



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 30/06/2022

Le présent rapport financier semestriel porte sur le semestre clos le 30 juin 2022 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/Finance/Documents financiers/Rapports semestriels).

S O M M A I R E

01	Attestation du responsable	2
02	Rapport semestriel d'activité	4
03	Comptes Consolides Résumés	18
04	Rapport des Commissaires aux comptes	54
05	GLOSSAIRE	57

ATTESTATION DU RESPONSABLE

ATTESTATION DU RESPONSABLE

PERIODE DU 1^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2022

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 29 septembre 2022

Eric Wuillai
Président Directeur Général

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

Société cotée sur le marché Euronext de la Bourse de Paris suite au transfert opéré en décembre 2011 (et précédemment cotée, depuis mai 2005, sur le marché Alternext), CBo Territoria est un acteur immobilier de référence depuis près de 20 ans avec 4 200 lots résidentiels dont 3 300 logements et près de 190 000 m² développés en bureau, commerce et atelier.

Le Groupe, présent sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière (Aménageur, Promoteur et Foncière), poursuit son développement via l'exploitation de ses réserves foncières ou l'acquisition de terrains. Il développe des opérations immobilières diversifiées, en tant que promoteur majoritairement en logements et terrains à bâtir mais également en Immobilier tertiaire. Le cash-flow ainsi généré permet de financer le développement d'actifs de rendement.

Le Groupe s'est engagé dans la mutation de son patrimoine qui consiste à céder l'ensemble de ses logements intermédiaires, Immeubles de Rendement désormais non stratégiques, afin de dégager des ressources pour financer de nouveaux Immeubles de Rendement tertiaires, à rendement plus élevé. CBo Territoria est devenue une foncière de développement spécialisée sur les actifs tertiaires (301 M€ fin 2021, soit 80% de son patrimoine total), présente à la Réunion et à Mayotte principalement.

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, CBo Territoria fait partie depuis 6 ans du Top 10 du compartiment C du Gaïa-Index, indice français de référence des petites et moyennes valeurs les plus vertueuses en matière de RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises).

1. SITUATION ET ACTIVITES AU COURS DU SEMESTRE

Guerre en Ukraine et Inflation

Le 24 février 2022, une offensive générale russe est déclenchée envers l'Ukraine. Cette offensive, la plus importante qu'ait connue l'Europe depuis la fin de la 2^{nde} guerre mondiale, marque le début d'une guerre russo-ukrainienne, est toujours en cours à date, ce, malgré de nombreuses tentatives de négociations.

Les sanctions économiques occidentales contre Moscou renforcent l'accélération de l'inflation, notamment avec une hausse du coût des matières premières et du coût du FRET.

Malgré le contexte inflationniste et les difficultés d'approvisionnement que subissent de nombreuses entreprises, le groupe CBo Territoria n'a pas subi de perturbations matérielles sur ses opérations en cours de construction au cours du 1^{er} semestre.

Crise sanitaire Covid-19

La Réunion a connu un pic épidémique lié au Covid-19 en janvier 2022 imposant de nouvelles mesures sanitaires spécifiques au département insulaire. Ces mesures (couvre-feu instauré le 1er janvier (de 21h à 5h) et le port du masque à l'extérieur, puis le 4 avril, pour le pass vaccinal) ont eu un impact quasi nul sur les activités du Groupe. Celles-ci ont été intégralement levées.

La Foncière tertiaire affiche un taux d'occupation financière au 30 juin 2022 de 98%, en progression de 2 points par rapport au 30 juin 2021.

Afin d'accélérer leur développement et concentrer les efforts du Groupe sur ses activités immobilières core, CBo Territoria a cédé 40% de ses 3 sociétés d'exploitation Outdoor, Le Bassin Bleu Country Club (BBCC), Le Jardin d'Eden et Le Beauséjour Sport Club (BSC), à Illop Réunion, représentée par Stéphane André, Directeur de ces activités depuis 2007. Précédemment comptabilisé en intégration globale, le pôle Outdoor, contrôlé dorénavant conjointement (politique financière et opérationnelle menée en accord des deux parties), est traité par mise en équivalence dans les comptes à compter du 1^{er} janvier 2022. Le résultat de ces activités composé principalement du

chiffre d'affaires, des charges de personnel et d'exploitation est dorénavant présenté dans la ligne du compte de résultat « Résultat des sociétés mises en équivalence ».

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 2022 conformément aux axes stratégiques de développement.

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

• **Foncière tertiaire**

Au 1^{er} semestre 2022, les revenus locatifs bruts du patrimoine économique tertiaire¹ de CBo Territoria progressent de **+8,4% à 11,8 M€ (dont 1,6 M€ de quote-part des SME)** et le taux d'occupation progresse légèrement à 98%.

Les revenus locatifs bruts (hors Q/P SME) progressent de +9,6%, liés à l'effet en semestre plein du retail park du Port livré en avril 2021, à l'indexation et à la bonne activité commerciale.

Le Groupe poursuit le développement de l'ensemble commercial et logistique de Combani à Mayotte. La commercialisation du centre commercial Ylang Ylang de près de 6 700 m² avance à bon rythme. Compte tenu des 2 nouveaux baux signés au cours du semestre et des accords obtenus, le taux de commercialisation atteint 83% des surfaces.

• **En Résidentiel**, les loyers bruts s'élèvent à 1,1 M€ (versus 1,3 M€ au 30 juin 2021) sous l'effet des cessions réalisées en 2021 et des 10 ventes à la découpe du 1^{er} semestre 2022 (solde de 10 lots à fin juin 2022).

Au 1^{er} semestre 2022, le pôle Foncière, activité phare de CBo Territoria, affiche une progression de 5,6% à 13,4 M€ (vs 12,7 M€ au 1^{er} semestre 2021).

Foncière En M€	S1 2021*	S1 2022	Var.	Var.
Tertiaire	9,3	10,2	0,9	+9,6%
Résidentiel	1,3	1,1	-0,2	-14,9%
Autres	0,5	0,5	0,0	-0,7%
Total Revenus locatifs bruts	11,1	11,8	0,7	+6,3%
SME (Tertiaire)	1,6	1,6	0,0	+1,1%
Revenus locatifs Immo. Tertiaire yc QP SME	10,9	11,8	0,9	+8,4%
Total Revenus locatifs bruts yc SME	12,7	13,4	0,7	+5,6%

(*) Retraité pour assurer la comparabilité des données suite à la cession de 40% du pôle Outdoor comptabilisée au 1.1.2022. Les loyers des actifs destinés aux activités Outdoor ont été réintégrés (0,1 M€)

1.2 EN PROMOTION

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

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.

Synthèse Chiffre d'affaires Promotion

Le chiffre d'affaires en promotion est comptabilisé en fonction du taux d'avancement technique et de la commercialisation pour les immeubles bâtis vendus en VEFA et constaté à la signature de l'acte de vente pour les Terrains et les immeubles bâtis vendus livrés.

Au 1^{er} semestre 2022, il recule de 9,4% à 20,9 M€ (contre 23,0 M€ au 1^{er} semestre 2021).

Chiffre d'affaires Promotion En M€	S1 2021	S1 2022	Var.	Var. %
Ventes au détail (Intermédiaire – Pinel DOM)	4,4	3,5	-0,9	-21,4%
Ventes en Bloc (Intermédiaire et Social)	6,3	5,3	-1,1	-17,1%
Ventes de terrains à bâtir	4,6	9,6	5,0	109,8%
Résidentiel	15,3	18,3	3,0	19,5%
Immeubles tertiaires	4,2	2,4	-1,8	-42,5%
Ventes de terrains à bâtir et divers	3,5	0,2	-3,4	-95,1%
Tertiaire	7,7	2,6	-5,1	-66,7%
Total Promotion	23,0	20,9	-2,2	-9,4%

En promotion « Résidentiel »

Au 30 juin 2022, le chiffre d'affaires de la promotion en Résidentiel est en progression de 19,5%, à 9,6 M€, porté par la vente de 55 parcelles à bâtir dont le chiffre d'affaires a plus que doublé par rapport au 1^{er} semestre 2021. Ces terrains situés à l'Ouest à Marie Caze (Saint-Paul) ainsi qu'à Saint-Gilles sont toujours extrêmement recherchés sur l'île. Fin juin 2022, le stock des réservations de terrains à bâtir résidentiels s'élève à 16,5 M€ pour 97 lots.

En matière de Résidentiel neuf, les principaux contributeurs du semestre sont les programmes intermédiaires éligibles au Pinel DOM de Bengali à Marie Caze (33 lots livrables fin 2022), Kaloupilé au sein du quartier durable Beauséjour (35 lots livrables au S1 2023) ou encore Hamélia à Saint-Leu (42 lots livrables en 2023). Au 30 juin 2022, le stock des réservations du résidentiel au détail s'élève à 13,6 M€ pour 58 lots. Sont également en cours de travaux les 3 programmes neufs acquis fin 2021 par la SHLMR (Clos des Serins et Foulque à Marie Caze pour 115 lots et Lobélie à Beauséjour pour 47 lots).

En promotion « Tertiaire »

Après deux années de forte activité, le chiffre d'affaires de la promotion Tertiaire ressort à 2,6 M€ (vs 7,7 M€ au 1^{er} semestre 2021) et concerne principalement l'avancement de la VEFA des bureaux EPSMR à La Mare (Sainte-Marie) qui seront livrés début 2023.

La Promotion tertiaire est une activité opportuniste non récurrente. Les programmes réalisés en Promotion tertiaire répondent notamment à des demandes spécifiques 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 1 200 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 2022 s'élève à 423,5 M€, contre 418,1 M€ au 31 décembre 2021. Les actifs immobiliers incluant la valeur nette comptable des immeubles d'exploitation, hors siège, s'élèvent à 429,2 M€ (vs 427,8 M€ au 31 décembre 2021).

Total Actifs Immobiliers	30/06/2022	31/12/2021	Var. M€	Var. %
En M€				
Immeubles de Placement hors en cours *	342,9	342,9	0,0	4%
Immeubles de rendement en cours	10,3	6,0	-12,1	-85%
Total Immeubles de Placement	353,2	349,0	1,6	0%
Total Stocks et En-Cours Immobiliers	70,2	69,1	1,5	2%
Total IP et Stocks immobiliers	423,5	418,1	3,0	1%
Immeubles d'exploitation hors siège	5,8	9,7	-1,2	-10%
Total Actifs Immobiliers	429,2	427,8	1,9	-3%

* Y compris Immeubles de Placement destinés à la vente.

2.1 IMMEUBLES DE PLACEMENT (PATRIMOINE)

Les Immeubles de placement s'analysent ainsi :

Immeubles de Placement (IP) en M€	30/06/2022	31/12/2021	Variation en %
Immeubles de rendement tertiaires ⁽¹⁾	260,9	259,2	+0,7%
Immeubles de rendement résidentiels ⁽²⁾	41,2	43,1	-4,4%
S/Total Immeubles de rendement (IR) bâtis en service	302,1	302,3	-0,1%
Immeubles de Placement Terrains	40,8	40,6	+0,4%
Immeubles de rendement Bâtis en cours	10,3	6,0	+70,8%
S/Total IP Terrains et Immeubles de rendement (IR) bâtis en cours	51,1	46,7	+9,5%
Total Immeubles de Placement (IP)	353,2	349,0	+1,2%

⁽¹⁾ dont IP destinés à la vente : 0,2 M€ au 30/06/2022 contre 0,4 M€ au 31/12/2021

⁽²⁾ dont IP destinés à la vente : 18,9 M€ au 30/06/2022 contre 20,8 M€ au 31/12/2021

Au 30 juin 2022, CBo Territoria est propriétaire d'un patrimoine diversifié (Immobilier tertiaire, Résidentiel, Terrains) :

- Les Immeubles de Rendement tertiaires en service (95 900 m² de Surface Utile hors sociétés mises en équivalence), diversifiés entre Locaux commerciaux (50 500 m²), Bureaux (30 100 m²), Locaux d'activités (13 400 m²) et actifs de loisirs (2 000 m²), offrent un rendement brut droits inclus élevé (7,1%) ;
- Les Immeubles de Rendement Habitat en service constitués de 278 logements (21 400 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 (10 logements sont destinés à la vente lot par lot et 2 programmes de 118 logements sont destinés à la vente en bloc au 30 juin 2022, représentant 18,9 M€) ;
- 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 10,3 M€ au 30 juin 2022 et ne concerne que l'Immobilier tertiaire (principalement le projet de centre commercial et logistique 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€)
Immobilier tertiaire	96 000 m ²	261,0
dont		
commerces	50 500 m ²	152,0
bureaux	30 100 m ²	80,2
locaux d'activité	13 400 m ²	25,7
Autres	2 000 m ²	3,1
Immobilier résidentiel	21 400 m ²	41,2
Réserves foncières	2 630 ha	40,8
Total hors SME		342,9
Patrimoine mise en équivalence à 100%	34 800 m ²	83,3
en quote-part		41,6
Total Patrimoine économique		384,5

2.2 STOCKS (PROMOTION IMMOBILIÈRE)

Les stocks immobiliers se décomposent ainsi :

Stocks (nets) <i>En M€</i>	30/06/2022	31/12/2021
Stocks Immobilier Résidentiel (projets, en cours et achevés)	6,0	2,3
Stocks Immobilier Tertiaire (projets, en cours et achevés)	8,4	11,7
Sous-total Stocks Opérations immobilières	14,4	14,0
Terrains en opérations d'aménagement	16,0	20,5
Parcelles individuelles et Autres terrains	39,8	34,6
Sous-total Stocks Terrains	55,8	55,1
Total Stocks immobiliers (nets)	70,2	69,1

3. RESULTATS FINANCIERS

Les comptes consolidés résumés du groupe CBo Territoria sont établis au 30 juin 2022 selon le référentiel IFRS, tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

3.1 COMPTE DE RESULTAT

Données en M€	S1 2022	S1 2021 publié	S1 2021 retraité*	Variation S1 Publié	Variation S1 retraité
Chiffre d'affaires	33,3	36,4	34,8	-3,1	-8,4%
Résultat des activités	11,6	9,9	9,7	1,7	17,1%
Variation juste valeur	(0,3)	1,6	1,6	-1,9	-117,8%
Plus-value de cessions	0,5	0,7	0,7	-0,2	-32,2%
Autres charges opérationnelles	1,1	0,3	0,3	0,8	263,0%
Quote-part des résultats des Sociétés Mises en Equivalence (SME)	1,0	0,8	0,9	0,2	27,7%
Résultat opérationnel après SME	13,8	13,2	13,1	0,6	4,5%
Coût de l'endettement financier net	(2,9)	(2,9)	(2,9)	-0,0	0,5%
Autres produits et charges financiers	(0,1)	(0,2)	(0,2)	0,1	-53,7%
Résultat avant impôts	10,8	10,1	10,0	0,7	6,9%
Impôt sur les résultats	(2,4)	(2,8)	(2,8)	0,4	-13,3%
Résultat net	8,4	7,3	7,2	1,1	14,7%
Résultat net Part du Groupe	8,4	7,3	7,3	1,1	15,6%

(*) Retraité pour assurer la comparabilité des données suite à la cession de 40% du pôle Loisirs-Outdoor en juin 2022

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

1er semestre 2022 En millions d'euros	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires	11,8	20,9	0,6	33,3
Marge opérationnelle	10,3	5,2	/	/
En % du CA	87,3%	24,9%	/	/
Résultat des activités	10,3	5,2	(3,9)	11,6
Bilan				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeubles de placement	353,2	/	/	353,2
Autres Actifs non courants	1,8	/	18,4	20,2
Stocks et en-cours	/	70,2	-	70,2
<i>Passifs sectoriels (principaux)</i>				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	179,9	10,5	2,0	192,4
Emprunts et dettes fi. < 1 an	19,8	2,6	0,0	22,4

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

Les revenus d'activités ont été détaillés dans les paragraphes précédents. Le chiffre d'affaires est de 33,3 M€, en recul de 4,5% par rapport au 1^{er} semestre 2021 (34,8 M€ S1 2021 retraité).

Au 1^{er} semestre 2022, l'activité de Foncière présente des revenus locatifs nets (hors quote-part des SME) de 10,3 (contre 9,5 M€ au 30 juin 2021 retraité), représentant 87,3% des revenus locatifs bruts (contre 85,2% au 30 juin 2021 retraité).

Les loyers nets tertiaires incluant la quote-part des Sociétés Mises en Equivalence progressent de 12,7% à 11,2 M€.

L'activité de Promotion affiche une marge de 5,2 M€ en hausse de 13,6%. Compte tenu d'un mix produit favorable, porté par les ventes de parcelles résidentielles (généralement situées dans la zone balnéaire, dans l'ouest de l'île et génératrices de plus fortes marges), le taux de marge ressort ponctuellement sur le semestre à 24,9% contre 19,9 % au 1^{er} semestre 2021.

Le Résultat semestriel des activités est de 11,6 M€ en hausse de 19,0% (9,7 M€ au 1^{er} semestre 2021 retraité).

La cession de 40% des titres des sociétés outdoor et la mise à la juste valeur des 60% restants ont généré un résultat de 1,1 M€ en autres produits et charges opérationnels.

Au 1^{er} semestre 2022, la variation de Juste Valeur est de (0,3 M€), contre de +1,6 M€ au 1^{er} semestre 2021.

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 suite à la cession de 40% des titres à l'Ilop Réunion) ressort à 1,0 M€ en progression de 14,9% par rapport au 1^{er} semestre 2021 retraité, suite aux bons résultats du centre commercial les Terrass porté par Grand Sud Sauvage Développement principalement.

Le Résultat Opérationnel après SME ressort à 13,8 M€ contre 13,1 M€ au 1^{er} semestre 2021 retraité, soit une hausse de 5,1%.

Le coût de l'endettement financier net s'élève à (2,9) M€ (iso 1er semestre 2021).

Le résultat net Part du Groupe ressort à 8,4 M€, en hausse de 15,6% par rapport au 1er semestre 2021 retraité.

Le résultat net récurrent Part du Groupe de la Foncière s'établit à 5,0 M€ au 1er semestre 2022 contre 4,4 M€ au 1^{er} semestre 2021 retraité. Il ressort à 0,12 € par action dilué (vs 0,11 € au 1er semestre 2021).

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% retenu en 2022 et de 26,5% en 2021).

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

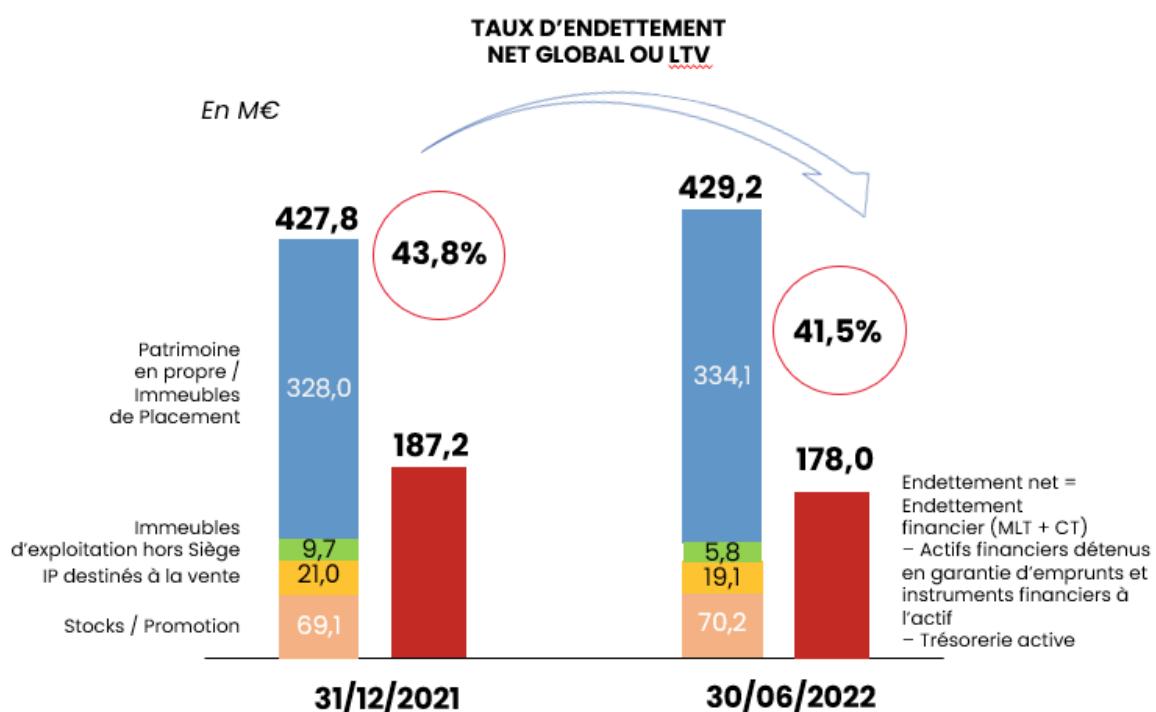
En millions d'euros	30/06/2022	31/12/2021
ACTIFS NON COURANTS		
Immobilisations incorporelles	0,3	0,3
Immobilisations corporelles	6,3	10,2
Immeubles de placement	334,1	328,0
Participation dans les entreprises associées et co-entreprises	11,7	10,0
Actifs financiers	2,0	0,1
Total Actifs non courants (I)	354,4	348,6
ACTIFS COURANTS		
Immeubles de placement destinés à la vente	19,1	21,0
Stocks et en-cours	70,2	69,3
Clients et autres créances	20,3	27,3
Créances d'impôt	0,6	2,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie	35,0	27,6
Total Actifs courants (II)	145,1	147,9
TOTAL ACTIF (I) + (II)	499,4	496,5
En millions d'euros	30/06/2022	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS		
Capital	48,2	48,2
Primes liées au capital	26,7	26,7
Réserves consolidées	144,9	134,5
Résultat consolidé	8,4	15,7
Capitaux propres (Part Groupe) (A)	228,2	225,2
Réserves des participations ne donnant pas de contrôle	(0,2)	(0,1)
Résultat des participations ne donnant pas de contrôle	(0,0)	(0,1)
Intérêts minoritaires (B)	(0,3)	(0,2)
Capitaux propres consolidés (A + B)	228,0	224,9
PASSIFS NON COURANTS		
Dettes financières dont OCEANE (part à plus d'un an)	192,4	191,3
Provisions non courantes	1,2	2,2
Impôts différés passifs	34,5	32,2
Autres passifs long terme	0,2	0,3
Total Passifs non courants (I)	228,3	226,0
PASSIFS COURANTS		
Dettes financières (part à moins d'un an)	22,4	23,6
Fournisseurs et autres dettes	20,7	21,9
Dettes d'impôt	0,0	0,0
Total Passifs courants (II)	43,1	45,6
TOTAL DES PASSIFS (I) + (II)	271,5	271,6
TOTAL PASSIF	499,4	496,5

Capitaux propres :

Les capitaux propres consolidés Part du Groupe s'élèvent à 228,2 M€ au 30 juin 2022 contre 225,2 M€ au 31 décembre 2021. Leur évolution s'explique notamment par le résultat net Part du Groupe du 1^{er} semestre 2022 pour +8,4 M€, le versement du dividende 2021 à hauteur de (8,6) M€ et la variation positive du mark-to-market des instruments de couverture (+2,7 M€ nets d'impôts différés).

LTV (Loan to Value) :

L'endettement net (après prise en compte de la trésorerie active et des actifs financiers garantissant des emprunts) au 30 juin 2022 s'élève à 178,0 M€ (contre 187,2 M€ au 31 décembre 2021), représentant 41,5 % de la valeur totale des actifs immobiliers (Immeubles de Placement + Stocks + Immeubles d'exploitation hors Siège), ce qui représente une baisse de 2,3 points par rapport au 31 décembre 2021.



Financement :

Les souscriptions d'emprunts bancaires s'élèvent à 15,0 M€ au 1^{er} semestre 2022 correspondant au financement du dernier local commercial du Retail Park du Port livré en 2021 pour un montant de 12,2 M€ et à un Prêt Garanti par l'Etat de 2,6 M€.

Les remboursements d'emprunts s'élèvent à 13,1 M€ au 1^{er} semestre 2022, dont 10 M€ de remboursements contractuels et 3,7 M€ de remboursements anticipés.

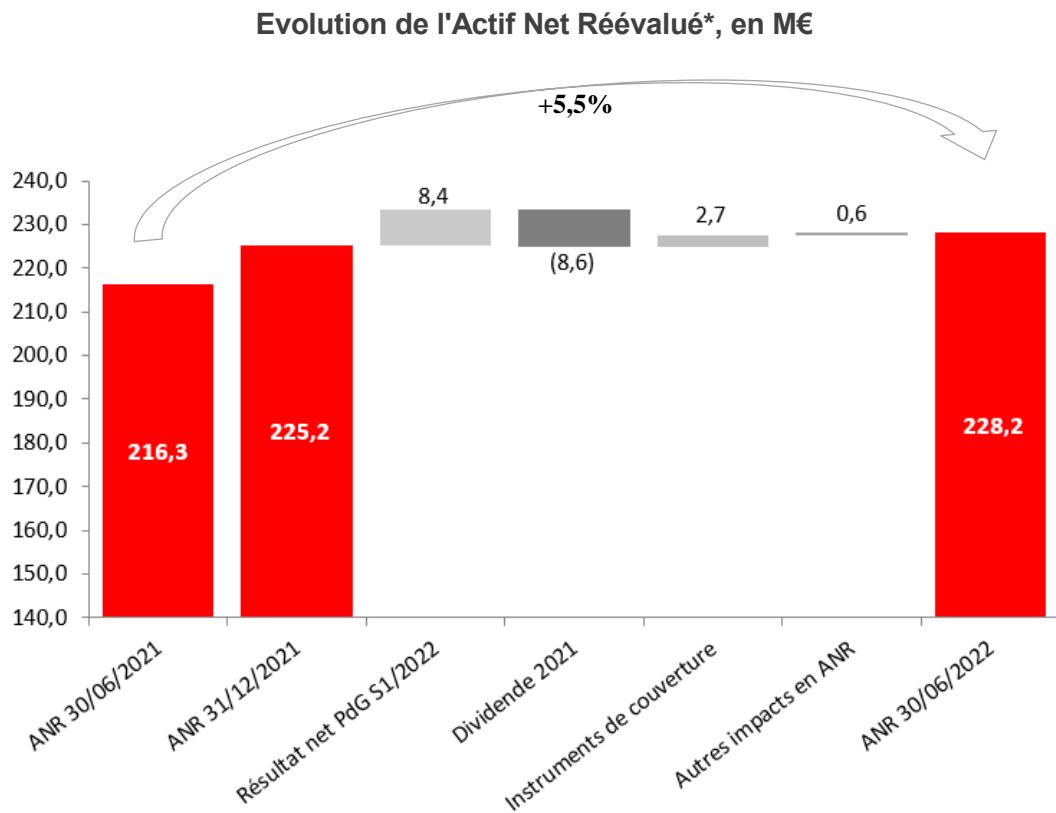
La trésorerie, nette de soldes bancaires créditeurs, atteint 34,9 M€ au 30 juin 2022 (contre 27,5 M€ au 31 décembre 2021).

Le Groupe a établi un plan de trésorerie à fin 2023 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 228,2 M€, un niveau équivalent aux capitaux propres. L'ANR par action est de 6,37 € (contre 6,29 € fin 2021 et 6,04 € à fin juin 2021). L'ANR par action dilué s'établit à 6,14 € (contre 6,08 € fin 2021 et 5,87 € à fin juin 2021). Il tient compte du nombre maximum d'actions qui pourraient être créées par les instruments dilutifs en circulation (principalement l'ORNANE).



(*) 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
- Le protocole avec la SHLMR/Action Logement contribue au financement du développement de la Foncière avec la cession des actifs Habitat de la Foncière et à la commercialisation des nouveaux programmes résidentiels de la Promotion.
- Le Groupe affiche un bilan solide, avec un haut niveau de trésorerie de 35 M€ et un ratio de LTV de 41,5%, et un business model diversifié lui permettant d'afficher une confiance dans les perspectives de son développement. Le contexte sanitaire et économique appelle toutefois toujours 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, notamment à Mayotte.

CBo Territoria dispose à ce jour d'un pipeline* de projets de 106 M€ à horizon moyen terme, dont l'entrepôt de Combani à Mayotte (entièlement commercialisé) livré fin septembre 2022 et le centre commercial Ylang Ylang de près de 6 700 m² en cours de travaux pour une livraison fin 2023 et dont la commercialisation avance à bon rythme (86% de la surface à date), 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 fonciérisation du Groupe en Immobilier tertiaire, les actifs résidentiels (268 logements à fin juin 2022) sont destinés à être cédés en bloc en fin de période de défiscalisation. Conformément à l'accord-cadre signé en 2019, deux programmes de 118 logements intermédiaires au total sont prévus d'être cédés en bloc à la SHLMR/Action Logement au dernier trimestre 2022.

AU NIVEAU DE LA PROMOTION

L'activité de Promotion dans le secteur résidentiel sera portée par la commercialisation des programmes de lotissements résidentiels et des programmes intermédiaires éligibles au Pinel DOM. Elle sera également marquée par la poursuite des chantiers des programmes résidentiels vendus en bloc à la SHLMR.

L'activité de Promotion dans le secteur de l'immobilier tertiaire sera marquée par la poursuite du chantier de 3 100 m² de bureaux vendus en VEFA à l'EPSMR.

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

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 2022 sont identiques à ceux qui y sont décrits à l'exception des risques liés à l'évolution des taux d'intérêt et des risques liés aux opérations de développement immobilier.

➤ Risques liés à l'évolution des taux d'intérêt

Une remontée des taux d'intérêt impactera le coût de la dette existante, mais ce risque est limité grâce aux instruments de couverture mis en place. 85% de la dette est à taux fixe ou à taux variable couvert par un swap.

Une remontée des taux engendrerait par ailleurs une augmentation du coût des nouvelles opérations de financement.

Ce risque est pris en compte dans le budget des opérations financées et dans le business plan du Groupe.

➤ Risques liés aux opérations de développement immobilier

Dans le cadre du développement de ses opérations immobilières, l'augmentation du coût des matériaux et les difficultés d'approvisionnement impacteraient les futurs projets du Groupe.

Le Groupe se prévaut de ce risque par la contractualisation de clauses miroirs (fournisseurs /acquéreurs) permettant au Groupe de ne pas supporter seul les impacts.

CBo Territoria se montre extrêmement résiliente face aux effets de cycle notamment grâce à sa présence à la fois sur le marché résidentiel et tertiaire et sur des segments différents pour pondérer les risques,

CBo Territoria dispose d'une structure financière saine, qu'elle considère adaptée à ses objectifs qui lui permet notamment de disposer d'une certaine flexibilité afin de profiter d'opportunités d'investissement.

6 PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Il n'y a pas eu, au cours du 1^{er} semestre 2022, de nouvelles transactions effectuées par le Groupe avec ses parties liées par rapport au 31 décembre 2021 hormis les baux contractualisés avec les sociétés Outdoor dorénavant comptabilisées par mise en équivalence, les terrains et murs étant la propriété du Groupe à 100%.

7 EVENEMENTS POSTERIEURS AU 30 JUIN 2022

CBo Territoria a procédé au rachat de 545 664 ORNANE, soit 8,8% du volume total, le 21 juillet 2022 pour un montant total de 2 657 K€. 5 639 903 obligations restent en circulation.

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,</i>	
<i>METHODES ET REGLES D'EVALUATION</i>	26
<i>INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE ET COMPARABILITE</i>	
<i>DES COMPTES</i>	38
<i>INDICATEURS DE PERFORMANCE ET INFORMATION SECTORIELLE</i>	40
<i>NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT</i>	43

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

ACTIF

En milliers d'euros	Notes	30/06/2022	31/12/2021
ACTIFS NON COURANTS			
Immobilisations incorporelles		262	305
Immobilisations corporelles		6 337	10 241
Immeubles de placement	1	334 137	328 010
Participation dans les entreprises associées et co-entreprises	3	11 670	9 951
Actifs financiers		1 956	94
Total Actifs non courants (I)		354 362	348 602
ACTIFS COURANTS			
Immeubles de placement destinés à la vente	2	19 059	20 963
Stocks et en-cours	4	70 172	69 255
Clients et autres créances	5	20 252	27 296
Créances d'impôt		582	2 823
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6	35 013	27 577
Total Actifs courants (II)		145 077	147 915
TOTAL ACTIF (I) + (II)		499 439	496 517

PASSIF

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/2022	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS			
Capital	7	48 243	48 243
Primes liées au capital		26 731	26 686
Réserves consolidées		144 857	134 499
Résultat consolidé		8 399	15 724
Capitaux propres (Part Groupe) (A)		228 229	225 152
Réserves des participations ne donnant pas de contrôle		(215)	(141)
Résultat des participations ne donnant pas de contrôle		(38)	(74)
Intérêts des participations ne donnant pas de contrôle (B)		(253)	(215)
Capitaux propres consolidés (A + B)		227 975	224 936
PASSIFS NON COURANTS			
Dettes financières dont OCEANE (part à plus d'un an)	8	192 433	191 299
Provisions non courantes		1 212	2 178
Impôts différés passifs		34 479	32 181
Autres passifs long terme		222	333
Total Passifs non courants (I)		228 346	225 992
PASSIFS COURANTS			
Dettes financières (part à moins d'un an)	8	22 375	23 606
Fournisseurs et autres dettes		20 738	21 947
Dettes d'impôt		5	35
Total Passifs courants (II)		43 118	45 588
TOTAL DES PASSIFS (I) + (II)		271 464	271 580
TOTAL PASSIF		499 439	496 517

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	Notes	30/06/2022	30/06/2021
Loyers		11 799	10 992
Ventes en promotion immobilière		20 877	23 039
Produits des activités annexes		617	2 328
CHIFFRE D'AFFAIRES	9	33 293	36 359
Production immobilisée		78	64
Variation des stocks d'en-cours et produits finis		1 026	560
Total Produits des activités courantes		34 397	36 983
Achats		(15 977)	(18 643)
Charges externes		(2 129)	(3 050)
Charges de personnel		(2 705)	(3 407)
Impôts et taxes		(2 112)	(1 225)
Dotations aux amortissements et provisions		185	(1 221)
Autres produits d'exploitation		60	663
Autres charges d'exploitation		(156)	(225)
RESULTAT DES ACTIVITES		11 562	9 876
Résultat sur cessions d'immeubles de placement		463	684
Solde net des ajustements de juste valeur	11	(281)	1 574
Autres charges et produits opérationnels	10	1 062	292
RESULTAT OPERATIONNEL		12 806	12 426
Résultat des sociétés mises en équivalence		1 000	783
RESULTAT OPERATIONNEL APRES RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE		13 806	13 209
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		1	6
Coût de l'endettement financier brut	12	(2 918)	(2 909)
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	12	(2 917)	(2 903)
Autres produits et charges financiers	12	(97)	(210)
RESULTAT AVANT IMPÔTS		10 792	10 096
Impôts sur les résultats	13	(2 431)	(2 804)
RESULTAT NET		8 361	7 292
Participations ne donnant pas le contrôle		(38)	(30)
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)		8 399	7 322
Résultat par action (en euros)	14	0,23	0,20
Résultat dilué par action (en euros)	14	0,20	0,18

ETAT DU RESULTAT GLOBAL

ETAT DES GAINS ET PERTES COMPTABILISES DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/2022	30/06/2021
RESULTAT NET TOTAL		8 361	7 292
Juste valeur des instruments financiers		3 622	845
Impôts différés sur Juste valeur des instruments financiers		(936)	(218)
RESULTAT NET GLOBAL		11 047	7 919
dont Quote-part du Groupe		11 085	7 949
dont Quote-part revenant aux participations ne donnant pas de contrôle		(38)	(30)

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

En milliers d'euros	Notes	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Résultat net total consolidé		8 361	15 650	7 292
Ajustements :				
Elim. du résultat des sociétés mises en équivalence		(1 000)	(1 790)	(783)
Elim. Des dividendes des sociétés mises en équivalence			(59)	(59)
Elim. des amortissements et provisions		(476)	3 605	1 465
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) sur immeubles de placement	11	281	(1 455)	(1 574)
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) autres		(615)		
Elim. des autres éléments sans incidence sur la trésorerie				
Elim. de l'impact des stock-options		44		
Elim. des résultats de cession, des pertes et profits de dilution		(18)	(853)	(658)
Elim. des produits de dividendes				
Capacité d'autofinancement		6 577	15 098	5 683
Elim. de la charge (produit) d'impôts sur les résultats	13	2 431	5 025	2 804
Elim. du coût de l'endettement financier net	12	2 918	5 656	2 909
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		11 926	25 780	11 396
Incidence de la variation du BFR	15	11 073	(729)	(4 433)
Impôts payés		898	(6 838)	(3 779)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		23 896	18 213	3 184
Acquisition d'immeubles de placement		(3 230)	(11 209)	(3 509)
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles		(104)	(629)	(215)
Variation des dettes et créances sur immobilisations		(5 528)	4 300	994
Acquisition d'actifs financiers				
Variation des prêts, avances et autres actifs financiers			1 088	(17)
Cession d'immobilisations corporelles et incorporelles		(1)	150	1 125
Cession d'immeubles de placement		2 381	7 218	3 483
Variation de périmètre		(283)	(9)	(0)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		(6 764)	910	1 862
Augmentation de capital			32	32
Apports en capital des minoritaires / Filiales				
Mobilisation d'emprunts moyen - long terme	8	14 979	3 697	3 738
Remboursement d'emprunts moyen - long terme	8	(13 074)	(24 390)	(9 869)
Variation des crédits d'accompagnement sur op. en Promotion	8		(84)	(84)
Variation des dépôts et cautionnements	8	285	(180)	(30)
Rachat d'actions propres		(2)	(28)	(33)
Intérêts financiers nets versés	12	(3 289)	(6 320)	(3 202)
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe		(8 587)	(8 237)	(8 237)
Dividendes payés aux minoritaires				
Autres flux liés aux opérations de financement			(705)	
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		(9 688)	(36 216)	(17 685)
Variation de la trésorerie		7 443	(17 093)	(12 639)
Trésorerie d'ouverture	6	27 468	44 562	44 562
Trésorerie de clôture	6	34 912	27 468	31 923
Variation de la trésorerie		7 443	(17 093)	(12 639)

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

En milliers d'euros	Capital	Réserves liées au capital	Réserves de réévaluation	Réserves de consolidation	Réserves consolidées	Total Part du Groupe	Participations ne donnant pas de contrôle	Total Capitaux propres
Situation au 31/12/2020	48 229	26 667	(2 712)	144 445	168 400	216 628	369	216 997
Autres éléments du résultat global				1 238	1 238	1 238		1 238
Résultat net de l'exercice				15 724	15 724	15 724	(74)	15 650
Résultat global de la période	-	-	-	16 962	16 962	16 962	(74)	16 888
Distributions				(8 237)	(8 237)	(8 237)		(8 237)
Actions Propres				(28)	(28)	(28)		(28)
Augmentation de capital suite aux levées d'options de souscription d'actions (SO)	13	19			19	32		32
Variation de périmètre				(195)	(195)	(195)	(510)	(705)
Autres mouvements				(11)	(11)	(11)		(11)
Situation au 31/12/2021	48 243	26 686	(2 712)	152 936	176 910	225 152	(215)	224 936
<hr/>								
En milliers d'euros	Capital	Réserves liées au capital	Réserves de réévaluation	Réserves de consolidation	Réserves consolidées	Total Part du Groupe	Participations ne donnant pas de contrôle	Total Capitaux propres
Situation au 31/12/2021	48 243	26 686	(2 712)	152 936	176 910	225 152	(215)	224 936
Autres éléments du résultat global				2 686	2 686	2 686		2 686
Résultat net de l'exercice				8 399	8 399	8 399	(38)	8 361
Résultat global de la période	-	-	-	11 085	11 085	11 085	(38)	11 047
Distributions				(8 587)	(8 587)	(8 587)		(8 587)
Actions Propres				(2)	(2)	(2)		(2)
Autres mouvements		44		537	581	581		581
Situation au 30/06/2022	48 243	26 731	(2 712)	155 968	179 986	228 229	(253)	227 975

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

1. PRÉSENTATION DU GROUPE ET FAITS MARQUANTS

1.1 PRÉSENTATION

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

La Foncière affiche un taux d'occupation financière au 30 juin 2022 de 98% sur le périmètre du patrimoine économique tertiaire, de 2 points supérieur à celui du 30 juin 2021.

CBo Territoria SA confirme sa résilience grâce à la diversité de ses métiers qui pondère les risques et a poursuivi ses activités au cours du 1^{er} semestre 2022 conformément aux axes stratégiques de développement.

Activité de Foncière

Au 1^{er} semestre 2022, le pôle Foncière, activité phare du Groupe, affiche une progression des loyers totaux bruts de 7,4% par rapport au 1^{er} semestre 2021.

Le chantier du centre commercial et logistique de Combani à Mayotte se poursuit.

Activité de Promotion

L'activité de Promotion est en recul après deux années de forte contribution du Tertiaire. Le Chiffre d'affaires Promotion ressort à 20,9 M€. Grâce au mix produits plus favorable au résultat, la marge, elle, est en progression de 13,6% à 5,2 M€ par rapport au 1^{er} semestre 2021.

Activités « Autres »

Le Groupe a cédé 40% de ses 3 sociétés d'exploitation Outdoor, Le Bassin Bleu Country Club (BBCC), Le Jardin d'Eden et Le Beauséjour Sport Club (BSC), à Ilop Réunion, représentée par Stéphane André, Directeur de ces activités depuis 2007. Précédemment consolidé en intégration globale, le pôle Outdoor, contrôlé dorénavant conjointement, est comptabilisé par mise en équivalence dans les comptes à compter du 1^{er} janvier 2022. Le résultat de ces activités composé principalement du chiffre d'affaires, des charges de personnel et d'exploitation est dorénavant présenté dans la ligne du compte de résultat « Résultat des sociétés mises en équivalence ».

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 2022.

Les comptes consolidés semestriels résumés du Groupe au 30 juin 2022 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 9 septembre 2022.

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 2022 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 2021.

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 30 juin 2022 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Les autres normes, amendements et interprétations adoptées par l'Union européenne et d'application obligatoire en 2022 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 2022 :

- Amendements à IAS 1 Informations à fournir sur les méthodes comptables. Ces amendements ont pour objectif d'aider les entreprises à identifier les informations utiles à fournir aux utilisateurs des états financiers sur les méthodes comptables. Les entreprises doivent désormais fournir une information sur les méthodes comptables significatives plutôt que sur les principales méthodes comptables. Les informations sur une méthode comptable

sont significatives si, lorsqu'on les prend en considération conjointement avec d'autres informations contenues dans les états financiers de l'entité, on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles influencent les décisions que les principaux utilisateurs des états financiers à usage général prennent en se fondant sur ces états financiers.

- Amendement à la norme IAS 8 – Définition d'une estimation comptable. Cet amendement a pour objectif de préciser la définition d'une estimation comptable comme « montant monétaire dans les états financiers qui est sujet à des incertitudes en ce qui concerne son évaluation ». L'amendement précise également qu'une entité doit élaborer une estimation comptable dans le but d'atteindre « l'objectif fixé » par la méthode comptable (pouvant nécessiter que des postes des états financiers soient évalués pour des montants monétaires qui ne peuvent être observés directement et qui doivent à la place être estimés).

Les textes publiés par l'IASB, en attente d'adoption par l'Union Européenne au 30 juin 2022 sont les suivants :

- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers – Classement des passifs en tant que passifs courants et non courants. Les modifications visent à préciser les critères de classement d'un passif en tant que passif courant ou non courant, ce qui pourrait affecter les clauses restrictives (covenants) d'une entreprise. Pour donner le temps aux entreprises de se préparer aux modifications, le Board a fixé la date d'entrée en vigueur à janvier 2023.
- Amendements à IFRS 17 Contrats d'assurance. Le but de l'amendement est d'aider les entreprises à mettre en application la norme. Cette dernière étant spécifique aux sociétés d'assurance, le Groupe n'est pas concerné par ces amendements.
- Amendements à IAS 12 Impôts différés liés à des actifs et passifs issus d'une même transaction. Dans certaines circonstances, les entreprises sont exemptées de comptabiliser un impôt différé lors de la comptabilisation initiale d'un actif et un passif. Il y avait jusqu'à présent une incertitude quant à la question de savoir si l'exemption s'appliquait à des transactions telles que les contrats de location et les obligations de démantèlement, des transactions pour lesquelles les entreprises comptabilisent à la fois un actif et un passif. Les amendements viennent préciser que l'exemption ne s'applique pas et que les entreprises sont tenues de comptabiliser l'impôt différé sur ces transactions. L'objectif des amendements est de réduire l'hétérogénéité dans la comptabilisation de l'impôt différé relatif aux contrats de location et aux obligations de démantèlement. Les amendements entreront en vigueur pour les exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2023, et s'appliqueront aux transactions concernées survenues à compter de la date d'ouverture du premier exercice comparatif présenté. Une application anticipée des amendements de la norme est autorisée. Au 30 juin 2022, les comptes du Groupe n'intègrent pas d'actifs et passifs issus de la même transaction ; par conséquent, aucune application anticipée de l'amendement n'a été faite.

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

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

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

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 DÉRIVÉS

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'il y a un commencement d'un contrat de location simple.

Dans le cas d'un transfert d'une catégorie d'immeubles de placement évalués à la juste valeur vers la catégorie des stocks, la valeur de transfert est la juste valeur déterminée à la date de transfert.

CLASSEMENT DES TERRAINS EN OPERATIONS D'AMENAGEMENT

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

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

2.4 METHODES ET REGLES D'EVALUATION

2.4.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

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

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
Électricité	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.

Au 31 décembre 2021, le cabinet indépendant Guy Signon Conseils a expertisé les terrains classés en zone naturelle 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 recouplement 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.

La perte résultant des variations nettes de juste valeur des immeubles de placement est comptabilisé dans le compte de résultat du 30 juin 2022 pour (281) K€ (avant impôts différés) comparé au gain de +1 574 K€ comptabilisé au 30 juin 2021 (avant impôts différés).

PERIMETRE D'EXPERTISE

La quasi-totalité du patrimoine fait l'objet d'une expertise indépendante au 30 juin 2022.

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 habitat et tertiaire (immobilier bâti) ;
- opérations de promotion de terrains à bâtir (parcelles à bâtir habitat et tertiaire) ;
- 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)

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

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

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

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

Au 30 juin 2022, la composante dérivée de cet instrument s'élève à 0,6 M€ (0,9 M€ à la date d'émission). La variation de juste valeur du composant dérivé impacte directement les autres charges et produits financiers.

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 (appliquée 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 0,7% tenant compte de l'inflation),
- d'hypothèses de mortalité (source INSEE),

- d'hypothèses de rotation du personnel,
- d'un départ à la retraite à 62 ans.

2.4.14. PAIEMENTS FONDÉS SUR DES ACTIONS (IFRS 2)

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

A chaque date de clôture, l'entité réexamine le nombre d'options susceptibles de devenir exercables 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 issus de l'activité de Foncière ;
- Les ventes en promotion, incluant les ventes d'immeubles bâties (Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement) et de terrains non bâties ;
- 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 » regroupant les activités connexes (Activités de Loisirs et de Coworking) et les frais de structure non ventilés.

2.4.19 AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPERATIONNELS

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

2.5. SUBVENTIONS

Crédit d'impôt

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

Les sociétés SAS Bassin Bleu Country Club, SAS Beauséjour Complexe Sportif et SAS Jardin d'Eden sont mises en équivalence à compter du 1^{er} janvier 2022. Le périmètre de consolidation intègre les sociétés suivantes :

Sociétés	Siège social	SIREN	Méthode de consolidation	% d'intérêt 06/2022	% d'intérêt 06/2021
SA CBo Territoria	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 038 805	Société mère	100%	100%
Sociétés intégrées globalement					
SAS CBo Gestion Immobilière	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	478 865 447	Intégration globale	100%	100%
SAS CBo Développement	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	524 758 885	Intégration globale	100%	100%
SAS CBo Property	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	479 422 008	Intégration globale	100%	100%
SCI Ateliers les Figuiers	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 453 772	Intégration globale	100%	100%
SCI Cour de La Mare	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	450 214 820	Intégration globale	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 Le 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%
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	Route de la SPPM - 21 Kawéni - BP10 MAM OUTZOU	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 Montésourire	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	841648 348	Intégration globale	100%	100%
SCI Savanna Boutik	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97438 Sainte-Marie	840 690 879	Intégration globale	100%	100%
SCI Joker	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97438 Sainte-Marie	840 701445	Intégration globale	100%	100%
SCI Avenir	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97438 Sainte-Marie	840 721500	Intégration globale	100%	100%
SCI Equinoxe	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97438 Sainte-Marie	840 721443	Intégration globale	100%	100%
SCI Relais	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97438 Sainte-Marie	840 697 478	Intégration globale	100%	100%
SCI Solstice	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97438 Sainte-Marie	840 699 391	Intégration globale	100%	100%
SAS CBo Mayotte	Centre Maharajah Z.I. Kawéni MAM OUDZOU	880 572 250	Intégration globale	100%	100%
SCI Kiwano	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah - ZI Kawéni - 97600 MAM OUDZOU	888 910 445	Intégration globale	100%	100%
SCI Marashi	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah - ZI Kawéni - 97600 MAM OUDZOU	888 910 478	Intégration globale	100%	100%
SCI Mumanga	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah - ZI Kawéni - 97600 MAM OUDZOU	888 910 486	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 Mura	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah - ZI Kawéni - 97600 MAM OUDZOU	898 422 936	Intégration globale	100%	N/A
SCI Kofia	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah - ZI Kawéni - 97600 MAM OUDZOU	898 422 589	Intégration globale	100%	N/A
SCI Lemur	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah - ZI Kawéni - 97600 MAM OUDZOU	898 421557	Intégration globale	100%	N/A
SCI Jumba	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah - ZI Kawéni - 97600 MAM OUDZOU	903 045 672	Intégration globale	100%	N/A
SCI M ulima	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah - ZI Kawéni - 97600 MAM OUDZOU	903 047 207	Intégration globale	100%	N/A
SCI Nyora	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah - ZI Kawéni - 97600 MAM OUDZOU	532 004 629	Intégration globale	100%	N/A
SCI Zevi	Cour de l'usine - La Mare 97438 Ste Marie	912 765 492	Intégration globale	100%	N/A
SCI Vacoa	Cour de l'usine - La Mare 97438 Ste Marie	912 765 567	Intégration globale	100%	N/A
Sociétés mises en équivalence					
Co-entreprises :					
SCI Kerveguen	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	498 793 298	Mise en équivalence	50%	50%
SAS Terres Créoles	4 rue du général de Gaulle 97434	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	841648 405	Mise en équivalence	50%	50%
SAS Bassin Bleu Country Club	75 rue du golf ville 97435 Saint-Paul	479 519 266	Mise en équivalence	60%	100%
SAS Beausejour Complexe Sportif	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	821975 323	Mise en équivalence	60%	100%
SAS Jardin d'Eden	Route Nationale 1- L'Ermitage 97434 Saint-Gilles-Les-Bains	353 869 696	Mise en équivalence	60%	100%
Influence notable :					
SNC Zac Mapou	23 rue Raymond Vergès 97441 Sainte-Suzanne	321327 280	Mise en équivalence	34%	34%

Toutes les sociétés du Groupe sont immatriculées en France.

ENTREES DE PERIMETRE DE LA PERIODE

Les SCI Zevi et SCI Vacoa entrent dans le périmètre de consolidation au cours du 1^{er} semestre 2022.

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. Les charges immobilières tiennent compte des dotations aux provisions clients douteux

En milliers d'euros	30/06/2022	30/06/2021
Loyers bruts (A)	11 799	10 988
Charges immobilières	1 500	1 646
Loyers nets (B)	10 300	9 342
Taux de Loyers nets (B)/(A)	87,3%	85,0%

Marge opérationnelle Promotion

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

En milliers d'euros	30/06/2022	30/06/2021
Chiffre d'affaires (A)	20 877	23 039
Coût de revient (B)	15 325	18 122
Charges commerciales (C)	448	654
Dotations nettes aux provisions (D)	(91)	(313)
Marge opérationnelle Promotion (E)= (A)-(B)-(C)-(D)	5 196	4 576
Taux de Marge opérationnelle Promotion (E)/(A)	24,9%	19,9%

Interest Coverage Ratio (ICR)

Ce ratio rapporte les loyers nets au coût de l'endettement financier net de la Foncière (hors charges financières de la Promotion). Les loyers nets couvrent à hauteur de 3,5 fois le coût de l'endettement financier net contre 3,2 au 30 juin 2021.

En milliers d'euros	30/06/2022	30/06/2021
Loyers bruts	11 799	10 988
Charges immobilières	1 500	1 646
Loyers nets (A)	10 300	9 342
Coût de l'endettement financier net (B)	2 917	2 903
Interest coverage ratio (A)/(B)	3,5	3,2

Actifs nets réévalués (ANR)

En milliers d'euros	30/06/2022	31/12/2021
Capitaux propres part du Groupe	228 229	225 152
Plus value-latente net d'impôts différés	-	-
Actif net réévalué	228 229	225 152
Nombre d'actions (hors auto-détenues)	35 807 257	35 808 499
Actif net réévalué par action (€) (hors auto-contrôle)	6,4	6,3

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 :

En milliers d'euros	30/06/2022	31/12/2021
Immeubles de rendement entreprise	260 949	259 229
Immeubles de rendement habitat	41 175	43 080
Sous-total Immeubles de rendement bâtis en service	302 124	302 308
Terrains	40 773	40 624
Immeubles de rendement bâtis en cours	10 319	6 041
Total Immeubles de placement	353 216	348 973

Loan-To-Value (LTV)

Le calcul du ratio de LTV se décompose ainsi :

En milliers d'euros	30/06/2022	31/12/2021
Immeubles de placement	334 137	328 010
Immeubles de placement destinés à la vente	19 059	20 963
Immeubles d'exploitation hors Siège	5 785	9 702
Stocks et en cours	70 172	69 119
Sous-Total immeubles de placement, Immeubles d'exploitation et stocks promotion	429 153	427 794
Dettes financières non courante	192 433	191 299
Dettes financières courante	22 375	23 606
Actifs financiers	(1 835)	(97)
Trésorerie active	(35 013)	(27 577)
Sous-Total endettement net	177 961	187 231
Loan to value	41,5%	43,8%

Le ratio de LTV est inférieur de 13,5 points par rapport au seuil de covenant de LTV fixé à 55%.

Le Groupe respecte ce covenant.

4.2 INFORMATION SECTORIELLE

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	/	/
<i>En % du CA</i>	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.

Les principaux agrégats du compte de résultat et du bilan du 1^{er} semestre 2021 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

1er semestre 2021 En milliers d'euros (K€)	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires	10 992	23 039	2 328	36 359
Marge opérationnelle	9 342	4 576	/	/
<i>En % du CA</i>	85,0%	19,9%	/	/
Résultat des activités	9 342	4 576	(4 042)	9 876
Bilan				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeubles de placement	344 487	/	/	344 487
Autres Actifs non courants	70	/	20 212	20 282
Stocks et en-cours	/	78 373	130	78 503
<i>Passifs sectoriels (principaux)</i>				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	189 093	11 101	3 817	204 011
Emprunts et dettes fi. < 1 an	24 072	1 829	107	26 008

(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	31/12/2020	Variations pérимètre	Augmentations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts de stock vers IP / IP vers stock	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	31/12/2021
Immeubles de rendement	279 805	-	321	(256)	2 253	1 123	-	-	(17 570)	-	15 669	-	281 345
Immeubles de rendement Entreprise	239 955	435	(256)	-	2 139	1 123	-	-	-	-	15 669	-	259 065
Immeubles de rendement Habitat	39 850	-	(114)	-	114	-	-	-	(17 570)	-	-	-	22 280
Terrains en opération d'aménagement	2 665	20	-	(470)	(870)	-	-	-	-	-	-	-	1 345
Autres Terrains	37 598	366	(30)	-	1 927	(463)	-	(120)	-	-	-	-	39 279
Immeubles en développement	14 346	-	10 346	(542)	(2 440)	-	-	-	-	-	(15 669)	-	6 041
Entreprise	14 347	-	10 346	(542)	(2 440)	-	-	-	-	-	(15 669)	-	6 042
Habitat	(0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)
Amort/Provision	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Immeubles de Placement⁽¹⁾	334 410	-	11 053	(828)	1 270	(210)	-	(120)	(17 570)	-	-	-	328 005

(1) Hors Immeubles destinés à la vente

En milliers d'euros	31/12/2021	Variations pérимètre	Augmentations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts de stock vers IP / IP vers stock	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	30/06/2022
Immeubles de rendement	281 345	3 019	(98)	-	(1 199)	-	-	-	-	-	-	-	283 067
Immeubles de rendement Entreprise	259 065	3 019	(98)	-	(1 199)	-	-	-	-	-	-	-	260 785
Immeubles de rendement Habitat	22 280	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22 280
Terrains en opération d'aménagement	1 345	-	-	-	(30)	-	-	-	-	-	(400)	-	915
Autres Terrains	39 279	125	419	(22)	56	-	-	-	-	-	-	-	39 857
Immeubles en développement	6 041	-	2 976	-	902	-	-	-	-	-	400	-	10 346
Entreprise	6 042	-	2 976	-	902	-	-	-	-	-	400	-	10 347
Habitat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amort/Provision	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Immeubles de Placement⁽¹⁾	328 005	3 144	3 297	(22)	(270)	-	-	-	-	-	-	-	334 150

(1) Hors Immeubles destinés à la vente

Au 30 juin 2022, les principales évolutions sont les suivantes :

- Intégration dans le périmètre des immeubles loués aux sociétés goliques (sociétés mises en équivalence à compter du 1^{er} janvier 2022) pour une valeur de 3,0 M€.
- Augmentation de la valeur des immeubles en développement principalement liée à la poursuite des programmes en cours de développement à Mayotte (Centre Commercial et Entrepôt).
- Transfert d'un terrain de la ZAE la Mare vers un IP en cours de développement pour une valeur de 0,4 M€.

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	31/12/2021	Variations pérимètre	Augmentations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts IP à IP destinés à la vente	Transferts IP à Stock	Dotation / reprise	30/06/2022
Total Valeur nette	20 963	-	-	(1 894)	(11)	-	-	-	19 059

Les IP destinés à la vente correspondent :

- Aux logements des programmes analysés par le management, susceptibles d'être cédés dans les 12 mois et cédés lot par lot : Vierge du Cap, Black Pearl, Hermione, Boréales et Villas Belvédère, pour un total de 2,0 M€,
- Les programmes Anthurium et Canopée 1 en vente en bloc, pour 16,9 M€,
- Un commerce du programme de Catleya, pour 0,2 M€.

Le nombre de logements classés en immeubles de placement destinés à la vente s'élève à 127 au 30 juin 2022 vs 137 au 31 décembre 2021, y compris 118 lots en vente en bloc conformément au protocole d'accord signé avec Action Logement.

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

Afin d'accélérer leur développement et concentrer les efforts du Groupe sur ses activités immobilières core, CBo Territoria a cédé 40% de ses 3 sociétés d'exploitation Outdoor, Le Bassin Bleu Country Club (BBCC), Le Jardin d'Eden et Le Beauséjour Sport Club (BSC), à Ilop Réunion, représentée par Stéphane André, Directeur de ces activités depuis 2007. Précédemment comptabilisé en intégration globale, le pôle Outdoor, contrôlé dorénavant conjointement (politique financière et opérationnelle menée en accord des deux parties), est traité par mise en équivalence dans les comptes à compter du 1^{er} janvier 2022

Les informations financières résumées sur les sociétés mises en équivalence au 30 juin 2022 sont les suivantes :

En milliers d'euros	30/06/2022	31/12/2021
Ecart d'acquisition	73	73
Quote-part dans les capitaux propres	11 597	9 878
Total Titres mis en équivalence	11 670	9 951

Note 4 : Stocks et en-cours

En milliers d'euros	31/12/2020	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Transferts nets Stock vers IP	Transferts nets stock vers stock	Transferts nets IP vers stock	Dotation / reprise	31/12/2021
Stocks et En-cours Immobiliers	76 911	-	39 048	(47 371)	(1 123)	0	1 333	321	69 119
Stocks Promotion Entreprise (a)	11 972	-	3 048	(5 905)	(1 123)	2 868	870	-	11 727
Stocks Promotion Habitat (b)	11 163	-	18 497	(28 148)		487		312	2 311
Stocks Terrains (c)	53 777	-	17 503	(13 318)		(3 355)	463	9	55 079
Autres Stocks	111		25					-	137
Total Stocks et En-cours	77 022	-	39 073	(47 371)	(1 123)	0	1 333	321	69 256

En milliers d'euros	31/12/2021	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Transferts nets Stock vers IP	Transferts nets stock vers stock (1)	Transferts nets IP vers stock	Dotation / reprise (2)	30/06/2022
Stocks et En-cours Immobiliers	69 119	-	16 339	(15 405)	-	-	-	120	70 172
Stocks Promotion Entreprise (a)	11 727	-	1 831	(2 154)				(2 980)	8 423
Stocks Promotion Habitat (b)	2 311	-	7 517	(7 455)		530		3 060	5 963
Stocks Terrains (c)	55 079	-	6 991	(5 797)		(530)		40	55 784
Autres Stocks	137	(137)	(0)						(0)
Total Stocks et En-cours	69 256	(137)	16 339	(15 405)	-	-	-	120	70 172

(1) (b et c) Transfert d'un îlot de la ZAC Beauséjour en stock Habitat pour le programme Kaloupilé.

(2) (a et b) Reclassement de la provision sur le programme de Jardin d'Ugo pour 3,0 M€ de Habitat vers Entreprise

La décomposition des stocks par catégorie est la suivante :

En milliers d'euros	30/06/2022	31/12/2021
Stocks Terrains	55 840	55 176
Stocks Opérations immobilières	17 803	17 534
Total Valeur brute Stocks immobiliers	73 643	72 710
Provisions sur Terrains	-	-
Provisions sur Opérations immobilières	(3 471)	(3 591)
Total Provisions sur stocks immobiliers	(3 471)	(3 591)
Total Stocks immobiliers nets	70 172	69 119
Autres stocks nets	-	137
Total Stocks nets	70 172	69 255

Note 5 : Clients et autres créances

En milliers d'euros	30/06/2022			31/12/2021
	Total	< 1 an	> 1 an	Total
Clients et créances rattachés - Valeur brute	7 200	7 200	-	16 705
Provisions	(1 352)	(1 352)	-	(1 195)
Sous total Clients et comptes rattachés	5 847	5 847	-	15 510
Créances fiscales "hors IS" part courante	3 219	3 219	-	3 693
Autres créances hors exploitation	10 815	10 815	-	7 433
Autres créances	77	-	77	597
Autres débiteurs	369	369	-	62
Total valeur nette Autres créances	14 481	14 404	77	11 786
Total net Clients et Autres créances	20 329	20 252	77	27 296

Les créances Clients se décomposent ainsi :

En milliers d'euros	30/06/2022	31/12/2021
Clients Locataires	4 104	4 394
Clients Acquéreurs	1 843	11 004
Clients Autres	1 253	1 904
Total brut Clients et comptes rattachés	7 200	17 302

Ventilation par échéance

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

Note 6 : Trésorerie nette

En milliers d'euros	30/06/2022	31/12/2021
Disponibilités	35 013	27 578
Total Trésorerie & équivalents trésorerie	35 013	27 578
Soldes créditeurs de banque	(101)	(109)
Total Trésorerie nette	34 912	27 469

Note 7 : Capitaux propres consolidés

Capital

Au 30 juin 2022 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 2021) dont 740 137 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 2021, 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 29,5 M€ au 30 juin 2022.

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	30/06/2022	31/12/2021
Emprunts obligataires (part à plus d'un an)	29 547	29 352
Emprunts moyen-long terme (part à plus d'un an)	149 633	146 731
Dettes de location (part à plus d'un an)	10 537	10 905
Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an	189 717	186 988
Dépôts et cautionnements reçus ⁽¹⁾	2 716	2 431
Instruments de couverture	-	1 881
Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an, y compris Dépôts et cautionnements reçus et instruments de couverture	192 433	191 300
Emprunts obligataires (part à moins d'un an)	-	143
Emprunts moyen-long terme (part à moins d'un an)	20 622	21 798
Dettes de location (part à moins d'un an)	752	753
Crédits d'accompagnement sur opérations en Promotion	-	-
Intérêts courus sur emprunts	1 043	1 089
Concours bancaires courants (soldes créditeurs de banque)	101	109
Sous-Total Emprunts et dettes financières à moins d'un an	22 376	23 606
Total Emprunts et dettes financières	214 808	214 905

⁽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 identifiées ; elle intègre également l'emprunt obligataire émis en 2018 et des lignes de financement globales (59 353 K€ au 30 juin 2022, dont 10 262 K€ à échéance inférieure à 1 an).

Ventilation par flux

En milliers d'euros	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des Ets de crédit	Dettes sur rachat de parts de SCI	Dettes sur rachat de biens en défiscalisation	Instruments financiers dérivés	Dépôts et cautionnements	Intérêts courus	SOUS-TOTAL	Dettes de location	Crédits d'accompagnement Promotion	Concours bancaires	TOTAL
Solde net au 31/12/2020	29 128	188 879	-	-	3 552	2 465	1 259	225 282	11 544	86	84	236 995
Variation de périmètre								-				-
Mobilisation	143	3 470				190	3	3 805	84	-	-	3 889
Remboursement	-	(23 433)				(370)	(173)	(23 976)	(782)	23	(84)	(24 819)
Var. des eng. de rachat								-				-
Act. dette fi. / option achat								-				-
Autres mouvements	(495)	683			(1 671)	146	-	(1 337)	174			(1 163)
Solde net au 31/12/2021	28 776	169 598	-	-	1 881	2 431	1 089	203 774	11 020	110	(0)	214 903
Variation de périmètre								-				-
Mobilisation	72	14 901				326	-	15 298	7	-	-	15 305
Remboursement	-	(12 652)				(41)	(46)	(12 739)	(376)	(8)		(13 123)
Var. des eng. de rachat								-				-
Act. dette fi. / option achat								-				-
Autres mouvements		(1 035)			(1 880)		-	(2 915)	638			(2 277)
Solde net au 30/06/2022	28 848	170 812	-	-	0	2 715	1 043	203 418	11 289	102	(0)	214 808

Ventilation par échéance

En milliers d'euros	30/06/2022	31/12/2021
Emprunts et dettes à moins d'un an	22 376	23 608
Emprunts et dettes de un à cinq ans	108 703	106 033
Emprunts et dettes à plus de cinq ans	83 729	85 266
Total Emprunts et dettes financières	214 808	214 905

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.

En milliers d'euros	30/06/2022	31/12/2021
Taux fixe	161 433	145 611
Taux variable ⁽¹⁾	31 000	45 689
Total par taux	192 433	191 300

(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	Date de début	Date de fin	Type	Échéance		Valeur de marché au 30 Juin 2022 en % du nominal
						Valeur de marché au 30 Juin 2022	Valeur de marché au 30 Juin 2022 en % du nominal	
Swap taux fixe EUR6m	9,3 M€	0,30%	31/01/2021	31/01/2030	Couverture	0,7 M€	7,5%	
Swap taux fixe EUR6m	6,4 M€	0,29%	31/12/2020	31/12/2025	Couverture	0,4 M€	6,5%	
Swap taux fixe EUR3m	14,9 M€	1,37%	29/01/2017	29/07/2030	Couverture	0,3 M€	1,7%	
Swap taux fixe EUR3m	3,7 M€	1,45%	21/08/2015	23/08/2027	Couverture	-0,0 M€	-0,2%	
Swap taux fixe EUR3m	2,9 M€	1,42%	17/07/2017	18/04/2028	Couverture	0,0 M€	0,0%	
Swap taux fixe EUR3m	4,8 M€	1,11%	28/02/2017	30/08/2030	Couverture	0,0 M€	0,3%	
Swap taux fixe EUR3m	2,2 M€	0,99%	19/04/2016	21/12/2030	Couverture	0,1 M€	3,2%	
Swap taux fixe EUR3m	4,7 M€	0,93%	28/06/2018	26/06/2030	Couverture	0,1 M€	3,1%	
Swap taux fixe EUR3m	2,0 M€	0,78%	28/09/2019	28/06/2027	Couverture	0,1 M€	2,7%	
Swap taux fixe EUR1m	0,5 M€	2,97%	06/07/2016	28/02/2030	Couverture	0,0 M€	3,0%	
Swap taux fixe EUR1m	0,2 M€	2,97%	28/06/2016	28/02/2030	Couverture	0,0 M€	3,0%	
Swap taux fixe EUR1m	2,3 M€	2,97%	07/07/2016	07/01/2030	Couverture	0,1 M€	2,8%	
Total	53,9 M€					1,7 M€	3,2%	

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 31/12/2021	(3 551)		1 671	(1 882)
Arrêté au 30/06/2022	(1 882)		3 621	1 739

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

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

Une variation à la hausse des taux sur les marchés financiers de 0,5 % aurait eu un impact théorique défavorable proche de 96 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 : Chiffre d'affaires

En milliers d'euros	30/06/2022	30/06/2021
Revenus locatifs bruts	11 799	10 992
Ventes Immeubles bâtis	11 130	14 929
Ventes Terrains	9 747	8 110
Produits des activités annexes	617	2 328
Total Chiffre d'affaires	33 293	36 359

Les revenus locatifs bruts comprennent 578 K€ de loyers variables au 30/06/2022 (400 K€ au 30/06/2021)

Les loyers nets sont présentés ci-après :

En milliers d'euros	30/06/2022	30/06/2021
Revenus locatifs bruts	11 799	10 988
Sous - Total Loyer bruts (A)	11 799	10 988
Charges refacturées (a)	5	930
Charges refacturables (b)	(159)	(1 180)
Charges locatives non refacturées (a)+(b)	(154)	(249)
Autres charges sur immeubles* (c)	(1 346)	(1 396)
Sous - Total Charges immobilières (B) = (a)+(b)+(c)	(1 500)	(1 645)
Loyers nets (A) + (B)	10 300	9 342

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

Note 10 : Autres charges et produits opérationnels

En milliers d'euros	30/06/2022	30/06/2021
Reprises (dotations) exceptionnelles	248	-
Autres produits opérationnels	2 064	10 652
Total Autres produits opérationnels	2 312	10 652
VNC des autres immobilisations corporelles cédées (hors immeubles de placement)	-	(45)
VNC des titres consolidés cédés	(926)	(10 164)
Dotations exceptionnelles	(15)	(0)
Autres charges opérationnelles	(310)	(151)
Total Autres charges opérationnelles	(1 250)	(10 360)
Total Autres charges et produits opérationnels	1 062	292

Note 11 : Variation de juste valeur

En milliers d'euros	30/06/2022	30/06/2021
Immobilier de rendement Entreprise ⁽¹⁾	(297)	2 092
Immobilier de rendement Habitat ⁽¹⁾	(11)	144
Terrains non bâtis (nus, aménagés et terrains agricoles)	26	(662)
Total Variation de Juste Valeur	(281)	1 574

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

Note 12 : Coût de l'endettement financier net

En milliers d'euros	30/06/2022	30/06/2021
Revenus de VMP et autres produits	1	6
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	1	6
Intérêts sur emprunts et découverts ⁽¹⁾	(2 918)	(2 909)
Coût de l'endettement financier brut	(2 918)	(2 909)
Coût de l'endettement financier net	(2 917)	(2 903)
Autres produits (charges) financiers	(97)	(210)
Total Charges et produits financiers	(3 014)	(3 113)

⁽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	30/06/2022	30/06/2021
Intérêts activés sur Opérations Patrimoine (Im. Placement)	46	91
Intérêts activés sur Opérations Promotion (Stocks)	326	202
Total Intérêts activés	371	293

Note 13 : Impôts

Ventilation entre impôts différés et impôts exigibles au compte de résultat

En milliers d'euros	30/06/2022	30/06/2021
Impôt exigible	(1 277)	(1 984)
Impôt différé	(1 154)	(820)
Autres impôts	-	-
Total Impôts sur les résultats	(2 431)	(2 804)

Note 14 : Résultat par action

Résultat de base

En milliers d'euros	30/06/2022	30/06/2021
Résultat net part du Groupe (K€)	8 399	7 322
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	35 826 770	35 817 655
Résultat de base par action (euros)	0,23	0,20

Résultat dilué

En milliers d'euros	30/06/2022	30/06/2021
Résultat net part du Groupe (K€)	8 399	7 322
Economie de frais financiers nets en cas de conversion des emprunts obligataires	218	299
Résultat net dilué part du Groupe (K€)	8 617	7 621
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisé pour le calcul du résultat dilué par action	42 058 951	42 002 822
Résultat dilué par action (euros)	0,20	0,18

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

En milliers d'euros	30/06/2022	30/06/2021
Variation des Stocks	1 053	484
Variation des Créances clients et autres créances	(12 967)	6 072
Variation des Dettes fournisseurs et autres dettes (hors Dettes / Immos)	841	(2 123)
Incidence de la variation du BFR	(11 073)	4 433

Les créances clients impactent fortement la variation de BFR et son évolution favorable s'explique par des encaissements d'échéances de promotion significatives, plus rapides au 1er semestre 2022 (à l'inverse du 1er semestre 2021).

Note 16 : Engagements hors bilan

En milliers d'euros	30/06/2022	31/12/2021
Avals, cautions et nantissements	20 595	8 300
Hypothèques	160 346	159 732
Total Engagements donnés	180 941	168 032
Garanties financières d'achèvement	44 760	44 730
Caution reçue dans le cadre de la gestion immobilière - Loi Hoguet	120	5 180
Caution emprunt PGE	11 552	9 693
Autorisations de découverts bancaires non utilisées	7 500	7 500
Total Engagements reçus	63 932	67 103

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 2022.

La variation de 12,2 M€ sur les Avals, cautions et nantissements est due essentiellement à la caution liée au financement de la société SCI AI. La variation de 5,1 M€ sur la caution reçue dans le cadre de la gestion immobilière – Loi Hoguet est due à l'arrêt au 31/12/2021 de la garantie financière liée à l'arrêt de la gestion du patrimoine Habitat de CBO Gestion Immobilière.

La société a également signé un accord avec Colas sur l'opération Combani (Mayotte) pour un CPI en cours de réalisation.

Note 17 : Transactions avec les parties liées

Il n'y a pas eu, au cours du 1^{er} semestre 2022, de nouvelles transactions significatives effectuées par le Groupe avec ses parties liées par rapport au 31 décembre 2021 hormis les baux contractualisés avec les sociétés Outdoor dorénavant comptabilisées par mise en équivalence, les terrains et murs étant la propriété du Groupe à 100%.

Note 18 : Informations diverses

Evènements postérieurs au 30 juin 2022

CBo Territoria a procédé au rachat de 545 664 ORNANE, soit 8,8% du volume total, le 21 juillet 2022 pour un montant total de 2 657 K€ (4,87€ / titre). 5 639 903 obligations restent en circulation.

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 2022 au 30 juin 2022

A l'assemblée générale 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 de la Société CBo TERRITORIA, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2022 au 30 juin 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés ont été établis sous la responsabilité du conseil. 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, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, la régularité et la sincérité des comptes semestriels consolidés et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine et de la situation financière à la fin du semestre ainsi que du résultat du semestre écoulé de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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 29 septembre 2022

Les commissaires aux comptes

EXA

Deloitte & Associés

Pierre-Yves TESSIER

Emmanuel PROUDHON

GLOSSAIRE

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

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

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

IP - Immeuble de Placement : Immeubles de Rendement bâties (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