



CBo Territoria SA

SA au capital de 48 242 560,08 €

Siège social : Cour de l'Usine – La Mare

97438 Sainte-Marie (La Réunion)

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

Rapport financier semestriel

Semestre clos le 30/06/2023

Le présent rapport financier semestriel porte sur le semestre clos le 30 juin 2023 et est établi conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier et 222-4 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Il a été diffusé conformément aux dispositions de l'article 221-3 du Règlement général de l'AMF. Il est notamment disponible sur le site de notre société (www.cboterritoria.com/fr/documents-financiers).

SOMMAIRE

01	Attestation du responsable	2
02	Rapport semestriel d'activité	4
03	Comptes Consolidés Résumés	18
04	Rapport des Commissaires aux comptes	56
05	GLOSSAIRE	59

ATTESTATION DU RESPONSABLE

ATTESTATION DU RESPONSABLE

PERIODE DU 1^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2023

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

Fait à Sainte-Marie, le 12 septembre 2023

Géraldine NEYRET
Directeur Général

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

Acteur immobilier de référence à La Réunion depuis près de 20 ans, CBo Territoria est devenue une foncière de développement multi-régionale spécialisée sur les actifs tertiaires (commerce, bureaux locaux d'activités et de loisirs). Son patrimoine tertiaire est valorisé à 301 M€, soit 81% de son patrimoine total à fin juin 2023.

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, aux revenus récurrents, principalement via l'exploitation de ses réserves foncières à La Réunion et par l'acquisition de fonciers à Mayotte.

CBo Territoria finance cette stratégie grâce notamment à son activité de Promoteur Résidentiel (Immeubles collectifs ou parcelles à bâtir) et accessoirement Tertiaire, ainsi que par la cession programmée, principalement auprès de la SHLMR, de son patrimoine résidentiel bâti.

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

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 Gaïa-Index, indice français de référence des petites et moyennes valeurs les plus vertueuses en matière de RSE. Depuis son entrée en 2016, CBo Territoria reste dans le haut du classement de sa catégorie.

À l'issue de l'assemblée générale du 7 juin 2023, le Conseil d'Administration de CBo Territoria a statué sur la dissociation des fonctions de Président et Directeur Général. Il a nommé Géraldine Neyret Gleizes en tant que Directeur Général et renouvelé le mandat de Président du Conseil d'Administration d'Eric Wuillai.

1. SITUATION ET ACTIVITES AU COURS DU SEMESTRE

Grâce à la diversité de ses métiers qui pondère les risques, CBo Territoria SA confirme sa résilience et a poursuivi ses activités au cours du 1^{er} semestre 2023 conformément aux axes stratégiques de développement.

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

- **Foncière tertiaire**

Au 1^{er} semestre 2023, les revenus locatifs bruts du patrimoine économique tertiaire¹ de CBo Territoria progressent de **+9,5% à 12,9 M€ (dont 1,8 M€ de quote-part des SME) et le taux d'occupation** ressort à **97%** (contre 98% à fin 2022).

Les revenus locatifs bruts (hors Q/P SME) progressent de +8,9%, liés principalement à l'indexation, à l'effet semestre plein de l'entrepôt de Combani livré au 2nd semestre 2022 et aux loyers variables.

¹ Le patrimoine économique tertiaire est composé des actifs de placements (hors actifs Résidentiel et fonciers) et de la quote-part des actifs détenus par mise en équivalence.

Le Groupe poursuit le développement de l'ensemble commercial de Combani à Mayotte. La commercialisation (baux signés et accords obtenus) du centre commercial Ylang Ylang de près de 6 700 m² atteint 94% des surfaces.

- **En Résidentiel**, les loyers bruts s'élèvent à 0,9 M€ (versus 1,1 M€ au 30 juin 2022) sous l'effet des cessions réalisées en 2022 et une vente à la découpe au 1^{er} semestre 2023.

Au 1^{er} semestre 2023, le pôle Foncière, activité phare de CBo Territoria, affiche une progression de 6,8% et ressort à 14,3 M€ (vs 13,4 M€ au 1^{er} semestre 2022).

<i>Foncière</i> <i>En M€</i>	S1/2023	S1/2022	Var.	Var.
Tertiaire	11,1	10,2	0,9	+8,9%
Résidentiel	0,9	1,1	-0,3	-23,4%
Autres	0,5	0,5	0,1	+11,0%
Total Revenus locatifs bruts	12,5	11,8	0,7	+5,9%
SME (Tertiaire)	1,8	1,6	0,2	+13,4%
Revenus locatifs Immo. Tertiaire yc QP SME	12,9	11,8	1,1	+9,5%
Total Revenus locatifs bruts yc SME	14,3	13,4	0,9	+6,8%

1.2 EN PROMOTION

L'activité en promotion immobilière et vente de terrains est développée sur les lignes de produits suivantes : ventes résidentielles au détail, ventes résidentielles en bloc, parcelles résidentielles, bâti tertiaire, et parcelles tertiaires et divers (grandes parcelles en opérations d'aménagement à vocation spécifique, et terrains « isolés »).

Synthèse Chiffre d'affaires Promotion

Au 1^{er} semestre 2023, il progresse de 36,7% à 28,5 M€ (contre 20,9 M€ au 1^{er} semestre 2022).

<i>Chiffre d'affaires Promotion</i> <i>En M€</i>	S1/2023	S1/2022	Var.	Var. %
Ventes au détail (Intermédiaire – Pinel DOM)	8,0	3,5	4,5	130,0%
Ventes en Bloc (Intermédiaire et Social)	10,6	5,3	5,4	102,0%
Ventes de terrains à bâtir	6,4	9,6	-3,2	-33,0%
Résidentiel	25,0	18,3	6,7	36,8%
Immeubles tertiaires	3,0	2,4	0,6	26,1%
Ventes de terrains à bâtir et divers	0,5	0,2	0,3	172,3%
Tertiaire	3,5	2,6	0,9	36,0%
Total Promotion	28,5	20,9	7,7	36,7%

En promotion résidentielle

- Ventes au détail et en bloc d'immeubles :

Au 30 juin 2023, le chiffre d'affaires de la Promotion Bâti a plus que doublé par rapport au 1^{er} semestre 2022.

Les principaux contributeurs du semestre sont les 7 programmes neufs acquis par la SHLMR (Clos des Serins et Foulque à Marie Caze pour 115 lots, Jardin des Gardénias, Lobélie et Z'Ambaville à Beauséjour pour 163 lots, Le Jade et Pierre de Lune à Saint Leu pour 45 lots.

Sont également en cours de travaux les programmes intermédiaires éligibles au Pinel DOM de Bengali 1 (33 lots) et Bengali 2 (32 lots) à Marie Caze, Kaloupilé au sein du quartier durable Beauséjour (35 lots) ou encore Hamélia à Saint-Leu (42 lots). Au 30 juin 2023, le stock des réservations du résidentiel au détail s'élève à 7,6 M€ pour 31 lots.

- Ventes de Parcelles à bâtir :

Au 30 juin 2023, le chiffre d'affaires sur des parcelles à bâtir est en recul de -33%, à 6,4 M€ comme attendu compte tenu du pic d'activité enregistré au 1^{er} semestre 2022, notamment sur les terrains à l'ouest de l'île dans la zone touristique. A fin juin 2023, le stock des réservations de terrains à bâtir résidentiels s'élève à 11,4 M€ pour 65 lots.

En promotion « Tertiaire »

La Promotion tertiaire affiche un chiffre d'affaires de 3,5 M€ au 1^{er} semestre 2023 généré par l'achèvement des bureaux en VEFA à l'EPSMR à la Mare à Sainte Marie et par la vente du dernier terrain à bâtir tertiaire de la zone artisanale du Portail à Saint-Leu.

La Promotion tertiaire est une activité opportuniste, dont les programmes répondent à des demandes utilisateurs et participent à la réussite des quartiers d'ensemble développés par le Groupe.

1.3 EN MATIERE DE VALORISATION DU FONCIER ET D'AMENAGEMENT

Le Groupe opère actuellement sur quatre zones d'aménagement, à dominante résidentielle. Il développe également des projets hors foncier historique.

Le potentiel d'opérations immobilières restant à réaliser représentant 850 logements et terrains à vendre. La maîtrise foncière résultant de ces opérations d'aménagement sécurise ainsi le plan de développement.

2. ACTIFS IMMOBILIERS

Le total des Immeubles de placement et Stocks immobiliers détenus par CBo Territoria au 30 juin 2023 s'élève à 422,9 M€, contre 418,7 M€ au 31 décembre 2022. Les actifs immobiliers incluant la valeur nette comptable des immeubles d'exploitation, hors siège, s'élèvent à 428,7 M€ (vs 424,7 M€ au 31 décembre 2022).

Total Actifs Immobiliers				
<i>En M€</i>	30/06/2023	31/12/2022	Var. M€	Var. %
Immeubles de Placement hors en cours *	331,8	331,8	0,0	0%
Immeubles de rendement en cours	22,1	15,1	7,0	47%
Total Immeubles de Placement	353,9	346,9	7,1	2%
Total Stocks et En-Cours Immobiliers	68,9	71,8	-2,8	-4%
Total IP et Stocks immobiliers	422,9	418,7	4,2	1%
Immeubles d'exploitation hors siège	5,8	6,0	-0,2	-3%
Total Actifs Immobiliers	428,7	424,7	4,0	1%

* Y compris Immeubles de Placement destinés à la vente.

Les principales variations concernent les immeubles de placement en cours (+7,0 M€) et proviennent essentiellement des travaux en cours sur le centre commercial et les locaux du Pôle Emploi à Combani (Mayotte).

2.1 IMMEUBLES DE PLACEMENT (PATRIMOINE)

Les Immeubles de placement s'analysent ainsi :

Immeubles de Placement (IP) en M€	30/06/2023	31/12/2022	Variation en %
Immeubles de rendement tertiaires ⁽¹⁾	259,7	259,4	+0,1%
Immeubles de rendement résidentiels	30,9	31,0	-0,5%
S/Total Immeubles de rendement (IR) bâtis en service	290,5	290,4	+0,0%
Immeubles de Placement Terrains	41,3	41,4	-0,2%
S/Total Immeubles de Placement, hors en cours	331,8	331,8	+0,0%
Immeubles de rendement Bâtis en cours	22,1	15,1	+46,7%
Total Immeubles de Placement (IP)	353,9	346,9	+2,0%

⁽¹⁾ dont IP destinés à la vente : 19,3 M€ au 30/06/2023 contre 19,5 M€ au 31/12/2022

Au 30 juin 2023, CBo Territoria est propriétaire d'un patrimoine diversifié (Immobilier tertiaire, Résidentiel, Terrains) :

- Les Immeubles de Rendement tertiaires en service (98 500 m² de Surface Utile hors sociétés mises en équivalence), diversifiés entre Locaux commerciaux (44 000 m²), Bureaux (29 800 m²), Locaux d'activités (14 300 m²) et actifs de restauration et de loisirs (10 400 m²), offrent un rendement brut droits inclus élevé (7,7%) ;
- Les Immeubles de Rendement résidentiels en service constitués de 214 logements (16 300 m² de Surface Utile) ayant pour leur totalité bénéficié des gains fiscaux liés à la défiscalisation outre-mer et offrant un rendement brut plus limité que le tertiaire, ont vocation à faire l'objet d'arbitrages financiers aux termes des périodes de défiscalisation (1 dernier logement est destiné à la vente à la découpe et 3 programmes de 135 logements sont destinés à la vente en bloc au 30 juin 2023, représentant 19,3 M€) ;
- Les Immeubles de Placement Terrains (hors Terrains bâtis, hors Terrains exploitation et hors Terrains en stocks, contribuant au patrimoine foncier total du Groupe de 2 950 hectares) totalisent plus de 2 600 hectares.

Le Groupe continue à développer des Immeubles de Rendement. Ils sont classés en Immeubles de Rendement en cours. Le solde de ces Immeubles de Rendement en cours est de 22,1 M€ au 30 juin 2023 (contre 15,1 M€ au 31 décembre 2022) et ne concerne que l'Immobilier tertiaire (principalement le projet de centre commercial à Combani à Mayotte).

En tenant compte de la quote-part des Immeubles de Placement détenus par des sociétés comptabilisées par mise en équivalence, hors encours, le Patrimoine économique est le suivant :

	Surface	Valeur Hors Droits (M€)
Immeubles de rendement tertiaires	98 500 m ²	259,7
dont		
commerces	44 000 m ²	128,1
bureaux	29 800 m ²	75,7
locaux d'activité	14 300 m ²	27,7
Restauration - Loisirs	10 400 m ²	28,2
Immeubles de rendement Habitat	16 300 m ²	30,9
Réserves foncières	2 600 ha	41,3
Total Immeubles de Placements hors en cours		331,8
Immeubles détenus en SME		
à 100%	34 800 m ²	82,2
en quote-part		41,1
Patrimoine économique		372,9

2.2 STOCKS (PROMOTION IMMOBILIERE)

Les stocks immobiliers se décomposent ainsi :

Stocks (nets) En M€	30/06/2023	31/12/2022
Stocks Immobilier Résidentiel (projets, en cours et achevés)	5,9	6,3
Stocks Immobilier Tertiaire (projets, en cours et achevés)	6,5	6,8
Sous-total Stocks Opérations immobilières	12,4	13,1
Terrains en opérations d'aménagement	12,0	11,4
Parcelles individuelles et Autres terrains	44,5	47,2
Sous-total Stocks Terrains	56,5	58,6
Total Stocks immobiliers (nets)	68,9	71,8

La baisse des stocks immobiliers résidentiels et tertiaires et des stocks Terrains s'explique par les ventes de la période compensées partiellement par les travaux du semestre.

3. RESULTATS FINANCIERS CONSOLIDES RESUMES

Les comptes consolidés résumés du groupe CBo Territoria sont établis au 30 juin 2023 selon le référentiel IFRS, tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

3.1 COMPTE DE RESULTAT

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2023	30/06/2022
Loyers	12,5	11,8
Ventes en promotion immobilière	28,5	20,9
Produits des activités annexes	0,7	0,6
CHIFFRE D'AFFAIRES	41,7	33,3
Production immobilisée	0,1	0,1
Variation des stocks d'en-cours et produits finis	(2,8)	1,0
Total Produits des activités courantes	39,0	34,4
Achats	(19,7)	(16,0)
Charges externes	(2,7)	(2,1)
Charges de personnel	(2,5)	(2,7)
Impôts et taxes	(0,9)	(2,1)
Dotations aux amortissements et provisions	(0,5)	0,2
Autres produits d'exploitation	0,8	0,1
Autres charges d'exploitation	(0,9)	(0,2)
RESULTAT DES ACTIVITES	12,6	11,6
Résultat sur cessions d'immeubles de placement	0,1	0,5
Solde net des ajustements de juste valeur	1,0	(0,3)
Autres charges et produits opérationnels	(0,0)	1,1
RESULTAT OPERATIONNEL	13,7	12,8
Résultat des sociétés mises en équivalence	1,1	1,0
RESULTAT OPERATIONNEL APRES RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE	14,7	13,8
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	0,1	0,0
Coût de l'endettement financier brut	(2,1)	(2,9)
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	(2,0)	(2,9)
Autres produits et charges financiers	0,2	(0,1)
RESULTAT AVANT IMPÔTS	12,9	10,8
Impôts sur les résultats	(3,0)	(2,4)
RESULTAT NET	9,8	8,4
Participations ne donnant pas le contrôle	0,0	(0,0)
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)	9,8	8,4

Au 1^{er} semestre 2023, le chiffre d'affaires est de 41,7 M€, en progression de 25,2% par rapport au 1^{er} semestre 2022 (vs 33,3 M€ au 1^{er} semestre 2022) :

- Loyers bruts de 12,5 M€, en croissance de 5,9% par rapport au 1^{er} semestre 2022
- CA Promotion de 28,5 M€, en croissance de 36,7%

Ce semestre, l'activité de Foncière présente des revenus locatifs nets (hors quote-part des SME) de 11,0 M€ (contre 10,3 M€ au 1^{er} semestre 2022), représentant 87,6% des revenus locatifs bruts (contre 87,3% au 1^{er} semestre 2022). Les loyers nets tertiaires incluant la quote-part des Sociétés Mises en Equivalence progressent de 7,4% à 12,1 M€.

L'activité de Promotion affiche une marge de 4,7 M€ au 30 juin 2023, en baisse de 8,9%. Compte tenu d'un mix produit porté par les ventes résidentielles en VEFA, le taux de marge ressort sur le semestre à 16,6% contre 24,9 % au 1^{er} semestre 2022, base de comparaison élevée au vu de la forte contribution des parcelles génératrices de fortes marges en 2022.

Compte tenu de ces marges opérationnelles et d'une bonne maîtrise des frais de structure (-3,1 M€ vs -3,9 M€ au 1^{er} semestre 2022), au global, le Résultat semestriel des activités est de 12,6 M€ en hausse de 8,6% (11,6 M€ au 1^{er} semestre 2022).

Au 1^{er} semestre 2023, la variation de Juste Valeur est de +1,0 M€ contre de (0,3) M€ au 1^{er} semestre 2022, principalement liée à l'avancement du centre commercial et des locaux de Pôle Emploi à Combani (Mayotte), les effets de l'indexation et d'une hausse des taux de capitalisation retenus par les experts se compensant.

La quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence (dont les SCI Kerveguen, Katsura et Grand Sud Sauvage Développement mais également les sociétés d'exploitation des activités loisirs) ressort à 1,1 M€ en progression de 5,3% par rapport au 1^{er} semestre 2022.

Le Résultat Opérationnel après SME ressort à 14,7 M€ contre 13,8 M€ au 1^{er} semestre 2022 retraité, soit une hausse de 6,7%.

Le coût de l'endettement financier net recule significativement sur le semestre : (2,0) M€ contre (2,9) € au 1^{er} semestre 2022. Il est composé de frais financiers à hauteur de (3,2) M€ au 1^{er} semestre 2023 vs (3,3) M€ au 1^{er} semestre 2022, de frais financiers activés (frais financiers portés à l'actif, ce qui diminue le coût de l'endettement au compte de résultat), à hauteur de 1,1 M€ (vs 0,4 M€ au 1^{er} semestre 2022) et de produits de trésorerie de 0,1 M€ (vs 0 au 1^{er} semestre 2022). L'évolution des frais financiers activés s'explique principalement par l'avancement des projets de Combani. Le ratio de couverture du coût de l'endettement par les loyers nets, l'ICR, est de 5,1 contre 3,5 au 1^{er} semestre 2022.

Le résultat net Part du Groupe ressort à 9,8 M€, en hausse de 17,1% par rapport au 1^{er} semestre 2022.

Le résultat net récurrent Part du Groupe de la Foncière s'établit à 6,0 M€ au 1^{er} semestre 2023 contre 5,0 M€ au 1^{er} semestre 2022. Il ressort à 0,17 € par action (vs 0,14 € au 1^{er} semestre 2022).

Il 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.

Ainsi des loyers nets du patrimoine économique, 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 (taux de 25,0% en 2023 et 2022).

Les frais de structure directement attribuables à la Foncière ont été identifiées 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.

3.2 AU NIVEAU DU BILAN

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2023	31/12/2022
ACTIFS NON COURANTS		
Immobilisations incorporelles	0,2	0,2
Immobilisations corporelles	6,3	6,5
Immeubles de placement	334,7	327,4
Participation dans les entreprises associées et co-entreprises	13,6	12,5
Actifs financiers	4,0	4,3
Total Actifs non courants (I)	358,8	351,0
ACTIFS COURANTS		
Immeubles de placement destinés à la vente	19,3	19,4
Stocks et en-cours	68,9	71,8
Clients et autres créances	22,5	19,9
Créances d'impôt	0,1	0,5
Trésorerie et équivalents de trésorerie	21,0	35,2
Total Actifs courants (II)	131,8	146,8
TOTAL ACTIF (I) + (II)	490,6	497,8

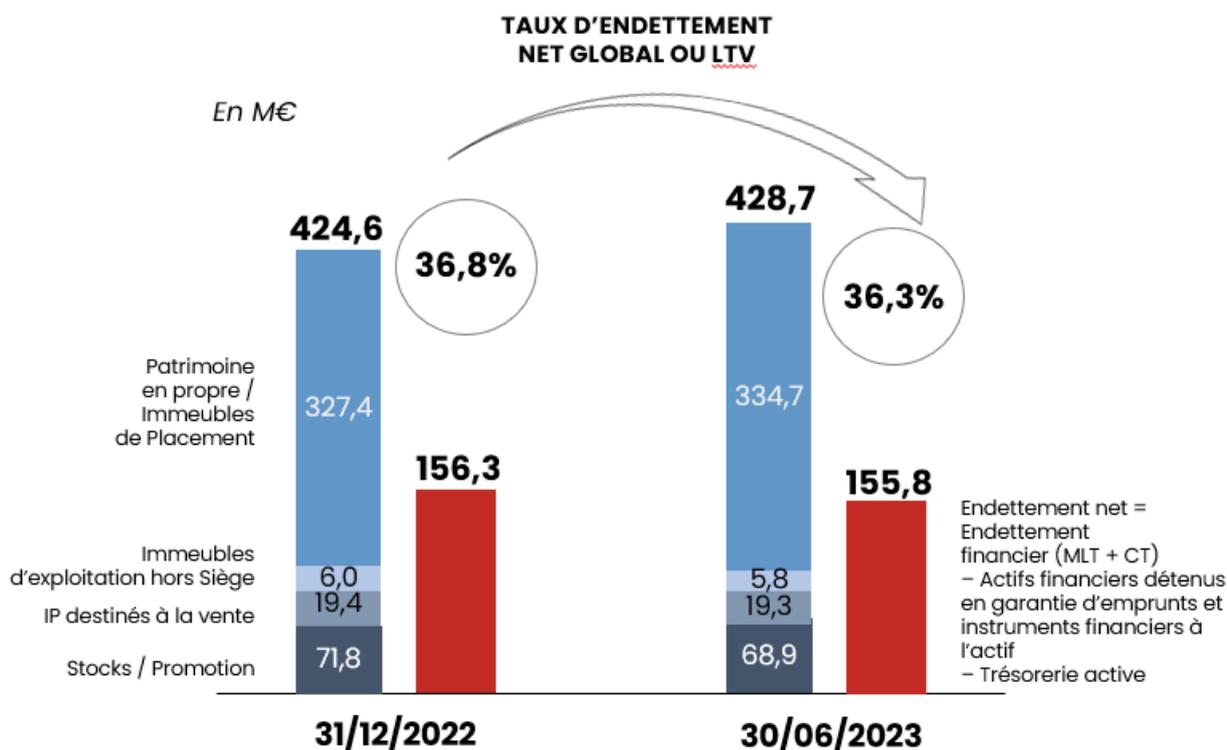
<i>En millions d'euros</i>	30/06/2023	31/12/2022
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS		
Capital	48,2	48,2
Primes liées au capital	26,7	26,8
Réserves consolidées	153,9	146,5
Résultat consolidé	9,8	16,0
Capitaux propres (Part Groupe) (A)	238,6	237,5
Réserves des participations ne donnant pas de contrôle	0,0	(0,2)
Résultat des participations ne donnant pas de contrôle	0,0	0,3
Intérêts des participations ne donnant pas de contrôle (B)	0,0	0,1
Capitaux propres consolidés (A + B)	238,7	237,6
PASSIFS NON COURANTS		
Dettes financières dont ORNANE (part à plus d'un an)	161,7	174,1
Provisions non courantes	0,5	0,7
Impôts différés passifs	35,9	35,5
Autres passifs long terme	0,1	0,1
Total Passifs non courants (I)	198,3	210,4
PASSIFS COURANTS		
Dettes financières (part à moins d'un an)	18,8	21,3
Provisions courantes	-	-
Fournisseurs et autres dettes	33,9	28,4
Dettes d'impôt	1,0	0,0
Total Passifs courants (II)	53,7	49,8
TOTAL DES PASSIFS (I) + (II)	251,9	260,2
TOTAL PASSIF	490,6	497,8

Capitaux propres :

Les capitaux propres consolidés Part du Groupe s'élèvent à 238,6 M€ au 30 juin 2023 contre 237,5 M€ au 31 décembre 2022. Leur évolution s'explique notamment par le résultat net Part du Groupe du 1^{er} semestre 2023 pour +9,8 M€ et le versement du dividende 2022 à hauteur de (8,6) M€.

LTV (Loan to Value) :

L'endettement net (après prise en compte de la trésorerie active et de la valorisation des instruments de couverture comptabilisées en autres actifs financiers) au 30 juin 2023 s'élève à 155,8 M€ (contre 156,3 M€ au 31 décembre 2022), représentant 36,3 % de la valeur totale des actifs immobiliers (Immeubles de Placement + Stocks + Immeubles d'exploitation hors Siège), ce qui représente une baisse de 0,5 point par rapport au 31 décembre 2022. Hors valorisation des instruments de couverture de 3,6 M€ (vs 3,9 M€ au 31 décembre 2022), il ressort à 37,2% (contre 37,7% à fin 2022).



Financement :

Le 27 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. L'émission des obligations a pour objet de refinancer une partie des « ORNANE 2018 » ayant une échéance au 1^{er} juillet 2024. Les Obligations porteront intérêt à un taux nominal annuel de 7%. La date d'échéance est fixée au 30 juin 2028.

Les souscriptions d'emprunts bancaires s'élèvent à 17,1 M€ au 1^{er} semestre 2023 correspondant ainsi à la nouvelle émission d'ORNANE et aux premières mobilisations des emprunts de Combanki tranche 1 (centre commercial et logistique).

Les remboursements d'emprunts s'élèvent à 32,1 M€ au 1^{er} semestre 2023, dont 22,6 M€ concernent le rachat de 4 655 203 ORNANE de 2018.

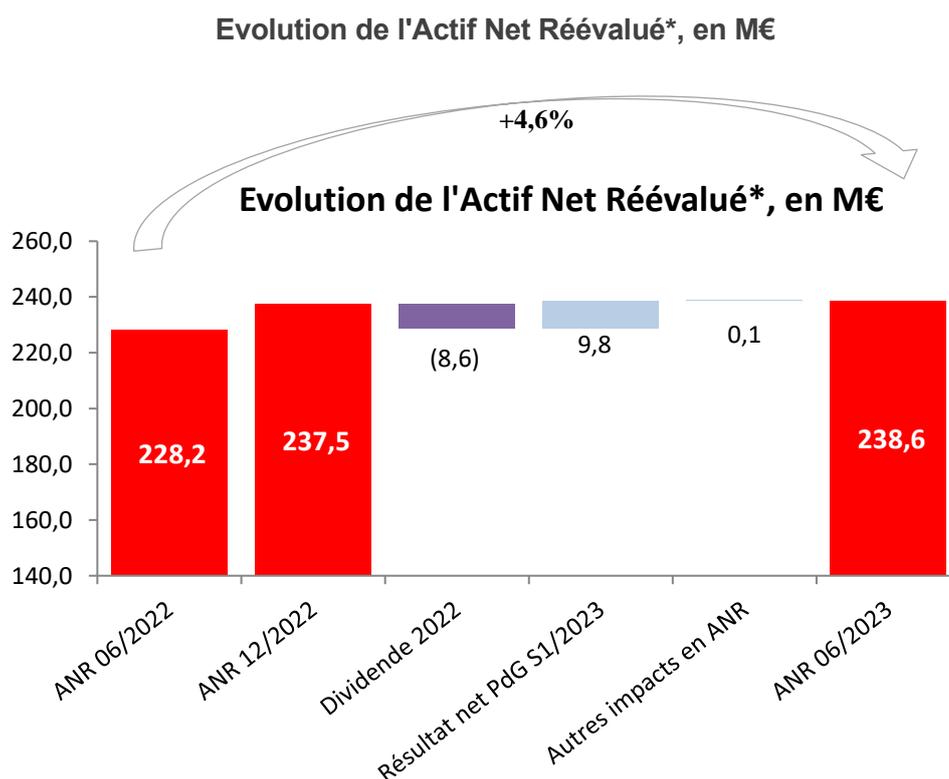
La trésorerie, nette de soldes bancaires créditeurs, atteint 21,0 M€ au 30 juin 2023 (contre 35,2 M€ au 31 décembre 2022).

Le Groupe a établi un plan de trésorerie à fin 2024 confirmant l'assurance qu'il a les ressources suffisantes pour faire face aux dépenses à court terme et au financement du développement.

3.3 ACTIF NET REEVALUE

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

Compte tenu de la comptabilisation à l'actif en juste valeur de ses immeubles de placement, l'Actif net réévalué, qui traduit principalement la valeur de Foncière du Groupe, ressort à 238,6 M€. L'ANR par action est de 6,66 € (contre 6,63 € fin 2022 et 6,37 € à fin juin 2022).



(*) Actif Net Réévalué : hors droits, hors valorisation des marges à venir de l'activité de Promotion

4 DEVELOPPEMENT ET PERSPECTIVES

DES ATOUTS FACE AUX EFFETS DE CYCLE

- Le Groupe est propriétaire d'actifs tertiaires de qualité, avec des locataires attachés à leurs sites et affiche un taux d'occupation financière à un haut niveau (97%)
- Le protocole avec la SHLMR/Action Logement contribue au financement du développement de la Foncière avec la cession des actifs résidentiels déjà bâtis de la Foncière et à la commercialisation des nouveaux programmes résidentiels de la Promotion.
- Le Groupe affiche un bilan solide, avec un niveau de trésorerie qui se maintient à un haut niveau (21 M€ à fin juin 2023), un ratio de LTV de 36,3%. Son ICR est de 5,1 et son ratio dettes financières nettes sur EBITDA est stable à 5,5. Son business model diversifié lui permet d'afficher une confiance dans les perspectives de son développement, le contexte économique appelant toutefois à la prudence.

CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DE LA « FONCIERE »

Immobilier tertiaire

Le pôle Foncière va poursuivre son développement dans des Immeubles de Rendement tertiaires de grande qualité, à la Réunion et à Mayotte.

CBo Territoria dispose à ce jour d'un pipeline* de projets de 106 M€ à horizon moyen terme, dont le centre commercial Ylang Ylang de Combani de près de 6 700 m² en cours de travaux pour une livraison fin 2023 et dont la commercialisation avance à bon rythme (94% des surfaces à date), et le chantier du projet de bureaux de 1 130 m² (BEFA signé avec Pôle Emploi) lancé au 2nd semestre 2022 (achèvement prévu 1^{er} semestre 2024), ainsi que 26 M€ de projets à lancer principalement à la Réunion dans les 12 mois.

Immobilier résidentiel

Conformément à la stratégie du Groupe de mutation de son patrimoine afin d'accélérer la foncia-
risation du Groupe en Immobilier tertiaire, les actifs résidentiels (214 logements à fin juin 2023)
sont destinés à être cédés en fin de période de défiscalisation. Conformément à l'accord-cadre
signé en 2019, trois programmes de 135 logements intermédiaires au total sont prévus d'être
cédés en bloc à la SHLMR/Action Logement fin 2023.

**Projets en construction, projets à lancer dans les 12 mois et projets identifiés sur fonciers maîtrisés à horizon moyen terme.*

AU NIVEAU DE LA PROMOTION

Le Gouvernement s'est engagé à maintenir le dispositif de défiscalisation PINEL DOM jusqu'au 31 décembre 2024, avec des taux dégressifs pour 2023 et 2024. Le dispositif « PINEL+ » est entré en vigueur en janvier 2023, avec notamment de nouveaux critères environnementaux et de qualité d'usage, permettant de maintenir les taux pleins. L'activité de Promotion sera marquée par la poursuite des chantiers en cours sur les opérations de logements vendus au détail. Le Groupe étudie toute opportunité de lancer de nouveaux programmes éligibles à ce dispositif dans les délais impartis.

L'activité de Promotion dans le secteur résidentiel sera également marquée par la poursuite des chantiers des programmes vendus en bloc à Action Logement / SHLMR.

En matière de ventes de terrains en lotissement résidentiel, la commercialisation se poursuit avec une nouvelle offre concentrée sur les zones d'aménagements du Groupe, au Nord, Ouest et Sud de l'île. Un volume de ventes prévisionnelles plus limité cette année par rapport à 2022 est toutefois attendu compte tenu des difficultés d'accès au financement des acquéreurs.

Le carnet de commandes composé cette année uniquement du résidentiel atteint 19,0 M€ à fin juin 2023 dont 11,4 M€ concernant les parcelles résidentielles (vs 35,4 M€ à fin juin 2022 dont 16,5 M€ pour les parcelles résidentielles).

Le backlog ressort à 46,2 M€ à fin juin 2023 (vs 33,9 M€ à fin juin 2022), porté par les ventes en bloc.

5 INFORMATIONS SUR LES RISQUES ET INCERTITUDES

CBo Territoria invite ses lecteurs à se référer à la section sur les risques de son rapport annuel où sont exposés les principaux risques auxquels le Groupe est confronté [cf. 02. Rapport de gestion / 5. Informations sur les risques et incertitudes]. Les risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur l'activité de la Société, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) au cours du 2nd semestre 2023 sont identiques à ceux qui y sont décrits.

6 PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Le Conseil d'Administration a validé la conclusion au 1^{er} semestre 2023 d'une convention réglementée avec la société WUIMIN SASU, dont le Président Eric Wuillai est Président du Conseil d'Administration de CBo Territoria.

Il a validé l'intérêt pour le Groupe, compte tenu des compétences, expériences et connaissances d'Eric Wuillai de la Société, à mandater WUIMIN SASU pour la mission de prestations de conseils en matière de développement et de stratégie, notamment sur les sujets liés à la gestion foncière du Groupe, au suivi des activités outdoor et à la RSE.

Aucun montant n'a été facturé ni payé au 1^{er} semestre 2023.

7 EVENEMENTS POSTERIEURS AU 30 JUIN 2023

Aucun événement significatif n'est intervenu entre la date de clôture des comptes (30 juin 2023) et celle de l'établissement des comptes consolidés.

COMPTES CONSOLIDES RESUMES

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE.....	19
COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE.....	21
ETAT DU RESULTAT GLOBAL.....	22
TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE.....	23
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES.....	24
ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES RESUMES.....	25
<i>PRESENTATION DU GROUPE ET FAITS MARQUANTS.....</i>	25
<i>REFERENTIEL COMPTABLE, MODALITES DE CONSOLIDATION, METHODES ET REGLES D'EVALUATION</i>	26
<i>INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE ET COMPARABILITE DES COMPTES.....</i>	40
<i>INDICATEURS DE PERFORMANCE ET INFORMATION SECTORIELLE.....</i>	42
<i>NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT</i>	45

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

ACTIF

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/2023	31/12/2022
ACTIFS NON COURANTS			
Immobilisations incorporelles		222	242
Immobilisations corporelles		6 291	6 506
Immeubles de placement	1	334 669	327 442
Participation dans les entreprises associées et co-entreprises	3	13 591	12 537
Actifs financiers		4 020	4 270
Total Actifs non courants (I)		358 794	350 996
ACTIFS COURANTS			
Immeubles de placement destinés à la vente	2	19 280	19 450
Stocks et en-cours	4	68 949	71 763
Clients et autres créances	5	22 475	19 880
Créances d'impôt		70	460
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6	21 037	35 208
Total Actifs courants (II)		131 811	146 761
TOTAL ACTIF (I) + (II)		490 605	497 757

PASSIF

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/2023	31/12/2022
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES			
Capital	7	48 243	48 243
Primes liées au capital		26 686	26 837
Réserves consolidées		153 886	146 453
Résultat consolidé		9 834	15 964
Capitaux propres (Part Groupe) (A)		238 649	237 496
Réserves des participations ne donnant pas de contrôle		27	(215)
Résultat des participations ne donnant pas de contrôle		2	316
Intérêts des participations ne donnant pas de contrôle (B)		29	100
Capitaux propres consolidés (A + B)		238 678	237 596
PASSIFS NON COURANTS			
Dettes financières dont ORNANE (part à plus d'un an)	8	161 668	174 070
Provisions non courantes		549	677
Impôts différés passifs	13	35 907	35 544
Autres passifs long terme		128	111
Total Passifs non courants (I)		198 251	210 401
PASSIFS COURANTS			
Dettes financières (part à moins d'un an)	8	18 757	21 285
Provisions courantes		-	-
Fournisseurs et autres dettes	9	33 923	28 430
Dettes d'impôt	13	995	44
Total Passifs courants (II)		53 675	49 759
TOTAL DES PASSIFS (I) + (II)		251 927	260 161
TOTAL PASSIF		490 605	497 757

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	Notes	30/06/2023	30/06/2022
Loyers		12 499	11 799
Ventes en promotion immobilière		28 531	20 877
Produits des activités annexes		662	617
CHIFFRE D'AFFAIRES	10	41 693	33 293
Production immobilisée		102	78
Variation des stocks d'en-cours et produits finis		(2 784)	1 026
Total Produits des activités courantes		39 011	34 397
Achats		(19 712)	(15 977)
Charges externes		(2 721)	(2 129)
Charges de personnel		(2 494)	(2 705)
Impôts et taxes		(943)	(2 112)
Dotations aux amortissements et provisions		(461)	185
Autres produits d'exploitation		770	60
Autres charges d'exploitation		(896)	(156)
RESULTAT DES ACTIVITES		12 554	11 562
Résultat sur cessions d'immeubles de placement		132	463
Solde net des ajustements de juste valeur	11	1 011	(281)
Autres charges et produits opérationnels		(20)	1 062
RESULTAT OPERATIONNEL		13 676	12 806
Résultat des sociétés mises en équivalence		1 053	1 000
RESULTAT OPERATIONNEL APRES RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE		14 729	13 806
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		115	1
Coût de l'endettement financier brut	12	(2 145)	(2 918)
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	12	(2 030)	(2 917)
Autres produits et charges financiers	12	169	(97)
RESULTAT AVANT IMPÔTS		12 868	10 792
Impôts sur les résultats	13	(3 032)	(2 431)
RESULTAT NET		9 836	8 361
Participations ne donnant pas le contrôle		2	(38)
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)		9 834	8 399
Résultat par action (en euros)	14	0,27	0,23
Résultat dilué par action (en euros)	14	0,24	0,20

ETAT DU RESULTAT GLOBAL

ETAT DES GAINS ET PERTES COMPTABILISES DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/2023	30/06/2022
RESULTAT NET TOTAL		9 836	8 361
Juste valeur des instruments financiers		(247)	3 622
Impôts différés sur Juste valeur des instruments financiers		64	(936)
RESULTAT NET GLOBAL		9 653	11 047
dont Quote-part du Groupe		9 651	11 085
dont Quote-part revenant aux participations ne donnant pas de contrôle		2	(38)

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Résultat net total consolidé		9 836	16 280	8 361
Ajustements :				
Elim. du résultat des sociétés mises en équivalence		(1 053)	(1 866)	(1 000)
Elim. des amortissements et provisions		379	(597)	(476)
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) sur immeubles de placement	11	(1 011)	4 537	281
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) autres			(615)	(615)
Elim. de l'impact des stock-options		105	150	44
Elim. des résultats de cession, des pertes et profits de dilution		(126)	(547)	(18)
Capacité d'autofinancement		8 131	17 341	6 577
Elim. de la charge (produit) d'impôts sur les résultats	13	3 032	4 843	2 431
Elim. du coût de l'endettement financier net	12	2 615	5 212	2 918
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		13 778	27 396	11 926
Incidence de la variation du BFR	15	7 468	13 933	11 073
Impôts payés		(1 264)	(844)	898
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		19 982	40 486	23 896
Acquisition d'immeubles de placement		(5 851)	(11 218)	(3 230)
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles		(127)	313	(104)
Variation des dettes et créances sur immobilisations		(1 183)	(2 274)	(5 528)
Variation des prêts, avances et autres actifs financiers		3	(305)	
Cession d'immobilisations corporelles et incorporelles		()		(1)
Cession d'immeubles de placement		275	12 812	2 381
Variation de périmètre			72	(283)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		(6 882)	(600)	(6 764)
Mobilisation d'emprunts moyen - long terme	8	17 118	16 073	14 979
Remboursement d'emprunts moyen - long terme	8	(32 076)	(34 050)	(13 074)
Variation des dépôts et cautionnements	8	14	406	285
Rachat d'actions propres		(9)	7	(2)
Intérêts financiers nets versés	12	(3 662)	(5 998)	(3 289)
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe		(8 595)	(8 596)	(8 587)
Dividendes payés aux minoritaires		(74)		
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		(27 284)	(32 159)	(9 688)
Variation de la trésorerie		(14 184)	7 727	7 443
Trésorerie d'ouverture	6	35 196	27 468	27 468
Trésorerie de clôture	6	21 011	35 196	34 912
Variation de la trésorerie		(14 184)	7 727	7 443

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

<i>En milliers d'euros</i>	Capital	Réserves liées au capital	Réserves de réévaluation	Réserves de consolidation	Réserves consolidées	Total Part du Groupe	Participations ne donnant pas de contrôle	Total Capitaux propres
Situation au 31/12/2021	48 243	26 686	(2 712)	152 936	176 910	225 152	(215)	224 936
Résultat net de l'exercice				15 964	15 964	15 964	316	16 280
Autres éléments du résultat global				4 268	4 268	4 268		4 268
Résultat global de la période	-	-	-	20 232	20 232	20 232	316	20 547
Distributions				(8 596)	(8 596)	(8 596)		(8 596)
Actions gratuites / Stock Options		150			150	150		150
Actions Propres				2	2	2		2
Autres mouvements				557	557	557		557
Situation au 31/12/2022	48 243	26 837	(2 712)	165 131	189 255	237 496	100	237 596

<i>En milliers d'euros</i>	Capital	Réserves liées au capital	Réserves de réévaluation	Réserves de consolidation	Réserves consolidées	Total Part du Groupe	Participations ne donnant pas de contrôle	Total Capitaux propres
Situation au 31/12/2022	48 243	26 837	(2 712)	165 131	189 255	237 496	100	237 596
Résultat net de l'exercice				9 834	9 834	9 834	2	9 836
Autres éléments du résultat global				(183)	(183)	(183)		(183)
Résultat global de la période	-	-	-	9 651	9 651	9 651	2	9 653
Distributions				(8 595)	(8 595)	(8 595)	(74)	(8 669)
Actions gratuites / Stock Options		(150)		256	105	105		105
Actions Propres				(9)	(9)	(9)		(9)
Autres mouvements				(0)	-	-		-
Situation au 30/06/2023	48 243	26 686	(2 712)	166 432	190 407	238 649	29	238 678

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES RESUMES

1. PRESENTATION DU GROUPE ET FAITS MARQUANTS

1.1 PRESENTATION

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

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

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

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

CBo Territoria poursuit son développement selon deux axes stratégiques :

- Réaliser une partie du capital foncier

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

- Développer un patrimoine locatif professionnel

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

1.2 FAITS MARQUANTS

Gouvernance

À l'issue de l'assemblée générale du 7 juin 2023, le Conseil d'Administration de CBo Territoria a statué sur la dissociation des fonctions de Président et Directeur Général. Il a nommé Géraldine Neyret Gleizes en tant que Directeur Général et renouvelé le mandat de Président du Conseil d'Administration d'Eric Wuillai.

Financements

CBo Territoria a émis fin juin 2023 un nouvel emprunt obligataire (ORNANE) d'un montant nominal de 15,1 M€, représenté par 3,6 millions d'obligations. L'émission des obligations a pour objet de refinancer une partie des ORNANE 2018.

CBo Territoria a concomitamment procédé au rachat de 4,7 millions d'ORNANE 2018 pour un montant total de 22,6 M€ (4,87€ / titre). 784 700 obligations restent en circulation pour un montant de 3,8 M€.

Activité de Foncière

Au 1^{er} semestre 2023, le pôle Foncière, activité phare du Groupe, affiche une progression des loyers totaux bruts de 5,9% par rapport au 1^{er} semestre 2022.

La Foncière affiche un taux d'occupation financière au 30 juin 2023 de 97% sur le périmètre du patrimoine économique tertiaire, contre 98% au 30 juin 2022.

Le centre commercial de Combani à Mayotte est prévu d'être livré au 2nd semestre 2023.

Activité de Promotion

L'activité de Promotion est portée par l'activité résidentielle bâtie. Le Chiffre d'affaires Promotion ressort à 28,5 M€ en forte progression (+36,7%). Compte du mix produits davantage orienté vers la Promotion Bâtie, la marge, elle, est en léger recul de 8,9% à 4,7 M€ par rapport à un 1^{er} semestre 2022 porté par des parcelles résidentielles génératrices de marges très élevées.

CBo Territoria a livré au 1^{er} semestre 2023 les bureaux vendus à l'EPSMR à Sainte-Marie.

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

La société consolidante et toutes les sociétés consolidées du Groupe ont réalisé un arrêté au 30 juin 2023.

Les comptes consolidés semestriels résumés du Groupe au 30 juin 2023 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 11 septembre 2023.

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.

2.1 REFERENTIEL COMPTABLE

Les états financiers consolidés du groupe CBo Territoria au 30 juin 2023 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.

Ces états financiers résumés du 1^{er} semestre ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire », telle qu'adoptée par l'Union européenne. Ils ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et

doivent être lus conjointement avec les états financiers du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 30 juin 2023 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Les autres normes, amendements et interprétations adoptées par l'Union européenne et d'application obligatoire en 2023 n'ont pas d'impacts significatifs sur les comptes.

Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2023 :

Les normes et interprétations applicables, de façon obligatoire, à compter du 1^{er} janvier 2023 sont sans impact significatif sur les comptes consolidés au 30 juin 2023. Elles concernent principalement :

- IFRS 17 « Contrats d'assurance » : cette norme établit les principes pour la comptabilisation, l'évaluation et la présentation des contrats d'assurance ;
- amendement à IAS 12 – « Impôts différés relatifs aux actifs et passifs résultant d'une transaction unique » : cet amendement supprime l'exemption de comptabilisation initiale des impôts différés pour les transactions résultant des différences temporaires taxables et déductibles d'un même montant ;
- amendements à IAS 8 – « Définition des estimations comptables » : ces amendements clarifient les différences entre les méthodes comptables et les estimations comptables. Les estimations comptables sont désormais définies comme « des montants monétaires dans les états financiers qui sont sujets à des incertitudes en ce qui concerne leur évaluation ».

Les textes publiés par l'IASB, en attente d'adoption par l'Union Européenne au 30 juin 2023 sont les suivants :

Le Groupe n'a anticipé aucune des nouvelles normes et interprétations mentionnées ci-après dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2023 :

- amendements à IAS 1 - « Passifs non courants assortis de clauses restrictives » ;
- amendements à IAS 16 - « Passifs de location dans le cadre d'une cession-bail » ;
- amendements à IAS 7 et IFRS 7 - « Accords de financements fournisseurs » ;
- amendement à IAS 12 – « Réforme fiscale internationale - Règles du Pilier 2 » : cet amendement fournit une exception obligatoire et temporaire à la comptabilisation des impôts différés associés à la réforme fiscale Pilier 2, mais n'a pas encore été adopté par l'Union Européenne en date du 30 juin 2023. Le groupe n'est pas concerné par cet amendement Pilier 2.

Présentation des états financiers

Le Groupe CBo Territoria a opté pour le modèle de la juste valeur pour les immeubles de placement.

2.2 MODALITES DE CONSOLIDATION

PERIMETRE ET METHODES DE CONSOLIDATION

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

2.2.1 Filiales

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

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

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

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

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

2.2.2 Entreprises associées et co-entreprises

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

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

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

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

2.3 ESTIMATIONS ET HYPOTHESES

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

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

JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DERIVES

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

OPERATIONS DE PROMOTION IMMOBILIERE

Pour déterminer le solde des stocks et 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 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 OPERATIONS D'AMENAGEMENT

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

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

2.4 METHODES ET REGLES D'EVALUATION

2.4.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

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

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

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

2.4.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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

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

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

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

	Mode	Durée
Constructions par composants:	Linéaire	10 à 40 ans
Structure	Linéaire	35 à 40 ans
Menuiseries extérieures	Linéaire	15 à 20 ans
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

2.4.3 IMMEUBLES DE PLACEMENT

2.4.3.1 DEFINITION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Conformément à l'IAS 40, un immeuble de placement est un bien immobilier (terrain ou bâtiment – ou partie d'un bâtiment – ou ensemble immobilier constitué des deux) détenu par le propriétaire (ou en tant qu'actif au titre du droit d'utilisation par le preneur) pour :

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

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

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

2.4.3.2. NATURE DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement du Groupe incluent :

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

2.4.3.3. JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

METHODOLOGIES D'EXPERTISE

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

Depuis décembre 2021, le cabinet indépendant Guy Signon Conseils a en charge l'expertise les terrains classés en zone naturelle et en zone agricole comme défini au PLU (Plan Local d'Urbanisme) détenus par la société CBo Territoria. Les méthodes utilisées par Guy Signon Conseils et Cushman & Wakefield sont conformes à la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière

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 (actifs de rendement) :

La juste valeur est estimée par les experts sur la base des valeurs issues de trois méthodologies : la méthode des flux de trésorerie actualisés, la méthode par le rendement et la méthode par comparaison (principalement pour les immeubles habitation). Les résultats obtenus sont ensuite recoupés avec le taux de rendement initial, les justes valeurs au m² et les valeurs de marché constatées sur des transactions dans le contexte d'un nombre limité de transactions sur l'île de La Réunion. Sur la base des informations transmises (liste des baux, données sur la vacance, dates d'échéance...), les experts établissent de manière indépendante leurs estimations de cash-flows actuels et futurs et appliquent des facteurs de risque (incluant notamment une décote d'illiquidité pour les immeubles habitation) soit sur les cash-flows, soit sur les taux de rendement ou d'actualisation. La juste valeur exclut les droits et frais de mutation.

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

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

- Pour les terrains agricoles :

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

- Pour les terrains divers constructibles (hors ZAC) :

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

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

Le gain résultant des variations nettes de juste valeur des immeubles de placement est comptabilisé dans le compte de résultat du 30 juin 2023 pour 1 011 K€ (avant impôts différés) comparé à une perte de (281) K€ comptabilisée au 30 juin 2022 (avant impôts différés).

PERIMETRE D'EXPERTISE

La quasi-totalité du patrimoine fait l'objet d'une expertise indépendante au 30 juin 2023.

2.4.3.4. IMMEUBLE DE PLACEMENT EN COURS DE CONSTRUCTION

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

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

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

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

2.4.4. IMMEUBLES DE PLACEMENT DESTINES A LA VENTE

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

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

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

2.4.5. PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIEES ET CO-ENTREPRISES

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

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

2.4.6. INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

Les actifs financiers non courants comprennent les placements financiers à moyen et long terme (immobilisations financières), généralement détenus jusqu'à leur échéance. Ces actifs financiers sont comptabilisés conformément à IFRS 9 au coût amorti.

2.4.7. STOCKS ET EN-COURS

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

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

- opérations de promotion immobilière 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.

2.4.8. CLIENTS ET AUTRES CREANCES

CREANCES EN PROMOTION IMMOBILIERE

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

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

Les créances clients sont évaluées à leur valeur nominale sous déduction des dépréciations. En application d'IFRS 9, la dépréciation des créances est égale à la perte de crédit attendue à maturité. Toutefois, le nouveau modèle défini par la norme n'a pas d'impact significatif sur l'estimation du risque de dépréciation de ces créances.

AUTRES CREANCES CLIENTS ET AUTRES CREANCES

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 pertes de valeur.

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

2.4.9. TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

La trésorerie comprend les liquidités en comptes courants bancaires, ainsi que les dépôts rémunérés ayant une échéance à court terme, et ne présentant pas de risque significatif de perte de valeur en cas d'évolution des taux d'intérêt.

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

2.4.10. DETTES FINANCIERES ET INSTRUMENTS DERIVES

EMPRUNTS

Les emprunts et autres passifs financiers sont comptabilisés au coût amorti qui correspond à leur valeur à l'émission incluant les frais d'émission, diminuée des montants remboursés. Conformément à la norme IAS 23 révisée, le coût de l'emprunt est incorporé au coût 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 NUMERAIRE ET EN ACTIONS NOUVELLES ET EXISTANTES (ORNANE 2018 ET ORNANE 2023)

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

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

Au 30 juin 2023, 784 700 ORNANE 2018 restent en circulation, après les rachats en 2022 et au 1^{er} semestre 2023.

Le 30 juin 2023, CBo Territoria a procédé à l'émission d'une nouvelle ORNANE d'un montant total de 15,1 M€ (3 590 741 titres), au taux annuel de 7,00% pour un remboursement in fine au 30 juin 2028.

Ces 2 emprunts obligataires ont été comptabilisés en décomposant la composante « dette » de la composante « dérivé ».

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

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

Au 30 juin 2023, la composante dérivée de l'ORNANE 2018 s'élève à 7,8 K€ (0,9 M€ à la date d'émission). La variation de juste valeur du composant dérivé impacte directement les autres charges et produits financiers.

Au 30 juin 2023, la composante dérivée de l'ORNANE 2023 s'élève à 0,3 M€.

INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES

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.

2.4.11 PROVISIONS (IAS 37)

Une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, dont le montant peut être estimé de manière fiable, et dont il est plus probable qu'improbable que l'extinction se traduise par une sortie de ressources pour le Groupe.

2.4.12 IMPOTS DIFFERES (IAS 12)

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

2.4.13. AVANTAGES AU PERSONNEL (IAS 19)

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 3,77% 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.

2.4.14. PAIEMENTS FONDES SUR DES ACTIONS (IFRS 2)

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

A chaque date de clôture, l'entité réexamine le nombre d'options susceptibles de devenir exerçables ainsi que le nombre d'actions gratuites susceptibles d'être définitivement acquises.

Les sommes perçues lorsque les options sont levées sont créditées aux postes « Capital social » (valeur nominale) et « Primes d'émission », nettes des coûts de transaction directement attribuables.

2.4.15. RESULTAT PAR ACTION

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

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

2.4.16. ACTIONS PROPRES

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

2.4.17. CHIFFRE D'AFFAIRES

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

- Les revenus locatifs bruts 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.

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

2.4.17.1. ACTIVITE DE FONCIERE / REVENUS LOCATIFS

Conditions spécifiques des baux

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

2.4.17.2. ACTIVITE PROMOTION IMMOBILIERE / IMMEUBLES BATIS

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

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

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

Le chiffre d'affaires et la marge sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement des travaux sur la base des budgets d'opérations et selon la règle suivante : le chiffre d'affaires comptabilisé pour un programme donné est égal au produit du chiffre d'affaires cumulé des lots pour lesquels l'acte de vente notarié a été signé et du rapport entre le montant des dépenses foncières et des dépenses de construction facturées au groupe sur ledit programme et le budget total des dépenses dudit programme.

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

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

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

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

2.4.18. INFORMATION SECTORIELLE

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

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

Le reporting des performances opérationnelles du Groupe est organisé et synthétisé selon trois secteurs opérationnels d'activités :

- le segment « Foncière » correspondant à l'activité patrimoniale ;
- le segment « Promotion » correspondant à l'activité de promotion immobilière et de vente de terrains à bâtir;
- le segment « Autres » correspondant principalement à l'activité de Coworking et aux frais de structure non ventilés.

2.4.19 AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPERATIONNELS

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

2.5. SUBVENTIONS

Crédit d'impôt

En février 2017, le Parlement a adopté la loi Egalité Réelle pour les outre-mer en faveur de leur développement. Le Groupe peut ainsi bénéficier d'un crédit d'impôt à hauteur de 35% des investissements dans des logements intermédiaires (plafonné à 2 440 € HT/m²).

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

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

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

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

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

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

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

3. INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE ET COMPARABILITE DES COMPTES

PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation est le même qu'au 31 décembre 2022. Il n'y a pas eu de mouvement sur le premier semestre 2023. Le périmètre de consolidation intègre les sociétés suivantes :

Sociétés	Siège social	SIREN	Méthode de consolidation	% d'intérêt 06/2023	% d'intérêt 12/2022
SA CBo Territoria	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	452 038 805	Société mère		
Sociétés intégrées globalement					
SAS CBo Gestion Immobilière	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	478 865 447	Intégration globale	100%	100%
SAS CBo Développement	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	524 758 885	Intégration globale	100%	100%
SAS CBo Property	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	479 422 008	Intégration globale	100%	100%
SCI Ateliers les Figuiers	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 453 772	Intégration globale	100%	100%
SCI Cour de La Mare	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	450 214 820	Intégration globale	100%	100%
SCI Cour Savanna	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	479 408 759	Intégration globale	100%	100%
SAS SRET	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	339 894 529	Intégration globale	100%	100%
SNC Lotissement du Golf	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	488 858 663	Intégration globale	100%	100%
SCI Lardy	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 772 462	Intégration globale	100%	100%
SCI Le Tamarinier	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 709 522	Intégration globale	100%	100%
SCI Le Tarmac	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 687 199	Intégration globale	100%	100%
SCI Alambic	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	509 478 236	Intégration globale	100%	100%
SCI Vierge du Cap	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 010 091	Intégration globale	100%	100%
SCI Ponant	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 010 318	Intégration globale	100%	100%
SCI Neptune	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 686 787	Intégration globale	100%	100%
SCI Boréales	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 677 208	Intégration globale	100%	100%
SAS CBo Expansion	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	519 579 312	Intégration globale	100%	100%
SAS Lizine	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	822 414 157	Intégration globale	100%	100%
SCI Leu Boutik	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 949 528	Intégration globale	100%	100%
SCI Leu Clair	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 819 085	Intégration globale	100%	100%
SCI Roquefeuil	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 194 174	Intégration globale	100%	100%
SCI Désiré Mahy	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	523 680 080	Intégration globale	100%	100%
Savanna Boutik	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	840 690 879	Intégration globale	100%	100%
SAS Nouvel Horizon	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	533 677 027	Intégration globale	100%	100%
SCI Le Verger	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 003 099	Intégration globale	100%	100%
SCCV Heracles	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	822 624 938	Intégration globale	51%	51%
SCCV Jardins d'Ugo	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	750 913 451	Intégration globale	100%	100%
SCI A.I.	21 avenue du 14 juillet 1789 - 97420 Le Port	450 878 764	Intégration globale	100%	100%
SARL Mahoré	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	814 645 776	Intégration globale	100%	100%
SAS Réunion Maintenance Travaux	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	813 482 049	Intégration globale	100%	100%
SCI Black Pearl	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	489 165 522	Intégration globale	100%	100%
SNC Hermione	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	502 186 901	Intégration globale	100%	100%
SCI Montesourire	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	841 648 348	Intégration globale	100%	100%
SCI Joker	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97833 Sainte-Marie Cedex	840 701 445	Intégration globale	100%	100%
SCI Avenir	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97833 Sainte-Marie Cedex	840 721 500	Intégration globale	100%	100%
SCI Equinoxe	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97833 Sainte-Marie Cedex	840 721 443	Intégration globale	100%	100%
SCI Relais	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97833 Sainte-Marie Cedex	840 697 478	Intégration globale	100%	100%
SCI Solstice	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97833 Sainte-Marie Cedex	840 699 391	Intégration globale	100%	100%
SAS CBo Mayotte	Centre Maharajah Z.I. Kawéni MAMOUDZOU	880 572 250	Intégration globale	100%	100%
SCI Mura	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah ZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	898 422 936	Intégration globale	100%	100%
SCI Nyora	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah - ZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	903 086 239	Intégration globale	100%	100%
SCI Mulima	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah - ZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	903 047 207	Intégration globale	100%	100%
SCI Mumanga	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah - ZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	888 910 486	Intégration globale	100%	100%
SCI Karashi	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah ZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	888 910 478	Intégration globale	100%	100%
SCI Kiwano	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah - ZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	888 910 445	Intégration globale	100%	100%
SNC Amarante	Cour de l'usine - La Mare 97438 Ste Marie	882 549 736	Intégration globale	100%	100%
SNC Pitaya	Cour de l'usine - La Mare 97438 Ste Marie	882 550 015	Intégration globale	100%	100%
SCI Jumba	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah - ZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	903 045 672	Intégration globale	100%	100%
SCI Kofia	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah - ZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	898 422 589	Intégration globale	100%	100%
SCI Lemur	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah - ZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	898 421 557	Intégration globale	100%	100%
SCI Zévi	Cour de l'usine - La Mare 97438 Ste Marie	912 765 492	Intégration globale	100%	100%
SCI Vacoa	Cour de l'usine - La Mare 97438 Ste Marie	912 765 567	Intégration globale	100%	100%
SCCV Zamba	Cour de l'usine - La Mare 97438 Ste Marie	918 179 987	Intégration globale	100%	100%
SCCV Aloé	Cour de l'usine - La Mare 97438 Ste Marie	915 170 567	Intégration globale	100%	100%
SCCV Macra	Cour de l'usine - La Mare 97438 Ste Marie	915 368 468	Intégration globale	100%	100%
SCCV Garden	Cour de l'usine - La Mare 97438 Ste Marie	915 170 575	Intégration globale	100%	100%
Sociétés mises en équivalence					
Co-entreprises :					
SCI Keneguen	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	498 793 298	Mise en équivalence	50%	50%
SAS Terres Créoles	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	535 374 615	Mise en équivalence	50%	50%
SCI Grand Sud Sauvage développement	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	820 529 394	Mise en équivalence	50%	50%
SCI Foncière Katsura	131 rue du Maréchal Leclerc 97400 Saint Denis	841 648 405	Mise en équivalence	50%	50%
SAS Beauséjour Complexe Sportif	71 rue des Frangipaniers - Beauséjour 97438 Sainte-Marie	821 975 323	Mise en équivalence	60%	60%
SAS Jardin d'Eden	Route Nationale 1 - L'Emintage 97434 Saint-Gilles-Les-Bains	353 869 696	Mise en équivalence	60%	60%
SAS Bassin Bleu Country Club	75 rue Mahatma Gandhi 97435 Saint-Paul	479 519 266	Mise en équivalence	60%	60%
Influence notable :					
SNC Mapou	23 rue Raymond Vergès 97441 Sainte-Suzanne	321 327 280	Mise en équivalence	34%	34%

Toutes les sociétés du Groupe sont immatriculées en France.

CBO TERRITORIA - RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2023

4. INDICATEURS DE PERFORMANCE ET INFORMATION SECTORIELLE

4.1 INDICATEURS DE PERFORMANCE

Loyers nets = Marge opérationnelle Foncière

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

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2023	30/06/2022
Loyers bruts (A)	12 499	11 799
Charges immobilières	1 547	1 500
Loyers nets (B)	10 952	10 300
Taux de Loyers nets (B)/(A)	87,6%	87,3%

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.

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2023	30/06/2022
Chiffre d'affaires (A)	28 531	20 877
Coût de revient (B)	23 024	15 325
Charges commerciales (C)	872	448
Dotations nettes aux provisions (D)	(97)	(91)
Marge Promotion (E)= (A)-(B)-(C)-(D)	4 732	5 196
Taux de Marge Promotion (E)/(A)	16,6%	24,9%

Interest Coverage Ratio (ICR)

Ce ratio rapporte les loyers nets au coût de l'endettement financier net. Les loyers nets couvrent à hauteur de 5,1 fois le coût de l'endettement financier net contre 3,5 au 30 juin 2022.

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2023	30/06/2022
Loyers bruts	12 499	11 799
Charges immobilières	1 547	1 500
Loyers nets (A)	10 952	10 300
Coût de l'endettement financier net (B)	2 145	2 917
Interest coverage ratio (A)/(B)	5,1	3,5

Actifs nets réévalués (ANR)

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

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2023	31/12/2022
Capitaux propres part du Groupe	238 650	237 496
Actif net réévalué	238 650	237 496
Nombre d'actions (hors auto-détenues)	35 806 541	35 809 447
Actif net réévalué par action (€) (hors auto-contrôle)	6,66	6,63

Immeubles de placement (IP)

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

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2023	31/12/2022
Immeubles de rendement Tertiaire	259 677	259 386
Immeubles de rendement Résidentiel	30 850	31 020
Sous-total Immeubles de rendement bâtis en service	290 527	290 406
Terrains	41 308	41 410
Immeubles de rendement bâtis en cours	22 114	15 076
Total Immeubles de placement	353 949	346 892

Loan-To-Value (LTV)

Le calcul du ratio de LTV se décompose ainsi :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2023	31/12/2022
Immeubles de placement	334 669	327 442
Immeubles de placement destinés à la vente	19 280	19 450
Immeubles d'exploitation hors Siège	5 808	6 019
Stocks et en cours	68 949	71 763
Sous-Total immeubles de placement, Immeubles d'exploitation et stocks promotion	428 706	424 673
Dettes financières non courante	161 668	174 070
Dettes financières courante	18 757	21 285
Actifs financiers	(3 625)	(3 871)
Trésorerie active	(21 037)	(35 208)
Sous-Total endettement net	155 763	156 276
Loan to value	36,3%	36,8%

Le ratio de LTV est inférieur de 18,8 points par rapport au seuil de covenant de LTV fixé à 55%.

Le Groupe respecte ce covenant.

Le ratio est de 37,2% hors valorisation des instruments de couverture.

4.2 INFORMATION SECTORIELLE

Les principaux agrégats du compte de résultat et du bilan du 1^{er} semestre 2023 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

1er semestre 2023 En milliers d'euros (K€)	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires	12 499	28 531	662	41 693
Marge opérationnelle	10 952	4 732	/	/
En % du CA	87,6%	16,6%	/	/
Résultat des activités	10 952	4 732	(3 130)	12 554
Bilan				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeubles de placement	353 949	/	/	353 949
Autres Actifs non courants	4 020	/	20 104	24 125
Stocks et en-cours	/	68 949	-	68 949
<i>Passifs sectoriels (principaux)</i>				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	145 145	14 506	2 017	161 668
Emprunts et dettes fi. < 1 an	11 256	7 485	16	18 757

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

Les principaux agrégats du compte de résultat et du bilan du 1^{er} semestre 2022 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

1er semestre 2022 En milliers d'euros (K€)	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires	11 799	20 877	617	33 293
Marge opérationnelle	10 300	5 196	/	/
En % du CA	87,3%	24,9%	/	/
Résultat des activités	10 300	5 196	(3 934)	11 562
Bilan				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeubles de placement	353 195	/	/	353 195
Autres Actifs non courants	1 832	/	18 393	20 225
Stocks et en-cours	/	70 172	-	70 172
<i>Passifs sectoriels (principaux)</i>				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	179 911	10 505	2 017	192 433
Emprunts et dettes fi. < 1 an	19 801	2 568	7	22 375

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

Par zone géographique :

L'activité est réalisée sur l'île de La Réunion (Région Ultra Périphérique de la Communauté Européenne) et Mayotte, Départements Français d'Outre-Mer et en région parisienne (pour un actif).

5. NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT

Note 1 : Immeubles de placement

Les immeubles de placement se décomposent ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2021	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts de IP vers stock	Transferts de stock vers IP	Transferts de IP vers Immeuble d'exploitation	Transferts de IP vers Immeuble d'exploitation	Transferts de IP vers IP destinés à la vente	Transferts de IP en cours vers IP en service	Transferts de IP vers IP	Dotation / reprise	31/12/2022
Immeubles de rendement	281 345	3 019	51	172	(5 957)	-	153	(268)	-	(10 710)	3 150	-	-	270 956
Immeubles de rendement Tertiaires	259 065	3 019	51	172	(5 957)	-	153	(268)	-	-	3 150	-	-	259 386
Immeubles de rendement Résidentiels	22 280	-	-	-	-	-	-	-	-	(10 710)	-	-	-	11 570
Terrains en opération d'aménagement	1 345	-	4	-	(30)	-	-	-	-	-	-	(400)	-	919
Autres Terrains	39 279	125	419	(94)	763	(0)	-	-	-	-	-	(1)	-	40 491
Immeubles en développement	6 041	-	10 286	-	906	-	593	-	-	-	(3 150)	400	-	15 076
Tertiaires	6 041	-	10 286	-	906	-	593	-	-	-	(3 150)	400	-	15 074
Résidentiels	(0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)
Amort/Provision	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Immeubles de Placement (1)	328 010	3 144	10 760	79	(4 318)	(0)	746	(268)	-	(10 710)	-	(1)	-	327 447

(1) Hors Immeubles destinés à la vente

En milliers d'euros	31/12/2022	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts de stock vers IP / IP vers stock	Transferts de stock vers IP	Transferts de IP vers Immeuble d'exploitation	Transferts d'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	Dotation / reprise	30/09/2023
Immeubles de rendement	270 956	-	192	(6)	(34)	-	-	-	-	-	139	-	-	271 247
Immeubles de rendement Entreprise	259 386	-	192	(6)	(34)	-	-	-	-	-	139	-	-	259 676
Immeubles de rendement Habitat	11 570	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11 570
Terrains en opération d'aménagement	920	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	920
Autres Terrains	40 491	-	-	(3)	(99)	(0)	-	-	-	-	-	(1)	-	40 387
Immeubles en développement	15 076	-	6 022	0	1 156	-	-	-	-	-	(139)	-	-	22 114
Entreprise	15 076	-	6 022	0	1 156	-	-	-	-	-	(139)	-	-	22 114
Habitat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amort/Provision	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Immeubles de Placement (1)	327 442	-	6 213	(9)	1 022	(0)	-	-	-	-	-	(1)	-	334 669

(1) Hors Immeubles destinés à la vente

Au 1^{er} semestre 2023, les principales évolutions sont les suivantes :

- Sur les immeubles de rendement en service, les variations de juste valeur liées aux hypothèses d'indexation et à la hausse des taux de capitalisation retenus par les experts se compensent.
- Sur les immeubles en développement, les investissements de la période et le gain de Juste Valeur sont essentiellement liés à l'avancement du Centre Commercial et des locaux de Pôle Emploi à Mayotte.

Note 2 : Immeubles de placement destinés à la vente

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

En milliers d'euros	31/12/2022	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts IP à IP destinés à la vente	Transferts IP à Stock	Dotation / reprise	30/06/2023
Total Valeur brute	19 450	-	-	(141)	(29)	-	-	-	19 280
Provision	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Valeur nette	19 450	-	-	(141)	(29)	-	-	-	19 280

Les IP destinés à la vente correspondent :

- Aux logements des programmes, susceptibles d'être cédés dans les 12 mois et cédés lot par lot : Villas Belvédère, pour un total de 0,30 M€,
- Les programmes Anthurium, Venda et Canopée 2 en vente en bloc, pour 18,98 M€,

Le nombre de logements classés en immeubles de placement destinés à la vente s'élève à 136 au 30 juin 2023 vs 137 au 31 décembre 2022, y compris 135 lots en vente en bloc conformément au protocole d'accord signé avec Action Logement.

Note 3 : Participations dans les entreprises associées et co-entreprises

Les variations sur les titres mis en équivalence (entreprises associées et co-entreprises) sont les suivantes :

<i>En milliers d'euros</i>	TOTAL
Ouverture au 31/12/2022	12 537
Variation de capital en numéraire	1
Résultat	1 053
Clôture au 30/06/2023	13 591

Note 4 : Stocks et en-cours

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2021	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Transferts nets Stocks vers IP	Transferts nets stocks vers stocks	Dotation / reprise	31/12/2022
Stocks et En-cours Immobiliers	69 119	-	48 415	(44 054)	(746)	-	(970)	71 763
Stocks Promotion Entreprise	11 727		4 578	(5 694)	(153)		(3 630)	6 828
Stocks Promotion Habitat	2 311		21 405	(23 076)		2 607	3 060	6 307
Stocks Terrains	55 079		22 432	(15 284)	(593)	(2 607)	(400)	58 628
Autres Stocks	137	(137)						(0)
Total Stocks et En-cours	69 256	(137)	48 415	(44 054)	(746)	-	(970)	71 763

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2022	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Transferts nets Stock vers IP	Transferts nets stock vers stock (1)	Dotation / reprise	30/06/2023
Stocks et En-cours Immobiliers	71 763	-	20 554	(23 465)	-	-	97	68 949
Stocks Promotion Entreprise	6 828	-	2 320	(2 643)		-	-	6 505
Stocks Promotion Habitat ^(a)	6 307	-	14 676	(16 207)		1 138	-	5 913
Stocks Terrains ^(b)	58 627	-	3 559	(4 615)		(1 138)	97	56 530
Autres Stocks	-	-	-					-
Total Stocks et En-cours	71 763	-	20 554	(23 465)	-	-	97	68 949

(1) (a et b) Transfert d'un ilot de la ZAC Beauséjour en stock Habitat pour le programme Jardin des Gardénias.

La décomposition des stocks par catégorie est la suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2023	31/12/2022
Stocks Terrains	56 930	59 124
Stocks Opérations immobilières	16 483	17 200
Total Valeur brute Stocks immobiliers	73 413	76 324
Provisions sur Terrains	-	(497)
Provisions sur Opérations immobilières	(4 464)	(4 064)
Total Provisions sur stocks immobiliers	(4 464)	(4 561)
Total Stocks immobiliers nets	68 949	71 763
Autres stocks nets	-	-
Total Stocks nets	68 949	71 763

Note 5 : Clients et autres créances

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2023			31/12/2022
	Total	< 1 an	> 1 an	Total
Clients et créances rattachés - Valeur brute	9 214	9 214	-	7 606
Provisions	(1 618)	(1 618)	-	(1 440)
Sous total Clients et comptes rattachés	7 596	7 596	-	6 166
Créances fiscales "hors IS" part courante	2 999	2 999	-	2 899
Autres créances hors exploitation	11 029	11 029	-	9 860
Autres débiteurs	851	851	-	956
Total valeur nette Autres créances	14 879	14 879	-	13 714
Total net Clients et Autres créances	22 475	22 475	-	19 880

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

Les créances Clients se décomposent ainsi :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2023	31/12/2022
Clients Locataires	7 056	5 748
Clients Acquéreurs	1 061	1 257
Clients Autres	1 097	601
Total brut Clients et comptes rattachés	9 214	7 606

Note 6 : Trésorerie nette

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2023	31/12/2022
Disponibilités	21 037	35 208
Total Trésorerie & équivalents trésorerie	21 037	35 208
Soldes créditeurs de banque	(26)	(12)
Total Trésorerie nette	21 011	35 196

Note 7 : Capitaux propres consolidés

Capital

Au 30 juin 2023 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 euro (iso 31 décembre 2022) dont 740 853 actions sont auto-détenues. Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions ; elles sont toutes émises et entièrement libérées.

Dividendes

Un dividende de 24 centimes d'euros par action a été distribué au titre du résultat 2022, pour une distribution totale de 8,6 M€ versés en numéraire.

Note 8 : Emprunts et dettes financières

Financement des opérations immobilières

Concernant son activité de foncière, CBo Territoria finance ses projets d'investissement au travers de crédits bancaires à moyen et long terme, à hauteur d'une quotité généralement comprise entre 55 % et 75 % du montant de l'investissement. Ces financements sont ainsi adossés à chaque opération immobilière avec généralement une couverture des annuités par les loyers à percevoir. Le Groupe a également recours aux financements obligataires. Ces financements représentent 17,7 M€ au 30 juin 2023.

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

Ventilation par échéance et par nature

En milliers d'euros	30/06/2023	31/12/2022
Emprunts obligataires (part à plus d'un an)	18 108	25 555
Emprunts moyen-long terme (part à plus d'un an)	130 753	135 416
Dettes de location (part à plus d'un an)	9 955	10 263
Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an	158 817	171 233
Dépôts et cautionnements reçus ⁽¹⁾	2 851	2 837
Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an, y compris Dépôts et cautionnements reçus et instruments de couverture	161 668	174 070
Emprunts obligataires (part à moins d'un an)	(405)	(143)
Emprunts moyen-long terme (part à moins d'un an)	17 522	19 531
Dettes de location (part à moins d'un an)	797	775
Intérêts courus sur emprunts	817	1 110
Concours bancaires courants (soldes créditeurs de banque)	26	12
Sous-Total Emprunts et dettes financières à moins d'un an	18 757	21 285
Total Emprunts et dettes financières	180 425	195 355

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

La Dette financière moyen/long terme est constituée très majoritairement d'emprunts contractés en financement des actifs de rendement et adossés à ces opérations immobilières identifiée ; elle intègre également l'emprunt obligataire émis en 2018 et des lignes de financement globales (54 536 K€ au 30 juin 2023, dont 7 008 K€ à échéance inférieure à 1 an).

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 31/12/2021	28 776	169 598	1 881	11 020	1 083	212 358	2 431	118	(0)	214 905
Mobilisation	143	14 879		157	894	16 073	709	-	-	16 782
Remboursement	(3 617)	(28 784)		(777)	(872)	(34 050)	(303)	(97)	-	(34 450)
Autres mouvements		(638)	(1 881)	638	6	(1 875)		(9)		(1 884)
Solde net au 31/12/2022	25 302	155 056	-	11 037	1 110	192 506	2 837	12	-	195 353
Mobilisation	14 971	2 035		103	10	17 118	135		-	17 254
Remboursement	(22 679)	(8 707)		(388)	(303)	(32 076)	(121)			(32 197)
Autres mouvements	109	(109)			-	-		14		14
Solde net au 30/06/2023	17 703	148 275	-	10 752	817	177 548	2 851	26	-	180 425

Ventilation par échéance

En milliers d'euros	30/06/2023	31/12/2022
Emprunts et dettes à moins d'un an	18 757	21 285
Emprunts et dettes de un à cinq ans	96 491	102 033
Emprunts et dettes à plus de cinq ans	65 177	72 037
Total Emprunts et dettes financières	180 425	195 355

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.

Risque de taux

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

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

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2023	31/12/2022
Taux fixe	136 800	149 035
Taux variable ⁽¹⁾	24 868	25 035
Total par taux	161 668	174 070
Euro	161 668	174 070
Total par devise	161 668	174 070

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

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

Les instruments financiers mis en place par le Groupe correspondent ainsi à des couvertures de flux de trésorerie.

Comptabilisation des instruments financiers de couverture

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

Nature	Notionnel	Taux fixe	Échéance		Type	Valeur de marché	
			Date de début	Date de fin		au 30/06/2023	en % du nominal
Swap taux fixe EUR6m	8,2 M€	-0,30%	31/01/2021	31/01/2030	Couverture	0,9 M€	9,1%
Swap taux fixe EUR6m	6,3 M€	-0,29%	31/12/2020	31/12/2025	Couverture	0,6 M€	9,0%
Swap taux fixe EUR3m	13,2 M€	1,37%	29/01/2017	29/07/2030	Couverture	0,8 M€	3,4%
Swap taux fixe EUR3m	3,0 M€	1,45%	21/08/2015	23/08/2027	Couverture	0,1 M€	1,5%
Swap taux fixe EUR3m	2,4 M€	1,42%	17/07/2017	18/04/2028	Couverture	0,1 M€	2,4%
Swap taux fixe EUR3m	4,3 M€	1,11%	28/02/2017	30/08/2030	Couverture	0,3 M€	3,8%
Swap taux fixe EUR3m	2,0 M€	0,99%	19/04/2016	21/12/2030	Couverture	0,2 M€	4,5%
Swap taux fixe EUR3m	4,1 M€	0,93%	28/06/2018	26/06/2030	Couverture	0,3 M€	4,4%
Swap taux fixe EUR3m	1,8 M€	0,78%	28/09/2019	28/06/2027	Couverture	0,1 M€	4,6%
Swap taux fixe EUR1m	0,5 M€	2,97%	06/07/2016	28/02/2030	Couverture	0,0 M€	4,1%
Swap taux fixe EUR1m	0,2 M€	2,97%	28/06/2016	28/02/2030	Couverture	0,0 M€	3,5%
Swap taux fixe EUR1m	2,0 M€	2,97%	07/07/2016	07/01/2030	Couverture	0,1 M€	3,9%
Total	47,8 M€					3,6 M€	4,6%

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

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

En milliers d'euros	Juste valeur à l'ouverture	Variation de juste valeur		Juste valeur à la clôture
		En résultat	En capitaux propres	
Arrêté au 31/12/2022	(1 882)		5 754	3 872
Arrêté au 30/06/2023	3 872		(247)	3 625

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 1 % aurait eu un impact théorique défavorable proche de 144 K€ (après prise en compte des couvertures de taux mises en place, avant impôts) sur le résultat financier semestriel du Groupe. L'incidence réelle sur le résultat annuel aurait été amoindrie compte tenu de l'activation des frais financiers relatifs aux emprunts à taux variable et liés aux opérations immobilières en cours.

Risque de change

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

Note 9 : Fournisseurs et autres dettes

En milliers d'euros	30/06/2023	31/12/2022
Fournisseurs / Stocks immobiliers et Exploitation	21 977	16 789
Fournisseurs / Immeuble de Placement	3 600	4 783
Avances et acomptes reçus sur commandes	994	688
Dettes fiscales et sociales	4 062	2 918
Comptes courants passif	79	9
Autres dettes	373	338
Passif de contrat	2 838	2 906
S/T Fournisseurs et autres dettes	33 923	28 430
Autres dettes fiscales et sociales	995	44
Total Fournisseurs et autres dettes	34 918	28 474

Note 10 : Chiffre d'affaires

En milliers d'euros	30/06/2023	30/06/2022
Revenus locatifs bruts	12 499	11 799
Ventes Immeubles bâtis	21 640	11 130
Ventes Terrains	6 891	9 747
Produits des activités annexes	662	617
Total Chiffre d'affaires	41 693	33 293

Les loyers nets sont présentés ci-après :

En milliers d'euros	30/06/2023	30/06/2022
Revenus locatifs bruts	12 499	11 799
Sous - Total Loyers bruts (A)	12 499	11 799
Charges locatives non refacturées (a)	(202)	(154)
Autres charges sur immeubles* (b)	(1 346)	(1 346)
Sous - Total Charges immobilières (B) = (a)+(b)	(1 547)	(1 500)
Loyers nets (A) + (B)	10 952	10 300

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

Note 11 : Variation de juste valeur

En milliers d'euros	30/06/2023	30/06/2022
Immobilier de rendement Tertiaire ⁽¹⁾	1 122	(297)
Immobilier de rendement Résidentiel	(29)	(11)
Terrains non bâtis (nus, aménagés et terrains agricoles)	(82)	26
Total Variation de Juste Valeur	1 011	(281)

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

Note 12 : Coût de l'endettement financier net

En milliers d'euros	30/06/2023	30/06/2022
Revenus de VMP et autres produits	115	1
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	115	1
Intérêts sur emprunts et découverts ⁽¹⁾	(2 145)	(2 918)
Coût de l'endettement financier brut	(2 145)	(2 918)
Coût de l'endettement financier net	(2 030)	(2 917)

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

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

En milliers d'euros	30/06/2023	30/06/2022
Intérêts activés sur Opérations Patrimoine (Im. Placement)	363	46
Intérêts activés sur Opérations Promotion (Stocks)	684	326
Total Intérêts activés	1 047	371

Note 13 : Impôts

Ventilation entre impôts différés et impôts exigibles au compte de résultat

En milliers d'euros	30/06/2023	30/06/2022
Impôt exigible	(2 605)	(1 277)
Impôt différé	(427)	(1 154)
Total Impôts sur les résultats	(3 032)	(2 431)

La charge d'impôt a été calculée sur la base du taux prévisionnel de l'exercice.

Evolution des postes d'impôts au bilan

<i>En milliers d'euros</i>	Solde au 31/12/2022	Charge	Situation nette et autres	Solde au 30/06/2023
Impôts courants				
Créances d'impôts	460	(390)	-	70
Dettes d'impôts	44	-	951	995
Total impôts courants	504	(390)	951	1 066
Impôts différés				
Actif	-	-	-	-
Passif	35 544	427	(64)	35 907
Total Impôts différés	35 544	427	(64)	35 907

Note 14 : Résultat par action

Résultat de base

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2023	30/06/2022
Résultat net part du Groupe (K€)	9 834	8 399
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	35 809 032	35 826 770
Résultat de base par action (euros)	0,27	0,23

Résultat dilué

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2023	30/06/2022
Résultat net part du Groupe (K€)	9 834	8 399
Economie de frais financiers nets en cas de conversion des emprunts obligataires	93	218
Résultat net dilué part du Groupe (K€)	9 927	8 617
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisé pour le calcul du résultat dilué par action	41 352 657	42 058 951
Résultat dilué par action (euros)	0,24	0,20

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

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2023	30/06/2022
Variation des Stocks	(3 498)	1 053
Variation des Créances clients et autres créances	4 530	(12 967)
Variation des Dettes fournisseurs et autres dettes (hors Dettes / Immos)	(8 500)	841
Incidence de la variation du BFR	(7 468)	(11 073)

Note 16 : Engagements hors bilan

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2023	31/12/2022
Avals, cautions et nantissements	28 380	28 943
Hypothèques	156 030	163 724
Total Engagements donnés	184 409	192 667
Garanties financières d'achèvement	71 305	61 787
Cautions reçues dans le cadre de la gestion immobilière - Loi Hoguet	120	120
Cautions emprunt PGE	9 622	10 543
Autorisations de découverts bancaires non utilisées	7 500	7 500
Total Engagements reçus	88 546	79 950

Un peu plus du tiers de la dette du Groupe est soumis au respect de ratios financiers (covenants bancaires). Le Groupe continue à respecter ces engagements au 30 juin 2023.

Note 17 : Transactions avec les parties liées

Le Conseil d'Administration a validé la conclusion au 1^{er} semestre 2023 d'une convention réglementée avec la société WUIMIN SASU, dont le Président Eric Wuillai est Président du Conseil d'Administration de CBo Territoria.

Il a validé l'intérêt pour le Groupe, compte tenu des compétences, expériences et connaissances d'Eric Wuillai de la Société, à mandater WUIMIN SASU pour la mission de prestations de conseils en matière de développement et de stratégie, notamment sur les sujets liés à la gestion foncière du Groupe, au suivi des activités outdoor et à la RSE.

Aucun montant n'a été facturé ni payé au 1^{er} semestre 2023.

Note 18 : Informations diverses

Evènements postérieurs au 30 juin 2023

Aucun événement significatif n'est intervenu entre la date de clôture des comptes (30 juin 2023) et celle de l'établissement des comptes consolidés.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

EXA
4, rue Monseigneur Mondon – BP 80830
97476 Saint-Denis Cedex

S.A. au capital de 40 000 €
337 725 949 R.C.S. Saint-Denis

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

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

S.A.S. au capital de 2 188 160 €
572 028 041 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

CBO TERRITORIA

Société Anonyme

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

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier 2023 au 30 juin 2023

Aux actionnaires de la société CBO TERRITORIA,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société CBO TERRITORIA, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2023 au 30 juin 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

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

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

Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Saint-Denis-de-La-Réunion et Paris-La Défense, le 12 septembre 2023

Les commissaires aux comptes

EXA

Deloitte & Associés

Vincent TESSIER

Sylvain DURAFOUR

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 (ORNANE)

Backlog : Chiffre d'affaires HT restant à comptabiliser des ventes d'immeubles bâtis résidentiels et tertiaires réalisées (hors ventes de terrains)

Carnet de commandes : Chiffre d'affaires HT total des lots sous contrat de réservation à la date d'arrêté

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

EBITDA : résultat des activités retraité des dotations aux amortissements et provisions

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

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

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

JV - Juste Valeur : méthode de valorisation des actifs selon les normes comptables internationales IFRS, et s'applique aux comptes consolidés ; 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 = marge opérationnelle Foncière : Loyers nets de Charges immobilières tenant compte des dotations aux provisions pour créances douteuses

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

Marge Promotion : chiffre d'affaires 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

Résultat net PdG – 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 de Promotion + Loyers nets - Frais de gestion nets +/- Autres non récurrents

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.

Taux d'occupation financière : Ratio entre le loyer de marché des surfaces louées et le loyer de la surface totale (= loyer réel des surfaces louées + loyer de marché des surfaces vacantes)

Taux de rendement du patrimoine économique : valeur des loyers bruts des surfaces louées rapporté au patrimoine économique droits inclus

Terrains à bâtir – Promotion : Ventes de parcelles constructibles en immobilier résidentiel ou tertiaire

Ventes en Bloc – Promotion : Acquisition d'un immeuble entier ou d'un programme immobilier entier par un seul acquéreur

Ventes au détail – Promotion : Acquisition d'un logement ou d'un lot par un client individuel