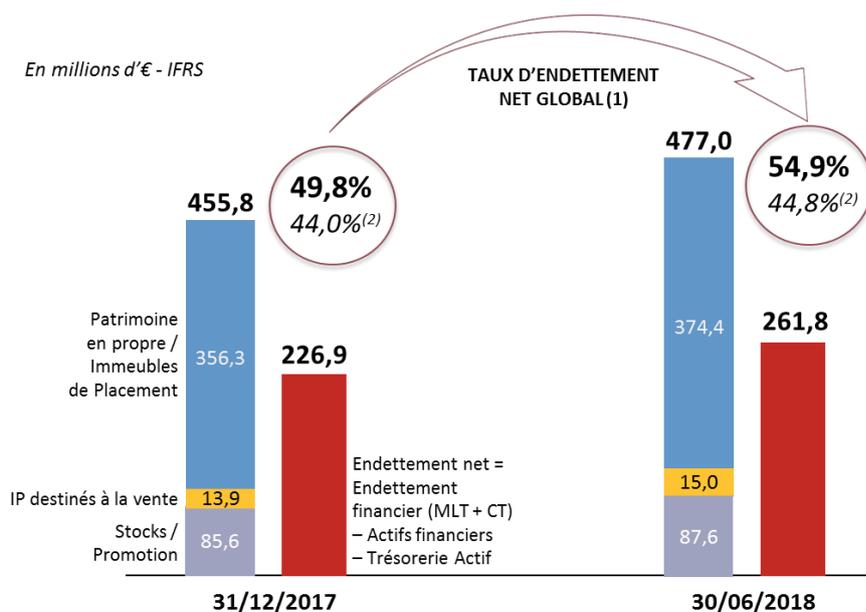
3.2 AU NIVEAU DU BILAN

Capitaux propres :

Les capitaux propres consolidés Part du Groupe s'élèvent à 193,2 M€ au 30 juin 2018 contre 197,3 M€ au 31 décembre 2017. Leur évolution prend en compte principalement le versement du dividende 2017 de -7,1 M€ et le résultat net Part du Groupe du 1er semestre 2018 pour +4,3 M€.

Endettement net :

L'endettement net (après prise en compte de la trésorerie active et des actifs financiers garantissant des emprunts) au 30 juin 2018 s'élève à 261,8 M€ (contre 226,9 M€ au 31 décembre 2017), représentant 54,9 % de la valeur totale des actifs immobiliers (Immeubles de Placement + Stocks).



(1) Toutes activités, Taux calculé en tenant compte des actifs financiers détenus en garantie d'emprunts

(2) Hors OCEANE et hors ORNANE

La hausse de 5,1 points de la LTV est principalement liée à l'émission d'une ORNANE destinée notamment au financement du nouveau plan stratégique de Fonciarisation du Groupe.

Financement :

Les souscriptions d'emprunts bancaires s'élèvent à 16 M€ au 1^{er} semestre 2018. Elles comprennent une ligne de financement globale de 10 M€ et les mobilisations d'emprunts pour financer les opérations en cours de développement, notamment les 55 logements PILA de Beauséjour.

Le 5 février 2018, CBo Territoria a finalisé une émission d'ORNANE par placement privé d'un montant nominal de 30 M€, représenté par 6 185 567 obligations. L'émission des obligations a pour objet but de financer l'activité générale de CBo Territoria, son développement et de refinancer une partie des dettes existantes. La date d'échéance est fixée au 1er juillet 2024.

Les remboursements d'emprunts s'élèvent à 18,8 M€ au 1^{er} semestre 2018 dont 6,5 M€ d'OCEANE. Une prime de 0,8 M€ a été payée pour le rachat des OCEANE.

La trésorerie, nette de soldes bancaires créditeurs, atteint 8,7 M€ au 30 juin 2018 (Vs 4,6 M€ au 31 décembre 2017).

Le Groupe a établi un plan de trésorerie à fin 2019 confirmant l'assurance qu'il a les ressources suffisantes pour faire face aux dépenses à court terme et au financement du développement.

3.3 ACTIF NET REEVALUE

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, l'Actif net réévalué, qui traduit principalement la valeur de Foncière du Groupe, ressort à 193,2 M€, un niveau équivalent aux capitaux propres. Suite au versement de dividendes à hauteur de 7,1 M€, l'ANR par action baisse légèrement à 5,72 € contre 5,84 € fin 2017.

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

Concernant le développement de la « Foncière »

Immobilier résidentiel

Le Groupe maintient l'objectif annuel de 50 logements en fin de défiscalisation, poursuit le chantier des 55 logements PILA de Beauséjour et prévoit de mettre en chantier 3 programmes de 112 logements intermédiaires. Ces mises en chantier sont conditionnées à l'obtention de l'agrément fiscal (selon le dispositif prévu par la loi Egalité Réelle votée en février 2017).

Immobilier professionnel

L'activité sera marquée par :

- la livraison au 2nd semestre 2018 du quartier d'affaires à Mayotte (3 700 m² d'actifs) et du supermarché Vindemia (Groupe Casino) à Saint-Pierre (1 600 m²) ;
- la poursuite du chantier de l'hypermarché E.Leclerc et sa galerie commerciale situés à Saint-Joseph (21 800 m² en partenariat avec l'exploitant – Livraison prévue au 3^{ème} trimestre 2019), représentant 41 M€ d'investissements. La galerie commerciale est pré-commercialisée à hauteur de 80%.
- le développement du retail park du Port :
 - 5 900 m² sont portés à 100% par le Groupe
 - 10 300 m² sont en partenariat à 50/50 (mise en équivalence) dont 5 700 m² seront livrés au 4^{ème} trimestre 2018 et 4 600 m² en 2020.

Au niveau de la promotion immobilière

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

- Logement social : la poursuite des chantiers en cours sur 238 logements (lots déjà actés)
- Logement privé : la confirmation du rebond attendu compte tenu du haut niveau de réservations
- Lotissement habitat : la progression attendue des ventes compte tenu du haut niveau de carnet de commande au 30 juin 2018.

Sur l'activité de promotion immobilière dans le secteur de l'immobilier d'entreprise, 2018 sera une année de transition avant un retour à la croissance dès 2019 portée par :

- la mise en chantier du Retail Park en 2019
- la transformation des contrats de réservation sur les terrains du Portail et de Sainte-Marie (Actis)

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 et n'ont pas connu de changement significatif sur le semestre.

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

Pas d'évolution à l'exception de la transaction ci-dessous :

Concernant les transactions avec les sociétés liées

Le Conseil d'Administration a validé la conclusion en avril 2018 d'une convention réglementée avec la société FreeBe Sprl, dont la gérante Sophie Malarne-Lecloux est administrateur de CBo Territoria.

Le Conseil a validé l'intérêt pour le Groupe, compte tenu de la connaissance de Sophie Malarne-Lecloux de la société, de sa stratégie à moyen/long terme, et surtout de son dirigeant, à mandater FreeBe Sprl pour la mission de coaching individuel du Directeur Général. Le Conseil a également validé le budget fixé pour cette mission : une rémunération fixe et forfaitaire de 3 000 €/mois, auxquels s'ajoutent éventuellement des frais de déplacement et de logement liés à la mission.

Les montants facturés et payés ont été de 6 000 € HT sur le 1^{er} semestre 2018.

7. Evènements postérieurs au 30 juin 2018

Néant

03 COMPTES CONSOLIDES RESUMES

SOMMAIRE

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE	21
COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	23
ETAT DU RESULTAT GLOBAL	24
TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	25
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	26

ANNEXE

PRESENTATION DU GROUPE	27
REFERENTIEL COMPTABLE, MODALITES DE CONSOLIDATION, METHODES ET REGLES D'EVALUATION	29
INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE ET COMPARABILITE DES COMPTES	48
INDICATEURS DE PERFORMANCE ET INFORMATION SECTORIELLE	50
NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT	53

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

Actif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/2018	31/12/2017
ACTIFS NON COURANTS			
Immobilisations incorporelles		463	590
Immobilisations corporelles		10 930	10 677
Immeubles de placement	1	374 354	356 280
Titres mis en équivalence	3	2 245	2 543
Actifs financiers		1 339	1 323
Autres actifs non courants		594	0
Total Actifs non courants (I)		389 927	371 414
ACTIFS COURANTS			
Immeubles de placement destinés à la vente	2	15 009	13 894
Stocks et en-cours	5	87 756	85 716
Clients et autres créances	6	31 748	20 206
Créances d'impôt		468	130
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7	17 353	16 250
Total Actifs courants (II)		152 335	136 196
TOTAL ACTIF (I) + (II)		542 262	507 610

Passif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/2018	31/12/2017
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS			
Capital	8	44 601	44 564
Primes liées au capital	8	21 427	21 296
Réserves consolidées	8	122 884	114 684
Résultat consolidé	8	4 275	16 747
Capitaux propres (Part Groupe) (A)		193 187	197 292
Réserves des minoritaires	8	1 028	939
Résultat des minoritaires	8	63	88
Intérêts minoritaires (B)		1 091	1 027
Capitaux propres consolidés (A + B)		194 278	198 319
PASSIFS NON COURANTS			
Dettes financières dont OCEANE (part à plus d'un an)	9	223 230	205 101
Provisions non courantes		687	441
Impôts différés passifs	4	31 334	29 531
Autres passifs long terme		1 755	1 007
Total Passifs non courants (I)		257 006	236 080
PASSIFS COURANTS			
Dettes financières (part à moins d'un an)	9	37 535	39 418
OCEANE	9	19 712	
Provisions courantes		-	-
Fournisseurs et autres dettes		33 680	33 301
Dettes d'impôt	4	51	492
Total Passifs courants (II)		90 978	73 210
TOTAL DES PASSIFS (I) + (II)		347 984	309 291
TOTAL PASSIF		542 262	507 610

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/2018	30/06/2017
Loyers		9 853	9 061
Ventes en promotion immobilière		28 264	20 660
Produits des activités annexes		1 942	2 107
CHIFFRE D'AFFAIRES	10	40 059	31 828
Production immobilisée		77	238
Variation des stocks d'en-cours et produits finis		5 575	3 224
Total Produits des activités courantes		45 711	35 290
Achats		(28 899)	(20 404)
Charges externes		(3 724)	(2 956)
Charges de personnel		(3 798)	(3 496)
Impôts et taxes		(1 172)	(1 328)
Dotations aux amortissements et provisions		(986)	(672)
Autres produits et charges d'exploitation		62	(84)
RESULTAT DES ACTIVITES		7 193	6 348
Résultat sur cessions d'immeubles de placement		260	424
Solde net des ajustements de juste valeur	12	2 497	6 393
Autres charges et produits opérationnels	11	(155)	1 104
RESULTAT OPERATIONNEL		9 795	14 268
Résultat des sociétés mises en équivalence		4	718
RESULTAT OPERATIONNEL APRES RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE		9 799	14 988
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		17	17
Coût de l'endettement financier brut	13	(2 898)	(2 382)
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	13	(2 881)	(2 366)
Autres produits et charges financiers	13	(762)	(0)
RESULTAT AVANT IMPÔTS		6 157	12 621
Impôts sur les résultats	4	(1 819)	(4 909)
RESULTAT NET		4 338	7 712
Intérêts minoritaires		63	(16)
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)		4 275	7 728
Résultat par action (en euros)	14	0,13	0,24
Résultat dilué par action (en euros)	14	0,11	0,19

ETAT DU RESULTAT GLOBAL

ETAT DES GAINS ET PERTES COMPTABILISES DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/2018	30/06/2017
RESULTAT NET TOTAL		4 338	7 712
Juste valeur des instruments financiers		177	911
Impôts différés sur Juste valeur des instruments financiers		(46)	(264)
RESULTAT NET GLOBAL		4 469	8 360
dont Quote-part du Groupe		4 404	8 376
dont Quote-part revenant aux Minoritaires		63	(16)

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/2018	30/06/2017
Résultat net total consolidé		4 338	7 712
Ajustements :			
Elim. du résultat des sociétés mises en équivalence		392	-612
Elim. des amortissements et provisions		1 115	901
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) sur immeubles de placement	12	-2 497	-6 393
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) autres		0	-48
Elim. des autres éléments sans incidence sur la trésorerie			
Elim. de l'impact des stock-options		0	0
Elim. des résultats de cession, des pertes et profits de dilution		-368	-1 721
Elim. des produits de dividendes			
Capacité d'autofinancement		2 981	-162
Elim. de la charge (produit) d'impôts sur les résultats	4	1 819	4 910
Elim. du coût de l'endettement financier net		2 898	2 382
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		7 698	7 130
Incidence de la variation du BFR	15	-9 367	-96
Impôts payés		-791	-842
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		-2 460	6 192
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles			
		-9 090	-11 873
Variation des dettes et créances sur immobilisations			
		-5 439	232
Acquisition d'actifs financiers			
Variation des prêts, avances et autres actifs financiers			
	13	-22	-17
Cession d'immobilisations corporelles et incorporelles			
		5 633	3 488
Variation de périmètre			
		0	4 937
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		-8 917	-3 233
Augmentation de capital			
	8	167	159
Apports en capital des minoritaires / Filiales			
Mobilisation d'emprunts moyen - long terme			
	9	45 848	19 495
Remboursement d'emprunts moyen - long terme			
	9	-18 793	-14 531
Variation des crédits d'accompagnement sur op. en Promotion			
	9	-1 718	-326
Variation des dépôts et cautionnements			
	9	152	28
Rachat d'actions propres			
		-1 549	-18
Intérêts financiers nets versés			
	13	-2 898	-2 382
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe			
		-7 082	0
Dividendes payés aux minoritaires			
		0	-7
Autres flux liés aux opérations de financement			
		0	0
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		14 128	2 417
Variation de la trésorerie		2 751	5 376
Trésorerie d'ouverture		5 947	-770
Trésorerie de clôture	7	8 698	4 607
Variation de la trésorerie		2 751	5 376

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

<i>En milliers d'euros</i>	Capital	Réserves liées au capital	Réserves de réévaluation	Réserves de consolidation	Total Part du Groupe	Minoritaires	Total Capitaux propres
Situation au 31/12/2016	42 906	18 824	(2 900)	120 339	179 168	924	180 093
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres			910		910	2	912
Résultat net de l'exercice				16 747	16 747	88	16 835
Total des produits et charges comptabilisés	-	-	910	16 747	17 657	90	17 747
Distributions				(2 246)	(2 246)	(7)	(2 253)
Stock-options	83	108			191		191
Actions Propres				(44)	(44)		(44)
Augmentation de capital suite à la conversion des obligations OCEANE	5	8			13		13
Augmentation de capital suite au paiement du dividende en actions	1 570	2 356		(3 926)	-		-
Variation de périmètre				-	-	-	-
Autres mouvements*				2 553	2 553	20	2 573
Situation au 31/12/2017	44 564	21 296	(1 990)	133 423	197 292	1 027	198 319

* concernent les actifs du coworking et les corrections d'erreur pour 2,8M€

<i>En milliers d'euros</i>	Capital	Réserves liées au capital	Réserves de réévaluation	Réserves de consolidation	Total Part du Groupe	Minoritaires	Total Capitaux propres
Situation au 31/12/2017	44 564	21 296	(1 990)	133 423	197 292	1 027	198 319
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres			131		131		131
Résultat net de l'exercice				4 275	4 275	63	4 338
Total des produits et charges comptabilisés	-	-	131	4 275	4 406	63	4 469
Distributions				(7 082)	(7 082)		(7 082)
Stock-options	17	26			43		43
Actions Propres				(1 549)	(1 549)		(1 549)
Augmentation de capital suite à la conversion des obligations OCEANE	20	106			126		126
Augmentation de capital suite au paiement du dividende en actions					-		-
Variation de périmètre				-	-	-	-
Autres mouvements				(48)	(48)	1	(47)
Situation au 30/06/2018	44 601	21 427	(1 859)	129 019	193 187	1 091	194 278

1. PRESENTATION DU GROUPE ET FAITS MARQUANTS

1.1 PRESENTATION

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

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

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

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

CBo Territoria poursuit son développement selon deux axes stratégiques :

- Réaliser une partie du capital foncier

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

- Développer un patrimoine locatif professionnel

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

1.2 FAITS MARQUANTS

Au cours du 1^{er} semestre 2018, le permis de construire relatif au retail park du Port (26 900 m² pour 60 M€ d'investissement dont une partie en promotion immobilière et une autre en patrimoine) a été obtenu.

Fin juin 2018, le Groupe a acquis deux actifs commerciaux en service pour 17,2 M€ :

- Une galerie marchande de 24 commerces à Savanna à Saint Paul pour 2 400 m².
- Le supermarché « Score » de Roquefeuil à Saint Gilles pour 920 m².

Concernant les cessions d'Immeubles de Placement, 350 m² de locaux professionnels et de commerces en pied d'immeuble ont été cédés à La Mare et à Roquefeuil ainsi que 20 logements en fin de défiscalisation.

Le Groupe a procédé à une extension du Coworking à la Mare et a transféré 350 m² en actifs d'exploitation depuis les Immeubles de Rendement Entreprise.

490 m² de stock Promotion ont transférés en Immeubles de Rendement Entreprise au Portail.

CBo Territoria a émis un nouvel emprunt obligataire (ORNANE) d'un montant nominal de 30 M€, représenté par 6,2 millions d'obligations. L'émission des obligations a pour objet de financer l'activité générale de CBo Territoria, son développement et de refinancer une partie des dettes existantes.

La société a effectué le rachat de 1,7 million d'OCEANE d'un montant de 7,2 M€ dont 0,8 M€ de prime payée pour ce rachat. Le Groupe a également racheté plus de 0,4 million d'actions à hauteur de 1,6 M€.

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 2018 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 2018. 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 2017.

Les comptes consolidés semestriels résumés du Groupe au 30 juin 2018 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 14 septembre 2018. Les méthodes comptables appliquées sont identiques à celles appliquées dans les états financiers annuels au 31 décembre 2017, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations suivantes d'application obligatoire pour le Groupe.

Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018

- Interprétation IFRIC 22 « Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipée » ;
- Amendements à IFRS 2 « Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions » ;
- Amendements à IAS 40 « Transferts des immeubles de placement » ;
- Améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2014 - 2016.
- IFRS 15 : « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients » :

Cette norme a remplacé les normes IAS 11 et IAS 18 et les interprétations liées. L'application de cette norme ne remet pas en cause le principe du dégagement du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement

pour les activités de promotion immobilières réalisées sous la forme de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement).

En effet, dans le cadre d'un contrat de VEFA, le client obtient le contrôle de l'actif au fur et à mesure de sa création. Le rythme de dégagement du revenu et de la marge n'est pas impacté étant donné que le Groupe dégage son chiffre d'affaire sur la base de la totalité des coûts stockables, y compris le terrain, conformément aux dispositions de la norme IFRS 15. Cette nouvelle norme n'a ainsi pas d'impact sur la reconnaissance du revenu du Groupe.

- IFRS 9 : « Cette norme repose sur trois piliers : classification et évaluation des actifs et passifs financiers, le coût amorti et dépréciation des instruments financiers ainsi que sur la comptabilité de couverture. » :

Cette nouvelle norme n'a pas d'impact significatif sur les comptes du Groupe au 30 juin 2018, ainsi que sur la présentation des états financiers.

Normes et amendements adoptés par l'Union européenne d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2019

- IFRS 16 « Contrats de location »

L'Union européenne a adopté la norme IFRS 16 qui remplace la norme IAS 17 et les interprétations liées. Cette nouvelle norme applicable à compter du 1er janvier 2019, supprime la distinction entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple. Elle aura pour effet de comptabiliser au bilan des preneurs un droit d'utilisation de l'actif loué en contrepartie d'une dette de location et ce pour tous les contrats satisfaisant à la définition d'un contrat de location.

En sa qualité de bailleur, le Groupe ne devrait pas être impacté de manière significative par les enjeux de l'application de cette nouvelle norme.

- amendements à IFRS 9 « Clauses de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative ».

Principales normes, amendements et interprétations publiés par l'International Accounting Standards Board (IASB) non encore adoptés par l'Union européenne

- amendements à IAS 28 « Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises » ;
- amendements à IAS 19 « Modification, réduction ou liquidation d'un régime » ;
- améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2015 - 2017.
- IFRIC 23
- IFRS 17

Le Groupe n'a appliqué aucune norme 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

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

2.2 Modalités de consolidation

PERIMETRE ET METHODES DE CONSOLIDATION

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

2.2.1 Filiales

Une filiale est une entité contrôlée directement ou indirectement par le Groupe. Le contrôle existe sur une entité lorsque le Groupe détient le pouvoir sur celle-ci, est exposé ou a droit à des rendements variables du fait de son implication dans l'entité et lorsqu'il a la capacité d'utiliser son pouvoir sur l'entité pour influencer sur le montant de ces rendements. Pour déterminer si une situation de contrôle existe, le Groupe prend en considération tous les faits et circonstances pertinents pour évaluer son contrôle sur l'entité en question, comme les droits découlant d'accords contractuels ou les droits de vote potentiels détenus par le Groupe si ces derniers sont substantiels.

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

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

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

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

2.2.2 Entreprises associées et co-entreprises

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

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

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

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

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 un expert indépendant (cf. note 2.4.3.4) qui utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs.

JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE

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

OPERATIONS DE PROMOTION IMMOBILIERE

Pour déterminer certains soldes du bilan et du compte de résultat relatifs aux opérations de promotion immobilière, la direction de CBo Territoria procède à des estimations et fait des hypothèses.

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

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

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) afin d’en retirer des loyers ou de valoriser le capital ou les deux, plutôt que de l’utiliser :

- dans la production ou la fourniture de biens ou de services,
- à des fins administratives
- dans le cadre de l’activité ordinaire, en le vendant.

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 du Groupe incluent :

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

2.4.3.3. 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.

CLASSEMENT DES TERRAINS EN OPERATIONS D'AMENAGEMENT

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

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

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.

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

METHODOLOGIES D'EXPERTISE

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

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

La juste valeur est estimée par l'expert sur la base des valeurs issues de trois méthodologies : la méthode des flux de trésorerie actualisés, la méthode par le rendement et la méthode par comparaison (principalement pour les immeubles habitation). Les résultats obtenus sont ensuite recoupés avec le taux de rendement initial, les justes valeurs au m² et les valeurs de marché constatées sur des transactions dans le contexte d'un nombre limité de transactions sur l'île de La Réunion. Sur la base des

informations transmises (liste des baux, données sur la vacance, dates d'échéance...), l'expert établit de manière indépendante son estimation de cash-flows actuels et futurs et applique des facteurs de risque soit sur les cash-flows, soit sur les taux de rendement ou d'actualisation. La juste valeur exclut les droits et frais de mutation.

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

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

- Pour les terrains agricoles :

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

- Pour les terrains divers constructibles (hors ZAC) :

La juste valeur est estimée par la méthode par comparaison avec les données de marché lorsqu'aucun projet n'est encore identifié. Dès lors qu'un projet est envisagé, les experts appliquent la méthode dite du bilan promoteur, et procèdent à un recoupement du prix de vente par rapport au m² de surfaces de plancher qu'il est envisageable de réaliser.

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

Le gain résultant des variations nettes de juste valeur des immeubles de placement est comptabilisé dans le compte de résultat du 30 juin 2018 pour 2 497 K€ (avant impôts différés) comparé à celui comptabilisé au 30 juin 2017 pour 6 393 K€ (avant impôts différés).

PERIMETRE D'EXPERTISE

La quasi-totalité du patrimoine fait l'objet d'une expertise indépendante au 30 juin 2018.

2.4.3.5. 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

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

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

Ces conditions sont considérées remplies lorsque le Comité d'investissement a pris la décision de céder l'actif (validation d'une grille de prix de vente et mise en commercialisation). Les modalités d'évaluation de ces biens sont identiques à celles décrites pour les immeubles de placement.

2.4.5. TITRES MIS EN EQUIVALENCE

Les « Titres mis en équivalence » correspondent :

- aux co-entreprises. Conformément à IFRS11, les co-entreprises sont les sociétés dans lesquelles le Groupe dispose contractuellement d'un contrôle conjoint et d'un droit sur les actifs nets ;
- aux entreprises associées qui sont les entités dans lesquelles le Groupe a une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles sans en avoir le contrôle.

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

Créances en promotion immobilière

Les contrats en cours sont comptabilisés au coût d'origine augmenté du montant des profits comptabilisés jusqu'à la clôture (diminué des pertes attendues) et des factures intermédiaires émises

Autres créances clients et autres créances

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

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

2.4.9. TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Instruments financiers dérivés

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés tels que les swaps de taux d'intérêts pour se couvrir contre les risques associés aux taux d'intérêts. Ces instruments financiers dérivés sont évalués à la juste valeur à la date de clôture à partir de techniques de valorisation utilisant des données observables et sont en conséquence classés au niveau 2 selon IFRS 13.

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

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 va-

lorisation 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 IMPOTS COURANTS ET 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 (appliqué au résultat avant impôt de la période intermédiaire).

2.4.13. 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 62 ans.

2.4.14. 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.

2.4.15. 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.

2.4.16. ACTIONS PROPRES

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

2.4.17. CHIFFRE D'AFFAIRES

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

- Les revenus locatifs bruts (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.

2.4.17.1. 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

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

2.4.17.2. 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.

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

Le chiffre d'affaires est constaté à la signature de l'acte de vente des terrains ou lots.

Pour l'ensemble des opérations en promotion immobilière, lorsque le résultat prévisionnel fait apparaître une perte, une provision pour dépréciation ou perte à terminaison est constituée.

2.4.18. INFORMATION SECTORIELLE

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

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

Le 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.

2.4.19 AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPERATIONNELS

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

2.4.20 OPERATIONS DE LOCATION FINANCEMENT

Les biens pris au travers d'un contrat de location-financement, sont comptabilisés de la façon suivante :

- les actifs loués sont comptabilisés en immeubles de placement à la juste valeur ;
- la dette correspondante est inscrite au passif du bilan ;
- les redevances payées au titre de la location sont ventilées entre la charge financière et l'amortissement du solde de la dette.

3. INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE ET COMPARABILITE DES COMPTES

3.1. Périmètre de Consolidation

Le périmètre de consolidation est le même qu'au 31 décembre 2017. Il n'y a pas eu de mouvement sur le premier semestre 2018. Le périmètre de consolidation intègre les sociétés suivantes :

Sociétés	Siège social	SIREN	Méthode de consolidation	% d'intérêt 06/2018	% d'intérêt 06/2017
SA CBo Territoria	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 038 805	Société mère	100 %	100 %
Sociétés intégrées globalement					
SAS CBo Gestion Immobilière	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	478 865 447	Intégration globale	100 %	100 %
SAS CBo Développement	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	524 758 885	Intégration globale	100 %	100 %
SAS CBo Property	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	479 422 008	Intégration globale	100 %	100 %
SCI Ateliers les Figuiers	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 453 772	Intégration globale	100 %	100 %
SCI Cour de La Mare	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	450 214 820	Intégration globale	90 %	90 %
SCI Cour Savanna	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	479 408 759	Intégration globale	100 %	100 %
SAS SRET	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	339 894 529	Intégration globale	100 %	100 %
SAS Bassin Bleu Country Club	75 rue Mahatma Gandhi 97435 Saint-Paul	479 519 266	Intégration globale	100 %	100 %
SNC Victor Hugo	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	488858663	Intégration globale	100 %	100 %
SCI Lardy	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 772 462	Intégration globale	90 %	90 %
SCI Le Tamarinier	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 709 522	Intégration globale	100 %	100 %
SCI Le Tarmac	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 687 199	Intégration globale	100 %	100 %
SCI Jules Hermann	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	501651533	Intégration globale	51 %	51 %
SCCV O'Malley	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	501891626	Intégration globale	100 %	100 %
SCI Alambic	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	509 478 236	Intégration globale	100 %	100 %
SCI Clairefontaine	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 412 232	Intégration globale	100 %	100 %
SCI Aurore	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 818 412	Intégration globale	100 %	100 %
SCI Vierge du Cap	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 010 091	Intégration globale	100 %	100 %
SCI Ponant	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 010 318	Intégration globale	100 %	100 %
SCI Neptune	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 686 787	Intégration globale	100 %	100 %
SCI Boréales	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 677 208	Intégration globale	100 %	100 %
SAS BCS	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	821975323	Intégration globale	100 %	100 %
SAS CBo Expansion	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	519 579 312	Intégration globale	100 %	100 %
SAS L'usine	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	822414157	Intégration globale	100 %	100 %
SCI Leu Boutik	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 949 528	Intégration globale	100 %	100 %
SCI Leu Clair	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 819 085	Intégration globale	100 %	100 %
SCCV Eco parc du Portail	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 194 174	Intégration globale	100 %	100 %
SCI Désiré Mahy	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	523 680 080	Intégration globale	100 %	100 %
SNC Cap Horizon	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	522 032 085	Intégration globale	100 %	100 %
SAS Nouvel Horizon	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	533 677 027	Intégration globale	100 %	100 %
SCI Le Verger	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 003 099	Intégration globale	100 %	100 %
SCCV Heracles	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	822 624 938	Intégration globale	51 %	51 %
SCCV Jardins d'Ugo	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	750 913 451	Intégration globale	100 %	100 %
SCI A.I.	21 avenue du 14 juillet 1789 - 97420 Le Port	450 878 764	Intégration globale	100 %	80 %
SARL Jardin d'Eden	Route Nationale 1 - L'Emintage 97434 Saint-Gilles-Les-Bains	353 869 696	Intégration globale	100 %	100 %
SARL Mahoré	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	814 645 776	Intégration globale	100 %	100 %
SAS Réunion Maintenance Travaux	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	813 482 049	Intégration globale	100 %	100 %
SCI Black Pearl	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	489 165 522	Intégration globale	100 %	100 %
SNC Hermione	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	502 186 901	Intégration globale	100 %	100 %
Sociétés mises en équivalence					
SCI Kerveguen	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	498 793 298	Mise en équivalence	50 %	50 %
SCCV Tech Sud One	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	798 989 091	Mise en équivalence	50 %	50 %
SAS Terres Créoles	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	535 374 615	Mise en équivalence	50 %	50 %
SNC Zac Mapou	23 rue Raymond Vergès 97441 Sainte-Suzanne	321327280	Mise en équivalence	34 %	34 %
SCI Grand Sud Sauvage développement	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	820529394	Mise en équivalence	50 %	50 %

Toutes les sociétés du Groupe sont immatriculées en France.

4. INDICATEURS DE PERFORMANCE ET INFORMATION SECTORIELLE

4.1 Indicateurs de performance

Loyers nets = EBITDA Foncière = Marge opérationnelle foncière

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

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2018	30/06/2017
Loyers bruts (A)	9 856	9 062
Charges immobilières	1 208	1 442
Loyers nets = EBITDA Foncière (B)	8 648	7 620
Taux d'EBITDA Foncière (B)/(A)	87,7%	84,1%

EBITDA Promotion immobilière = Marge opérationnelle promotion immobilière

L'EBITDA correspond au chiffre d'affaires de l'activité de promotion immobilière diminué du coût de revient des ventes et des charges commerciales.

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2018	30/06/2017
Chiffre d'affaires (A)	28 264	20 660
Coût de revient (B)	23 638	17 627
Charges commerciales (C)	1 088	462
EBITDA Promotion Immobilière (D) = (A)-(B)-(C)	3 538	2 570
Taux d'EBITDA Promotion Immobilière (D)/(A)	12,5%	12,4%

Interest Coverage Ratio (ICR)

Ce ratio rapporte les loyers nets au coût de l'endettement financier net.

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2018	30/06/2017
Loyers bruts	9 856	9 062
Charges immobilières	1 208	1 442
Loyers nets (A)	8 648	7 620
Coût de l'endettement financier net (B)	2 881	2 366
Interest coverage ratio (A)/(B)	3,0	3,2

Actifs nets réévalués (ANR)

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

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2018	31/12/2017
Capitaux propres part du Groupe	193 187	197 292
Plus value-latente net d'impôts différés	-	-
Actif net réévalué	193 187	197 292
Nombre d'actions	33 788 998	33 760 855
Actif net réévalué par action (€)	5,7	5,8

Immeubles de placement (IP)

Les immeubles de placement comprennent les immeubles de rendement bâtis en service, les terrains ainsi que les immeubles de rendement bâtis en cours. La décomposition est la suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2018	31/12/2017
Immeubles de rendement entreprise	224 470	204 795
Immeubles de rendement habitat	94 230	103 590
Sous-total Immeubles de rendement bâtis en service	318 700	308 385
Terrains	55 091	50 251
Immeubles de rendement bâtis en cours	15 572	11 537
Total Immeubles de placement	389 363	370 174

Loan-To-Value (LTV)

Le ratio de LTV rapporte les dettes financières nettes au patrimoine immobilier augmenté des stocks. La LTV augmente de 4,6 points au 30 juin 2018 par rapport au 31 décembre 2017.

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2018	31/12/2017
Immeubles de placement	374 354	356 280
Immeubles de placement destinés à la vente	15 009	13 894
Stocks et en cours	87 627	85 578
Sous-Total immeubles de placement et stocks promotion	476 989	455 752
Dettes financières non courante	223 230	205 101
Dettes financières courante	57 247	39 418
Actifs financiers	(1 339)	(1 323)
Trésorerie active	(17 353)	(16 250)
Sous-Total dettes nettes	261 784	226 946
Loan to value	54,9%	49,8%

4.2 Information sectorielle

Les principaux agrégats du compte de résultat et du bilan du 1^{er} semestre 2018 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

1er semestre 2018 En milliers d'euros (K€)	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires	9 856	28 264	1 942	40 062
Marge opérationnelle	8 648	3 346	/	/
En % du CA	88%	12%	/	/
Résultat des activités	8 498	3 346	(4 651)	7 193
Bilan				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeubles de placement	389 363	/	/	389 363
Autres Actifs non courants	1 339	/	14 234	15 573
Stocks et en-cours	/	87 627	130	87 756
<i>Passifs sectoriels (principaux)</i>				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	221 085	-	2 145	223 230
Emprunts et dettes fi. < 1 an	52 831	4 047	369	57 247

Les principaux agrégats du compte de résultat et du bilan du 1^{er} semestre 2017 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

1er semestre 2017 En milliers d'euros (K€)	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires	9 061	20 660	2 107	31 828
Marge opérationnelle	7 620	2 570	/	/
En % du CA	84%	12%	/	/
Résultat des activités	7 620	2 570	(3 842)	6 348
Bilan				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeubles de placement	374 932	/	/	374 932
Autres Actifs non courants	1 804	/	14 126	15 930
Stocks et en-cours	/	85 723	159	85 882
<i>Passifs sectoriels (principaux)</i>				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	187 186	380	1 638	189 205
Emprunts et dettes fi. < 1 an	51 131	4 413	913	56 460

(A) Le secteur « Autres » regroupe les activités annexes : les prestations de services immobiliers (gestion immobilière et commercialisation des biens du Groupe, prestations techniques), les activités de loisirs (Golf du Bassin Bleu, complexe sportif de Beauséjour et le Jardin d'Eden) et l'espace de coworking à la Mare Sainte-Marie. Il comprend également

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	31/12/2016	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts	Dotation / reprise	31/12/2017
Immeubles de rendement	278 065	-	5 632	(442)	11 128	109	-	294 492
Immeubles de rendement Entreprise	177 727	-	5 632	(442)	13 704	8 175	-	204 796
Immeubles de rendement Habitat ¹	100 338	-	-	-	(2 576)	(8 066)	-	89 696
Terrains en opération d'aménagement	3 855	-	250	(476)	(590)	-	-	3 040
Autres Terrains	50 842	-	2 912	(140)	339	(6 733)	-	47 220
Immeubles en développement	11 111	-	7 892	(8)	(1 758)	(5 708)	-	11 529
Entreprise	11 111	-	7 007	(8)	(1 758)	(7 524)	-	8 828
Habitat	-	-	885	-	-	1 816	-	2 701
Amort/Provision	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Immeubles de Placement	343 872	-	16 686	(1 066)	9 119	(12 332)	-	356 280

¹ Hors Immeubles destinés à la vente

En milliers d'euros	31/12/2017	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts	Dotation / reprise	30/06/2018
Immeubles de rendement	294 492	-	15 984	(798)	(724)	(5 263)	-	303 691
Immeubles de rendement Entreprise	204 796	-	16 078	(798)	4 167	228	-	224 471
Immeubles de rendement Habitat ¹	89 696	-	(94)	-	(4 891)	(5 491)	-	79 220
Terrains en opération d'aménagement	3 040	-	(6)	-	(74)	-	-	2 960
Autres Terrains	47 220	-	614	-	4 297	-	-	52 131
Immeubles en développement	11 529	-	4 163	-	(120)	-	-	15 572
Entreprise	8 828	-	2 491	-	(120)	-	-	11 199
Habitat	2 701	-	1 672	-	-	-	-	4 373
Amort/Provision	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Immeubles de Placement	356 280	-	20 755	(798)	3 379	(5 263)	-	374 354

¹ Hors Immeubles destinés à la vente

L'augmentation des Immeubles de Rendement Entreprise s'explique par l'acquisition de deux actifs commerciaux en service en juin 2018 :

- une Galerie Marchande à Savanna à Saint-Paul de 2 400 m²
- un supermarché à Saint-Gilles de 920 m², loué à l'enseigne Score (Groupe Casino).

Note 2 : Immeubles de placement destinés à la vente

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

En milliers d'euros	31/12/2017	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts	Dotation / reprise	30/06/2018
Total Valeur brute	13 894	-	-	(3 534)	(882)	5 531		15 009
Provision	-	-						-
Total Valeur nette	13 894	-	-	(3 534)	(882)	5 531	-	15 009

Les IP destinés à la vente correspondent aux logements sur les opérations Aurore, Le Verger, Le Ponant, Vierge du Cap, la Tourline, Black Pearl, Neptune et Carré des Lataniers au 30 juin 2018. La décision formelle de mettre en vente les logements Carré des Lataniers (programme immobilier arrivés en fin de période de détention obligatoire suite au montage initial en défiscalisation) a été prise au 1^{er} semestre 2018.

Les logements susceptibles d'être cédés dans les 12 mois (principalement des lots vacants) ont été identifiés et classés en immeubles de placement destinés à la vente.

Note 3 : Titres mis en équivalence

Les informations financières résumées sur les sociétés mises en équivalence au 30 juin 2018 sont les suivantes :

En milliers d'euros	30/06/2018	31/12/2017
Ecart d'acquisition	73	73
Quote-part dans les capitaux propres	2 172	2 470
Total Titres mis en équivalence	2 245	2 543

Note 4 : Impôts

4.1 Ventilation entre impôts différés et impôts exigibles au compte de résultat

En milliers d'euros	30/06/2018	30/06/2017
Impôt exigible	(73)	(609)
Impôt différé	(1 807)	(4 300)
Autres impôts	61	-
Total Impôts sur les résultats	(1 819)	(4 910)

4.2 Evolution des postes d'impôts au bilan

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2017	Charge	Situation nette et autres *	Règlements nets	Solde au 30/06/2018
Impôts courants	-				-
Créances d'impôts	130	338			468
Dettes d'impôts	492	(326)		(114)	52
Total impôts courants	622	12	-	(114)	520
Impôts différés					
Actif	-	-		-	-
Passif	29 531	1 807	(3)	-	31 334
Total Impôts différés	29 531	1 807	(3)	-	31 334

Note 5 : Stocks et en-cours

En milliers d'euros	31/12/2017	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Transferts nets ⁽¹⁾	Dotation / reprise	30/06/2018
Stocks et En-cours Immobiliers	85 578	-	27 713	(24 336)	(1 138)	(191)	87 627
Stocks Promotion Entreprise ^(a)	10 014	-	7 230	(6 098)	(1 138)	(175)	9 833
Stocks Promotion Habitat ^(b)	25 532	-	17 417	(14 324)	707	(16)	29 316
Stocks Terrains ^(c)	50 034	-	3 066	(3 914)	(707)	-	48 479
Autres Stocks	138	-	(8)	(8)	-	-	130
Total Stocks et En-cours	85 716	-	27 713	(24 344)	(1 138)	(191)	87 757

(1) (a) Principalement le transfert vers les Immeubles de Placement en cours de bureaux de Tamarin Quartier d'Affaires au Portail à St Leu.

(1) (b) et (1) (c) Transfert des terrains d'assiette de programmes en promotion immobilière Habitat (deux programmes de logements sociaux)

La décomposition des stocks par catégorie est la suivante :

En milliers d'euros	30/06/2018	31/12/2017
Stocks Terrains	48 522	50 077
Stocks Opérations immobilières	39 780	35 984
Total Valeur brute Stocks immobiliers	88 302	86 061
Provisions sur Terrains	(43)	(43)
Provisions sur Opérations immobilières	(632)	(440)
Total Provisions sur stocks immobiliers	(675)	(483)
Total Stocks immobiliers nets	87 627	85 578
Autres stocks nets	130	138
Total Stocks nets	87 756	85 716

Note 6 : Clients et autres créances

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2018			31/12/2017
	Total	< 1 an	> 1 an	Total
Clients et créances rattachés - Valeur brute	20 189	20 189	-	12 000
Provisions	(1 426)	(1 426)	-	(1 487)
Sous total Clients et comptes rattachés	18 764	18 764	-	10 513
Fournisseurs : avances et acomptes versés	1	1	-	2
Personnel et comptes rattachés			-	1
Créances fiscales "hors IS" part courante	4 622	4 622	-	3 680
Créances fiscales IS	468	468	-	130
Autres créances d'exploitation	5 858	5 858	-	5 215
Autres créances	-	-	-	-
Autres débiteurs	2 504	2 504	-	795
Total valeur brute Autres créances	13 453	13 453	-	9 823
Total net Clients et Autres créances	32 216	32 216	-	20 336

L'augmentation des créances clients est principalement liée à la progression de l'activité de Promotion.

Les créances Clients se décomposent ainsi :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2018	31/12/2017
Clients Locataires	4 105	3 669
Clients Acquéreurs	11 138	5 824
Clients Autres	4 946	2 508
Total brut Clients et comptes rattachés	20 189	12 000

Ventilation par échéance

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

Note 7 : Trésorerie nette

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2018	31/12/2017
Disponibilités	17 353	16 250
Total Trésorerie & équivalents trésorerie	17 353	16 250
Soldes créditeurs de banque	(8 656)	(10 303)
Total Trésorerie nette	8 698	5 947

Note 8 : Capitaux propres consolidés

Capital

Au 30 juin 2018, le capital de CBo Territoria s'élève à 44 601 477 euros, composé de 33 788 998 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 (€)
Arrêté au 31/12/2017	33 760 855	1,32	44 564 329
Levées Stock-options ⁽¹⁾	13 250	1,32	17 490
Attributions Actions gratuites		1,32	-
Conversion des OCEANE	14 893	1,32	19 659
Augmentation de Capital - Paiement du dividende en actions		1,32	-
Arrêté au 30/06/2018	33 788 998	1,32	44 601 477

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

Dividendes

Un dividende de 21 centimes d'euros par action a été distribué au titre du résultat 2017, pour une distribution totale de 7,1 M€ versés en numéraire au 1er semestre 2018.

Plans de stock-options

Les options de souscription en circulation au 30 juin 2018 donnent la possibilité de souscrire à des actions de la société dans les conditions suivantes :

Date des séances du Conseil d'Administration	Plans			Plan
	06/06/2008 (a)	12/06/2009 (a)	09/09/2010 (b)	14/03/2014 (c)
Nombre total d'options attribuées à l'origine	248 500	166 000	563 500	271 000
Dont nombre d'options attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	50 000	26 000	126 000	15 000
Nombre de dirigeants concernés	1	3	4	2
Point de départ d'exercice des options	06/06/2010	12/06/2011	10/09/2012	15/03/2016
Date d'expiration	06/06/2018	12/06/2019	10/09/2020	31/12/2020
Prix de souscription, en euros ⁽¹⁾	3,17	2,38	3,92	3,23
Valorisation unitaire des options attribuées, en euros ⁽²⁾	1,30	1,54	1,69	0,65
Nombre cumulé d'options annulées au 30/06/2018 (3)	34 500	14 250	271 000	198 000
Dont Nombre d'options annulées en 2018 (3)	-	-	-	-
Nombre cumulé d'options souscrites au 30/06/2018 (4)	214 000	143 750	2 000	20 000
Dont Nombre d'options souscrites en 2018 (4)	26 250	-	2 000	20 000
Nombre d'options existantes au 30/06/2018	-	8 000	290 500	53 000
Dont nombre d'options attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	-	2 000	126 000	15 000
Nombre de dirigeants concernés	-	1	4	2

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

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

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

⁽⁴⁾ Les options peuvent être exercées par tout bénéficiaire présent dans le Groupe au moment de l'ouverture de la période d'option. Dont 35 000 options livrées en juillet 2018.

Note 9 : 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. Le Groupe a également recours aux financements obligataires. Ces financements représentent plus de 48 M€ au 30 juin 2018.

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 par la mise en place de crédits bancaires d'accompagnement adossés aux opérations, l'établissement financier (intervenant en financement) exigeant aussi l'engagement de « fonds propres ». 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.

Emprunts Obligataires convertibles

Les caractéristiques des emprunts convertibles sont les suivants :

Date d'Emission	Option de remboursement	Montant nominal En milliers d'euros	Taux d'intérêt annuel	Échéance	Valeur nominale	Nombre d'obligations émises	Nombre d'obligations au 30 juin 2018	
OCEANE 2012	Décembre 2012	01/01/2019	26 512	6,0%	01/01/2020	3,60	7 364 329	5 515 278
ORNANE 2018	Février 2018	-	29 998	3,75%	01/07/2024	4,85	6 185 167	6 185 167
Total			56 510		-	-		

La société a racheté 1 752 700 OCEANE au cours du 1^{er} semestre 2018.

Ventilation par échéance et par nature

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2018	31/12/2017
Emprunts obligataires (part à plus d'un an)	28 416	26 330
Emprunts moyen-long terme (part à plus d'un an)	190 268	174 065
Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an	218 684	200 395
Dépôts et cautionnements reçus ⁽¹⁾	2 316	2 468
Instruments de couverture	2 231	2 238
Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an, y compris Dépôts et cautionnements reçus et instruments de couverture	223 230	205 101
Emprunts moyen-long terme (part à moins d'un an) ⁽²⁾	44 349	23 745
Crédits d'accompagnement sur opérations en Promotion	2 907	4 625
Intérêts courus sur emprunts	1 336	745
Concours bancaires courants (soldes créditeurs de banque)	8 656	10 303
Sous-Total Emprunts et dettes financières à moins d'un an	57 248	39 418
Total Emprunts et dettes financières	280 478	244 519

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

(2) Comprend au 30 juin 2018 l'emprunt OCEANE pour lequel une option de remboursement anticipé est prévue au 1^{er} janvier 2019

Le montant des dettes liées à des contrats de location financement s'élève à 13 159 K€ (dont 560 K€ à moins d'un an).

La Dette financière moyen/long terme est constituée très majoritairement d'emprunts con-tractés en financement des actifs de rendement et ados-

sés à ces opérations immobilières identifiées ; elle intègre également l'emprunt obligataire émis en 2018 et des lignes de financement globales (38 214 K€ au 30 juin 2018, dont 4 930 K€ à échéance inférieure à 1 an).

Ventilation par flux

<i>En milliers d'euros</i>	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des Etats de crédit	Dettes sur rachat de parts de SCI	Dettes sur rachat de biens en défiscalisation	Instruments financiers dérivés	Dépôts et cautionnements	Crédits d'accompagnement Promotion	Concours bancaires et intérêts courus	TOTAL
Solde net au 31/12/2016	26 272	197 306	-	-	3 807	2 258	3 944	10 258	243 845
Variation de périmètre									-
Mobilisation	213	21 517				255	680	852	23 519
Remboursement	(155)	(21 351)				(46)		(62)	(21 615)
Var. des eng. de rachat									-
Act. dette fi. / option achat									-
Autres mouvements					(1 230)				(1 230)
Solde net au 31/12/2017	26 330	197 472	-	-	2 577	2 467	4 624	11 048	244 519
Variation de périmètre									-
Mobilisation	30 056	27 951				158	(1 718)	(964)	55 483
Remboursement	(7 393)	(10 687)				(311)		(93)	(18 483)
Var. des eng. de rachat									-
Autres mouvements	(866)				(177)				(1 043)
Solde net au 30/06/2018	48 128	214 736	-	-	2 400	2 315	2 906	9 991	280 477

Ventilation par échéance

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2018	31/12/2017
Emprunts et dettes à moins d'un an	57 247	39 418
Emprunts et dettes de un à cinq ans	72 046	92 994
Emprunts et dettes à plus de cinq ans	151 184	112 108
Total Emprunts et dettes financières	280 477	244 519

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 nature de taux de la dette à plus d'un an

L'intégralité de l'endettement financier est en euros.

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2018	31/12/2017
Taux fixe	135 744	121 489
Taux variable ⁽¹⁾	87 486	83 613
Total par taux	223 230	205 101

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

Une variation à la hausse des taux sur les marchés financiers de 0,5 % aurait eu un impact théorique défavorable proche de 214 K€ (après prise en compte des couvertures de taux mises en place, avant impôts) sur le résultat financier semestriel 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.

Comptabilisation des instruments financiers de couverture

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

Nature	Notionnel	Taux fixe	Échéance		Type	Valeur de marché au 30 Juin 2018 en % du nominal	
			Date de début	Date de fin			
Swap taux fixe EUR3m	4,9 M€	6,46%	31/12/2007	31/12/2018	Couverture	-0,2 M€	-2,1%
Swap taux fixe EUR3m	3,4 M€	0,95%	30/06/2017	30/06/2022	Couverture	-0,1 M€	-1,8%
Swap taux fixe EUR3m	6,5 M€	1,45%	21/08/2015	23/08/2027	Couverture	-0,4 M€	-4,2%
Swap taux fixe EUR3m	4,4 M€	1,42%	17/07/2017	18/04/2028	Couverture	-0,2 M€	-5,2%
Swap taux fixe EUR1m	3,3 M€	2,97%	07/07/2016	07/01/2030	Couverture	-0,1 M€	-1,5%
Swap taux fixe EUR1m	7,4 M€	2,97%	06/07/2016	28/02/2030	Couverture	-0,0 M€	-1,5%
Swap taux fixe EUR1m	0,3 M€	2,97%	28/06/2016	28/02/2030	Couverture	-0,0 M€	-1,3%
Swap taux fixe EUR3m	7,0 M€	0,93%	28/06/2018	26/06/2030	Couverture	-0,1 M€	-4,3%
Swap taux fixe EUR3m	21,5 M€	1,37%	29/01/2017	29/07/2030	Couverture	-1,1 M€	-4,4%
Swap taux fixe EUR3m	6,9 M€	1,11%	28/02/2017	30/08/2030	Couverture	-0,2 M€	-3,1%
Swap taux fixe EUR3m	3,3 M€	0,99%	19/04/2016	21/12/2030	Couverture	-0,0 M€	-1,3%
Total	68,9 M€					-2,4 M€	-3,5%

Ces produits dérivés font l'objet d'une évaluation en juste valeur (valorisation Mark to market) déterminée par une société externe spécialisée. Toutes les couvertures de taux mises en place sont classées dans le deuxième niveau de la hiérarchie des justes valeurs ; les évaluations de juste valeur sont réalisées sur des données dérivées de prix observables sur des marchés actifs et liquides.

Le différentiel de valorisation constaté est ajusté à chaque clôture ; il est enregistré en capitaux propres pour la partie estimée efficace, et de façon marginale en résultat de la période pour la partie estimée inefficace.

En milliers d'euros	Juste valeur à l'ouverture	Variation de juste valeur		Juste valeur à la clôture
		En résultat	En capitaux propres	
Arrêté au 31/12/2017	(3 806)		1 230	(2 577)
Arrêté au 30/06/2018	(2 577)		177	(2 400)

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 10 : Chiffre d'affaires

En milliers d'euros	30/06/2018	30/06/2017
Revenus locatifs bruts	9 853	9 061
Ventes en promotion immobilière	28 264	20 660
Produits des activités annexes	1 942	2 107
Total Chiffre d'affaires	40 058	31 828

Note 11 : Autres charges et produits opérationnels

En milliers d'euros	30/06/2018	30/06/2017
Reprises (dotations) exceptionnelles	-	-
Autres produits opérationnels ⁽¹⁾	33	2 072
Total Autres produits opérationnels	33	2 072
VNC des autres immobilisations corporelles cédées (hors immeubles de placement)	-	-
VNC des titres consolidés cédés	(161)	(807)
Dotations exceptionnelles	-	(151)
Autres charges opérationnelles	(27)	(9)
Total Autres charges opérationnelles	(188)	(967)
Total Autres charges et produits opérationnels	(155)	1 104

⁽¹⁾ Au 30/06/2018 : Les autres produits opérationnels comprennent principalement des remboursements suite à des sinistres.

Au 30/06/2017 : Les autres produits opérationnels comprennent principalement les cessions de titres.

Note 12 : Variation de juste valeur

En milliers d'euros	30/06/2018	30/06/2017
Immobilier de rendement Entreprise ⁽¹⁾	4 047	10 128
Immobilier de rendement Habitat ⁽¹⁾	(5 773)	(2 623)
Terrains non bâtis (nus, aménagés et terrains agricoles)	4 223	(1 113)
Total Variation de Juste Valeur	2 497	6 393

⁽¹⁾ Y compris Immeubles de rendement en cours de développement.

Note 13 : Coût de l'endettement financier net

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2018	30/06/2017
Revenus de VMP	20	16
Produits nets sur cession de VMP		
Juste valeur sur VMP		
Produits de trésorerie		
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	20	16
Intérêts sur emprunts et découverts ⁽¹⁾	(2 898)	(2 382)
Actualisation dette financière sur options d'achat		-
Coût de l'endettement financier brut	(2 898)	(2 382)
Coût de l'endettement financier net	(2 878)	(2 366)
Dividendes reçus		
Autres produits (charges) financiers ⁽²⁾	(762)	
Reprises / provisions		
Total Produits financiers (hors change)	(762)	-
Autres intérêts et charges assimilées	-	-
Total Charges financières (hors change)	-	-
Total Autres charges et produits financiers (hors change)	(762)	-
Résultat des opérations de change	-	-
Total Charges et produits financiers	(3 640)	(2 366)

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

(2) Correspond au frais de rachat d'une partie de l'emprunt OCEANE.

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

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2018	30/06/2017
Intérêts activés sur Opérations Patrimoine (Im. Placement)	282	311
Intérêts activés sur Opérations Promotion (Stocks)	1 002	989
Total Intérêts activés	1 284	1 300

Note 14 : Résultat par action

Résultat de base

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2018	30/06/2017
Résultat net part du Groupe (K€)	4 275	7 728
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	33 700 077	32 447 166
Résultat de base par action (euros)	0,13	0,24

Résultat dilué

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2018	30/06/2017
Résultat net dilué part du Groupe (K€)	4 347	7 728
Economie de frais financiers nets en cas de conversion des OCEANE	-	-
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisé pour le calcul du résultat dilué par action	39 632 894	39 824 662
Résultat de base dilué par action (euros)	0,11	0,19

Note 15 : Incidence de la variation du Besoin en Fonds de Roulement

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2018	30/06/2017
Variation des Stocks	3 178	(2 421)
Variation des Créances clients et autres créances	12 420	4 950
Variation des Dettes fournisseurs et autres dettes (hors Dettes / Immos)	(6 231)	(2 625)
Incidence de la variation du BFR	9 367	(96)

Note 16 : Engagements hors bilan

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2018	31/12/2017
Avals et cautions	47 359	45 732
Hypothèques et nantissements	214 031	211 557
Total Engagements donnés	261 390	257 289
Garanties financières d'achèvement	89 970	90 521
Caution reçue dans le cadre de la gestion immobilière - Loi Hoguet	2 960	2 960
Total Engagements reçus (1)	92 930	93 481

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

Une partie de la dette du Groupe est soumise au respect de ratios financiers (covenants bancaires). Le Groupe continue à respecter ces engagements au 30 juin 2018.

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2018	Échéances		
		A moins d'1 an	de 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Location véhicules	220	105	115	-
Location matériels	6	-	5	1
Total Engagements recus	226	105	120	1
Location Locaux Entreprise	15 322	1 851	9 605	3 866
Total Engagements donnés	15 322	1 851	9 605	3 866

Note 17 : Transactions avec les parties liées

Le Conseil d'Administration a validé la conclusion en avril 2018 d'une convention réglementée avec la société FreeBe Sprl, dont la gérante Sophie Malarne-Lecloux est administrateur de CBo Territoria.

Le Conseil a validé l'intérêt pour le Groupe, compte tenu de la connaissance de Sophie Malarne-Lecloux de la société, de sa stratégie à moyen/long terme, et surtout de son dirigeant, à mandater FreeBe Sprl pour la mission de coaching individuel du Directeur Général. Le Conseil a également validé le budget fixé pour cette mission : une rémunération fixe et forfaitaire de 3 000 €/mois, auxquels s'ajoutent éventuellement des frais de déplacement et de logement liés à la mission.

Les montants facturés et payés ont été de 6 000 € HT sur le 1er semestre 2018.

Note 18 : Informations diverses

Evènements postérieurs au 30 juin 2018

Néant

04 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 2018

EXA
4, rue Monseigneur Mondon
97476 Saint-Denis Cedex

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Saint-Denis

Deloitte & Associés
6, place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

CBO TERRITORIA

Société Anonyme

Cour de l'Usine - La Mare
97438 Sainte-Marie
La Réunion

Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2018

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^{er} janvier au 30 juin 2018, 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 Paris-La Défense,
le 28 septembre 2018

Les Commissaires aux Comptes

EXA

Deloitte & Associés

Pierre-Yves TESSIER

Emmanuel PROUDHON

GLOSSAIRE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LTV - Loan To Value : Montant de l'encours des dettes financières net des actifs financiers et de la trésorerie / valeur de marché des Immeubles de Placement hors droits + stock et encours. Plus ce ratio est élevé, moins l'entreprise aura de marge de manœuvre dans son développement.

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

OCEANE - Obligations Convertibles En Actions Nouvelles ou Existantes.

ORNANE - Obligation Remboursable en Numéraire et en Actions Nouvelles et Existantes.

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

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

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

Résultat opérationnel : Résultat des activités + variation de la juste valeur + résultat de cession des immeubles de Placement + autres produits et charges opérationnels

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

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