Rapport Financier Annuel 2025

CBo™
Territoria

Sommaire

Message du dirigeant et présentation du Groupe 5

1. Rapport de gestion 10
1.1. Revue opérationnelle des activités 12
1.2. Résultats et situation financière 21
1.3. Stratégie, Tendance et Perspectives 27
1.4. Facteurs de risques et dispositifs de maîtrise des risques 27
1.5. Capital, actionnariat, politique de dividende 35
1.6. Autres informations 38

2. Rapport RSE 44
2.1. Croître durablement dans le respect de l'environnement et de nos parties prenantes 48
2.2. Tableau de bord : enjeux et indicateurs clés de performance 52
2.3. Protéger notre île 56
2.4. Améliorer notre trajectoire carbone et notre performance énergétique 64
2.5. Ensemble dans une entreprise conviviale, responsable et performante 70
2.6. Travailler avec les potentiels humains de notre territoire 75
2.7. Une organisation résiliente avec les meilleures pratiques RSE 78

3. Rapport sur le gouvernement d'entreprise 80
3.1. Cadre du Rapport et Code de référence 82
3.2. Composition du Conseil d'administration au 2 mars 2026 83
3.3. Fonctionnement du Conseil d'administration 91
3.4. Contrôle interne et gestion des risques 98
3.5. Informations sur les dirigeants 100
3.6. Délégations en matière d'augmentation de capital 108
3.7. Modalités particulières de participation des actionnaires à l'Assemblée générale 109
3.8. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en période d'offre publique 109

4. Comptes consolidés 2025 110
4.1. États financiers consolidés 112
4.2. Notes annexes aux comptes consolidés 116
4.3. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 149

5. Comptes annuels 2025 155
5.1. États financiers annuels 157
5.2. Notes annexes aux comptes annuels 160
5.3. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels 181

6. Assemblée générale 2026 185
6.1. Ordre du jour 187
6.2. Projet de texte des résolution 187

Glossaire 192

Attestation du responsable 194



Jardin des Gardénias



Villa Saint-Joseph



Inauguration Maison de Quartier Roche Café

Chiffres clés de la Foncière tertiaire :

VALEUR DU PATRIMOINE*

338 M€

LOYERS BRUTS ANNUALISÉS*

28,4 M€

SURFACE UTILE

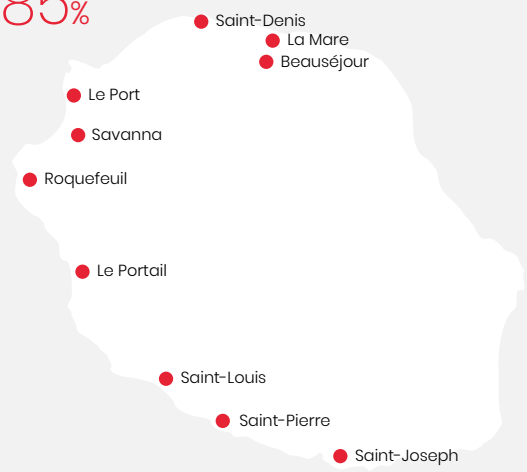
145 400 m²

Répartition du patrimoine tertiaire de CBo Territoria

(EN VALEUR)

LA RÉUNION

85%



ÎLE DE FRANCE

3%



MAYOTTE

12%



*patrimoine économique tertiaire (avec les SME à la quote-part) au 31/12/2025

Message du dirigeant et Présentation du Groupe

« En 2025, la solidité de notre Foncière a pleinement joué son rôle de moteur de croissance, permettant au Groupe d'afficher une progression significative de son résultat net dans un environnement exigeant. Cette année a également été très active pour préparer l'avenir sur nos deux activités. En Promotion résidentielle, nous avons achevé notre transition à la suite de la fin du dispositif Pinel et nos perspectives sont bien orientées. Pour la Foncière, nous nous sommes concentrés sur la valorisation de nos actifs et le maintien d'un taux d'occupation élevé et avons concrétisé l'acquisition d'un actif prime intégralement loué à Saint-Denis en toute fin d'exercice. Nous avons également lancé les travaux d'un immeuble de bureau à Saint-Paul, territoire de l'ouest affichant attractivité et dynamisme et préparons ceux de deux nouveaux actifs à Mayotte, tout trois livrables en 2027. Pour le moyen terme, nous sommes confiants dans la robustesse de notre modèle intégré et notre capacité à créer durablement de la valeur. »

déclare Géraldine Neyret Gleizes,
Président Directeur général de CBo Territoria.



Bilan opérationnel et financier 2025

La Foncière a bénéficié de l'impact positif en année pleine des livraisons des bureaux de France Travail à Mayotte en juillet 2024 et du KFC de Saint-Joseph en octobre 2024, compensé partiellement par l'effet des cessions de logements réalisées en 2024 et 2025. Elle a élargi son périmètre le 31 décembre 2025 avec l'acquisition d'un immeuble de bureaux prime de plus de 2 500 m² intégralement loué, situé à Saint-Denis de la Réunion, qui sera ainsi contributif aux loyers 2026.

L'activité Promotion ressort en retrait, du fait de la concentration désormais sur les seules ventes en bloc et les parcelles à bâtir en Résidentiel. 2025 n'a pas enregistré de ventes au détail contrairement à 2024 qui bénéficiait encore de reliquats à l'avancement.

Au-delà du ralentissement constaté sur les parcelles, le recul sur les ventes en bloc correspond au cadencement des opérations, tandis que le chiffre d'affaires acté en 2025 est en progression de 28% par rapport à 2024.

Suite à la révision du PLU de Sainte-Marie en 2025, près de 10 Ha de foncier agricole, dans le prolongement de l'opération Actis I sont devenus constructibles, offrant de nouvelles perspectives de développement.

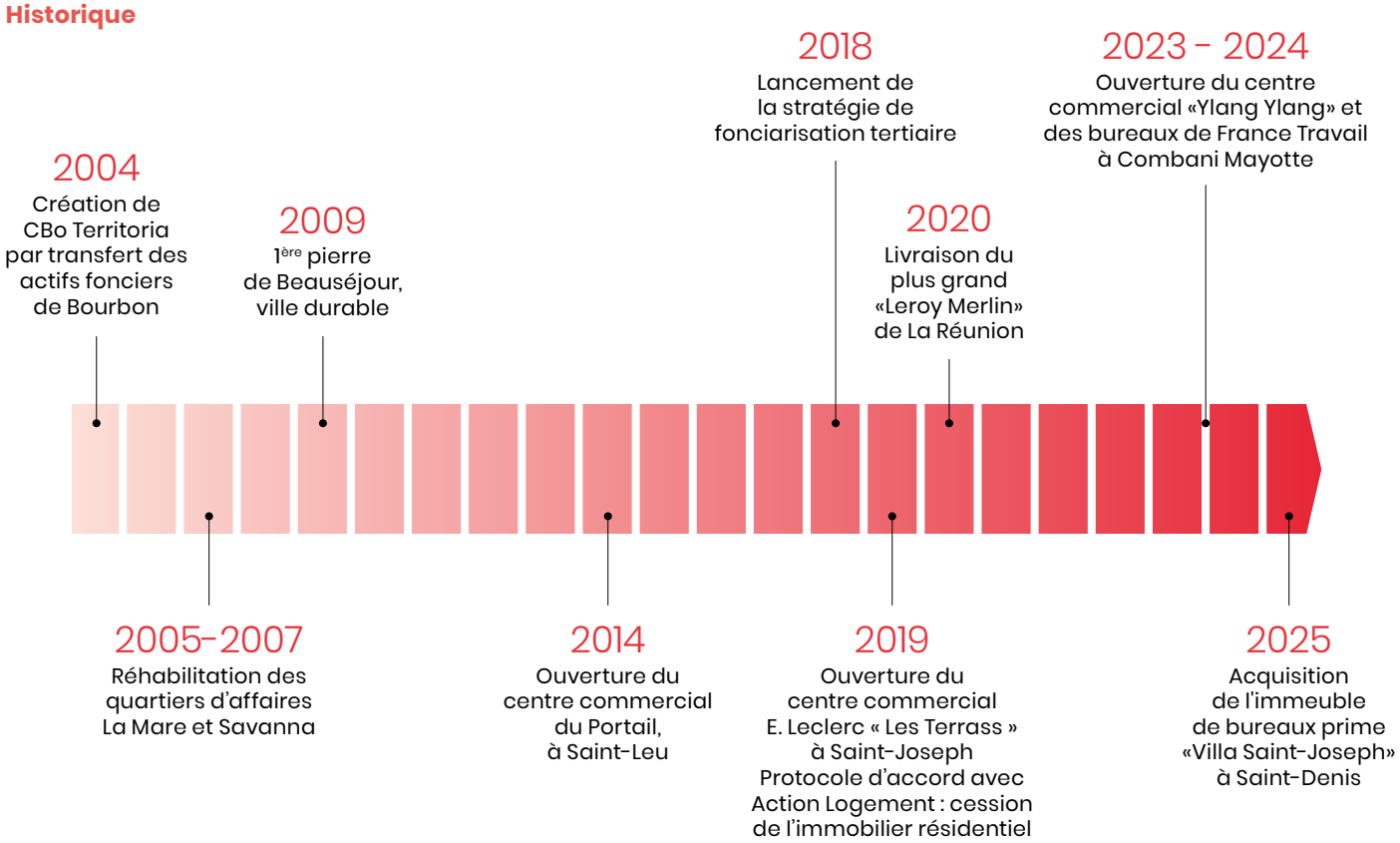
Enjeux stratégiques

- Agilité face aux réalités changeantes du marché immobilier ;
- Innovation et durabilité ;
- Croissance durable et création de valeur à long terme.

Confiance dans l'avenir

Dans un contexte économique en perpétuelle évolution, notre engagement envers l'excellence opérationnelle et la transparence financière demeure constant.

Historique



NOTRE MODÈLE DE CRÉATION DE VALEURS ENGAGÉES ET RSE

Ressources

Humaines

40
collaborateurs

55%
d'ingénieurs
& cadres

dont 54%
de femmes

Patrimoine

Foncier et
terres agricoles
2 600 Ha

Patrimoine économique
tertiaire
338 M€

Patrimoine résidentiel
10 M€

Financières

Capitaux propres
253 M€

Endettement net
132 M€

Loan-to-value hors droits (LTV)
32,3%

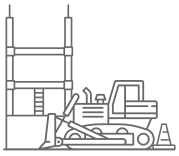
Savoir-faire et développement durable





Foncière

Actifs principalement tertiaires (commerces, bureaux, locaux d'activités, loisirs)



Promoteur

En Résidentiel (immeubles collectifs ou parcelles à bâtir) et/ou Tertiaire



Aménageur

Valorisation et aménagement d'un urbanisme durable

Données au 31/12/2025

Création de valeur

Performances financières

53,3 M€
de chiffre d'affaires

Actif Net Réévalué :
253,1 M€
7,23€ par action

Résultat des activités :
23,3 M€

Rentabilité pour l'actionnaire

Dividende proposé
0,24 € par action(1)

Performance énergétique

-46%
Baisse de la consommation énergétique depuis 2015

+24%
Production d'énergie solaire sur les toitures des actifs tertiaires VS 2024

Économie locale

300
Emplois sauvegardés ou générés à La Réunion dans le BTP

(1) Au titre de 2025.

Stratégie financière et extra financière

Positionné sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière (Foncière de croissance, Promoteur et Aménageur), CBo Territoria est un groupe intégré, diversifié et à taille humaine. La stratégie de développement de la Foncière se concentre ainsi sur des actifs tertiaires (commerces, bureaux, activités) et l'activité de Promotion est désormais essentiellement résidentielle.

Le Groupe démontre, par sa stratégie RSE intégrée au cœur de son activité, son engagement profond envers la création de valeur à long terme et l'ensemble de ses parties prenantes. Il intègre notamment dans ses projets l'utilisation de matériaux durables et économes en énergie, favorise la biodiversité, œuvre pour l'insertion... L'action du Groupe favorise la mixité sociale par les quartiers qu'il aménage.

Chiffres clés

Performances annuelles tirées par la Foncière :



Activité solide

FONCIÈRE PERFORMANTE

Loyers bruts[a] :
+1,6%

Résultat net récurrent de la Foncière :
+5,4%

PROMOTION RÉSILIENTE

Taux de marge solide :
15,3%

Ventes actées bien orientées



Résultats consolidés du Groupe

Revenus :
53,3 M€ -20%

malgré un CA en repli de 35% en Promotion

Résultat des activités :
23,3 M€ -3,8%

Résultat Net (RNPG) :
17,2 M€ +18,1%

tirés par des ajustements de valeurs favorables



Situation financière saine

ANR :
253,1 M€ +3,1% *soit **7,23 €**/action*

Loan-to-value[b] contenue :
32,3% +80 bps

a) Patrimoine économique global. Croissance des loyers bruts hors SME de +1,3%.
b) Loan-to-value hors droits et sur le périmètre d'intégration globale.

Performance extra-financière

Une responsabilité territoriale durable par nature incarnée par la feuille de route « Impact *Péi* 2030 ».

CBo Territoria a défini sa stratégie RSE « **Impact *Péi* 2030** » qui se décline sur 4 thématiques, dans le respect des 4 piliers fondamentaux pour le groupe CBo Territoria en termes de RSE.

Aménageur responsable

Efficace dans la gestion énergétique

Engagé dans la protection de l'environnement

Employeur Engagé avec ses parties

impact péi 2030

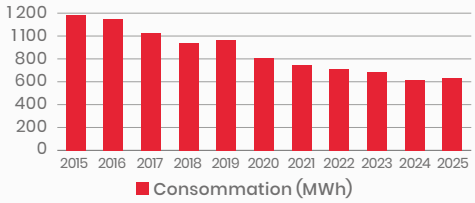
LA STRATÉGIE RSE DU GROUPE CBO TERRITORIA

Certification BREEAM New Construction du centre commercial à Mayotte.

300
EMPLOIS SAUVEGARDÉS OU GÉNÉRÉS
À LA RÉUNION DANS LE BTP EN 2025 (ETP)

BAISSE DE
46%
DE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE VS 2015
Moyenne pondérée sur base des surfaces sur 7 sites pilotes

Efficacité énergétique
(7 sites pilotes)



34%
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX
LIVRÉS PAR CBO TERRITORIA DEPUIS 2005

6 200 MWH
+24% VS 2024
PRODUCTION ÉNERGIE SOLAIRE 2025
SUR LES TOITURES D'ACTIFS TERTIAIRES DU GROUPE

35 NPS*
**Net Promotor Score*

Un engagement reconnu : responsable et engagée pour un immobilier plus durable depuis son origine, la RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) est par nature dans l'ADN du Groupe. Son engagement et ses actions sont reconnus par le prix Ethifinance Ratings (ex Gaïa-Index).

PARITÉ FEMMES / HOMMES
54% / 46%
CATÉGORIE CADRES SUPÉRIEURS ET CADRES

NOTATION GLOBALE ETHIFINANCE **68/100**

+1 point par rapport à N-1 et +7 points par rapport à 2022
à iso référentiel ESG Ratings 2025

Rapport de gestion

1.1. Revue opérationnelle des activités 12

1.1.1. Foncière 12
1.1.2. Promotion 16
1.1.3. Aménagement 19
1.1.4. RSE 20

1.2. Résultats et situation financière 21

1.2.1. Résultats financiers consolidés 21
1.2.2. Capitaux propres et ANR 22
1.2.3. Financement et endettement 23
1.2.4. Information sectorielle 26
1.2.5. Évènements postérieurs à la clôture 27

1.3. Stratégie, Tendance et Perspectives 27

1.3.1. Stratégie et perspectives 27
1.3.2. Tendances 27

1.4. Facteurs de risques et dispositifs de maîtrise des risques 27

1.5. Capital, actionnariat, politique de dividende 35

1.5.1. Information sur le capital 35
1.5.2. Répartition du capital 35
1.5.3. Franchissements de seuils 35
1.5.4. Auto-détention 36
1.5.5. Actionnariat des salariés 36
1.5.6. Dividendes versés au cours des trois derniers exercices 37
1.5.7. Cours de bourse 37

1.6. Autres informations 38

1.6.1. Périmètre de consolidation - Liste des filiales et participations 38
1.6.2. Comptes sociaux CBo Territoria SA 40
1.6.3. Résultat des 5 derniers exercices 41
1.6.4. Informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs et des clients 42
1.6.5. Informations requises au titre de l'article L22-10-35 du code du commerce 43

1.1. Revue opérationnelle des activités

Acteur immobilier de référence à La Réunion depuis plus de 20 ans, CBo Territoria est désormais une Foncière de développement multi-régionale spécialisée dans les actifs tertiaires (commerces, bureaux, locaux d'activités et loisirs) dans l'océan Indien. Le Groupe, présent sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière (Aménageur, Promoteur et Foncière), poursuit son développement via l'exploitation de ses réserves foncières à La Réunion ou la réalisation d'opérations sur des fonciers acquis.

CBo Territoria est une Foncière de rendement éligible au PEA PME cotée sur Euronext Paris (compartiment C).

1.1.1. Foncière

CBo Territoria développe et gère un patrimoine d'actifs tertiaires diversifiés visant à assurer la récurrence de ses revenus. Il se compose de commerces, de bureaux, de locaux d'activités, d'entrepôts et de locaux accueillant des activités de loisirs et de restauration.

CBo Territoria possède parallèlement 2 600 Ha de terrains, dont plus de 70% sont des terres agricoles louées à des exploitants contribuant à la souveraineté alimentaire de La Réunion.

Enfin, le Groupe présente encore dans son patrimoine 69 logements à fin 2025, dont près de 60 destinés à être cédés en 2026.

Patrimoine économique et global

	Surface 12/2025	Valeur HD 12/2025 (M€)	Surface 12/2024	Valeur HD 12/2024 (M€)
Réserves foncières	2 600 Ha	42,8	2 600 Ha	39,5
Immobilier tertiaire	110 200 m²	298,4	107 800 m²	287,5
Immobilier résidentiel	5 300 m²	10,4	5 700 m²	11,0
Total Immeubles de Placements hors en cours (A)		**351,5**		**338,0**
Patrimoine SME	35 100 m²	79,6	35 100 m²	80,4
en quote-part (B)		**39,8**		**40,2**
Total patrimoine économique (C=A+B)		**391,3**		**378,2**
Actifs bâtis en cours (D)		2,4		2,5
Total patrimoine global (C+D)		**393,8**		**380,6**

Le patrimoine économique[1] total du Groupe est valorisé à 391,3 M€ hors droits. Il se compose désormais à 86% d'actifs tertiaires.

Le patrimoine économique tertiaire affiche une progression de 3,2% à 338,2 M€, liée aux acquisitions de la période (3,3% du total) et aux variations de justes valeurs des actifs évalués par un expert indépendant.

La baisse du résidentiel s'explique par les cessions à la découpe de l'exercice (5 logements).

La valeur du patrimoine global hors droits (y compris projets tertiaires en cours) atteint 393,8 M€ fin 2025.

Le montant des revenus générés par le patrimoine économique total en 2025 représente 30,8 M€, dont 94% soit 28,9 M€ pour la Foncière tertiaire.

1. Actifs de placement et quote-part des actifs détenus en société mise en équivalence (SME), hors actifs en cours de développement.

Foncière tertiaire

	Surface 12/2025	Valeur HD 12/2025 (M€)
Immobilier tertiaire par intégration globale	**110 200 m²**	**298,4**
Dont Commerces	49 000 m²	152,2
Dont Bureaux	34 000 m²	93,1
Dont Locaux d'activité	14 300 m²	26,2
Dont Restauration - Loisirs	12 900 m²	26,9
Patrimoine SME à 100%	**35 100 m²**	79,6
en quote-part	-	**39,8**
Total patrimoine économique tertiaire	**145 300 m²(*)**	**338,2**

(*) Y compris 100% de la surface des immeubles détenus en partenariat.

L'activité a été principalement marquée par l'acquisition, le 31 décembre 2025, de la Villa St Joseph, un immeuble de bureaux de plus de 2 500 m² situé en plein cœur de Saint-Denis de La Réunion entièrement loué, notamment à la Caisse des Dépôts, la Préfecture de Police, Icade, Banque Delubac, Bpi France, et Transdev.

La surface totale des Immeubles de Placement tertiaires en service atteint ainsi 145 300 m² au 31 décembre 2025 (vs 142 900 m² au 31 décembre 2024).

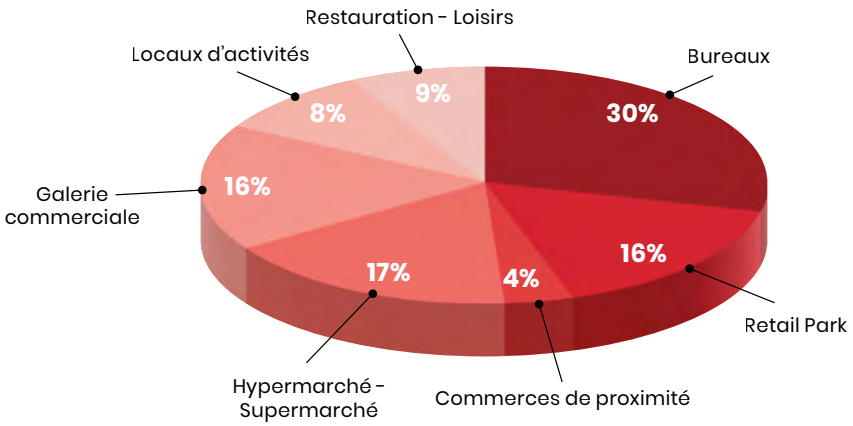
• *Performance opérationnelle*

Le patrimoine économique tertiaire de 338,2 M€ présente les caractéristiques suivantes :

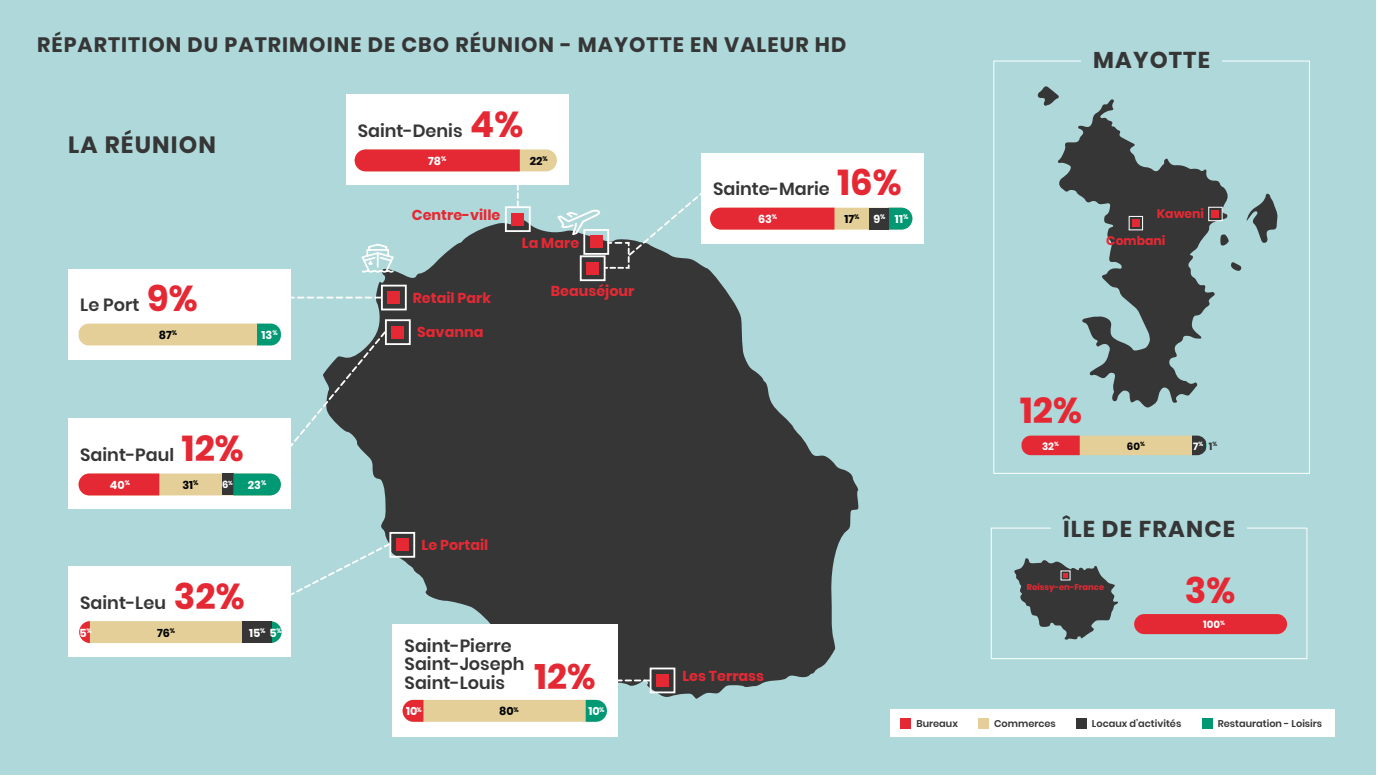
	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Valeur Hors droits	338,2 M€	327,7 M€
Valeur Droits inclus (A)	359,1 M€	347,6 M€
Loyers annualisés théoriques (B)	29,7 M€	28,7 M€
Loyers annualisés des lots occupés (C)	28,4 M€	28,3 M€
Taux d'occupation financier* (C/B)	96%	98%
Taux de rendement brut droits inclus** (C/A)	7,9%	8,1%
Durée ferme résiduelle des baux	3,1 ans	3,3 ans
Surface utile	145 300 m²	142 900 m²

*Taux d'occupation financier : ratio entre le loyer réel annualisé des surfaces louées et le loyer de la surface totale (= loyer réel annualisé des surfaces louées + loyer de marché des surfaces vacantes).
**Taux de rendement du patrimoine économique : valeur des loyers annualisés des surfaces louées rapportée à la valeur du patrimoine économique droits inclus.

Répartition du patrimoine économique tertiaire au 31/12/2025
(loyers annualisés)



Répartition géographique du patrimoine économique tertiaire en valeur hors droits (HD)



• Pipeline

CBo Territoria poursuit sa stratégie de développement de son patrimoine en Immeubles de Placement tertiaires. Le pipeline de projets tertiaires en développement à fin décembre 2025 comprend 68 M€ dont 12 M€ en travaux et 14 M€ à lancer dans les 12 mois.

Foncière résidentielle

Les Immeubles de Placement résidentiels en service, ayant bénéficié d'avantages fiscaux liés à la défiscalisation outre-mer et offrant un rendement brut droits inclus plus limité, ont vocation à être cédés aux termes des périodes de défiscalisation. Pour rappel, CBo Territoria et SHLMR/ Action Logement ont signé en 2019 un protocole d'accord visant notamment la cession en bloc de logements anciens au-delà du terme de la période de détention obligatoire dans le respect du dispositif de défiscalisation appliqué. Ainsi, au terme du protocole, la quasi-totalité du patrimoine résidentiel de la Foncière aura fait l'objet de cessions au profit du groupe SHLMR/ Action Logement.

• Activité de la période

Le Groupe a cédé 5 logements à la découpe en 2025.

Les Immeubles de Placement résidentiels sont constitués à fin 2025 de 69 logements (5 300 m² de Surface Utile) :

- L'immeuble Patio des Iris en vente à la découpe : 14 logements restants, dont 4 sont classés en IP destinés à la vente ;
- L'immeuble Catleya de 55 logements, classé en totalité en IP destiné à la vente.

Les loyers bruts générés par les actifs résidentiels ressortent à 0,6 M€ en 2025 (contre 0,7 M€ en 2024) suite aux cessions réalisées en 2025.

Terrains et divers

À sa création en 2005, CBo Territoria disposait de 3 600 Ha de terrains, dont une partie ayant pour vocation de devenir des terres agricoles utiles et l'autre, ayant vocation à être aménagée, à recevoir des projets immobiliers pour répondre aux besoins du territoire en termes de logements, bureaux et locaux d'activités et équipements publics. CBo Territoria a également cédé certains terrains pour la réalisation d'infrastructures primaires comme la Route des Tamarins ou encore une partie du foncier de l'ouest au Conservatoire du Littoral.

Au 31 décembre 2025, CBo Territoria possède 2 600 Ha de foncier principalement classés en Immeubles de Placement Terrains : plus de 1 850 Ha de terrains agricoles, plus de 630 Ha d'espaces naturels et voiries et divers terrains non bâtis en grande partie constructibles pour 70 Ha.

Parmi ces divers terrains constructibles, près de 10 Ha à Sainte-Marie, dans le prolongement du parc d'activités Actis I, ont été déclassés fin 2025, présageant le développement d'une 2ème phase du parc d'activités.

Le reste du foncier détenu par le Groupe correspond aux terrains d'assiette des actifs de rendement de la Foncière, aux terrains aménagés ou en cours d'aménagement (cf. 1.1.3. Aménagement ci-après), aux terrains d'assiette des opérations de Promotion en cours de chantier et/ou de commercialisation et à divers terrains « isolés », destinés à être vendus en l'état.

Les terrains, à vocation agricole majoritairement, représentant près de 1 900 Ha sont valorisés à 29,3 M€ au 31 décembre 2025.

Dès 2017, CBo Territoria a repris en direct la gestion des terrains agricoles en favorisant la diversification des cultures.

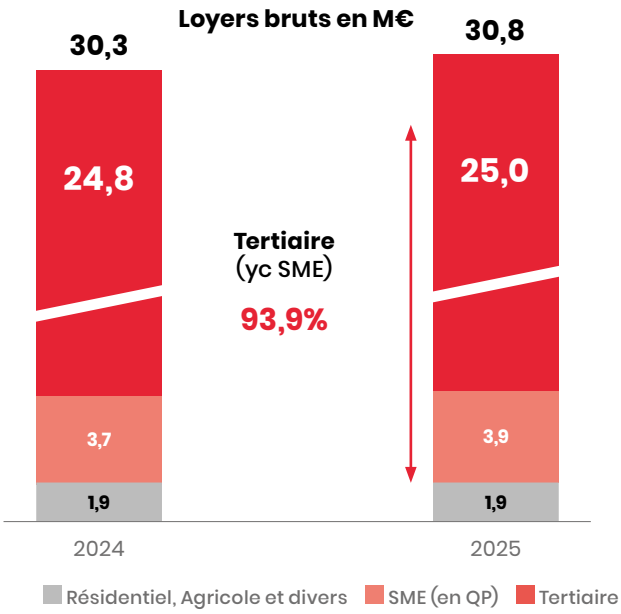
Dans le même temps CBo Territoria a ouvert de nouveaux espaces irrigués (100 Ha sur Saint-Paul, secteur Bernica) pour installer des agriculteurs exclusivement dans l'agriculture BIO.

Enfin, avec le soutien de la SAFER, du Département et des aides européennes, le Groupe a réalisé des travaux de remise en état des chemins d'exploitation et de terrassement des parcelles visant à permettre la mise en culture tout en limitant les risques d'érosion.

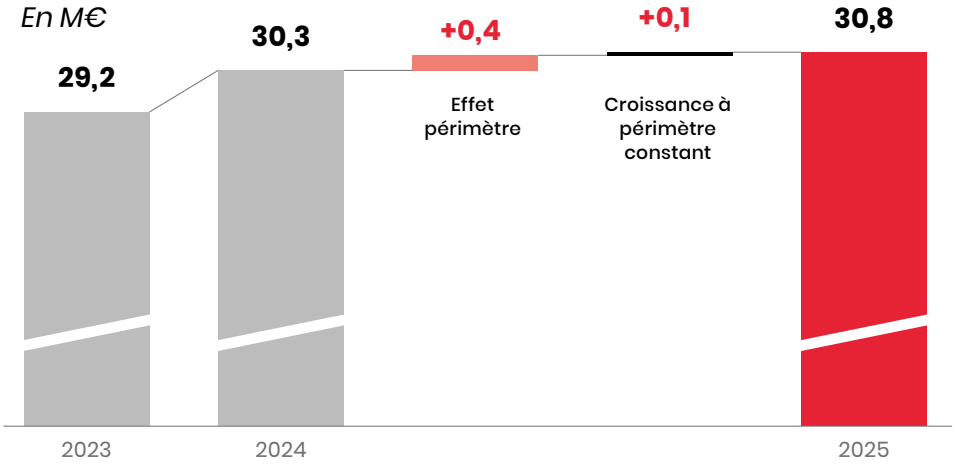
Le Groupe perçoit par ailleurs des revenus issus de la location d'emplacements pour des usages divers tels que des antennes relais.

Les baux fermiers et les baux divers ont généré 1,3 M€ de loyers en 2025 (contre 1,2 M€ en 2024).

Résultats du patrimoine économique

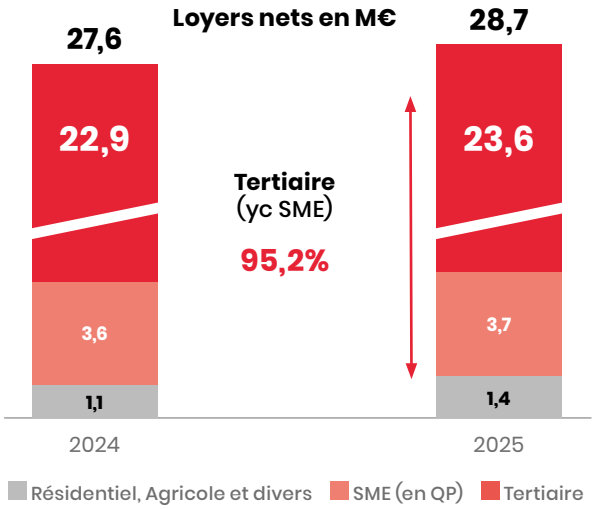


Les revenus locatifs bruts du patrimoine économique ressortent en 2025 à 30,8 M€ (contre 30,3 M€ en 2024) dont 94% proviennent du patrimoine tertiaire.



En 2025, les revenus locatifs bruts du patrimoine économique ont progressé de +1,6% à 30,8 M€ (dont 3,9 M€ de Q/P de SME, +3,9% vs 2024). Cette progression s'explique par :

- +1,3% (soit +0,4 M€) d'effet périmètre avec la livraison des bureaux de France travail à Mayotte en juillet 2024, du KFC de Saint Joseph en octobre 2024 et les cessions en Résidentiel ;
- +0,3% (soit +0,1 M€) de croissance à périmètre constant, dont +2,1% d'indexation et -1,9% liés à des actifs libérés non reloués à fin 2025 (effet taux d'occupation).



La Foncière affiche une performance solide en 2025 avec une hausse des loyers nets[2] de 4,0% à 28,7 M€ (contre 27,6 M€ en 2024, qui était impactée par un niveau de créances douteuses plus élevé).

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

En M€	2025	2024
Loyers bruts	26,9	26,6
Loyers bruts SME en QP CBo	3,9	3,7
Loyers bruts yc SME (A)	**30,8**	**30,3**
Charges immobilières	(2,0)	(2,6)
Charges immobilières SME en QP CBo	(0,2)	(0,1)
Charges immobilières yc SME	**(2,1)**	**(2,7)**
Loyers nets yc SME (B)	**28,7**	**27,6**
Taux de Loyers nets yc SME (B/A)	**93,1%**	**91,0%**

• Résultat net récurrent

En M€	2025	2024
Loyers bruts	26,9	26,6
Charges immobilières	(2,0)	(2,6)
Loyers nets	**25,0**	**24,0**
Frais de structure attribuables à la Foncière	(2,7)	(2,6)
Résultat de l'activité de la Foncière après affectation d'une quote-part des frais de structure	**22,3**	**21,4**
Autres charges et produits opérationnels	-	-
Résultat net récurrent des sociétés mises en équivalence	2,5	2,3
Coût de l'endettement financier net	(4,3)	(4,4)
Autres produits et charges financiers	-	-
Impôts sur les résultats	(4,5)	(4,3)
Participations ne donnant pas le contrôle	-	-
Résultat net récurrent de la Foncière (PdG)	**16,0**	**15,1**
RNR Foncière par action (en euros)	**0,45**	**0,42**

Le Résultat Net Récurrent de la Foncière[3] s'établit à 16,0 M€ en 2025 contre 15,1 M€ en 2024. Il s'établit à 0,45€ par action (vs 0,42 € en 2024).

1.1.2. Promotion

Compte tenu de sa stratégie de fonciarisation tertiaire, l'activité de Promotion du Groupe se concentre désormais essentiellement sur des projets résidentiels : terrains à bâtir (parcelles) dans le cadre de lotissements résidentiels et immeubles collectifs vendus en bloc. La vente au détail à des particuliers avec la fin du dispositif Pinel le 31 décembre 2024 ne contribue plus au chiffre d'affaires à compter de 2025.

De manière opportuniste, le Groupe peut développer des opérations tertiaires clés en main (bureaux commerces, locaux d'activité, entrepôts…), ou vendre des parcelles tertiaires à bâtir.

Promotion résidentielle

• Lancements commerciaux et travaux en cours

Au cours de l'exercice 2025, le Groupe a livré l'opération Jardin des Gardénias, 78 lots, vendue en bloc à SHLMR/Action Logement.

Au 31 décembre 2025, le Groupe a 4 programmes de 188 lots en cours de chantier, dont 2 programmes vendus en bloc à SHLMR/Action Logement : 52 lots sur Beauséjour (Kaloupilé 2) et 48 lots sur Marie Caze (Le Coutil) et 63 parcelles à bâtir sur les programmes Jardin des Songes 1 (26 lots sur Beauséjour) et Kaisary 3 (37 lots sur Cap Austral dont 2 macro-lots).

3. Le résultat net récurrent de la Foncière correspond au résultat net de la Foncière sans tenir compte des éléments non récurrents tels que la variation de juste valeur et les résultats de cession d'actifs. Le périmètre concerné correspond au patrimoine économique. Des loyers nets, sont déduits une quote-part des frais de structure attribuables à la Foncière, le coût de l'endettement financier net de la Foncière et un impôt normatif. Les frais de structure directement attribuables à la Foncière ont été identifiés et les charges communes à la Foncière et à la Promotion ont été réparties selon des clés de ventilation représentatives de l'activité ou à défaut à 50/50 en veillant à une stabilité dans la méthode.

Performance opérationnelle

- Ventes et carnet de commandes[4]

	Ventes			Réservations (Carnet de commandes)		
	2025	2024	Variation	2025	2024	Variation
Ventes en bloc (Intermédiaire et Social)						
Valeur (M€)	21,0	16,4	4,6	14,6	9,7	4,9
Volume (Nb)	100	76	24	69	48	21
Clients Particuliers (dont Pinel DOM)						
Valeur (M€)	0	1,5	-1,5	0	0	0
Volume (Nb)	0	6	-6	0	0	0
Ventes de terrains à bâtir						
Valeur (M€)	6,9	9,1	-2,2	8,2	5,6	2,6
Volume (Nb)	43	53	-10	40	34	6
Total Résidentiel						
Valeur (M€)	27,9	27	0,9	22,8	15,3	7,5
Volume (Nb)	143	135	8	109	82	27

• Parcelles à bâtir

CBo Territoria enregistre 43 ventes de parcelles à bâtir résidentielles pour 6,9 M€ contre 53 (9,1 M€) en 2024 malgré un allongement des délais commerciaux lié aux difficultés rencontrées par les acquéreurs pour concrétiser leur projet immobilier (accès au crédit, hausse des coûts de construction...). Le carnet de commandes à fin décembre 2025 est de 40 lots pour 8,2 M€, contre 34 lots pour 5,6 M€ en 2024.

L'offre disponible ressort à 21,5 M€ pour 103 lots fin 2025 (contre respectivement 23,8 M€ pour 115 lots en 2024) .

• Promotion immobilière - Résidentiel

En 2025, l'activité de Promotion immobilière en Résidentiel est tirée par les ventes en bloc, en l'absence de nouvelle offre résidentielle au détail liée au dispositif Pinel ayant pris fin le 31 décembre 2024. Elles représentent 21,0 M€ (contre 16,4 M€ en 2024) et correspondent aux 48 lots du programme Le Coutil (situé à Marie Caze) et aux 52 lots du programme Kaloupilé 2 (situé à Beauséjour), tous les deux vendus à la SHLMR/ Action Logement.

Backlog[5]

En M€	CA des lots actés	CA IFRS cumulé à fin 2025	Backlog au 31/12/2025
Promotion Immobilière Résidentiel - Vente en bloc PLI	27,3	12,3	15,0
Promotion Immobilière Résidentiel - Logt Social	13,0	5,3	7,7
Total Revenus	**40,3**	**17,6**	**22,8**

Le backlog, exclusivement composé de ventes en bloc, ressort à 22,8 M€ (contre 18,4 M€ à fin 2024) dont 62% sont prévus de contribuer au chiffre d'affaires 2026.

Promotion Tertiaire et divers

En 2025, les ventes correspondent à un terrain de 3 500 m² sur Beauséjour pour 1,1 M€ et à des terrains divers hors opérations de lotissement (0,1 M€).

4. Chiffre d'affaires HT total des lots sous contrat de réservation à la date d'arrêté.
5. Chiffre d'affaires HT restant à comptabiliser des ventes d'immeubles bâtis résidentiels et tertiaires réalisées (hors ventes de terrains).

Stocks

Les stocks immobiliers totaux se décomposent ainsi :

Stocks (nets) *En M€*	31/12/2025	31/12/2024
Stocks Immobilier résidentiel (projets, en cours et achevés)	0,6	1,7
Stocks Immobilier tertiaire (projets, en cours et achevés)	6,1	3,6
Sous-total Stocks Opérations immobilières	**6,8**	**5,3**
Terrains en opérations d'aménagement	11,6	12,5
Parcelles individuelles et Autres terrains	33,0	36,8
Sous-total Stocks Terrains	**44,6**	**49,3**
Total Stocks immobiliers (nets)	**51,3**	**54,6**

Les stocks immobiliers ressortent à 51,3 M€ à fin 2025 contre 54,6 M€ en 2024 et se composent à 87% de terrains.

Les stocks Opérations immobilières (en projet, en cours de travaux et/ou achevées) totalisent 6,8 M€ au 31 décembre 2025, contre 5,3 M€ au 31 décembre 2024. Leur évolution traduit la prudence du Groupe en matière de lancements commerciaux dans le contexte actuel et le caractère opportuniste de l'activité de Promotion tertiaire.

La baisse des stocks Terrains qui s'élèvent à 44,6 M€ au 31 décembre 2025 (vs 49,3 M€ à fin 2024) s'explique principalement par les ventes de parcelles de l'exercice. Le Groupe a en parallèle poursuivi les travaux d'aménagement sur les terrains en ZAC.

Chiffre d'affaires Promotion

Le chiffre d'affaires en Promotion se décompose comme suit :

En M€	Chiffre d'affaires 2025	Chiffre d'affaires 2024	Variation
Résidentiel	**23,7**	**37,9**	**-37,4%**
Dont Ventes au détail (Intermédiaire - Pinel DOM)	*0,0*	*6,1*	*-100,0%*
Dont Ventes en Bloc (Intermédiaire et Social)	*16,8*	*22,7*	*-26,0%*
Dont Ventes de terrains à bâtir	*6,9*	*9,1*	*-23,9%*
Tertiaire	**1,2**	**0,6**	**+110,5%**
Dont Immeubles tertiaires	*0,0*	*0,2*	*-100,0%*
Dont Ventes de terrains à bâtir et divers	*1,2*	*0,3*	*+259,9%*
Total Promotion	**24,9**	**38,5**	**-35,3%**

En 2025, le chiffre d'affaires Promotion est de 24,9 M€ (contre 38,5 M€ en 2024, soit -35,3%), avec une dynamique plus forte au 2nd semestre. Cette évolution s'explique :

- pour les ventes au détail : par la fin de l'activité en Pinel Dom désormais nulle (effet de base de - 6,1 M€ vs 2024),
- pour les ventes en bloc (16,8 M€, contre 23,7 M€ en 2024) : par le cadencement et la volumétrie des chantiers en cours avec une saisonnalité plus marquée (1er semestre faible) ;
- pour les ventes de parcelles (6,9 M€ contre 9,1 M€ en 2024) : par une inertie sur ce segment avec un 1er semestre très ralenti (15 ventes) et une accélération au 2nd semestre (65% des ventes de l'année).

Marge Promotion[6]

En M€	2025	2024
Chiffre d'affaires (A)	24,9	38,5
Coût de revient (B)	(20,7)	(31,7)
Charges commerciales et autres (C)	(0,3)	(0,7)
Dotations nettes aux provisions (D)	(0,1)	0,1
Marge Promotion (E)= A+B+C+D	**3,8**	**6,2**
Taux de Marge Promotion (E/A)	**15,3%**	**16,1%**

La marge Promotion ressort à 3,8 M€ (contre 6,2 M€ en 2024), soit un recul de 38,6%. Le taux de marge reste à un bon niveau à 15,3% (contre 16,1% en 2024) malgré un mix de parcelles un peu moins favorable qu'en 2024.

1.1.3. Aménagement

Opérateur foncier privé, CBo Territoria valorise une partie de sa réserve foncière par des opérations d'aménagement d'envergure développées sur des sites stratégiques (Sainte-Marie, Saint-Paul, Saint-Leu et Saint-Pierre).

Chaque programme est élaboré en collaboration étroite avec les instances locales.

Les travaux d'aménagement consistent en la réalisation des terrassements, des voiries, des réseaux ainsi que des espaces publics et paysagers des nouveaux quartiers. La qualité des espaces publics est un enjeu fondamental : c'est un élément essentiel du succès des « Quartiers à Vivre » et des « Quartiers d'Affaires ». Les opérations d'aménagement sont des opérations longues, qui s'échelonnent sur plusieurs années. Elles permettent ensuite la mise à disposition des terrains d'assiette d'opérations de lotissement et la construction par CBo Territoria de bâtiments dont les vocations sont multiples : logements, bureaux, commerces, équipements publics et qui sont destinés à la location ou à la vente.

Depuis 2005, plus de 240 Ha de foncier ont fait l'objet de travaux d'aménagement, le plus souvent via des procédures de ZAC (zones d'aménagement concerté) et ont servi de base à la réalisation des actifs immobiliers du Groupe.

Le Groupe opère actuellement sur quatre zones d'aménagement, à dominante résidentielle :

- Le quartier de « Beauséjour » à Sainte-Marie constitue le principal site de déploiement de l'activité de Promotion du Groupe : cette ZAC d'envergure très significative (potentiel constructible total de plus de 2 400 logements depuis 2009) s'étend sur 78 Ha (dont CBo Territoria est propriétaire à hauteur de 65 Ha) et a donné naissance à une véritable ville nouvelle « à mi-pente ». Suite à la résiliation amiable du contrat de concession de la ZAC Beauséjour en 2015, le Groupe poursuit l'aménagement de ses terrains par le biais de permis d'aménager. Le total des opérations achevées et en cours de construction au 31 décembre 2025 atteint plus de 2 000 logements (et lots en terrains à bâtir) et comprend les bâtiments abritant les services tels que la CAF, un centre médical, un supermarché, le siège de l'UDAF, un collège, une école primaire, des agences bancaires et des commerces de proximité.
- la ZAC « Cap Austral » à Saint-Pierre, à vocation résidentielle principalement, s'étend sur 32 Ha. Le Groupe y a développé des activités tertiaires, des commerces de proximité et environ 400 logements à terme. Un peu moins d'une quarantaine de logements restent à réaliser ;
- la ZAC « Roche Café » à Saint-Leu : à vocation résidentielle (potentiel constructible de plus de 400 logements sur 10 ans) s'étend sur 14 Ha. La totalité des surfaces sont aménagées ; la dernière opération sera livrée début 2026 ;
- la ZAC « Marie Caze » à Saint-Paul s'étend sur près de 30 Ha. Au 31 décembre 2025, plus de 600 logements (et lots en terrains à bâtir) sont achevés ou en cours de chantier. Une centaine de logements reste à réaliser et un potentiel de 100 logements supplémentaires est à l'étude.

Au cours de l'année 2025, les travaux d'aménagement réalisés ont permis la mise à disposition du terrain constructible pour les programmes Le Coutil et Kaloupilé 2, programmes de logements intermédiaires vendus en bloc à la SHLMR.

En immobilier tertiaire, hors opérations d'aménagement, le Groupe dispose d'un potentiel constructible résiduel d'environ 9 000 m² dans le quartier d'activités de La Mare à Sainte-Marie.

Le Groupe conserve en patrimoine 3,2 Ha dans le parc d'activités Actis I à titre de réserve foncière destinés à des programmes tertiaires.

Suite à l'acquisition de 4,8 Ha de terrains à Combani à Mayotte bénéficiant d'une position stratégique centrale sur l'Île, particulièrement bien desservi par les axes routiers majeurs du département et bénéficiant d'une zone de chalandise élargie, le Groupe y a développé une zone d'activités économiques.

Un entrepôt de 955 m² et le centre commercial Ylang-Ylang de 6 800 m² ont été livrés respectivement en 2022 et en 2023.

Les bureaux de France Travail pour plus de 1 100 m² ont été livrés en 2024.

Le Groupe poursuit son développement de la zone en patrimoine ou en promotion selon les opportunités.

6. Chiffre d'affaires IFRS généré par la Promotion diminué des coûts de revient des ventes, des charges commerciales et des dotations nettes aux provisions.

1.1.4. **RSE**

En tant que Foncière, Aménageur et Promoteur de référence à La Réunion et premier Bailleur Foncier Privé de surfaces agricoles, CBo Territoria est un acteur majeur de l'économie réunionnaise engagé pour son territoire, avec une responsabilité territoriale forte, qui se développe également sur Mayotte. La RSE est ainsi par nature dans l'ADN de la société.

Afin de répondre aux enjeux internationaux sur les problématiques environnementales et plus globalement au titre de sa Responsabilité Sociale d'Entreprise, CBo Territoria a défini sa stratégie RSE « Impact *Péi* 2030 » qui se décline sur 4 thématiques, dans le respect des piliers fondamentaux pour le groupe CBo Territoria.

En 2025, CBo a fait évaluer l'exposition de son patrimoine (La Réunion, Mayotte, Ile de France) aux risques climatiques à l'aide de l'outil Altitude développé par AxaClimate. Cet outil mesure la vulnérabilité brute (i.e avant la prise en compte des mesures d'adaptation) des actifs aux 17 aléas climatiques chroniques et aigus selon les 3 scénarios du GIEC avec différents horizons de temps (2030/2035/2040/2045/2050). Les sources sont issues de bases données internationales reconnues (CMIP6, NASA, Fathom NGFS...).

De plus, le Groupe a travaillé sur son plan de transition climatique.

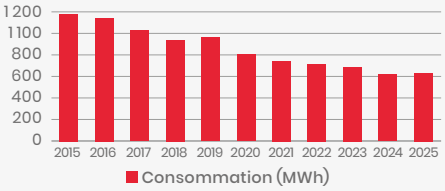
KPIs 2025 :

Certification BREEAM New Construction du centre commercial Ylang-Ylang à Mayotte.

300
EMPLOIS SAUVEGARDÉS OU GÉNÉRÉS
À LA RÉUNION DANS LE BTP EN 2025 (ETP)

BAISSE DE
46%
DE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE VS 2015
Moyenne pondérée sur base des surfaces sur 7 sites pilotes

Efficacité énergétique
(7 sites pilotes)



34%
PART DE LOGEMENTS SOCIAUX
LIVRÉS PAR CBO TERRITORIA DEPUIS 2005

-24% PRODUCTION ÉNERGIE SOLAIRE SUR LES TOITURES D'ACTIFS TERTIAIRES DU GROUPE

35 NPS*
**Net Promotor Score*

Un engagement reconnu : responsable et engagée pour un immobilier plus durable depuis son origine, la RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) est par nature dans l'ADN de l'entreprise. Son engagement et ses actions sont reconnus par le prix Ethifinance Ratings (ex Gaïa-Index).

PARITÉ FEMMES / HOMMES
54% / 46%
CATÉGORIE CADRES SUPÉRIEURS ET CADRES

NOTATION GLOBALE ETHIFINANCE **68/100**
+1 point par rapport à N-1 et +7 points par rapport à 2022
à iso référentiel ESG Ratings 2025

1.2. Résultats et situation financière

1.2.1. Résultats financiers consolidés

En M€	2025	2024
Loyers	26,9	26,6
Ventes en promotion immobilière	24,9	38,5
Produits des activités annexes	1,5	1,6
REVENUS	**53,3**	**66,6**
Production immobilisée	0,1	0,2
Variation des stocks d'en-cours et produits finis	(2,3)	(6,1)
Total Produits des activités courantes	**51,1**	**60,7**
Achats	(17,4)	(24,9)
Charges externes	(3,7)	(3,8)
Charges de personnel	(4,8)	(4,6)
Impôts et taxes	(1,2)	(1,3)
Dotations aux amortissements et provisions	(0,4)	(2,8)
Autres produits d'exploitation	1,8	1,3
Autres charges d'exploitation	(2,0)	(0,5)
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS	**23,3**	**24,2**
Résultat sur cessions d'immeubles de placement	0,1	0,2
Solde net des ajustements de juste valeur	0,8	(2,7)
Autres charges et produits opérationnels	0,0	(0,0)
RÉSULTAT OPERATIONNEL	**24,1**	**21,5**
Résultat des sociétés mises en équivalence	2,5	2,2
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE	**26,6**	**23,7**
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	0,9	1,5
Coût de l'endettement financier brut	(5,1)	(5,8)
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	**(4,2)**	**(4,4)**
Autres produits et charges financiers	0,1	0,1
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	**22,5**	**19,5**
Impôts sur les résultats	(5,3)	(4,9)
RÉSULTAT NET	**17,2**	**14,6**
Participations ne donnant pas le contrôle	-	-
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)	**17,2**	**14,6**
Résultat par action (en euros)	**0,49**	**0,41**
Résultat dilué par action (en euros)	**0,46**	**0,38**

Revenus consolidés

CBo Territoria affiche en 2025 des revenus consolidés à 53,3 M€ contre 66,6 M€ en 2024, portés par une dynamique solide de la Foncière tertiaire alors que la Promotion est en recul compte tenu de l'arrêt programmé du Résidentiel bâti au détail.

Résultat des activités

En M€	2025	2024	Variation %
Loyers nets	25,0	24,0	+4,1%
Marge Promotion	3,8	6,2	-38,6%
Frais de structure nets	(5,8)	(5,7)	+1,7%
Autres charges d'exploitation	0,3	(0,3)	na
Total Résultat des Activités	**23,3**	**24,2**	**-3,8%**

La Foncière constitue structurellement 87% du résultat des activités en 2025, contre 79% en 2024.

L'activité de Foncière sur le périmètre d'intégration globale (hors SME) a dégagé en 2025 des loyers nets en hausse de 4,1% à 25,0 M€ (contre 24,0 M€ en 2024) représentant 92,7% des revenus locatifs bruts (contre 90,2% en 2024).

La marge de l'activité de Promotion s'établit à 3,8 M€ contre 6,2 M€ en 2024. Le taux de marge atteint 15,3% (versus 16,1% en 2024).

Les frais de structure nets et autres produits et charges d'exploitation s'élèvent à -5,5 M€ (contre -6,0 M€ en 2024). L'évolution s'explique principalement par des indemnités et dotations nettes aux provisions, les frais de structures nets étant maîtrisés.

Le résultat des activités s'établit ainsi à 23,3 M€ en 2025 en baisse de 3,8%.

Résultat net part du Groupe

Le Résultat net Part du Groupe ressort à 17,2 M€ en hausse de 18,1% vs 2024, soit 0,49€/action (contre 0,41 € en 2024).

Il tient compte d'une variation de juste valeur de +0,8 M€ (contre -2,7 M€ en 2024). Les gains de juste valeur proviennent principalement du foncier avec le déclassement du terrain de près de 10 Ha à Sainte Marie (dans le prolongement de la zone d'activités Actis I) et sont partiellement compensés par des baisses liées aux droits d'enregistrement à l'acquisition de l'immeuble Villa Saint-Joseph (pour rappel la juste valeur est comptabilisée hors droits) et à l'évolution de la situation locative de certains actifs temporairement vacants.

Il tient également compte d'un coût de l'endettement net de -4,2 M€ (contre -4,4 M€ en 2024). Cette évolution s'explique principalement par l'amortissement de la dette.

La quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence s'établit à 2,5 M€ contre 2,2 M€ en 2024. Cette progression s'explique par l'indexation des loyers et par une base de comparaison impactée en 2024 par des baisses de juste valeur.

Ainsi même si le chiffre d'affaires est en recul, la contribution des activités à plus forte marge opérationnelle et l'évolution des justes valeurs génèrent un résultat en progression.

Proposition de distribution d'un dividende

Il est proposé à l'Assemblée de fixer le dividende à verser en 2026 au titre du résultat 2025 à 0,24 € par action, représentant une distribution totale de 8 520 K€ (sur la base des 36 547 394 actions composant le capital social au 31 décembre 2025).

Il est précisé qu'en cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport aux 36 547 394 actions composant le capital social au 31 décembre 2025, le montant global serait ajusté en conséquence et le montant affecté au compte de report à nouveau serait déterminé sur la base du dividende effectivement mis en paiement.

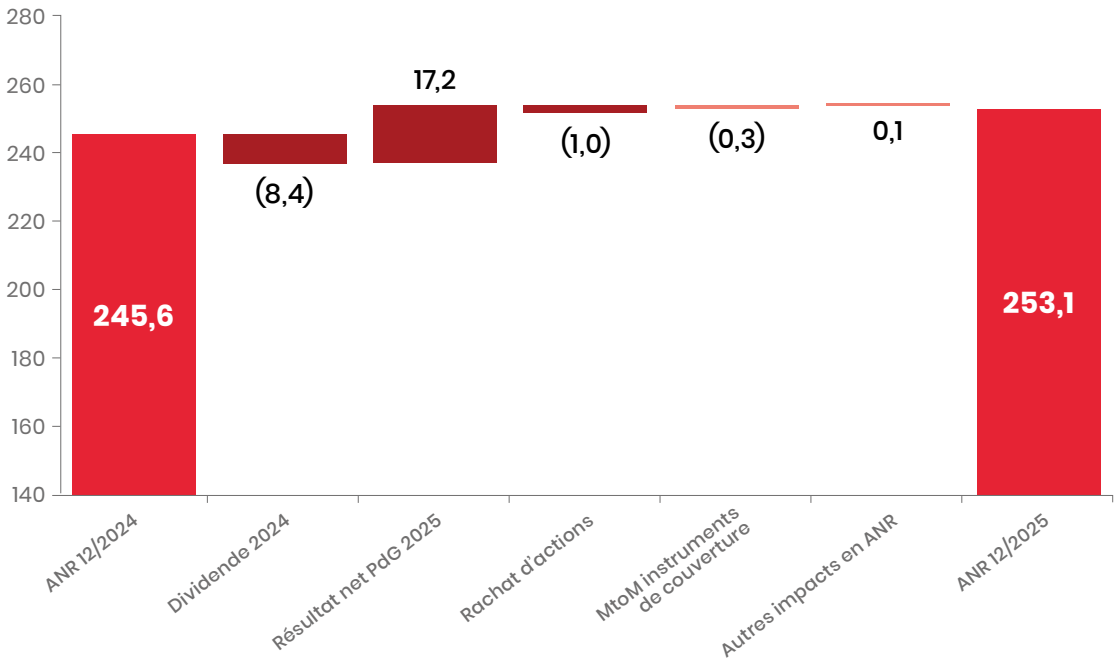
Le montant du dividende correspondant aux actions auto-détenues n'est pas versé et est affecté au compte Report à nouveau.

1.2.2. Capitaux propres et ANR

Dans le cadre de son activité de Foncière, la société procède à l'évaluation en juste valeur de ses Immeubles de Placement. Compte tenu de la comptabilisation à l'actif en juste valeur des Immeubles de Placement, l'Actif Net Réévalué, qui traduit principalement la valeur de la Foncière, est calculé à partir des capitaux propres consolidés.

En M€	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres part du Groupe	253,1	245,6
Actif net réévalué	**253,1**	**245,6**
Nombre d'actions (hors auto-détenues)	**35 031 871**	**35 303 344**
Actif net réévalué par action (€) (hors auto-contrôle)	**7,23**	**6,96**

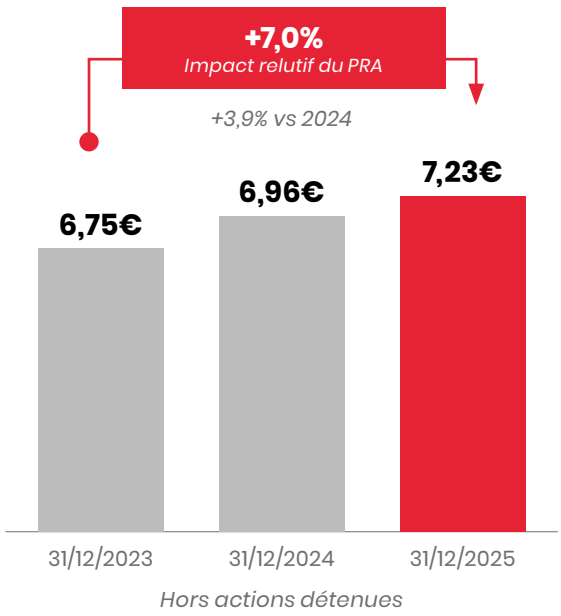
Évolution de l'Actif Net Réévalué, en M€



Au 31 décembre 2025, l'Actif Net Réévalué ressort à 253,1 M€, contre 245,6 M€ à fin décembre 2024 (+3,1%). La progression s'explique par les résultats de la période, par la distribution du dividende 2024, par -1,0 M€ de rachats d'actions, par -0,3 M€ de variation du mark-to-market des instruments de couverture nette d'impôts différés et par d'autres impacts de +0,1 M€.

L'Assemblée générale du 30 avril 2025 a en effet fixé le dividende au titre du résultat 2024 au niveau de 0,24 € par action, représentant une distribution totale de 8,8 M€ (sur la base des 36 547 394 actions composant le capital social). Le montant effectivement mis en paiement est de 8,4 M€ sur la base des actions hors auto-détention en date du 11 juin 2025.

Évolution de l'ANR/action



Ramené par action (hors auto-détention), l'ANR progresse de +3,9% sur 12 mois à 7,23€.

1.2.3. Financement et endettement

Financement & liquidités, Endettement net

Sur la Foncière, le financement est assuré par la mise en place d'emprunts moyen et long terme adossés à chaque opération, avec un profil de remboursement généralement couvert par les revenus locatifs nets générés et par de la dette globale, non affectée.

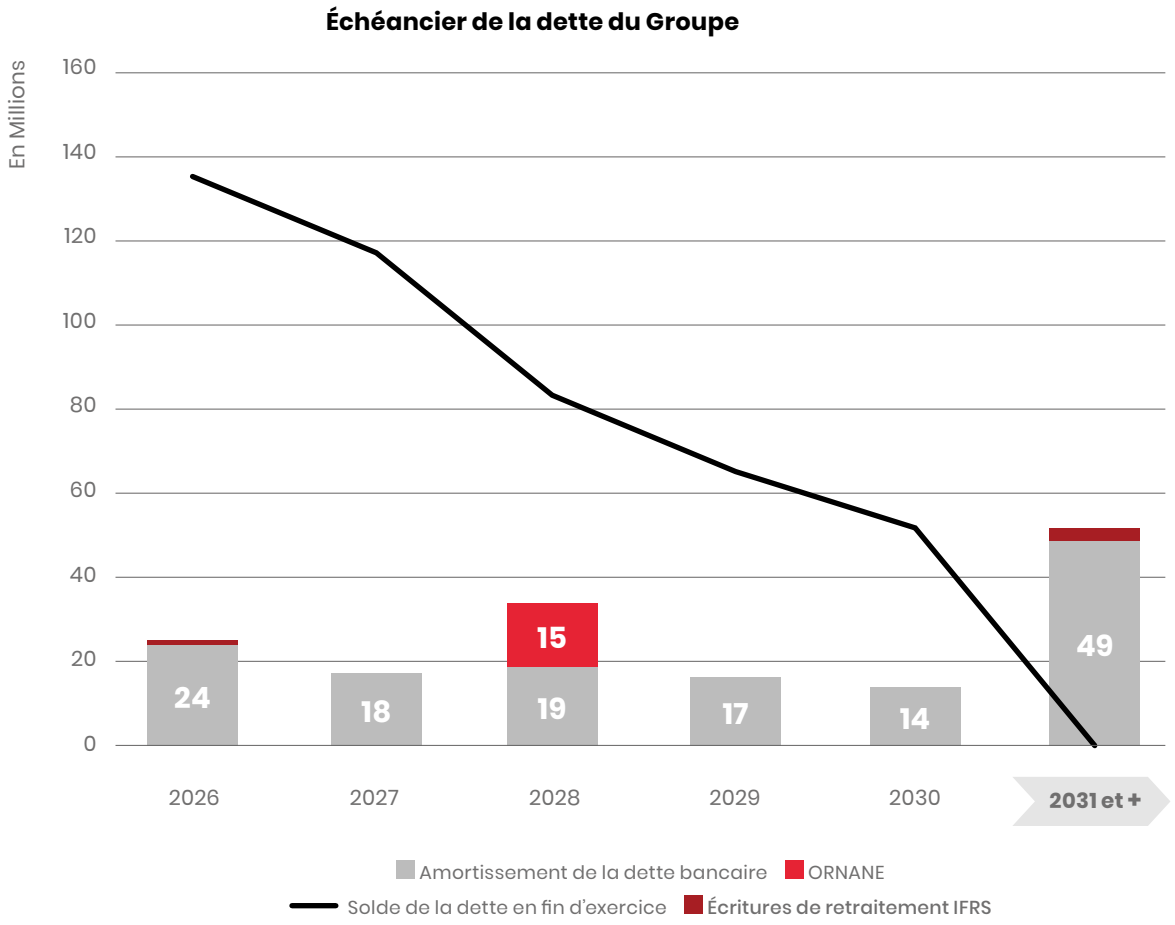
CBo Territoria met en place des lignes globales de financement moyen/long terme, notamment pour le financement en amont des opérations d'aménagement et de développement mais également de la promotion. Au cas par cas, un crédit-promoteur peut être mis en place mais le Groupe n'y a pas eu recours en 2025. Par ailleurs le Groupe dispose d'une ligne de découvert autorisé à hauteur de 2,5 M€ qui n'est pas utilisée à fin 2025.

En juin 2023, CBo Territoria a finalisé une émission d'ORNANE par placement privé d'un montant nominal de 15,1 M€, représenté par 3 590 741 obligations, avec pour objet le refinancer d'une partie des « ORNANE 2018 ». Le taux d'intérêt annuel est de 7%. La date d'échéance est fixée au 30 juin 2028.

Les souscriptions d'emprunts bancaires s'élèvent en 2025 à 13,8 M€ correspondant au financement de l'acquisition de l'immeuble Villa Saint-Joseph et au refinancement d'actifs en service.

Les remboursements d'emprunts s'élèvent à 19,1 M€ en 2025 correspondant aux échéances contractuelles.

Le graphique ci-dessous présente les emprunts et dettes financières de CBo Territoria par échéance :



Les emprunts et dettes financières du Groupe de 159,8 M€ incluent notamment, en plus de la dette bancaire hypothécaire :

- 14,9 M€ d'ORNANE 2023 ;
- 3,2 M€ de Prêts Garantis par l'Etat ;
- 9,3 M€ de Prêt Participatif Relance.

Les caractéristiques des emprunts et dettes financières du Groupe sont davantage détaillées à la section 4.2.6.12 « Emprunts et dettes financières » de l'annexe des comptes consolidés.

La trésorerie, nette de soldes bancaires créditeurs, atteint 16,2 M€ au 31 décembre 2025 (contre 27,6 M€ au 31 décembre 2024).

Le Groupe a effectué des dépôts à terme dans le but d'optimiser sa trésorerie. Au 31 décembre 2025, il dispose de 10,0 M€ sur des comptes à terme classés en actifs financiers[7] et 6,8 M€ de dépôts à terme considérés comme des équivalents de trésorerie et donc inclus dans la trésorerie active.

La dette nette (après prise en compte de la trésorerie active, de la valorisation des instruments de couverture et des placements en DAT présentés dans les actifs financiers) s'élève à 132,7 M€ (contre 126,3 M€ au 31 décembre 2024).

Le coût moyen net de la dette[8] est de 2,9%[9] (vs 2,8% à fin 2024). La maturité résiduelle de la dette est de 8 ans et 1 mois. La dette nette sur EBITDA représente au 31 décembre 2025 un ratio de 5,6x.

Le Groupe a établi un plan de trésorerie sur 18 mois, confirmant les ressources suffisantes pour faire face aux besoins de trésorerie estimés à date.

Covenants

Les contrats d'emprunts moyen/long terme comportant des covenants financiers susceptibles de générer une exigibilité anticipée représentent 23% de l'encours total des dettes financières.

7. La classification des dépôts en actifs financiers ou en équivalent de trésorerie est effectuée conformément à la norme IAS 7.

8. Rapport entre le coût de l'endettement financier brut de l'exercice, avant capitalisation, diminué des produits de trésorerie et équivalents de trésorerie et l'encours moyen de la dette financière au cours de l'exercice.

9. La correction de -0,6 M€ de charges financières liée à une application erronée de la norme IFRS 9 depuis l'émission de l'ORNANE 2018, jugée non significative, a été retraitée de ce calcul.

Selon les contrats d'emprunts, un ou plusieurs des covenants suivants doivent être respectés :

Covenants Groupe :

- Le ratio LTV (Loan To Value) « Groupe »[10]

Ce ratio est calculé à partir des comptes consolidés. Il doit être inférieur à 55%. Il est au 31 décembre 2025 de 32,3%. Hors valorisation des instruments de couverture, le ratio de LTV ressort à 32,5%.

En M€	2025	2024
Immeubles de Placement	345,2	339,3
Immeubles de Placement destinés à la vente	8,8	1,1
Immeubles d'exploitation hors Siège	5,2	5,7
Stocks et en cours	51,3	54,6
Sous-Total Immeubles de Placement, Immeubles d'exploitation et stocks promotion	**410,4**	**400,7**
Dettes financières non courante	135,1	145,8
Dettes financières courante	24,7	19,6
Actifs financiers	(10,9)	(11,5)
Trésorerie active	(16,2)	(27,6)
Sous-Total endettement net	**132,7**	**126,3**
Loan to value	**32,3%**	**31,5%**

- Le ratio ICR (Interest Coverage Ratio) « Groupe »[11]

En M€	2025	2024
Loyers bruts	26,9	26,6
Charges immobilières	2,0	2,6
Loyers nets (A)	**25,0**	**24,0**
Coût de l'endettement financier net (B)	4,3	4,4
Interest coverage ratio (A)/(B)	**5,9**	**5,5**

Ce ratio est calculé à partir des comptes consolidés. Le niveau de ratio à maintenir est un ICR supérieur à 1,8. Il ressort au 31 décembre 2025 à 5,9.

Covenants spécifiques à un ou plusieurs actifs :

- Le ratio DSCR (Debt Service Coverage Ratio)[12]

Ce ratio ne s'applique que pour certains contrats d'emprunt et se calcule en fonction des actifs financés. Il doit être supérieur à 1,1 ou 1,2 en fonction des contrats.

L'application du test annuel sur le ratio DSCR a fait l'objet d'une demande de renonciation (Waiver) pour un actif spécifiquement. Le waiver a été obtenu auprès des 2 co-financeurs concernés en date du 17 novembre et du 2 décembre 2025, conduisant au maintien de l'échéancier initial.

Ce covenant est par ailleurs respecté durant l'exercice pour les autres actifs.

- Le ratio DSCRA (ratio de couverture du service de la dette comprenant la trésorerie disponible)[13]

Ce ratio ne s'applique que des contrats d'emprunt spécifiques et se calcule en fonction des actifs financés. Il doit être supérieur à 1,4.

L'application du test annuel sur le ratio DSCR a fait l'objet d'une demande de renonciation (Waiver) pour un actif spécifiquement. Le waiver a été obtenu auprès des 2 co-financeurs concernés en date du 17 novembre et du 2 décembre 2025, conduisant au maintien de l'échéancier initial.

Ce covenant est par ailleurs respecté durant l'exercice lorsque applicable.

- Le ratio LTV (Loan To Value) "actif"[14]

Ce ratio ne s'applique que pour certains contrats d'emprunt et se calcule en fonction des actifs financés.

Le seuil à respecter varie en fonction des contrats et parfois en fonction de l'année.

10. Désigne le rapport entre l'endettement net consolidé (= Dette financière brute - Trésorerie active - Trésorerie non mobilisable et Valorisation des instruments de couverture comptabilisées en autres actifs financiers) et la valeur des actifs immobiliers hors droits (= Immeubles de Placement hors droits + Stocks et en-cours + actifs d'exploitation hors Siège).

11. Désigne le taux de couverture du coût de l'endettement par les loyers nets.

12. Désigne le rapport entre les loyers nets du ou des actifs concernés et le service de la dette (intérêt + principal).

13. Désigne le rapport entre les loyers nets du ou des actifs concernés majoré de la trésorerie disponible minoré de l'IS, des dividendes et des intérêts de compte courant d'associé, et le service de la dette (intérêt + principal).

14. Désigne le rapport entre le capital restant dû de l'emprunt concerné et la valeur du ou des actifs immobiliers hors droits faisant l'objet du financement.

Le détail des emprunts faisant l'objet de covenants est le suivant :

			Niveaux à respecter au 31/12/2025					
Montant emprunté	**CRD conso au 31/12/2025**	**Échéance**	**DSCR**	**DSCRA**	**LTV ACTIF**	**LTV GROUPE**	**ICR**	**Exigibilité anticipée**
6 800	4 243	09/11/2026	> 120%		> 40%			
5 000	1 328	30/03/2035	> 110%					
5 700	1 315	21/12/2030	> 120%					X
3 800	857	28/06/2026			> 53%			
35 000	10 326	31/01/2030			> 55%	> 55%	> 180%	X
6 679	5 673	31/12/2032				> 55%	> 180%	X
10 000	3 764	01/01/2029	> 100%					X
7 931	7 270	31/01/2042			> 83%			X
7 931	7 270	31/01/2042			> 83%			X
938	859	31/01/2042			> 83%			X
938	869	31/01/2042		> 140%	> 83%			X
Total CRD conso 31/12/2025 soumis à Covenant	**43 765**		**10 650**	**859**	**31 685**	**43 765**	**15 999**	**37 336**
Total dettes conso au 31/12/2025	**159 817**	**Poids sur total dettes conso :**	**6,7%**	**0,5%**	**19,8%**	**10,0%**	**10,0%**	**23.4%**

L'ensemble des covenants effectivement applicables ont été testés au 31 décembre 2025. Aucun financement ne fait l'objet d'un cas d'exigibilité anticipée.

1.2.4. Information sectorielle

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

Exexercice 2025 *En M€*	**Foncière**	**Promotion**	**Autres (A)**	**Total Groupe CBo Territoria**
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires	26,9	24,9	1,5	53,3
Marge opérationnelle	25,0	3,8	/	28,8
En % du CA	92,7%	15,3%	/	54,0%
Résultat des activités	25,0	3,8	(5,5)	23,3
Bilan				
Actifs sectoriels (principaux)				
Immeubles de Placement	354,0	/	/	354,0
Autres Actifs non courants	11,2	/	24,2	35,5
Stocks et en-cours	/	51,3	-	51,3
Passifs sectoriels (principaux)				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	117,8	15,4	1,9	135,1
Emprunts et dettes fi. < 1 an	19,6	5,1	(0,0)	23,7

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

1.2.5. Évènements postérieurs à la clôture

Le Conseil d'administration, réuni le 8 janvier 2026, a décidé l'annulation de 1.047.394 actions ordinaires auto-détenues, représentant 2,87% du capital social, dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale des actionnaires du 30 avril 2025.

Au 16 janvier 2026, le capital social de CBo Territoria s'élève à 46 860 000 euros, divisé en 35.500.000 actions de 1,32 euro de nominal.

Dans le cadre de l'autorisation consentie par l'Assemblée générale du 2 mai 2024, le Conseil d'administration a décidé lors de sa séance du 8 janvier 2026 de réaliser des attributions portant sur 159 000 actions gratuites à 36 salariés.

Au début de l'année 2026, le conflit au Moyen-Orient a ravivé certaines tensions géopolitiques et créé un climat économique plus incertain, notamment via la volatilité des prix de l'énergie et la perturbation de certaines routes maritimes internationales.

À ce stade, aucun impact significatif n'a été observé sur les activités du Groupe, mais il demeure vigilant quant aux éventuels effets sur l'inflation et les coûts de construction.

Le 3 mars 2026 est entrée en vigueur la loi de programmation pour la refondation de Mayotte, instaurant pour 5 ans un régime d'exonération fiscale renforcée. Cet événement, intervenu après la clôture du 31 décembre 2025, ne remet pas en cause les comptes arrêtés à cette date. Les effets attendus sur l'imposition des résultats 2025 seront pris en compte lors de l'exercice 2026.

1.3. Stratégie, Tendance et Perspectives

1.3.1. Stratégie et perspectives

CBo Territoria se concentre sur deux objectifs prioritaires pour la Foncière : valoriser ses sites en exploitation pour renforcer l'attractivité des zones tertiaires et conserver un taux d'occupation élevé en recommercialisant les surfaces libérées et/ou en effectuant les travaux preneurs en cours dans les meilleurs délais.

Pour 2026, dans un contexte où l'impact de l'indexation est attendu nul (ICC négatif sur certains baux), et en intégrant à la fois les hypothèses d'évolution de la situation locative tertiaire connues à date (renégociations, vacance et travaux) et les effets périmètre nets (acquisition de la Villa St Joseph et impact en année pleine des cessions de logements réalisées), le Groupe attend une légère baisse (entre -1% et -2%) des loyers bruts du patrimoine économique total (tertiaire y compris Q/P SME, agricole et divers, et résidentiel).

Le pipeline[15] de projets tertiaires en développement représente 68 M€ d'investissements dont 12 M€ en travaux (Galabé) et 14 M€ à lancer prochainement à Mayotte (pôle services et retail parks), livrables mi/fin 2027.

En Promotion résidentielle, le Groupe dispose d'un backlog de 22,8 M€ dont plus de 66% sont réalisables en 2026, d'un carnet de commandes de 22,8 M€ (+24% vs fin 2024) et l'offre à la vente correspondant en totalité à des parcelles résidentielles s'élève à 21,5 M€ (vs 23,8 M€ fin 2024).

Le portefeuille de projet porte sur plus de 850 lots (logements et terrains à vendre) sur fonciers en propriété sécurisés dont 251 lots en travaux et 157 à lancer dans les 12 mois.

1.3.2. Tendances

Fort d'un bilan solide, avec un haut niveau de trésorerie (16,2 M€ auxquels s'ajoutent 10,0 M€ de dépôts à terme figurant dans les actifs financiers) et un ratio de LTV de 32,3%, et d'un business model diversifié, le Groupe est confiant dans ses perspectives de développement.

Cependant, l'incidence potentielle de certains risques, tels que décrits dans le chapitre 1.4 du rapport de gestion, intitulé «Facteurs des risques et dispositifs de maîtrise», pourrait affecter les activités de la Société et sa capacité à atteindre ses objectifs de croissance.

Il convient également de noter que la liste des risques et incertitudes, auxquels CBo Territoria fait face, n'est pas exhaustive.

D'autres risques et incertitudes, dont le Groupe n'a à ce jour pas connaissance ou qu'il ne considère pas comme significatifs ou spécifiques à la date du présent document, sont susceptibles d'avoir une incidence défavorable sur son activité, sa situation financière et ses résultats.

1.4. Facteurs de risques et dispositifs de maîtrise des risques

Les principaux risques et incertitudes auxquels le Groupe est confronté et qui sont reportés dans la cartographie des risques sont décrits ci-après, avec leur niveau de criticité et leur mode de gestion. Ils sont répertoriés selon les catégories suivantes :

- Risques liés à l'environnement général ;
- Risques liés à l'évolution défavorable du cadre réglementaire ;
- Risques stratégiques ;
- Risques opérationnels liés aux opérations de développement immobilier ;
- Risques liés à la politique de financement ;
- Risques liés aux Ressources Humaines ;
- Risques liés aux Systèmes d'Informations ;
- Risques liés au Climat.

La cartographie des risques du groupe CBo Territoria doit être lue en tenant compte du caractère insulaire de l'île de la Réunion. D'une superficie de 2 550 km², La Réunion, département français, est une île située dans l'océan Indien dans l'hémisphère sud au large de Madagascar et à proximité de l'île Maurice. Cette île se trouve, de fait, excentrée par rapport aux grands courants d'échanges (canal du Mozambique et extrémité méridionale de l'Afrique du Sud) tout en restant un espace privilégié, qui, comparé aux états indépendants voisins, dispose d'un niveau de richesse élevé, de services et d'infrastructures de qualité.

Même si ce caractère insulaire et l'éloignement de sources d'approvisionnement externes ne lui posent pas de problème majeur quant au déroulement normal de ses activités, du fait de l'organisation logistique locale qui intègre ces facteurs depuis de nombreuses décennies, il peut tout de même venir exacerber certains risques.

Enfin, à noter que des risques complémentaires à ceux reportés dans la cartographie des risques sont également rappelés ci-après pour une bonne appréhension du risque de la société par un investisseur actuel ou potentiel.

Chaque risque fait l'objet d'une évaluation selon la probabilité de survenance et la gravité. La gravité est appréhendée par une approche multicritère (financier/continuité opérationnelle/réputation-image).

Risque géopolitique émergent – Conflit au Moyen-Orient (post-clôture)

Le début de l'année 2026 a été marqué par l'évolution du contexte géopolitique au Moyen-Orient, entraînant une volatilité accrue des prix de l'énergie et du transport maritime. À ce stade, le Groupe ne constate pas d'impact significatif sur ses activités. Ce risque n'a pas encore été intégré à la cartographie des risques et fera l'objet d'un suivi spécifique au cours des prochains mois.

Principales évolutions de la cartographie des risques :

En 2025, l'échelle d'évaluation a évolué afin d'être plus discriminante, elle est passée de 1 à 4 au lieu de 1 à 5 (cf. rapport sur la gouvernance) et le risque Climat a fait l'objet d'une analyse plus poussée. En effet, CBo a fait évaluer l'exposition de son patrimoine (Réunion, Mayotte, Ile de France) aux risques climatiques à l'aide de l'outil Altitude développé par AxaClimate. Cet outil mesure la vulnérabilité brute (i.e avant la prise en compte des mesures d'adaptation) des actifs aux 17 aléas climatiques chroniques et aigus selon les 3 scénarios du GIEC avec différents horizons de temps (2030/2035/2040/2045/2050). Les sources sont issues de bases données internationales reconnues (CMIP6, NASA, Fathom NGFS...). *Cf. Rapport extra-financier.*

Synthèse de l'analyse des risques 2025 :

Catégorie du risque	Principaux risques / facteurs de risques	Sévérité[1]	Criticité nette[2]	Évolution de la criticité nette
Risques liés à l'environnement général	Mayotte	4		↗
Risques liés à l'évolution défavorable du cadre réglementaire	Évolution défvorable de la réglementation	4		↗
Risques stratégiques	Baisse de la rentabilité des projets	4		→
Risques opérationnels liés aux opérations de développement immobilier	Hausse des coûts de construction	3		↗
	Impayés et taux de vacances	2		→
	Défaillance des entreprises et sous-traitants	2		→
	Commercialisation	3		→
Risques liés à la politique de financement	Difficultés d'accès au financement / instabilité des marchés cde capitaux	3		→
Risques liés aux Ressources Humaines	Plan de continuité et succession	2		→
	Recrutement et performance	2		→
Risques liés aux systèmes d'informations	Cyber attaque	3		→
Risques liés au Climat	Cyclones tropicaux intenses et Changement climatique	3		→

(1) Sévérité (impact x probabilité) :

1 : Faible **2** : Moyen **3** : Élevé **4** : Très élevé

(2) Criticité nette (impact x probabilité x niveau de maîtrise) :

Limité Modéré Élevé Très élevé

↗ Hausse de criticité nette → Stabilité de criticité nette

RISQUES LIÉS À L'ENVIRONNEMENT GÉNÉRAL

Mayotte	Niveau de maîtrise du risque : **Modéré**
Description du risque : Répercussion sur les actifs développés à Mayotte des problématiques auxquelles est confronté le territoire : insécurité, tensions sociales liées à l'immigration clandestine, infrastructures primaires limitées voire défaillantes (crise de l'eau). Ce contexte difficile peut générer des difficultés pour les commerçants d'exploiter dans des conditions satisfaisantes, et par conséquent un risque de hausse des impayés, des surcoûts liés aux mesures palliatives prises, etc. Par ailleurs, le territoire compte un nombre restreint d'acteurs de la construction (tissu peu profond). Le passage du cyclone Chido en décembre 2024 est venu amplifier cette problématique avec des entreprises peu disponibles car sollicitées par le plan de reconstruction de Mayotte. Enfin, le contexte spécifique de Mayotte se traduit par des difficultés de recrutement sur le territoire et un turnover au niveau des postes de direction des institutions.	**Gestion du risque :** Les équipes de développement et gestion basées à La Réunion se rendent régulièrement sur place pour s'assurer de la bonne gestion de ses actifs et/ou du développement des opérations. Elles sont en contact étroit avec les autorités locales et les acteurs économiques pour adapter au mieux les conditions d'exploitation. Pour CBo Territoria, les conséquences du passage du cyclone Chido le 14 décembre 2024 ont été relativement mesurées au regard des dégâts subis à Mayotte. La plupart des actifs situés à Mamoudzou et à Combani ont connu des dégâts mineurs ayant pu faire l'objet de mesures conservatoires permettant une reprise rapide de leur exploitation, quelques jours seulement après l'événement. Au 31/12/2025, l'exposition à Mayotte représente 12,4% du patrimoine Tertiaire (selon la Juste Valeur du patrimoine économique).

RISQUES STRATÉGIQUES

Baisse de la rentabilité des projets (promotion et foncière	Niveau de maîtrise du risque : **Élevé**
Description du risque : Une dégradation de la rentabilité des opérations immobilières — liée à un contexte économique inflationniste, à la hausse des coûts de construction et du foncier, à l'allongement des délais administratifs, à la tension sur le pouvoir d'achat des ménages ou à la remontée des taux d'intérêt — pourrait affecter la performance économique et la création de valeur de CBo Territoria. Cette situation impacterait aussi bien les activités de promotion immobilière (marges opérationnelles sur ventes) que celles de développement du patrimoine locatif (rendements à long terme). Impacts stratégiques : • Réduction de la marge brute sur les opérations de promotion et des rendements locatifs sur les projets en patrimoine ; • Diminution de la capacité d'autofinancement des futurs investissements et du développement du portefeuille foncier ; • Ajuster la stratégie pour conserver les objectifs de développement.	**Gestion du risque :** • Sélection rigoureuse des opérations selon leur potentiel de marge et de rendement : l'analyse de la faisabilité financière des projets est soumise à Comité d'investissement et est étudiée selon les guidance du Groupe afin d'obtenir un GO / NO GO. CBo Territoria dispose d'une capacité à gérer le rythme de son développement et à arbitrer entre ses programmes. • Optimisation du coût global des opérations : le savoir-faire du Groupe lui permet d'optimiser au mieux ses projets pour s'adapter au contexte et limiter la baisse des résultats. • Pipeline projets conséquent : le savoir-faire du Groupe lui permet également de bénéficier d'un pipeline conséquent permettant la résilience de son activité. A titre d'exemple, le Groupe a été désigné fin 2023 lauréat sur 2 des 4 projets attribués dans le cadre de l'appel à projets innovants « Kreolab » organisé par l'Ecocité (labelisée par l'Etat en 2009). Il s'agit d'une consultation d'aménagement et d'urbanisme visant à concevoir des projets emblématiques de la ville tropicale et bioclimatique de demain.

RISQUES LIÉS À L'ÉVOLUTION DÉFAVORABLE DU CADRE RÉGLEMENTAIRE

Réglementation impactant directement les activités immobilières, comme le décret tertiaire, la loi ZAN, le DPE	Niveau de maîtrise du risque : **Faible**
Description du risque : La loi Climat & Résilience d'août 2021, avec notamment le volet Zéro Artificialisation Nette (ZAN), risque d'impacter de manière non négligeable la faisabilité de projets immobiliers. A noter que les objectifs ZAN propres à La Réunion n'ont pas encore été définis et la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre vers le Zéro Artificialisation Nette précise que pour les DOM l'objectif national de réduction du rythme d'artificialisation de 50% pour 2021-2031 ne s'impose pas automatiquement. Toutefois les projets mis en œuvre depuis 2021 seront décomptés des futurs quotas d'extension non connus à ce jour. Le décret tertiaire fixant dans le temps des objectifs de réduction de consommations énergétiques pour les actifs tertiaires nécessite la planification d'investissements afin d'améliorer la performance énergétique du parc tertiaire du Groupe, se traduisant nécessairement par un impact financier. La RE2020 n'est pas encore déclinée pour La Réunion. Le cadre de référence est la RTAADOM 2016. Diagnostic Performance Energétique (DPE) : mesure obligatoire à La Réunion pour les PC déposés à compter du 1er juillet 2024. En matière de logement le DPE sera opposable, pour le tertiaire celui-ci devra être fourni mais il ne sera pas opposable. Solarisation des parkings : publication du décret du 11/08/2025 dans le cadre de la loi APER concernant l'installation de panneaux photovoltaïques sur les parkings existants au 1er juillet 2023 : seuil à 1 000m² pour La Réunion (vs 1 500m² pour la Métropole).	**Gestion du risque :** Le Groupe est membre de la Fédération des Entreprises d'Outre-mer (FEDOM) qui regroupe la quasi-totalité des organisations socio-professionnelles territoriales. C'est l'interlocuteur principal des pouvoirs publics en matière de développement économique et social des Outre-mer. La Direction générale a des échanges réguliers avec les instances en charge du fléchage de la destination des terrains afin de préserver la constructibilité de ses fonciers dans les documents d'urbanisme de référence (SAR, SCOT, PLU). Le décret tertiaire a été anticipé par la mise en place d'un plan de capex pour l'ensemble du patrimoine, il s'agit notamment d'investissements permettant de réduire la consommation des systèmes de climatisation qui est le poste le plus énergivore à La Réunion. A noter toutefois que le parc tertiaire est relativement jeune, 11 ans en moyenne. 65% des parkings du Groupe sont concernés par ce décret de la loi APER. Les montages d'investissement (investissement en propre avec auto-consommation ou location au fournisseur d'énergie solaire qui portera lui l'investissement) sont à l'étude,

RISQUES OPÉRATIONNELS LIÉS AUX OPÉRATIONS DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

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

Toutefois, s'ajoutent à ceci, les risques ci-dessous pointés spécifiquement dans la cartographie des risques, certes inhérents également à l'activité immobilière, mais tout particulièrement exacerbés par la conjoncture économique actuelle.

Défaillance des entreprises ou sous-traitants et carence dans certains corps d'états	Niveau de maîtrise du risque : **Modéré**
Description du risque : • Risque de liquidation d'entreprises en phase travaux et ce parfois de manière brutale sans préavis impactant les délais et les coûts (temps de mener une nouvelle consultation, difficulté à trouver une entreprise qui est disponible dans l'immédiat, surcoûts, problème de transfert de responsabilités de garanties sur les travaux réalisés ... • Risque d'entreprise défaillante en termes de productivité, ce qui va pénaliser l'avancement du chantier et mettre en risque d'autres entreprises qui devront passer plus de temps sur le chantier, etc. • La fragilité des entreprises peut résulter de leur taille (tissu local composé de beaucoup de TPE/PME) avec des problèmes de trésorerie (accentués pour certaines par l'échéance des PGE), l'inflation (pas de maîtrise des coûts des fournitures car existence de monopole, couts des transports etc.), et la difficulté à recruter de la main-d'œuvre. • L'enjeu pour CBo est donc de trouver des entreprises compétentes, de pouvoir faire jouer la concurrence pour maîtriser ses coûts et ses délais de chantiers.	**Gestion du risque :** Conception : attention particulière portée à la capacité d'exécution par les entreprises. Sélection des entreprises au moyen de Comités d'Appels d'Offres en : • analysant en détail les capacités opérationnelles et les solidités financières des entreprises ayant répondu à l'appel d'offre • veillant à une bonne répartition des marchés dans une démarche de diversification des partenaires • sélectionnant les entreprises les mieux-disantes et non pas les moins-disantes • Contrats : sécuriser le Groupe sur le risque retard en allongeant les plannings, en plafonnant les pénalités, en ajustant les causes légitimes de reports des délais, etc. • Gestion des marchés : recourir aux cessions de créances, faire des avances de paiement sous conditions strictes et assurer un suivi accru des fournisseurs de nos entreprises • Réactivité : résiliation des marchés au plus vite dès les premiers signes de faiblesse.

Hausse des coûts de construction	Niveau de maîtrise du risque : **Élevé**
Description du risque : Augmentation significative et non maîtrisable des coûts de construction (fret, matériaux) du fait du contexte international, aggravé par l'insularité et la taille du marché de La Réunion.	**Gestion du risque :** En tant que promoteur immobilier, CBo Territoria prévoit de répondre à l'évolution du coût des matières premières par un ajustement de ses prix de vente dans la limite d'acceptation par le marché ou en adaptant le programme de l'opération pour garantir un bilan économique acceptable. Par ailleurs, la Société bénéficie pour les marchés qu'elle contracte avec ses sous-traitants de prix fermes avant le démarrage des travaux limitant la répercussion de l'évolution de l'inflation dans le temps. Le Groupe pourrait cependant être dans l'incapacité de répercuter la totalité de cette inflation des coûts de construction sur le prix de vente ou le loyer de ses programmes immobiliers, ce qui pourrait avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats du Groupe. Pour chaque opération, des Comités d'appels d'offres sont tenus pour le choix des entreprises (attribution des lots) afin de garantir une meilleure gestion des risques en termes de coûts et de délais.

Commercialisation	Niveau de maîtrise du risque : **Élevé**
Description du risque : Ce risque peut être lié notamment à l'inadéquation des produits au marché, à leur localisation, à la cannibalisation de certains programmes, à la temporalité entre la conception du projet jusqu'à sa réalisation ou bien encore à la concurrence, notamment dans un contexte où la profondeur du marché est plus limitée. Mais il est également en lien fort avec la conjoncture. Une conjoncture défavorable aux affaires avec une hausse des taux conjugué au durcissement des conditions d'obtention de prêt par les banques pour les acquéreurs (BtoB / BtoC) a des répercussions sur le rythme de commercialisation voire in fine sur les volumes des ventes ou sur les délais de location/relocation.	**Gestion du risque :** Le risque de commercialisation est en partie couvert par le Groupe du fait de : • sa politique de pré-commercialisation à hauteur d'environ 40% d'un programme immobilier avant sa mise en travaux, à l'exclusion toutefois de certains programmes tertiaires pouvant être lancés en blanc ; • la taille généralement limitée et adaptée au marché de ses programmes immobiliers tant en immobilier résidentiel que professionnel ; • les projets développés sur-mesure qui sont commercialisés avant leur lancement en travaux ; • sa structure de commercialisation qui s'appuie sur de nombreux réseaux de commercialisation notamment externes qui permettent de s'adresser aux investisseurs au niveau national ; • la présence du Groupe dans plusieurs domaines de l'immobilier lui permettant d'orienter son activité en fonction de l'évolution de la demande : l'aménagement en amont, la promotion (secteur du logement et de l'immobilier tertiaire) et l'activité de Foncière principalement sur le secteur de l'immobilier tertiaire ; • l'existence de procédures internes pour analyser la solvabilité des potentiels preneurs ou acquéreurs afin de garantir la contractualisation effective de l'engagement. Plus généralement, dans le cadre de la gestion des risques liés aux développement des opérations immobilières, les principaux indicateurs d'activité sont revus mensuellement en Comité de Direction auquel assistent la Direction Générale, les Directions Opérationnelles et la Direction Financière.

Impayés et taux de vacance	Niveau de maîtrise du risque : **Très élevé**
Description du risque : Risques inhérents à l'activité de Foncière. Le risque étant que ces indicateurs soient supérieurs aux taux acceptables, i.e. supérieur à 2,5% pour les impayés et supérieur à 5% pour le taux de vacance.	**Gestion du risque :** Le risque de l'impayé est géré par les équipes de la Gestion Le risque de l'impayé est géré par les équipes de la Gestion Immobilière dès l'analyse de solvabilité du potentiel locataire et tout au long de la location par le suivi mensuel des impayés et l'application des procédures internes dès le constat des premiers retards de paiements. Le Groupe maintient un taux d'occupation financière élevé (>95%), attestant de la solidité de ses locataires. De plus, la diversification du portefeuille du Groupe (cf. section 1.1.1 Foncière du Rapport de Gestion) joue favorablement dans des contextes économiques plus difficiles.

RISQUES LIÉS À LA POLITIQUE DE FINANCEMENT

Difficulté d'accès aux financements / instabilité des marchés de capitaux	Niveau de maîtrise du risque : **Élevé**

Description du risque :

Pour son activité le Groupe a des besoins de financement. Ces besoins comprennent le financement des investissements, le financement des dépenses d'investissement et d'autres besoins de financement opérationnel et le financement de la dette arrivant à échéance. Le Groupe est donc exposé à des risques d'accès aux financements, liés à la volatilité des marchés du crédit, aux fluctuations des taux d'intérêt et à l'appétence des investisseurs sur les marchés de capitaux. Ces facteurs pourraient restreindre l'accès aux financements nécessaires et affecter négativement les opérations et les résultats financiers du Groupe.

Foncière

Les projets d'investissement en Foncière sont financés par des emprunts bancaires et obligataires à moyen et long terme, à hauteur d'une quotité généralement comprise entre 55% et 75% du montant de l'investissement et mobilisée après investissement des fonds propres. Ces financements sont ainsi adossés à chaque opération immobilière, et prévoient généralement une couverture des annuités par les loyers à percevoir (ratio DSCR).

Le Groupe ne peut garantir que les conditions de marchés seront favorables pour lever les financements de quelque nature qu'ils soient (bancaires, levées de fonds sur le marché des capitaux) nécessaires à son développement. En effet, des événements tels que la perturbation des marchés d'actions ou d'obligations ou la contraction des capacités des banques à prêter pourraient affecter la capacité du Groupe à lever des fonds.

Promotion

L'activité de Promotion peut être financée par des « crédits d'accompagnement » ou « crédits promoteurs ».

Le développement d'une opération génère dans un premier temps un besoin en fonds de roulement, couvert en partie par le crédit adossé à l'opération et le solde étant financé par 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 puis génèrent une ressource de trésorerie disponible pour CBo Territoria.

Par ailleurs, l'accès aux crédits bancaires par les potentiels acquéreurs est un levier important pour l'activité de promotion. Le manque de disponibilité de financements bancaires pourrait avoir un effet défavorable sur l'activité et les résultats du Groupe et/ ou limiter sa capacité à développer de nouveaux programmes.

Gestion du risque :

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

- 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 ;
- 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 d'autorisations de découvert sur les comptes bancaires courants ;
- une stratégie de diversification de ses financements. Le Groupe a notamment eu recours au marché obligataire à plusieurs reprises. La dernière dette obligataire a été mise en place en juin 2023 (ORNANE) d'une maturité de 5 ans.

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

Le suivi et le contrôle des covenants bancaires (décrits au paragraphe 1.2.3. « Covenants ») sont assurés par la Direction Financière du Groupe. Les covenants financiers sont respectés sur l'exercice. De plus, le Groupe a mis en place un processus d'élaboration des prévisions de trésorerie, opération par opération, sous la responsabilité de la Direction Financière. Ce processus permet de connaître le besoin de financement actuel et prévisionnel, que ce soit par opération ou au niveau global pour le Groupe.

Enfin, on constate ces dernières années une montée en puissance des critères environnementaux et de la politique RSE dans l'octroi des financements. Aussi le Groupe y porte une attention toute particulière lors du montage de ses opérations (obtention label BREEAM pour son centre Commercial à Mayotte).

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

RISQUES LIÉS AUX RESSOURCES HUMAINES

Risques liés aux personnes clés (plan de continuité & succession)	Niveau de maîtrise du risque : **Élevé**

Description du risque :

Le départ ou empêchement d'un membre de la Direction générale ou d'une personne à un poste clé, pourrait avoir des effets négatifs sur la continuité des activités, la situation financière et plus généralement sur la performance du Groupe et la confiance des partenaires et investisseurs.

Gestion du risque :

Un plan de succession a été mis en place en 2017 par la Direction de l'Audit Interne.

Un plan de succession a la vocation de garantir une continuité de la performance d'une organisation, d'un département ou d'un service. L'objectif est d'identifier les risques de continuité opérationnelle liés à l'absence temporaire ou non, anticipée ou soudaine, d'un collaborateur à un poste clé et de réaliser en conséquence un plan d'actions pour garantir autant que possible et le mieux possible la continuité des activités. Le plan doit donc . organiser à l'avance la succession de ces postes et traiter les cas d'« empêchements », i.e. identifier les personnes en back up en cas de défaillance de la personne au poste clé (accident, maladie, etc.) et ce jusqu'au retour de la personne.

Ce sujet, incluant également spécifiquement le plan de succession du Président Directeur général, est suivi une fois par an par le Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance.

Risques liés à la gestion de la performance des collaborateurs et rétention des talents	Niveau de maîtrise du risque : **Très élevé**
Description du risque : Le développement des compétences individuelles et collectives est primordial pour CBo Territoria, afin d'une part de rendre un service de qualité à ses clients, et d'autre part d'assurer à chacun de ses salariés une évolution de carrière motivante et adaptée. La performance du Groupe dépend de son organisation et des compétences de ses collaborateurs. Le manque de compétences professionnelles et techniques pourrait avoir une incidence sur ses résultats, sa capacité à innover et à répondre aux nouveaux problèmes et enjeux. Le marché du travail à La Réunion a moins de profondeur que le marché du travail métropolitain, ce qui peut impliquer des processus de recrutement plus longs voire hors territoire.	**Gestion du risque :** Le Groupe peut s'appuyer sur des cabinets de recrutement afin de trouver les profils idoines au regard de ses besoins. Dans la gestion de la performance, l'entretien d'appréciation annuel de chaque collaborateur avec son manager, ainsi que l'entretien ciblé sur le développement des compétences et la gestion de carrière sont au cœur du dispositif de gestion de carrière et d'accompagnement de chaque salarié. Les entretiens sont formalisés et signés par les parties. L'échange comprend principalement deux volets : un volet sur l'appréciation de la performance, l'atteinte des objectifs du collaborateur et un second volet sur l'appréciation de la qualité du management du N+1 par le collaborateur. De plus, et conformément à la législation en vigueur, chaque collaborateur a, tous les deux ans, un entretien professionnel. Cet entretien est axé sur les souhaits d'évolution à court et moyen terme du collaborateur ainsi que sur ses éventuels besoins en formation. Un plan de compétences est tenu par le service des Ressources Humaines et discuté avec la Direction générale. Enfin, de manière plus globale, la rémunération, la valorisation, la QVCT sont autant d'éléments pris en compte dans le cadre de la gestion de la performance et rétention des talents.

RISQUES LIÉS AUX SYSTÈMES D'INFORMATIONS

Le Groupe est exposé au risque de destruction physique partielle ou totale de ses systèmes informatiques ou la survenance d'événements tels que des accidents techniques ou défauts de service, qui pourraient entraîner une rupture ou interruption de ses flux d'informations, des pertes de données ou des défaillances dans ses activités et donc de sa productivité. Le Groupe étant engagé dans une phase importante de digitalisation, la performance et la fiabilité des systèmes d'information sont devenus des facteurs majeurs dans la conduite de ses activités.

Par ailleurs, les données manipulées au quotidien étant très souvent confidentielles et pouvant être stratégiques, le Groupe pourrait être également confronté à des attaques cybercriminelles ciblant l'intégrité, la disponibilité et/ou la confidentialité de ses données.

Pertes de données / accès frauduleux aux données / Cyber-attaque	Niveau de maîtrise du risque : **Élevé**
Description du risque : Les activités du Groupe reposent en partie sur l'utilisation d'un système d'information large faisant appel à des bases de données complexes. La survenance d'un tel risque entraînerait notamment la perte de données stratégiques ainsi qu'une perte de productivité et plus largement des coûts financiers élevés. La limitation de l'accès aux données est cruciale pour empêcher une modification frauduleuse, un vol ou une suppression des données.	**Gestion du risque :** De manière générale, le Groupe applique les précautions d'usage pour la Sécurité informatique et s'appuie sur des sociétés partenaires spécialisées dans l'info gestion de SI. Les données informatisées sont stockées hors des locaux du Groupe, chez un hébergeur local, filiale d'un groupe métropolitain. L'accès physique à cette salle de serveur est limité et protégé (accès biométrique, registres entrées / sorties, caméras). Tous les systèmes sont sauvegardés quotidiennement sur plusieurs niveaux (sauvegarde des bases de données, sauvegardes des machines virtuelles) et une sauvegarde annuelle sur bande est réalisée. Outre la sauvegarde des données permettant de restaurer des données altérées ou disparues, CBo Territoria a mis en place diverses mesures de protection : • mise en place d'un anti-spam évolué avec outils de sensibilisation • double authentification sur tous les accès y.c VPN et messagerie • restriction de l'accès local au réseau du Groupe (séparation des wifi) • mise en place d'un testeur de RIB • politique de gestion de mots de passe • mise en place d'un audit semestriel des comptes utilisateurs (AD, applicatifs) • limitation des droits « administrateur » métier aux responsables de service et à des collaborateurs supports identifiés • des sensibilisations régulières par mail sont faites aux collaborateurs contre les cyber-attaques et les outils ont été renforcés contre le phishing.

RISQUES LIÉS AUX PHÉNOMÈNES CLIMATIQUES ET NATURELS

Climat : Risques physiques, intensification des phénomènes naturels	Niveau de maîtrise du risque : **Élevé**
Description du risque : **Risques physiques :** Accélération des phénomènes naturels tels que cyclones, sécheresse, canicule, inondation, etc. pouvant entrainer des dommages sur les opérations immobilières (en cours de construction ou existantes). **Cyclones tropicaux très intenses (4&5 sur l'échelle Saffir Simpson) :** La Réunion se trouve dans une zone soumise aux intempéries cycloniques. En effet, elle est située sur la trajectoire probable des cyclones de la zone sud de l'océan Indien, qui en compte une douzaine par an, mais dont la majorité se dissout en pleine mer sans avoir touché de zone habitée. En zone tropicale, les circonstances climatiques et les catastrophes naturelles peuvent porter préjudice aux activités de Promotion et de Foncière. Ces préjudices portent principalement sur un décalage dans le calendrier de réalisation des opérations. L'impact financier de ce risque peut se retrouver à plusieurs niveaux : réparation de dégâts matériels, perte de valeur d'actifs situés en zone à risque naturel, etc.	**Gestion du risque :** L'île de La Réunion est classée en zone sismique n°2, risque faible, qui concerne uniquement les immeubles de grande hauteur et/ou stratégiques par décret de 2011. Les actifs du Groupe sont situés sur le territoire réunionnais dans des zones non à risque (hors zone inondable ou risque de glissement de terrain). Le Groupe réalise ses constructions conformément aux règles anti-cycloniques locales (Règlement Para-Cyclonique DOM), ayant pour référence des vents allant de 60 à 72 m/s, avec le contrôle de bureaux d'études, et dispose par ailleurs d'assurances couvrant le risque financier en cas de dégradation des actifs immobiliers. Le Groupe ne peut certes pas agir sur la probabilité de survenance mais l'adaptation locale en milieu tropical permet de venir réduire sensiblement sa vulnérabilité au risque en réduisant les conséquences. Avec le cyclone Chido survenu à Mayotte le 14 décembre 2024, (cf. Risque "Mayotte") d'intensité 4 sur l'échelle de Saffir Simpson, le Groupe a pu mettre en place une méthodologie de gestion de crise. Les cyclones susceptibles de toucher les Mascareignes et La Réunion font l'objet d'un suivi permanent du CMRS et de Météo France Réunion. La population est régulièrement informée de l'évolution du phénomène et de ses dangers potentiels. Un plan ORSEC « cyclone » est déclenché dès lors que La Réunion est sous l'influence ou la menace d'une dépression tropicale. En 2025, le Groupe a mené une analyse fine des risques climatiques sur son portefeuille grâce à l'outil Altitude.

NB : L'île de La Réunion est classée en zone sismique n°2, risque faible, qui concerne uniquement les immeubles de grande hauteur et/ou stratégiques par décret de 2011. Les bâtiments nouvellement construits sont adaptés à ce risque dans le cadre de la réglementation en vigueur. Enfin, l'origine de l'île est volcanique et le volcan Piton de la Fournaise, situé dans le sud-est de l'île, est toujours en activité. En cas d'éruption, les laves coulent généralement dans un périmètre bien défini appelé « l'enclos », corridor non habité qui s'étend jusqu'à la mer. Cette zone est inconstructible et CBo Territoria ne détient aucun terrain dans ce secteur.

Climat : Risques physiques, intensification des phénomènes naturels	Niveau de maîtrise du risque : **Élevé**
Description du risque : Le secteur immobilier et du BTP étant responsable d'environ 25% des émissions en France, il est directement concerné par les exigences de réduction des émissions et les réglementations. Il fait face à des exigences croissantes en matière de conception bas carbone, venant de la réglementation, des clients et des Parties Prenantes. La consommation réunionnaise d'énergie est toujours fortement dépendante des importations d'énergie fossile, ressource en raréfaction, aux cours fluctuants et émettrice de gaz à effet de serre, largement responsable du changement climatique à l'œuvre. Le changement climatique provoque une aggravation des phénomènes climatiques (sécheresses, canicules, tempêtes, cyclones, inondations, hausse du niveau de la mer, etc.) qui affectent les constructions et les habitants. L'impact financier de ce risque peut se retrouver à plusieurs niveaux : réparation de dégâts matériels résultants de phénomènes liés au dérèglement climatique, perte de valeur d'actifs énergivores, etc. • risques financiers découlant des enjeux de la transition énergétique : • perte de valeur des actifs : risque de l'inadéquation de la qualité de nos actifs existants au regard des ambitions environnementales de la loi Climat & Résilience (objectif de Zéro émission nette d'ici 2050) ; • hausse des coûts de construction ou de rénovation pour adaptation du parc à la transition énergétique ; • difficulté de financement ou refinancement d'actifs si le parc n'est pas en corrélation avec les ambitions environnementales.	**Gestion du risque :** Le fait pour CBo Territoria d'être en milieu tropical l'a conduit dès l'origine à penser ses projets afin qu'ils soient en adéquation avec un environnement pouvant donner de très fortes chaleurs. Le Groupe applique les normes en vigueur lors des développements des projets immobiliers (RTAADOM, normes para-cycloniques, etc.), tant en phase chantier qu'en phase exploitation. Pour participer à son échelle à la lutte nécessaire contre le réchauffement climatique et ses conséquences néfastes pour la planète (augmentation de l'intensité des phénomènes extrêmes et élévations du niveau de la mer) CBo Territoria a fait du développement durable un de ses axes stratégiques. Indépendamment de l'éco-conception de ses projets (recours à la ventilation traversante, protection solaire renforcée), une vraie politique d'économie d'énergie (essentiellement électrique et carburant) a été mise en œuvre depuis 2015 pour améliorer la maîtrise de son impact carbone direct et indirect. Plus généralement, le Schéma Régional Climat-Air-Énergie (SRCAE) de La Réunion, co-élaboré par le Préfet de Région et le Président du Conseil Régional, et adopté 2013, a pour objectif de définir des orientations stratégiques en matière de qualité de l'air et de lutte contre les changements climatiques. En avril 2017, par décret, est venu s'ajouter La Programmation Pluriannuelle de l'Énergie (PPE) qui constitue le volet « Énergie » du SRCAE et fixe des objectifs concernant la maîtrise de la demande en énergie, le développement des énergies renouvelables et le transport. La PPE de La Réunion pour la période 2019-2028 a été adoptée par décret en avril 2022, avec pour cible, l'atteinte de l'autonomie énergétique dans les DROM en 2030. C'est dans ce contexte que les 3 installations qui produisent les deux tiers de l'électricité de l'île (situées à Bois Rouge, au Gol et au Port) se convertissent à la biomasse. L'objectif est qu'elles fonctionnent à 100% avec des sources d'énergies renouvelables, en l'occurrence des granulés de bois ou de l'huile végétale estérifiée. Cela est effectif depuis fin 2023 pour Bois Rouge et le Port et 2024 pour le Gol. Albioma et EDF accompagnent ainsi l'ambition que s'est fixée le territoire de parvenir à 100% d'énergies renouvelables d'ici 2030.

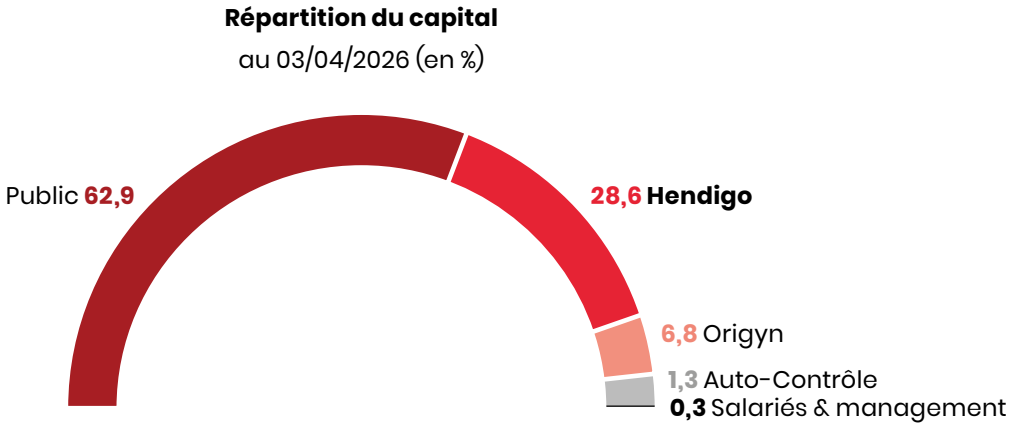
1.5. Capital, actionnariat, politique de dividende

1.5.1. Information sur le capital

Au 31 décembre 2025, le capital social s'élève à 48 242 560 €. Il est divisé en 36 547 394 actions de 1,32 € de nominal, toutes de même catégorie et entièrement libérées. À la date d'élaboration du présent rapport, il n'existe pas de titres pouvant donner accès à terme au capital de la société.

Après la réduction de capital opérée en janvier 2026 (cf événements postérieurs à la clôture), le capital social s'élève à 46 860 000 euros, divisé en 35.500.000 actions.

1.5.2. Répartition du capital



La société Hendigo détient 10 163 920 actions CBo Territoria, soit 28,6% des titres et des droits de vote du Groupe

La société HENDIGO est une holding belge détenue à 100% par le groupe belge Tolefi SA ayant son siège social à Uccle (1180 Bruxelles) et représentée par son administrateur-délégué, Monsieur Serge Robert Goblet, domicilié à 1640 Rhode-Saint-Genèse, avenue du Golf 48.

Tolefi SA est une holding familiale active dans plusieurs domaines dont la distribution d'énergie et de système de chauffage à combustible, l'immobilier en étant à la fois Promoteur et Foncière, et des participations financières (dont CBo Territoria). Groupe à la fibre entrepreneuriale marquée, Tolefi investit régulièrement dans de nouveaux domaines d'activité et des entreprises partageant ses valeurs et sa vision de long terme. A travers cette démarche de diversification ciblée, le Groupe a pris des participations dans différentes entreprises alignées sur la politique RSE, dans des secteurs d'avenir, et offrant un fort potentiel de croissance.

1.5.3. Franchissements de seuils

À la connaissance de la société et sur la base des déclarations de franchissement de seuil, les personnes physiques ou morales détenant directement ou indirectement plus de 5% du capital et l'évolution de leur détention au cours des 3 derniers exercices sont les suivantes :

	Au 31/12/2025		Au 31/12/2024		Au 31/12/2023	
Actionnaires détenant plus de 5% du capital	**Nombre d'actions**	**% capital et DDV**	**Nombre d'actions**	**% capital et DDV**	**Nombre d'actions**	**% capital et DDV**
Hendigo	10 163 920	27,8%	10 163 920	27,8%	10 163 920	27,8%
Origyn	2 412 091	6,6%	2 412 091	6,6%	2 412 091	6,8%
Total	36 547 394	100,0%	36 547 394	100,0%	36 547 394	100,0%

Les franchissements de seuils légaux antérieurs au 1er janvier 2025 sont référencés sur le site de l'Autorité des Marchés Financiers.

Il n'y a pas eu de déclaration de franchissement de seuil communiquée, en application des dispositions de l'article L. 233-7 du Code de commerce, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et depuis la clôture de l'exercice.

1.5.4. Auto-détention

L'Assemblée générale du 30 avril 2025 a autorisé le Conseil d'administration à procéder au rachat de ses propres actions dans la limite de 10% du capital, pour un prix maximum de 4,70 € par action.

Cette autorisation a été mise en œuvre au cours de l'exercice 2025.

Le bilan des opérations de rachat et vente d'actions, sur la période du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025 est le suivant :

Situation au 31/12/2025	
Pourcentage du capital auto-détenu de manière directe ou indirecte	4,1%
Nombre d'actions annulées au cours des 24 derniers mois	0
Nombre de titres auto-détenus	1 515 523
Valeur comptable du portefeuille au 31/12/2025 (en K€)	5 368
Valeur de marché du portefeuille au 31/12/2025* (en K€)	5 517

* sur la base du cours de clôture du 31/12/2025, soit 3,64€.

Flux bruts cumulés au 31/12/2025	Achats	Ventes
Nombre de titres	382 718	111 245
Cours moyen de la transaction (en €)	3,66	3,66
Montants en K€	1 402	407

La société CBo Territoria SA détient 1 515 523 titres au 31 décembre 2025 pour une valeur de 5 368 K€.

Il est précisé qu'au cours de l'exercice 2025, CBo Territoria SA a acheté 382 718 titres à un cours moyen de 3,66 € et a cédé 111 245 titres à un cours moyen de 3,66 €.

Suite à l'annulation le 16 janvier 2026 de 1 047 394 actions autodétenues, le nombre résiduel des actions auto-détenues est destiné à plus de 90% à l'actionnariat salarié (notamment plans d'AGA 2023 et 2024 et nouveau plan 2026 (cf événement postérieur à la clôture) et à près de 10% au contrat de liquidité.

1.5.5. Actionnariat des salariés

Les salariés du Groupe détiennent 0,1% des actions de la Société au 31 décembre 2025.

Attribution d'options de souscription et/ou d'achat d'actions

L'Assemblée générale du 2 mai 2024 a autorisé le Conseil d'administration à consentir aux membres du personnel et aux mandataires sociaux, en une ou plusieurs fois et sur une durée de 38 mois, l'attribution d'options de souscription d'actions, dans la limite de 3% du capital social existant au jour de l'Assemblée (1 096 421 options sur la base du nombre d'actions composant le capital au 2 mai 2024). Il n'y a pas de plan de stock-options en cours au 31 décembre 2025.

Attribution gratuite d'actions

Plans en cours :

L'Assemblée générale du 9 juin 2021 a autorisé le Conseil d'administration à consentir, aux membres du personnel et aux mandataires sociaux l'attribution d'actions gratuites dans la limite de 3% du capital social existant au jour de l'Assemblée (1 096 421 actions sur la base du nombre d'actions composant le capital au 9 juin 2021).

Dans le cadre de cette autorisation, le Conseil d'administration a décidé lors de sa séance du 11 septembre 2023, de réaliser pour une valorisation de 3,51 € par action au jour de l'attribution, une attribution portant sur :

- 74 500 actions à 17 salariés. Au 31 décembre 2025, 71 500 actions restent attribuables à 16 salariés ;

et :

- une attribution portant sur 17 045 actions au profit du Président Directeur général.

Ces 2 plans sont soumis aux mêmes conditions de performance avant l'attribution définitive prévue le 11 septembre 2026. A compter de l'attribution définitive, les actions attribuées gratuitement seront soumises à une période de conservation fixée à un an, expirant le 10 septembre 2027. En 2025, la charge comptabilisée est de 98,9 K€ sur un total de 310,8 K€.

L'Assemblée générale du 2 mai 2024 a autorisé le Conseil d'administration à consentir, aux membres du personnel et aux mandataires sociaux l'attribution d'actions gratuites dans la limite de 3% du capital social existant au jour de l'Assemblée (1 096 421 actions sur la base du nombre d'actions composant le capital au 2 mai 2024).

Dans le cadre de cette autorisation, le Conseil d'administration a décidé lors de sa séance du 5 décembre 2024, de réaliser pour une valorisation de 3,55€ par action au jour de l'attribution, une attribution portant sur 7 500 actions à 1 salarié. Ce plan est soumis à des conditions de performance avant l'attribution définitive prévue le 5 décembre 2027. A compter de l'attribution définitive, les actions attribuées gratuitement seront soumises à une période de conservation fixée à un an, expirant le 4 décembre 2028. En 2025, la charge comptabilisée est de 8,9 K€ sur les 26,6 K€ totaux.

Plans 2026 :

Dans le cadre de l'autorisation consentie par l'Assemblée générale du 2 mai 2024, le Conseil d'administration a décidé lors de sa séance du 8 janvier 2026 de mettre en œuvre 2 plans d'attributions portant sur 79 500 actions chacun à 36 salariés. Ces 2 plans sont soumis à des conditions de performance avant l'attribution définitive prévue le 20 mars 2028 pour le 1er plan et le 20 mars 2030 pour le 2nd. A compter de l'attribution définitive, les actions attribuées gratuitement seront soumises à une période de conservation fixée à un an, expirant respectivement le 19 mars 2029 et le 19 mars 2031.

1.5.6. Dividendes versés au cours des trois derniers exercices

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

Au titre de l'exercice	Revenus éligibles à la réfaction		Revenus non éligibles à la réfaction
	Dividendes	Autres revenus distribués	
2022	8,8 M€ Soit 0,24 € par action*	-	-
2023	8,8 M€ Soit 0,24€ par action*	-	-
2024	8,8 M€ Soit 0,24€ par action*	-	-

* Sur la base de 36 537 394 actions.

1.5.7. Cours de bourse

La capitalisation boursière de la société, sur la base du cours de l'action de CBo Territoria au 31 décembre 2025, soit 3,64 €, ressort à 133 M€.

Code ISIN :
FR0010193979

Code mnémonique :
CBOT

Place de cotation :
Euronext Paris

Marché :
Euronext Paris
Compartiment C

Secteur d'activité :
Participation et Promotion immobilière

Capital social :
48 242 560 €

Nombre de titres :
36 547 394



Année	Ouverture	Plus haut	Plus bas	Dernier	Nombre de titres échangés
2025	3,56 €	3,82 €	3,51 €	3,64 €	4 551 419
2024	3,70 €	3,83 €	3,46 €	3,57 €	3 909 684
2023	3,57 €	3,93 €	3,48 €	3,66 €	4 051 865
2022	3,68 €	3,92 €	3,40 €	3,61 €	4 753 222
2021	3,62 €	3,89 €	3,49 €	3,66 €	6 458 181

1.6. Autres informations

1.6.1. Périmètre de consolidation – Liste des filiales et participations

Sorties de périmètre de la période

Liquidation de la société SCI Boréales et fusion de la SAS SRET dans CBo Territoria.

Entrées de périmètre de la période

Création de 5 SAS : Afya, Fundi, Galabé, Kaz Vacoa et Karé Léperon.

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2025 intègre les sociétés suivantes :

Sociétés	SIREN	Méthode de consolidation	% d'intérêt 12/2025	% d'intérêt 12/2024
SA CBo Territoria	452 038 805	Société mère		
Sociétés intégrées globalement				
SAS CBo Gestion Immobilière	478 865 447	IG	100%	100%
SAS CBo Développement	524 758 885	IG	100%	100%
SAS CBo Property	479 422 008	IG	100%	100%
SCI Ateliers les Figuiers	452 453 772	IG	100%	100%
SCI Cour de La Mare	450 214 820	IG	100%	100%
SCI Cour Savanna	479 408 759	IG	100%	100%
SNC Lotissement du Golf	488 858 663	IG	100%	100%
SCI Lardy	492 772 462	IG	100%	100%
SCI Le Tamarinier	492 709 522	IG	100%	100%
SCI Le Tarmac	492 687 199	IG	100%	100%
SCI Alambic	509 478 236	IG	100%	100%
SAS CBo Expansion	519 579 312	IG	100%	100%
SAS Lizine	822 414 157	IG	100%	100%
SCI Leu Boutik	514 949 528	IG	100%	100%
SCI Leu Clair	514 819 085	IG	100%	100%
SCI Roquefeuil	514 194 174	IG	100%	100%
SCI Désiré Mahy	523 680 080	IG	100%	100%
Savanna Boutik	840 690 879	IG	100%	100%
SCI Le Verger	485 003 099	IG	100%	100%
SCCV Heracles	822 624 938	IG	100%	51%
SCCV Jardins d'Ugo	750 913 451	IG	100%	100%
SCI A.I.	450 878 764	IG	100%	100%
SARL Mahoré	814 645 776	IG	100%	100%
SAS Réunion Maintenance Travaux	813 482 049	IG	100%	100%
SNC Hermione	502 186 901	IG	100%	100%
SCI Montesourire	841 648 348	IG	100%	100%
SCI Joker	840 701 445	IG	100%	100%
SCI Avenir	840 721 500	IG	100%	100%
SCI Equinoxe	840 721 443	IG	100%	100%
SCI Relais	840 697 478	IG	100%	100%
SCI Solstice	840 699 391	IG	100%	100%
SAS CBo Mayotte	880 572 250	IG	100%	100%

Sociétés	SIREN	Méthode de consolidation	% d'intérêt 12/2025	% d'intérêt 12/2024
SCI Mura	898 422 936	IG	100%	100%
SCI Nyora	903 086 239	IG	100%	100%
SCI Mulima	903 047 207	IG	100%	100%
SCI Mumanga	888 910 486	IG	100%	100%
SCI Marashi	888 910 478	IG	100%	100%
SCI Kiwano	888 910 445	IG	100%	100%
SNC Amarante	882 549 736	IG	100%	100%
SNC Pitaya	882 550 015	IG	100%	100%
SCI Jumba	903 045 672	IG	100%	100%
SCI Kofia	898 422 589	IG	100%	100%
SCI Lemur	898 421 557	IG	100%	100%
SCI Zevi	912 765 492	IG	100%	100%
SCI Vacoa	912 765 567	IG	100%	100%
SCCV Zamba	918 179 987	IG	100%	100%
SCCV Aloé	915 170 567	IG	100%	100%
SCCV Macra	915 368 468	IG	100%	100%
SCCV Garden	915 170 575	IG	100%	100%
SAS Afya	992 353 052	IG	100%	-
SAS Fundi	992 353 292	IG	100%	-
SAS Galabé	943 734 178	IG	100%	-
SAS Kaz Vacoa	945 175 834	IG	100%	-
SAS Karé Léperon	993 165 729	IG	100%	-
Sociétés mises en équivalence				
Co-Entreprises				
SCI Kerveguen	498 793 298	SME	50%	50%
SCI Grand Sud Sauvage développement	820 529 394	SME	50%	50%
SCI Foncière Katsura	841 648 405	SME	50%	50%
SAS Beauséjour Complexe Sportif	821 975 323	SME	60%	60%
SAS Jardin d'Eden	353 869 696	SME	60%	60%
SAS Bassin Bleu Country Club	479 519 266	SME	60%	60%
Influence notable				
SNC Mapou	321 327 280	SME	34%	34%

1.6.2. Comptes sociaux CBo Territoria SA

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

Les comptes sociaux de CBo Territoria SA sont établis conformément aux dispositions du Règlement ANC 2014-03 relatif au plan comptable général homologué par arrêté du 26 décembre 2016.

Le nouveau règlement ANC n° 2022-06 vient modifier le règlement ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général (« PCG ») en vue de moderniser les états financiers et la nomenclature des comptes. Il est d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2025.

Ce règlement a pour effet notamment :

- L'introduction d'une nouvelle définition et présentation du résultat exceptionnel ;
- La suppression de la technique du transfert de charge ;
- La modernisation du plan de comptes et des modèles d'états financiers ;
- L'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe.

Selon les règles françaises, un changement de règlementation comptable est qualifié de changement de méthode comptable.

Résultats financiers 2025

Bilan CBo Territoria SA - Chiffres clés *En M€*	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Total Bilan	260,7	257,4
Actif immobilisé net	117,8	124,7
Stocks et en-cours nets	34,8	35,9
Trésorerie active	15,2	24,4
Capital social	48,2	48,2
Capitaux propres	124,8	124,0
Dettes financières	96,5	111,0

Compte de résultat CBo Territoria SA - Chiffres clés *En M€*	**2025**	**2024**
Chiffre d'affaires	21,5	82,6
Résultat d'exploitation	4,9	10,3
Résultat financier	5,5	1,4
Résultat courant	10,5	11,7
Résultat exceptionnel	0,0	2,2
Impôts sur les sociétés	-1,2	-4,1
Résultat net	9,2	9,8

Le chiffre d'affaires de CBo Territoria SA est constitué de ventes de biens immobiliers (constatées à l'achèvement en comptabilité sociale), dont une partie peut être réalisée avec des entités du Groupe en vue du développement d'opérations immobilières, ainsi que de revenus locatifs (Immobilier Tertiaire et Résidentiel).

Le résultat net comptable 2025 s'élève à 9,2 M€ (9,8 M€ en 2024).

Information sur les charges non déductibles fiscalement

Selon l'art. 223 quater du CGI, il est précisé qu'aucune dépense ou charge somptuaire (CGI art. 39-4) n'a été supportée par la société au cours de l'exercice 2025.

Selon l'art. 223 quinquies du CGI, il est précisé qu'aucune réintégration de frais généraux dans le bénéfice fiscal imposable n'a été réalisée en 2025.

Information sur l'activité de la société en matière de recherche et développement

La société n'a effectué aucune activité de recherche et développement au cours de l'exercice écoulé.

1.6.3. Résultat des 5 derniers exercices

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

Nature des indications	2025	2024	2023	2022	2021
I - CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital, en €	48 242 560	48 242 560	48 242 560	48 242 560	48 242 560
Nombre des actions ordinaires existantes	36 547 394	36 547 394	36 547 394	36 547 394	36 547 394
Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes	-	-	-	-	-
Nombre maximal d'actions futures à créer - Par conversion d'obligations - Par exercice de droits de souscription	2 362 754 -	3 910 135 -	3 840 370 -	4 701 856 -	5 446 272 -
II. OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE *(en €)*					
Chiffre d'affaires hors taxes	21 486 734	82 573 329	47 435 621	47 761 311	52 936 152
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	18 163 444	18 246 251	15 938 739	15 664 964	17 505 149
Impôts sur les bénéfices	1 247 092	4 067 742	1 364 772	2 390 574	2 389 726
Participation des salariés due au titre de l'exercice	-	-	-	-	-
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	9 229 574	9 809 468	11 093 332	11 381 580	9 361 030
Résultat distribué [1]	8 771 375	8 771 375	8 771 375	8 771 375	8 771 375
III. RÉSULTATS PAR ACTION *(en €)*					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	0,50	0,50	0,44	0,43	0,48
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	0,25	0,27	0,30	0,31	0,26
Dividende attribué à chaque action [1]	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24
IV. PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	22	26	26	31	31
Montant des salaires et sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales...), en €	2 358 908	2 833 202	3 606 382	4 022 806	3 589 290

(1) Soit 0,24 € / action au titre de l'exercice 2025 suivant proposition du Conseil d'administration du 02/03/2026.

En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport aux 35 500 000 actions composant le capital au 2 mars 2026, le montant global du dividende sera ajusté en conséquence.

1.6.4. Informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs et des clients

Conformément aux dispositions des articles L. 441-6-1 et D. 441-4 du Code de commerce, nous vous rendons compte des conditions de règlement et délais de paiement en vigueur au 31 décembre 2025.

En K€	Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement						
Nombres de factures concernées	203	11	70	5	63	149
Montant total des factures concernées HT	1 600	6	18	1	5	30
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice	17,11%	0,07%	0,19%	0,01%	0,06%	0,32%
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures exclues	-	-	-	-	-	-
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	-Délais contractuels : mensuel sauf 45 jours pour les marchés de travaux					

En K€	Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement						
Nombres de factures concernées	292	6	72	0	208	286
Montant total des factures concernées HT	4 179	153	159	0	1 429	1 472
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice						
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice	19,45%	0,71%	0,74%	0,00%	6,65%	8,11%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures exclues	-	-	-	-	-	-
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais contractuels : Mensuel ou trimestriel pour les baux, 45 jours pour les appels de fonds sur VEFA - Délais légaux					

1.6.5. **Informations requises au titre de l'article L22-10-35 du code du commerce**

Actions visant à promouvoir le lien avec les forces armées / réserves

Le Groupe n'a pas mené d'actions spécifiques au cours de l'exercice pour promouvoir le lien avec les forces armées ou l'engagement dans les réserves. Néanmoins, le Groupe est pleinement conscient du rôle essentiel des réservistes et leur apporte toute sa reconnaissance pour leur contribution à la Nation.

Incidences des activités au regard de la lutte contre l'évasion fiscale

Le Groupe exerce l'intégralité de ses activités en France et ne recourt à aucune structure implantée à l'étranger. Elle n'identifie donc aucune incidence particulière de ses activités en matière de lutte contre l'évasion fiscale et veille au respect des règles fiscales applicables.

Informations sociales, environnementales et sociétales



INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES

En tant que Foncière, Aménageur et Promoteur de référence à La Réunion et premier Bailleur Foncier Privé de surfaces agricoles, CBo Territoria est un acteur majeur de l'économie Réunionnaise engagé pour son territoire, avec une responsabilité territoriale forte, qui se développe également sur Mayotte.

Maître d'ouvrage de logements, bureaux, centres commerciaux et autres actifs tertiaires, CBo Territoria tient compte de la responsabilité qu'elle a au titre de son rôle « d'Aménageur du territoire ». Un rôle qui doit prendre en considération de multiples composantes : économiques, réglementaires, environnementales, sociales et sociétales, et les usages en perpétuelle évolution.

La RSE est ainsi dans l'ADN de la société par nature !

Les actions RSE du Groupe portent leurs fruits et aboutissent à des données concrètes, reconnues.

CBo Territoria a décidé depuis 2021 de donner un nouvel élan à son action afin de se préparer aux grands enjeux Internationaux et Européens sur le plan du Climat, de l'Environnement et d'une vision de Long Terme de l'Economie. Pour cela, elle a défini une dynamique Vertueuse pour le Territoire et ses Parties prenantes en déclinant son rôle en tant qu'entreprise autour des 4 piliers suivants :

- **Être un aménageur responsable**
- **Être engagé dans la protection de l'environnement**
- **Être efficace dans notre gestion énergétique**
- **Être un employeur résilient tourné vers ses Parties Prenantes**

C'est autour de ces enjeux que le Groupe a structuré son plan d'actions pour les prochaines années, nommé « Impact *Péi* 2030 ».

SOMMAIRE

2.1. CROÎTRE DURABLEMENT DANS LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT ET DE NOS PARTIES PRENANTES 48

2.1.1. Résultat de la campagne 2025 relative à l'exercice 2024 48
2.1.2. Plan de transition climatique 49
2.1.3. Analyse du risque climat 50
2.1.4. La stratégie RSE du groupe CBo Territoria 51

2.2. TABLEAU DE BORD : ENJEUX ET INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE 52

2.2.1. Environnement : des objectifs à portée de main... 52
2.2.2. Sociétal : au cœur de nos préoccupations des objectifs à portée de main... 53
2.2.3. Social : un employeur responsable et engage, tant auprès de ses collaborateurs que de ses parties prenantes 54
2.2.4. L'engagement sur les critères ESG est inscrit depuis 2013 dans la strategie du groupe 55

2.3. PROTÉGER NOTRE ÎLE 56

2.3.1. Être responsable dans l'aménagement de nos quartiers 56
2.3.2. L'expertise écologique et paysagère au cœur de ses aménagements 62
2.3.3. Une gestion économe de l'eau 63

2.4. AMÉLIORER NOTRE TRAJECTOIRE CARBONE ET NOTRE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE 64

2.4.1. Des matériaux locaux et durables 64
2.4.2. Mesurer, piloter, agir, pour des bâtiments performants 64
2.4.3. Travailler les éclairages extérieurs 65
2.4.4. Être innovante pour lutter contre le réchauffement climatique 66
2.4.5. Programmation pluriannuelle de l'énergie (ppe) 2019-2028 de La Réunion 66
2.4.6. Répartition du mix énergétique à l'île de La Réunion 66
2.4.7. Scope 2 & 3 68
2.4.8. Être exigeant en matière environnementale avec nos prestataires 69
2.4.9. Valorisation des déchets 70

2.5. ENSEMBLE DANS UNE ENTREPRISE CONVIVIALE, RESPONSABLE ET PERFORMANTE 70

2.5.1. Une entreprise attractive et qui intéresse ses salariés 71
2.5.2. ... À l'écoute de ses salariés 72
2.5.3. ... Qui associe les collaborateurs à la performance de l'entreprise 72
2.5.4. ... Avec un taux d'absentéisme de 2.9% en 2025 (versus 3.6% en 2024) 73
2.5.5. Une entreprise égalitaire, citoyenne et responsable 73
2.5.6. Recrutement 74
2.5.7. Télétravail 74
2.5.8. Avec les entreprises réunionnaises pour l'emploi 74

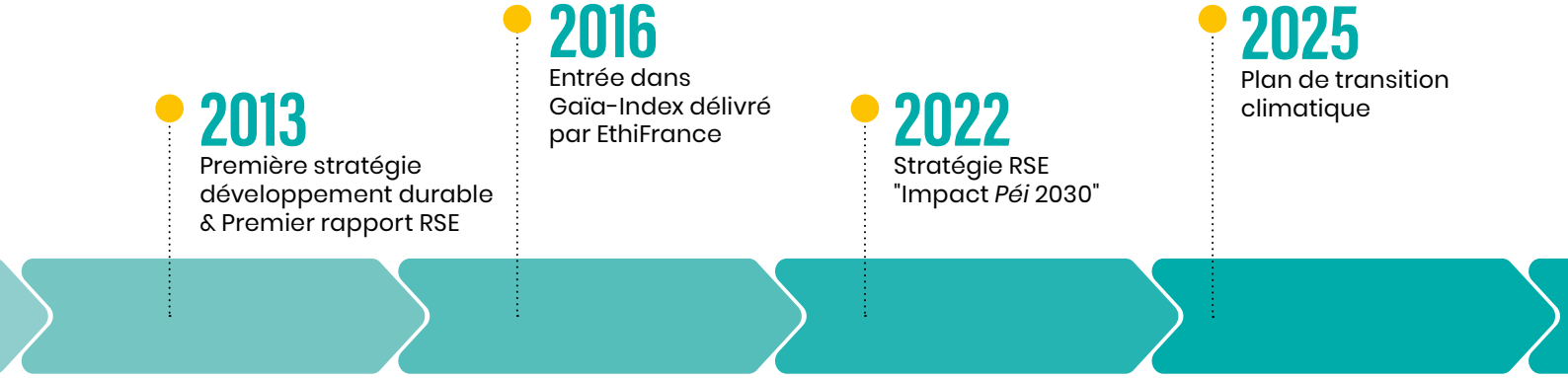
2.6. TRAVAILLER AVEC LES POTENTIELS HUMAINS DE NOTRE TERRITOIRE 75

2.6.1. Favoriser l'installation des agriculteurs, pour une agriculture raisonnée et agir pour l'autonomie alimentaire de La Réunion 75
2.6.2. Construire le dialogue, accompagner les communautés locales, soutenir les acteurs de l'économie sociale et solidaire (ESS) 76
2.6.3. Focus sur le festival Kromali 77
2.6.4. Permettre une première expérience en entreprise 78

2.7. UNE ORGANISATION RÉSILIENTE AVEC LES MEILLEURES PRATIQUES RSE 78

2.7.1. De bonnes pratiques de gouvernance 78
2.7.2. Structuration de la gouvernance RSE 79

2.1. CROÎTRE DURABLEMENT DANS LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT ET DE NOS PARTIES PRENANTES



En 2013, CBo Territoria a réalisé un important travail de formalisation de sa stratégie de développement, pour y intégrer visiblement et durablement les notions et principes du développement durable qui ont encadré son action depuis. En 2016, forte d'une accélération de certaines actions notamment liées à la maitrise de l'énergie, la stratégie initiale a commencé à porter ses fruits en aboutissant à des données concrètes et ainsi une politique RSE reconnue par le prix Ethifinance Ratings (ex Gaïa-Index).

2.1.1. RÉSULTAT DE LA CAMPAGNE 2025 RELATIVE À L'EXERCICE 2024 :

Le benchmark utilisé regroupe toutes les sociétés du secteur "Immobilier" notées pendant la campagne EthiFinance ESG Ratings 2025, à savoir 186 entreprises.

Notation	2022	2023	2024	Tendance 2023-2024	Benchmark*
Malus controverses	0	0	0	=	
Bonus produits et services	1	1	1	=	
Note ESG Globale	61	67	68	↑	=
ENVIRONNEMENT	45	52	56	↑	=
SOCIAL - RESSOURCES HUMAINES	75	76	77	↑	↑
SOCIAL - PARTIES PRENANTES EXTERNES	35	35	58	↑	↑
GOUVERNANCE	65	74	70	↓	=

↑ L'entreprise superforme par rapport au benchmark

↓ La notation de l'entreprise est inferieure à celle du Benchmark

CBo Territoria EthiFinance ESG RATING SILVER 2025

Notification globale Ethifrance

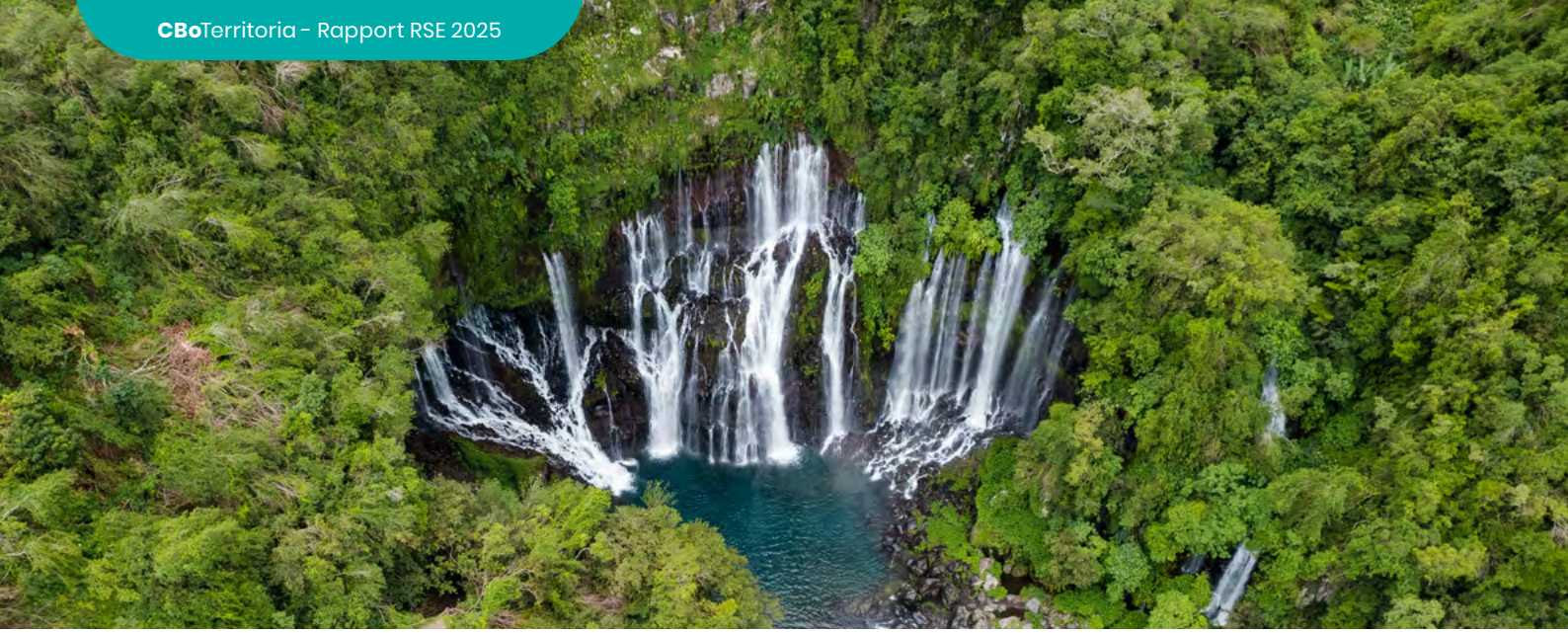
68/100

+1 point par rapport à N-1 et + 7 points par rapport à 2022*

*à iso référentiel Ethifinance ESG Ratings 2025

CBo Territoria décide de donner un nouveau cadre pour la mise en œuvre et le pilotage de ses actions en faveur des critères ESG et définit en **2022** sa Stratégie « Impact *Péi* 2030 » dans le sillon des enjeux Gouvernementaux et Internationaux que sont notamment :

- Les 17 Objectifs du Développement Durable (ODD) dans le Plan 2030 de l'ONU ;
- Les ambitions de l'Europe sur le Climat et en particulier les objectifs de la Taxonomie Européenne.



L'actualisation de la Stratégie RSE du Groupe, validée par le Conseil d'administration, a été réalisée en 2022 de manière participative avec ses collaborateurs autour de plusieurs ateliers, dont les travaux ont été pilotés par un comité projet ad hoc. L'approche méthodologique pour définir la stratégie RSE s'est fondée sur les principes de la norme ISO 26000.

Les groupes de travail collaboratifs ont mené à l'identification de plusieurs actions autour des volets Environnement, Sociétal, Social et Gouvernance.

En 2025, le Groupe formalise son plan de transition et mène une analyse approfondie de son risque climatique. Le Groupe reste soucieux d'améliorer la qualité et la communication de son information extra-financière, bien que la loi Omnibus ait exclu pour l'instant CBo Territoria de la Directive européenne CSRD (« Corporate Sustainability Reporting Directive »).

2.1.2. PLAN DE TRANSITION CLIMATIQUE

CBo Territoria a défini et déployé un plan de transition climatique couvrant l'ensemble de ses activités de foncière, aménageur et promoteur basées majoritairement à La Réunion et en voie d'expansion à Mayotte. Ce plan s'inscrit dans la politique RSE du Groupe et vise à contribuer à la lutte contre le changement climatique, tout en renforçant la résilience de ses actifs et de son modèle d'affaires dans un contexte insulaire particulièrement exposé aux risques climatiques.

Aligné avec les objectifs de l'Accord de Paris, le plan de transition repose sur trois priorités stratégiques :

- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, en particulier via l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et le recours aux énergies renouvelables ;
- la conception d'actifs sobres et adaptés aux conditions climatiques tropicales, privilégiant des approches bioclimatiques et des matériaux à faible empreinte carbone lorsque cela est possible ;
- l'anticipation des risques climatiques afin de préserver la valeur et la durabilité du patrimoine immobilier du Groupe.

La trajectoire de décarbonation s'appuie sur des leviers opérationnels identifiés (maîtrise de l'énergie, photovoltaïque, sobriété des déplacements, renouvellement des équipements), dont le pilotage est assuré par la gouvernance. Le Conseil d'administration approuve et suit la mise en œuvre du plan de transition, dont la déclinaison opérationnelle est assurée par la Direction.

CBo Territoria se donne une ambition de réduction de 42% des émissions de scope 2 à l'horizon 2030 par rapport à 2020, en cohérence avec les évolutions du mix énergétique local et les actions engagées sur les équipements.

Le plan de transition climatique détaillé, conforme aux exigences de la norme ESRS E1, est accessible sur notre site internet

2.1.3. ANALYSE DU RISQUE CLIMAT

CBo Territoria a fait évaluer l'exposition de son patrimoine (Réunion, Mayotte, Ile de France) aux risques climatiques à l'aide de l'outil Altitude développé par AxaClimate. Cet outil mesure la vulnérabilité brute (i.e avant la prise en compte des mesures d'adaptation) des actifs aux 17 aléas climatiques chroniques et aigus selon les 3 scénarios du GIEC avec différents horizons de temps (2030/2035/2040/2045/2050). Les sources sont issues de bases données internationales reconnues (CMIP6, NASA, Fathom NGFS...).



EXPOSITION DU PATRIMOINE TERTIAIRE DU GROUPE AU RISQUE CLIMAT

- Le patrimoine est concerné par 5 des 11 aléas aigus et 2 des 6 aléas chroniques
- Résultats de l'analyse dans le cas du scénario intermédiaire du GIEC SSP2-4.5 qui prévoit un réchauffement climatique de 2,1°C à 3,5°C d'ici la fin du siècle :

  ▶ **VULNÉRABILITÉ BRUTE :** 2 risques de niveau « Très élevé » qui ressortent :

  - **Cyclones tropicaux :** Altitude remonte qu'un cyclone peut potentiellement dépasser les 58m/s (209 km/h). [RP 100 ans]
  - **Chaleur extrême :** Altitude remonte que le nombre de jours pouvant faire partie d'une vague de chaleur pourrait dépasser 30 jours.

  ▶ **VULNÉRABILITÉ NETTE :** ces 2 risques sont ramenés à un niveau « Moyen » du fait des mesures d'adaptation historique, inhérente à la spécificité climatique du territoire :

  - **Adaptation au risque cyclone :** application à La Réunion du réglement Paracyclonique (PS 92 DOM) avec des vitesses de référence de vent entre 60m/s à 72m/s => 215 et 260 km/h ;
  - **Adaptation au risque de chaleur extrême :** isolation du toit, changement des groupes froids, centrale PV en toiture, système de climatisation monitoré, brises soleil en façade.
- Un territoire qui par essence a dû composer avec des phénomènes naturels extrêmes (cyclones, chaleur extrême) et s'y adapter historiquement.
- Une exposition à ces événements qui augmente et qui continuera à augmenter, nécessitant des adaptations supplémentaires, pour certaines déjà anticipées et/ou mises en place.
- Des incertitudes dans certaines modélisations scientifiques (ex. cyclones), mais qui ne remettent pas en cause la nécessaire poursuite de la stratégie d'adaptation.



2.1.4. impact péi 2030 LA STRATÉGIE RSE DU GROUPE CBO TERRITORIA



1 Protéger notre territoire !

- Être responsable dans l'aménagement de nos quartiers
- Protéger notre environnement et sa biodiversité
- Améliorer notre trajectoire carbone et notre efficacité énergétique
- Être exigeant en matière environnementale avec nos prestataires



2 Ensemble dans une entreprise conviviale, responsable et performante

- Renforcer le Bien-être, le sens et la cohésion au travail
- Améliorer le traitement de l'inclusion
- Accompagner nos collaborateurs à l'évolution de nos métiers
- Maintenir la répartition de la création de valeur de la Société par une politique de rémunération



3 Travailler avec les potentiels humains de notre territoire

- Construire le dialogue et accompagner les communautés locales, actrices de nos quartiers d'aménagement
- Mécénat et soutien des activités économiques notamment auprès des acteurs de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS)
- Favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs pour une agriculture raisonnée et agir pour l'autonomie alimentaire de La Réunion
- Permettre une première expérience en entreprise : faire monter en compétences les acteurs locaux de demain (recrutement d'apprentis, stages...)



4 Une organisation résiliente avec les meilleures pratiques RSE

- Appliquer les bonnes pratiques de gouvernance en se référant au code Middlenext
- Renforcer la Gouvernance du Groupe dans sa dimension RSE (instances décisionnelles, outils de pilotage)

2.2. TABLEAU DE BORD : ENJEUX ET INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE

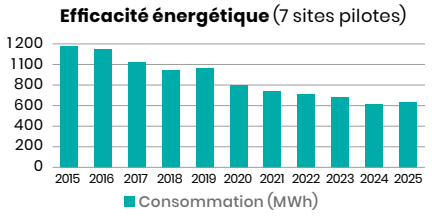
2.2.1. ENVIRONNEMENT : DES OBJECTIFS À PORTÉE DE MAIN...

Depuis 2016, CBo Territoria a signé un partenariat avec TEEO pour la mise en œuvre **d'un système de management de l'énergie.** Les parties communes de ses actifs tertiaires les plus énergivores ainsi que ses actifs d'exploitation dont le Siège, sont sous **monitoring** depuis cette date, ce qui a permis d'identifier la mise en place d'une stratégie de réduction de la consommation, et ainsi **répondre aux enjeux du Décret Tertiaire et de la Loi Climat.**

La climatisation est la principale source de consommation électrique des immeubles tertiaires à La Réunion. Réglages, changement des réseaux secondaires (vannes 3 voies en vannes 2 voies) et remplacement du groupe primaire général d'eau glacée ont donné des **résultats probants.**

Par ailleurs, et ce depuis 2013, CBo Territoria confie à Biotope **une mission de coordination environnementale sur l'ensemble de ses chantiers,** intégrant ainsi à ses marchés une notice environnementale avec pénalités, garantissant un suivi de chantier à pied d'œuvre et instaurant des bonnes pratiques de gestion des déchets comme **le tri 7 flux et la traçabilité de l'ensemble du type de déchets,** encadrées dorénavant par la réglementation.

Certification BREEAM New Construction du centre commercial Ylang-Ylang à Mayotte.



BAISSE DE 46%
de la consommation énergétique vs 2015
Moyenne pondérée sur base des surfaces sur 7 sites pilotes

6 200 Mwh
production énergie solaire sur les toitures d'actifs tertiaires du groupe

FAITS MARQUANTS 2024 - 2025



Plan de transition climatique du Groupe CBo Territoria



Obtention certification BREEAM du centre commercial YLANG-YLANG à Combani à Mayotte (6 952 m²). Ce site est le premier site certifié de l'océan Indien

Partenariat de co-développement avec Green Yellow pour la réalisation de projets photovoltaïques (oct-2024)

Signature d'une promesse de bail emphytéotique avec Akuo pour un projet de panneaux photovoltaïques au sol d'une puissance indicative de 4,5 MwC sur 7 Ha

2.2.2. SOCIÉTAL : AU CŒUR DE NOS PRÉOCCUPATIONS DES OBJECTIFS À PORTÉE DE MAIN...

Depuis sa création, portée par une sensibilité forte de son comité de direction et de ses collaborateurs, CBo Territoria a eu à cœur de développer son activité en mettant la question de l'impact et l'apport sociétal de ses activités comme une priorité de ses aménagements.

En tant que Propriétaire Foncier important à l'échelle du territoire, **CBo Territoria agit de manière responsable sur ses terres agricoles afin de renforcer l'autosuffisance alimentaire de l'île et d'assurer un niveau de revenu décent aux agriculteurs.** De plus, le Groupe permet aux familles descendantes d'anciens ouvriers des usines sucrières de devenir propriétaire du foncier mis jadis à disposition sur lequel ils avaient construit leur « habitation ».

Ces cessions foncières se font sur la base de 35 à 50€/m² (entre 3% et 15% de la valeur de marché) afin de leur permettre de devenir pleinement propriétaire. Elles peuvent ainsi investir dans la réhabilitation ou la reconstruction de leur maison pour un logement décent. CBo Territoria travaille en partenariat avec le groupe Action Logement/SHLMR pour faire un diagnostic social préalable, définir l'espace occupé et accompagner les familles dans le montage de leur dossier « acquisition-amélioration » pour bénéficier des aides départementales. Ce sont en moyenne une quinzaine de dossiers ainsi traités par an.

En tant qu'Aménageur responsable, CBo Territoria investit également de manière philanthropique dans ses quartiers en aidant à la réalisation de projets portés par les associations locales.

L'objectif ? Œuvrer pour le bien-vivre ensemble des Réunionnais, soutenir des actions associatives locales, créer des espaces de rencontre, attirer le développement économique, soutenir la cohésion sociale des habitants et ainsi offrir à ses occupants, rapidement, un équilibre social, économique et sociétal pour leur bien-être.

FAITS MARQUANTS 2024 - 2025



4 collaborateurs CBo se sont portés volontaires pour être parrain dans le cadre de l'association NQT pour l'année 2025.

Depuis 2014 dans les DOM, NQT favorise l'employabilité des jeunes diplômés à travers le mentorat professionnel

NQT
POUR L'ÉGALITÉ VERS L'EMPLOI

KPIS 2025

34%
Part des logements sociaux livrés par CBo Territoria depuis 2005

100 Ha
BIO
Culture et élevage exclusivement dans le BIO

+360 Ha
depuis 2017
Terres remises en culture

300
Nombre d'emplois sauvegardés ou générés à La Réunion dans le BTP en 2025 (ETP)

En réalisant 22 M€ de travaux en 2025, ce sont 300 emplois sauvegardés ou générés localement dans les secteurs du bâtiment, du génie civil, et des travaux publics

2.2.3. SOCIAL : UN EMPLOYEUR RESPONSABLE ET ENGAGE, TANT AUPRÈS DE SES COLLABORATEURS QUE DE SES PARTIES PRENANTES

Mettre la fonction Ressources Humaines au service des collaborateurs, une volonté forte de mettre l'Humain au cœur de la stratégie de développement de CBo Territoria.

Entreprise à Taille Humaine, la gestion de l'activité intense de la société repose sur une responsabilisation importante de ses collaborateurs, une autonomie de travail, un processus décisionnaire décentralisé et un mode de fonctionnement « Agile », notamment aidé par la mise en place du **Télétravail*** dans un territoire paralysé par les bouchons réguliers sur un réseau saturé sans réelle alternative en transports en commun (*Charte télétravail mise en place en 2021, à raison de 1 jour par semaine). Le télétravail a été facilité par la transformation digitale du Groupe opérée entre 2018 et 2022 avec notamment **la dématérialisation des documents et processus de gestion administrative.** Au niveau des Ressources Humaines, 100% des bulletins de paie sont dématérialisés ainsi que le process des congés payés permettant de fluidifier les démarches administratives pour le collaborateur et le manager.

En parallèle, dans le cadre de notre transition vers des processus plus durables et efficaces contribuant à la réduction de notre empreinte environnementale, nous avons également mis en œuvre en 2023 la dématérialisation des tickets restaurants.

Par ailleurs, le Groupe renforce sa gestion de la performance avec **un plan de développement des compétences et une gestion personnalisée des carrières dans le cadre notamment des entretiens professionnels.**

CBo Territoria met également au centre de ses préoccupations le respect de l'équité de traitement entre les Femmes et les Hommes, la mixité culturelle et le développement d'un cadre de travail de qualité, nécessaire à l'épanouissement professionnel de chacun de ses collaborateurs.



FAITS MARQUANTS 2024 - 2025



World Cup Clean Day

3ème édition de l'opération coup de poing "Éco Kartié" dans la ville durable de Beauséjour à Sainte-Marie, à l'occasion de la Journée mondiale du nettoyage de la planète "World Clean Up Day".

Avec la participation active des Habitants Bénévoles de Beauséjour, du Rotary Club Beauséjour, d'ADESIR Association, de GreenYellow Océan Indien, de La CINOR, de la Mairie de Sainte-Marie et des collaborateurs de CBo Territoria et de LIZINE

KPIS 2025

8/10
NPS : 35

« La probabilité que vous recommandiez CBo Territoria comme employeur ? »
Note moyenne obtenue des collaborateurs

2015	2025
43/57%	46/54%

Parité Hommes/ Femmes Catégorie Cadres supérieurs & Cadres

2.2.4. L'ENGAGEMENT SUR LES CRITÈRES ESG EST INSCRIT DEPUIS 2013 DANS LA STRATÉGIE DU GROUPE

A CE TITRE, CBO TERRITORIA ADOPTE UNE GOUVERNANCE DANS LES MEILLEURES PRATIQUES

14
réunions
(Conseil d'administration, Comités spécialisés et Séminaire stratégique)

1
séminaire stratégique du CA une fois par an

50%
des administrateurs sont indépendants

COMITÉ DE DIRECTION CONSTITUÉ DE 6 MEMBRES*



Cédric Giraud
Directeur du Développement



Géraldine Neyret Gleizes
Directrice générale



Olivier Payet
Directeur Aménagement & Investissement



Caroline Clapier
Directrice administrative & financière



Jean-Luc Encinas
Directeur du Patrimoine



Iléana Teyssedre
Secrétaire Générale

48
ans
Age moyen

50%
de femmes
Parité Femmes / Hommes

- **Charte éthique & RSE**
- **Charte éthique des contractants** (respect des règles de sécurité, d'hygiène, des droits de l'Homme)
- **Charte Chantier propre**
- **Dispositif d'alerte**
- **Cartographie des Risques**

*à la date de publication du rapport







2.3. PROTÉGER NOTRE ÎLE

La Réunion est un territoire aux espaces constructibles contraints par l'insularité, un relief abrupt, un climat tropical, des risques naturels et une nécessaire préservation des espaces naturels et agricoles. Parallèlement, les besoins en logement demeurent très importants, dans un contexte de forte croissance démographique, ce qui génère des besoins en équipements publics de proximité et de commerces et services pour faire la ville.

C'est dans ce contexte que le groupe CBo Territoria a été amené à repenser l'espace et inventer des nouvelles formes urbaines et architecturales ; d'autant plus que CBo Territoria possède un patrimoine particulièrement bien situé (au Nord, à l'Ouest et au Sud de l'île) et bien desservi par les axes structurants de l'île, le tout dans un cadre de rareté foncière.

Mais CBo Territoria est aussi un investisseur engagé de long terme dans ses projets urbains qui conserve une partie du patrimoine bâti, notamment à vocation d'activités économiques et s'inscrit de facto « durablement dans ses projets ».

Il est donc indispensable pour CBo Territoria de pérenniser sa démarche de développement durable au-delà de sa propre action, d'associer les parties prenantes très en amont, afin de s'assurer de la bonne traduction opérationnelle et d'usage, et de la gestion respectueuse des partis pris des décisions d'aménagement.

2.3.1. ÊTRE RESPONSABLE DANS L'AMÉNAGEMENT DE NOS QUARTIERS

Co-construire avec nos usagers

L'Aménageur est un producteur du cadre de vie. La réussite de quartiers durables, exige la mobilisation des habitants et le développement de modes de vie et de travail écocitoyens dans une vision long terme.

L'ampleur des aménagements réalisés par CBo Territoria exige un dialogue régulier avec l'ensemble des acteurs de la vie de la cité (collectivités, autorités publiques, associations, commerçants, habitants...).

Les habitants sont associés à des ateliers pour réfléchir à des aménagements qui font sens et lien. Dans le cadre de ses actions pour l'éco-citoyenneté, CBo Territoria accompagne l'émergence de nouveaux comportements auprès des habitants et des acteurs économiques de ses quartiers en distribuant notamment à tous ses nouveaux occupants un guide de l'éco-résident.

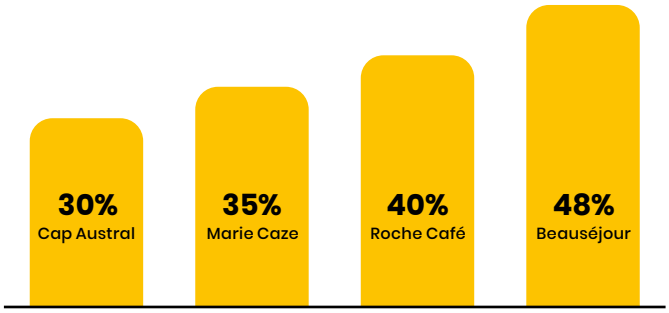


Concevoir différemment pour préserver la réserve foncière...

CBo Territoria, premier aménageur et constructeur privé réunionnais, ne se restreint pas à la réponse traditionnelle de la maison individuelle. Il propose **de nouvelles formes urbaines et architecturales en milieu tropical.**

L'entreprise a inventé un modèle de compacité tropicale, avec des espaces de respiration (espaces verts et autres lieux publics), en limitant l'étalement urbain (respect des objectifs du SAR) et en conservant les qualités de l'habitat traditionnel réunionnais.

Densité nette des opérations de CBo Territoria (en logements/Ha)



La densité nette est le nombre de logements à terme ramené à la surface de l'opération d'aménagement, hors voiries, espaces et équipements publics.

... tout en offrant un cadre de vie agréable aux habitants

Les quartiers de CBo Territoria offrent **des produits logements diversifiés (social, intermédiaire, accession à la propriété et investissement locatif), de qualité et sans « marqueur social ».** CBo Territoria s'est d'ailleurs engagé dans un contrat cadre avec l'un des principaux bailleurs sociaux de l'île, la SHLMR (intégrée au groupe Action Logement) pour réaliser des logements locatifs sociaux et des logements intermédiaires.

le Jade (LLS) Saint-Leu



Clos des serins (PLS) Saint-Paul



Lobelie (LLI) Sainte-Marie





Dans les quartiers aménagés par CBo Teritoria, les espaces verts et naturels représentent en moyenne

27 m²/habitant

De plus, les quartiers font la part belle aux espaces verts.

La ville de Beauséjour, projet immobilier emblématique de ce nouveau modèle urbain, fait l'objet de deux ouvrages réalisés par **Dominique Gauzin-Müller, Architecte internationale spécialiste de l'architecture écoresponsable**, dont le premier édité aux éditions EYROLLES sur le « Défi de Beauséjour » fait référence au modèle de ville durable et frugale en milieu tropical, régulièrement mis en avant lors de colloques sur la ville de demain.

Ce nouveau modèle urbain, nourrit par l'organisation de plusieurs concours d'architecte (ex. : sur la centralité urbaine), permet d'économiser la ressource foncière agricole, les espaces naturels et limiter l'impact environnemental des quartiers (moins de réseaux, moins de mitage, moins de déplacements…), tout en répondant aux objectifs de mixité fonctionnelle et sociale portés par CBo Territoria et un cadre de vie « vert ». Grâce à la superposition des trames bleues (circuit de l'eau) et des trames vertes (paysage) il a été créé des coulées vertes et un parc urbain.

Enfin, au travers du respect des normes en vigueur dont la conformité est garantie par des Bureaux de Contrôle, **CBo Territoria livre des environnements sains et sécurisés :**

- Pas de risques liés à l'amiante ou aux revêtements au plomb, les immeubles étant récents ;
- Traitement des anciens sites industriels sucriers, dépollution des sols et amiante réalisés entre 2005 et 2010.

L'accessibilité et l'écomobilité pour tous

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

CBo Territoria fait de l'écomobilité une signature de ses opérations d'aménagement, marquées par l'intégration des transports en commun et le développement des mobilités douces. Tous les nouveaux quartiers permettent des déplacements piétons et vélos appropriés et offre des services de proximité pour diminuer la dépendance à la voiture et ainsi réduire la consommation énergétique. De plus, CBo Territoria travaille en amont avec les collectivités pour anticiper la bonne desserte en transports collectifs. C'est le cas notamment sur Beauséjour où le Groupe a cédé gracieusement à la collectivité l'emprise du foncier pour la création du TCSP sur 2 km reliant par bus Beauséjour au littoral via le quartier d'affaires de La Mare.

La majorité des logements livrés sont situés à

moins de 500 m d'un arrêt de bus





Proposer un cadre de vie encore plus large, qui ne se limite pas à l'échelle du quartier : CBo Territoria investit dans les loisirs et les espaces verts

Sa maîtrise foncière lui permet dans le cadre de développement de projets urbains d'aller au-delà des simples aménagements publics de voirie en s'attachant à développer des offres de services dans le sport, les loisirs et le contact avec la nature.

A titre d'exemple, l'entreprise a aménagé autour du Golf du Bassin Bleu, situé dans l'Ouest, des sentiers de randonnée pédestre et VTT dont un circuit vedette de 6 km qui offre des vues à la fois sur la Route des Tamarins et ses spectaculaires ouvrages d'art, la savane environnante, les trois bassins d'eau ou encore le Moulin Kader, vestige d'une activité locale de tressage du choka en corde.

CBo Territoria a le souci également de développer cette offre de loisirs au profit des populations locales. A titre d'exemple, elle veille à une accessibilité privilégiée au Golf du Bassin Bleu ou au complexe sportif de Beauséjour aux populations avoisinantes (accès gratuit pour les scolaires des établissements proches, tarifs préférentiels pour les jeunes et les riverains).

En 2015, le Groupe a repris l'exploitation et réhabilité le Jardin d'Eden créé en 1995 pour préserver cette zone humide lagunaire tout en y développant une offre de loisirs et événementielle au cœur de la station balnéaire de l'Ouest et permettre la découverte de nombreuses espèces emblématiques dont « l'endormi » espèce protégée de caméléon.

Depuis 2021, le Groupe loue des espaces de loisirs à une association sportive de Padel, pour permettre aux nombreux salariés du quartier d'Affaires de La Mare, à Sainte-Marie, de bénéficier d'un accès à des activités sportives dans leur environnement de travail.









Répondre par ses aménagements aux spécificités de l'économie réunionnaise et aux nouveaux usages de travail

Dans son activité Tertiaire, l'objectif de CBo Territoria est de construire une offre adaptable à tous types d'entreprises (de la PME à la TPE de moins de 10 salariés qui représentent 80% des entreprises locales) et d'offrir dans ses quartiers des locaux à vocation de bureaux de tailles et d'usages variés. Cette **flexibilité** permet ainsi à l'entreprise de proposer des projets « à la carte » afin de répondre à des besoins de plus en plus évolutifs.

CBo Territoria développe depuis 2016 **une offre de coworking via son réseau LIZINE** aux points économiques stratégiques de l'île pour répondre aux besoins de flexibilité des entreprises et des auto-entrepreneurs. Ce sont ainsi près de 3 000 m² de bureaux en coworking disponibles sur des baux de courtes durées ou pour des travailleurs nomades, disposant de toutes les commodités (Wifi, espaces détente, cafétéria, ...).

Le premier site a été développé en 2016 sur son site historique de La Mare pour 880 m².

Ce nouveau concept a été décliné ensuite en 2017 dans le quartier d'affaires de Savanna sur 530 m² et sur 900 m² sur le site industriel historique de Grands Bois en janvier 2019.

Fin 2019, ce sont 560 m² qui ont été libérés pour l'installation d'un site de type forum, véritable lieu d'échanges et de rencontres autour de sujets du monde l'entreprise et des enjeux internationaux (changement climatique...). Ce HUB intègre un espace de restauration, des espaces de travail ainsi qu'un auditorium pouvant accueillir plus de 120 personnes.

En 2025, le réseau LIZINE, y compris le HUB, a organisé 51 événements, dont des permanences d'experts, jobdating, événements privés et événements communautaires favorisant le networking.

Protéger notre environnement et sa biodiversité

La zone des Mascareignes a été identifiée comme l'un des 25 points chauds mondiaux de la biodiversité. Ils caractérisent des zones géographiques contenant au moins 1 500 espèces endémiques (espèces qui n'existent nulle part ailleurs) et qui ont déjà perdu au moins 70% des espèces présentes dans leur état originel.

La conservation, voire la restauration de la biodiversité réunionnaise et la lutte contre les espèces exotiques envahissantes (EEE) sont des enjeux d'importance planétaire.

CBo Territoria, détient plus de 400 Ha dans les hauts de Sainte-Marie au cœur du Parc National de La Réunion, inscrit au Patrimoine mondial de l'UNESCO.

0 produit phytosanitaire ou pesticide

dans la gestion des parties communes du patrimoine immobilier de CBo Territoria.

En 2016, CBo participait au financement de la thèse de Benoit Gineste portant sur l'étude de la biologie et de la vulnérabilité au développement anthropique des oiseaux marins nocturnes à La Réunion.

L'environnement naturel comme cadre de projet

CBo Territoria fait de la géographie du site, des paysages et de la trame végétale existante sur le site et dans son environnement naturel, la base de la conception de ses aménagements. Il s'agit de reconstituer les continuités indispensables aux écosystèmes. Cette « trame verte » passe par les coulées vertes qui superposent la trame bleue (gestion de l'eau). Cette éco-conception est le fruit d'un travail collaboratif entre plusieurs BET spécialisés.



Taux de plantes indigènes et endémiques dans les plantations de nos ZAC :

- **Beauséjour :** 100% pour les arbres ; 80% pour les arbustes et 50% pour les couvre-sols ;
- **Cap Austral :** 85% des arbres, arbustes et palmiers sont des espèces indigènes ou endémiques ;
- **Roche Café :** plantes 100% endémiques ;
- **Marie Caze :** 90% endémiques avec préservation de 30 Tamarins d'origine ;
- **Portail :** 30 à 70% d'arbres et arbustes endémiques.

Objectif Impact *Péi* 2030 : labélisation OFB « Entreprises engagées pour la Nature »

2.3.2. L'EXPERTISE ÉCOLOGIQUE ET PAYSAGÈRE AU CŒUR DE SES AMÉNAGEMENTS

Les aménagements paysagers traités sous forme de coulées vertes dans les opérations d'aménagement jouent un rôle de corridor écologique, favorisant soit le maintien de la biodiversité soit son développement.

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

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



En 2019, Beauséjour a fait l'objet d'un bilan écologique d'étape réalisé par l'écologue Michel Reynaud, dont une synthèse a été publiée par la Srepen.

Ce travail a permis de faire un diagnostic complet et de proposer des améliorations sur la nature des espèces, leur adaptation et leur avenir.



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

L'objectif de l'aménagement en phase conception est de limiter l'artificialisation des sols en les maintenant perméables mais praticables pour leur usage.

Quand la réglementation le permet, les ouvrages de rétention d'eau pluviale regroupent plusieurs fonctions : rétention / infiltration, traitement paysager, accompagnement de promenades, espaces de jeux de plein air, practice de golf.

Dans le quartier de Beauséjour, une large surface reste perméable (coulée verte, practice de golf, etc) et sous la partie centrale, la plus imperméable, se trouve une cuve de récupération des eaux de pluie, qui sont rejetées progressivement dans la coulée verte.

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

2.3.3. UNE GESTION ÉCONOME DE L'EAU

La consommation en eau est très importante à La Réunion, environ 180 m³/habitant/an contre 55 m³ en Métropole, avec cependant des disparités fortes puisque la moyenne de la Corse est de 145 m³.

L'économiser est un enjeu primordial pour l'environnement.

La potabilisation de l'eau est coûteuse (en énergie et financièrement) et son traitement une fois usée, nécessite réseaux et stations d'assainissement, énergivores et productrices de déchets.

Pour l'entretien de ses espaces verts, CBo Territoria cherche à recentrer l'arrosage là où il est vraiment nécessaire (plantes en croissance, plantes les plus exigeantes en eau) en plus d'un réglage optimisé de ses systèmes d'arrosage automatique grâce à un monitoring.

100%

des bâtiments livrés sont équipés de dispositifs d'économie d'eau (réducteur de pression, mitigeurs et chasse d'eau double flux)

Sur le Golf du Bassin Bleu (60 Ha), la consommation d'eau en moyenne annuelle pour les surfaces irriguées est de 200 000 m³. Le golf fait l'objet d'une gestion rigoureuse de sa consommation en eau : il est doté d'une station météo de toute dernière génération permettant un pilotage très précis de la consommation, avec des calculs quotidiens d'ETP (Evapo Transpiration Potentielle) permettant une consommation au plus juste. En outre, le golf va plus loin dans sa démarche environnementale en bloquant sur 90% du parcours l'ETP à 3 mm, même si les besoins des zones en eau sont plus importants. Enfin, les nouveaux systèmes d'arrosage et le changement des semences ont permis d'importantes économies d'eau depuis 2015.

Dès que possible, CBo Territoria recourt à de l'eau non traitée pour l'arrosage des espaces verts.

Sur Beauséjour, l'eau utilisée pour l'arrosage des espaces verts est issue d'un forage agricole



2.4. AMÉLIORER NOTRE TRAJECTOIRE CARBONE ET NOTRE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

2.4.1. DES MATÉRIAUX LOCAUX ET DURABLES

Le Groupe est acteur final de la filière industrie du BTP structurée à La Réunion en ayant recours aux matériaux les plus communément produits localement, notamment le béton prêt à l'emploi, le profilage des éléments de toiture, la menuiserie acier ou aluminium.

Mais La Réunion étant un territoire insulaire, les chantiers de construction exigent d'importantes importations de matériaux.

Chercher à concilier toutes ces exigences : (1) origine locale dans la mesure du possible, (2) tout en préservant l'écosystème, (3) avoir un faible impact environnemental et sanitaire, mais aussi (4) trouver des matériaux faciles d'entretien, faisant l'objet de contrats de maintenance pour assurer leur durabilité et leur pérennité, est **un objectif constant de l'entreprise mais complexe sur un territoire insulaire comme celui de La Réunion.**

Cet objectif passe notamment par des travaux de recherche, des tests sur de nouveaux matériaux, de l'utilisation de palettes usagées reconditionnées pour le mobilier des espaces du coworking de la Ressourcerie ADRIE, ou encore de dalles de basalte pour les revêtements des sols extérieurs et de galets pour les bancs dans l'espace public de Beauséjour.

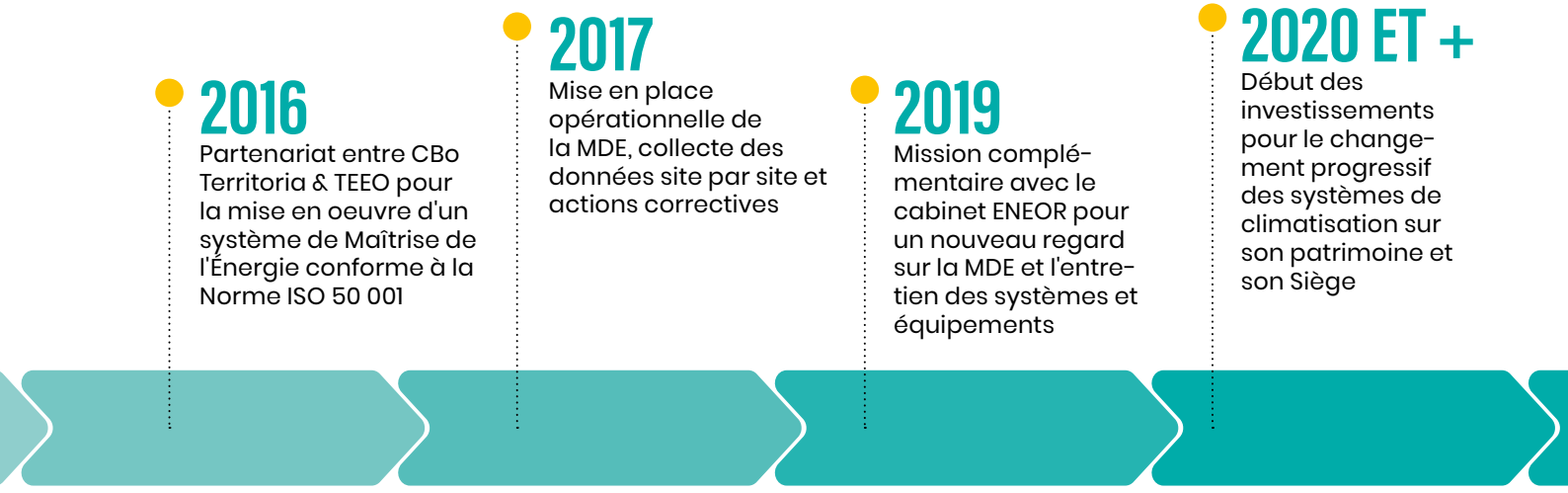
Néanmoins l'utilisation de tels matériaux reste aujourd'hui marginale.

2.4.2. MESURER, PILOTER, AGIR, POUR DES BÂTIMENTS PERFORMANTS

La société est outillée pour suivre les consommations énergétiques des parties communes de ses bâtiments et ainsi répondre aux exigences du Décret Tertiaire. Ce travail de suivi a été initié dès 2016. Ainsi, depuis cette date, CBo Territoria construit un système de Maîtrise De l'Energie « MDE » afin d'être en mesure de piloter la performance énergétique de son patrimoine. Les données sont remontées via l'outil TEEO.

L'optimisation de la climatisation sur son patrimoine en gestion et au niveau de son Siège est l'objectif premier, dès lors que le groupe froid est le poste le plus énergivore sur l'île de La Réunion.

La démarche globale de MDE a été renforcée depuis 2021 par le lancement d'un processus de remontée d'informations sur les compteurs électriques des locataires permettant à terme à CBo Territoria de disposer de l'ensemble de la consommation électrique de ses bâtiments.



Objectif Impact *Péi* 2030 : labélisation BREEAM



En juin 2025, CBo Territoria a obtenu la certification BREEAM de son centre commercial YLANG-YLANG situé à Combani à Mayotte (6952 m²). Ce site est le premier site certifié de l'océan Indien.

Ce label comprend notamment :

- La note de calcul NOx avec l'estimation des rejets de monoxyde et de dioxyde d'azote en exploitation liée à la consommation électrique.
- L'analyse du cycle de vie du bâtiment avec le calcul de l'impact en termes d'émission de CO2 du fait de la réalisation du site (matériaux, approvisionnement, énergie consommée en phase construction) et d'une projection sur la vie du site en exploitation jusqu'à la "fin de vie du bâtiment".

Ci-dessous les principales actions pour réduire la consommation électrique du centre commercial qui représente 86% des émissions de GES sur une durée de vie de 60 ans :

- Absence de système de combustion sur site,
- Pose de détecteurs de présence dans les parties communes,
- Utilisation d'équipements de ventilation performants,
- Installation de luminaires intérieurs performants,
- Installation de commandes par horloges de l'éclairage extérieur,
- Suivi des consommations de chaque équipement électrique,
- Production d'électricité photovoltaïque sur site,
- Encouragement des mobilités durables,
- Choix de matériaux durables dans le temps,
- Limitation de l'impact des fluides frigorigènes.

2.4.3. TRAVAILLER LES ÉCLAIRAGES EXTÉRIEURS

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

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

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

Enfin, depuis 2023, le parking du Siège est équipé intégralement de candélabres solaires avec une gestion des batteries optimisées.

2.4.4. ÊTRE INNOVANTE POUR LUTTER CONTRE LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

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

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

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

Enfin, depuis 2023, le parking du Siège est équipé intégralement de candélabres solaires avec une gestion des batteries optimisées.

Depuis 50 ans, augmentation sur l'île par décennie de **+0,18°C**

Selon Météo France, d'ici la fin du siècle, les prévisions tablent sur une augmentation de **+3°C**

Risque d'exposition à des épisodes climatiques extrêmes (sécheresses, fortes pluies ou cyclones) **plus fréquents ou plus intenses**

Étude INSEE du 8/10/2021

2.4.5. PROGRAMMATION PLURIANNUELLE DE L'ÉNERGIE (PPE) 2019-2028 DE LA RÉUNION

Objectifs 2028

100% de la production énergétique avec des ENR dont 440-500 MWc installés de photovoltaïque

Objectifs 2030

Autonomie énergétique dans les DOM

2023-24

Abandon du charbon fossile avec la conversion des trois centrales thermiques de l'île à la biomasse. Le mix énergétique réunionnais n'est plus majoritaire en énergies fossiles.

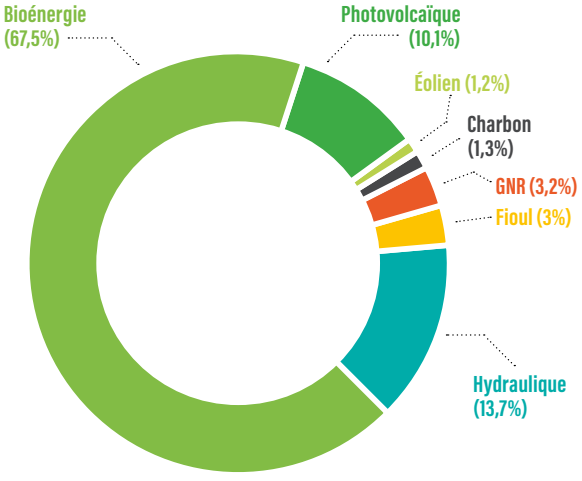
2.4.6. RÉPARTITION DU MIX ÉNERGÉTIQUE À L'ÎLE DE LA RÉUNION :

Dans le cadre de la Programmation Pluriannuelle de l'Energie (PPE), les importations de charbon ont été supprimées au profit de plus de ENR, rendant la consommation réunionnaise d'énergie faiblement dépendantes des importations d'énergie fossile.

En 2024*

92.5% **de l'électricité provient des énergies renouvelables.**

*données non disponibles pour 2025 au jour du présent rapport



100%

des logements construits par CBo Territoria, ce avant même que la RTAADOM l'impose, sont sans climatisation et livrés de chauffe-eaux solaires

L'ensemble des centrales installées sur le patrimoine de CBo Territoria louées aux producteurs d'énergie génère 6 200 MWh (5 000 MWh en 2024) d'électricité verte répartis sur une vingtaine d'actifs.

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

Dans le cadre de la rénovation des bureaux de son Siège, CBo Territoria a pris le parti de privilégier la mise en place de ventilation par brasseurs d'air pour limiter les apports en climatisation !

Au niveau de son immobilier d'entreprise, en l'absence de réglementation thermique applicable localement pour ce type de bâtiment, l'entreprise s'appuie de façon volontaire sur le référentiel PERENE (PERformances ENErgétiques des Bâtiments à La Réunion).

L'entreprise développe des études (études des ombres ou études thermiques) poussées pour évaluer le confort thermique et les charges de climatisation, notamment sur le Centre E. Leclerc de Saint-Joseph qui est aussi équipé en panneaux photovoltaïques avec une partie conséquente en autoconsommation (700 kWc).

Les quartiers d'affaires aménagés par CBo Territoria produisent de l'électricité photovoltaïque et plusieurs conventions ont été signées avec les fournisseurs en ENR.

L'entreprise cherche à limiter les rejets de gaz à effet de serre dans ses aménagements et constructions

3 Bilans carbone

ont été réalisés en 2010/2011 sur des projets à l'échelle d'un îlot de logements, d'une ZAC et du Siège

Objectif Impact *Péi* 2030 : collaborer avec les opérateurs qualifiés en ENR afin d'accroître la production d'ENR à partir du patrimoine du Groupe



67

Au niveau de son siège social, le bilan carbone des activités tertiaires de CBo Territoria réalisé en 2010 a montré que les déplacements pesaient le plus lourd dans le bilan. Aussi, des actions concrètes ont-elles été mises en place comme la promotion du télétravail, le recours au covoiturage, la possibilité pour les collaborateurs de travailler dans les tiers-lieux LIZINE du Groupe, le développement du matériel de visioconférence ou encore une vigilance accrue quant à la gestion optimisée des déplacements aériens professionnels nécessaires dans l'Hexagone et Mayotte.

CBo Territoria cherche également à limiter les consommations électriques en sensibilisant les salariés aux éco-gestes et en agissant sur le bâti et les équipements de son patrimoine, notamment le poste des groupes froids (climatisation), ce dernier étant le poste le plus consommateur d'électricité.



2.4.7. SCOPE 2 & 3

Émissions de GES prises en compte dans le présent rapport :

- **Scope 1 :** les seules émissions de CO2 de scope 1 correspondent aux émissions fugitives provenant des systèmes de climatisation. Ces émissions représentent de très faibles quantités. Elles ne sont pas mesurées à ce jour du fait de leur faible valeur.

- **Scope 2 :** les émissions de scope 2 correspondent aux consommations électriques des parties communes de l'ensemble des biens immobiliers tertiaires multi-locataires en mono-propriété (12 sites) et des bureaux du Siège de CBo Territoria. A noter que pour 3 des 12 sites, la consommation intègre la production fournie pour la consommation des locataires (pas de possibilité à date d'isoler leur consommation). Enfin, la donnée n'est pas encore disponible pour le centre commercial à Mayotte Ylang-Ylang.

- **Scope 3 :** les émissions de scope 3 correspondent à trois catégories d'émissions :

  - Les émissions provenant de la construction de bâtiments. Faute de données de mise en équivalence des matériaux spécifiques au territoire de La Réunion, CBo Territoria propose une méthode simplifiée pour la partie « Construction » Les émissions sont calculées en appliquant des facteurs d'émission du CERTU (guide technique publié par l'ADEME en 2012) appliqués aux surfaces de terrain aménagées et aux surfaces construites. Pour chaque chantier, ces émissions sont déclarées en une seule fois l'année de réception des travaux avec l'obtention de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT). Au niveau de CBo Territoria, ces émissions fluctuent chaque année en fonction du nombre de projets de construction réceptionnés.

  - Les émissions provenant des transports aériens. Elles sont calculées en appliquant un facteur d'émission de l'ADEME au nombre de kilomètres parcourus en avion.

  - Les émissions provenant des déplacements professionnels. Jusqu'en 2024, seules les émissions des collaborateurs bénéficiant de véhicules de fonction ou de service en contrat longue durée de CBo Territoria étaient prises en compte en appliquant un facteur d'émission de 0.315 (base ADEME 2015 avec, en l'absence d'indicateur territorial, application d'une majoration de 20% pour prendre en compte les spécificités territoriales comme l'importation des véhicules). Afin d'être exhaustif, à compter de 2025, CBo Territoria prend en compte les émissions des véhicules de l'ensemble de ses collaborateurs et actualise son facteur d'émission pour tenir compte de l'évolution de la flotte automobile (hybride, thermique). Application du facteur de 0.1914 correspondant à la moyenne des facteurs voiture thermique et électrique, soit 0.1595 – source base Carbone ADEME V22.0- avec application d'une majoration de 20%.

Les autres émissions du scope 3 ne sont pas matérielles et ne sont pas prises en compte (exemple : l'achat de biens et services hors chantiers de construction).

En conséquence, pour l'année 2025, cela représente un total scope 2 et scope 3 de 2 002 t équivalent CO2, se décomposant ainsi :

- **Scope 2, Electricité :** 141 t équivalent CO2 (ratio utilisé : 0.077 kg eqC/kWh*) ;
- **Scope 3, Carburant :** 47 t équivalent CO2 (ratio utilisé : 0.1914 kg eqC/km) ;
- **Scope 3, Transport aérien :** 60 t équivalent CO2 (ratio utilisé : 0.716 kg eqC/km) ;
- **Scope 3, Construction immobilière :** 1 754 t équivalent CO2 **.

**ratio moyen d'émission directe par kWh consommés en g CO2 /kWh pour La Réunion, disponible au moment de la publication de la donnée (publication 2025 par Energies Réunion, l'Agence Régionale de l'Energie et du pour l'année 2024). **ratio CERTU utilisés : de 4.3 kg eq C/m² pour la partie terrain puis 95 kg eqC/m² pour le bâti logement, 150 kg eqC/m² pour le commerce et 128 kg eqC/m² pour le bureau.*

Enfin, CBo Territoria gère près de 900 Ha d'espaces naturels et près de 1 900 Ha d'espaces agricoles qui sont autant de puits de carbone.

2.4.8. ÊTRE EXIGEANT EN MATIÈRE ENVIRONNEMENTALE AVEC NOS PRESTATAIRES

Chantiers propres

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

C'est pourquoi, l'ensemble des chantiers bénéficie d'une coordination environnementale, même lorsque le projet n'est pas soumis à obligation règlementaire.

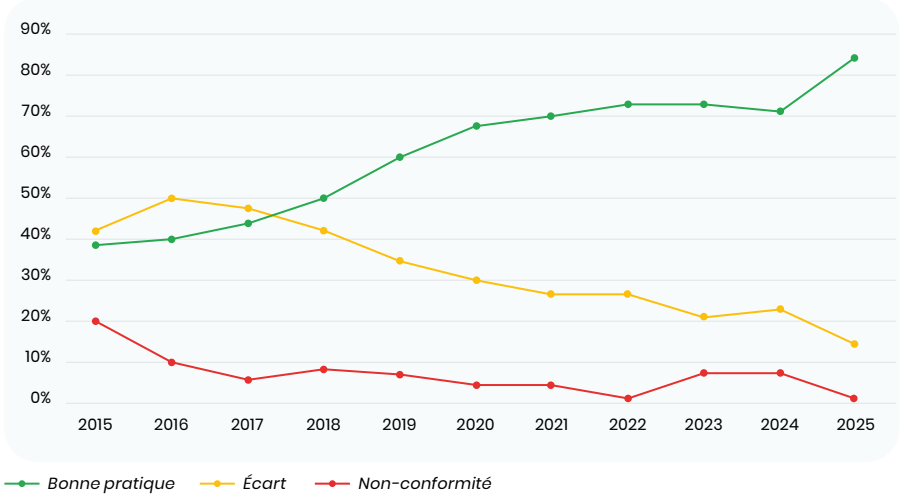
Pour cela, **CBo Territoria s'est engagée dans une démarche « chantier propre »,** dont l'objectif est de couvrir l'ensemble des chantiers pilotés par l'entreprise. CBo Territoria a signé un accord cadre de coordination environnementale, en vigueur depuis 2013, qui doit en particulier veiller au respect de la charte chantier propre, par un accompagnement des entreprises, un contrôle des chantiers et la mise en place de pénalités financières en cas de non-respect de la charte.

100%

des chantiers d'aménagement et de construction de CBo Territoria à La Réunion ont fait l'objet d'une coordination environnementale et bénéficient d'une charte chantier propre.



Synthèse des observations sur les opérations des AC (2015-2025)



Le reporting Environnemental annuel réalisé par Biotope révèle pour 2025 : 84% des cas de bonnes pratiques, 15% des cas des écarts par rapport à ce qui était demandé et dans 1% des cas des constats de non-conformité. **Ces résultats, globalement en hausse par rapport à 2015, démontrent une meilleure prise de conscience des enjeux environnementaux sur les chantiers par CBo Territoria et ses parties prenantes.**

2.4.9. VALORISATION DES DÉCHETS

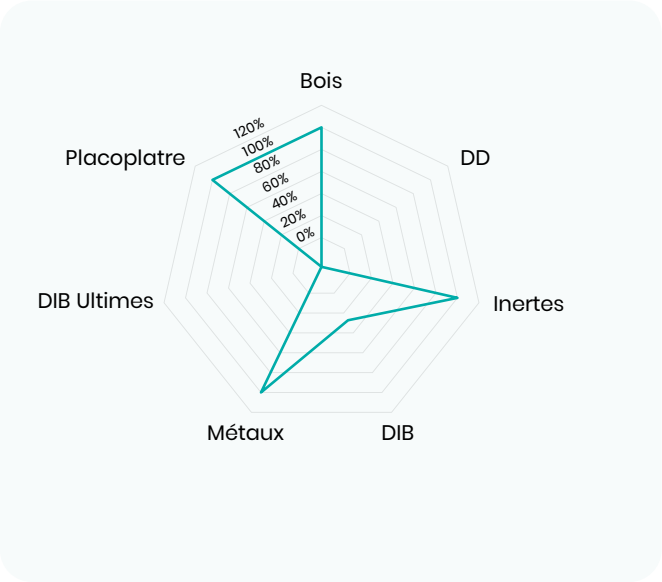
Concernant la valorisation des déchets, le dernier rapport transmis par Biotope confirme le maintien autour de 99% de valorisation. A noter que l'essentiel des déchets de chantier sont des déchets inertes (déblais), qui peuvent être repris sur des parcelles agricoles ou à défaut vont à l'ISDND. En effet, les forts dénivelés des terrains engendrent des déblais difficiles à gérer (quantités importantes et insuffisance des centres d'enfouissement). Il s'agit d'un véritable enjeu environnemental local. L'entreprise veille à les utiliser comme matière première quand cela est possible et pertinent (remblais sur place ou pour d'autres chantiers) et à assurer une traçabilité des déblais qui pourraient devenir des déchets inertes.

On note depuis 2015 une meilleure prise en compte par les entreprises en charge de leur évacuation de l'importance du suivi des déblais (transmission quasi systématique des conventions de dépôts ou des bons d'évacuation).

En phase d'exécution, les entreprises doivent fournir le Schéma d'Organisation et de Gestion des Déchets ou SOGED et un suivi in situ est réalisé par Biotope et fait l'objet de comptes-rendus réguliers alertant sur les anomalies constatées. Les entreprises récalcitrantes s'exposent à des pénalités contractuelles.

Au niveau de son siège, CBo Territoria a mis en place plusieurs initiatives pour réduire la production de déchets (impression recto-verso), les réutiliser (don des ordinateurs obsolètes) et les valoriser (recyclage des cartouches d'encre et des capsules de café, tri des déchets du Siège en tout genre, comme les piles, le papier, les emballages plastiques...)

Parts des déchets valorisés par catégorie



2.5. ENSEMBLE DANS UNE ENTREPRISE CONVIVIALE, RESPONSABLE ET PERFORMANTE

CBo Territoria s'attache à être une entreprise attractive et engagée auprès de ses collaborateurs, en valorisant leur contribution à la performance collective à travers des dispositifs de reconnaissance.

De plus, parce que CBo Territoria intègre l'ensemble de ses métiers, de l'aménagement à la gestion en passant par la construction, l'entreprise veille à structurer une organisation transversale reposant sur des principes d'éthique, de responsabilité sociale et de respect des droits humains et des droits du travail (cf. Charte Ethique et RSE).

La moyenne d'âge des collaborateurs du Groupe au 31/12/2025 est de

44 ANS

Le Groupe s'engage à promouvoir un environnement de travail respectueux, inclusif et sûr, garantissant des conditions de travail équitables, le respect de la dignité des personnes et le dialogue avec l'ensemble de ses collaborateurs et parties prenantes.

Cette organisation favorise une coordination interne renforcée afin d'assurer, dans toutes les activités du Groupe et tout au long de la chaîne de valeur, des pratiques responsables contribuant à la qualité des projets, à la prévention des risques sociaux et au respect des engagements de l'entreprise en matière de développement durable.

2.5.1. UNE ENTREPRISE ATTRACTIVE ET QUI INTÉRESSE SES SALARIÉS

CBo Territoria est une entreprise dynamique et à taille humaine…

La moyenne d'âge des collaborateurs du groupe CBo Territoria sur le périmètre de ses activités immobilières au 31/12/2025, est de 44 ans. Le personnel est situé en totalité sur le territoire de l'île de La Réunion.

Les activités immobilières regroupent environ 40 salariés (ETP) majoritairement des cadres, versus 43 ETP à fin 2024.

Répartition des effectifs de CBo Territoria au 31 décembre 2025 (en ETP)	CBo Territoria SA	CBo Gestion Immobilière SAS	Total activités immobilières
Ingénieurs et cadres	16,8	5,0	**21,8**
Agents de maîtrise	5	9	**14,0**
Employés	0,0	4,0	**4,0**
Personnel mis à disposition	0,0	0,0	**0,0**
TOTAL	21,8	18,0	**39,8**

Répartition des effectifs de CBo Territoria au 31 décembre 2025 (en ETP)	BBCC SAS	BCS SAS	Jardin d'Eden SAS	TOTAL activités outdoor
Ingénieurs et cadres	0,0	1,0	**1,0**	**2,0**
Agents de maîtrise	2,0	0,0	**0,0**	**2,0**
Employés	29,9	5,3	**6,8**	**42,1**
Personnel mis à disposition	0,0	0,0	**0,0**	**0,0**
TOTAL	31,9	6,3	**7,8**	**46,1**

Le personnel est réparti sur deux entités juridiques :

- **CBo Territoria SA :** holding, regroupant les missions de direction générale, fonctions support et équipes en charge du développement et de la maîtrise d'ouvrage des opérations immobilières,
- **CBo Gestion Immobilière SAS :** regroupant les salariés en charge des missions de gestion immobilière et de commercialisation

Pour information, les activités Outdoor (Mises En Equivalence à partir du 1er janvier 2022), représentent environ 46 (ETP) à fin 2025.

- BBCC SAS regroupe les salariés en charge de l'exploitation du Golf du Bassin Bleu ;
- BCS SAS regroupe les salariés du complexe de loisirs et restauration de Beauséjour ;
- Jardin d'Eden SAS qui gère l'exploitation d'un jardin tropical ouvert au public sur la côte Ouest de l'île.

Le Turn-over des activités immobilières est de 10% en 2025 (+ 2,6 points par rapport à 2024).

Répartition des effectifs de CBo Territoria au 31 décembre 2025 (en ETP)	CBo Territoria SA	CBo Gestion Immobilière SAS	TOTAL activités immobilières
Effectif au 31/12/2024	22,0	21,0	**43,0**
Embauche en CDI	0,0	0,0	0,0
Embauche en CDI*	0,0	0,0	0,0
Arrivée suite Transfert Intra Groupe	0,0	0,0	0,0
Autres	0,0	0,0	0,0
Total Embauches	0,8	2,0	**2,8**
Licenciement	0,0	0,0	0,0
Rupture conventionnelle	1,0	0,0	1,0
Démission	0,0	2,0	2,0
Rupture de la période d'essai	0,0	1,0	1,0
Fin de CDD*	0,0	1,0	1,0
Départ suite transfert Intra Groupe	0,0	0,0	0,0
Autres	0,0	1,0	1,0
Total Départs	1,0	5,0	**6,0**
Effectif au 31/12/2025	**21,8**	**18,0**	**39,8**
Turn-over au 31/12/2025	**4%**	**17%**	**10%**

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

Le Groupe recrute majoritairement en contrat à durée indéterminée. Les CDD sont réservés pour pallier les absences.

100% de l'effectif du groupe est en CDI à fin 2025

2.5.2. ... À L'ÉCOUTE DE SES SALARIÉS

Les relations sociales sont basées sur l'écoute et le dialogue et respectent la liberté d'association et du droit de négociation collective. Le service des Ressources Humaines permet d'assurer une réponse permanente interne. De plus, un dispositif de cellule d'écoute avec un psychologue du travail a été mis en place depuis 2018, avec une prise en charge totale par l'employeur.

Enfin, l'entreprise peut être amenée à proposer un bilan de compétences pour un collaborateur en situation de doutes ou de difficultés, en assurant sa prise en charge financière complète.

2.5.3. ... QUI ASSOCIE LES COLLABORATEURS À LA PERFORMANCE DE L'ENTREPRISE

La rémunération de base des activités immobilières est complétée de primes et avantages incluant notamment :

- Le versement d'un 13ème mois ;
- Une prime d'intéressement avec placement possible de l'épargne salariale sur un Plan d'Epargne Entreprise (PEE) et/ou un Plan d'Epargne Retraite Collectif (PERECO) ;
- Des primes de performance sur l'atteinte d'objectifs prédéfinis ;
- Des primes discrétionnaires, accordées en fonction de résultats exceptionnels ou de contributions remarquables des employés ;
- Une contribution de l'entreprise au développement des activités culturelles et sociales avec une part salariale supplémentaire dédiée au Œuvres sociales ;
- L'octroi de chèques déjeuner, pris en charge à 59% par l'employeur.

La société peut également mettre en place des plans d'Attribution d'Actions Gratuites.

Par ailleurs, sous conditions d'éligibilité, le Groupe peut également réserver des berceaux en crèche pour des salariés rencontrant des difficultés d'obtention de place démontrant ainsi notre engagement envers l'équilibre vie professionnelle/vie privée.

2.5.4. ... AVEC UN TAUX D'ABSENTÉISME DE 2.9% EN 2025 (VERSUS 3.6% EN 2024)

Détail des causes d'absentéisme en 2025	Activités immobilières
Absence accident de travail	6
Absence maladie	241
Absence non rémunérée (injustifiée)	2
Total jours absences	**249**
Taux absentéisme	**2,9%**

Calcul du taux d'absentéisme :

Nombre jours d'absences (AT, Maladie, Abs injustifiées) / effectif * nb jours théoriques présence 2025 avec : nombre de jours théorique de présence par salarié pour 2025 : 219 jours (365 jours - [104 (samedis + dimanches) + 10 Jours Fériés chômés + 27 CP + 6 RTT - Journée Solidarité]) = 219 jours).

2.5.5. UNE ENTREPRISE ÉGALITAIRE, CITOYENNE ET RESPONSABLE

Égalité professionnelle

Le Conseil d'administration a examiné le bilan annuel sur l'égalité professionnelle et salariale au sein de la société sur rapport du comité NRG. Les trois politiques de diversité au sein de la société ont été examinées et adoptées par le Conseil :

- Politique en matière d'égalité professionnelle et salariale ;
- Mixité au sein des instances dirigeantes ;
- Politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'administration.

Aucun écart majeur n'a été identifié. Jusqu'en 2022 CBo Territoria calculait son Index Pénicaud car le nombre d'ETP était supérieur à 50. Depuis 2023, le nombre d'ETP est passé sous les 50, ne permettant pas d'avoir un nombre de points maximum pour le calcul de cet indice.

Répartition des effectifs hommes et femmes, par catégorie de personnel, au 31 décembre 2025

Répartition en ETP Effectif au 31/12/2025 H/F par catégorie de personnel - Activités immobilières			
	Femme	Homme	TOTAL
Cadres supérieurs	3,0	3,0	**6,0**
Cadres	8,8	7	**15,8**
Agents de maîtrise	10,0	4,0	**14,0**
Employés	4,0	0,0	**4,0**
TOTAL	25,8	14,0	**39,8**
RATIO	**65%**	**35%**	

Répartition des salaires bruts par catégorie de personnel hommes et femmes, au 31 décembre 2025

Salaires bruts moyens au 31/12/2025 H/F par catégorie de personnel - Activités immobilières			
	Femme	Homme	MOYENNE TOTAL
Cadres supérieurs	9 435	8 762	**9 098**
Cadres	4 669	5 135	**4 873**
Agents de maîtrise	3 071	2 619	**2 942**
Employés	2 536	n.a.	**2 536**
TOTAL (moyenne de salaire)	4 276	5 193	

2.5.6. RECRUTEMENT

Le groupe CBo Territoria favorise l'emploi réunionnais : dans le souci de privilégier les talents locaux, les offres sont d'abord diffusées au sein de CBo Territoria et au niveau de l'Île de La Réunion, puis dans l'hexagone si la démarche s'est révélée infructueuse.

Le Groupe dispose en outre d'un programme de cooptation favorisant ainsi la recommandation interne et l'engagement des employés dans le processus de recrutement.

La diversité des salariés de CBo Territoria reflète la diversité de la population réunionnaise et traduit concrètement la politique de lutte contre les discriminations.

2.5.7. TÉLÉTRAVAIL

Le Groupe a mis en place une Charte Télétravail, offrant à ses salariés 1 jour de télétravail par semaine. Cette Charte vient renforcer les autres moyens mis à disposition de ses collaborateurs pour un travail à distance dans les meilleures conditions. Les collaborateurs ont ainsi la possibilité d'accéder aux espaces nomades des espaces de coworking de Savanna et de Grands Bois, situés respectivement dans l'Ouest et le Sud de l'île. Cette option permet aux employés de limiter leurs déplacements jusqu'au siège à Sainte-Marie, réduisant ainsi les trajets superflus et favorisant une approche plus flexible et efficiente du travail.



2.5.8. AVEC LES ENTREPRISES RÉUNIONNAISES POUR L'EMPLOI

CBo Territoria cherche en priorité à travailler avec des entreprises locales, que ce soit dans le cadre de ses marchés travaux que dans le cadre de mission de prestations de services.

Soucieuse de conforter la diversité du tissu économique, l'entreprise a lancé des marchés accessibles à la diversité des acteurs du BTP, de l'artisan aux géants du BTP implantés à La Réunion : **la société privilégie les marchés en lots séparés et non en « Tout Corps d'Etat » pour permettre l'accès aux petites et moyennes entreprises locales.**

- L'intégralité des activités de construction est sous-traitée.
- Le montant des travaux réalisés est de 22 M€ en 2025, dont près de 13% payés directement à des sous-traitants.

En engageant environ 22 M€ de travaux en 2025, les opérations d'aménagement et de construction de CBo Territoria et des sociétés en équivalence, ont permis de sauvegarder ou générer près de 300 emplois directs (en équivalent temps plein) dans les secteurs du bâtiment, du génie civil et des travaux publics.

2.6. TRAVAILLER AVEC LES POTENTIELS HUMAINS DE NOTRE TERRITOIRE

2.6.1. FAVORISER L'INSTALLATION DES AGRICULTEURS, POUR UNE AGRICULTURE RAISONNÉE ET AGIR POUR L'AUTONOMIE ALIMENTAIRE DE LA RÉUNION

En étroite collaboration avec un expert agricole et le monde agricole réunionnais, CBo Territoria veille à la remise en culture de ses terres en friches afin d'atteindre un objectif de zéro friche d'ici à fin 2026. CBo Territoria a sécurisé cet objectif par la reprise progressive depuis 2018 en gestion directe des baux agricoles gérés initialement par la SAFER et l'investissement dans **des travaux d'aménagement des zones agricoles,** dites « Antenne 4 » et « Bernica », dont CBo Territoria est propriétaire de 750 Ha de surface brute et qui se sont **achevés en 2025.**

Il s'agissait notamment de travaux concernant **la modernisation des chemins et la gestion des eaux pluviales de façon à limiter les risques d'érosion des sols ainsi que la création ou préservation de corridors écologiques pour la biodiversité.** Les travaux engagés ont pris en compte **la sauvegarde et la réhabilitation des chemins muletiers** réalisés par les premiers colons au 17ème siècle.

Ces opérations ont été co-financées par les fonds FEADER et du Département à hauteur de 90% et 10% par CBo Territoria.

Le Groupe compte au total 100 Ha des terres agricoles louées pour des exploitations exclusivement dans le Bio. Ces dernières allant du fruitier à l'apiculture en passant par les plantes à parfums aromatiques médicinales, les légumes « lontan » (manioc, zantac) et l'élevage de la race historique bœuf « MOKA » introduite au 18ème siècle sur l'île, dont il reste très peu d'éleveurs sur le territoire.

Enfin, le Groupe a signé en 2023 une convention de valorisation agricole avec un opérateur afin de créer une plateforme d'enlèvement et gestion des andains. Cette plateforme est doublement bénéfique : d'une part elle permet d'augmenter la surface agricole utile et donc le potentiel de production et d'autre part elle permet la valorisation des andains issus des opérations d'épierrage agricole, apportant ainsi une réponse à la gestion raisonnée des ressources minérales disponibles de l'île.

[1] Sur la base des données de la FRBTP 2019 conservé pour la stabilité du calcul (ratio moyen CA BTP 67 000 € par effectif physique en 2019). Soit estimation 2025 : 22 M€/67 000€ = ~300 personnes.





Ainsi, fort de ce travail de proximité, mené dans le respect de l'environnement et de l'héritage réunionnais, la quote-part des terres agricoles de CBo Territoria en exploitation sur le secteur d'Antenne 4 et Bernica s'élève désormais à 98% contre 48% en 2017.

Objectif Impact *Péi* 2030 : atteindre le ZERO friche en 2026

2.6.2. CONSTRUIRE LE DIALOGUE, ACCOMPAGNER LES COMMUNAUTÉS LOCALES, SOUTENIR LES ACTEURS DE L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE (ESS)

Le secteur de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) représente une composante à part entière de la vie économique et sociale de La Réunion et contribue fortement à son développement et à l'équilibre de la vie des quartiers. C'est dans une démarche philanthropique que CBo Territoria soutient l'action et le déploiement de l'ESS, pour assurer une mixité sociale et économique dans le développement de ses quartiers.

CBo Territoria, partenaire fidèle du Centre Social de Beauséjour : l'association ADESIR

CBo Territoria met à disposition de l'association ADESIR (Association pour le Développement des Échanges Sociaux et Interculturels Réunionnais) une partie des locaux éphémères de Beauséjour pour des animations à destination des jeunes et des personnes âgées du quartier : atelier informatique, aide aux devoirs, ateliers de couture, etc. La motivation principale de l'association est de mettre en œuvre des actions éducatives, culturelles et sociales, en vue de favoriser les échanges entre différents quartiers mais aussi entre les habitants eux-mêmes et entre adultes et enfants.



Par ailleurs, toujours en partenariat avec ADESIR, CBo Territoria a livré des « jardins familiaux » sur Beauséjour, pour les résidents permettant à 20 familles (10 familles issues du parc locatif privés de CBo Territoria et 10 issues du parc locatif social de la SHLMR) de cultiver et de récolter les fruits et légumes.

Le second « jardin partagé » géré également par l'association ADESIR a été réaménagé en 2025.

2.6.3. DES ENGAGEMENTS EN FAVEUR DE L'ART ET DES ASSOCIATIONS !

CBo Territoria Mécène de Réunion Métiss qui met en valeur la diversité culturelle, ethnique et sociale, qui caractérise La Réunion. Ses actions favorisent l'échange entre les artistes et la population à travers des projets sociaux culturels.



2.6.4. FOCUS SUR LE FESTIVAL KROMALI

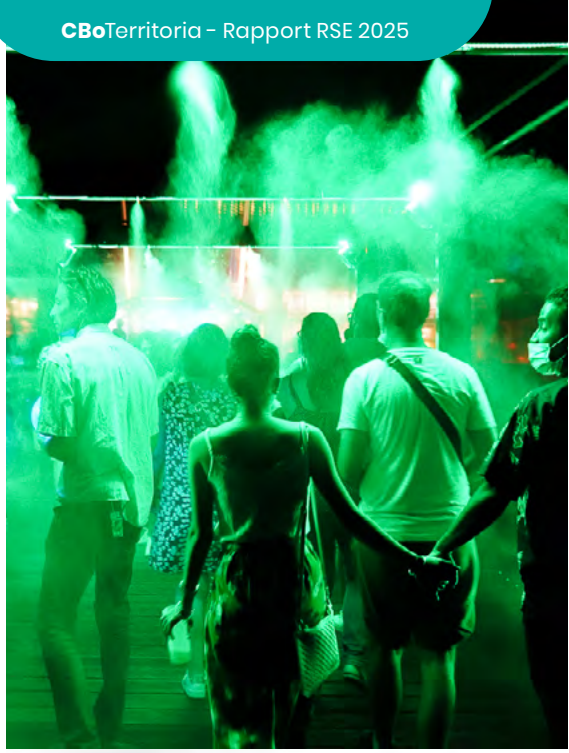
Dans le cadre de la convention de mécénat avec l'association **Réunion Métis,** CBo Territoria a renouvelé son engagement en soutenant la 4e édition du festival de création contemporaine **« Kromali ».** Véritable laboratoire du vivre-ensemble, cette nouvelle édition a offert un espace où l'art devient collectif.



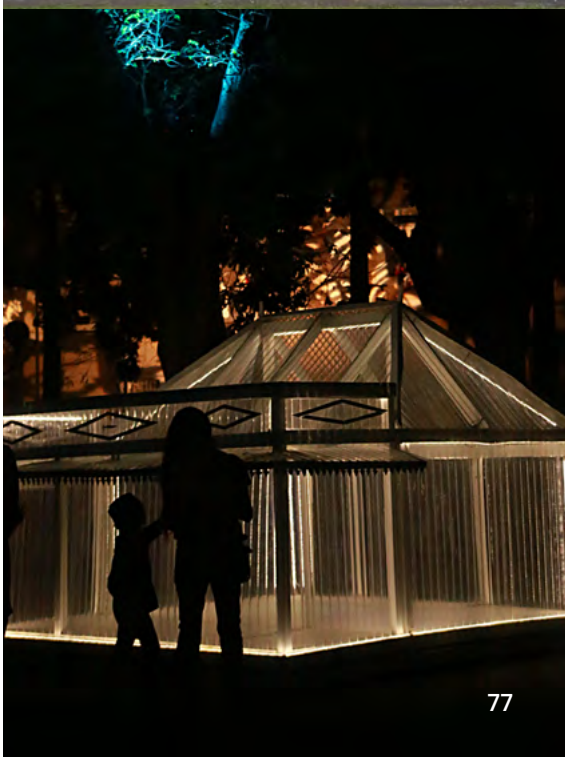
Cette année, l'événement a notamment accueilli **"Polyphonie avec Aurus",** une aventure musicale inédite imaginée autour de la création vocale. Aux côtés de **l'artiste Aurus,** les collaborateurs ont été invité à participer à des ateliers collaboratifs où chaque voix, même novice, pouvait se mêler aux autres pour former une polyphonie commune. Aucune maîtrise du chant n'était requise : il suffisait de prêter sa voix, son souffle et son énergie pour contribuer à une œuvre sonore collective.

Cette expérience artistique inclusive s'inscrit pleinement dans la mission du festival : célébrer les talents réunionnais, encourager la participation citoyenne et réinventer ensemble les formes du lien social.

CBoTerritoria - Rapport RSE 2025







2.6.5. PERMETTRE UNE PREMIÈRE EXPÉRIENCE EN ENTREPRISE

L'entreprise prend régulièrement des apprentis afin de leur permettre de se forger une première expérience dans les métiers de l'immobilier.

Par ailleurs, depuis 2021, dans le cadre de nos opérations immobilières, nous avons commencé à intégrer une clause sociale d'insertion par l'activité économique dans les marchés travaux. Les entreprises doivent s'engager à réserver des heures de travail pour l'exécution du marché à des personnes rencontrant des difficultés sociales ou professionnelles particulières. Cela peut déboucher parfois sur des embauches en CDI.

Objectif Impact *Péi* 2030 : généraliser cette clause à toutes les futures opérations du Groupe CBo Territoria

2.7. UNE ORGANISATION RÉSILIENTE AVEC LES MEILLEURES PRATIQUES RSE

2.7.1. DE BONNES PRATIQUES DE GOUVERNANCE

De manière générale, la bonne gouvernance de l'entreprise et de la contribution de toutes les parties prenantes se reflètent au travers de divers comités (d'investissements, opérationnels, de direction ou encore les comités exécutif) et l'application du code Middlenext.

Le Conseil d'administration, s'est réuni 4 fois en 2025, dont 2 fois pour l'arrêté des comptes semestriels et annuels. Le Conseil est constitué de 50% d'administrateurs indépendants (selon les critères d'indépendance du Code Middlenext) et il respecte parfaitement le critère de parité de 40% de femmes minimum étant constitué de 4 femmes et de 4 hommes. Il dispose de deux Comités : Comité NRG (des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance) et Comité d'Audit.

Enfin, pour associer pleinement l'ensemble du personnel à la conduite de l'entreprise, la Direction Générale présente les résultats annuels à l'ensemble du personnel, ainsi que les axes stratégiques et l'ambition du Groupe en termes de RSE.

Afin de se conformer aux meilleures pratiques sur les sujets liés à l'éthique et l'intégrité, le Groupe dispose depuis 2023 d'un dispositif d'alerte -aucune alerte reçue à ce jour- et a publié en 2025 sa Charte Ethique et RSE.



2.7.2. STRUCTURATION DE LA GOUVERNANCE RSE

Le Conseil d'administration traite le sujet de la RSE a minima une fois par an en Conseil.

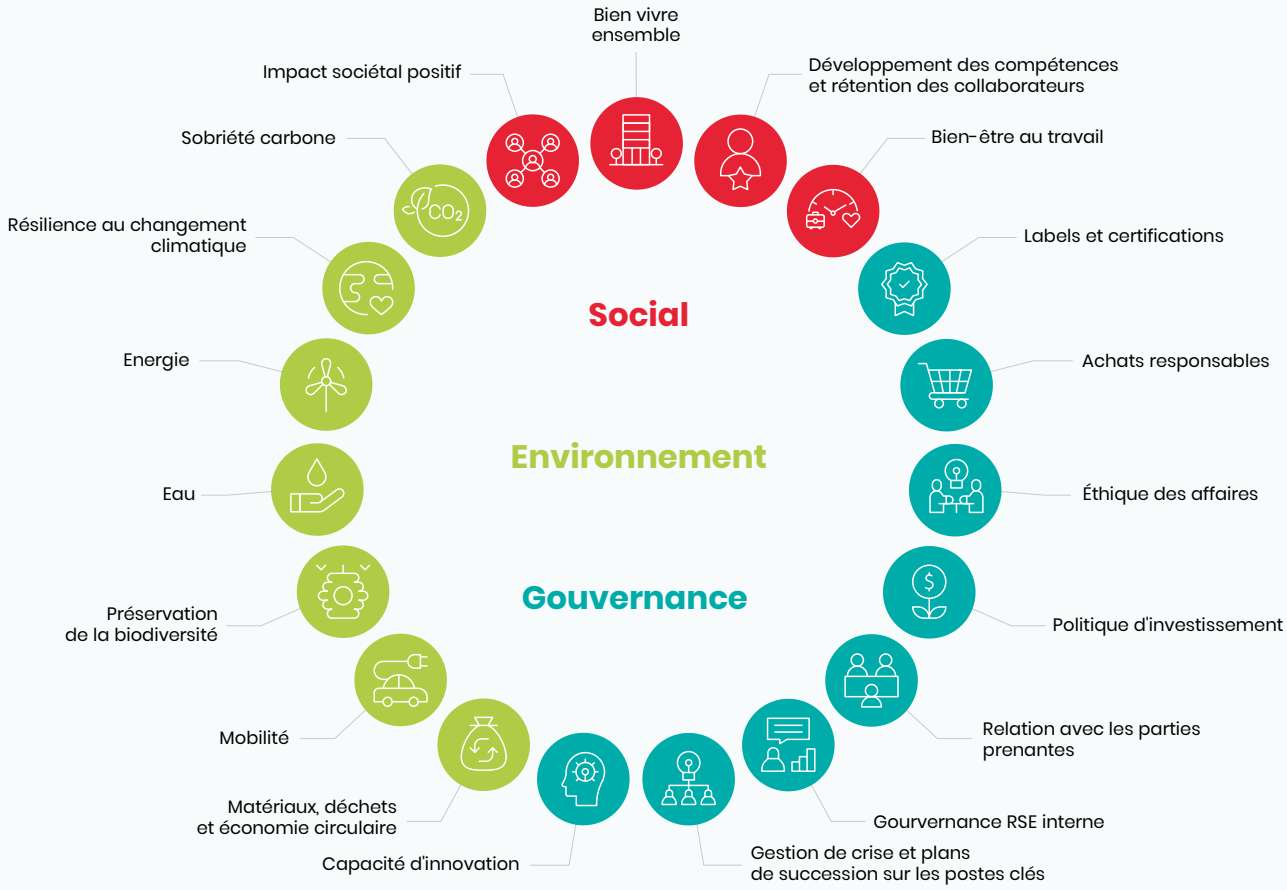
A noter qu'un administrateur a été membre jusqu'en 2024 de la fondation PALLADIO. Créée en 2008, sous l'égide de la Fondation de France, autour de l'enjeu majeur du 21ème siècle qu'est la construction de la Ville et des lieux de vie, cette fondation mobilise et rassemble tous les secteurs et métiers concernés par la problématique immobilière et urbaine (aménagement, construction, énergie, transport, ...), les pouvoirs publics, le monde associatif, les chercheurs et médias.

La Secrétaire Générale est en charge de la déclinaison de la stratégie RSE, préalablement validée par le Conseil, en coordination avec les directions opérationnelles.

Pour mémoire, le Groupe a ouvert en 2023 le dialogue avec l'ensemble de ses Parties Prenantes autour de 19 enjeux afin d'élaborer sa matrice de matérialité et ainsi affiner de manière pertinente sa démarche RSE.

10 Catégories de parties prenantes

- Particuliers
- Professionnels
- Pouvoirs publics / Collectivités
- Syndicats / associations professionnelles
- Analystes
- Associations
- Actionnaires
- Collaborateurs
- Banques
- Prestataire de services / professionnels du bâtiment / fournisseurs



Objectif Impact *Péi* 2030 : labélisation AFNOR « Engagé RSE »

ENGAGÉ RSE MODÈLE AFAQ 26000 Initial AFNOR CERTIFICATION

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Sommaire

3.1. Cadre du Rapport et Code de référence 82

3.2. Composition du Conseil d'administration au 2 mars 2026 83

3.2.1. Mandats et fonctions exercés par les administrateurs 88
3.2.2. Conventions conclues entre un mandataire social ou un actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote et une société contrôlée (hors conventions courantes) (Article L.225-37-4 du Code de commerce) 91
3.2.3. Procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales 91
3.2.4. Équité et respect de l'équilibre Hommes/Femmes à chaque niveau hiérarchique de l'entreprise 91

3.3. Fonctionnement du Conseil d'administration 91

3.3.1. Principes de fonctionnement 91
3.3.2. Missions 92
3.3.3. Attributions du Président du Conseil d'administration 92
3.3.4. Conditions de préparation des travaux du Conseil d'administration 92
3.3.5. Convocation des réunions du Conseil d'administration 92
3.3.6. Tenue des réunions du Conseil d'administration 92
3.3.7. Prévention et gestion des conflits d'intérêts 93
3.3.8. Examen des votes négatifs en vue de l'Assemblée générale suivante 94
3.3.9. Comités spécialisés du Conseil d'administration 94
3.3.10. Pouvoirs du Directeur général 97

3.4. Contrôle interne et gestion des risques 98

3.4.1. Objectifs et organisation 98
3.4.2. Processus concourant à l'élaboration de l'information comptable et financière 99
3.4.3. Procédures de contrôle au niveau opérationnel 99
3.4.4. Gouvernance de la gestion des risques 99

3.5. Informations sur les dirigeants 100

3.5.1. Modalités d'exercice de la Direction générale 100
3.5.2. Rémunération du dirigeant et des mandataires sociaux 101
3.5.3. Informations visées au I de l'article L.22-10-9 du Code de commerce pour chaque mandataire social de la société (10ème résolution de l'Assemblée générale du 28 avril 2026) 104
3.5.4. Éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre de l'exercice écoulé au dirigeant mandataire social 107

3.6. Délégations en matière d'augmentation de capital 108

3.7. Modalités particulières de participation des actionnaires à l'Assemblée générale 109

3.8. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en période d'offre publique 109

3.1. Cadre du Rapport et Code de référence

Le présent rapport, conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, a été rédigé sous la responsabilité du Conseil d'administration, sur la base d'informations fournies par la Direction générale, issues de travaux menés par un groupe de travail qui réunit des représentants de la Direction financière, du secrétaire du Conseil d'administration et du service des Ressources Humaines de la société. Il a été soumis préalablement à l'examen du Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance et à l'approbation du Conseil d'administration lors de sa séance du 2 mars 2026 et transmis aux commissaires aux comptes.

En matière de code de gouvernement d'entreprise, notre société se réfère au code Middlenext de septembre 2016, mis à jour en septembre 2021, disponible sur le site de Middlenext (www.middlenext.com), ci-après le « Code de référence ».

Le tableau ci-dessous présente la position de la société, telle qu'adoptée par le Conseil d'administration du 2 mars 2026, par rapport à l'ensemble des recommandations édictées par le Code Middlenext à la date du présent document et auxquelles la société se conforme.

Dans le cadre de ses travaux annuels, le Conseil confirme avoir pris connaissance des points de vigilance définis par le Code Middlenext et les avoir intégrés à son appréciation globale du fonctionnement et de la qualité de la gouvernance au cours de l'exercice.

Les recommandations du Code Middlenext sont les suivantes :

Recommandations du Code Middlenext	Description	Recommandation appliquée
R1 - Déontologie des membres du Conseil	Un membre du Conseil doit agir dans l'intérêt social de l'entreprise	oui
R2 - Conflits d'intérêts	Le Conseil veille à mettre en place toutes procédures permettant la révélation et la gestion de conflits d'intérêts	oui
R3 - Composition du Conseil - Présence de membres indépendants	Le Conseil doit comporter au moins deux membres indépendants	oui
R4 - Information des membres du Conseil	La société doit fournir dans un délai suffisant toutes les informations nécessaires	oui
R5 - Formation des membres du Conseil	Mise en place d'un plan de formation triennal (équivalent à 4 à 6 jours sur la période)	non
R6 - Organisation des réunions du Conseil et des Comités	Privilégie la présence physique des administrateurs	non
R7 - Mise en place de Comités	Chaque Conseil décide en fonction de sa taille de mise en place de Comité. Le Président doit être indépendant	oui
R8 - Mise en place d'un Comité RSE	Comité à créer ou le Conseil se réunit en formation de Comité RSE	oui
R9 - Mise en place d'un Règlement intérieur du Conseil	Respecter les rubriques obligatoires et mettre à jour en cas de besoin	oui
R10 - Choix de chaque membre du Conseil	Mise en ligne préalablement à l'AG des informations sur la biographie, expériences, compétences des membres	oui
R11 - Durée des mandats des membres du Conseil	Durée statutaire des mandats soit adaptée aux spécificités de l'entreprise, avec des renouvellements échelonnés	oui
R12 - Rémunération des membres du Conseil au titre de leur mandat	Rémunération minimale à attribuer - répartition arrêtée par le Conseil tenant compte de l'assiduité	oui
R13 - Mise en place d'une évaluation des travaux du Conseil	Une fois par an, le Président du Conseil invite les membres à s'exprimer sur le fonctionnement du CA et des Comités	oui
R14 - Relation avec les actionnaires	L'organisation de l'AG doit être rendue matériellement accessible à tous les actionnaires. A l'issue de l'AG, le Conseil doit porter une attention particulière aux votes négatifs	oui
R15 - Politique de diversité et d'équité au sein de l'entreprise	Le Conseil vérifie qu'une politique visant l'équilibre femmes hommes et à l'équité est mise en oeuvre	oui
R16 - Définition et transparence de la rémunération des dirigeants MS	Le Conseil détermine le niveau et les modalités de rémunération de ses dirigeants - ratio d'équité à publier	oui
R17 - Préparation de la succession des dirigeants	Le sujet de la succession doit régulièrement être inscrit à l'ODJ d'un Conseil ou Comité - suivi annuel	oui
R18 - Cumul contrat de travail et mandat social	Au Conseil d'apprécier l'opportunité d'autoriser ou non le cumul du contrat de travail et mandat social	oui
R19 - Indemnités de départ	L'indemnité de départ ne doit pas excéder deux ans de rémunération (fixe et variable)	oui
R20 - Régimes de retraite supplémentaires	La société doit mentionner dans le RGE si mise en place d'un régime de retraite suppl.	oui
R21 - Stock-options et attributions gratuites d'actions	Les AGA ou SO soumises à des conditions de performance pertinentes (période 3 ans)	oui
R22 - Revue des points de vigilance	Le Conseil s'engage à prendre connaissance des points de vigilance et les revoir régulièrement	oui

Recommandations du code Middlenext écartées

R5 : Formation des « membres du Conseil » : Il est précisé que le Conseil d'administration du 2 mars 2026, comme les années précédentes, n'a pas souhaité mettre en place un plan de formation triennal pour les administrateurs. Il privilégie les demandes spontanées de formation pour les étudier et y donner suite.

R6 : Le code Middlenext recommande la présence physique des administrateurs aux réunions du Conseil d'administration. CBo Territoria ayant son siège social à La Réunion, à 9 400 kms de l'hexagone et la moitié des administrateurs résidant dans l'hexagone, par souci de sobriété énergétique, la présence physique est privilégiée uniquement au Conseil arrêtant les comptes annuels ainsi qu'au séminaire stratégique.

3.2. Composition du Conseil d'administration au 2 mars 2026



Géraldine Neyret Gleizes
Président Directeur Général et Administratrice



Mathieu Descout
Représentant permanent d'HENDIGO



Jérôme Goblet
Administrateur



Guillemette Guilbaud
Représentante permanente de TOLEFI



Joséphine Lelong Chaussier
Administratrice indépendante
Administratrice référente



Pascale Auclair
Administratrice indépendante



Guy Dupont
Administrateur indépendant

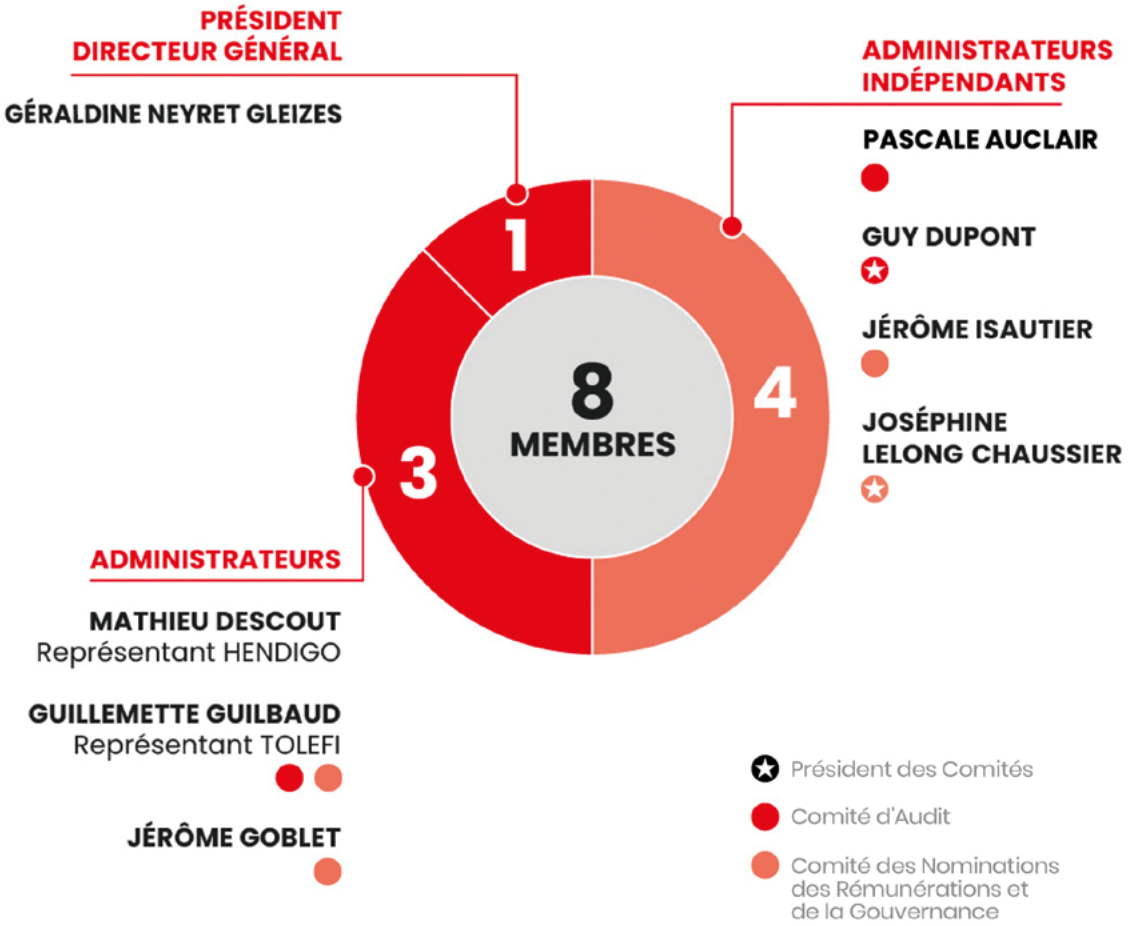


Jérôme Isautier
Administrateur indépendant



Harold Cazal
Censeur

Composition du Conseil d'administration
au 2 mars 2026



Le Conseil d'administration en quelques chiffres

4	94%	50%	50%
RÉUNIONS	**DE TAUX DE PRÉSENCE**	**DE MEMBRES INDÉPENDANTS**	**DE FEMMES**

L'équilibre dans la représentation en son sein des hommes et des femmes et dans la diversité des compétences est privilégié par le Conseil d'administration.

Tous les membres du Conseil doivent avoir une expérience approfondie et diversifiée du monde de l'entreprise et des marchés internationaux.

Ils doivent consacrer à leurs fonctions le temps et l'attention nécessaires.

Ils doivent agir en toutes circonstances dans l'intérêt social du Groupe.

Le Conseil d'administration se composait au 2 mars 2026 de huit administrateurs et un censeur, de différents profils et qui lui apportent des expériences complémentaires :

Nom prénom, titre ou fonction	Âge à la date du 2/03/26	Indépendance	Première nomination	Echéance du mandat	Comité d'Audit	Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance	Taux d'assiduité en Conseil	Expérience et expertise apportées
Mme Géraldine Neyret Gleizes Président Directeur Général et Administratrice	43 ans	Non	07/06/2023	AG 2027	Non	Non	100%	Expertise immobilière, opérationnelle et managériale
Mme Pascale Auclair Administratrice	65 ans	Oui	Cooptation : 1/12/2025 Nomination provisoire soumise à la ratification de la prochaine AG	AG 2028	Oui	Non	100%	Expertise Immobilière, suivi des risques, contrôle interne, juridique, RSE
M. Guy Dupont Administrateur	81 ans	Oui	04/06/2004	AG 2029	Président	Non	100%	Expertise fiscalité Outre-mer, société cotée, Mayotte
M. Jérôme Goblet Administrateur	37 ans	Non	05/06/2013	AG 2027	Non	Oui	100%	Expertise immobilière, internationale, fonctions dirigeantes
Société HENDIGO Administratrice Représentée par M. Mathieu Descout	44 ans	Non	04/06/2014	AG 2028	Non	Non	100%	Expertise Immobilière, Internationale, RSE
M. Jérôme Isautier Administrateur	59 ans	Oui	12/06/2009	AG 2028	Non	Oui	100%	Expertise immobilière, internationale, fonctions dirigeantes
Société TOLEFI Administratrice Représentée par Mme Guillemette Guilbaud	61 ans	Non	08/06/2022	AG 2026	Oui	Oui	100%	Expertise financière et comptabilité, fiscalité Outre-mer
Mme Joséphine Lelong Chaussier Administratrice référente	43 ans	Oui	08/06/2022	AG 2026	Non	Présidente	75%	Expertise en gouvernance, juridique, stratégie et M&A, RSE
M. Harold CAZAL Censeur	68 ans	Oui	Cooptation : 15/09/2017 Ratification : AG 06/06/2018	AG 2027	Non	Non	50%	Expertise immobilière et bonne connaissance du tissu économique local

Cinq administrateurs sont de nationalité française, un administrateur (M. Jérôme Goblet) est de nationalité belge ainsi que les sociétés Hendigo et Tolefi immatriculées en Belgique.

Les changements intervenus dans la composition du Conseil au cours du dernier exercice clos sont les suivants :

Nom de la personne concernée	Nature du changement	Date d'effet	Diversification dans la composition du Conseil
M. Guy Dupont	Renouvellement en qualité d'administrateur	30/04/2025	Expertise financière, Fiscalité Outre-Mer, Mayotte
Mme Jocelyne Ative	Démission de son mandat d'administratrice	09/10/2025	Expertise financière, RSE
Mme Pascale Auclair	Cooptation en qualité d'administratrice en remplacement de Jocelyne Ative qui sera soumise à la ratification de l'Assemblée générale 2026	01/12/2025	Expertise immobilière, suivi des risques, contrôle interne, juridique, RSE

Les membres du Conseil d'administration sont pour la plupart des dirigeants d'entreprise exerçant dans différents secteurs d'activités (immobilier, commerces, finances, services...).

Conformément au Code Middlenext, les critères d'indépendance des administrateurs de CBo Territoria sont les suivants :

- ils ne sont pas salariés ni mandataires sociaux dirigeants de la société ou d'une société de son groupe et ne l'ont pas été au cours des cinq dernières années ;
- ils ne sont pas en relation d'affaires significative avec la société ou son groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier etc.) et ne l'ont pas été au cours des deux dernières années ;
- ils ne sont pas actionnaires de référence de la société ou ne détiennent pas un pourcentage de droit de vote significatif ;
- ils n'ont pas de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ils n'ont pas été commissaires aux comptes de la société au cours des six dernières années.

Au regard de ces critères, Mme Géraldine Neyret Gleizes, Président du Conseil d'administration et Directeur général de la société, M. Jérôme Goblet, actionnaire de référence via la société Hendigo, représentée par M. Mathieu Descout et la société Tolefi, représentée par Mme Guillemette Guilbaud ne sont pas considérés comme indépendants.

Les administrateurs indépendants au 31 décembre 2025 étaient ainsi au nombre de quatre.

Le tableau ci-après présente la situation des administrateurs au regard des critères d'indépendance retenus par le Code Middlenext :

Critères d'indépendance	Pascale Auclair	Guy Dupont	Jérôme Goblet	Hendigo	Jérôme Isautier	Joséphine Lelong Chaussier	Géraldine Neyret Gleizes	Tolefi
Ne pas être, ni avoir été au cours des 5 dernières années, salarié ou dirigeant mandataire de la société ou d'une société du Groupe	X	X	X	X	X	X		X
Ne pas être en relation d'affaires significative avec la société ou son groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier etc) et ne pas l'avoir été au cours des deux dernières années	X	X	X	X	X	X	X	X
Ne pas être un actionnaire de référence de la société ou ne pas détenir un pourcentage de droit de vote significatif	X	X			X	X	X	
Ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence	X	X			X	X	X	
Ne pas avoir été commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des 6 années précédentes	X	X	X	X	X	X	X	X
Administrateurs indépendants	**X**	**X**			**X**	**X**		

Les membres indépendants n'entretiennent aucune relation d'affaires significative avec la société.

La durée du mandat des administrateurs nommés par l'Assemblée générale est de quatre ans. Par exception et afin de permettre exclusivement la mise en œuvre ou le maintien de l'échelonnement des mandats, leur durée peut être de trois années.

Ces mandats viennent à échéance de manière échelonnée de la façon suivante : deux mandats viennent à échéance lors de l'Assemblée générale à tenir en 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé, trois mandats (deux mandats d'administrateur et un de censeur) viennent à échéance lors de l'Assemblée générale à tenir en 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé, trois mandats viennent à échéance lors de l'Assemblée générale à tenir en 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et un mandat vient à échéance lors de l'Assemblée générale à tenir en 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Chaque administrateur dispose au minimum de 100 actions CBo Territoria, comme le prévoient les statuts.

Le Conseil d'administration attache une importance particulière à l'équilibre de sa composition et celle de ses Comités, notamment en termes de diversité. Il s'appuie notamment sur les travaux du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance qui propose, aussi souvent que les circonstances l'exigent, les évolutions souhaitables de la composition du Conseil d'administration et des Comités en fonction de la stratégie du Groupe. Les travaux du Comité visent notamment à assurer la complémentarité des compétences des administrateurs et la diversité de leurs profils, à maintenir un taux d'indépendance du conseil (au regard de la structure de gouvernance de la société et de son actionnariat), à rechercher une représentation équilibrée des hommes et des femmes au conseil.

En effet, au 31 décembre 2025, le Conseil comptait parmi ses huit membres (en ce non compris Monsieur Harold CAZAL, censeur), quatre femmes (50%), quatre membres indépendants (50%), des professionnels expérimentés et reconnus dans leurs domaines d'activités respectifs, complémentaires et de dimension internationale.

Pour être plus efficient, le Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance a proposé au Conseil d'administration une grille de compétences qui permet de disposer d'un outil d'évaluation identique pour l'analyse des candidats au poste d'administrateur et d'un outil d'analyse de la composition du Conseil en fonction des besoins en compétences de la société.

Sur proposition du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance, le Conseil d'administration dans sa séance du 2 mars 2026, a examiné les compétences des administrateurs. Il en ressort que toutes les thématiques abordées dans la grille de compétences sont couvertes par les membres du Conseil d'administration. Les compétences « fortes » sont :

1. Immobilier/hôtellerie, construction, urbanisme
2. Expérience ou développement à l'international
3. Finance et comptabilité
4. Stratégie et M&A
5. Gouvernance, rémunération et juridique
6. Expérience sociétés cotées / fonctions dirigeantes
7. RSE

Le Président du Conseil d'administration considère la composition du Conseil équilibrée et répond aux besoins actuels de la société. En fonction de la stratégie arrêtée et de l'évolution de CBo Territoria, la pondération des compétences utiles pourra également être amenée à évoluer.

En matière d'indépendance de ses membres, le Conseil a maintenu un bon taux d'administrateurs indépendants à 50% (au 31 décembre 2025).

Le Conseil d'administration du 1er décembre 2025 a reconduit la politique de diversité et les objectifs en matière de diversité suivants :

Thèmes	Cible	Situation au 31 décembre 2025
Indépendance du conseil	Minimum de **25%** (Recommandation Middlenext : au moins 2)	50%
Parité au sein du conseil	Minimum de 40% ou écart de 2 selon le calcul du Code du commerce	50% de femmes
Internationalisation du conseil	Minimum de 1 membre mesurant le nombre d'administrateurs possédant une nationalité autre que française	1
Lieu de résidence des administrateurs	Minimum de 50% résidant à La Réunion	Condition non satisfaite
Âge moyen des administrateurs	Maximum de 60 ans	54 ans*
Compétences et expériences	Variété de compétences et expériences reflétant les métiers du Groupe	Condition satisfaite

*Administrateur le plus jeune 37 ans et le plus âgé 81 ans.

Il convient de relever que la cooptation en qualité d'administrateur de Madame Pascale Auclair ne permet pas, à ce stade, de satisfaire la condition relative au lieu de résidence des administrateurs. Néanmoins, le Conseil réaffirme son engagement à maintenir cet objectif et à faire en sorte de le réaliser à l'avenir.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, le Conseil d'administration a considéré que sa composition restait pleinement satisfaisante en 2025 au regard des critères de diversité pertinents. Il entend rester néanmoins attentif à l'examen de tous facteurs d'amélioration qui pourraient, à l'avenir, se révéler profitables au dynamisme du Groupe.

Le Conseil d'administration est assisté d'un censeur :

- Le Conseil d'administration du 15 septembre 2017 a nommé M. Harold Cazal, en qualité de censeur. L'Assemblée générale du 6 juin 2018 a ratifié cette nomination, l'Assemblée générale du 8 juin 2023 a renouvelé le mandat pour une durée de quatre ans, venant à expiration à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale tenue dans l'année 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Le censeur est chargé de veiller à la stricte application des statuts et prend part aux délibérations du Conseil d'administration avec voix consultative. Il peut présenter ses observations au Conseil d'administration lorsqu'il le juge opportun. Par ailleurs, le censeur est soumis aux mêmes obligations que les administrateurs en matière d'information privilégiée, notamment en ce qui concerne les règles d'abstention et de prévention des abus de marché. Il veille également à respecter les mesures mises en place par la société pour prévenir et gérer les conflits d'intérêts, afin de ne pas assister aux délibérations lorsqu'il se trouve, même potentiellement, en situation de conflit d'intérêts.

Le Directeur général est assisté par un Comité de direction composé fin 2025 de :

- Une secrétaire générale
- Un directeur du développement
- Un directeur de l'aménagement et de la promotion logement
- Un directeur du patrimoine
- Une directrice administrative et financière

La société recherche une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Comité de direction mais compte tenu de la taille de la société, il n'a pas été formalisé à ce stade de règles détaillées quant à la politique de diversité appliquée aux membres du Comité de direction. Il convient de noter que la composition actuelle s'inscrit dans une diversité au regard de certains critères (différentes tranches d'âge sont concernées, le genre -3 Hommes et 3 Femmes- ou les qualifications et l'expérience professionnelle).

3.2.1. Mandats et fonctions exercés par les administrateurs

Au jour de l'établissement du présent rapport, le Conseil d'administration est composé de huit administrateurs et d'un censeur.

À la connaissance de la société, les mandats et fonctions détenus par les administrateurs de CBo Territoria SA au cours de l'exercice 2025 sont les suivants :

Géraldine Neyret Gleizes (Président Directeur général)

Premier mandat : nommée en qualité d'administrateur par l'Assemblée générale du 7 juin 2023 et par le Conseil d'administration du 8 juin 2023 en qualité de Directeur général, nommée Présidente du Conseil d'administration (cumul des fonctions de Président du Conseil et de Directeur général) par le Conseil du 2 mai 2024

Date d'échéance du mandat : Assemblée générale à tenir en 2027, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Président Directeur général ..... CBo Territoria SA (société cotée sur Euronext Paris, France), elle-même représentante de 60 filiales (SAS SCI SCCV SNC)

Pascale Auclair (Administratrice indépendante)

Premier mandat : Cooptation par le Conseil d'administration du 1er décembre 2025

Date d'échéance du mandat : Assemblée générale à tenir en 2028, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Membre du Comité d'Audit de CBo Territoria SA

Membre du Conseil de Surveillance ..... Banque Transatlantique

Membre de l'Advisory Board de Women In Finance France

Ces sociétés domiciliées en France n'appartiennent pas au groupe CBo Territoria.

Guy Dupont (Administrateur indépendant)

Premier mandat : Assemblée générale du 4 juin 2004

Date d'échéance du mandat : Assemblée générale à tenir en 2029, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Président du Comité d'Audit de CBo Territoria SA

Président ..... SCI Orion

Administrateur ..... AFD-COM
Groupe Caillé SA
Sapmer SA
ART SA
GVS SAS

Ces sociétés domiciliées en France n'appartiennent pas au groupe CBo Territoria.

Jérôme Goblet (Administrateur)

Premier mandat : Assemblée générale du 5 juin 2013

Date d'échéance du mandat : Assemblée générale à tenir en 2027, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Membre du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance de CBo Territoria SA

Président ..... Tolefi Promotions SAS (France)
Tolefi Promotions Participations SAS (France)

Directeur Général ..... Tolefi France SA (France)
Tolefi Ar Mor (France)

Gérant ..... Cartesiana SPRL (Belgique)

Administrateur ..... Tolefi France SA (France)

Ces sociétés n'appartiennent pas au groupe CBo Territoria.

HENDIGO SA (Administratrice)
Représentée par M. Mathieu Descout (Conseil d'administration du 20 novembre 2023)

Premier mandat : Assemblée générale du 4 juin 2014

Date d'échéance du mandat : Assemblée générale à tenir en 2028, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Mandat et fonctions d'Hendigo ..... Néant

Mandats et fonctions du représentant permanent :

Directeur Général et associé ..... EMETAM

Cette société domiciliée en France n'appartient pas au groupe CBo Territoria.

Jérôme Isautier (Administrateur indépendant)

Premier mandat : Assemblée générale du 12 juin 2009

Date d'échéance du mandat : Assemblée générale à tenir en 2028, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Membre du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance de CBo Territoria SA

Président Directeur Général ..... Etablissements Isautier SA

Président ..... Isautier Patrimoine et Promotion SAS (via Ets Isautier SA)
Isautier Développement SAS

Gérant ..... Ets Du Mesgnil SARL
Société Civile Agricole de Bérive SCA

Administrateur ..... Sodico SA
Rhums Réunion GIE
Association pour le Développement Industriel de La Réunion
MEDEF Réunion

Ces sociétés domiciliées en France n'appartiennent pas au groupe CBo Territoria.

Joséphine Lelong Chaussier (Administratrice indépendante et Administratrice référente)

Premier mandat : Assemblée générale du 8 juin 2022

Date d'échéance du mandat : Assemblée générale à tenir en 2026, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Présidente du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance de CBo Territoria SA

Chief Legal Officer ..... Groupe Klépierre (société cotée sur Euronext Paris)

Administratrice ..... Lycée Louis Pasteur - Neuilly-sur-Seine

Ces sociétés domiciliées en France n'appartiennent pas au groupe CBo Territoria.

TOLEFI SAS (Administratrice)
Représentée par Mme Guillemette Guilbaud

Premier mandat : Assemblée générale du 8 juin 2022

Date d'échéance du mandat : Assemblée générale à tenir en 2026, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Membre du Comité d'Audit de CBo Territoria SA

Membre du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance de CBo Territoria SA

Mandats et fonctions de Tolefi

Administrateur délégué ..... SG Holding SA
ESSEGE SA
SG Immofin SA
Green Holding SA
Carbobois SA
Bioway Holding SA
Levasseur SA
Tolefi Wellington SA
Hendigo SA
Green Real Estate SA
Haras des Isas SA
Tolefi Chatelineau SA
BSM SA

Mandats et fonctions du représentant permanent :

Associée gérante ..... Sigée Finance SARL
SCI du domaine de la Garenne

Ces sociétés n'appartiennent pas au groupe CBo Territoria.

Harold Cazal (Censeur)

Premier mandat : Assemblée générale du 6 juin 2018

Date d'échéance du mandat : Assemblée générale à tenir en 2027, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Président ..... Terra Nova SAS
Optic Développement SAS

Vice-Président ..... CAF Réunion

Directeur Général ..... Run Air SAS

Gérant ..... Société Foncière de la Plaine SARL
SFP Aménagement SARL

Membre du directoire ..... Air Austral SAS

Ces sociétés domiciliées en France n'appartiennent pas au groupe CBo Territoria.

Jocelyne Ative (Administratrice indépendante)

Premier mandat : Assemblée générale du 9 juin 2021

Date d'échéance du mandat : 9 octobre 2025 (démission)

Membre du Comité d'Audit de CBo Territoria SA jusqu'au 9 octobre 2025

Présidente Directrice Générale ..... HDM Audit

Administratrice ..... HDM Développement

Directrice Générale ..... HDM SAS

Gérante ..... SARL Zirondelle

Ces sociétés domiciliées en France n'appartiennent pas au groupe CBo Territoria.

3.2.2. Conventions conclues entre un mandataire social ou un actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote et une société contrôlée (hors conventions courantes) (Article L.225-37-4 du Code de commerce)

Néant.

3.2.3. Procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-12 du Code de commerce, une procédure permettant d'évaluer régulièrement si les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales remplissent bien ces conditions, a été arrêtée par le Conseil d'administration du 22 mars 2021.

La Direction financière de la société est informée de toute convention susceptible d'intervenir entre la société et un Intéressé préalablement à sa conclusion, sauf s'il s'agit d'une convention conclue entre la société et l'une de ses filiales à 100% ou s'il s'agit d'une convention présumée libre. Leur qualification est effectuée par la Direction financière sur la base de vérifications.

Le Conseil d'administration du 2 mars 2026 a procédé à la revue des conventions courantes sur la base de la charte interne sur les conventions réglementées et libres arrêtée par le Conseil du 22 mars 2021. Aucune convention courante n'a été portée à la connaissance de la Direction financière sur l'exercice 2025.

3.2.4. Équité et respect de l'équilibre Hommes/Femmes à chaque niveau hiérarchique de l'entreprise

Le Conseil d'administration du 1er décembre 2025 a examiné les trois politiques de diversité au sein de la société :

- Politique en matière d'égalité professionnelle et salariale,
- Mixité au sein des instances dirigeantes,
- Politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'administration,

et a émis une recommandation favorable sur ces trois politiques.

Ce Conseil d'administration a confirmé une absence de disparité qui serait liée au genre des salariés, que ce soit en termes de rémunération ou de formation. Il a vérifié également que l'équilibre Femmes/Hommes et l'équité à chaque niveau hiérarchique étaient respectés.

La composition du personnel de CBo Territoria reflète la diversité de la population réunionnaise, illustrant concrètement l'engagement de l'entreprise en faveur de la lutte contre toutes formes de discrimination (raciale, sexuelle, religieuse, liées au handicap ou à la maladie...), une politique certes informelle mais pleinement mise en œuvre.

Chaque salarié passe un entretien annuel d'évaluation en début d'année et un entretien professionnel tous les deux ans. Le Service RH compile l'ensemble des données et une analyse « ligne par ligne » de tous les postes est effectué avec le Comité de direction afin de s'assurer qu'il n'y a pas d'anomalies de salaires entre les Femmes et les Hommes, de mettre en place les formations pour l'année à venir et détecter les hauts potentiels.

3.3. Fonctionnement du Conseil d'administration

3.3.1. Principes de fonctionnement

Le Conseil d'administration s'est doté en 2011 d'un règlement intérieur définissant les modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'administration en complément des dispositions légales et statutaires en vigueur. Le Conseil d'administration du 15 septembre 2017, du 11 septembre 2020, du 13 janvier 2022, du 5 décembre 2024 et du 8 septembre 2025 a procédé à une mise à jour du règlement intérieur.

Le règlement intérieur est mis en ligne sur le site internet de la société, rubrique Finance – Informations réglementées - Prospectus et autres documents.

Chaque membre du Conseil est individuellement tenu au respect du règlement intérieur.

3.3.2. Missions

Le Conseil d'administration détermine et revoit régulièrement, sur proposition du Président Directeur général, la stratégie et les orientations de l'activité du Groupe et veille à leur mise en œuvre, conformément à son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité. Il se réunit au moins une fois par an sous forme de Comité RSE.

Il définit la politique de communication financière et en matière de RSE de la société.

Il veille également à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés financiers.

Le Conseil d'administration examine annuellement le budget et se réunit tous les ans en séminaire stratégique. Il délibère préalablement sur toute opération qui se situerait en dehors de la stratégie annoncée ou qui serait susceptible de l'affecter significativement et de modifier de façon importante la structure financière de la société.

3.3.3. Attributions du Président du Conseil d'administration

Le Président organise et dirige les travaux du Conseil d'administration, dont il rend compte à l'Assemblée générale, et met en œuvre ses décisions. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

3.3.4. Conditions de préparation des travaux du Conseil

Chaque membre du Conseil doit s'assurer qu'il a obtenu toutes les informations nécessaires et en temps suffisant sur les sujets qui seront évoqués lors des réunions.

Il est fourni aux administrateurs, en un délai suffisant, toute information nécessaire entre les réunions du Conseil lorsque l'actualité le justifie.

Chaque fois qu'un membre du Conseil en a fait la demande, le Président lui a communiqué dans la mesure du possible, les informations et documents complémentaires dont il souhaitait disposer.

Le Président du Conseil d'administration est tenu de s'assurer que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission et de répondre à la demande dans un délai de huit jours.

Toute difficulté rencontrée dans l'exercice de ce droit est soumise au Conseil d'administration. Tel est le cas, en particulier, lorsque le Président ne répond pas favorablement aux demandes d'un administrateur et que celui-ci tient la ou les raisons invoquées pour injustifiées ou lorsque le Président n'a pas fait connaître sa réponse dans le délai susmentionné.

3.3.5. Convocation des réunions du Conseil

Les administrateurs sont convoqués aux séances du Conseil d'administration par tous moyens au moins quatorze jours avant chaque réunion, sauf circonstances exceptionnelles. Les éléments du dossier de Conseil sont transmis par email 4 jours avant la séance.

3.3.6. Tenue des réunions du Conseil

Le Conseil d'administration se réunit au moins 4 fois par an, dont deux fois pour l'arrêté des comptes semestriels et annuels.

En dehors du séminaire stratégique (qui se tient en présentiel), compte tenu de la distance entre le siège social à La Réunion et l'hexagone, le Conseil privilégie la présence physique pour les administrateurs locaux (réunionnais si le Conseil se tient à La Réunion et hexagone si le Conseil se tient à Paris) et l'utilisation d'un moyen de télécommunication pour les autres.

Au cours de l'exercice 2025, les convocations, intégrant l'ordre du jour de la réunion, ont été adressées par écrit 14 jours au moins à l'avance.

Les réunions se sont donc tenues principalement par un moyen de télécommunication, avec la possibilité pour les administrateurs résidants à La Réunion, de participer au Conseil au siège social à La Mare, 97438 Sainte-Marie.

Le Conseil s'est réuni 4 fois en 2025 :

- le 5 mars 2025 ;
- le 30 avril 2025 ;
- le 8 septembre 2025 ;
- le 1er décembre 2025.

Les réunions se font en présence du Président Directeur général, hormis les décisions relatives à sa rémunération. Le Conseil s'est réuni hors la présence du Président Directeur général le 5 mars 2025, lors de l'examen de sa rémunération.

Sur cette période, le taux de présence des administrateurs aux réunions du Conseil est de 94% (contre 87% l'an passé).

Une consultation écrite a été adressée aux administrateurs le 17 octobre 2025 afin de procéder à la nomination d'un nouveau membre au sein du Comité d'Audit, faisant suite à la démission de Mme Jocelyne Ative reçue le 9 octobre 2025 avec effet immédiat. Les administrateurs ont approuvé la nomination d'un nouveau membre, en la personne de M. Jérôme Isautier, dans le délai imparti, soit avant le 23 octobre 2025.

Une consultation écrite a été adressée aux administrateurs le 12 décembre 2025 afin de donner tous pouvoirs au Président Directeur général pour procéder à l'acquisition de l'immeuble «Villa Saint Joseph ».

Le Conseil d'administration a procédé à une évaluation formelle de son fonctionnement et de celui de ses Comités lors de sa réunion du 5 décembre 2024.

Cette évaluation a été réalisée sur la base d'un questionnaire adressé à l'ensemble des administrateurs et au censeur. Le questionnaire portait sur le rôle et les missions du Conseil, les modalités de son fonctionnement ainsi que sur le rôle et les missions des Comités spécialisés.

Au cours du dernier trimestre 2025, des évolutions sont intervenues dans la composition du Conseil (départ de Mme Jocelyne Ative et arrivée de Mme Pascale Auclair). Dans ce contexte, et sur recommandation du Comité NRG, le Conseil réuni le 1er décembre 2025 a décidé d'aborder l'évaluation de manière orale pour cet exercice, et de reconduire une évaluation formalisée par questionnaire l'année suivante.

En conclusion de ces échanges, les administrateurs et le censeur ont salué la qualité des réunions et des débats, et ont souligné la relation de confiance entre le Conseil et la Direction générale.

Les réunions du Conseil en 2025 ont porté essentiellement sur les points suivants :

- Arrêté des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- Arrêté des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- Examen et arrêté des comptes consolidés au 30 juin 2025 ;
- Validation du Budget 2025 ;
- Politique RSE du groupe CBo Territoria ;
- Préparation et convocation de l'Assemblée générale annuelle - Adoption des rapports ;
- Composition des Comités (suite au renouvellement des mandats d'administrateurs par l'Assemblée générale et à la démission de Mme Jocelyne Ative) ;
- Revue des conflits d'intérêts et de l'indépendance des membres ;
- Revue des conventions courantes et réglementées ;
- Cooptation de Mme Pascale Auclair en qualité d'administratrice, en remplacement de Mme Jocelyne Ative ;
- Autoévaluation du Conseil ;
- Politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale ;
- Cartographie des risques ;
- Examen des votes négatifs lors de la dernière Assemblée générale :
- Examen des Projets immobiliers en cours ;
- Mise à jour du règlement intérieur du Conseil d'administration ;
- Trésorerie (gestion prévisionnelle à 18 mois).

Procès-verbaux des réunions

Les procès-verbaux des réunions du Conseil d'administration sont établis à l'issue de chaque réunion et communiqués à tous les administrateurs. Ils sont soumis à leur approbation lors de la prochaine réunion du Conseil.

Consultation écrite

Pour mémoire, la loi n°2024-537 du 13 juin 2024 visant à accroitre le financement des entreprises et l'attractivité de la France comprend certaines mesures modifiant les modalités de prises de décision du Conseil d'administration.

Afin de bénéficier de ces assouplissements, l'Assemblée générale mixte du 30 avril 2025, a décidé de modifier l'article 21 des statuts, lequel prévoit qu'à l'initiative du Président du Conseil d'administration, les décisions du Conseil d'administration peuvent être prises par consultation écrite. Dans ce cas, les membres du Conseil d'administration sont appelés, à la demande du Président du Conseil d'administration, à se prononcer par tout moyen écrit, y compris par voie électronique, sur la ou les décisions qui leur ont été adressées et ce, dans les 3 jours ouvrés (ou moins selon l'urgence du dossier) suivant l'envoi de celle-ci.

Tout membre du Conseil d'administration dispose de 2 jours ouvrés à compter de cet envoi pour s'opposer au recours à la consultation écrite.

En cas d'opposition, le Président en informe sans délai les autres administrateurs et convoque un Conseil d'administration. A défaut d'avoir répondu par écrit au Président du Conseil à la consultation écrite dans le délai susvisé et conformément aux modalités prévues dans la demande, ils seront réputés absents et ne pas avoir participé à la décision. La décision ne peut être adoptée que si la moitié au moins des membres du Conseil a participé à la consultation écrite, et qu'à la majorité des membres participant à cette consultation.

Le Président du Conseil est réputé présider la consultation écrite et a donc voix prépondérante en cas de partage des voix. Le Règlement Intérieur du Conseil d'administration précise les autres modalités de la consultation écrite non définies par les dispositions légales et réglementaires en vigueur ou par les statuts.

3.3.7. **Prévention et gestion des conflits d'intérêts**

Concernant la prévention et la gestion des conflits d'intérêts, le Conseil d'administration du 5 décembre 2022 a nommé Mme Joséphine Lelong Chaussier, administrateur référent. Elle assure une mission particulière de vigilance dans le domaine des conflits d'intérêts et est notamment le garant de la bonne marche de la procédure de déclarations d'intérêts.

Ainsi au début de chaque Conseil d'administration, l'administrateur référent demande systématiquement et explicitement à l'ensemble des membres présents de confirmer l'absence ou de révéler les éventuels conflits d'intérêt les concernant ainsi qu'aux dirigeants de la société assistant au Conseil.

L'article 5 du règlement intérieur du Conseil d'administration prévoit notamment que :

Dans une situation laissant apparaître ou pouvant laisser apparaître un conflit entre l'intérêt social et son intérêt personnel direct ou indirect ou l'intérêt de l'actionnaire ou du groupe d'actionnaires qu'il représente, l'administrateur concerné doit :

- en informer dès qu'il en a connaissance l'Administrateur Référent visé à l'article 7 du règlement intérieur du Conseil d'administration et le Président du Conseil d'administration, en délivrant un exposé clair des motifs, le cas échéant pour que le Conseil en débatte. Cette obligation d'information devra le cas échéant être effectuée par les candidats aux fonctions d'administrateur, préalablement à leur nomination.
- et en tirer toute conséquence quant à l'exercice de son mandat. Ainsi, selon le cas, il devra :
  - soit s'abstenir de participer au vote et aux débats de la délibération correspondante (sortir de la salle),
  - soit ne pas assister aux réunions du Conseil d'administration durant la période pendant laquelle il se trouvera en situation de conflit d'intérêts,
  - soit démissionner de ses fonctions d'administrateur.

À défaut de respecter ces règles d'abstention, voire de retrait, la responsabilité de l'administrateur concerné pourrait être engagée.

En outre, le Président du Conseil d'administration ne sera pas tenu de transmettre au(x) administrateur(s) dont il a des motifs sérieux de penser qu'ils sont en situation de conflit d'intérêts des informations ou documents afférents au sujet conflictuel, et informera le Conseil d'administration de cette absence de transmission.

Une fois par an, le Conseil applique la procédure suivante de révélation et de suivi des conflits d'intérêts : A l'occasion du Conseil arrêtant le rapport sur le gouvernement d'entreprise, il est demandé à chaque administrateur de révéler et de mettre à jour les éventuels conflits d'intérêts qu'il identifie et il est proposé au Conseil de passer en revue ces différents conflits d'intérêts connus. Il est consigné dans les procès-verbaux du Conseil d'administration toutes les décisions relatives à des conflits d'intérêts visant un ou plusieurs administrateurs.

Le Conseil du 2 mars 2026 a appliqué la procédure décrite ci-dessus et aucun conflit d'intérêts n'a été révélé sur l'exercice 2025.

3.3.8. Examen des votes négatifs en vue de l'Assemblée générale suivante

Le Conseil d'administration du 1er décembre 2025 a analysé les votes négatifs des résolutions de l'Assemblée générale qui s'est tenue le 30 avril 2025.

Pour la partie ordinaire, à l'exception de la 5ème résolution, pour laquelle le Conseil a recommandé en Assemblée de voter contre (à la suite du report de deux ans de l'entrée en vigueur de la CSRD), aucune résolution ne dépasse les 5% de voix contre (contre 3 l'année passée).

Pour la partie extraordinaire, les résolutions liées aux augmentations de capital avec suppression du DPS comptabilisent plus de votes contre. Cela reste toujours très limité, avec pour les résolutions concernées des votes contre représentant moins de 6% des voix exprimées.

Le Conseil d'administration indique rester vigilant quant aux votes négatifs lors des Assemblées générales mais n'envisage pas de faire une communication particulière sur ce sujet.

3.3.9. Comités spécialisés du Conseil d'administration

Afin de procéder à un examen approfondi des questions spécifiques relevant de la mission du Conseil d'administration, celui-ci est assisté dans sa mission par deux Comités spécialisés : le Comité d'Audit et le Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance. Les recommandations des Comités sont présentées au Conseil dans le cadre des comptes-rendus faits en séance par leur Présidents respectifs.

Comité d'Audit

Composition

Conformément aux dispositions du règlement intérieur, le Comité d'Audit est composé d'au moins trois administrateurs désignés par le Conseil d'administration et révocables à tout moment par ce dernier. L'ensemble des membres du Comité d'Audit doivent être choisis parmi les membres du Conseil d'administration de la société à l'exclusion de ceux exerçant des fonctions de direction, dont un membre au moins doit présenter des compétences particulières en matière financière, comptable ou de contrôle légal des comptes et être indépendant, et un membre au moins doit présenter de solides compétences en RSE, étant précisé que tous les membres possèdent des compétences minimales en matière financière, comptable ou de contrôle légal des comptes.

À la date d'établissement du présent rapport, le Comité d'Audit est composé comme suit :

Membres du Comité	Qualité	Date de première nomination en qualité de Membre	Date d'échéance du mandat
Guy Dupont	Président	12/06/2009	AG 2029
Pascale Auclair	Membre	02/12/2025	AG 2028
Guillemette Guilbaud, représentant TOLEFI	Membre	08/06/2022	AG 2026

Le Président du Comité d'Audit est désigné par le Conseil d'administration pour la durée de son mandat de membre du Comité. Le Conseil d'administration veillera à ce que la Présidence soit confiée à un administrateur indépendant.

La société applique les recommandations issues du rapport du groupe de travail de l'AMF sur le Comité d'Audit présidé par Monsieur Poupart-Lafarge du 22 juillet 2010.

Parmi ces membres, Tolefi, représentée par Mme Guillemette Guilbaud, n'est pas considérée comme indépendant. Tous les membres sont compétents en matière financière, comptable ou de contrôle des comptes, compte tenu de leur parcours professionnel (Dirigeant de sociétés, et/ou parcours bancaire).

M. Guy Dupont a géré, en tant que directeur ou président, plusieurs sociétés, dont deux cotées en bourse et une intervenant dans le domaine de l'aménagement et de l'immobilier. Au cours de sa dernière activité il était Président Directeur général d'un groupe agroalimentaire.

Mme Pascale Auclair a une expérience de plus de 40 ans dans la gestion d'actifs mobiliers et immobiliers, elle a en particulier été Directrice de Gestion de Groupama Asset Management, puis Global CIO de La Française Asset Management. Elle a ensuite dirigé les filiales du groupe La Française dédiées à la gestion des Valeurs Mobilières avant de rentrer au Directoire du Groupe en tant que Secrétaire Général en charge du suivi des Risques, de la Conformité, du Contrôle Interne et du Juridique. Mme Pascale AUCLAIR est par ailleurs membre du conseil de surveillance de la Banque transatlantique.

Le parcours professionnel de Mme Guillemette Guilbaud, représentant Tolefi, s'est fait au sein du monde bancaire et dans le secteur du financement de projets et du financement immobilier. Elle est depuis 2009 Associée Gérante d'un cabinet-conseil en ingénierie financière.

La rémunération des administrateurs participants aux travaux des Comités est fixée par le Conseil d'administration, conformément à la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée générale, et tient compte de l'assiduité aux séances du Comité et du temps consacré à leurs fonctions.

Attributions

Le Comité d'Audit assiste le Conseil d'administration ; il veille notamment à l'exactitude et à la sincérité des comptes sociaux et consolidés de CBo Territoria, à la qualité du contrôle interne et à celle de l'information délivrée aux actionnaires et aux marchés.

Ses principales missions sont les suivantes :

- Assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière et le cas échéant, si cela est applicable à la société des informations en matière de durabilité, le cas échéant, formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- Assurer le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière et le cas échéant, si cela est applicable à la société des informations en matière de durabilité, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance ;
- Suivre la réalisation des missions de certification des comptes et le cas échéant, si cela est applicable à la société de certification des informations en matière de durabilité des commissaires aux comptes et/ou le cas échéant des organismes tiers indépendant ; en tenant compte des constatations et conclusions de la Haute Autorité de l'Audit consécutives aux contrôles réalisés en application des articles L.820-14 et L.820-15 du Code de commerce ;
- Emettre auprès du Conseil d'administration une recommandation sur les commissaires aux comptes et/ou le cas échéant des organismes tiers indépendant proposés à la désignation de l'Assemblée générale. Pour la mission de certification des comptes, elle est élaborée conformément aux dispositions de l'article 16 du règlement (UE) n° 537/2014 ; et émettre également une recommandation à cet organe lorsque le renouvellement du mandat du ou des commissaires est envisagé dans les conditions définies à l'article L. 821-45 du Code de commerce ;
- Assurer le suivi de la réalisation par les commissaires aux comptes et/ou le cas échéant des organismes tiers indépendant des missions de certification des comptes et le cas échéant, si cela est applicable à la société de certification des informations en matière de durabilité ;
- Assurer le suivi de l'indépendance des commissaires aux comptes et/ou le cas échéant des organismes tiers indépendant pour l'exercice des missions de certification des comptes et le cas échéant, si cela est applicable à la société de certification des informations en matière de durabilité, le cas échéant, prendre les mesures nécessaires à l'application du paragraphe 3 de l'article 4 du règlement (UE) n° 537/2014 et s'assurer du respect des conditions mentionnées à l'article 6 du même règlement ;
- Approuver la fourniture des services autres que la certification des comptes et le cas échéant, si cela est applicable à la société des informations en matière de durabilité ;
- Rendre compte régulièrement au Conseil d'administration de l'exercice de ses missions ainsi que des résultats de la mission de certification des comptes, et le cas échéant, si cela est applicable à la société de la mission de certification des informations en matière de durabilité, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et le cas échéant, si cela est applicable à la société de l'information en matière de durabilité et du rôle qu'il a joué dans ce processus et l'informer sans délai de toute difficulté rencontrée.

Le Conseil d'administration ou le Président du Conseil d'administration peuvent également décider de lui soumettre pour avis toute autre question. De même, le Comité d'Audit peut se saisir de toute question et formuler tous avis.

Fonctionnement

Le Comité d'Audit se réunit au moins deux fois par an pour la revue des comptes semestriels et annuels et le cas échéant, si cela est applicable à la société des informations en matière de durabilité. Il détermine le calendrier de ses réunions. Pour délibérer valablement, la moitié au moins de ses membres doit être présente. Sont réputés présents, les administrateurs qui participent à la réunion par un moyen de télécommunication, permettant leur identification et garantissant leur participation effective. Les décisions pourront le cas échéant, être prises par consultation écrites de leurs membres.

Les administrateurs, non membres, peuvent également assister aux séances du Comité.

Les commissaires aux comptes et le cas échéant, le ou les organismes tiers indépendants participent aux réunions du Comité d'Audit appelées à examiner l'arrêté des comptes semestriels et annuels et le cas échéant, si cela est applicable à la société les informations en matière de durabilité.

Le Comité d'Audit rencontre et interroge, lorsqu'il l'estime nécessaire, les commissaires aux comptes, la Direction Générale, la Direction Financière ou toute autre personne du management.

Les membres du Comité d'Audit peuvent convier tout invité, sous réserve de s'assurer du respect de la confidentialité des débats par ce dernier.

Le Président du Comité d'Audit rend compte au Conseil des travaux du Comité lors de chaque séance du Conseil d'administration suivant le Comité d'Audit.

Travaux du Comité d'Audit en 2025

Le Comité d'Audit s'est réuni quatre fois en 2025. Le taux de présence des membres aux réunions du Comité a été de 100%.

Les principaux travaux du Comité ont porté sur :

- ✓ Examen des comptes de l'exercice 2024 ;
- ✓ Projet Rapport Financier Annuel 2024 ;
- ✓ Budget 2025 ;
- ✓ Trésorerie prévisionnelle ;
- ✓ Présentation des résultats par centres de profit ;
- ✓ Examen des comptes semestriels 2025 ;
- ✓ Plan d'audit
- ✓ Cartographie des risques ;
- ✓ Contrôle interne :
- ✓ Documents prévisionnels légaux.

Les commissaires aux comptes ont assisté à deux réunions au cours desquelles les comptes audités ont été examinés et à la réunion sur la cartographie des risques et contrôle interne.

Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance

Composition

Conformément aux dispositions du règlement intérieur, le Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance est composé d'au moins trois administrateurs désignés par le Conseil d'administration et révocables à tout moment par ce dernier. Le Comité ne comporte aucun dirigeant mandataire social exécutif et au moins un de ses membres est indépendant.

À la date d'établissement du présent rapport, le Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance est composé comme suit :

Membres du Comité	Qualité	Date de première nomination en qualité de Membre	Date d'échéance du mandat
Joséphine Lelong Chaussier	Présidente	08/06/2022	AG 2026
Jérôme Goblet	Membre	12/03/2015	AG 2027
Guillemette Guilbaud, représentant TOLEFI	Membre	08/06/2022	AG 2026
Jérôme Isautier	Membre	18/03/2010	AG 2028

Le Président du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance est désigné par le Conseil d'administration pour la durée de son mandat de membre du Comité. Le Conseil d'administration veille à ce que la Présidence soit confiée à un administrateur indépendant.

La rémunération des administrateurs participants aux travaux des Comités est fixée par le Conseil d'administration et tient compte de l'assiduité aux séances du Comité.

Attributions

Le Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance a pour mission :

- de suivre l'évolution de l'environnement réglementaire et adapter les règles de gouvernance en conséquence ;
- d'examiner les enjeux et orientations en matière environnementale, sociétale et de gouvernance (ESG), et formuler des recommandations au Conseil sur ces sujets ;
- d'examiner et de formuler toute recommandation quant à la politique de diversité du Conseil d'administration ;
- d'examiner toute candidature à la nomination à un poste de membre du Conseil et de formuler sur ces candidatures un avis et/ou une recommandation auprès du Conseil d'administration en prenant en considération notamment les résultats de la dernière évaluation annuelle, les besoins du Conseil en termes de compétences notamment en matière de durabilité, de diversité et d'appartenance souhaité à un Comité spécialisé, la disponibilité et l'absence de conflit d'intérêts des candidats ;

- de faire des recommandations concernant la rémunération, le régime de retraite et de prévoyance, les avantages en nature et les droits pécuniaires divers, y compris le cas échéant les attributions d'options de souscription et d'actions de performance, attribués aux mandataires sociaux et/ou dirigeants du Groupe ;
- de s'assurer de l'existence d'un plan de continuité pour les membres de l'équipe de direction et en tant que de besoin d'un plan de succession pour la Direction générale ;
- d'examiner la question de l'égalité professionnelle et salariale au sein de la société ;
- de participer au processus d'évaluation des travaux du Conseil ;
- de faire des propositions au Conseil concernant le processus de sélection des Directeurs généraux délégués.

Le Conseil d'administration ou le Président du Conseil d'administration pourront également décider de lui soumettre pour avis toute autre question. De même, le Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance pourra se saisir de toute question et formuler tous avis.

Fonctionnement

Le Comité se réunit au moins une fois par an et deux fois en moyenne. Pour délibérer valablement, la moitié au moins de ses membres doit être présente. Sont réputés présents, les administrateurs qui participent à la réunion par un moyen de télécommunication, permettant leur identification et garantissant leur participation effective. Les décisions pourront le cas échéant être prises par consultation écrite de leurs membres.

Le Président du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance rend compte au Conseil des travaux du Comité lors de chaque séance du Conseil d'administration suivant le Comité.

Les membres du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance peuvent convier tout cadre dirigeant de la société dont les compétences pourraient faciliter le traitement d'un point à l'ordre du jour, sous réserve de s'assurer du respect de la confidentialité des débats par ce dernier.

Travaux du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance en 2025

Le Comité s'est réuni trois fois en 2025. Le taux de présence des membres aux réunions du Comité a été de 100%.

Les principaux travaux du Comité ont porté sur :

- ✓ Say on Pay ex post du Directeur Général au titre de l'exercice 2024 ;
- ✓ Validation de la proposition de Say on Pay ex ante ;
- ✓ Analyse de la composition du Conseil / Compétences des administrateurs / description politique de diversité ;
- ✓ Projet des résolutions soumises au Comité NRG ;
- ✓ Revue des principales recommandations du code Middlenext ;
- ✓ Validation du tableau de répartition de la rémunération des administrateurs ;
- ✓ Examen du Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise ;
- ✓ Analyse de la composition du Conseil d'administration ;
- ✓ Revue des conflits d'intérêts, de l'indépendance des administrateurs, des propositions de renouvellement des mandats ;
- ✓ Evolution de la Gouvernance ;
- ✓ Plan de succession des postes clés ;
- ✓ Analyse des votes négatifs lors de l'AG du 30/04/2025 ;
- ✓ Auto-évaluation du Conseil et des Comités.

Le Conseil d'administration a arrêté le plan de succession des postes clés et il est revu une fois par an par le Comité NRG. Le plan de succession a la vocation de garantir une continuité de la performance de la société, en organisant à l'avance la succession des postes clés. Les travaux du Comité NRG ont porté sur la définition d'un poste clé au sein de CBo Territoria, puis sur l'évaluation du niveau de criticité associé à chacun de ces postes sur la base des critères retenus. Ils ont également consisté à identifier, pour chaque poste clé, les missions principales et les compétences requises, ainsi que les back ups potentiels, tant internes qu'externes, à travers une analyse comparée entre leurs compétences et celles attendues pour le poste concerné. Enfin, ces travaux ont permis de dégager les axes de formation et de montée en compétences nécessaires pour sécuriser durablement ces postes clés.

3.3.10. **Pouvoirs du Directeur général**

Le Directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration. Le Directeur général représente la société dans ses rapports avec les tiers.

Dans l'ordre interne, les pouvoirs de la direction générale sont limités. Ainsi, le Conseil d'administration doit approuver de façon préalable les opérations suivantes :

- Toute opération externe d'acquisition foncière ou d'un actif immobilier d'un montant supérieur à 2 millions euros hors droits ;
- Toute opération externe de cession d'un actif de la foncière d'un montant supérieur à 2 millions d'euros hors droits. Ne sont pas concernées les cessions en promotion immobilière ;
- Les opérations d'investissement patrimoniales d'un montant supérieures à 5 millions d'euros hors droits.

Le Directeur général est autorisé à consentir des subdélégations de pouvoirs pour une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées.

Le Conseil d'administration fixe annuellement le montant des cautions, avals et garanties que le Directeur général peut octroyer sans solliciter l'autorisation spécifique du Conseil.

3.4. Contrôle interne et gestion des risques

3.4.1. Objectifs et organisation

Le contrôle interne couvre l'ensemble des activités du Groupe (autrement dit les sociétés consolidées ainsi que les sociétés mises en équivalence). Il vise à assurer :

- La fiabilité de l'information financière et extra-financière ;
- La conformité à la réglementation et aux lois ;
- L'éthique des affaires ;
- Le bon fonctionnement des processus internes du Groupe pour l'atteinte des objectifs fixés par la Direction générale et le Conseil d'administration.

Il est déployé sous la responsabilité des instances dirigeantes et il est coordonné par le Secrétaire Général.

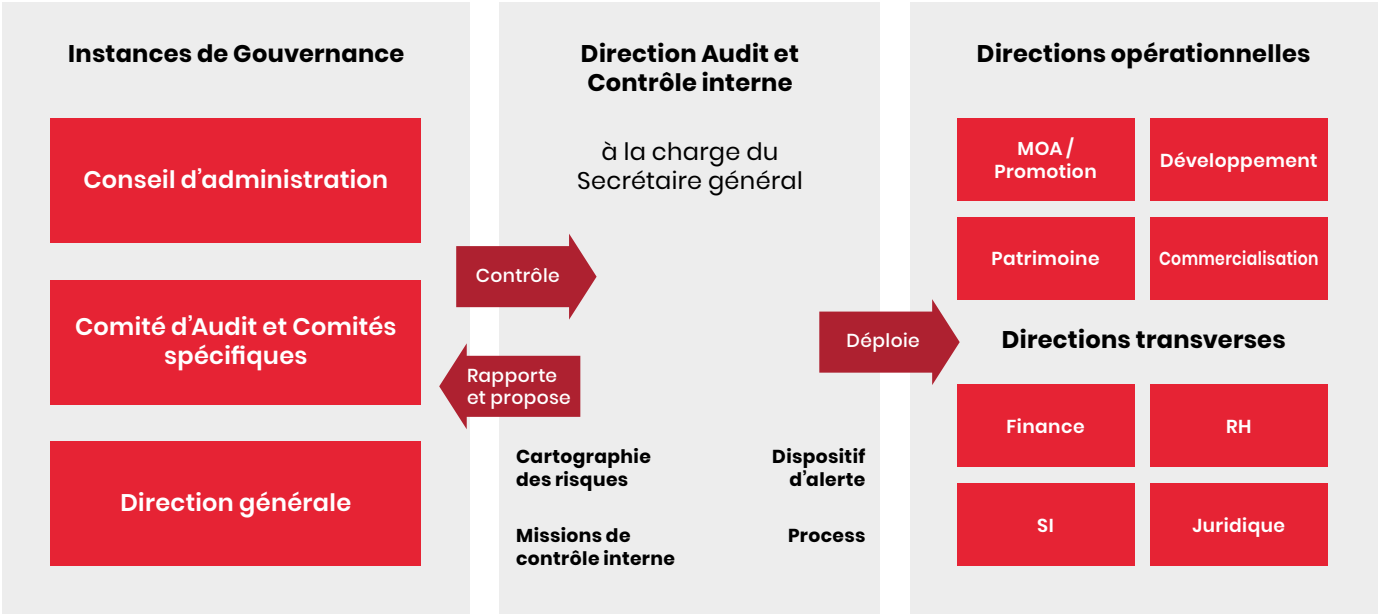
Il s'appuie sur un dispositif de gestion des risques (identification, gestion et maîtrise) qui implique des procédures internes efficaces, clairement définies, partagées avec les équipes, appliquées et des contrôles en place pertinents et réguliers afin de maîtriser les risques majeurs et ainsi sécuriser autant que possible les activités du Groupe dans tous ses aspects (financier, extra-financier, éthique, réputation).

Le recensement et l'évaluation des risques au niveau du groupe CBo Territoria sont effectués à l'aide de la cartographie des risques. Elle est établie par l'Audit et le Contrôle Interne dont le Secrétaire Général est en charge, avec la contribution de l'ensemble des métiers du Groupe.

Plusieurs niveaux de contrôle

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

Environnement réglementaire : IFRS / AMF / Code Middlenext / Règlement intérieur



3.4.2. Processus concourant à l'élaboration de l'information comptable et financière

Élaboration des états financiers

Les états financiers sont produits semestriellement. Leur élaboration repose sur les principes suivants :

- La définition par la Direction financière d'un calendrier d'arrêté spécifique pour les travaux de clôture et de consolidation, validé par la Direction générale ;
- La réalisation par la Direction financière de revues analytiques (par secteur d'activité et par opération) permettant à la Direction générale de valider les variations des principaux postes du bilan et du compte de résultat en lien également avec les variations de périmètre ;
- La formalisation par la Direction financière de l'analyse de sujets d'attention de la clôture ; analyse partagée avec les commissaires aux comptes et le Comité d'Audit ;
- La réalisation des travaux de consolidation assurés par un expert-comptable indépendant ;
- La réalisation biannuelle dans le cadre des clôtures comptables par des experts indépendants des évaluations immobilières afin de fiabiliser l'évaluation des Immeubles de Placement, processus sous la responsabilité et la supervision de la Direction financière ;
- L'audit des comptes sociaux et consolidés par deux cabinets de commissariat aux comptes. A noter que l'information financière semestrielle fait l'objet quant à elle d'une revue limitée par les commissaires aux comptes.

La gestion des activités de Foncière et de Promotion s'appuient chacune sur des logiciels métiers interfacés automatiquement avec le logiciel comptable.

La validation des factures jusqu'à leur mise en paiement suit un processus clairement défini répondant au principe fondamental de séparation des tâches et repose sur une validation des règlements sécurisée. Les rapprochements bancaires et l'ensemble des contrôles comptables usuels sont systématiquement effectués.

Élaboration du budget

Sous l'impulsion de la Direction générale, le processus budgétaire pour l'année N débute au 3ème trimestre de l'année N-1. Les hypothèses budgétaires sont validées par la Direction générale. Un budget prévisionnel est établi pour chaque secteur d'activité, les principaux étant la Foncière et la Promotion. L'élaboration du budget est effectuée de manière collaborative entre les Directions opérationnelles, la Direction financière et la Direction générale.

Pour la Foncière, des prévisions par actif comprenant les loyers, les travaux et les charges immobilières sont effectuées. Des hypothèses de taux de vacance, d'indexation, d'évolution des nouvelles locations sont retenues par actif.

En Promotion, sur la base d'hypothèses de ventes et d'avancement technique par programme, le chiffre d'affaires et la marge prévisionnels par ligne de produits sont calculés dans le cadre du processus.

Concernant les frais de structure, ils font l'objet d'un suivi analytique semestriel.

Le processus formalisé de contrôle budgétaire intervient deux fois par an (en février/mars et en août/septembre), il est validé par le Conseil d'administration.

3.4.3. Procédures de contrôle au niveau opérationnel

Chaque direction opérationnelle ou fonctionnelle est responsable de la mise en place et de l'actualisation du dispositif de contrôle interne, ce qui permet de maîtriser les activités, de veiller à l'efficacité des équipes et à l'utilisation efficiente des ressources.

3.4.4. Gouvernance de la gestion des risques

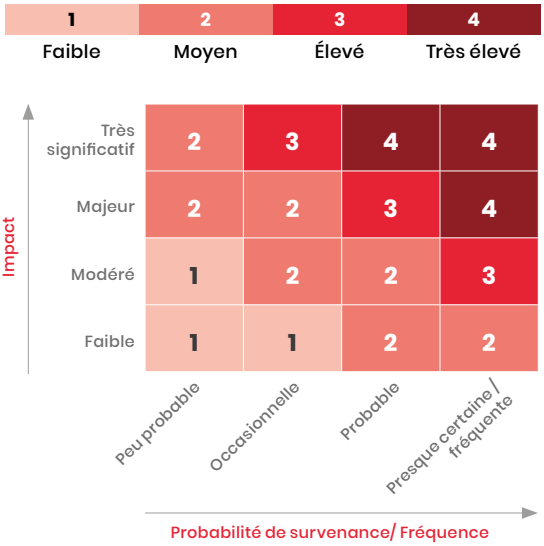
CBo Territoria a mis en place un dispositif de gestion des risques qui vise à identifier les risques majeurs, les évaluer et s'assurer d'un degré de maîtrise satisfaisant pour l'entreprise. Il repose sur l'élaboration de la cartographie des risques. Chaque risque fait l'objet d'une évaluation selon la probabilité de survenance et la gravité.

La gravité est appréhendée par une approche multicritère (financier/continuité opérationnelle/réputation-image).

En 2025, l'échelle d'évaluation a évolué afin d'être plus discriminante, elle est passée de 1 à 4 au lieu de 1 à 5.

Méthodologie adoptée

1. Évaluation de la **criticité brute** (impact x occurence) pour déterminer le niveau de **sévérité** sur une échelle de 1 à 4 :



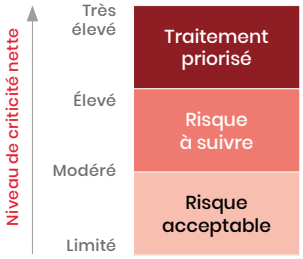
2. Évaluation de la **maîtrise du risque** (sur la survenance et/ou les conséquences) :



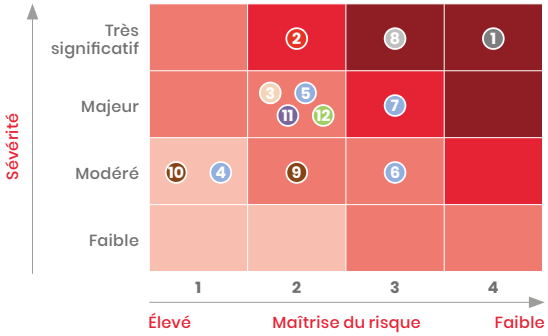
3. **Criticité nette** (sévérité x maîtrise du risque)



4. **Traitement du risque**



Positionnement du risque (cartographie)



Dans un souci d'efficacité opérationnelle et d'aide à la gestion des risques, seuls les risques significatifs et spécifiques aux activités du Groupe sont représentés et ce dans la limite d'une quinzaine de risques. Toutefois, les autres risques potentiels sont listés à part de la cartographie et présentés aux instances de gouvernance afin d'avoir une vision globale. Certains pourront être intégrés à la cartographie (ou à terme sortis) selon l'évolution du contexte.

Une revue annuelle de la cartographie des risques est réalisée de manière collaborative par le Comité de direction. Elle est présentée annuellement au Comité d'Audit et partagée avec les commissaires aux comptes, avec un plan d'actions. Plus généralement, le Conseil d'administration et les Comités spécifiques tels que le Comité d'Audit et le Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance s'assurent au travers de leur rôle, de la bonne maîtrise des risques ainsi que de leur anticipation.

3.5. Informations sur les dirigeants

3.5.1. Modalités d'exercice de la Direction générale

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

Par délibération du 2 mai 2024, le Conseil d'administration a opté pour le cumul des fonctions de Président du Conseil et de Directeur général et a nommé Mme Géraldine Neyret Gleizes Président Directeur général.

3.5.2. Rémunération du dirigeant et mandataires sociaux

3.5.2.1. Politique de rémunération des mandataires sociaux (8ème et 9ème résolutions de l'Assemblée générale du 28 avril 2026)

Sur recommandation du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance et en tenant compte des recommandations du Code Middlenext, le Conseil d'administration a établi une politique de rémunération pour chacun des mandataires sociaux de la société conforme à son intérêt social, contribuant à sa pérennité et s'inscrivant dans sa stratégie, rappelée dans le Rapport Financier Annuel, page 26.

Pour ce faire, le Conseil a fixé la politique de rémunération du Président Directeur général en lien avec ces éléments, en particulier en fixant des critères de la rémunération variable du Président Directeur général liés à la mise en œuvre de cette stratégie dans le respect de l'intérêt social.

Il est précisé qu'en cas d'évolution de la gouvernance, notamment dans l'hypothèse d'une modification des modalités d'exercice de la direction générale (notamment en cas de dissociation des fonctions ou de nomination d'un ou de Directeurs généraux délégués), la politique de rémunération du Président Directeur général sera applicable au Directeur général ou selon le cas au Directeur général délégué avec les ajustements nécessaires.

En cas de dissociation de fonctions, le Président dissocié pourra percevoir une rémunération fixe déterminée au regard notamment de l'étendue de ses fonctions et de ses responsabilités en tenant compte des pratiques de marché et des usages de l'entreprise. Il ne percevra pas de rémunération variable ni de rémunération en actions.

Aucun élément de rémunération, de quelque nature que ce soit, ne pourra être déterminé, attribué ou versé par la société, ni aucun engagement pris par la société s'il n'est pas conforme à la politique de rémunération approuvée ou, en son absence, aux rémunérations ou aux pratiques existant au sein de la société.

La détermination, la révision et la mise en œuvre de la politique de rémunération de chacun des mandataires sociaux est réalisée par le Conseil d'administration sur recommandation du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance. Il est précisé que les dirigeants concernés ne participent pas aux délibérations et au vote sur ces questions.

Dans le cadre du processus de décision suivi pour la détermination et de la révision de la politique de rémunération, les conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la société ont été prises en compte par le Comité des Rémunérations et le Conseil de la manière suivante :

Une fois par an, le Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance examine l'égalité professionnelle et salariale entre hommes et femmes, dans ce cadre il analyse également si les conditions de rémunération et d'emploi sont équitables au sein de la société et fait part au Conseil de ses travaux. Le Conseil confirme ensuite que la situation comparée des femmes et des hommes par rapport aux conditions générales d'emploi et de formation dans l'entreprise n'appelle pas d'observation particulière.

En outre, le Conseil, dans le cadre de la politique de rémunération a tenu compte des informations relatives au ratio d'équité tel que présenté plus bas au point 3.5.3.2.

3.5.2.2. Politique de rémunération du Président Directeur général

La politique de rémunération du Président Directeur général fixée par le Conseil, sur recommandations du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance est la suivante :

Rémunération fixe brute :

Le Président Directeur général a droit à une rémunération fixe qui est déterminée au regard notamment de l'étendue de ses fonctions et de ses responsabilités en tenant compte des pratiques de marché et des usages de l'entreprise. Son montant est en principe fixé pour une période de quatre ans et révisable au bout de ces quatre ans.

Rémunération variable annuelle :

La rémunération variable annuelle est plafonnée à 77% de la rémunération fixe annuelle brute.

Les critères de détermination de la rémunération variable annuelle sont les suivants :

- Critères quantitatifs : de l'ordre de 56% de la rémunération variable.

  Ces critères sont liés à des objectifs de résultat net récurrent de l'activité de Foncière (consolidé) et de l'activité de Promotion. La prime est à caractère progressif sur la base des résultats audités.

  Le niveau de réalisation attendu des critères quantitatifs a été préétabli par le Conseil d'administration sur proposition du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance mais n'est pas rendu public pour des raisons de confidentialité.

- Critères extrafinanciers qualitatifs : de l'ordre de 44% de la rémunération variable.

  Les critères qualitatifs préétablis par le Conseil d'administration sur proposition du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance s'articulent pour 2026 autour des critères suivants :

  ✓ Poursuite de la stratégie de développement de la société ;
  ✓ Poursuite de la stratégie ESG ;
  ✓ Optimisation de l'organisation interne ;
  ✓ Communication (incluant développement marque employeur) ;
  ✓ Renforcement des relations institutionnelles et territoriales.

Ces critères de la rémunération variable contribuent aux objectifs de la politique de rémunération en raison de leur création de valeur à moyen terme et à long terme par la mise en œuvre de la stratégie, et l'alignement des intérêts.

Le respect des critères de performance quantitatifs est mesuré au regard des comptes consolidés de l'exercice clos.

L'appréciation du lien entre la rémunération variable et la performance est réalisée sans compensation entre les trois différents critères.

Ci-après, la pondération entre les critères quantitatifs et qualitatif :

Type de critère	Pondération totale	Sous-critère	Pondération par sous-classe
Quantitatif	28%	Résultat net récurrent de l'activité « Foncière »	
Quantitatif	28%	Résultat net récurrent de l'activité « Promotion»	
Qualitatif	44%	Poursuite de la stratégie de développement de la société	45%
		Poursuite de la stratégie ESG	7%
		Optimisation de l'organisation interne	18%
		Communication (incluant développement marque employeur)	15%
		Renforcement des relations institutionnelles et territoriales	15%

Attribution de stock-options et d'actions gratuites

Sur proposition du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance, le Conseil d'administration peut décider d'attribuer des stock-options ou des actions gratuites au dirigeant mandataire social.

Concernant les attributions gratuites d'actions, elles seront soumises à une période d'acquisition dont la durée sera fixée par le Conseil d'administration, celle-ci ne pouvant être inférieure à trois ans. L'attribution définitive sera soumise à des conditions de performance liées au niveau d'atteinte de critères de performance apprécié sur la période tels que notamment l'évolution de l'ANR et/ou un objectif de distribution. Le Conseil d'administration prévoira, en outre, l'obligation pour le bénéficiaire de conserver une quotité de ces actions au nominatif jusqu'à la cessation de ses fonctions de dirigeant mandataire.

Les critères de la rémunération long terme contribueront aux objectifs de la politique de rémunération. Pour déterminer dans quelle mesure il serait satisfait aux critères de performance prévus pour la rémunération long terme, le Conseil d'administration se fondera, pour les critères financiers, sur les comptes annuels/consolidés arrêtés et audités par les commissaires aux comptes.

Sur proposition du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance, le Conseil d'administration a décidé le principe d'une attribution gratuite d'actions au profit du Président Directeur général. La valeur des attributions gratuites d'actions sera plafonnée à un maximum de 90 000 € pour le plan 2026-2028, soit 30 000 euros par an.

Il sera également prévu une période d'acquisition de 3 ans. Le plan 2026-2028 ne sera pas soumis à une période de conservation sous réserve de l'obligation de conserver une quotité des actions au nominatif jusqu'à la cessation des fonctions de Président Directeur général.

Rémunération du mandat d'administrateur

Au titre de ses fonctions d'administrateur, le Président Directeur général ne percevra pas de rémunération liée à sa participation aux Conseils et Comités spécialisés.

Avantages de toute nature

Le dirigeant mandataire social a droit à un véhicule de fonction et un aller-retour annuel (La Réunion/Hexagone pour lui, son conjoint et ses enfants). Il bénéficie également d'une assurance chômage mandataire social et d'une assurance responsabilité mandataire social.

Le versement des éléments de rémunération variable attribués au titre de l'exercice antérieur est conditionné à l'approbation par l'Assemblée générale ordinaire des éléments de rémunération versés au cours ou attribués au titre dudit exercice (vote ex post).

Engagements

Sur décision du Conseil d'administration et sous réserve du respect de la règlementation applicable en la matière, le Président Directeur général peut bénéficier, en cas de départ contraint ou de non-renouvellement de son mandat, d'un engagement de versement d'une indemnité de départ égale à un an des rémunérations fixe et variable, sur la base de l'année précédente.

L'indemnité ne sera pas due en cas de faute grave ou lourde du Président Directeur général.

Le versement de cette indemnité de départ est soumis aux conditions de performance appréciées sur deux exercices, comme suit :

- Si les résultats quantitatifs, liés au résultat net récurrent de l'activité de Foncière et de Promotion, validés par le Conseil d'administration, sont inférieurs à 75% des objectifs budgétaires, aucune indemnité ne sera due,
- Si les résultats quantitatifs, validés par le Conseil d'administration, sont supérieurs ou égaux à 75%, l'indemnité versée sera au prorata de ce pourcentage, plafonnée à 100%.

Ces conditions sont directement rattachées à l'atteinte des objectifs de la rémunération variable du Président Directeur général et s'inscrivent par conséquent dans les principes fondamentaux de la politique de rémunération qui lui est applicable, prenant en compte la performance liée à la stratégie de la société.

Il est en outre précisé que le Président Directeur général bénéficie d'une indemnité de départ conformément à la politique de rémunération approuvée.

3.5.2.3. Informations sur le mandat et contrat de travail du mandataire social passés avec la société

Mandataire de la Société	Mandat exercé	Durée du mandat	Contrat de travail conclu avec la société	Période de préavis	Conditions de révocation ou de résiliation
Géraldine Neyret Gleizes	Directeur général à compter du 8 juin 2023	À l'issue de l'AG tenue dans l'année 2027	Contrat de travail à durée indéterminée suspendu pendant le mandat de DG	Préavis de 3 mois pour le contrat de travail	Révocation du mandat conformément à la jurisprudence
	Président du Conseil à compter du 2 mai 2024	À l'issue de l'AG tenue dans l'année 2027			Résiliation du contrat de travail conformément à la loi et à la jurisprudence
	Administratrice à compter du 7 juin 2023	À l'issue de l'AG tenue dans l'année 2027			Clause contractuelle de résiliation : indemnité de départ de 1 an de rémunération (fixe et variable) en cas de licenciement sauf pour faute grave ou lourde

3.5.2.4. Politique de rémunération des Membres du Conseil

L'Assemblée générale du 7 juin 2023 a décidé aux termes de sa huitième résolution à caractère ordinaire de maintenir la rémunération à allouer aux membres du conseil, en ce compris les censeurs à la somme annuelle de 100 000 euros valable pour l'exercice en cours et jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée générale.

En vue de récompenser l'assiduité de ses membres aux réunions, le Conseil d'administration sur proposition du Comité des Nominations, des Rémunération et de la Gouvernance a décidé de mettre en place les critères de répartition de la rémunération des administrateurs et censeur, comme ci-après :

Dispositions applicables :

Rémunération fixe :
- Absence de rémunération fixe des membres (en ce compris le ou les censeurs)
- 1 500 € Mise en place d'une rémunération fixe pour les Présidents de chaque Comité (travaux préparatoires réalisés avec le management)

Rémunération variable :
- 1 000 € Par membre (en ce compris le ou les censeurs) et par présence au Conseil d'administration
- 800 € Par membre par jour de présence au Comité stratégique
- 600 € Par Comité pour les membres élus des Comités spécialisés
- 300 € Par Comité pour les membres présents non élus au Comité.

Conformément à la résolution prise lors de l'Assemblée générale du 7 juin 2023, la rémunération du censeur est déterminée conformément à la politique de rémunération des administrateurs et entre dans l'enveloppe de cette rémunération.

Il est précisé que ces montants pourront le cas échéant être ajustés notamment pour tenir compte de missions particulières et/ou de la charge de travail des administrateurs et, le cas échéant, de la création et/ou de la suppression de Comités, dans la limite de l'enveloppe annuelle. Le Conseil pourra le cas échéant consentir une rémunération particulière en cas de mission exceptionnelle.

3.5.3. Informations visées au I de l'article L.22-10-9 du Code de commerce pour chaque mandataire social de la société (10ème résolution de l'Assemblée générale du 28 avril 2026)

Il est précisé que la rémunération totale du Président Directeur général respecte la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée générale du 30 avril 2025 dans sa résolution 7.

3.5.3.1. Rémunérations perçues par les mandataires sociaux dirigeants

Le tableau suivant présente la synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées au dirigeant au cours des exercices clos les 31 décembre 2024 et 2025.

Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées aux mandataires sociaux dirigeants (en euros)	2024	2025
Géraldine Neyret Gleizes, Directeur général (début mandat le 8/06/2023) - Président Directeur général à compter du 2/05/2024		
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice	325 459	290 245
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	/	/
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	/	/
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	/	/
Total	**325 459**	**290 245**

Le tableau suivant présente la ventilation de la rémunération fixe, variable et des autres éléments de rémunération versés au cours des exercices 2024 et 2025 attribués au titre des mêmes exercices, à Madame Géraldine Neyret Gleizes, Président Directeur général.

(en euros)	2024		2025	
	Montants attribués au titre de l'année 2024	Montants versés en 2024	Montants attribués au titre de l'année 2025	Montants versés en 2025
Géraldine Neyret Gleizes, Directeur général (début mandat le 8/06/2023) - Président Directeur général à compter du 2/05/2024				
Rémunération fixe (1)	189 996	189 996	189 996	189 996
Rémunération en qualité de Président	13 333	/	20 000	33 333*
Rémunération variable (1) (2)	105 500	52 555	60 000	105 500
Rémunération exceptionnelle	/	/	/	/
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	/	/	/	/
Avantages en nature (3)	16 630	16 630	20 249	20 249
Total	**325 459**	**259 181**	**290 245**	**349 078**

* 20 000 € pour la période du 2/05/2024 au 2/05/2025 et 13 333 € du 3/05/2025 au 31/12/2025.

(1) Montant brut avant impôts.

(2) La rémunération variable est calculée sur la base de critères quantitatifs et qualitatifs. Les critères quantitatifs sont des objectifs de RNR (Foncière et Promotion). Le niveau de réalisation attendu des critères quantitatifs ainsi que les critères qualitatifs ont été préétablis par le Conseil d'administration mais ne sont pas rendus publics pour des raisons de confidentialité. Le montant définitif de la rémunération variable attribuée au titre de l'exercice N est déterminé par le Conseil d'administration en début d'année N+1, généralement lors de la séance arrêtant les comptes annuels, étant précisé que son versement est conditionné au vote favorable de l'Assemblée générale au titre du say on pay ex post. La rémunération variable attribuée au titre de 2025 représente 31,58% de la rémunération fixe. Les critères de performance ont été appliqués conformément au 3.5.2.2.

Ci-dessous la pondération entre les critères de la rémunération variable :

Type de critère	Pondération totale	Sous-critère	Pondération par sous-classe
Quantitatif	30%	Résultat net récurrent de l'activité « Foncière »	
Quantitatif	30%	Résultat net récurrent de l'activité « Promotion»	
Qualitatif	40%	Poursuite de la stratégie de développement de la foncière	42%
		Poursuite de la stratégie ESG	14%
		Optimisation de l'organisation interne	17%
		Communication (incluant développement marque employeur)	17%
		Renforcement des relations institutionnelles et territoriales	11%

(3) Géraldine Neyret Gleizes a bénéficié des avantages en nature suivants : véhicule de fonction, un billet d'avion Réunion/Hexagone pour elle et sa famille et une assurance chômage et responsabilité mandataire social.

Le tableau suivant présente la rémunération versée aux mandataires sociaux non dirigeants pour les exercices 2024 et 2025.

Mandataires sociaux non dirigeants *(en euros)*	**Montants attribués au titre de l'exercice 2024**	**Montants versés au cours de l'exercice 2024**	**Montants attribués au titre de l'exercice 2025**	**Montants versés au cours de l'exercice 2025**
Jocelyne Ative (début de mandat 09/06/2021/fin de mandat 9/10/2025)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	3 200	3 600	4 800	3 200
Autres rémunérations	/	/	/	/
Pascale Auclair (début de mandat 01/12/2025)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	/	/	2 600	/
Autres rémunérations	/	/	/	/
Guy Dupont (début de mandat 04/06/2004)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	9 200	10 900	9 800	9 200
Autres rémunérations	/	/	/	/
Jérôme Goblet (début de mandat 05/06/2013)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	8 500	10 900	8 600	8 500
Autres rémunérations	/	/	/	/
Hendigo (début de mandat 04/06/2014)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	6 400	1 800	5 900	6 400
Autres rémunérations	/	/	/	/
Jérôme Isautier (début de mandat 12/06/2009)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	7 600	9 700	7 000	7 600
Autres rémunérations	/	/	/	/
Joséphine Lelong-Chaussier (début de mandat 08/06/2022)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	8 700	11 500	8 900	8 700
Autres rémunérations	/	/	/	/
Tolefi (début de mandat 08/06/2022)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	10 000	11 800	9 800	10 000
Autres rémunérations	/	/	/	/
Harold Cazal (début de mandat 06/06/2018)				
Rémunération au titre du mandat de censeur	4700	4 000	4 100	4700
Autres rémunérations	/	/	/	/
Total	**58 300**	**64 200**	**61 500**	**58 300**

Dirigeant Mandataire Social	**Contrat de travail**[1]		**Régime de retraite supplémentaire**		**Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions**[2]		**Indemnités relatives à une clause de non concurrence**	
	Oui	**Non**	**Oui**	**Non**	**Oui**	**Non**	**Oui**	**Non**
Géraldine Neyret Gleizes **Président Directeur général** Date de début de mandat : 08 juin 23 Date de fin de mandat : AG 2027	**x**			**x**	**x**			**x**

(1) Il est précisé que Mme NEYRET GLEIZES bénéficie d'un contrat de travail suspendu (depuis le 8 juin 2023).

(2) Le Conseil d'administration a consenti à Mme NEYRET GLEIZES une indemnité de départ d'un an de rémunération annuelle (fixe et variable) en cas de départ contraint (à l'exclusion d'un départ en cas de faute grave ou lourde) ou non renouvellement de son mandat.

Le versement de cette indemnité de départ est soumis aux conditions de performance appréciées sur deux exercices, comme suit :
- Si les résultats quantitatifs, liés au Résultat Net Récurrent de l'activité de Foncière et de Promotion, validés par le Conseil d'administration, sont inférieurs à 75% des objectifs budgétaires, aucune indemnité ne sera due,
- Si les résultats quantitatifs, validés par le Conseil d'administration, sont supérieurs ou égaux à 75%, l'indemnité versée sera au prorata de ce pourcentage, plafonnée à 100%.

3.5.3.2. Informations relatives au ratio d'équité entre le niveau de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux et la rémunération moyenne et médiane des salariés de la société

En application de l'article L. 22-10-9 (I 6° et 7°) du Code de commerce, il est précisé ci-dessous les ratios entre le niveau de la rémunération du Président et du Directeur général d'une part et la rémunération moyenne et médiane sur la base équivalent temps plein des salariés de CBo Territoria SA d'autre part.

Il est précisé que la société s'est référée aux lignes directrices publiées le 28 janvier 2020 par l'AFEP pour le calcul de ces ratios. La rémunération retenue pour le calcul correspond à la rémunération totale versée.

Les éléments dans le tableau ci-dessous sont des éléments versés au cours de l'exercice et n'intègrent pas la valorisation des AGA au dirigeant mandataire et salariés.

Ratio sur rémunération du Président Directeur général (a) (b)	2025	2024	2023	2022	2021
Rémunération et avantages attribués au Président Directeur général (en €)	349 078	259 182	670 784	397 825	418 525
Rémunération moyenne des salariés hors mandataires sociaux (en €)	72 581	70 601	67 355	71 083	63 186
Rémunération médiane des salariés hors mandataires sociaux (en €)	60 600	63 601	54 256	49 212	47 089
Ratio remunération du PDG/SMIC annuel de référence	16,14	12,18	32,23	20,15	22,31
Smic annuel de référence	21 622	21 273	20 815	19 744	18 760
Ratio rémunération du PDG/Rémunération moyenne des salariés de la société	***4,81***	***3,67***	***9,96***	***5,60***	***6,62***
Ratio rémunération du PDG/Rémunération médiane des salariés de la société	***5,76***	***4,08***	***12,36***	***8,08***	***8,89***

Ratio sur rémunération du Président du Conseil d'administration (c)	2025	2024	2023	2022	2021
Rémunération et avantages attribués au Président (en €)	/	8 722	11 278	/	/
Rémunération moyenne des salariés hors mandataires sociaux (en €)	/	70 601	67 355	/	/
Rémunération médiane des salariés hors mandataires sociaux (en €)	/	63 601	54 256	/	/
Ratio remunération du Président/SMIC annuel de référence	/	0,41	0,54	/	/
Smic annuel de référence	/	21 273	20 815	/	/
Ratio rémunération du Président/Rémunération moyenne des salariés de la société	***/***	***0,12***	***0,17***	***/***	***/***
Ratio rémunération du Président/Rémunération médiane des salariés de la société	***/***	***0,14***	***0,21***	***/***	***/***

Ratio sur rémunération du Directeur général (d)	2025	2024	2023	2022	2021
Rémunération et avantages attribués au Directeur général (en €)	/	/	202 973	/	/
Rémunération moyenne des salariés hors mandataires sociaux (en €)	/	/	67 355	/	/
Rémunération médiane des salariés hors mandataires sociaux (en €)	/	/	54 256	/	/
Ratio remunération du DG/SMIC annuel de référence	/	/	9,75	/	/
Smic annuel de référence	/	/	20 815	/	/
Ratio rémunération du DG/Rémunération moyenne des salariés de la société	***/***	***/***	***3,01***	***/***	***/***
Ratio rémunération du DG/Rémunération médiane des salariés de la société	***/***	***/***	***3,74***	***/***	***/***

(a) Les sommes indiquées correspondent pour 2025 à la rémunération attribuée à Géraldine Neyret Gleizes pour ses fonctions de PDG, et en 2024 à sa rémunération pour ses fonctions de DG puis de PDG à compter du 2 mai 2025.

(b) Les sommes correspondent pour 2023 à la rémunération annualisée attribuée à Eric Wuillai pour ses fonctions de PDG jusqu'au 8 juin 2023 (y/c prime except. de 300 K€).

(c) Les sommes correspondent à la rémunération attribuée à Eric Wuillai pour ses fonctions de Président du Conseil d'administration du 8 juin 2023 au 2 mai 2024.

(d) Les sommes correspondent à la rémunération annualisée attribuée à Géraldine Neyret Gleizes, DG à compter du 8 juin 2023.

	Évolution annuelle de la rémunération du Président Directeur général (b)(c)	Évolution annuelle de la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la société	Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent		Évolution annuelle des performances de la société (a)	
			par rapport à la rémunération moyenne	par rapport à la rémunération médiane	Résultat net consolidé part du Groupe	Résultat des activités
Exercice 2021	2,61%	-7,32%	10,70%	3,73%	10,42%	0,67%
Exercice 2022	-4,95%	12,50%	-15,51%	-9,05%	1,53%	21,42%
Exercice 2023	68,61%	-5,24%	77,95%	52,94%	-11,70%	-4,96%
Exercice 2024	-30,10%	4,82%	-63,14%	-67,04%	3,33%	-3,69%
Exercice 2025	34,68%	2,80%	31,01%	41,35%	18,11%	-3,82%

(a) Les salariés du groupe CBo Territoria sont répartis entre deux sociétés CBo Territoria et CBo Gestion Immobilière. Les indicateurs d'évolution des rémunérations ne concernent que la société CBo Territoria (comptes sociaux). Les indicateurs de performance de la société sont extraits des comptes consolidés de la société.

(b) (c) Les taux indiqués correspondent pour l'exercice 2024 à l'évolution annuelle de la rémunération de Géraldine Neyret Gleizes par rapport à la rémunération (hors prime exceptionnelle de 300 K€) d'Eric Wuillai. Ces montants ont été annualisés pour permettre une comparaison plus précise.

3.5.4. Éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre de l'exercice écoulé au dirigeant mandataire social

Madame Géraldine Neyret Gleizes, Président Directeur général à compter du 2 mai 2024.

Eléments de la rémunération versés au cours ou attribués au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	**223 329 €** **(montant versé en 2025 correspondant :** **• au montant attribué au titre de 2025 de 209 996 € et** **• au montant attribué prorata temporis pour 2024 pour les fonctions de Président de 13 333 €)**	
Rémunération variable annuelle	**60 000 €** **(montant attribué au titre de 2025 à verser en 2026 au titre de l'exercice 2025 sous condition suspensive du vote favorable de l'Assemblée)** **105 500 €** **(montant versé au cours de 2025 attribué au titre de 2024)**	*Critères :* Les objectifs quantitatifs liés au résultat net récurrent de l'activité de Foncière et de l'activité Promotion ont été atteints respectivement à 103% et 26%. L'objectif qualitatif fixé par le Conseil a été atteint à hauteur de 90%. Voir Rapport Financier Annuel 2025 Voir Rapport Financier Annuel 2024
Attribution de stock-options	**Néant**	-
Attribution gratuite d'actions	**Néant**	-
Rémunération exceptionnelle	**Néant**	-
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	**Néant**	Le Directeur général ne perçoit pas de rémunération liée à sa participation aux Conseils et Comités spécialisés
Avantages de toute nature	**20 249 €** **(valorisation comptable)**	Un billet d'avion Réunion/Hexagone pour elle et sa famille Véhicule de fonction Assurance chômage et responsabilité mandataire social
Indemnité de départ	**Aucun montant soumis au vote**	Le Conseil d'administration du 5 décembre 2024 a octroyé au PDG, dans l'hypothèse d'un départ contraint (révocation, à l'exclusion d'un départ contraint en cas de faute grave ou lourde), une indemnité de départ s'élevant à un an de rémunération annuelle (fixe et variable) sur la base de l'année précédente. Le versement de cette indemnité de départ est soumis aux conditions de performance appréciées sur 2 exercices, comme suit : • Si les résultats quantitatifs, liés au résultat net récurrent de l'activité de Foncière et de Promotion, validés par le Conseil d'administration, sont inférieurs à 75% des objectifs budgétaires, aucune indemnité ne sera due, • Si les résultats quantitatifs, validés par le Conseil d'administration, sont supérieurs ou égaux à 75%, l'indemnité versée sera au prorata de ce pourcentage, plafonnée à 100%.

3.6. Délégations en matière d'augmentation de capital

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

Nature de la délégation/ autorisation	Date de l'AG	Durée/date d'expiration de la délégation/ autorisation	Montant autorisé	Utilisations au cours des exercices précédents	Utilisations au cours de l'exercice clos le 31/12/2025	Montant résiduel au 31/12/2025
Augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	30-avr-25 (15ème résolution)	26 mois (29 juin 2027)	10 000 000 €	Néant	Néant	10 000 000 €
Émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance avec maintien du droit préférentiel de souscription	30-avr-25 (16ème résolution)	26 mois (29 juin 2027)	12 500 000 € (soit 9 469 696 actions) * 40 000 000 € (montant nominal maximal des titres de créance)	Néant	Néant	12 500 000 € (montant nominal maximal de l'augmentation de capital)* 40 000 000 € (montant nominal maximal des titres de créance)
Émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public (à l'exclusion des offres visées au 1 de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier) et/ou en rémunération de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange	30-avr-25 (17ème résolution)	26 mois (29 juin 2027)	12 500 000 € (montant nominal maximal de l'augm. de capital) (soit 9 469 696 actions) * 40 000 000 € (montant nominal maximal des titres de créance)	Néant	Néant	12 500 000 € (montant nominal maximal de l'augmentation de capital)* 40 000 000 € (montant nominal maximal des titres de créance)
Émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre visée au 1 de l'article L411-2 du Code monétaire et financier (placement privé)	30-avr-25 (18ème résolution)	26 mois (29 juin 2027)	12 500 000 € (montant nominal maximal de l'augm. de capital) (soit 9 469 696 actions) * Le montant nominal global des actions ordinaires est en outre limité à 30% du capital par an 40 000 000 € (montant nominal maximal des titres de créance)	Néant	Néant	12 500 000 € (montant nominal maximal de l'augmentation de capital)* Le montant nominal global des actions ordinaires est en outre limité à 30% du capital par an 40 000 000 € (montant nominal maximal des titres de créance)
Émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une ou plusieurs personnes nommément désignées.	30-avr-25 (20ème résolution)	18 mois (29 octobre 2026)	6 000 000 € (montant nominal maximal de l'augm. de capital) (soit 4 545 454 actions) * Le montant nominal ne pourra pas être supérieur à 20 000 000 €	Néant	Néant	6 000 000 €
Augmentation du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	30-avr-25 (23ème résolution)	26 mois (29 juin 2027)	Limite de 10% du capital social en date de l'AG (soit 4 824 256 €)	Néant	Néant	4 824 256 €
Émission d'actions ou de valeurs mobilières avec suppression de droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un Plan d'Épargne d'Entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du code du travail	30-avr-25 (21ème résolution)	26 mois (29 juin 2027)	3 % du capital atteint lors de la décision du Conseil de réalisation de l'augmentation*	Néant	Néant	3% du capital atteint lors de la décision du Conseil de réalisation de l'augmentation
Attribution d'options de souscription et/ou d'achat d'actions aux membres du personnel salarié (et/ou certains mandataires sociaux)	02-mai-24 (23ème résolution)	38 mois (1er juillet 2027)	3% du capital social au jour de l'Assemblée Générale du 2 mai 2024 (soit 1 096 421 actions)	Néant	Néant	3% du capital social (soit 1 096 421 actions sur la base du capital au jour de l'AG)
Attribution d'actions gratuites aux membres du personnel salarié et aux mandataires sociaux de la société	02-mai-24 (24ème résolution)	38 mois (1er juillet 2027)	3% du capital social au jour de l'Assemblée Générale du 2 mai 2024 (soit 1 096 421 actions)		7 500	2,98% du capital social au jour de l'Assemblée Générale du 2 mai 2024 (soit 1 088 921 actions)

* S'impute sur la limite globale des autorisations : L'Assemblée générale du 30 avril 2025 (22ème résolution) a fixé le nombre maximum d'actions pouvant être émises dans le cadre de ces délégations à 18 181 818 actions (soit 24 000 000 €).

3.7. Modalités particulières de participation des actionnaires à l'Assemblée générale

Les modalités de participation des actionnaires aux Assemblées générales figurent aux articles 14, 33 et 34 des statuts de la société disponibles sur le site internet de la société.

Tout actionnaire a le droit de participer aux Assemblées générales, de s'y faire représenter ou de voter par correspondance, quel que soit le nombre de ses titres de capital, dès lors que ses titres sont inscrits en compte à son nom ou à celui de l'intermédiaire inscrit pour son compte au cinquième jour ouvré précédant l'Assemblée, à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire habilité.

Conformément aux dispositions légales applicables, l'Assemblée générale 2026 sera retransmise en direct et en différé.

3.8. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en période d'offre publique

En application de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce, il est précisé les points suivants susceptibles d'avoir une incidence en matière d'offre publique :

- La structure du capital ainsi que les participations directes ou indirectes connues de la société et toutes informations en la matière sont décrites au paragraphe 1.6 « Capital, actionnariat, politique de dividende » du rapport de gestion.
- Il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote ou aux transferts d'actions. Les statuts prévoient toutefois une sanction de privation de droit de vote en cas de défaut de déclaration d'un franchissement de seuil statutaire.
- A la connaissance de la société, il n'existe pas d'accords entre les actionnaires qui peuvent entrainer des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice de droits de vote.
- Il n'existe pas de titres comportant des droits de contrôle spéciaux, ni de droits de vote double.
- Il n'existe pas de mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel avec des droits de contrôle qui ne sont pas exercés par ce dernier.
- Les règles de nomination et de révocation des membres du Conseil d'administration sont les règles légales et statutaires prévues à l'article 17 des statuts de la société.
- En matière de pouvoirs du Conseil d'administration, les délégations en cours sont décrites dans le tableau des délégations d'augmentation du capital présenté au paragraphe 3.6 ("Délégations en matière d'augmentation de capital") du présent rapport,
- La modification des statuts de la société se fait conformément aux dispositions légales et réglementaires.
- Les accords conclus par la société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société sont les suivants : contrats d'emprunts bancaires et obligataires (dont les termes et conditions des ORNANES) comportant des clauses (classiques), liées au contrôle de la société.
- Les accords particuliers prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions de membres du Conseil d'administration sont décrits dans le présent rapport au paragraphe 3.5.3.1. Il n'existe pas d'accord prévoyant des indemnités pour les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique d'achat ou d'échange.

Le Conseil d'administration.

Comptes consolidés 2025

Sommaire

4.1. États financiers consolidés 112

4.1.1. État de la situation financière consolidée 112
4.1.2. Compte de résultat consolidé 113
4.1.3. État du résultat global 113
4.1.4. Tableau des flux de trésorerie 114
4.1.5. Tableau de variation des capitaux propres consolidés 115

4.2. Notes annexes aux comptes consolidés 116

4.2.1. Présentation de la Société et faits significatifs 116
4.2.2. Principes et méthodes comptables 116
4.2.3. Effets des changements liés au climat 125
4.2.4. Périmètre de consolidation 125
4.2.5. Information sectorielle et indicateurs de performance 127
4.2.6. Notes sur le Bilan 129
4.2.7. Notes sur le compte de résultat 143
4.2.8. Impôts 146
4.2.9. Autres informations 148

4.3. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 150

4.1. États financiers consolidés

4.1.1. État de la situation financière consolidée

Actif

En milliers d'euros	*Notes*	31/12/2025	31/12/2024
ACTIFS NON COURANTS			
Immobilisations incorporelles	4.2.6.1	66	125
Immobilisations corporelles	4.2.6.2	5 391	5 999
Immeubles de Placement	4.2.6.3	345 159	339 338
Participation dans les entreprises associées et co-entreprises	4.2.6.4	18 058	15 913
Actifs financiers	4.2.6.5	11 946	12 639
Total Actifs non courants (I)		**380 620**	**374 016**
ACTIFS COURANTS			
Immeubles de Placement destinés à la vente	4.2.6.6	8 793	1 102
Stocks et en-cours	4.2.6.7	51 336	54 600
Clients et autres créances	4.2.6.8	20 851	17 243
Créances d'impôt	4.2.8.2	2 942	72
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.2.6.9	16 242	27 639
Total Actifs courants (II)		**100 165**	**100 656**
TOTAL ACTIF (I) + (II)		**480 784**	**474 672**

Passif

En milliers d'euros	*Notes*	31/12/2025	31/12/2024
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS			
Capital	4.2.6.10	48 243	48 243
Primes liées au capital	4.2.6.10	26 686	26 686
Réserves consolidées	4.2.6.10	160 998	156 061
Résultat consolidé	4.2.6.10	17 203	14 565
Capitaux propres (Part du Groupe) (A)		**253 129**	**245 555**
Réserves des participations ne donnant pas de contrôle		-	-
Résultat des participations ne donnant pas de contrôle		-	-
Intérêts des participations ne donnant pas de contrôle (B)		**-**	**-**
Capitaux propres consolidés (A + B)		**253 129**	**245 555**
PASSIFS NON COURANTS			
Dettes financières dont ORNANE (part à plus d'un an)	4.2.6.12	135 107	145 762
Provisions non courantes	4.2.6.11	2 142	1 828
Impôts différés passifs	4.2.8.2	40 307	37 851
Autres passifs long terme		-	-
Total Passifs non courants (I)		**177 557**	**185 441**
PASSIFS COURANTS			
Dettes financières (part à moins d'un an)	4.2.6.12	24 710	19 628
Fournisseurs et autres dettes	4.2.6.13	25 332	21 377
Dettes d'impôt	4.2.8.2	56	2 671
Total Passifs courants (II)		**50 099**	**43 676**
TOTAL DES PASSIFS (I) + (II)		**227 655**	**229 117**
TOTAL PASSIF		**480 784**	**474 672**

4.1.2. Compte de résultat consolidé

En milliers d'euros	Notes	2025	2024
Loyers		26 928	26 578
Ventes en promotion immobilière		24 891	38 465
Produits des activités annexes		1 474	1 552
REVENUS	4.2.7.1	**53 294**	**66 595**
Production immobilisée		122	158
Variation des stocks d'en-cours et produits finis		(2 336)	(6 064)
Total Produits des activités courantes		**51 079**	**60 688**
Achats		(17 446)	(24 865)
Charges externes		(3 689)	(3 833)
Charges de personnel	4.2.7.2	(4 843)	(4 603)
Impôts et taxes	4.2.7.3	(1 227)	(1 253)
Dotations aux amortissements et provisions	4.2.7.4	(408)	(2 797)
Autres produits d'exploitation		1 804	1 298
Autres charges d'exploitation		(2 018)	(461)
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS		**23 252**	**24 174**
Résultat sur cessions d'immeubles de placement	4.2.7.5	97	160
Solde net des ajustements de juste valeur	4.2.7.6	758	(2 744)
Autres charges et produits opérationnels	4.2.7.7	8	(41)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		**24 115**	**21 550**
Résultat des sociétés mises en équivalence		2 478	2 153
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE		**26 593**	**23 703**
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	4.2.7.8	890	1 467
Coût de l'endettement financier brut	4.2.7.8	(5 096)	(5 822)
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	4.2.7.8	**(4 206)**	**(4 355)**
Autres produits et charges financiers	4.2.7.9	82	109
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		**22 469**	**19 457**
Impôts sur les résultats	4.2.8.1, 4.2.8.3	(5 266)	(4 892)
RÉSULTAT NET		**17 203**	**14 565**
Participations ne donnant pas le contrôle		-	-
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)		**17 203**	**14 565**
Résultat par action (en euros)	4.2.7.10	**0,49**	**0,41**
Résultat dilué par action (en euros)	4.2.7.10	**0,46**	**0,38**

4.1.3. État du résultat global

En milliers d'euros		2025	2024
RÉSULTAT NET TOTAL		**17 203**	**14 565**
Juste valeur des instruments financiers	4.2.6.12	(428)	(922)
dont éléments recyclables		*(428)*	*(922)*
Impôts différés sur Juste valeur des instruments financiers		110	238
dont éléments recyclables		*110*	*238*
RÉSULTAT NET GLOBAL		**16 886**	**13 881**
dont Quote-part du Groupe		16 886	13 881
dont Quote-part revenant aux participations ne donnant pas de contrôle		-	-

4.1.4. Tableau des flux de trésorerie

En milliers d'euros	Notes	2025	2024
Résultat net total consolidé		**17 203**	**14 565**
Ajustements :			
Elim. du résultat des sociétés mises en équivalence		(2 478)	(2 153)
Elim. des dividendes des sociétés mises en équivalence		323	54
Elim. des amortissements et provisions		1 185	2 220
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) sur Immeubles de Placement	4.2.7.6	(758)	2 744
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) autres		-	-
Elim. des autres éléments sans incidence sur la trésorerie		-	-
Elim. de l'impact des stock-options et assimilés		108	168
Elim. des résultats de cession, des pertes et profits de dilution		(105)	(183)
Elim. des produits de dividendes		-	-
Capacité d'autofinancement		**15 477**	**17 415**
Elim. de la charge (produit) d'impôts sur les résultats	4.2.8.1	5 266	4 892
Elim. du coût de l'endettement financier brut	4.2.7.8	5 096	5 822
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		**25 839**	**28 128**
Incidence de la variation du BFR	4.2.9.1	3 053	2 709
Impôts payés		(8 190)	(772)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		**20 702**	**30 065**
Acquisition d'Immeubles de Placement		(13 466)	(4 030)
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles		(164)	(1 249)
Variation des dettes et créances sur immobilisations		78	(2 115)
Acquisition d'actifs financiers		-	-
Variation des prêts, avances et autres actifs financiers		(1 850)	(1 039)
Cession d'immobilisations corporelles et incorporelles		1 971	67
Cession d'Immeubles de Placement		1 339	2 097
Variation de périmètre		-	(22)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		**(12 093)**	**(6 291)**
Augmentation de capital	4.2.6.10	-	-
Apports en capital des minoritaires / Filiales		-	-
Mobilisation d'emprunts moyen - long terme	4.2.6.12	13 759	8 109
Remboursement d'emprunts moyen - long terme	4.2.6.12	(19 098)	(22 139)
Variation des crédits d'accompagnement sur op. en Promotion	4.2.6.12	-	-
Variation des dépôts et cautionnements	4.2.6.12	(246)	279
Rachat d'actions propres		(995)	(2 199)
Intérêts financiers nets versés	4.2.7.8	(5 096)	(6 277)
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe	4.2.6.10	(8 428)	(8 611)
Dividendes payés aux minoritaires		-	-
Autres flux liés aux opérations de financement		-	-
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		**(20 104)**	**(30 838)**
Variation de la trésorerie		**(11 496)**	**(7 064)**
Trésorerie d'ouverture	4.2.6.9	**27 638**	**34 701**
Trésorerie de clôture	4.2.6.9	**16 142**	**27 638**

4.1.5. Tableau de variation des capitaux propres consolidés

En milliers d'euros	Capital	Réserves liées au capital	Réserves de réévaluation	Réserves de consolidation	Réserves consolidées	Total Part du Groupe	Participations ne donnant pas de contrôle	Total Capitaux propres
Situation au 31/12/2023	**48 243**	**26 686**	**(2 712)**	**169 604**	**193 577**	**241 818**	**22**	**241 840**
Résultat net de l'exercice	-	-	-	14 565	14 565	14 565	-	14 565
Autres éléments du résultat global	-	-	-	(684)	(684)	(684)	-	(684)
Résultat global de la période	**-**	**-**	**-**	**13 881**	**13 881**	**13 881**	**-**	**13 881**
Distributions	-	-	-	(8 609)	(8 609)	(8 609)	-	(8 609)
Actions gratuites / Stock Options	-	-	-	168	168	168	-	168
Actions Propres	-	-	-	(2 199)	(2 199)	(2 199)	-	(2 199)
Autres mouvements*	-	-	-	495	495	495	(22)	473
Situation au 31/12/2024	**48 243**	**26 686**	**(2 712)**	**173 341**	**197 314**	**245 555**	**-**	**245 555**

*Les Autres mouvements correspondent au transfert d'actifs du coworking en immeuble d'exploitation vers les immeubles de placement.

En milliers d'euros	Capital	Réserves liées au capital	Réserves de réévaluation	Réserves de consolidation	Réserves consolidées	Total Part du Groupe	Participations ne donnant pas de contrôle	Total Capitaux propres
Situation au 31/12/2024	**48 243**	**26 686**	**(2 712)**	**173 341**	**197 314**	**245 555**	**-**	**245 555**
Résultat net de l'exercice	-	-	-	17 203	17 203	17 203	-	17 203
Autres éléments du résultat global	-	-	-	(317)	(317)	(317)	-	(317)
Résultat global de la période	**-**	**-**	**-**	**16 886**	**16 886**	**16 886**	**-**	**16 886**
Distributions	-	-	-	(8 439)	(8 439)	(8 439)	-	(8 439)
Actions gratuites / Stock Options	-	-	-	108	108	108	-	108
Actions Propres	-	-	-	(995)	(995)	(995)	-	(995)
Autres mouvements	-	-	-	15	15	15	-	15
Situation au 31/12/2025	**48 243**	**26 686**	**(2 712)**	**180 915**	**204 889**	**253 129**	**-**	**253 129**

4.2. Notes annexes aux comptes consolidés

4.2.1. Présentation de la Société et faits significatifs

4.2.1.1. Présentation

Acteur immobilier de référence à La Réunion depuis plus de 20 ans, CBo Territoria est désormais une Foncière de développement multi-régionale spécialisée sur les actifs tertiaires (commerces, bureaux, locaux d'activités et loisirs) dans l'océan Indien. Le Groupe, présent sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière (Aménageur, Promoteur et Foncière), mène une stratégie de développement de sa Foncière tertiaire, via l'exploitation de ses réserves foncières à La Réunion et par l'acquisition de fonciers.

CBo Territoria finance cette stratégie grâce notamment à son activité de Promoteur qu'il opère principalement dans le secteur résidentiel (Immeubles collectifs ou parcelles à bâtir). CBo Territoria est une Foncière de rendement éligible au PEA PME cotée sur Euronext Paris (compartiment C).

4.2.1.2. Faits marquants

• Activité Foncière

La Foncière a bénéficié de l'effet année pleine de la livraison des bureaux de France Travail à Mayotte en juillet 2024, compensé partiellement par l'effet des cessions de logements réalisées en 2024 et 2025. L'activité de la Foncière a également été marquée par l'acquisition le 31 décembre 2025 d'un immeuble de bureaux prime de plus de 2 500 m² intégralement loué, situé à Saint-Denis de la Réunion,

• Activité Promotion

L'activité Promotion ressort en retrait, du fait de la concentration désormais sur les seules ventes en bloc et les parcelles à bâtir. 2025 n'a pas enregistré de chiffre d'affaires au détail contrairement à 2024 qui bénéficiait des derniers chiffres d'affaires à l'avancement liés à la fin des chantiers. Au-delà du ralentissement constaté sur les parcelles, le recul sur les ventes en bloc correspond au cadencement des opérations, alors même que le chiffre d'affaires acté en 2025 est en progression de 28% par rapport à 2024.

• Foncier

Suite à la révision du PLU de Sainte-Marie en 2025, près de 10 Ha de foncier agricole, dans le prolongement de l'opération Actis I sont devenus constructibles, offrant de nouvelles perspectives de développement.

• Dividende

L'Assemblée générale du 30 avril 2025 a fixé le dividende au titre du résultat 2024 au niveau de 0,24 € par action, représentant une distribution totale de 8,6 M€ (sur la base des 36 547 394 actions composant le capital social). Le montant effectivement mis en paiement est de 8,4 M€ sur la base des actions hors auto-détention en date du 11 juin 2025.

• Actions Propres

En 2025 le Groupe a procédé à des rachats d'actions. À fin 2025, le nombre d'actions auto-détenues est de 1 515 523, contre 1 244 050 au 31 décembre 2024.

• Périmètre

Liquidation de la SCI Boréales.

Fusion simplifiée de la SAS SRET dans CBo Territoria SA avec effet au 1er janvier 2025.

Création de 5 SAS : Afya, Fundi, Galabé, Karé Léperon et Kaz Vacoa.

4.2.2. Principes et méthodes comptables

La société consolidante et toutes les sociétés consolidées du Groupe ont réalisé une clôture au 31 décembre 2025.

Les comptes consolidés annuels du Groupe au 31 décembre 2025 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 2 mars 2026.

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros, arrondis au millier d'euros le plus proche. Les actions du groupe CBo Territoria sont admises aux négociations sur le compartiment C d'Euronext Paris.

4.2.2.1. Référentiel comptable

Les états financiers consolidés du groupe CBo Territoria au 31 décembre 2025 sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) et aux interprétations de l'IFRS IC (IFRS Interpretations Committee) telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2025 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Les nouvelles normes, amendements et interprétations entrées en vigueur au 1er janvier 2025 n'ont pas eu d'impact significatif sur les états financiers. Le Groupe n'a pas adopté par anticipation de nouvelles normes, amendements ou interprétations qui n'étaient pas encore en vigueur à cette même date.

Normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne et dont l'application est obligatoire au 1er janvier 2025

Les normes, interprétations et amendements applicables, de façon obligatoire, à compter du 1er janvier 2025 sont sans impact significatif sur les comptes consolidés au 31 décembre 2025. Elles concernent principalement :

• Amendement à IAS 21 – Absence de convertibilité.

Cet amendement vise à clarifier le traitement des transactions en monnaies étrangères en l'absence de convertibilité

Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB et adoptés par l'Union Européenne mais non applicables au 1er janvier 2025 :

Le Groupe n'a anticipé aucune des nouvelles normes, interprétations et amendements mentionnées ci-après qui pourraient le concerner et dont l'application n'est pas obligatoire au 1er janvier 2025 :

- Amendements IFRS 7 et IFRS 9 « Classement et évaluation des instruments financiers » : ces amendements précisent que les actifs et passifs financiers doivent être comptabilisés ou décomptabilisés en date de règlement. Cependant, il est possible de décomptabiliser certains passifs financiers s'ils ont été réglés à l'aide d'un virement électronique et si certains critères visant à s'assurer que l'entité n'a plus de contrôle sur le cash sont respectés ;
- Amendements IFRS 7 et IFRS 9 « Contrats d'achat d'électricité renouvelable » : Ces amendements concernent :
  - les modalités d'application de l'exemption « own-use » aux contrats Power Purchase Agreement (PPA) ;
  - les conditions d'application de la comptabilité de couverture pour Virtual PPA ;
  - les informations à fournir en annexe.

Le Groupe n'anticipe pas d'impact au titre de ces amendements qui entreront en vigueur pour les exercices ouverts à partir du 1er janvier 2026.

- Amendements IAS 21 « Conversion dans une devise de présentation hyperinflationniste » : Ces amendements visent à améliorer la qualité de l'information financière dans un contexte d'hyperinflation.

Ces amendements sont sans impact sur le Groupe.

Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB et non encore adoptés par l'Union Européenne :

IFRS 18 « Présentation et informations à fournir dans les états financiers ». Cette norme est destinée à remplacer la norme IAS 1 sur la présentation des états financiers et à amender, principalement, les normes IAS 7 « Tableau des flux de trésorerie » et IAS 8 « Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs ».

Cette norme vise à :

- accroître la comparabilité du compte de résultat en définissant des principes relatifs à sa structure et à son contenu notamment au travers de trois nouvelles catégories de charges et de produits qui complètent les catégories « Impôts » et « Activités abandonnées » déjà existantes : « Opérationnelle », « Investissement » et « Financement » ;
- améliorer la transparence dans l'utilisation de certains indicateurs alternatifs de performance en lien avec le compte de résultat ;
- accentuer la pertinence des informations communiquées en renforçant les exigences en matière de regroupement ou de détail de l'information communiquée dans les états primaires et les notes annexes.

La norme IFRS 18, sous réserve de son adoption par l'Union européenne, sera applicable à tous les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027 avec une application rétrospective. L'analyse des impacts de cette nouvelle norme sur les indicateurs de performance, la présentation des états financiers consolidés et les systèmes d'information comptable du Groupe est en cours.

4.2.2.2. Présentation des états financiers

Périmètre et méthodes 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.

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 influer 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.

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 financières et opérationnelles 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.

4.2.2.3. Estimations et hypothèses

Certains montants comptabilisés dans les états financiers consolidés reflètent des estimations et des hypothèses faites par la Direction dans le contexte actuel d'environnement géopolitique et économique incertain dont l'impact sur les perspectives d'avenir reste difficile à évaluer. Dans ce contexte, la direction a pris en compte ces incertitudes sur la base des informations fiables disponibles à la date de préparation des états financiers consolidés, notamment en ce qui concerne la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers, ainsi que la marge opérationnelle des opérations de promotion immobilière.

Compte tenu des incertitudes inhérentes aux estimations, le Groupe revoit celles-ci sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Il se peut que les résultats réels soient finalement différents des estimations faites à la date de préparation des états financiers consolidés

Les estimations les plus significatives sont les suivantes :

Juste valeur des Immeubles de Placement

Le Groupe fait réaliser, au 30 juin et au 31 décembre, l'évaluation de son patrimoine par un expert indépendant (selon les méthodes décrites en 4.2.2.4) qui utilise des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs des immeubles.

Juste valeur des instruments dérivés

Tous les instruments dérivés utilisés par le Groupe sont valorisés conformément aux modèles standards du marché (cf. 4.2.2.4).

Opérations de Promotion

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

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

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

Distinction Immeubles de Placement / Stocks

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

- dans le cas d'un projet initialement comptabilisé en Immeubles de Placement qui sera finalement réalisé en Promotion immobilière, un reclassement en stocks est comptabilisé seulement lorsqu'il y a un changement d'utilisation matérialisé par un début d'aménagement ;
- dans le cas d'un projet initialement comptabilisé en stocks, le reclassement en Immeubles de Placement est comptabilisé lorsqu'un contrat de location simple prend effet.

Dans le cas d'un transfert d'une catégorie d'Immeubles de Placement évalués à la juste valeur vers la catégorie des stocks, la valeur de transfert est la juste valeur déterminée à la date de transfert.

Classement des terrains en opérations d'aménagement

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

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

4.2.2.4. Méthodes et règles d'évaluation

Immobilisations Incorporelles

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

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

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

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

Immobilisations Corporelles

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

Les immobilisations corporelles sont valorisées au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, en application d'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, par la méthode des composants.

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

	Mode	Durée
Constructions par composants :	Linéaire	10 à 40 ans
- Structure	Linéaire	35 à 40 ans
- Menuiseries extérieures	Linéaire	15 à 20 ans
- Etanchéité, Ravalement	Linéaire	15 ans
- Climatisation	Linéaire	15 ans
- Electricité	Linéaire	15 à 20 ans
- Plomberie	Linéaire	15 à 20 ans
- Aménagement divers	Linéaire	10 à 15 ans
Matériel de transport	Linéaire	3 à 5 ans
Matériel de bureau	Linéaire	3 à 5 ans
Mobilier	Linéaire	3 à 10 ans
Autres immobilisations corporelles	Linéaire	1 à 3 ans

Un test de dépréciation est réalisé dès qu'il y a un indice de perte de valeur. Le test de dépréciation consiste à comparer la valeur comptable à la valeur recouvrable. La valeur recouvrable d'un actif est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de vente et sa valeur d'utilité.

La juste valeur de l'actif est déterminée par un expert qualifié indépendant en utilisant la méthode des flux de trésorerie actualisés (Discounted Cash-Flows). Si la valeur d'expertise de l'actif est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée.

Immeubles de Placement

Définition des Immeubles de Placement

Conformément à la norme IAS 40, un Immeuble de Placement est un bien immobilier (terrain ou bâtiment – ou partie d'un bâtiment – ou ensemble immobilier constitué des deux) détenu par le propriétaire (ou en tant qu'actif au titre du droit d'utilisation par le preneur) pour :

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

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

- un terrain détenu pour valoriser le capital à long terme plutôt que pour une vente à court terme dans le cadre de l'activité ordinaire ;
- un terrain détenu pour une utilisation future actuellement indéterminée (lorsque le Groupe n'a pas déterminé qu'il 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.

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.

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 sur la ligne « Solde net des ajustements de juste valeur ».

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). Cette juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes dont la méthode est décrite ci-après.

Méthodologies 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. Le principe de rotation de l'évaluateur signataire tous les 7 ans est appliqué par le Groupe.

Depuis le 31 décembre 2022, le cabinet indépendant Guy Signon Conseils expertise les terrains classés en terrain agricole (comme définis au PLU - Plan Local d'Urbanisme) détenus par le Groupe.

Les méthodes utilisées par Guy Signon Conseils et Cushman & Wakefield sont conformes à la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière.

Pour les immeubles bâtis loués :

La juste valeur des immeubles est estimée par les experts en utilisant principalement trois méthodologies : la méthode des flux de trésorerie actualisés, la méthode par le rendement, et la méthode par comparaison.

Les experts appliquent ces méthodes de manière différente selon la nature des biens, en distinguant l'immobilier résidentiel de l'immobilier tertiaire.

Pour l'immobilier tertiaire (actifs de bureaux, commerciaux et logistiques), les experts privilégient les méthodes par le revenu, c'est-à-dire la méthode par le rendement et la méthode des flux de trésorerie actualisés. Ces méthodes sont couramment utilisées pour ce type d'actifs et sont recoupées avec des paramètres comparables observés sur le marché, notamment les taux de rendement, les taux d'actualisation, et les valeurs locatives. Dans le contexte spécifique de l'île de La Réunion et de Mayotte, où le nombre de transactions est limité, les résultats obtenus sont également recoupés avec le taux de rendement initial et les valeurs de marché constatées.

Les experts ont eu accès à toutes les informations nécessaires à la valorisation des actifs, notamment les états locatifs des actifs, comprenant les données sur la vacance, les dates de prochaine option de sortie, la date d'échéance, les aménagements de loyers, les investissements nécessaires.Les experts établissent de manière indépendante leurs estimations de cash-flows actuels et futurs et appliquent des facteurs de risque soit sur les cash-flows, soit sur les taux de rendement, d'actualisation ou de sortie utilisés pour calculer la valeur de sortie (en capitalisant le loyer de sortie). Dans la méthode par comparaison appliquée pour les immeubles d'habitation, une décote d'illiquidité pour les immeubles d'habitation, correspondant à une décote pour occupation et/ou pour vente en bloc, est prise en compte.

La juste valeur exclut les droits et frais de mutation.

Pour l'immobilier résidentiel, les experts s'appuient principalement sur la méthode par comparaison, bien qu'ils appliquent également la méthode par le rendement. La méthode par comparaison est particulièrement pertinente pour les immeubles résidentiels, compte tenu de la nature du marché.

Ils appliquent aussi 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 déterminée par la méthode dite du bilan promoteur, méthode corroborée le cas échéant par la méthode par comparaison.

La méthode du bilan promoteur, méthode parfois appelée également méthode de récupération foncière, du compte à rebours opérateur ou du bilan aménageur, est couramment utilisée pour estimer la valeur marchande de terrains à bâtir en milieu urbanisé.

Elle consiste à partir du prix prévisionnel de vente d'une opération projetée, à reconstituer les différents coûts grevant l'opération (coût de construction, frais financiers, honoraires, marge) pour parvenir en final, par soustraction, à la valeur du terrain ou de l'immeuble en question.

La détermination du (des) scénario(s) potentiel(s) est basée sur une étude préalable des règles d'urbanisme (POS, PLU...), ainsi que des axes de développement économique potentiel (analyse de l'environnement économique et sociologique).

La définition du prix de sortie du programme, doit s'appuyer, non seulement sur les références de transactions pour des biens comparables à ceux devant être réalisés, mais encore sur une analyse de l'offre et de la demande normalement prévisibles d'ici la date de commercialisation de l'opération projetée.

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.

Hypothèses de valorisation et sensibilités des Immeubles de Placement

Selon la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur », les paramètres retenus dans l'estimation sont classifiés selon une hiérarchie à trois niveaux. Le niveau 3 concerne les paramètres qui sont fondés sur des données non observables. L'entité établit ces paramètres à partir des meilleures informations qui lui sont disponibles (y compris, le cas échéant, ses propres données) en prenant en compte toutes les informations à sa disposition concernant les hypothèses retenues par les acteurs du marché.

Les valorisations tiennent compte de données non observables publiquement : à la fois des caractéristiques intrinsèques des actifs (contrats en cours, revenus locatifs, état du bien et localisation, perspectives de revenus) et des conditions de marché (taux des transactions récentes) dans le contexte du nombre limité de transactions sur l'Ile de la Réunion et de Mayotte.

Compte tenu de la complexité des évaluations des actifs immobiliers et de la nature de certaines données non observables publiquement (comme les hypothèses de taux de croissance de loyers ou les taux de capitalisation), les justes valeurs des Immeubles de Placement ont été classées en niveau 3 selon la hiérarchie définie par IFRS 13.

Pour chacun des principaux paramètres utilisés dans l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement, des tests de sensibilité ont été réalisés sur la base de fourchettes reflétant les variations raisonnablement possibles au vu des conditions macroéconomiques et sont présentés en note 4.2.6.3.

Périmètre d'expertise

99% du patrimoine fait l'objet d'une expertise indépendante au 31 décembre 2025.

Immeubles de Placement en cours de construction.

Les Immeubles de Placement en cours de construction rentrent dans le champ d'application d'IAS 40 et peuvent être évalués à la juste valeur.

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

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

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

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.

Immeubles de Placement destinés à la vente

La présentation en Immeubles de Placement 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.

Participations dans les entreprises associées et co-entreprises

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

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

Actifs financiers

Sous IFRS 9, lors de sa comptabilisation initiale, un actif financier est classé en actif évalué au coût amorti, à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global ou à la juste valeur par le biais du compte de résultat.

Pour le classement et l'évaluation des actifs financiers, la norme IFRS 9 s'appuie sur le modèle de gestion ainsi que sur l'analyse des caractéristiques contractuelles des flux de trésorerie.

Les actifs financiers comprennent principalement les éléments suivants :

- Les placements financiers à moyen et long terme (« Prêts et autres créances »), généralement détenus jusqu'à leur échéance, évalués au coût amorti.
- Les instruments dérivés (« Autres créances immobilisées »). Leur comptabilisation est rappelée note 4.2.6.12.

Stocks et en-cours

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

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

- Opérations de Promotion immobilière résidentielle et tertiaire (immobilier bâti) ;
- Opérations de Promotion de terrains à bâtir (parcelles à bâtir résidentielles et tertiaires) ;
- Terrains aménagés ou en cours d'aménagement destinés à porter de futurs projets immobiliers ;
- Terrains à vendre en l'état pour lesquels la décision a été prise de procéder à leur vente à court ou moyen terme.

Les stocks immobiliers sont comptabilisés au coût de revient.

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

Le coût de revient inclut également les frais financiers à l'exception des biens vendus par lots à des clients finaux au travers de contrats prévoyant un transfert en continu du contrôle (contrat de VEFA).

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

Clients et autres créances

Créances clients locataires

Les créances locataires comprennent principalement les loyers, charges récupérables et indemnités facturés aux preneurs dans le cadre des baux, ainsi que les montants accessoires liés aux contrats de location. Elles sont comptabilisées au coût amorti et présentées pour leur valeur nominale diminuée d'une perte de valeur (compte de dépréciation) déterminée conformément à IFRS 9 – Instruments financiers.

Conformément à l'option « approche simplifiée » d'IFRS 9 applicable aux créances clients, le Groupe reconnaît des pertes de crédit attendues sur la durée de vie des créances locatives. Le mode d'estimation retenu n'est pas fondé sur des matrices statistiques génériques ; il repose sur une analyse au cas par cas de chaque locataire, complétée, le cas échéant, par une appréciation collective pour des ensembles homogènes de faibles montants.

L'estimation des pertes de crédit attendues repose sur des informations raisonnables et étayées, couvrant les données historiques, actuelles et prospectives. Elle prend notamment en compte :

- L'ancienneté des créances et les retards de paiement observés ;
- La situation financière du client, son historique de défaut et de recouvrement, les garanties disponibles et l'existence éventuelle de litiges ;
- Les facteurs susceptibles d'affecter sa capacité de paiement (contexte sectoriel, inflation, éléments macro-économiques) ;
- Pour les sites multi-locataires, le taux d'occupation et le profil de risque du site lorsque cela est pertinent.

Les dépréciations sont reconnues en résultat (autres produits et charges opérationnels) par la constatation d'une perte de valeur en contrepartie d'un compte d'ajustement de l'actif. Les créances sont passées en pertes lorsqu'il n'existe plus d'attente raisonnable de recouvrement (par exemple, clôture d'une procédure collective, insolvabilité avérée, départ irréversible du locataire sans actif ni garantie mobilisable). Les reprises de dépréciation sont comptabilisées lorsque les hypothèses de perte se trouvent révisées à la baisse ou que des encaissements sont intervenus.

Créances en Promotion immobilière

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

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

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

Autres créances clients et autres créances

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

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend les liquidités en comptes courants bancaires, ainsi que les dépôts rémunérés répondant à la définition de Trésorerie et Equivalents de trésorerie conformément à la norme IAS 7.

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

Dettes financières et instruments dérivés

Emprunts

Les emprunts et autres passifs financiers portant intérêt sont comptabilisés au coût amorti, en utilisant la méthode du TIE (« Taux d'intérêt effectif »), qui correspond à leur valeur à l'émission incluant les frais d'émission, diminuée des montants remboursés.

Conformément à la norme IAS 23 révisée, le coût de l'emprunt est incorporé au coût de l'immeuble durant la période de construction ou de rénovation, jusqu'à la livraison. Les coûts des emprunts et financements liés aux opérations immobilières et relatifs à la période de construction, sont incorporés au coût de production de l'actif qualifié.

Obligation remboursable en numéraire et en actions nouvelles et existantes (ORNANE 2023)

Fin juin 2023, CBo Territoria a finalisé une émission d'ORNANE (« ORNANE 2023 ») par placement privé d'un montant nominal de 15,1 M€, représenté par 3 590 741 obligations. Le taux d'intérêt annuel est de 7%. La date d'échéance est fixée au 30 juin 2028. L'objet des ORNANE 2023 est de refinancer une partie des « ORNANE 2018 » (dont l'échéance est le 1er juillet 2024).

Conformément à la norme IFRS 9, le Groupe a comptabilisé cette ORNANE de la façon suivante :

- Un « dérivé » a été extrait et enregistré pour un montant de 0,3 M€. Cette valeur initiale a été déterminée par AETHER, expert externe en valorisation d'instruments financiers, qui évalue à chaque clôture la juste valeur de cette composante. Au 31 décembre 2025, la juste valeur de la composante « dérivé » s'élève à 0,1 M€, la variation de juste valeur a été comptabilisée en résultat pour un montant de 10 K€.

- Une dette a été initialement comptabilisée pour un montant de 14,8 M€, qui correspond au nominal de 15,1 M€ diminué de la valeur initiale du dérivé de 0,3 M€. Au 31 décembre 2025, cette dette a été évaluée au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif (TIE) conformément à la norme IFRS 9 et s'élève ainsi à 14,9 M€.

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 valorisation positive ou négative de l'instrument de couverture qui est déterminée comme étant une couverture efficace est comptabilisée directement en capitaux propres et la partie inefficace est comptabilisée en résultat financier.

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

La comptabilité de couverture cesse lorsque l'instrument de couverture arrive à expiration ou est vendu, résilié ou exercé ou qu'il ne respecte plus les critères de qualification pour la comptabilité de couverture. A ce moment, tout profit ou perte cumulé réalisé sur l'instrument de couverture comptabilisé en capitaux propres est maintenu en capitaux propres jusqu'à ce que la transaction prévue se produise. S'il n'est plus attendu que la transaction couverte se produise, le profit ou la perte cumulée comptabilisé en capitaux propres est transféré au résultat de l'exercice.

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.

Impôts différés (IAS 12)

Les impôts différés sont déterminés pour chaque entité fiscale, selon la méthode du report variable en retenant une approche bilancielle.

Les soldes d'impôts différés sont déterminés sur la base de la situation fiscale de chaque Société comprise dans le périmètre de consolidation et sont présentés à l'actif ou au passif du bilan pour leur position nette par entité fiscale.

Les actifs d'impôts différés sur déficits fiscaux reportables et différences temporelles ne sont inscrits à l'actif que dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice imposable futur sera disponible sur l'entité fiscale, qui permettra d'imputer les différences temporelles et les déficits fiscaux reportables.

Les taux d'impôts différés retenus pour 2025 s'élèvent à 25,83%.

Avantages au personnel (IAS 19)

Avantages postérieurs à l'emploi.

Le Groupe a fait procéder à une valorisation externe du montant des engagements de retraite représentatifs de prestations définies.

Cette valorisation a été effectuée sur la base :

- D'évaluations actuarielles (taux d'actualisation de 3,96% tenant compte de l'inflation) ;
- D'hypothèses de mortalité (source INSEE) ;
- D'hypothèses de rotation du personnel ;
- D'un départ à la retraite à 65 ans.

Paiements fondés sur des actions (IFRS 2)

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

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

Au 31 décembre 2025, il n'y a plus de plans de stock-options existants dans le Groupe. En revanche un plan d'attribution gratuite d'actions a été mis en place.

L'Assemblée Générale du 9 juin 2021 a autorisé le Conseil d'administration à consentir, aux membres du personnel et aux mandataires sociaux l'attribution d'actions gratuites dans la limite de 3% du capital social existant au jour de l'Assemblée (1 096 421 actions sur la base du nombre d'actions composant le capital au 9 juin 2021). Dans le cadre de cette autorisation, le Conseil d'administration a décidé lors de sa séance du 11 septembre 2023, de réaliser pour une valorisation de 3,51€ par action au jour de l'attribution, une attribution portant sur :

- 74 500 actions à 17 salariés. Au 31 décembre 2025, 71 500 actions restent attribuables à 16 salariés ;

et

- une attribution portant sur 17 045 actions au profit du Président Directeur Général.

Ces 2 plans sont soumis aux mêmes conditions de performance avant l'attribution définitive prévue le 11 septembre 2026. A compter de l'attribution définitive, les actions attribuées gratuitement seront soumises à une période de conservation fixée à un an, expirant le 10 septembre 2027. En 2025, la charge comptabilisée est de 98,9 K€ sur un total de 310,8 K€.

L'Assemblée Générale du 2 mai 2024 a autorisé le Conseil d'administration à consentir, aux membres du personnel et aux mandataires sociaux l'attribution d'actions gratuites dans la limite de 3% du capital social existant au jour de l'Assemblée (1 096 421 actions sur la base du nombre d'actions composant le capital au 2 mai 2024). Dans le cadre de cette autorisation, le Conseil d'administration a décidé lors de sa séance du 5 décembre 2024, de réaliser pour une valorisation de 3,55€ par action au jour de l'attribution, une attribution portant sur 7 500 actions à 1 salarié. Ce plan est soumis à des conditions de performance avant l'attribution définitive prévue le 5 décembre 2027. A compter de l'attribution définitive, les actions attribuées gratuitement seront soumises à une période de conservation fixée à un an, expirant le 4 décembre 2028. En 2025, la charge comptabilisée est de 8,9 K€ sur les 26,6 K€ totaux.

Plan 2026 :

Dans le cadre de l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale du 2 mai 2024, le Conseil d'administration a décidé lors de sa séance du 8 janvier 2026 de mettre en œuvre 2 plans d'attributions portant sur 79 500 actions chacun à 36 salariés. Ces 2 plans sont soumis à des conditions de performance avant l'attribution définitive prévue le 20 mars 2028 pour le 1er plan et le 20 mars 2030 pour le 2nd. A compter de l'attribution définitive, les actions attribuées gratuitement seront soumises à une période de conservation fixée à un an, expirant respectivement le 19 mars 2029 et le 19 mars 2031.

Résultat par action

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

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

Actions propres

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

Revenus

Les revenus du Groupe comprennent trois natures :

- Les revenus locatifs bruts issus de l'activité de Foncière ;
- Les ventes en Promotion, incluant les ventes d'immeubles bâtis (Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement) et de terrains non bâtis ;
- Les produits des activités annexes, incluant les prestations de services liées aux activités de gestion immobilière et de construction, et le chiffre d'affaires des autres activités.

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

Activité de foncière / revenus locatifs

Les revenus locatifs, y compris les droits d'entrée, provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats de location en cours, selon la norme IFRS 16.

Activité promotion immobilière / immeubles bâtis

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

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

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

Conformément à la norme IFRS 15, la reconnaissance du chiffre d'affaires est effectuée proportionnellement à l'avancement technique dont le point de départ est l'acquisition du terrain, et à l'avancement commercial (signature des actes de vente) de chaque programme.

Le chiffre d'affaires et la marge sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement des travaux sur la base des budgets d'opérations et selon la règle suivante : le chiffre d'affaires comptabilisé pour un programme donné est égal au produit du chiffre d'affaires cumulé des lots pour lesquels l'acte de vente notarié a été signé et du rapport entre le montant des dépenses foncières et des dépenses de construction facturées au Groupe sur ledit programme et le budget total des dépenses dudit programme.

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

Activité promotion / aménagement - lotissement (terrains à bâtir)

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

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

Autres produits et charges opérationnels

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

4.2.3. Effets des changements liés au climat

Les changements climatiques entraînent de profondes mutations dans le domaine de l'économie, d'où la nécessité d'être de plus en plus attentif à leurs impacts sur la performance financière et extra-financière des entreprises. Les incidences de ces changements sur l'activité et la performance du Groupe, ainsi que les effets sur les comptes consolidés apparaissent limités compte tenu de la typologie et de la qualité des actifs ainsi que des contraintes réglementaires applicables.

A noter que les impacts liés aux changements climatiques sont difficiles à dissocier des autres facteurs influant sur les évolutions de la période. Les principales répercussions sur les données financières identifiées sont les suivantes :

- Une hausse des dépenses d'investissement et des coûts d'exploitation des immeubles pour anticiper les évolutions des réglementations sectorielles. Il s'agit par exemple de l'optimisation des blocs froids, de l'installation de la technologie LED dans le système d'éclairage, de la digitalisation du suivi technique des bâtiments pour fiabiliser la mesure des consommations énergétiques.
- Des dépenses diverses, comme le coût d'une certification environnementale BREEAM (cas du centre commercial à Combani à Mayotte) et les coûts liés à la politique RSE (formation, coûts des ressources internes et externes mobilisées pour son élaboration et sa mise en œuvre).

Pour tenir compte davantage des impacts liés au changement climatique, les méthodes d'évaluation des actifs pourront évoluer via la prise en compte des enjeux climatiques des VLM (Valeurs Locatives de Marché) retenues et des taux de sortie. Les immeubles du Groupe étant toutefois relativement récents, la valorisation des actifs par les experts ne devrait pas être impactée.

Les autres impacts potentiels des changements climatiques (risques liés aux instruments financiers, application de la réglementation environnementale, valorisation des immeubles d'exploitation qui sont peu nombreux) n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés

4.2.4. Périmètre de consolidation

Le Groupe est composé de 62 sociétés dont 54 consolidées par intégration globale et 7 par mise en équivalence.

Sociétés	SIREN	Méthode de consolidation	% d'intérêt 12/2025	% d'intérêt 12/2024
SA CBo Territoria	452 038 805	Société mère		
Sociétés intégrées globalement				
SAS CBo Gestion Immobilière	478 865 447	IG	100%	100%
SAS CBo Développement	524 758 885	IG	100%	100%
SAS CBo Property	479 422 008	IG	100%	100%
SCI Ateliers les Figuiers	452 453 772	IG	100%	100%
SCI Cour de La Mare	450 214 820	IG	100%	100%
SCI Cour Savanna	479 408 759	IG	100%	100%
SNC Lotissement du Golf	488 858 663	IG	100%	100%
SCI Lardy	492 772 462	IG	100%	100%
SCI Le Tamarinier	492 709 522	IG	100%	100%
SCI Le Tarmac	492 687 199	IG	100%	100%
SCI Alambic	509 478 236	IG	100%	100%
SAS CBo Expansion	519 579 312	IG	100%	100%
SAS Lizine	822 414 157	IG	100%	100%
SCI Leu Boutik	514 949 528	IG	100%	100%

Sociétés	SIREN	Méthode de consolidation	% d'intérêt 12/2025	% d'intérêt 12/2024
SCI Leu Clair	514 819 085	IG	100%	100%
SCI Roquefeuil	514 194 174	IG	100%	100%
SCI Désiré Mahy	523 680 080	IG	100%	100%
Savanna Boutik	840 690 879	IG	100%	100%
SCI Le Verger	485 003 099	IG	100%	100%
SCCV Héraclès	822 624 938	IG	100%	51%
SCCV Jardins d'Ugo	750 913 451	IG	100%	100%
SCI A.I.	450 878 764	IG	100%	100%
SARL Mahoré	814 645 776	IG	100%	100%
SCI A.I.	450 878 764	IG	100%	100%
SARL Mahoré	814 645 776	IG	100%	100%
SAS Réunion Maintenance Travaux	813 482 049	IG	100%	100%
SNC Hermione	502 186 901	IG	100%	100%
SCI Montesourire	841 648 348	IG	100%	100%
SCI Joker	840 701 445	IG	100%	100%
SCI Avenir	840 721 500	IG	100%	100%
SCI Equinoxe	840 721 443	IG	100%	100%
SCI Relais	840 697 478	IG	100%	100%
SCI Solstice	840 699 391	IG	100%	100%
SAS CBo Mayotte	880 572 250	IG	100%	100%
SCI Mura	898 422 936	IG	100%	100%
SCI Nyora	903 086 239	IG	100%	100%
SCI Mulima	903 047 207	IG	100%	100%
SCI Mumanga	888 910 486	IG	100%	100%
SCI Marashi	888 910 478	IG	100%	100%
SCI Kiwano	888 910 445	IG	100%	100%
SNC Amarante	882 549 736	IG	100%	100%
SNC Pitaya	882 550 015	IG	100%	100%
SCI Jumba	903 045 672	IG	100%	100%
SCI Kofia	898 422 589	IG	100%	100%
SCI Lemur	898 421 557	IG	100%	100%
SCI Zevi	912 765 492	IG	100%	100%
SCI Vacoa	912 765 567	IG	100%	100%
SCCV Zamba	918 179 987	IG	100%	100%
SCCV Aloé	915 170 567	IG	100%	100%
SCCV Macra	915 368 468	IG	100%	100%
SCCV Garden	915 170 575	IG	100%	100%
SAS Afya	992 353 052	IG	100%	-
SAS Fundi	992 353 292	IG	100%	-
SAS Galabé	943 734 178	IG	100%	-
SAS Kaz Vacoa	945 175 834	IG	100%	-
SAS Karé Léperon	993 165 729	IG	100%	-

Sociétés	SIREN	Méthode de consolidation	% d'intérêt 12/2025	% d'intérêt 12/2024
Sociétés mises en équivalence				
Co-Entreprises				
SCI Kerveguen	498 793 298	SME	50%	50%
SCI Grand Sud Sauvage développement	820 529 394	SME	50%	50%
SCI Foncière Katsura	841 648 405	SME	50%	50%
SAS Beauséjour Complexe Sportif	821 975 323	SME	60%	60%
SAS Jardin d'Eden	353 869 696	SME	60%	60%
SAS Bassin Bleu Country Club	479 519 266	SME	60%	60%
Influence notable				
SNC Mapou	321 327 280	SME	34%	34%

Toutes les sociétés du Groupe sont immatriculées en France.

Sorties de périmètre de la période
Liquidation de la société SCI Boréales et fusion de la SAS SRET dans CBo Territoria.

Entrées de périmètre de la période
Création de 5 SAS : Afya, Fundi, Galabé, Kaz Vacoa et Karé Léperon.

4.2.5. Information sectorielle et indicateurs de performance

4.2.5.1. Information Sectorielle

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

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

Le reporting des performances opérationnelles du Groupe est organisé et synthétisé selon trois secteurs opérationnels d'activités :

- Le segment « Foncière » correspondant à l'activité patrimoniale ;
- Le segment « Promotion » correspondant à l'activité de Promotion immobilière et de vente de terrains à bâtir ;
- Le segment « Autres » regroupant les activités connexes (principalement Activités de Coworking) et les frais de structure non ventilés.

Les principaux agrégats du compte de résultat et du bilan de l'exercice 2024 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

Exercice 2024 - *En milliers d'euros*	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Revenus	26 578	38 465	1 552	66 595
Marge opérationnelle	23 984	6 194	/	30 178
En % du CA	*90,2%*	*16,1%*	/	*45,3%*
Résultat des activités	23 984	6 194	(6 004)	24 174
Bilan				
Actifs sectoriels (principaux)				
Immeubles de Placement	340 440	/	/	340 440
Autres Actifs non courants	11 827	/	22 850	34 677
Stocks et en-cours	/	54 600	-	54 600
Passifs sectoriels (principaux)				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	131 535	12 367	1 860	145 762
Emprunts et dettes fi. < 1 an	15 053	4 574	-	19 628

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

Les principaux agrégats du compte de résultat et du bilan de l'exercice 2025 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

Exercice 2025 - *En milliers d'euros*	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Revenus	26 928	24 891	1 474	53 294
Marge opérationnelle	24 966	3 803	/	28 769
En % du CA	*92,7%*	*15,3%*	/	*54,0%*
Résultat des activités	24 966	3 803	(5 517)	23 252
Bilan				
Actifs sectoriels (principaux)				
Immeubles de Placement	353 952	/	/	353 952
Autres Actifs non courants	11 216	/	24 245	35 461
Stocks et en-cours	/	51 336	-	51 336
Passifs sectoriels (principaux)				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	117 799	15 431	1 877	135 107
Emprunts et dettes fi. < 1 an	19 567	5 144	(0)	24 710

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

Par zone géographique :

L'activité est réalisée sur l'Ile de La Réunion (Région Ultra Périphérique de la Communauté Européenne) et Mayotte, Départements Français d'Outre-Mer et en région parisienne (pour un actif).

4.2.5.2. Indicateurs alternatifs de performance

LOYERS NETS = MARGE OPÉRATIONNELLE FONCIÈRE

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

En milliers d'euros	2025	2024
Loyers bruts (A)	26 928	26 578
Charges immobilières	1 962	2 594
Loyers nets (B)	**24 966**	**23 984**
Taux de Loyers nets (B)/(A)	**92,7%**	**90,2%**

Résultat Net Récurrent de la Foncière

En milliers d'euros	2025	2024
Loyers bruts	26 928	26 578
Charges immobilières	(1 962)	(2 594)
Loyers nets	**24 966**	**23 984**
Frais de structure attribuables à la Foncière	(2 693)	(2 554)
Résultat de l'activité de la Foncière après affectation d'une quote-part des frais de structure	**22 272**	**21 430**
Autres charges et produits opérationnels	-	-
Résultat net récurrent des sociétés mises en équivalence	2 452	2 341
Coût de l'endettement financier net	(4 264)	(4 371)
Autres produits et charges financiers	-	-
Impôts sur les résultats	(4 502)	(4 265)
Participations ne donnant pas le contrôle	-	-
Résultat net récurrent de la Foncière (PdG)	**15 958**	**15 135**
RNR Foncière par action (en euros)	**0,45**	**0,42**

Le résultat net récurrent Part du Groupe de la Foncière s'établit à 16 M€ en 2025 contre 15,1 M€ en 2024. Il s'établit à 0,45€ par action (vs 0,42 € en 2024).

INTEREST COVERAGE RATIO (ICR)

Ce ratio rapporte les loyers nets au coût de l'endettement financier net de la Foncière (hors charges financières de la Promotion). Les loyers nets couvrent à hauteur de 5,9 fois le coût de l'endettement financier net contre 5,5 au 31 décembre 2024.

En milliers d'euros	2025	2024
Loyers bruts	26 928	26 578
Charges immobilières	1 962	2 594
Loyers nets (A)	**24 966**	**23 984**
Coût de l'endettement financier net (B)	4 264	4 371
Interest coverage ratio (A)/(B)	**5,9**	**5,5**

MARGE OPÉRATIONNELLE PROMOTION

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

En milliers d'euros	2025	2024
Chiffre d'affaires (A)	24 891	38 465
Coût de revient (B)	(20 674)	(31 664)
Charges commerciales et autres (C)	(306)	(673)
Dotations nettes aux provisions (D)	(108)	65
Marge Promotion (E) = A+B+C+D	**3 803**	**6 194**
Taux de Marge Promotion (E/A)	**15,3%**	**16,1%**

4.2.6. Notes sur le Bilan

4.2.6.1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

En milliers d'euros	31/12/2023	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Reclassements	Dotations / reprises	31/12/2024
Total Valeur brute	1 007	-	-	(183)	-	-	824
Amort/Provision	(818)	-	(64)	183	-	-	(699)
Total Valeur nette	**189**	**-**	**(64)**	**0**	**-**	**-**	**125**

En milliers d'euros	31/12/2024	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Reclassements	Dotations / reprises	31/12/2025
Total Valeur brute	824		-	-			824
Amort/Provision	(699)		(60)	-			(758)
Total Valeur nette	**125**	**-**	**(60)**	**-**	**-**	**-**	**66**

4.2.6.2. Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	31/12/2023	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Reclassements	Autres mouvements	Dotations / reprises	31/12/2024
Terrains et constructions	12 444	-	1 134	(111)	(1 055)	34		12 445
Installations techniques	784	-	-	-	-			784
Autres Immos corporelles	2 385	-	116	(91)	(192)	-		2 217
Total Valeur brute	**15 613**	**-**	**1 249**	**(203)**	**(1 246)**	**34**	**-**	**15 447**
Amort/Provision	(9 508)	-	-	164	653	-	(756)	(9 447)
Total Valeur nette	**6 104**	**-**	**1 249**	**(39)**	**(593)**	**34**	**(756)**	**5 999**

En milliers d'euros	31/12/2024	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Reclassements	Autres mouvements	Dotations / reprises	31/12/2025
Terrains et constructions	12 445	-	-	-	(171)	34		12 308
Installations techniques	784	-	1	-	-	(784)		1
Autres Immos corporelles	2 217	-	163	(139)	-	784		3 026
Total Valeur brute	**15 447**	**-**	**164**	**(139)**	**(171)**	**34**	**-**	**15 335**
Amort/Provision	(9 447)	-	-	124	191	-	(811)	(9 944)
Total Valeur nette	**5 999**	**-**	**164**	**(15)**	**20**	**34**	**(811)**	**5 391**

4.2.6.3. Immeubles de Placement (IP)

Les Immeubles de Placement se décomposent ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2023	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts de stock vers IP	Transferts de Immeuble d'exploitation vers IP	Transferts de IP vers IP destinés à la vente	Transferts de IP en cours vers IP en service	Transferts de IP vers IP	31/12/2024
Immeubles de Placement	**290 229**	**-**	**1 330**	**(65)**	**1 351**	**965**	**1 246**	**(1 119)**	**3 469**	**18**	**297 424**
Immeubles de Placement Tertiaires	279 216	-	1 330	(86)	1 377	965	1 246	-	3 469	18	287 536
Immeubles de Placement Résidentiels	11 012	-	-	21	(26)	-	-	(1 119)	-	-	9 888
Terrains en opération d'aménagement	**914**		**12**		**30**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**956**
Autres Terrains	**40 137**	**-**	**-**	**(3)**	**(3 201)**	**1 567**	**-**	**-**	**-**	**-**	**38 500**
Immeubles en développement	**5 769**	**-**	**2 109**	**(1 011)**	**(940)**	**-**	**-**	**-**	**(3 469)**	**-**	**2 458**
Tertiaires	5 769	-	2 109	(1 011)	(940)	-	-	-	(3 469)	-	2 458
Résidentiels	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amort/Provision	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Immeubles de Placement (1)	**337 049**	**-**	**3 450**	**(1 079)**	**(2 761)**	**2 532**	**1 246**	**(1 119)**	**-**	**18**	**339 338**

(1) Hors Immeubles destinés à la vente.

En milliers d'euros	31/12/2024	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts de stock vers IP	Transferts de Immeuble d'exploitation vers IP	Transferts de IP vers IP destinés à la vente	Transferts de IP en cours vers IP en service	Transferts de IP vers IP	31/12/2025
Immeubles de Placement	**297 424**	**-**	**12 899**	**(344)**	**(2 258)**	**578**	**-**	**(8 378)**	**-**	**-**	**299 921**
Immeubles de Placement Tertiaires	287 536	-	12 899	(374)	(2 275)	578	-		-	-	298 364
Immeubles de Placement Résidentiels	9 888			30	16			(8 378)			1 557
Terrains en opération d'aménagement	**956**		**-**	**(140)**	**(10)**					**-**	**806**
Autres Terrains	**38 500**	**-**	**46**	**(3)**	**3 441**	**-**				**-**	**41 984**
Immeubles en développement	**2 458**	**-**	**505**	**(61)**	**(454)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**2 447**
Tertiaires	2 458	-	505	(61)	(454)	-			-	-	2 447
Résidentiels	-										-
Amort/Provision	-										-
Total Immeubles de Placement (1)	**339 338**	**-**	**13 450**	**(548)**	**718**	**578**	**-**	**(8 378)**	**-**	**-**	**345 159**

(1) Hors Immeubles destinés à la vente.

Au 31 décembre 2025, les principaux transferts s'expliquent par :

- Le transfert d'IP vers IP destinés à la vente de la totalité du programme Catleya ;
- Le transfert de stock vers IP de 3 lots sur les Immeubles Patio des Iris, Calice et Jardin d'Ugo.

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

	Patrimoine* au 31/12/2025 (en milliers d'euros)	Taux de rendement net		Taux d'actualisation du DCF		Taux de sortie		Prix de vente en €/m²/an		Taux de croissance de la VLM		Valeur locative de marché en €/m²/an	
		Fourchettes	Moyenne pondérée	Fourchettes	Moyenne pondérée	Fourchettes	Moyenne pondérée	Fourchettes	Moyenne pondérée	Fourchettes	Moyenne pondérée	Fourchettes	Moyenne pondérée
Immeubles de Placement Tertiaires	300 812	6,75% – 10,00%	7,58%	7,25% – 10,75%	8,7%	7,25% – 9,75%	7,9%	/	/	0,00% – 1,00%	0,8%	84 – 738	228
Immeubles de Placement Résidentiels	10 350	4,75% – 4,75%	4,75%	/	/	/	/	1926 – 2037	2 015	/	/	98 – 101	100
Total Immeubles de Placement*	**311 162**												

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

Taux de rendement net : taux utilisé pour capitaliser les revenus locatifs nets. Il est estimé par comparaison au marché et est principalement fonction de la destination et de la localisation des biens estimés (locaux industriels, entrepôts, bureaux, etc.), de la situation contractuelle, de la qualité du preneur ou de la qualité intrinsèque des immeubles.

Taux d'actualisation : taux utilisé pour calculer la valeur actuelle nette des flux futurs de trésorerie générés par l'actif.

Taux de sortie : taux utilisé pour capitaliser les revenus en année de sortie pour calculer la valeur de sortie de l'actif.

L'analyse de sensibilité s'établit comme suit :

Immeubles de Placement Tertiaires	Valeur au 31/12/2025	En % du patrimoine total
IP Tertiaires évalués par DCF et Rendement	298 364	84,3%
IP Tertiaires - Sensibilité - Méthode par DCF	**Impact en K€**	**Impact en %***
-5% de Valeur locative de marché	-12 741	-3,6%
+50 points de base sur le taux d'actualisation	-10 598	-3,0%
+50 points de base sur le taux de sortie	-8 709	-2,5%
-25 points de base sur le taux de croissance de la VLM	-1 689	-0,5%
+5% de Valeur locative de marché	12 649	3,6%
-50 points de base sur le taux d'actualisation	11 051	3,1%
-50 points de base sur le taux de sortie	42 965	12,1%
+25 points de base sur le taux de croissance de la VLM	1 694	0,5%
IP Tertiaires - Sensibilité - Méthode par le rendement	**Impact en K€**	**Impact en %***
+50 points de base sur le taux de rendement	-18 522	-5,2%
-50 points de base sur le taux de rendement	22 313	6,3%

* En pourcentage du total Immeubles de Placement y compris en cours et destinés à la vente.

Au 31 décembre 2025, les Immeubles de Placement Tertiaire en cours, représentant 0,7% du Patrimoine total, sont évalués au coût (Cf. note 4.2.2.4 sur les IP en cours).

Immeubles de Placement Résidentiels yc destinés à la vente	Valeur au 31/12/2025	En % du patrimoine total
IP Résidentiels évalués par Comparaison	10 350	2,9%
IP Résidentiels - Sensibilité - Méthode par comparaison	**Impact en K€**	**Impact en %***
-5% sur le prix de vente	-518	-0,1%
+5% sur le prix de vente	518	0,1%

* En pourcentage du total Immeubles de Placement y compris en cours et destinés à la vente,

Immeubles de Placement Terrains	Valeur au 31/12/2025	En % du patrimoine total
IP Terrains évalués par Comparaison [1]	42 790	12,1%
IP Terrains - Sensibilité - Méthode par comparaison	**Impact en K€**	**Impact en %***
-5% sur le prix de vente	-2 139	-0,6%
+5% sur le prix de vente	2 139	0,6%

* En pourcentage du total Immeubles de Placement y compris en cours et destinés à la vente,

4.2.6.4. Participations dans les entreprises associées et co-entreprises

Les variations sur les titres mis en équivalence (entreprises associées et aux co-entreprises) sont les suivantes :

En milliers d'euros	TOTAL
Ouverture au 31/12/2024	**15 913**
Variation de périmètre	-
Variation de capital en numéraire	(333)
Dividendes	-
Variation de juste valeur des titres mis en équivalence	-
Résultat	2 478
Clôture au 31/12/2025	**18 058**

Les co-entreprises sont les suivantes : Grand Sud Sauvage Développement, Kerveguen, Katsura, Bassin Bleu Country Club, Beauséjour Sport Club et Jardin d'Eden.

Concernant les activités de loisirs détenues à 60%, au vu des statuts et du pacte d'associés, les parties doivent s'entendre à l'unanimité sur les décisions pertinentes, ce qui justifie le contrôle conjoint et ainsi la comptabilisation de ces sociétés par mise en équivalence.

Concernant ces co-entreprises, les informations ci-dessous sont présentées à la quote-part du Groupe.

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres	17 790	14 907
Immeubles de Placement	39 800	40 200
Endettement	20 324	22 106
Loyer brut	3 907	3 730
Loyer net	3 718	3 600
Variation de Juste Valeur	(408)	108
Résultat net	2 478	2 153

4.2.6.5. Actifs financiers

La décomposition des Actifs financiers est la suivante :

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Titres de participation	357	358
Provisions sur Titres de participation	(2)	(2)
Dépôts et cautionnements versés	0	4
Prêts et autres créances	10 131	10 225
Autres créances immobilisées	730	1 243
Autres créances long terme	730	812
Total Actifs financiers	**11 946**	**12 639**

Les Autres créances immobilisées correspondent à des instruments de couverture, Cf. note 4.2.6.12.

Les Prêts et autres créances correspondent essentiellement à des Dépôts à terme.

4.2.6.6. Immeubles de placement destinés à la vente

La variation des Immeubles de Placement destinés à la vente se présente ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2024	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts IP à IP destinés à la vente	31/12/2025
Total Valeur brute	1 102	(662)	6	8 348	8 793
Provision	-	-	-	-	-
Total Valeur nette	**1 102**	**(662)**	**6**	**8 348**	**8 793**

Les cessions de la période concernent le programme Patio des Iris.

Les immeubles de placement destinés à la vente correspondent aux logements, susceptibles d'être cédés dans les 12 mois, et concernent l'opération Catleya en totalité (transféré en 2025) et 4 lots de Patio des Iris.

4.2.6.7. Stocks et en-cours

En milliers d'euros	31/12/2023	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Transferts nets Stocks vers IP	Transferts nets stocks vers stocks	Dotations / reprises	31/12/2024
Stocks et en-cours Immobiliers	**63 131**	**-**	**25 720**	**(31 892)**	**(2 532)**	**-**	**174**	**54 600**
Stocks Promotion Tertiaire	4 863	-	307	(782)	(965)	-	174	3 597
Stocks Promotion Résidentiel	3 024	-	22 029	(24 548)	-	1 185	-	1 690
Stocks Terrains	55 244		3 384	(6 562)	(1 567)	(1 185)	-	49 314
Autres Stocks	**0**	**-**	**-**	**(0)**	**-**	**-**	**-**	**-**
Total Stocks et en-cours	**63 132**	**-**	**25 720**	**(31 892)**	**(2 532)**	**-**	**174**	**54 600**

En milliers d'euros	31/12/2024	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Transferts nets Stocks vers IP [1]	Transferts nets stocks vers stocks [2]	Dotations / reprises	31/12/2025
Stocks et en-cours Immobiliers	**54 600**	**-**	**18 430**	**(20 836)**	**(561)**	**-**	**(297)**	**51 336**
Stocks Promotion Tertiaire	3 597	-	3 054	45	(561)	-	(10)	6 125
Stocks Promotion Résidentiel	1 690	-	12 773	(14 826)	-	1 282	(287)	631
Stocks Terrains	49 314	-	2 603	(6 055)	-	(1 282)	-	44 581
Autres Stocks	**-**	**-**		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Total Stocks et en-cours	**54 600**	**-**	**18 430**	**(20 836)**	**(561)**	**-**	**(297)**	**51 336**

(1) Transfert de 3 lots en IP Tertiaire sur Patio des Iris, Calice et Jardin d'UGO.

(2) Transfert de 1,3 M€ du Stocks Terrains vers Stocks Promotion des opérations Le Coutil et Kaloupilé 2.

La décomposition des stocks par catégorie est la suivante :

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Stocks Terrains	45 164	49 897
Stocks Opérations immobilières	8 676	6 911
Total Valeur brute Stocks immobiliers	**53 840**	**56 807**
Provisions sur Terrains	(583)	(583)
Provisions sur Opérations immobilières	(1 921)	(1 624)
Total Provisions sur stocks immobiliers	**(2 504)**	**(2 207)**
Total Stocks immobiliers nets	**51 336**	**54 600**
Autres stocks nets	-	-
Total Stocks nets	**51 336**	**54 600**

4.2.6.8. Clients et autres créances

En milliers d'euros	31/12/2025			31/12/2024
	Total	< 1 an	> 1 an	Total
Clients et comptes rattachés - Valeur brute	11 820	11 820	-	8 572
Provisions	(1 398)	(1 398)	-	(2 483)
Sous total Clients et comptes rattachés	**10 423**	**10 423**	**-**	**6 089**
Créances fiscales "hors IS" part courante	4 293	4 293	-	3 700
Autres créances hors exploitation	5 955	5 955	-	7 436
Autres débiteurs	180	180	-	18
Sous-total valeur nette Autres créances	**10 428**	**10 428**	**-**	**11 153**
Total Clients et Autres créances	**20 851**	**20 851**	**-**	**17 242**

Les créances Clients se décomposent ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Clients Locataires*	9 668	6 356
Clients Acquéreurs	1 587	1 889
Clients Autres	565	327
Total brut Clients et comptes rattachés	**11 820**	**8 572**

* L'augmentation des créances clients locataires s'explique pour 5 286 K€ par une modification des modalités de facturation des loyers du 1er trimestre 2026.

Risque de crédit

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

Pour les activités de Promotion, la majorité des ventes est conclue sous le régime de la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), avec des appels de fonds progressifs auprès des acquéreurs aux étapes d'avancement du chantier de construction.

Pour les ventes de lots achevés (immobilier bâti et terrains), l'encaissement du prix de vente total est concomitant de la signature de l'acte.

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

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

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

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

4.2.6.9. Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Équivalents de trésorerie	6 830	19 480
Disponibilités	9 412	8 159
Total Trésorerie & équivalents trésorerie	**16 242**	**27 639**
Soldes créditeurs de banque	(100)	(1)
Total Trésorerie nette	**16 142**	**27 638**

Les équivalents de trésorerie de 6,8M€ correspondent à des dépôts à terme, répondant à la définition de Trésorerie et Equivalents de trésorerie conformément à la norme IAS7.

Le poste « Disponibilités » intègre des soldes débiteurs affectés sur des comptes bancaires dédiés aux activités de Foncière et de Promotion immobilière.

La disponibilité de ces fonds peut alors parfois être temporairement réservée au paiement des dépenses de l'opération immobilière concernée (généralement dans le cadre de garanties financières d'achèvement émises par certains établissements financiers) et cela jusqu'à la déclaration d'achèvement des travaux.

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

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Soldes bancaires débiteurs sur opérations dédiées	5 682	6 897
Dont Soldes bancaires débiteurs indisponibles	1 317	1 298

Risque de contrepartie

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

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

Risque actions

Le Groupe ne détient pas de portefeuille d'actions en dehors de ses participations. Il n'est pas exposé au risque actions.

4.2.6.10. Capitaux propres consolidés

Capital

Au 31 décembre 2025 le capital du groupe CBo Territoria s'élève à 48 242 560 euros, composé de 36 547 394 actions d'une valeur nominale de 1,32 euros dont 1 244 050 actions sont auto-détenues. Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions ; elles sont toutes émises et entièrement libérées.

Il n'y a pas eu de variation sur l'exercice.

Dividendes

Un dividende de 24 centimes d'euros par action a été distribué au titre du résultat 2024, pour une distribution totale de 8,6 M€ versés en numéraire.

Actions Propres

En 2025 le Groupe a procédé à des rachats d'actions. A fin 2025, le nombre d'actions auto-détenues est de 1 462 677, contre 1 244 050 au 31 décembre 2024.

4.2.6.11. Provisions pour risques et charges

En milliers d'euros	31/12/2023	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Variation périmètre	31/12/2024
Litiges	216	1 496	(139)	-	-	1 573
Indemnités de retraite	140	41	-	-	-	182
Impôts et taxes	70	-	-	-	-	70
Provisions à plus d'un an	**427**	**1 538**	**(139)**	**-**	**-**	**1 825**
Provisions à moins d'un an	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Total Provisions pour risques et charges	**427**	**1 538**	**(139)**	**-**	**-**	**1 825**

En milliers d'euros	31/12/2024	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Variation périmètre	31/12/2025
Litiges	1 573	611	(282)			1 902
Indemnités de retraite	182	-	(12)			170
Impôts et taxes	70	-	-			70
Provisions à plus d'un an	**1 825**	**611**	**(294)**	**-**	**-**	**2 142**
Provisions à moins d'un an	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Total Provisions pour risques et charges	**1 825**	**611**	**(294)**	**-**	**-**	**2 142**

4.2.6.12. Emprunts et dette financière

La dette financière brute du Groupe, de 159,8 M€, est constituée très majoritairement d'emprunts contractés en financement des actifs de rendement et adossés à des opérations immobilières identifiées ; elle intègre également l'emprunts obligataire émis en 2023 (14 861 K€ dont -114 K€ inférieur à 1 an correspondant à la reprise des coûts amortis) et des lignes de financement globales y compris PGE (42 715 K€ au 31 décembre 2025, dont 7 860 K€ à échéance inférieure à 1 an).

En tenant compte d'une trésorerie de 16,2 M€ et de 10,9 M€ d'actifs financiers (valorisation des instruments de couverture et dépôts à terme), la dette financière nette du Groupe ressort à 132,7 M€.

Ventilation par échéance et par nature

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Emprunts obligataires (part à plus d'un an)	14 973	14 867
Emprunts moyen-long terme (part à plus d'un an)	108 867	118 530
Dettes de location (part à plus d'un an)	8 228	8 993
Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an	**132 067**	**142 390**
Dépôts et cautionnements reçus (1)	2 906	3 152
Instruments de couverture	134	220
Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an, y compris Dépôts et cautionnements reçus et instruments de couverture	**135 107**	**145 762**
Emprunts obligataires (part à moins d'un an)	(114)	(50)
Emprunts moyen-long terme (part à moins d'un an)	23 070	17 914
Dettes de location (part à moins d'un an)	872	828
Intérêts courus sur emprunts	782	934
Concours bancaires courants (soldes créditeurs de banque)	100	1
Sous-Total Emprunts et dettes financières à moins d'un an	**24 710**	**19 628**
Total Emprunts et dettes financières	**159 818**	**165 390**

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

Financement des opérations immobilières

Concernant son activité de Foncière, CBo Territoria finance ses projets d'investissement au travers de financements bancaires et obligataires à moyen et long terme, à hauteur d'une quotité généralement comprise entre 55% et 75% du montant de l'investissement.

Ces financements sont ainsi adossés à chaque opération immobilière avec généralement une couverture des annuités par les loyers à percevoir.

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

Emprunts Obligataires convertibles

Les caractéristiques de l'emprunt obligataire convertible sont les suivantes :

	Date d'Emission	Montant nominal En milliers d'euros	Taux d'intérêt annuel	Échéance	Valeur nominale	Nombre d'obligations émises	Nombre d'obligations au 31 décembre 2025
ORNANE 2023	Juin 2023	15 081	7,00%	30/06/2028	4,20	3 590 741	3 590 741
Total							**3 590 741**

Ventilation par flux

En milliers d'euros	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des Ets de crédit	Instruments financiers dérivés	Dettes de location	Intérêts courus	SOUS-TOTAL	Dépôts et cautionnements	Concours bancaires	Crédits d'accompagnement Promotion	TOTAL
Solde net au 31/12/2023	**18 219**	**146 684**	**(202)**	**10 543**	**1 005**	**176 248**	**2 873**	**11**	**-**	**179 132**
Variation de périmètre						-				-
Mobilisation	261	7 569		101	178	8 109	450	-	-	8 558
Remboursement	(3 842)	(17 225)		(823)	(249)	(22 139)	(170)	-	-	(22 309)
Var. des eng. de rachat						-				-
Act. dette fi. / option achat						-				-
Autres mouvements	180	(584)	422			18		(10)		8
Solde net au 31/12/2024	**14 818**	**136 444**	**220**	**9 821**	**934**	**162 236**	**3 152**	**1**	**-**	**165 390**
Variation de périmètre						-				-
Mobilisation	50	13 460		147	102	13 759	161	-	-	13 920
Remboursement	(9)	(17 968)		(867)	(254)	(19 098)	(407)	-	-	(19 505)
Var. des eng. de rachat						-				-
Act. dette fi. / option achat						-				-
Autres mouvements	-	(0)	(86)			(86)		98		13
Solde net au 31/12/2025	**14 858**	**131 937**	**134**	**9 100**	**782**	**156 812**	**2 906**	**100**	**-**	**159 818**

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

Covenants bancaires

Les contrats d'emprunts moyen/long terme comportent des covenants financiers dont le non-respect implique, selon les contrats :

- La constitution d'un compte de réserve dans les livres de la banque ou la couverture de la trésorerie par la SA CBo Territoria ;
- L'exigibilité anticipée du prêt. Pour certains contrats, l'exigibilité anticipée n'est applicable qu'en cas de non-respect de plusieurs ratios simultanément et/ou, après un certain délai de mise en œuvre de mesures pour y remédier.

Les contrats d'emprunts intégrant des covenants financiers susceptibles de générer une exigibilité anticipée représentent 23% de l'encours total des dettes financières.

Selon les contrats d'emprunts, un ou plusieurs des 2 covenants « Groupe » et 3 covenants « actifs » suivants doivent être respectés :

Covenants "Groupe" :

- le ratio LTV (Loan To Value) "Groupe"[17]

  Ce ratio, calculé à partir des comptes consolidés, doit être inférieur à 55%. Il est au 31 décembre 2025 de 32,3%. Hors valorisation des instruments de couverture, le ratio de LTV ressort à 32,5%.

- le ratio ICR (Interest Coverage Ratio) "Groupe"[18]

  Ce ratio est calculé à partir des comptes consolidés. Le niveau de ratio à maintenir est un ICR supérieur à 1,8. Il ressort au 31 décembre 2025 à 5,9.

Covenants spécifiques à un ou plusieurs actifs :

- le ratio DSCR (Debt Service Coverage Ratio)[19].

  Ce ratio ne s'applique que pour certains contrats d'emprunt et se calcule en fonction des actifs financés. Il doit être supérieur à 1,1 ou 1,2 en fonction des contrats.

  L'application du test annuel sur le ratio DSCR a fait l'objet d'une demande de renonciation (Waiver) pour un actif spécifiquement. Le waiver a été obtenu auprès des 2 co-financeurs concernés en date du 17 novembre et du 2 décembre 2025, conduisant au maintien de l'échéancier initial.

- Le ratio DSCRA (ratio de couverture du service de la dette comprenant la trésorerie disponible)[20].

  Ce ratio ne s'applique que des contrats d'emprunt spécifiques et se calcule en fonction des actifs financés. Il doit être supérieur à 1,4.

  L'application du test annuel sur le ratio DSCR a fait l'objet d'une demande de renonciation (Waiver) pour un actif spécifiquement. Le waiver a été obtenu auprès des 2 co-financeurs concernés en date du 17 novembre et du 2 décembre 2025, conduisant au maintien de l'échéancier initial.

- Le ratio LTV (Loan To Value) "actif"[21]

  Ce ratio ne s'applique que pour certains contrats d'emprunt et se calcule en fonction des actifs financés.

  Le seuil à respecter varie en fonction des contrats et parfois en fonction de l'année.

Ces covenants, lorsque applicables, ont ainsi été respectés durant l'exercice. Un contrat d'emprunt n'a fait l'objet d'un cas d'exigibilité anticipé au 31 décembre 2025.

Ventilation par échéance

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Emprunts et dettes à moins d'un an	24 710	19 628
Emprunts et dettes de un à cinq ans	83 389	120 449
Emprunts et dettes à plus de cinq ans	51 718	25 313
Total Emprunts et dettes financières	**159 818**	**165 390**

Instruments financiers de couverture

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) pour couvrir une partie de sa dette contractée à taux variable. Le Groupe ne réalise pas d'opérations de marché dans un autre but que celui de la couverture du risque de taux.

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

17. Désigne le rapport entre l'endettement net consolidé (= Dette financière brute - Trésorerie active - Trésorerie non mobilisable et Valorisation des instruments de couverture comptabilisées en autres actifs financiers) et la valeur des actifs immobiliers hors droits (= Immeubles de Placement hors droits + Stocks et en-cours + actifs d'exploitation hors Siège).

18. Désigne le taux de couverture du coût de l'endettement par les loyers nets.

19. Désigne le rapport entre les loyers nets du ou des actifs concernés et le service de la dette (intérêt + principal).

20. Désigne le rapport entre les loyers nets du ou des actifs concernés majoré de la trésorerie disponible minoré de l'IS, des dividendes et des intérêts de CCA , et le service de la dette (intérêt + principal).

21. Désigne le rapport entre le capital restant dû de l'emprunt concerné et la valeur du ou des actifs immobiliers hors droits faisant l'objet du financement.

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

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Taux fixe	120 202	128 010
Taux variable (1)	14 906	17 752
Total par taux	**135 107**	**145 762**
Euro	135 107	145 762
Total par devise	**135 107**	**145 762**

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

Comptabilisation des instruments financiers de couverture

Les instruments de couverture utilisés par le Groupe sont uniquement des Swaps de taux fixe Euribor (1 mois, 3 mois ou 6 mois).

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

Nature	Échéance					Valeur de marché au 31 Décembre 2025	Nominal	en % du nomainal
	Notionnel	Taux fixe	Date de début	Date de fin	Type			
Swap taux fixe EUR6m	5,3 M€	-0,30%	31/01/2021	31/01/2030	Couverture	0,3 M€	10,0 M€	2,8%
Swap taux fixe EUR6m	0,9 M€	2,54%	31/01/2024	31/01/2029	Couverture	-0,0 M€	0,9 M€	-0,5%
Swap taux fixe EUR6m	3,6 M€	3,08%	31/01/2024	31/01/2029	Couverture	-0,1 M€	4,0 M€	-1,9%
Swap taux fixe EUR6m	3,6 M€	2,89%	31/01/2024	31/01/2029	Couverture	-0,1 M€	4,0 M€	-1,4%
Swap taux fixe EUR3m	8,7 M€	1,37%	29/01/2017	29/07/2030	Couverture	0,2 M€	23,7 M€	0,8%
Swap taux fixe EUR3m	1,2 M€	1,45%	21/08/2015	23/08/2027	Couverture	0,0 M€	8,4 M€	0,1%
Swap taux fixe EUR3m	1,3 M€	1,42%	17/07/2017	18/04/2028	Couverture	0,0 M€	4,7 M€	0,2%
Swap taux fixe EUR3m	2,7 M€	1,11%	28/02/2017	30/08/2030	Couverture	0,1 M€	7,5 M€	1,0%
Swap taux fixe EUR3m	1,3 M€	0,99%	19/04/2016	21/12/2030	Couverture	0,0 M€	3,4 M€	1,3%
Swap taux fixe EUR3m	2,6 M€	0,93%	28/06/2018	26/06/2030	Couverture	0,1 M€	7,0 M€	1,1%
Swap taux fixe EUR3m	1,1 M€	0,78%	28/09/2019	28/06/2027	Couverture	0,0 M€	2,7 M€	0,7%
Swap taux fixe EUR1m	0,3 M€	2,97%	06/07/2016	28/02/2030	Couverture	0,0 M€	0,8 M€	0,8%
Swap taux fixe EUR1m	0,1 M€	2,97%	28/06/2016	28/02/2030	Couverture	0,0 M€	0,4 M€	0,8%
Swap taux fixe EUR1m	1,3 M€	2,97%	07/07/2016	07/01/2030	Couverture	0,0 M€	3,7 M€	0,8%
Total	**34,0 M€**					**0,6 M€**	**81,1 M€**	**0,7%**

Ces produits dérivés font l'objet d'une évaluation en juste valeur intégrant les risques de contrepartie mentionnés par IFRS 13 (valorisation Mark to Market). Toutes les couvertures de taux mises en place sont classées dans le deuxième niveau de la hiérarchie des justes valeurs ; les évaluations de juste valeur sont réalisées sur des données dérivées de prix observables sur des marchés actifs et liquides.

Le différentiel de valorisation constaté est ajusté à chaque clôture ; il est enregistré en capitaux propres pour la partie estimée efficace, et de façon plus 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 31/12/2024	1 945		(922)	1 024
Arrêté au 31/12/2025	1 024		(428)	596

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

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

Une variation à la hausse des taux sur les marchés financiers de 0,5% aurait eu un impact théorique défavorable proche de 98 K€ (après prise en compte des couvertures de taux mises en place, avant impôts) sur le résultat financier annuel du Groupe. L'incidence réelle sur le résultat annuel aurait été amoindrie compte tenu de l'activation des frais financiers relatifs aux emprunts et liés aux opérations immobilières en cours.

Risque de change

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

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 (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.

Selon IFRS 7, l'analyse par échéance des dettes financières à partir des flux contractuels non actualisés, Capital et Intérêts à venir, est la suivante :

En milliers d'euros	Moins d'un an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
ORNANE					
Principal	-	15 081	-	-	15 081
Intérêts	1 056	1 584	-	-	2 639
Total ORNANE	**1 056**	**16 665**	**-**	**-**	**17 720**
Emprunts bancaires					
Principal	23 269	35 956	38 197	35 733	133 155
Intérêts	4 069	6 199	5 006	5 260	20 534
Total Emprunts bancaires	**27 338**	**42 155**	**43 203**	**40 993**	**153 688**
Instruments de couverture					
Paiements futurs	-212	-282	-118	-	-612
Total Instruments de couverture	**-212**	**-282**	**-118**	**-**	**-612**
Passifs locatifs (IFRS 16)					
Paiements de location	872	1 615	2 532	4 093	9 112
Intérêts	254	443	488	297	1 482
Total Passifs locatifs	**1 126**	**2 057**	**3 020**	**4 391**	**10 594**
Trésorerie passive	100	-	-	-	100
Intérêts courus Emprunts	782	-	-	-	782
Dépôts et cautionnements reçus	-	-	-	2 906	2 906
Total Général	**30 190**	**60 595**	**46 105**	**48 290**	**185 179**

4.2.6.13. Fournisseurs et autres dettes

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Fournisseurs / Stocks immobiliers et Exploitation	13 418	15 080
Fournisseurs / Immeuble de Placement	1 392	1 313
Avances et acomptes reçus sur commandes	534	1 618
Dettes fiscales et sociales	2 285	2 144
Comptes courants passif	3	6
Autres dettes	357	198
Passif de contrat*	7 344	1 018
Total Fournisseurs et autres dettes	**25 332**	**21 377**
Autres dettes fiscales et sociales	**56**	**2 671**
Total Fournisseurs et autres dettes	**25 388**	**24 048**

* L'évolution des modalités de facturation des loyers de la Foncière en 2025 (Cf. § 4.2.6.8) s'est traduite par une augmentation des Passifs de contrat pour 5 197 K€.

Ventilation par échéance

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

4.2.7. Notes sur le compte de résultat

4.2.7.1. Revenus

En milliers d'euros	2025	2024
Revenus locatifs bruts	26 928	26 578
Ventes Immeubles bâtis	16 833	29 074
Ventes Terrains	8 058	9 391
Produits des activités annexes	1 474	1 552
Total Revenus	**53 294**	**66 595**

À noter que 31,6% du total des revenus sont réalisés avec SHLMR/Action Logement (soit 16,8M€ en Promotion Immeubles bâtis).

Échéancier des loyers

Échéancier loyers IFRS 16 (En M€)	Échus	2025	2026	2027	2028	2029	>2029	Total
Date de fin de bail	7,2	1,2	1,0	2,4	1,0	1,5	10,6	24,8
Date de break	**0,0**	**9,7**	**2,6**	**4,4**	**1,3**	**2,5**	**4,3**	**24,8**

Backlog

En milliers d'euros HT	CA des lots actés	CA IFRS cumulé à fin 2025	Backlog au 31/12/2025
Promotion Immobilière Résidentiel - Vente en bloc PLI	27 294	12 262	15 032
Promotion Immobilière Résidentiel - Logt Social	13 039	5 311	7 727
Total Revenus	**40 333**	**17 573**	**22 759**

Le backlog en Promotion ressort à 22,8 M€ (en Résidentiel uniquement, porté par les ventes en bloc), contre 18,4 M€ à fin 2024.

Il est prévu d'être réalisé à hauteur de 14,2 M€ en 2026.

L'activité de Promotion Tertiaire ne présente pas de backlog à fin 2025.

4.2.7.2. Charges de personnel

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

En milliers d'euros	2025	2024
Salaires bruts et intéressement	(3 368)	(3 099)
Charges sociales	(1 379)	(1 294)
Indemnités de départ en retraite	12	(41)
Paiements basés sur des actions	(108)	(168)
Total Charges de personnel	**(4 843)**	**(4 603)**

Effectifs à la clôture de l'exercice

En Équivalent Temps Plein	31/12/2025	31/12/2024
Ingénieurs et cadres	22	23
Employés, techniciens et agent de maîtrise	18	20
Total Effectifs	**40**	**43**

4.2.7.3. Impôts et taxes

En milliers d'euros	2025	2024
Taxes foncières	(717)	(864)
CFE et CVAE	(192)	(153)
Autres taxes	(318)	(236)
Total Impôts et taxes	**(1 227)**	**(1 253)**

4.2.7.4. Dotations nettes aux amortissements et provisions d'exploitation

En milliers d'euros	2025	2024
Dotations aux amortissements sur immobilisations		
- immobilisations incorporelles	(60)	(64)
- immobilisations corporelles	(3)	(3)
Total Dotations aux amortissements	**(63)**	**(66)**
Dotations aux provisions sur actif circulant	788	(514)
Dotations aux provisions pour risques et charges	(326)	(1 463)
Dépréciation des immeubles d'exploitation	(808)	(753)
Total Dotations nettes aux provisions	**(346)**	**(2 730)**
Total Dotations nettes aux amortissements et provisions	**(408)**	**(2 797)**

4.2.7.5. Résultat sur cessions d'immeubles de placement

En milliers d'euros	2025	2024
Prix de cession	1 339	2 097
VNC des Immeubles de Placement cédés	(1 242)	(1 937)
Résultat sur cessions d'immeubles de Placement	**97**	**160**

4.2.7.6. Variation de juste valeur

En milliers d'euros	2025	2024
Immobilier de Placement Tertiaire (1)	(2 547)	442
Immobilier de Placement Résidentiel	22	(43)
Terrains non bâtis (nus, aménagés et terrains agricoles)	3 283	(3 143)
Total Variation de Juste Valeur	**758**	**(2 744)**

(1) Dont +34K€ sur 1 actif qui n'est plus en IP.

Les données sont présentées y compris Immeubles de Placement en cours de développement.

4.2.7.7. Autres charges et produits opérationnels

En milliers d'euros	2025	2024
Reprises (dotations) exceptionnelles	-	15
Autres produits opérationnels	22	186
Total Autres produits opérationnels	**22**	**200**
VNC des autres immobilisations corporelles cédées (hors Immeubles de Placement)	(13)	(39)
VNC des titres consolidés cédés	-	(5)
Dotations exceptionnelles	-	(3)
Autres charges opérationnelles	-	(194)
Total Autres charges opérationnelles	**(13)**	**(241)**
Total Autres charges et produits opérationnels	**8**	**(41)**

4.2.7.8. Coût de l'endettement financier net

En milliers d'euros	2025	2024
Revenus de VMP et autres produits	890	1 467
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	**890**	**1 467**
Intérêts sur emprunts et découverts (1)	(5 096)	(5 822)
Coût de l'endettement financier brut	**(5 096)**	**(5 822)**
Coût de l'endettement financier net	**(4 206)**	**(4 355)**

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

Le coût de l'endettement financier inclut les intérêts de la dette hybride (ORNANE), ainsi que les intérêts relatifs aux instruments de couvertures. Il est affecté au secteur d'activité de la Foncière.

4.2.7.9. Autres produits et charges financiers

Les Autres produits et charges financiers sont composés en majorité de la variation de juste valeur du dérivé de l'ORNANE.

4.2.7.10. Résultat par action

Résultat de base

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net part du Groupe (K€)	17 203	14 565
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	35 137 418	35 687 532
Résultat de base par action (euros)	**0,49**	**0,41**

Résultat dillué

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net part du Groupe (K€)	17 203	14 565
Économie de frais financiers nets en cas de conversion des emprunts obligataires	587	583
Résultat net dilué part du Groupe (K€)	**17 790**	**15 148**
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisé pour le calcul du résultat dilué par action	38 934 451	39 870 458
Résultat de base dilué par action (euros)	**0,46**	**0,38**

4.2.8. Impôts

La société CBo Territoria a exercé l'option pour le régime d'intégration fiscale de droit commun prévu à l'article 223A du Code Général des Impôts, pour elle-même et les filiales françaises contrôlées à plus de 95%.

Le Groupe comprend 8 entités intégrées fiscalement (y compris CBo Territoria SA).

4.2.8.1. Ventilation entre impôts différés et impôts exigibles au compte de résultat

En milliers d'euros	2025	2024
Impôt exigible	(1 849)	(4 691)
Impôt différé	(3 418)	(201)
Total Impôts sur les résultats	**(5 266)**	**(4 892)**

4.2.8.2. Évolution des postes d'impôts au bilan

En milliers d'euros	Solde au 31/12/2024	Charge	Situation nette et autres	Solde au 31/12/2025
Créances d'impôts	72	2 870	-	2 942
Dettes d'impôts	2 671	-	(2 615)	56
Total impôts courants	**2 743**	**2 870**	**(2 615)**	**2 998**
Impôts différés				
Actifs	-	-	-	-
Passifs	37 851	2 562	(105)	40 307
Total Impôts différés	**37 851**	**2 562**	**(105)**	**40 307**

4.2.8.3. Preuve d'impôt

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

En milliers d'euros	2025	2024
Résultat net	17 203	14 565
Résultat des sociétés mises en équivalence	2 478	2 153
Résultat net des entreprises intégrées	**14 725**	**12 412**
Impôts sur les résultats	5 266	4 892
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	**19 991**	**17 304**
Charge d'impôt théorique à 25,83%	5 164	4 470
Impact des investissements en défiscalisation	-	-
Différences permanentes	15	81
Effet net des impôts différés non constatés	-	-
Carry-back	-	-
Déficits antérieurs non activés	(119)	70
Incidence des taux d'impôt	(725)	(43)
Autres	931	315
Charge d'impôt réelle	**5 266**	**4 892**
Taux d'impôt effectif	**26,3%**	**28,3%**

Ventilation des actifs et passifs d'impôts différés.

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Différences temporaires	234	179
Déficits reportables activés	0	0
Plus-values internes sur cession d'actifs	2 820	2 862
Marges sur Chiffre d'affaires à l'avancement	(412)	(426)
Plus-values en sursis d'imposition (1)	(3 812)	(3 812)
Juste valeur nette d'amortissements (2)	(38 382)	(36 217)
Instruments de couverture	(154)	(264)
Engagements de retraite	44	47
Autres	(645)	(218)
Total Impôts différés nets	**(40 307)**	**(37 850)**
Dont Impôts différés passifs	*40 307*	*37 851*
Dont Impôts différés actifs	-	-

(1) Les plus-values en sursis d'imposition correspondent en totalité à l'apport partiel d'actifs réalisé en 2004.
(2) La ligne « Juste valeur nette d'amortissements » recouvre les impôts différés liés aux variations de juste valeur et au retraitement des amortissements sociaux sur les Immeubles de Placement.

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

Le montant des déficits reportables du Groupe s'élève à 3 274 K€ au 31 décembre 2025 contre 4 772 K€ au 31 décembre 2024. Le montant des déficits reportables non activés s'élève à 3 274 K€ au 31 décembre 2025 contre 4 772 K€ au 31 décembre 2024.

4.2.9. Autres informations

4.2.9.1. Incidence de la variation du BFR

En milliers d'euros	2025	2024
Variation des Stocks	(2 700)	(6 350)
Variation des Créances clients et autres créances	5 781	(11 078)
Variation des Dettes fournisseurs et autres dettes (hors Dettes / Immos)	(6 133)	14 719
Incidence de la variation du BFR	**(3 053)**	**(2 709)**

4.2.9.2. Engagements hors bilan

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Avals et cautions	21 319	26 723
Hypothèques et nantissements	118 954	122 663
Total Engagements donnés	**140 274**	**149 386**
Garanties financières d'achèvement	35 193	30 457
Caution reçue dans le cadre de la gestion immobilère - Loi Hoguet	4 180	120
Autorisations de découverts bancaires non utilisées	2 500	4 500
Total Engagements reçus	**41 873**	**35 077**

La variation du poste « Avals et cautions » s'explique par le développement de l'activité et des financements mis en place par le Groupe.

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

4.2.9.3. Rémunérations des organes d'Administration et de direction

L'Assemblée Générale du 3 juin 2020 a décidé de fixer la somme globale à la rémunération des administrateurs pouvant être alloués au Conseil d'administration à 100 K€ maximum pour l'exercice 2020 et les exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision.

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

En milliers d'euros	2025	2024
Rémunération versée au Président du Conseil d'Administration*	-	3
Rémunération versée aux autres membres du Conseil d'Administration	58	64
Rémunération totale des organes d'administration	**58**	**67**

*Rémunération de M. Eric Wuillai, Président du Conseil d'administration jusqu'au 2 mai 2024.

Rémunération des organes de direction

La rémunération totale des organes de direction se présente ainsi :

Rémunération de M. WUILLAI

En milliers d'euros	2025	2024
Rémunération partie fixe, versée au cours de l'exercice	-	-
Rémunération en qualité de Président	-	9
Rémunération partie variable, versée au cours de l'exercice	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-
Rémunération au titre du mandat d'aministrateur	-	3
Avantages en nature	-	-
Rémunération totale des organes de direction	**-**	**12**

Rémunération de Mme NEYRET GLEIZES

En milliers d'euros	2025	2024
Rémunération partie fixe, versée au cours de l'exercice	190	190
Rémunération partie variable, versée au cours de l'exercice	106	53
Rémunération en qualité de Président*	33	-
Rémunération au titre du mandat d'aministrateur	-	-
Avantages en nature	20	17
Rémunération totale des organes de direction	**349**	**259**

4.2.9.4. Transactions avec les parties liées

En 2025, il n'y a pas eu de transaction avec les parties liées.

4.2.9.5. Honoraires des Commissaires aux comptes

La ventilation du montant total des honoraires des commissaires aux comptes est la suivante (les montants correspondent aux honoraires de l'Entité et des entités contrôlées).

En milliers d'euros	2025			2024		
	EXA	DELOITTE	TOTAL	EXA	DELOITTE	TOTAL
Certification des comptes individuels et consolidés et examen limité	108	140	248	115	144	259
Services autres que la certification des comptes	9	-	9	-	10	10
Total	**117**	**140**	**257**	**115**	**154**	**269**

Les services autres que la certification des comptes concernent la mission de vérification de l'information extra-financière du Groupe (rapport RSE).

4.2.9.6. Évènements postérieurs à la clôture

Le Conseil d'administration, réuni le 8 janvier 2026, a décidé l'annulation de 1.047.394 actions ordinaires auto-détenues, représentant 2,87% du capital social, dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale des actionnaires du 30 avril 2025.

Au 16 janvier 2026, le capital social s'élève à 46 860 000 euros, divisé en 35.500.000 actions de 1,32 euro de nominal.

Dans le cadre de l'autorisation consentie par l'Assemblée générale du 2 mai 2024, le Conseil d'administration a décidé lors de sa séance du 8 janvier 2026 de réaliser des attributions portant sur 159 000 actions gratuites à 36 salariés.

Au début de l'année 2026, le conflit au Moyen-Orient a ravivé certaines tensions géopolitiques et créé un climat économique plus incertain, notamment via la volatilité des prix de l'énergie et la perturbation de certaines routes maritimes internationales. À ce stade, aucun impact significatif n'a été observé sur les activités du Groupe, mais il demeure vigilant quant aux éventuels effets sur l'inflation et les coûts de construction.

Le 3 mars 2026 est entrée en vigueur la loi de programmation pour la refondation de Mayotte, instaurant pour 5 ans un régime d'exonération fiscale renforcée. Cet événement, intervenu après la clôture du 31 décembre 2025, ne remet pas en cause les comptes arrêtés à cette date. Les effets attendus sur l'imposition des résultats 2025 seront pris en compte lors de l'exercice 2026.

4.3. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

EXA

4, rue Monseigneur Mondon
97 400 Saint Denis
S.A. au capital de € 40 000
337 725 949 R.C.S. Saint Denis

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

Deloitte & Associés

6, place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex
S.A.S. au capital de € 2 201 424
572 028 041 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale
de Versailles et du Centre

CBo Territoria

Société Anonyme

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

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2025.

À l'Assemblée générale de la société CBo Territoria,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée respectivement par vos statuts et par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société CBo Territoria relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Évaluation à la juste valeur des immeubles de placement Résidentiels et Tertiaires (cf. notes 4.2.2.3, 4.2.2.4, 4.2.6.3 et 4.2.7.6 de l'annexe aux comptes consolidés)

Risque identifié

Au 31 décembre 2025, le portefeuille d'immeubles de placement du Groupe s'élève à 353 952 milliers d'euros (incluant 8 793 milliers d'euros d'immeubles de placement destinés à la vente). Le solde net des ajustements de juste valeur des immeubles de placement est enregistré pour un montant de + 758 milliers d'euros dans le compte de résultat consolidé de l'exercice.

Les immeubles de placement Résidentiels et Tertiaires comptabilisés à la juste valeur constituent la plus grande partie de ce portefeuille et représentent une valeur de 311 161 milliers d'euros incluant 8 793 milliers d'euros d'actifs disponibles à la vente.

Comme indiqué dans les notes 4.2.2.3 et 4.2.2.4 de l'annexe aux comptes consolidés, les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur. L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant notamment des paramètres non observables tels que définis par la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur ». Par conséquent, elle dépend des jugements et estimations qu'adoptent le management et l'expert immobilier externe. Les valorisations tiennent compte à la fois des caractéristiques intrinsèques des actifs (contrats en cours, revenus locatifs, état du bien et localisation, perspectives de revenus) et des conditions de marché (taux des transactions récentes) dans le contexte du nombre limité de transactions sur la Réunion et Mayotte.

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

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement Résidentiels et Tertiaires constitue un point clé de l'audit en raison du niveau de jugement requis pour cette évaluation et de l'importance du poste sur l'état de la situation financière et le compte de résultat consolidés.

Notre réponse

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

Nous avons apprécié la compétence et l'indépendance de l'expert immobilier externe retenu par la société. Nous avons également analysé la pertinence de la méthodologie de valorisation utilisée par l'expert indépendant, ainsi que le périmètre des actifs faisant l'objet de ces expertises.

Nous avons participé, avec nos spécialistes en évaluation immobilière, à des réunions en présence de l'expert indépendant et de la direction, afin de procéder à une revue critique de la méthodologie adoptée par typologie d'actifs, des principales hypothèses retenues qui sous-tendent la valorisation des immeubles de placement, et plus particulièrement parmi d'autres facteurs, les données comparables justifiant les valeurs métriques et les taux de rendement utilisés.

Nous avons analysé les hypothèses retenues tels que le taux de rendement et la valeur locative estimée ainsi que les variations de valeur par rapport au 31 décembre 2024, en les confrontant à notre compréhension du marché immobilier de la Réunion et de Mayotte, notamment sur la base de données externes, d'études de marché publiées et d'informations spécifiques à chaque actif retenu dans notre approche d'audit.

Sur la base de sondages déterminés par nos soins, nous avons réconcilié les données (loyers, surfaces, échéances ...) utilisées par l'expert indépendant avec les données des baux.

Nous avons réalisé des procédures analytiques en comparant les valorisations et les hypothèses par rapport à l'exercice précédent. Nous avons également examiné la cohérence des valeurs de cession des lots cédés au cours de l'exercice avec les justes valeurs retenues à la clôture de l'exercice précédent.

Nous avons rapproché les justes valeurs du portefeuille retenues en comptabilité avec les valeurs issues des évaluations établies par l'expert externe.

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

Évaluation du chiffre d'affaires, de la marge opérationnelle de l'activité de promotion immeubles bâtis et des stocks immobiliers (cf. notes 4.2.2.3, 4.2.2.4, 4.2.5, 4.2.6.7 et 4.2.7.1 de l'annexe aux comptes consolidés)

Risque identifié

Au 31 décembre 2025, le chiffre d'affaires de l'activité de promotion s'élève à 24 891 milliers d'euros dont 16 833 milliers d'euros pour les immeubles bâtis. La marge opérationnelle globale de l'activité promotion s'est élevée à 3 803 milliers d'euros. A cette date, les stocks de promotion immeubles bâtis sont inscrits au bilan pour un montant net de dépréciations de 6 756 milliers d'euros.

Les principes et méthodes comptables relatifs à la constatation à l'avancement du chiffre d'affaires et de la marge de l'activité de promotion immeubles bâtis et les principales estimations de la direction en lien avec ces éléments sont présentés dans les notes 4.2.2.3 et 4.2.2.4 de l'annexe aux comptes consolidés.

L'activité de promotion immeubles bâtis (Résidentiels et Tertiaires) du Groupe s'effectue en grande partie au travers de contrats de ventes en l'état futur d'achèvement par lesquels le Groupe transfère la propriété des lots à venir au fur et à mesure de leur exécution. Le chiffre d'affaires ainsi que les marges de l'activité de promotion d'immeubles bâtis sont constatés dans le compte de résultat selon la méthode de l'avancement.

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

Cette méthode nécessite des estimations de la part de la direction notamment pour l'établissement des budgets des programmes (coût de revient, prix de vente) sur lesquels repose l'évaluation des marges à terminaison et pour la détermination du taux d'avancement technique de chaque opération.

Comme indiqué dans la note 4.2.2.4 de l'annexe aux comptes consolidés, les stocks de promotion immeubles bâtis sont comptabilisés au coût de revient. Des provisions sont constituées pour couvrir les pertes prévisibles, lesquelles sont évaluées à partir d'une analyse des données économiques et financières prévisionnelles de chaque projet.

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

Notre réponse

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

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

- S'agissant des programmes en cours de développement :

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

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

- S'agissant des programmes achevés non vendus :

  Nous avons corroboré la valeur de vente estimée par la direction avec des données de marché et l'avons comparé à la valeur comptable des stocks les plus significatifs.

  Pour ces programmes, nous avons comparé par sondage les prix de ventes figurant sur les actes de ventes avec les grilles de prix prévisionnelles pour apprécier leur pertinence. Nous avons examiné la documentation relative aux principales hypothèses retenues par la direction. Nous avons vérifié la cohérence des taux d'avancement commerciaux de ces programmes.

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

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au Groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Président Directeur Général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2025, le cabinet EXA était dans la vingt deuxième année de sa mission sans interruption et le cabinet Deloitte & Associés dans la seizième année de sa mission, dont quinze années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé pour les deux cabinets.

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

Rapport au comité d'audit

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

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

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Saint-Denis-de-La-Réunion et Paris-La Défense, le 3 avril 2026.

Les commissaires aux comptes

EXA	Deloitte & Associés
Vincent Tessier	Sylvain Durafour

Comptes annuels 2025

Sommaire

5.1. États financiers annuels 157

5.1.1. Bilan 157
5.1.2. Compte de résultat 159

5.2. Notes annexes aux comptes annuels 160

5.2.1. Présentation de la Société et faits significatifs 160
5.2.2. Principes et méthodes comptables 161
5.2.3. Effets des changements liés au climat 162
5.2.4. Notes sur le bilan 162
5.2.5. Notes sur le compte de résultat 172
5.2.6. Autres Informations 175

5.3. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels 181

5.1. États financiers annuels

5.1.1. Bilan

Actif

En milliers d'euros	*Notes*	Montant Brut	Amortissements & dépréciations	31/12/2025 Montant Net	31/12/2024 Montant Net
Capital souscrit non appelé		**-**	**-**	**-**	**-**
Actif immobilisé					
Immobilisations incorporelles	**5.2.4.1**	**720**	**712**	**8**	**11**
Frais d'établissement		-	-	-	-
Frais de recherche et développement		-	-	-	-
Concessions, brevets et droits similaires		-	-	-	-
Fonds commercial		-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles		720	712	8	11
Immobilisations corporelles	**5.2.4.1**	**145 905**	**56 530**	**89 376**	**92 358**
Terrains	5.2.4.1	31 328	-	31 328	31 354
Constructions	5.2.4.1	106 399	53 125	53 274	56 383
Installations techniques, matériel et outillage		784	784	-	-
Autres immobilisations corporelles	5.2.4.1	1 624	1 584	40	34
Immobilisations en cours	5.2.4.1	5 770	1 036	4 734	4 587
Avances et acomptes		-	-	-	-
Immobilisations financières	**5.2.4.2**	**31 453**	**2 996**	**28 457**	**32 310**
Participations	5.2.4.2 - 5.2.6.7	20 467	2 140	18 327	24 683
Créances rattachées à des participations		-	-	-	-
Autres titres immobilisés		933	856	77	77
Prêts		-	-	-	-
Autres immobilisations financières	5.2.4.2	10 054	-	10 054	7 550
Total I / Actif immobilisé		**178 079**	**60 238**	**117 841**	**124 678**
Actif circulant					
Stocks et en-cours	**5.2.4.3**	**36 293**	**1 525**	**34 768**	**35 813**
Matières premières et autres approvisionnements		-	-	-	-
En-cours de production de biens et services		22 083	1 525	20 558	17 266
Produits intermédiaires et finis		14 210	-	14 210	18 547
Marchandises		-	-	-	-
Avances et acomptes versées sur commandes		**64**	**-**	**64**	**94**
Créances	**5.2.4.4**	**107 519**	**15 765**	**91 754**	**71 189**
Créances clients et comptes rattachés		24 701	973	23 729	5 863
Autres créances		82 817	14 792	68 025	65 326
Capital souscrit et appelé, non versé		-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	**5.2.4.6**	**5 368**	**-**	**5 368**	**7 004**
Dont actions propres		5 368	-	5 368	4 369
Disponibilités	**5.2.4.7**	**9 802**	**-**	**9 802**	**17 390**
Charges constatées d'avance	**5.2.4.8**	**153**	**-**	**153**	**23**
Total II / Actif circulant		**159 198**	**17 289**	**141 909**	**131 514**
Frais d'émission d'emprunt à étaler (III)	**5.2.4.9**	**991**	**-**	**991**	**1 199**
Primes de remboursement (IV)		**-**	**-**	**-**	**-**
Ecarts de conversion Actif (V)		**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)		**338 268**	**77 527**	**260 741**	**257 391**

Passif

En milliers d'euros	*Notes*	31/12/2025 Montant Net	31/12/2024 Montant Net
Capitaux propres			
Capital social		48 243	48 243
Primes d'émission, de fusion, d'apport		26 686	26 686
Ecart de réévaluation		-	-
Réserves :		-	-
Réserve légale		4 824	4 824
Réserves statutaires ou contractuelles		-	-
Réserves réglementées		-	-
Autres réserves		975	975
Report à nouveau		34 343	32 961
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		**9 230**	**9 809**
Subventions d'investissement		-	-
Provisions réglementées		468	468
Total I / Capitaux propres	**5.2.4.10**	**124 769**	**123 968**
Autres fonds propres			
Produits des émissions de titres participatifs		-	-
Avances conditionnées		-	-
Total II / Autres fonds propres		**-**	**-**
Provisions			
Provisions pour risques		1 186	1 129
Provisions pour charges		336	167
Total III / Provisions pour risques et charges	5.2.4.11	**1 522**	**1 296**
Dettes			
Emprunts obligataires convertibles	5.2.4.12	15 081	15 081
Autres emprunts obligataires		-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5.2.4.12	60 078	69 899
Emprunts et dettes financières diverses	5.2.4.12	21 338	26 024
Avances et acomptes sur commandes en cours	5.2.4.12	219	814
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5.2.4.12	9 648	12 620
Dettes fiscales et sociales	5.2.4.12	1 263	3 789
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	5.2.4.12	230	436
Autres dettes	5.2.4.12	376	219
Instruments de trésorerie		-	-
Produits constatés d'avance	5.2.4.8	26 216	3 246
Total IV / Dettes		**134 449**	**132 128**
Ecarts de conversion Passif (V)		**-**	**-**
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)		**260 741**	**257 391**

5.1.2. Compte de résultat

En milliers d'euros	*Notes*	2025	2024
Produits d'exploitation :			
Ventes de marchandises			
Production vendue (a)		21 487	82 573
Montant net du chiffre d'affaires	**5.2.5.1**	**21 487**	**82 573**
Production stockée (b)		(390)	(43 389)
Production immobilisée		363	1 664
Subventions		19	328
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	5.2.4.1 - 5.2.4.4	1 220	2 071
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		1 339	-
Autres produits		267	-
Total des produits d'exploitation (I)		**24 305**	**43 247**
Charges d'exploitation			
Achats de marchandises (c)-(d)		-	-
Variation de stocks de marchandises (d)		-	-
Achats de matières premières et autres approvisionnements		5 511	15 658
Variation de stocks autres achats (d)		-	-
Autres achats et charges externes (1) - (c)-(d)		3 844	6 521
Impôts, taxes et versements assimilés		1 191	1 334
Salaires (e)-(f)	5.2.5.2 - 5.2.5.3 - 5.2.5.4	1 407	2 074
Cotisations sociales		952	760
Dotations aux amortissements et aux dépréciations sur immobilisations :			
Dotations aux amortissements	5.2.4.1	4 032	4 138
Dotations aux dépréciations sur immobilisations	5.2.4.1	326	839
Sur actif circulant :			
Dotations aux dépréciations d'actifs circulants	5.2.4.3 - 5.2.4.4	467	310
Dotations aux provisions risques et charges	5.2.4.11	295	1 050
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées		747	-
Autres charges		586	252
Total des charges d'exploitation (II)		**19 358**	**32 935**
1. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (II -I)		**4 947**	**10 312**
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun :			
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)		**-**	**-**
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		**-**	**-**

(1) Y compris : Redevances de crédit-bail mobilier et Redevances de crédit-bail immobilier.

* Les montants négatifs sont indiqués entre parenthèses ou précédés du signe moins (Recueil des normes comptables ANC, commentaire IR 3 sous PCG art. 821-2 nouveau).

(a) Les subdivisions des comptes 708 « Produits des activités annexes » et 7098 « Rabais, remises et ristournes accordés sur produits des activités annexes » sont à rattacher aux postes auxquels elles se rapportent (voir n° 12835).
(b) Le solde du compte 71 « Production stockée (ou déstockage) » représente la variation globale de la valeur de la production stockée entre le début et la fin de l'exercice. Il peut être créditeur ou débiteur.
(c) Les subdivisions du compte 608 « Frais accessoires d'achat» sont à rattacher aux postes auxquels elles se rapportent (voir n° 15550).
(d) Les subdivisions du compte 609 « Rabais, remises et ristournes obtenus sur achats » sont à rattacher aux postes auxquels elles se rapportent.
(e) Les subdivisions du compte 648 « Autres charges de personnel » sont à rattacher aux postes auxquels elles se rapportent.
(f) Les subdivisions du compte 649 « Remboursements de charges de personnel »sont à rattacher aux postes auxquels elles se rapportent.

En milliers d'euros	*Notes*	2025	2024
Produits financiers :			
De participation (2)		9 712	4 355
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)		2 852	2 230
Autres intérêts et produits assimilés (2)		949	2 102
Reprises sur dépréciations et provisions	5.2.4.2 - 5.2.4.4	451	1 540
Différences positives de change		-	-
Produits des cessions d'immobilisations financières		3 916	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		67	5
Total des produits financiers (V)		17 947	10 233
Charges financières :			
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	5.2.4.2 - 5.2.4.4 - 5.2.4.9	4 234	3 165
Intérêts et charges assimilées (3)	5.2.5.4	4 264	5 695
Différences négatives de change		-	-
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		3 916	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		-	-
Total des charges financières (VI)		**12 415**	**8 861**
2. RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)		**5 532**	**1 372**
3. RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)		**10 479**	**11 684**
Produits exceptionnels (VII)		5	26 613
Charges exceptionnelles (VIII)		7	24 420
4. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII) - (VIII)	**5.2.5.5**	**(2)**	**2 193**
Participation des salariés aux résultats (IX)		**-**	**-**
Impôts sur les bénéfices (X)	**5.2.5.6**	**1 247**	**4 068**
Total des produits (I +III+ V+VII)		**42 257**	**80 093**
Total des charges (II+ IV+VI+VIII+IX+ X)		**33 027**	**70 284**
BÉNÉFICE OU PERTE ()		**9 230**	**9 809**
(2) Dont produits concernant les entités liées		2 715	2 057
(3) Dont intérêts concernant les entités liées		833	1 144

5.2. Notes annexes aux comptes annuels

5.2.1. Présentation de la Société et faits significatifs

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

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

Faits marquants

L'activité de la Foncière a également été marquée par l'acquisition le 31 décembre 2025 d'un immeuble de bureaux prime de plus de 2 500 m² intégralement loué, situé à Saint-Denis de la Réunion.

L'activité Promotion ressort en retrait, du fait de la concentration désormais sur les seules ventes en bloc et les parcelles à bâtir.

Suite à la révision du PLU de Sainte-Marie en 2025, près de 10 Ha de foncier agricole, dans le prolongement de l'opération Actis I sont devenus constructibles, offrant de nouvelles perspectives de développement.

Activités (opérations en 2025)

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

Les travaux d'aménagement se sont notamment poursuivis sur l'exercice 2025 pour les opérations à Beauséjour (Sainte-Marie), à Roche Café (Saint-Leu) et Marie Caze (Saint-Paul).

L'année a également été marquée par :

- Lancement des travaux de l'opération LE COUTIL sur la ZAC Marie Caze et de l'opération KAISARY 3 sur la ZAC Cap Austral ainsi que des opérations KALOUPILÉ 2 et Jardin des Songes sur la ZAC de Beauséjour.
- La vente d'un terrain à Sainte-Marie pour un prix de vente global de 1,1 M€.
- La poursuite de la commercialisation notamment sur les parcelles ZOISEAU BLANC et KAISARY pour un chiffre d'affaires total de 3,4 M€
- La cession de 5 appartements en vente à la découpe sur l'opération PATIO DES IRIS pour un prix de cession total de 1 M€.

Financement

En 2025, CBo Territoria a contracté un nouvel emprunt de 1 M€ auprès de la Banque Postale sur une durée de 7 ans.

Périmètre

Création de sociétés détenues à 100% par CBo Territoria : la SAS Galabé, la SAS Kaz Vacoa, la SAS Fundi, la SAS Afya et la SAS Karé Léperon.

Participation au capital de la SCI Twelve à hauteur de 88%, dans le but de profiter du dispositif de défiscalisation prévu par la loi Girardin pour les investissements réalisés dans les territoires d'outre-mer.

Liquidation de la société SCI Les Boréales,

La fusion de la Société Réunionaise Equipement Touristique a entraîné l'incorporation des titres de Bassin Bleu Country Club SAS et de Beauséjour Complexe Sportif SAS, sociétés détenues à 60% par CBo Territoria.

Dividende

L'Assemblée générale du 30 avril 2025 a fixé le dividende au titre du résultat 2024 au niveau de 0,24 € par action, représentant une distribution totale de 8,8 M€ (sur la base des 36 547 394 actions composant le capital social). Le montant effectivement mis en paiement est de 8,4 M€ sur la base des actions hors auto-détention en date du 13 juin 2025.

5.2.2. Principes et méthodes comptables

Référentiel comptable

Le nouveau règlement ANC n° 2022-06 vient modifier le règlement ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général « PCG » en vue de moderniser les états financiers et la nomenclature des comptes. Il est d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2025.

Ce règlement a pour effet notamment :

- L'introduction d'une nouvelle définition et présentation du résultat exceptionnel
- La suppression de la technique du transfert de charge
- La modernisation du plan de comptes et des modèles d'états financiers
- L'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe.

Selon les règles françaises, un changement de règlementation comptable est qualifié de changement de méthode comptable.

Au 31/12/2025, les principaux effets observés sur notre Société suite à l'application de ce règlement sont :

1/ Les refacturations de charges, auparavant classées dans les produits d'exploitation en «...transfert de charges», sont dorénavant présentés dans les produits d'exploitation en «chiffre d'affaires».

2/ Les indemnités d'assurance reçues, auparavant classées dans les produits exceptionnels en «Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges», sont dorénavant présentés dans les produits d'exploitation en «Autres produits».

3/ Les opérations auparavant classées en «Produits exceptionnels sur opérations de gestion», sont dorénavant présentées dans les produits d'exploitation en «Autres produits».

4/ Les opérations auparavant classées en «Charges exceptionnelles sur opérations de gestion», sont dorénavant présentées dans les charges d'exploitation en «Autres charges».

5 / Les valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées, auparavant classés en « Charges exceptionnelles sur opérations en capital», sont dorénavant présentés dans le résultat d'exploitation en «Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées».

6 / Les produits de cession des immobilisations incorporelles et corporelles, auparavant classés en « Produits exceptionnels sur opérations en capital », sont dorénavant présentés dans le résultat d'exploitation en «Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles».

7 / Les valeurs comptables des immobilisations financières cédées, auparavant classés en «Charges exceptionnelles sur opérations en capital», sont dorénavant présentés dans le résultat financier en «Valeurs comptables des immobilisations financières cédées».

8 / Les produits de cession des immobilisations financières, auparavant classés en «Produits exceptionnels sur opérations en capital», sont dorénavant présentés dans le résultat financier en «Produits des cessions d'immobilisations financières».

9 / L'amortissement des frais d'émission d'emprunt, auparavant classé dans les charges d'exploitation en «Dotations aux amortissements des immobilisations», est dorénavant présenté dans les charges financières en «Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions».

Concernant la Société, les impacts de cette nouvelle réglementation sur le compte de résultat au 31/12/2025 ont été identifiés dans le tableau de passage figurant en annexe au paragraphe «Tableau de passage compte de résultat 2024 « note 5.2.6.9 ».

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ont été élaborés et présentés dans le respect des principes comptables généraux de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices et dans les conditions de continuité de l'exploitation.

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

5.2.3. Effets des changements liés au climat

Les changements climatiques entraînent de profondes mutations dans le domaine de l'économie, d'où la nécessité d'être de plus en plus attentif à leurs impacts sur la performance financière et extra-financière des entreprises.

Les incidences de ces changements sur l'activité et la performance de la Société, et les effets sur les comptes sociaux apparaissent limités compte tenu de la typologie et de la qualité des actifs, ainsi que des contraintes réglementaires applicables.

Ceci étant, les principales répercussions sur les données financières sont les suivantes :

- une hausse des dépenses d'investissement et des coûts d'exploitation des immeubles pour anticiper les évolutions des réglementations sectorielles. Il s'agit par exemple de l'optimisation des blocs froids, de l'installation de la technologie LED dans le système d'éclairage, de la digitalisation du suivi technique des bâtiments pour fiabiliser la mesure des consommations énergétiques.
- des dépenses diverses, comme les coûts liés à l'élaboration et à la mise en œuvre de la politique RSE du Groupe et à la publication du rapport RSE (collecte des informations, élaboration des rapports, coûts des autres ressources internes et externes mobilisées).

5.2.4. Notes sur le bilan

5.2.4.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

Les intérêts des capitaux empruntés pendant la période d'acquisition ou de construction sont incorporés dans le coût d'entrée des immobilisations : le taux retenu est celui de l'emprunt quand il est affecté, et celui du taux moyen des emprunts non affectés pour le reste.

En milliers d'euros	31/12/2024	Acquisitions	Cessions	Fusion	Transfert de stocks à immobilisation	31/12/2025
Immobilisations incorporelles	**720**	**-**	**-**	**-**	**-**	**720**
Incorporelles	720	-	-	-	-	720
Immobilisations corporelles	**140 618**	**363**	**(1 330)**	**5 886**	**368**	**145 906**
Terrains	31 354	-	(62)	-	36	31 328
Constructions	103 146	204	(1 202)	5 035	-	107 183
Autres immob. Corporelles	768	12	(7)	851	-	1 624
Immobilisations en cours	5 351	147	(59)	-	332	5 770
Avances et acomptes	-	-	-	-	-	-
Total Immobilisations	**141 339**	**363**	**(1 330)**	**5 886**	**368**	**146 626**

Amortissements

Les dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles sont calculées en fonction de leur durée de vie estimée :

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

Les dotations aux amortissements des immobilisations corporelles sont calculées en fonction de leur durée de vie estimée :

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

Les composants et durées d'amortissement retenus pour le poste Constructions sont :

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

Variation des amortissements

En milliers d'euros	31/12/2024	Dotations	Reprises	Fusion	31/12/2025
Sur Immo. incorporelles	710	2	-	-	712
Sur Constructions	43 303	4 004	(584)	4 330	51 053
Sur Autres immob. Corporelles	733	26	-	825	1 584
Total Amortissements	**44 746**	**4 032**	**(584)**	**5 155**	**53 350**

Dépréciation

La méthode d'évaluation, homogène pour les expertises externes et internes, se résume ainsi :

Immeubles de Placement

Les Immeubles de Placement font l'objet à la clôture de chaque exercice d'une évaluation en valeur de marché. Cette évaluation, frais et droits d'acquisition compris, est confiée à des experts indépendants.

Les éventuelles dépréciations sur immeubles sont déterminées en comparant la valeur nette comptable et la valeur d'expertise nette des droits de mutation (« valeur hors droits »).

Une dépréciation ainsi constituée n'est susceptible d'être reprise que lorsque la valeur nette comptable redevient inférieure à la valeur d'expertise.

Immeubles en construction

Si le projet fait l'objet d'une expertise externe, la dépréciation est calculée de la même manière que pour les Immeubles de Placement.

Si le projet ne fait pas l'objet d'une expertise externe, la valeur du projet est évaluée en interne par les équipes d'investissements sur la base d'un taux de capitalisation de sortie et des loyers nets prévus à la fin du projet. Lorsque cette valeur est inférieure à l'investissement total estimé, une dépréciation est constatée.

Variation des dépréciations

En milliers d'euros	31/12/2024	Dotations	Reprises	31/12/2025
Sur Constructions	3 460	54	(658)	2 856
Sur Immob. Corporelles en cours	764	272	-	1 036
Total Provision pour dépréciation	**4 224**	**326**	**(658)**	**3 892**

Détail des dépréciations par immeuble

En milliers d'euros	31/12/2024	Dotations	Reprises	31/12/2025
Commerces de Beauséjour	44	-	(44)	-
Catleya [1]	1 211	-	(349)	862
Commerces de Catleya	264	-	(58)	206
Commerces de Hibiscus	75	-	(19)	56
Coworking Grands-Bois	320	-	(39)	281
Zac Villèle	56	-	-	56
Centre de tri	-	54	-	54
Cœur d'Eden	460	-	-	460
Canopée 2 tour de bureaux	304	272	-	576
Complexe sportif Beauséjour	1 491	-	(149)	1 342
Total Provision pour dépréciation	**4 224**	**326**	**(658)**	**3 892**

(1) Catleya : opération financée par un crédit d'impôt d'un montant de 3 341 K€ comptabilisé sur l'exercice 2019.

5.2.4.2. Immobilisations financières

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

A la clôture de l'exercice, la valeur d'inventaire des titres de participation est appréciée par rapport à leur valeur d'utilité déterminée sur la base de la quote-part des capitaux propres détenus, en tenant compte des plus-values latentes éventuelles et des perspectives d'activités.

La valeur d'utilité des filiales développant des programmes de Promotion prend ainsi en compte les prévisions de résultat des programmes qui sont fondées sur une estimation de leur marge à terminaison.

La valeur d'utilité des filiales ayant une activité de Foncière prend en compte la valeur de marché des immeubles détenus. Les Immeubles de Placement font l'objet à la clôture de chaque exercice d'une évaluation en valeur de marché, confiée à un expert indépendant.

Cette évaluation nécessite le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables tels que les loyers de marché ou les taux de rendement dans le contexte du nombre limité de transactions sur l'île de la Réunion.

La valeur d'utilité des filiales portant les autres activités du Groupe est déterminée par la méthode des flux de trésorerie en prenant en compte leurs perspectives de résultats déterminés sur la base d'un budget sur 3 ans.

La détermination de la valeur d'utilité implique ainsi le recours à des hypothèses et des estimations de la part de la Direction.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire des titres de participation est inférieure à la valeur d'acquisition.

Les titres de participation tiennent compte des frais d'acquisition des parts de sociétés. Les frais d'acquisition font l'objet d'un amortissement dérogatoire sur 5 ans.

Variation des immobilisations financières

En milliers d'euros	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Fusion	31/12/2025
Titres de participation	26 482	5	(6 516)	496	20 467
Autres titres	77	856	-	-	933
Autres immobilisations financières	7 550	4 490	(4 072)	2 085	10 053
Total	**34 109**	**5 351**	**(10 588)**	**2 581**	**31 453**

Les autres immobilisations financières correspondent à des dépôts à terme.

La diminution des titres de participation résulte de la liquidation de la SCI Les Boréales et de la fusion de la Société Réunionnaise Equipement Touristique. Le montant indiqué dans la colonne « Fusion » correspond à l'incorporation des titres de Bassin Bleu Country Club SAS et de Beauséjour Complexe Sportif SAS.

La variation des dépréciations se présente comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2024	Dotations	Reprises	Fusion	31/12/2025
Titres de Participation	1 799	6	(137)	472	2 140
Autres titres immobilisés	-	856	-	-	856
Total	**1 799**	**862**	**(137)**	**472**	**2 996**

L'augmentation de 6 K€ des dotations aux provisions sur titres concerne les SCI KOFIA, JUMBA, LEMUR, VSJ ainsi que les SAS GALABE, KAZ VACOA et VACOA. Les diminutions correspondent à une reprise de provision sur titres pour la SCI Le Verger pour 136 K€ et pour la SCI MURA pour 1 K€.

Le montant de 472 K€ indiqué dans la colonne « Fusion » correspond à l'incorporation de la dépréciation des titres du Beauséjour Complexe Sportif SAS.

Enfin, l'augmentation de 856 K€ des dotations aux provisions sur autres titres concerne la SCI TWELVE.

5.2.4.3. Stocks et en-cours

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

Le coût de production des constructions en stocks est constitué du coût des travaux et prestations afférents aux programmes immobiliers, ainsi que des charges directes et indirectes engagées durant la phase de production et les frais financiers.

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

Valeur brute des stocks par nature :

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024	Variation 2025 vs 2024 (1)
Stocks Terrains	27 480	30 653	(3 172)
Stocks Op. Habitat	7 637	3 910	3 727
Stocks Op. Entreprise	1 176	2 488	(1 312)
Total des stocks	**36 293**	**37 051**	**(758)**

(1) Détail variation :

La variation de – 0,7 M€ s'explique essentiellement par :

- L'augmentation de 5 M€ des travaux en promotion résidentielle concerne les opérations Kaloupilé 2, Pierre de Lune, Kaisary Tr3 et Ilot C7 – ZAC Marie Caze.
- Les ventes de parcelles et/ou de terrains portent notamment sur les opérations Rouge Corail, Zoiseau Blanc, Les Zévis, Jardin du Golf, Tipolka 2, ainsi que sur les facturations de travaux à la SAS GALABE pour un montant de 5,8 M€.

La variation des dépréciations se présente comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Valeur fin 31/12/2025
Sur Stocks et en cours	1 238	287	-	1 525
Total provisions pour dépréciation	**1 238**	**287**	**-**	**1 525**

Des provisions pour dépréciation des stocks sont constituées pour pallier les éventuels risques de perte de valeur, lesquelles sont évaluées à partir d'une analyse des données économiques et financières prévisionnelles de chaque projet.

5.2.4.4. Créances

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

Des provisions pour dépréciation de créances sont constituées pour pallier les éventuels risques de non-recouvrement en tenant compte de l'antériorité de la créance et d'une analyse au cas par cas.

Provisions pour dépréciations :

En milliers d'euros	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Fusion	31/12/2025
Sur Créances clients et comptes rattachés	1 114	180	(322)	-	973
Sur Autres créances (1)	11 807	3 163	(313)	135	14 792
Total provision pour dépréciations	**12 921**	**3 344**	**(635)**	**135**	**15 765**

(1) Détail des dépréciations sur autres créances :

En milliers d'euros	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Fusion	31/12/2025
C/c Associés - SCCV JDU	6 030	369	-	-	6 399
C/c Associés - SCI Equinoxe	2 472	1 073	-	-	3 545
C/c Associés - SCI Relais	129	15	-	-	145
C/c Associés - SCI Joker	891	119	-	-	1 010
C/c Associés - SCI Mumanga	554	-	(213)	-	341
C/c Associés - SCI Mura	56	-	(56)	-	-
C/c Associés - SCI Marashi	63	3	-	-	67
C/c Associés - SCI Mulima	13	7	-	-	20
C/c Associés - SCI Nyora	469	28	-	-	497
C/c Associés - SCI Solstice	25	632	-	-	657
C/c Associés - SAS Lizine	68	22	-	-	90
C/c Associés - SCI Montesourire	74	-	(45)	-	30
C/c Associés - SCI VSJ	-	679	-	-	679
C/c Associés - SAS RMT	94	0	-	-	95
C/c Associés - SAS CBO Mayotte	867	98	-	-	965
C/c Associés - SAS Galabé	-	5	-	-	5
C/c Associés - SAS Beausejour complexe sportif	-	113	-	135	248
Total provision pour dépréciations	**11 807**	**3 163**	**(313)**	**135**	**14 792**

Les montants de dépréciation des comptes courants d'associés sont déterminés en lien avec la valorisation des titres de participation (cf. 5.2.4.2 – Immobilisations financières). Lorsque les titres font l'objet d'une dépréciation totale, un complément de dépréciation peut, le cas échéant, être enregistré sur les comptes courants associés.

L'échéance des créances se présente comme suit :

En milliers d'euros	Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'un an
Créances immobilisations financiéres	10 054	3 467	6 587
Créances clients (1)	24 701	24 701	-
Sécurité sociale & autres orga. Sociaux	-	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	607	607	-
Impôts sur les bénéfices	2 869	2 869	-
Autres impôts et taxes	15	15	-
Groupe et associés (2)	79 007	79 007	-
Créances liées à l'intégration fiscale (2)	158	158	-
Subvention à recevoir	-	-	-
Débiteurs divers	161	161	-
Charges constatées d'avance	153	153	-
Total Créances	**117 725**	**111 138**	**6 587**

Le poste « Groupe et associés » correspond aux financements en comptes courants des filiales.

(1) Détail Créances clients

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Clients VEFA - Créances non exigibles	17 903	2 098
Clients VEFA - Créances exigibles	657	339
Autres Opérations	-	-
S/Total Clients "VEFA"	**18 561**	**2 437**
S/Total Clients "locataires"	**3 917**	**2 200**
S/Total Clients "Prestations diverses"	**2 223**	**2 340**
Total Créances clients	**24 701**	**6 977**

Le sous-total Clients « Prestations diverses » concerne majoritairement des refacturations intra-groupe.

(2) Détail Groupes et Associés et Créances liées à l'intégration fiscale

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Avances consenties dans le cadre de la convention intra-groupe de trésorerie	78 253	73 846	4 407
Avances en compte courant en faveur de filiales avec Associés hors groupe	-	200	(200)
Avances en compte courant en faveur de filiales liées à l'intégration fiscale	158	142	16
Quote-part du résultat des exercices antérieurs de filiales	755	755	(0)
Total Groupes et Associés et Créances liées à l'intégration fiscale	**79 166**	**74 943**	**4 223**

5.2.4.5. Avances aux dirigeants

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

5.2.4.6. Valeurs mobilières de placement

Le poste « Valeurs mobilières de placement » est constitué de 1 515 523 actions propres (dont 99 045 actions affectées aux Attributions Gratuite d'Actions décrites dans le paragraphe Plan AGA ci-après) de CBo Territoria comptabilisées pour un montant de 5 368 K€ au 31 décembre 2025. La valeur de marché est de 5 517 K€ avec un cours à 3,64 € par action à la date de clôture.

Variation des actions propres	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	31/12/2025
Contrat de liquidité				
Nombre d'actions	38 995	116 112	111 245	43 862
Prix moyen	3,59	3,65	3,63	3,65
Valeur en K€	**140**	**423**	**403**	**160**
Contrat de rachat				
Nombre d'actions	1 205 055	266 606	-	1 471 661
Prix moyen	3,51	3,67	-	3,54
Valeur en K€	**4 230**	**979**	**-**	**5 209**
Total actions propres				
Nombre total d'actions	1 244 050	382 718	111 245	1 515 523
Prix moyen	3,51	3,66	3,63	3,54
Valeur en K€	**4 370**	**1 402**	**403**	**5 368**

5.2.4.7. Disponibilités

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Dépôts à terme	5 100	13 960
Comptes bancaires	4 702	3 430
Total dépôts à terme & comptes bancaires	**9 802**	**17 390**

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

Les disponibilités comprennent des dépôts à terme pour un montant de 5 100 K€.

5.2.4.8. Charges et produits constatés d'avance

Charges constatées d'avance :

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Commission sur vente sur opérations immobilières	-	-
Prestations de services	19	23
Charges de l'activité fonciére	133	-
Total Charges constatées d'avance	**153**	**23**

Produits constatés d'avance :

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Ventes sur opérations immobilières (VEFA)	24 317	3 209
Autres produits	-	37
Produits de l'activité fonciére	1 899	-
Total Produits constatés d'avance (1)	**26 216**	**3 246**

(1) Répartition périodique

En milliers d'euros	Montant brut	À 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	À plus 5 ans
Ventes sur opérations immobilières (VEFA)	24 317	3 209	21 108	-
Autres produits	-	-	-	-
Produits de l'activité fonciére	1 899	1 899	-	-
Total répartition périodique des produits constatés d'avance	**26 216**	**5 108**	**21 108**	**-**

5.2.4.9. Charges à répartir

Les frais d'émission des emprunts sont étalés sur la durée des emprunts et ajustés en cas de remboursements anticipés.

Frais d'émission d'emprunts à étaler :

En milliers d'euros	Montant Brut	Amortissement antérieur	Amortissement de la période	Augmentation de la période	Amortissement cumulé	Montant net 31/12/2025
Emprunt AFD 35 M€	710	493	43	-	536	174
Emprunt CEPAC 6 M€	110	110	-	-	110	-
Emprunt BR 26 M€	482	303	32	-	335	147
Emprunt CA 8M€	130	81	9	-	90	40
Emprunt Obligataire ORNANE 2023	305	92	61	-	153	152
Emprunt BNP PGE 2,5M€	92	28	18	-	47	45
Emprunt Obligataire ORNANE 2018	918	918	-	-	918	-
Emprunt BNP 3,9M€	104	34	7	-	41	63
Emprunt BNP 11,05M€	586	178	39	-	217	369
Total	**3 436**	**2 237**	**209**	**-**	**2 445**	**991**

5.2.4.10. Capitaux propres

En milliers d'euros	31/12/2024	Affectation résultat 2024	Distribution de dividendes	Résultat exercice 2025	Autres	31/12/2025
Capital	48 243	-	-	-	-	48 243
Primes liées au capital	26 686	-	-	-	-	26 686
Réserve légale	4 824	-	-	-	-	4 824
Autres réserves	975	-	-	-	-	975
Report à nouveau	32 961	9 809	(8 428)	-	-	34 343
Résultat de l'exerice	9 809	(9 809)	-	9 230	-	9 230
Provisions règlementées	468	-	-	-	-	468
Total capitaux propres	**123 968**	**-**	**(8 428)**	**9 230**	**-**	**124 769**

Capital social

Évolutions du capital social :

- Capital au 31/12/2019 33 839 998 actions 44 668 797 €
- Capital au 31/12/2020 36 537 394 actions 48 229 360 €
- Capital au 31/12/2021 36 547 394 actions 48 242 560 €

Au 31 décembre 2025, le capital social est divisé en 36 547 394 actions d'une valeur nominale de 1,32 €, pour un capital social de 48 242 560,08 €.

Provisions réglementées

Le poste « provisions réglementées » correspond uniquement aux dotations et reprises aux amortissements dérogatoires concernant les frais d'acquisition des titres de participations :

En milliers d'euros	31/12/2024	Dotations	Reprises	31/12/2025
Amortissement dérogatoires	469	-	-	469
Total provisions règlementées	**469**	**-**	**-**	**469**

5.2.4.11. Provisions pour risques et charges

En milliers d'euros	31/12/2024	Dotations	Reprises	31/12/2025
Provisions pour risques	1 129	302	245	1 186
Provisons pour charges	167	169	-	336
Total provisions pour risques et charges	**1 296**	**472**	**245**	**1 522**

Les dotations et reprises de provisions pour risques et charges concernent principalement des travaux de mise en conformité.

Les provisions pour charges comprennent les charges sociales liées aux attributions gratuites d'actions.

Plans AGA sur les actions propres :

L'Assemblée générale du 9 juin 2021 a autorisé le Conseil d'administration à consentir, aux membres du personnel et aux mandataires sociaux l'attribution d'actions gratuites dans la limite de 3% du capital social existant au jour de l'Assemblée (1 096 421 actions sur la base du nombre d'actions composant le capital au 9 juin 2021). Dans le cadre de cette autorisation, le Conseil d'administration a décidé lors de sa séance du 11 septembre 2023, de réaliser pour une valorisation de 3,51€ par action au jour de l'attribution, une attribution portant sur :

- 74 500 actions à 17 salariés. Au 31 décembre 2025, 71 500 actions restent attribuables à 16 salariés ;

et

- une attribution portant sur 17 045 actions au profit du Président Directeur général.

Ces 2 plans sont soumis aux mêmes conditions de performance avant l'attribution définitive prévue le 11 septembre 2026. A compter de l'attribution définitive, les actions attribuées gratuitement seront soumises à une période de conservation fixée à un an, expirant le 10 septembre 2027.

L'Assemblée générale du 2 mai 2024 a autorisé le Conseil d'administration à consentir, aux membres du personnel et aux mandataires sociaux l'attribution d'actions gratuites dans la limite de 3% du capital social existant au jour de l'Assemblée (1 096 421 actions sur la base du nombre d'actions composant le capital au 2 mai 2024). Dans le cadre de cette autorisation, le Conseil d'administration a décidé lors de sa séance du 5 décembre 2024, de réaliser pour une valorisation de 3,55€ par action au jour de l'attribution, une attribution portant sur 7 500 actions à 1 salarié. Ce plan est soumis à des conditions de performance avant l'attribution définitive prévue le 5 décembre 2027. A compter de l'attribution définitive, les actions attribuées gratuitement seront soumises à une période de conservation fixée à un an, expirant le 4 décembre 2028.

5.2.4.12. Dettes

En milliers d'euros	Montant brut	À 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	À plus 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)	15 081	-	15 081	-
Emprunts et dettes auprès des Ets de crédit (2)	60 078	11 094	38 678	10 307
Emprunts et dettes financières divers	1 309	1 309	-	-
Groupe et associés (3)	20 029	20 029	-	-
Avances et acomptes sur commandes	219	219	-	-
Dettes Fourn. et comptes rattachés (4)	9 648	9 648	-	-
Dettes sur immob. et comptes rattachés (5)	230	230	-	-
Personnel et comptes rattachés	476	476	-	-
Sécurité sociale et autres org. Sociaux	303	303	-	-
Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	475	475	-	-
Autres impôts, taxes et assimilés	9	9	-	-
Autres dettes	376	376	-	-
Total Dettes	**108 234**	**44 168**	**53 759**	**10 307**

(1) Emprunt Obligataire ORNANE réalisé en 06/2023.

(2) Montant garanti par suretés réelles (hypothèques, privilège de prêteur de deniers) pour 46 212 K€.

(3) Correspond essentiellement aux avances effectuées en compte courant dans le cadre de la convention intra-groupe de trésorerie mise en place avec les sociétés du Groupe.

(4) Concernent notamment des opérations immobilières en cours de réalisation destinées à la vente (fournisseurs et FNP de stocks immobiliers).

(5) Correspondant à des opérations immobilières d'investissement (fournisseurs d'immobilisations).

Variations dettes financières :

En milliers d'euros	31/12/2024	Emprunts souscrits	Emprunts remboursés	Variation ICNE	Variation Concours bancaires	Variation DG	31/12/2025
Emprunts obligataires convertibles (1)	15 081	-	-	-	-	-	15 081
Empr. et dettes aup. Des Ets de crédit (2)	69 899	1 000	10 669	(151)	(1)	-	60 079
Emprunts et dettes financières divers	1 335	-	-	-	-	(32)	1 303
Total dettes financières	**86 316**	**1 000**	**10 669**	**(151)**	**(1)**	**(32)**	**76 463**

(1) Emprunt Obligataire ORNANE réalisé en 06/2023.

(2) Montant garanti par suretés réelles (hypothèques, privilège de prêteur de deniers) pour 46 212 K€.

5.2.4.13. Éléments concernant plusieurs postes de bilan

Actif

En milliers d'euros	Total	Dont Produits à recevoir	Dont Entreprises liées
Participations	20 467	-	20 467
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Prêts	-	-	-
Autres immobilisations financières	10 054	60	2 085
Créances clients et comptes rattachés	24 701	373	1 759
Autres créances	82 817	-	79 166
Effets de commerce	-	-	-
Total Actif	**138 039**	**434**	**103 477**

Passif

En milliers d'euros	Total	Dont Charges à payer	Dont Entreprises liées
Emprunts obligataires convertibles	15 081	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	60 078	327	-
Emprunts et dettes financières diverses	21 338	-	20 035
Avances et acomptes sur commandes en cours	219	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 648	7 285	-
Dettes fiscales et sociales	1 263	609	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	230	-	-
Autres dettes	376	-	-
Total Passif	**108 234**	**8 221**	**20 035**

5.2.5. Notes sur le compte de résultat

5.2.5.1. Ventilation du montant net du chiffre d'affaires

En milliers d'euros	2025	2024	Variation
Vente d'immeubles bâtis	9	60 320	(60 311)
Vente de terrains	6 548	6 199	349
Vente de terrains intra-groupe	319	2 728	(2 408)
Loyers (yc charges locatives refacturées) (1)	12 767	12 190	577
Honoraires techniques (MOD, ...)	524	696	(173)
Prestations administratives	320	312	8
Refacturation de travaux intra-groupe	999	127	872
Total Chiffre d'affaires	**21 487**	**82 573**	**(61 087)**

(1) détail loyers :

En milliers d'euros	2025	2024	Variation
Revenus locatifs bruts	11 585	10 834	750
Charges refacturées	1 183	1 356	(174)
Sous-total loyers	**12 767**	**12 190**	**577**

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

5.2.5.2. Rémunération des dirigeants

La rémunération totale des organes de direction se présente ainsi :

Rémunération de M. Wuillai

En milliers d'euros	2025	2024
Rémunération partie fixe, versée au cours de l'exercice	-	-
Rémunération en qualité de Président	-	9
Rémunération partie variable, versée au cours de l'exercice	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	-	3
Avantages en nature	-	-
Rémunération totale des organes de direction	**-**	**12**

Rémunération de Mme Neyret Gleizes

En milliers d'euros	2025	2024
Rémunération partie fixe, versée au cours de l'exercice	190	190
Rémunération partie variable, versée au cours de l'exercice	106	53
Rémunération en qualité de Président	33	-
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	-	-
Avantages en nature	20	17
Rémunération totale des organes de direction	**349**	**259**

5.2.5.3. Ventilation de l'effectif

Répartition des effectifs (en nombre d'équivalents temps plein)	31/12/2025	31/12/2024
Ingénieurs et cadres	17	17
AM et employés	5	5
Total (en ETP)	**22**	**22**

5.2.5.4. Détail des transferts de charges

En milliers d'euros	2025	2024	Présentation dans les états financiers
Transfert des charges d'exploitations	-	811	Inclus dans les reprises sur amort. et transfert de charges exploitation
Transfert des charges d'exploitations	711	-	En diminution des charges de personnel "salaires"
Transfert des charges financiéres	-	339	Inclus dans les reprises sur amort. et transfert de charges financiers
Transfert des charges financiéres	267	-	En diminution des charges financières
Total	**978**	**1150**	

Les transferts de charges d'exploitation correspondent d'une part à l'intégration au coût de revient des opérations (stocks et immobilisations) des coûts internes de maitrise d'ouvrage.

Les transferts de charges financières correspondent à l'intégration au coût de revient des opérations (stocks et immobilisations) des charges financières supportées pendant la période de construction.

5.2.5.5. Détail des charges et produits exceptionnels

En milliers d'euros	2025	2024
Autres produits et charges exceptionnels	–	85
Dotations nettes de reprises de provisions	(2)	428
Plus et moins-values sur rachats d'actions	–	(1)
Plus-values de cession sur actifs	–	1 681
Résultat exceptionnel	**(2)**	**2 193**

5.2.5.6. Détail impôt sur les sociétés

(en milliers d'euros)	Montant	Détail impôt sur les sociétés	Résultat net après impôt 2025	Résultat net après impôt 2024
Résultat courant	10 479	–	10 479	11 684
Résultat exceptionnel	(2)	–	(2)	2 193
Impôt sur les sociétés	(1 247)	–	(1 247)	(4 068)
Dont impôt au taux de 25%	–	*(2 442)*	–	–
Dont contribution sociale de 3,3%	–	*(56)*	–	–
Dont crédit d'impôt investissement DOM	–	*881*	–	–
Dont crédit d'impôt Famille, intéressement et mécénat	–	*25*	–	–
Régularisation	–	*30*	–	–
Boni (+) ou mali (-) d'intégration fiscale	–	314	–	–
Résultat comptable	**9 229**	**(1 247)**	**9 229**	**9 809**

Au sein de l'entité CBo Territoria SA, la fusion avec la SRET a entraîné la remontée d'un déficit antérieur de 0,5 M€. Par conséquent, le résultat fiscal bénéficiaire pour l'exercice 2025 s'établit à 9 781 K€.

Un investissement éligible au dispositif Girardin a été réalisé en Polynésie française, générant un crédit d'impôt de 881 K€.

Le résultat fiscal intègre notamment des réintégrations pour un montant de 10 242 K€, correspondant principalement à des provisions non déductibles relatives aux immobilisations et aux stocks, ainsi qu'à la quote-part des bénéfices des sociétés de personnes.

Les déductions fiscales, pour un total de 11 417 K€, comprennent la quote-part des pertes des sociétés de personnes, les dividendes reçus des filiales et les reprises de provisions non déductibles sur les immobilisations et les stocks.

Intégration fiscale

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

Au 31 décembre 2025, le périmètre d'intégration fiscale est composé des sociétés suivantes :

- CBo Territoria SA
- CBo Gestion Immobilière SAS
- CBo Property SAS
- SRET SAS (1)
- SCI Les Boréales (société intégrée au 01/01/2009) (2)
- CBo Expansion SAS (société intégrée au 01/01/2010)
- CBo Développement SAS (société intégrée au 01/01/2011)
- SARL Mahoré (société intégrée au 01/01/2016)
- SAS Lizine (société intégrée au 01/01/2021)
- SCI Equinoxe (société intégrée au 01/01/2022).

(1) Société fusionnée avec CBo Territoria SA.
(2) Entité liquidée au cours de l'exercice 2025.

CBo Territoria SA est l'unique société redevable de l'impôt pour l'ensemble du Groupe. Chaque société intégrée fiscalement est replacée dans la situation qui aurait été la sienne si elle avait été imposée de manière autonome.

L'économie d'impôt générée par les déficits des filiales, et conservée par CBo Territoria SA, est comptabilisée comme un gain immédiat de l'exercice. Lorsque la filiale redevient bénéficiaire, CBo Territoria SA en assume alors la charge d'impôt correspondante.

En milliers d'euros	Base après imputation des déficits	Impôt au taux de 25%	Contribution sociale de 3,3%	Total impôts
Résultat d''ensemble	9 266	-	-	-
Montant d'impôt	-	(2 317)	(51)	(2 368)
Montant des impôts individuels du groupe fiscal	-	-	-	1 770
Montant des crédits d'impots (mécénat, sponsoring, investissement TOM)	-	-	-	912
Boni (+) ou mali (-) d'intégration fiscale	**-**	**-**	**-**	**314**

5.2.6. Autres Informations

5.2.6.1. Montant des engagements financiers donnés

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Hypothèques sur biens immobiliers	46 212	54 302
Nantissements de parts sociales et gages	1 105	1 105
Cautions et garanties	25 905	26 415
Engagements de rachats de titres de SCI et de biens immobiliers	-	-
Locations	139	170
Total Engagements donnés	**73 361**	**81 991**

5.2.6.2. Montant des engagements financiers reçus

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Garanties financières (1)	22 106	2 567
Autorisations de découvert bancaire non utlisé	2 500	4 500
Caution emprunt PGE	-	-
Total Engagements reçus	**24 606**	**7 067**

(1) Détail variation garanties financières sur la période :

En milliers d'euros	GFA en cours au 01/01/2025	GFA nouvelle	GFA cloturées	GFA en cours au 31/12/2025
Garantie Financière Achèvement "Op. Pierre de lune"	2 567	-	-	2 567
Garantie Financière Achèvement "Op. Kaloupilé Tr2"	-	11 515	-	11 515
Garantie Financière Achèvement "Op. Coutil"	-	8 024	-	8 024
Total GFA	**2 567**	**19 539**	**-**	**22 106**

5.2.6.3. Montant des instruments dérivés

CBo Territoria utilise des instruments dérivés tels que les swaps pour la gestion du risque global de taux. Les intérêts des swaps sont comptabilisés en compte de résultat soit en charges, soit en produits de l'exercice. La comptabilisation des instruments financiers est effectuée en fonction de l'intention avec laquelle les opérations sont effectuées.

Nature	Échéance					Valeur du marché au 31 décembre 2025	Nominal	en % du nominal
	Notionnel	Taux fixe	Date de début	Date de fin	Type			
Swap taux fixe EUR6M	5,3 M€	-0,30%	31/01/2021	31/01/2030	Couverture	0,3 M€	10,0 M€	2,8%
Swap taux fixe EUR3M	8,7 M€	1,37%	29/01/2017	29/07/2030	Couverture	0,2 M€	23,7 M€	0,8%
Swap taux fixe EUR3M	1,2 M€	1,45%	21/08/2015	23/08/2027	Couverture	0,0 M€	8,4 M€	0,1%
Swap taux fixe EUR3M	1,3 M€	1,42%	17/07/2017	18/04/2028	Couverture	0,0 M€	4,7 M€	0,2%
Swap taux fixe EUR3M	2,7 M€	1,11%	28/02/2017	30/08/2030	Couverture	0,1 M€	7,5 M€	1,0%
Swap taux fixe EUR3M	1,3 M€	0,99%	19/04/2016	21/12/2030	Couverture	0,0 M€	3,4 M€	1,3%
Total	**20,5 M€**					**0,6 M€**	**57,6 M€**	**1,0%**

La valeur de marché de ce portefeuille dans la Société est estimée à 0,6 M€.

5.2.6.4. Informations en matière de crédit-bail

Néant.

5.2.6.5. Engagements pris en matière de pensions, retraites et assimilés

Les engagements relatifs aux indemnités de fin de carrière à verser lors du départ à la retraite des salariés ont été valorisés à hauteur de 132 K€.

Cette valorisation a été effectuée sur la base :

- D'évaluations actuarielles (taux d'actualisation de 3,96% tenant compte de l'inflation),
- D'hypothèses de mortalité (source INSEE),
- D'hypothèses de rotation du personnel,
- D'un départ à la retraite à 67 ans.

5.2.6.6. Transactions avec les parties liées

Néant.

5.2.6.7. Accroissement et allégement de la dette future d'impôts

Accroissements :

- Plus-values en sursis d'imposition (sur actifs apportés par Bourbon en 2004) ..... 3 812 K€
- Provisions pour impôts ..... 0 K€
- Provisions réglementées ..... 121 K€

(Frais d'acquisition des parts sociales (Le Verger)

Allègements :

- Déficits ordinaires ..... 0 K€
- Engagements de retraite ..... 34 K€
- Contribution de solidarité ..... 2 K€
- Provisions non déductibles ..... 232 K€

Filiales et participations

Société	Siret	Capital social	Autres Capitaux propres	% détenu	Participations (K€)			Chiffre d'affaires HT	Résultat net comptable	Prêts et avances consentis	Cautions et avals donnés	Date de clôture de l'exercice
		(K€)	*(K€)*		*Brutes*	*Prov*	*Nettes*	*(K€)*	*(K€)*	*(K€)*	*(K€)*	
SAS CBo Property	478 422 008 00013	40	151	100	40	-	40	1 217	8	2 470	-	31/12/2025
SAS CBo Gestion Immobilière	478 865 447 00013	50	257	100	50	-	50	1 994	(479)	(343)	-	31/12/2025
SAS CBo Expansion	519 579 312 00017	10	138	100	10	-	10	-	(16)	214	-	31/12/2025
SAS CBo Développement	524 758 885 00015	120	194	100	120	-	120	-	(233)	4 815	-	31/12/2025
SAS Réunion Maintenance Travaux	813 482 049 00018	10	(104)	100	10	10	-	-	(0)	96	-	31/12/2025
SAS Lizine	822 414 157 00013	14	89	100	1 390	1 390	-	924	(20)	193	-	31/12/2025
SAS Beauséjour Complexe Sportif	821 975 323 00014	8	(133)	60	480	480	-	605	(66)	368	-	31/12/2025
SAS CBo Mayotte	880 572 250 00012	1	(325)	100	1	1	-	1 354	(943)	6 278	-	31/12/2025
SAS Jardin d'Eden	353 859 696 00024	3	229	60	191	-	191	769	156	45	-	31/12/2025
SARL Mahoré	814 645 776 00018	1	361	99	1	-	1	1 227	490	586	5 716	31/12/2025
SAS BBCC	479 519 266 00023	40	630	60	2 109	-	2 109	3 389	335	214	-	31/12/2025
SAS Galabé	943 734 178 00016	1	-	100	1	1	-	-	(6)	3 089	-	31/12/2025
SAS Kaz Vacoa	945 175 834 00015	1	-	100	1	1	-	-	(4)	-	-	31/12/2025
SAS FUNDI	992 353 292 00012	1	-	100	1	-	1	-	-	25	-	31/12/2025
SAS AFYA	992 353 052 00010	1	-	100	1	-	1	-	-	-	-	31/12/2025
SAS Karé Léperon	993 165 729 00019	1	-	100	1	-	1	-	-	105	-	31/12/2025
SAS Terre australes	535 374 615 00016	-	-	16	-	-	-	-	-	-	-	NC
SAS La Cité Dirigeant	830 732 368 00014	-	-	-	2	2	-	-	-	-	-	NC
SAS Luce pei	938 709 474 00010	-	-	40	40	-	40	-	-	-	-	NC
SCI Ateliers les Figuiers	452 453 772 00017	1	509	100	1	-	1	151	63	45	-	31/12/2025
SCI Le Verger	485 003 099 00010	4 004	(396)	100	3 985	241	3 744	-	136	(3 665)		31/12/2025
SCI Cour de La Mare	450 214 820 00018	2 200	494	100	3 588	-	3 588	754	567	(2 657)	1 323	31/12/2025
SCI Cour Savanna	479 408 759 00013	6 300	591	100	7 249	-	7 249	2 100	976	(8 160)	5 696	31/12/2025
SCI Le Tamarinier	492 709 522 00014	1	348	99	1	-	1	424	165	(50)	1 730	31/12/2025
SCI Le Tarmac	492 687 199 00017	1	29	99	1	-	1	95	(19)	107	432	31/12/2025
SCI Lardy	492 772 462 00015	874	145	100	1 857	-	1 857	1 175	676	(1 033)	2 233	31/12/2025
SCI Kerveguen	498 793 298 00015	1	2 354	50	1	-	1	983	611		626	31/12/2025
SCI Alambic	509 418 236 00011	1	1 075	99	1	-	1	349	(107)	2 739	-	31/12/2025
SCI Leu Clair	514 919 085 00010	1	2 823	99	1	-	1	3 666	1 752	8 054	8 214	31/12/2025
SCI Leu Boutik	514 949 528 00012	1	203	99	1	-	1	1 558	579	7 926	3 764	31/12/2025
SCI Désiré Mahy	523 680 080 00018	1	(557)	99	1	-	1	1 738	106	1 921	2 283	31/12/2025
SCI A.I.	450 878 764 00023	2	541	99	2	-	2	1 440	676	1 292	9 971	31/12/2025
SCI Grand Sud Sauvage développement	820 529 394 00018	100	6 320	50	50	-	50	6 175	1 852	2 203	30 814	31/12/2025
SCI Montesourire	841 648 348 00016	1	(76)	99	1	1	-	32	45	358	-	31/12/2025
SCI Joker	840 701 445 00016	1	(1 005)	99	1	1	-	416	(114)	3 952	-	31/12/2025

Société	Siret	Capital social	Autres Capitaux propres	% détenu	Participations (K€)			Chiffre d'affaires HT	Résultat net comptable	Prêts et avances consentis	Cautions et avals donnés	Date de clôture de l'exercice
		(K€)	*(K€)*		*Brutes*	*Prov*	*Nettes*	*(K€)*	*(K€)*	*(K€)*	*(K€)*	
SCI Roquefeuil	514 194 174 00017	1	184	99	1	–	1	214	35	1 334	–	31/12/2025
SCI Equinoxe	840 721 443 00025	1	(2 463)	99	1	1	–	853	(1 048)	6 438	5 805	31/12/2025
SCI Solstice	840 699 391 00016	1	(656)	99	1	1	–	–	(8)	1 273	–	31/12/2025
SCI Relais	840 697 478 00013	1	(132)	99	1	1	–	67	(15)	178	–	31/12/2025
SCI VSJ	840 721 500 00014	1	–	99	1	1	–	–	(686)	3 368	8 500	31/12/2025
SCI Savanna Boutik	840 690 879 00019	1	–	99	1	–	1	–	–	(1)	–	31/12/2025
SCI Kiwano	888 910 445 00012	1	(127)	99	1	–	1	2 356	31	4 301	14 540	31/12/2025
SCI Marashi	888 910 478 00013	1	(61)	99	1	1	–	–	(7)	647	–	31/12/2025
SCI Mumanga	888 910 486 00016	1	(561)	99	1	1	–	220	215	1 096	1 719	31/12/2025
SCI Mura	898 422 936 00010	1	(57)	99	1	–	1	528	289	948	3 750	31/12/2025
SCI Lemur	898 421 557 00015	1	(2)	99	1	1	–	–	(1)	(1)	–	31/12/2025
SCI Mulima	903 047 207 00019	1	(14)	99	1	1	–	–	(7)	1 586	–	31/12/2025
SCI Nyora	532 004 629 00012	1	(475)	99	1	1	–	–	(28)	517	–	31/12/2025
SCI Jumba	903 045 672 00016	1	(1)	99	1	1	–	–	(1)	(1)	–	31/12/2025
SCI Kofia	898 422 589 00017	1	(2)	99	1	1	–	–	(1)	(1)	–	31/12/2025
SCI Zevi	912 765 492 00018	1	–	99	1	–	1	–	(0)	–	–	31/12/2025
SCI Vacoa	912 765 567 00017	1	–	99	1	–	1	–	–	(1)	–	31/12/2025
SCI Foncière Katsura	841 648 405 00014	2	116	50	1	–	1	2 432	497	–	2 197	31/12/2025
SNC Amarante	882 549 736 00016	1	–	99	1	–	1	–	–	(1)	–	31/12/2025
SNC Pitaya	882 550 015 00011	1	–	99	1	–	1	–	–	(1)	–	31/12/2025
SNC Lotissement du Golf	488 858 663 00013	1	315	99	1	–	1	286	53	431	–	31/12/2025
SNC Hermione	502 186 901 00018	2 755	66	100	–	–	–	–	84	(2 899)	–	31/12/2025
SNC Mapou	321 327 280 00020	504	–	34	1 314	–	1 314	–	(1)	755	–	31/12/2025
SCCV Jardins d'Ugo	750 913 451 00019	1	(6 269)	99	1	1	–	206	(317)	7 618	–	31/12/2025
SCCV Héraclès	822 624 938 00012	1	43	100	22	–	22	–	–	(40)	–	31/12/2025
SCCV Zamba	918 179 987 00014	1	530	99	1	–	1	–	(1)	(118)	–	31/12/2025
SCCV Aloé	915 170 567 00019	1	–	99	1	–	1	–	(0)	5	–	31/12/2025
SCCV Garden	915 170 575 00012	1	76	99	1	–	1	16 973	1 863	(1 057)	–	31/12/2025
SCCV Macra	915 368 468 00012	1	8	99	1	–	1	–	80	1 569	–	31/12/2025
Total					**22 552**	**2 140**	**20 411**			**59 131**	**109 312**	

Le montant des dividendes versés par les filiales est de 9,7 M€ en 2025.

5.2.6.8. Liste des entités nouvelles

Création de sociétés détenues à 100% par CBo Territoria :

- SAS Galabé
- SAS Kaz Vacoa
- SAS Fundi
- SAS Afya
- SAS Karé Léperon.

5.2.6.9. Tableau de passage compte de résultat 2024

En milliers d'euros	Publié 2024	Transfert	2024 nouveau format
Produits d'exploitation			
Ventes de marchandises	-	-	-
Production vendue biens	-	-	-
Production vendue services	-	-	-
Montant net du chiffre d'affaires	-	-	-
Production stockée	-	-	-
Production immobilisée	-	-	-
Subventions d'exploitation	-	-	-
Reprises sur provisions et amort., Transferts de charges *79100000 Transfert charges exploitations*	*811*	*(811)*	-
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles *75710000 PCEA Immobilisations incorporelles & corporelles cédées*	-	*809*	*809*
Autres produits *75870030 Produits exceptionnels-indemn. d'assurances*	-	*106*	*106*
Total I / Produits d'exploitation	**811**	**104**	**915**
Charges d'exploitation			
Achats de matières premières et autres appro.	-	-	-
Variation de stocks	-	-	-
Autres achats et charges externes	-	-	-
Impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-
Salaires et traitements *64930000 Remboursement charges personnels*	-	*(811)*	*(811)*
Charges sociales	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions	-	-	-
sur immobilisations - dot. aux provisions *68120000 DA - Charges à répartir*	*220*	*(220)*	-
sur immobilisations - dot. aux provisions	-	-	-
sur actifs circulants - dot. aux provisions	-	-	-
Provisions pour risques et charges - dotations	-	-	-
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées *65710000 VNC IMMOBILISATIONS INCORPORELLES & CORPORELLES CEDEES*	-	*562*	*562*
Autres charges	-	-	-
Total II / Charges d'exploitation	**220**	**(468)**	**(249)**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	**592**	**572**	**1164**
Produits financiers			
De participations	-	-	-
D'autres valeurs mobilières et créances	-	-	-
Autres intérêts et produits assimilés	-	-	-
Reprises de provisions et transferts de charges *79630000 Transfert charges financières*	*332*	*(332)*	-
Différence positive de change	-	-	-
Produits des cessions d'immobilisations financières *76710000 produits des cessions d'immobilisations financières*	-	*25 235*	*25 235*
Produits nets sur cessions de VMP	-	-	-
Total V / Produits financiers	**332**	**24 903**	**25 235**

En milliers d'euros	Publié 2024	Transfert	2024 nouveau format
Charges financières			
Dotations aux amort. et aux provisions			
68620000 DA - Charges financières à répartir	-	*220*	*220*
Intérêts et charges assimilées			
66900000 Autres charges financières	-	*(332)*	*(332)*
Différences négatives de change	-	-	-
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées			
66710000 VNC des cessions d'immobilisations financières	-	*23 800*	*23 800*
Charges nettes sur cessions de VMP	-	-	-
Total VI / Charges financières	**-**	**23 688**	**23 688**
RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)	**332**	**1 215**	**1 547**
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)	**923**	**1 787**	**2 711**
Produits exceptionnels			
Sur opérations de gestion			
77180030 Autres Produits Exceptionnels	*106*	*(106)*	-
Sur opération en capital			
77520000 PCEA Immo. corporelles	*3*	*(3)*	-
77530000 PCEA Immeubles de placement	*706*	*(706)*	-
77540000 PCEA Terrains IP	*100*	*(100)*	-
77560000 PCEA Immo financières	*64*	*(64)*	-
77800000 Autres Produits exceptionnels	*25 171*	*(25 171)*	-
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-	-
Total VII / Produits exceptionnels	**26 150**	**(26 150)**	**-**
Charges exceptionnelles			
Sur opérations de gestion	-	-	-
Sur opérations en capital			
67520000 VNC EAC Immo. corporelles	*39*	*(39)*	-
67530000 VNC EAC Immeubles de placement	*520*	*(520)*	-
67540000 VNC EAC Terrains IP	*3*	*(3)*	-
67560000 VNC EAC Immo. financières	*23 800*	*(23 800)*	-
Dotations aux amort. et aux provisions	-	-	-
Total VIII / Charges exceptionnelles	**24 363**	**(24 363)**	**-**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	**1 787**	**(1 787)**	**-**
Participation des salariés aux résultats (IX)	**-**	**-**	
Impôts sur les bénéfices (X)	**-**	**-**	**-**
Total des produits (I + III + V + VII)	**27 293**	**(1 143)**	**26 150**
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)	**24 582**	**(1 143)**	**23 439**
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	**2 711**	**0**	**2 711**

5.2.6.10. Evènements postérieurs à la clôture

Le Conseil d'administration, réuni le 8 janvier 2026, a décidé l'annulation de 1.047.394 actions ordinaires auto-détenues, représentant 2,87% du capital social, dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale des actionnaires du 30 avril 2025.

Au 16 janvier 2026, le capital social s'élève à 46 860 000 euros, divisé en 35.500.000 actions de 1,32 euro de nominal.

Dans le cadre de l'autorisation consentie par l'Assemblée générale du 2 mai 2024, le Conseil d'administration a décidé lors de sa séance du 8 janvier 2026 l'attribution d'un nombre total de 159 000 actions gratuites à 36 salariés. Au début de l'année 2026, le conflit au Moyen-Orient a ravivé certaines tensions géopolitiques et créé un climat économique plus incertain, notamment via la volatilité des prix de l'énergie et la perturbation de certaines routes maritimes internationales. À ce stade, aucun impact significatif n'a été observé sur les activités de la société, mais CBo Territoria demeure vigilante quant aux éventuels effets sur l'inflation et les coûts de construction.

Le 3 mars 2026 est entrée en vigueur la loi de programmation pour la refondation de Mayotte, instaurant pour 5 ans un régime d'exonération fiscale renforcée. Cet événement, intervenu après la clôture du 31 décembre 2025, ne remet pas en cause les comptes arrêtés à cette date. Les effets attendus sur l'imposition des résultats 2025 sont non significatifs et seront pris en compte lors de l'exercice 2026.

5.3. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

EXA

4, rue Monseigneur Mondon
97 400 Saint Denis
S.A. au capital de € 40 000
337 725 949 R.C.S. Saint Denis

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

Deloitte & Associés

6, place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex
S.A.S. au capital de € 2 201 424
572 028 041 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale
de Versailles et du Centre

CBo Territoria

Société Anonyme

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

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025.

À l'Assemblée générale de la société CBo Territoria,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée respectivement par vos statuts et par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société CBo Territoria relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans la note « 5.2.2 Principes et méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Évaluation et risque de perte de valeur des titres de participations, des autres titres immobilisés et des comptes courants associés (cf. note 5.2.4.2 et 5.2.4.4 de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

Au 31 décembre 2025, CBo Territoria détient à l'actif du bilan :

- des titres de participation dont la valeur brute s'élève à 20 467 milliers d'euros, dépréciés à hauteur de 2 140 milliers d'euros,
- d'autres titres immobilisés dont la valeur brute s'élève à 933 milliers d'euros, dépréciés à hauteur de 856 milliers d'euros,
- Et des comptes courants associés dont la valeur brute s'élève à 79 007 milliers d'euros, dépréciés à hauteur de 14 792 milliers d'euros.

Ces actifs sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition.

Comme indiquée dans les notes 5.2.4.2 « immobilisations financières » et 5.2.4.4 « Créances » de l'annexe aux comptes annuels, une provision pour dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire des titres de participation est inférieure à la valeur d'acquisition augmentée des malis techniques éventuels affectés auxdits titres. La valeur d'inventaire des titres est appréciée par rapport à leur valeur d'utilité déterminée sur la base de la quote-part des capitaux propres détenus, en tenant compte des plus-values latentes éventuelles sur les actifs sous-jacents et des perspectives d'activité. Les montants de dépréciation des comptes courants d'associés sont déterminés en lien avec la valorisation des titres de participation. Lorsque les titres font l'objet d'une dépréciation totale, un complément de dépréciation peut, le cas échéant, être enregistré sur les comptes courants associés

L'appréciation de la valeur d'utilité des titres de participation, des autres titres immobilisés et des comptes courants associés, requiert l'utilisation d'hypothèses et d'estimations ainsi qu'une part importante de jugement de la part de la direction car elle prend en compte :

- pour les sociétés développant des programmes de promotion immobilière, les prévisions de résultat desdits programmes qui sont fondées sur une estimation de leur marge à terminaison ;
- pour les sociétés ayant une activité de foncière, la valeur de marché des immeubles de placement, déterminée annuellement par un expert indépendant. La détermination de la valeur de marché implique notamment le recours à l'utilisation de paramètres non observables (tels que les loyers de marché ou les taux de rendement dans le contexte du nombre limité de transactions sur la Réunion et Mayotte ;
- pour les autres sociétés, les perspectives de résultats de leurs activités retenus dans les cash-flows actualisés qui sont utilisés pour déterminer leur valeur d'utilité.

Étant donné la part importante de jugement et le recours à des hypothèses et estimations qu'impliquent la détermination de la juste valeur des actifs sous-jacents et les prévisions de résultats des sociétés développant des programmes et des autres sociétés, nous avons considéré l'évaluation et le risque de perte de valeur des titres de participation, des autres titres immobilisés et des comptes courants associés comme un point clé de l'audit.

Notre réponse :

Nous avons pris connaissance de la procédure de contrôle interne relative à la détermination de la valeur d'utilité des filiales et examiné les méthodes de détermination des valeurs d'utilité retenues par la direction.

Nous avons rapproché les capitaux propres retenus par la direction dans ses évaluations avec les comptes des entités concernées ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques.

Pour les filiales développant des programmes de promotion immobilière, nos procédures ont principalement consisté à analyser la cohérence des données et des hypothèses budgétaires retenues par la direction pour l'évaluation des prévisions de résultat des programmes immobiliers avec les données historiques connues et les perspectives de développement, et par rapport au contexte économique et financier dans lequel s'inscrivent les filiales de votre société.

Pour les filiales ayant une activité de foncière, nous avons participé, avec nos spécialistes en évaluation immobilière, à des réunions en présence de l'expert indépendant et de la direction. Nous avons procédé à une revue critique de la méthodologie adoptée, des principales hypothèses retenues qui sous-tendent la valorisation des immeubles de placement, et plus particulièrement parmi d'autres facteurs, les loyers de marché, les taux de rendement, les taux de fin de cash-flow et les taux d'actualisation. Nous avons réalisé des procédures analytiques en comparant les valorisations et les hypothèses retenues par rapport à l'exercice précédent. Nous avons recalculé les capitaux propres réévalués sur la base des valorisations des immeubles de placement sous-jacents.

Pour les autres filiales, nos procédures ont principalement consisté à :

- analyser la cohérence des données et des hypothèses budgétaires retenues par la direction pour l'évaluation des prévisions de flux de trésorerie avec les données historiques et les perspectives de développement de ces sociétés ;
- analyser les taux d'actualisation et les taux de croissance à l'infini retenus par la Direction.

Nous avons apprécié le correct calcul des dépréciations des titres de participation, des autres titres immobilisés et des comptes courants associés comptabilisées sur ces bases.

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

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et règlementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L. 22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Président Directeur Général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2025, le cabinet EXA était dans la vingt-deuxième année de sa mission sans interruption et le cabinet Deloitte & Associés dans la seizième année de sa mission, dont quinze années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé pour les deux cabinets.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

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

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

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

Comme précisé par l'article L. 821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

Rapport au comité d'audit

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

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

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n°537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Saint-Denis-de-La-Réunion et Paris-La Défense, le 3 avril 2026.

Les commissaires aux comptes

EXA	Deloitte & Associés
Vincent Tessier	Sylvain Durafour

Assemblée générale 2026

Sommaire

6.1. Ordre du jour 187

6.2. Projet de texte des résolutions 187

6.1. Ordre du jour

À caractère ordinaire :

1. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025,
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025,
3. Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende,
4. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées - Constat de l'absence de convention nouvelle,
5. Renouvellement de Madame Joséphine LELONG CHAUSSIER, en qualité d'administrateur,
6. Renouvellement de la société TOLEFI, en qualité d'administrateur,
7. Ratification de la nomination provisoire de Madame Pascale AUCLAIR en qualité d'administrateur,
8. Approbation de la politique de rémunération du Président Directeur général,
9. Approbation de la politique de rémunération des membres du Conseil d'administration,
10. Approbation des informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce,
11. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Madame Géraldine NEYRET GLEIZES, Président Directeur général,
12. Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond.

À caractère extraordinaire :

13. Délégation à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (de la société ou d'une société du Groupe) et/ou des titres de créance avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une ou plusieurs personnes nommément désignées,
14. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression de droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, possibilité d'attribuer des actions gratuites en application de l'article L. 3332-21 du code du travail,
15. Limitation globale des plafonds des délégations prévues aux seizième à dix-huitième résolutions de l'Assemblée générale du 30 avril 2025 et treizième et quatorzième résolutions de la présente Assemblée générale,
16. Mise en harmonie de l'article 33 des statuts s'agissant de la date d'inscription en compte permettant de participer à l'Assemblée générale.

À caractère ordinaire :

17. Pouvoirs pour les formalités.

6.2. Projet de texte des résolutions

À caractère ordinaire :

Première résolution – Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2025, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 9 229 574,50 euros.

Deuxième résolution - Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2025, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du Groupe) de 17 202 708,24 euros.

Troisième résolution - Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende

L'Assemblée générale, sur proposition du Conseil d'administration, décide de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 suivante :

Origine

- Bénéfice de l'exercice	9 229 574,50 €
- Report à nouveau antérieur	34 342 629,02 €
Total	*43 572 203,52 €*

Affectation

- Dividendes (0,24 € par action)	8 520 000,00 €
- Report à nouveau	35 052 203,52 €

L'Assemblée générale constate que le dividende brut revenant à chaque action est fixé à 0,24 €.

Lorsqu'il est versé à des personnes physiques domiciliées fiscalement en France, le dividende est soumis, soit, à un prélèvement forfaitaire unique sur le dividende brut au taux forfaitaire de 12,8% (article 200 A du Code général des impôts), soit, sur option expresse, irrévocable et globale du contribuable, à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif après notamment un abattement de 40% (article 200 A, 13, et 158 du Code général des impôts). Le dividende est par ailleurs soumis aux prélèvements sociaux au taux de 18,6%.

Le détachement du coupon interviendra le 10 juin 2026 et le paiement des dividendes sera effectué le 12 juin 2026.

En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport aux 35 500 000 actions composant le capital social au 2 mars 2026, le montant global des dividendes serait ajusté en conséquence et le montant affecté au compte de report à nouveau serait déterminé sur la base des dividendes effectivement mis en paiement.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée constate qu'il lui a été rappelé qu'au titre des trois derniers exercices, les distributions de dividendes et revenus ont été les suivantes :

Au titre de l'exercice	Revenus éligibles à la réfaction		Revenus non éligibles à la réfaction
	Dividendes	Autres revenus distribués	
2022	8 771 374,56 €* Soit 0,24 €/action	-	-
2023	8 771 374,56 €* Soit 0,24 €/action	-	-
2024	8 771 374,56 €* Soit 0,24 €/action	-	-

* Compte non tenu des ajustements dus à la variation du nombre d'actions ayant ouvert droit à dividende par rapport au nombre d'actions composant le capital au jour de l'établissement de la résolution d'affectation.

Quatrième résolution - Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées - Constat de l'absence de convention nouvelle

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial des commissaires aux comptes mentionnant l'absence de nouvelle convention réglementée telle que visée à l'article L. 225-38 du Code de commerce, en prend acte purement et simplement.

Cinquième résolution - Renouvellement de Madame Joséphine LELONG CHAUSSIER, en qualité d'administrateur

L'Assemblée générale décide de renouveler Madame Joséphine LELONG CHAUSSIER, en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2030 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Sixième résolution - Renouvellement de la société TOLEFI, en qualité d'administrateur

L'Assemblée générale décide de renouveler la société TOLEFI, en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2030 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Septième résolution - Ratification de la nomination provisoire de Madame Pascale AUCLAIR en qualité d'administrateur

L'Assemblée générale ratifie la nomination, faite à titre provisoire par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 1er décembre 2025, aux fonctions d'administrateur de Madame Pascale AUCLAIR, en remplacement de Madame Jocelyne ATIVE, démissionnaire.

En conséquence, Madame Pascale AUCLAIR exercera ses fonctions pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Huitième résolution – Approbation de la politique de rémunération du Président Directeur général

L'Assemblée générale, statuant en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, approuve la politique de rémunération du Président Directeur général présentée le paragraphe 3.5.2.2 du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport financier annuel 2025.

Neuvième résolution – Approbation de la politique de rémunération des membres du Conseil d'administration

L'Assemblée générale, statuant en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, approuve la politique de rémunération des membres du Conseil d'administration présentée dans le paragraphe 3.5.2.4 du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport financier annuel 2025.

Dixième résolution – Approbation des informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce

L'Assemblée générale, statuant en application de l'article L. 22-10-34 I du Code de commerce, approuve les informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce mentionnées dans le paragraphe 3.5.3 du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport financier annuel 2025.

Onzième résolution – Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Madame Géraldine NEYRET GLEIZES, Président Directeur général

L'Assemblée générale, statuant en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Madame Géraldine NEYRET GLEIZES, Président Directeur général, présentés dans le paragraphe 3.5.4 du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport financier annuel 2025.

Douzième résolution - Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, autorise ce dernier, avec faculté de subdélégation, pour une période de dix-huit mois, conformément aux articles L. 22-10-62 et suivants et L. 225-210 et suivants du Code de commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la société dans la limite d'un nombre maximal d'actions ne pouvant représenter plus de 10% du nombre d'actions composant le capital social au jour de la présente assemblée, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 30 avril 2025 dans sa treizième résolution à caractère ordinaire.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action CBo Territoria par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation, étant précisé que dans ce cadre, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite susvisée correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues,
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement en échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de fusion, de scission, d'apport ou de croissance externe,
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe, en ce compris les Groupements d'Intérêt Economique et sociétés liées, ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe, en ce compris les Groupements d'Intérêt Economique et sociétés liées,
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur,
- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à l'autorisation conférée ou à conférer par l'Assemblée générale extraordinaire,
- de manière générale, mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'AMF, et plus généralement, réaliser toute autre opération conforme à la réglementation en vigueur.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'administration appréciera.

La société se réserve le droit d'utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés dans le cadre de la réglementation applicable.

Le prix maximum d'achat est fixé à 4,70 euros par action. En cas d'opération sur le capital, notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions aux actionnaires, le montant susindiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est fixé à 16 685 000 euros.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder à ces opérations, d'en arrêter les conditions et les modalités, de conclure tous accords et d'effectuer toutes formalités.

À caractère extraordinaire :

Treizième résolution - Délégation à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (de la société ou d'une société du Groupe) et/ou des titres de créance avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une ou plusieurs personnes nommément désignées

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment des articles L. 225-129-2, L.22-10-52-1 et L. 228-92 du Code de commerce :

1) Délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, tous pouvoirs à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une ou plusieurs personnes nommément désignées, à l'émission :
   - d'actions ordinaires,
   - et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance.

   Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires à émettre par toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.
2) Fixe à dix-huit mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.

3) Le montant nominal global maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 6 000 000 euros.

   À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.

   Ce plafond s'impute sur le montant nominal maximum des actions ordinaires prévu à la quinzième résolution de la présente Assemblée générale.

   Le montant nominal des titres de créances sur la société pouvant être ainsi émis ne pourra être supérieur à 20 000 000 euros.

   Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.

4) Décide, conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-52-1 du Code de commerce, que le prix d'émission des actions émises dans le cadre de la présente délégation, sera fixé selon les modalités prévues par les dispositions réglementaires applicables à la date de l'utilisation de la présente délégation.

5) Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance, au profit d'une ou plusieurs personnes nommément désignées et de déléguer au Conseil d'administration la désignation de ces personnes.

6) Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1), le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, pourra limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, le cas échéant dans les limites prévues par la réglementation.

7) Décide que le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre ou non la présente délégation, à l'effet notamment :

   a) d'arrêter les conditions de la ou des émissions ;

   b) de désigner le ou les personnes au profit de laquelle ou desquelles l'émission est réservée conformément à l'article L.22-10-52-1 du Code de commerce ;

   c) d'arrêter le nombre de titres à attribuer à chacun des bénéficiaires ;

   d) de décider le montant à émettre, le prix de l'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandée à l'émission ;

   e) de déterminer les dates et les modalités de l'émission, la nature, la forme et les caractéristiques des titres à créer qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non ;

   f) de déterminer le mode de libération des actions et/ou des titres émis ou à émettre ;

   g) de fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux titres émis ou à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'émission ;

   h) de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis pendant un délai maximum de trois mois ;

   i) à sa seule initiative, d'imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et de prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;

   j) de constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;

   k) de procéder à tous ajustements requis en conformité avec les dispositions légales, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeur mobilières donnant accès à terme au capital ;

   l) d'une manière générale, de passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier de ces titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés et plus généralement faire tout ce qui est nécessaire en pareille matière.

8) Prend acte du fait qu'il sera rendu compte à la plus prochaine Assemblée générale ordinaire, conformément à la loi et à la réglementation, de l'utilisation de la présente délégation accordée au titre de la présente résolution.

9) Prend acte que cette délégation prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

Quatorzième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil et du rapport spécial des commissaires aux comptes, statuant en application des articles L. 225-129-6, L. 225-138-1 et L. 228-92 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail :

1) Délègue sa compétence au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet, s'il le juge opportun, sur ses seules décisions, d'augmenter le capital social en une ou plusieurs fois par l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société au profit des adhérents à un ou plusieurs plans d'épargne entreprise ou de groupe établis par la société et/ou les entreprises françaises ou étrangères qui lui sont liées dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail.

2) Supprime en faveur de ces personnes le droit préférentiel de souscription aux actions et aux valeurs mobilières qui pourront être émises en vertu de la présente délégation.

3) Fixe à vingt-six mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de cette délégation.

4) Limite le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la présente délégation à 3% du montant du capital social atteint lors de la décision d'émission, ce montant s'imputant sur le montant nominal global des actions ordinaires prévu à la quinzième résolution. A ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.

5) Décide que le prix des actions à émettre, en application du 1/ de la présente délégation, ne pourra être ni inférieur de plus de 30%, ou de 40% lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans, à la moyenne des cours côtés de l'action lors des 20 séances de bourse sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant la décision fixant la date d'ouverture de la souscription, ni supérieur à cette moyenne.

6) Décide, en application des dispositions de l'article L. 3332-21 du Code du travail, que le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, pourra prévoir l'attribution aux bénéficiaires définis au premier paragraphe ci-dessus, à titre gratuit, d'actions à émettre ou déjà émises ou d'autres titres donnant accès au capital de la société à émettre ou déjà émis, au titre (i) de l'abondement qui pourra être versé en application des règlements de plans d'épargne entreprise ou de groupe, et/ou (ii), le cas échéant, de la décote et pourra décider en cas d'émission d'actions nouvelles au titre de la décote et/ou de l'abondement, d'incorporer au capital les réserves, bénéfices ou primes nécessaires à la libération desdites actions.

7) Prend acte que cette délégation prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

Le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, pourra ou non mettre en œuvre la présente délégation, prendre toutes mesures et procéder à toutes formalités nécessaires.

Quinzième résolution - Limitation globale des plafonds des délégations prévues aux seizième à dix-huitième de l'Assemblée générale du 30 avril 2025 et treizième et quatorzième résolutions de la présente Assemblée générale

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide de fixer à 24 000 000 euros, le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises, immédiatement ou à terme, en vertu des seizième à dix-huitième de l'Assemblée générale du 30 avril 2025 et treizième et quatorzième résolutions de la présente Assemblée générale, étant précisé qu'à ce montant s'ajoutera, éventuellement, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.

Seizième résolution –Mise en harmonie de l'article 33 des statuts s'agissant de la date d'inscription en compte permettant de participer à l'Assemblée générale

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration décide de modifier comme suit le premier alinéa de l'article 33 des statuts, afin de tenir compte des dispositions de l'article R. 22-10-28 du Code de commerce telles que modifiées par le décret n°2026-94 du 13 février 2026 s'agissant de la date d'inscription en compte permettant de participer à l'Assemblée générale :

Ancienne version	Nouvelle version
Tout actionnaire a le droit de participer aux Assemblées générales, de s'y faire représenter ou de voter par correspondance, quel que soit le nombre de ses titres de capital, dès lors que ses titres sont inscrits en compte à son nom ou à celui de l'intermédiaire inscrit pour son compte au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée, à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire habilité. (...)	Tout actionnaire a le droit de participer aux Assemblées générales, de s'y faire représenter ou de voter par correspondance, quel que soit le nombre de ses titres de capital, dès lors que ses titres sont inscrits en compte à son nom ou à celui de l'intermédiaire inscrit pour son compte au cinquième jour ouvré précédant l'Assemblée, à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire habilité. (...)

À caractère ordinaire :

Dix-septième résolution – Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publicité requises par la loi.

GLOSSAIRE

ANR - Actif Net Réévalué

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

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

ANR par action

Actif Net Réévalué par action hors actions auto-détenues.

ANR par action dilué

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

Backlog

Chiffre d'affaires restant à comptabiliser des ventes d'immeubles bâtis résidentiels et tertiaires réalisées (hors ventes de terrains).

CAF – Capacité d'Autofinancement

Ensemble des ressources internes générées par l'entreprise dans le cadre de son activité qui permettent d'assurer son financement.

Carnet de commandes

Chiffre d'affaires hors taxes total des lots sous contrat de réservation à la date d'arrêté.

Cash-flow liés aux activités opérationnelles

Les flux de trésorerie d'exploitation définissent la variation des liquidités détenues par l'entreprise liée à son activité principale.

Coût moyen de la dette

Rapport entre le coût de l'endettement financier brut de l'exercice, avant capitalisation, diminué des produits de trésorerie et équivalents de trésorerie et l'encours moyen de la dette financière au cours de l'exercice.

Dette financière nette

Montant de l'encours de l'endettement financier net des actifs financiers et de la trésorerie.

EBITDA

Résultat des activités retraité des dotations aux amortissements et provisions.

ICR – Interest Coverage Ratio

Taux de couverture du coût de l'endettement net 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.

IP - Immeuble de Placement

Immeubles de rendement bâtis (Tertiaire + Résidentiel) + IP Terrains (hors Terrains Stocks/Promotion).

JV - Juste Valeur

Cette méthode de valorisation des actifs est définie par les normes comptables internationales IFRS, et s'applique 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 ».

Loyers nets de la Foncière = marge opérationnelle Foncière

Loyers nets des Charges immobilières directes tenant compte des dotations aux provisions pour créances douteuses.

LTV - Loan To Value

Montant de l'encours de l'endettement financier net des actifs financiers et de la trésorerie / valeur de marché des Immeubles de Placement hors droits + valeur nette comptable des immeubles d'exploitation hors siège + stocks et encours (valeur consolidée).

Marge opérationnelle Promotion

Chiffre d'affaires IFRS de la Promotion diminué des coûts de revient des ventes, des charges commerciales et des dotations nettes aux provisions.

Offre disponible à la vente

Chiffre d'affaires des lots proposés à la vente, non réservés.

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

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

Patrimoine économique

Actifs de placement et quote-part des actifs détenus en société mise en équivalence, hors actifs en cours de développement.

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.

Pipeline

Projets en construction, projets à lancer dans les 12 mois et projets identifiés sur fonciers maîtrisés à horizon moyen terme.

RNPdG – Résultat Net Part du Groupe

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

Résultat des activités

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

Résultat net récurrent (RNR)

Résultat net IFRS provenant des activités courantes et récurrentes.

Résultat opérationnel après SME

Résultat des activités + variation de la juste valeur + résultat de cession des Immeubles de Placement + autres produits et charges opérationnels + quote-part des résultats des Sociétés Mises en Equivalence.

SME

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

Stock-Options

Correspond à des options de souscription d'actions, à un prix d'exercice défini.

Taux d'occupation financière

Ratio entre le loyer réel annualisé des surfaces louées et le loyer de la surface totale (= loyer réel annualisé des surfaces louées + loyer de marché annualisé des surfaces vacantes).

Taux de rendement du patrimoine économique

Valeur des loyers annualisés des surfaces louées rapportée à la valeur du patrimoine économique droits inclus.

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.

ATTESTATION DU RESPONSABLE

Exercice 2025

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes annuels et les comptes consolidés sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle des éléments d'actif et de passif, de la situation financière et des profits et pertes de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation.

Le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Fait à Sainte-Marie, le 3 avril 2026

Géraldine NEYRET GLEIZES

Président Directeur général

CBoTerritoria

SA au capital de 46 860 000,00 €
RCS SAINT-DENIS 452 038 805 - APE 4110A
Promotion immobilière de logements

Cour de l'Usine - La Mare
CS 91005
97833 Sainte-Marie Cedex France

Tél : 262 (0)2 62 20 20 78
Email : contact@cboterritoria.com

www.cboterritoria.com
www.cbo-immobilier.com
www.bassinbleu.fr
www.bsc.re
www.jardindeden.re
www.lizine.com

CBo Territoria

CBo™
Territoria