

CBo Territoria

Société anonyme au capital de 41 913 069 euros

Siège social Cour de l'Usine - La Mare, 97 438 Sainte-Marie (Ile de la Réunion)

Immatriculation 452 038 805 R.C.S. de Saint-Denis (Ile de la Réunion)

COMPTES CONSOLIDES CONDENSES

Arrêté au 30/06/2010

SOMMAIRE

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE	3
COMPTE DE RESULTAT	5
TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE.....	7
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	8
ANNEXE	
Présentation du Groupe.....	9
Référentiel comptable, modalités de consolidation, méthodes et règles d'évaluation.	10
Informations relatives au périmètre et comparabilité des comptes	12
Notes sur l'Etat de la situation financière et le Compte de résultat	14

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

ACTIF

En milliers d'euros (K€)	Notes	30/06/2010	31/12/2009
ACTIFS NON COURANTS			
Ecarts d'acquisition		38	38
Immobilisations incorporelles	2	82	105
Immeubles de placement	3	212 116	202 270
Immeubles de placement en cours	4	8 163	3 242
Autres immobilisations corporelles	4	5 461	5 495
Titres mis en équivalence		1 316	1 316
Actifs financiers		10 610	10 530
Autres actifs non courants		25	29
Impôts différés actifs	5	-	-
Total Actifs non courants (I)		237 811	223 025
ACTIFS COURANTS			
Stocks et en-cours	6	55 157	40 111
Clients et autres créances		21 496	21 360
Créances d'impôt		1 266	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7	11 016	12 967
Total Actifs courants (II)		88 935	74 438
Total Actifs non courants liés à un groupe d'actifs destinés à être cédés (III)		-	-
TOTAL ACTIF (I) + (II) + (III)		326 746	297 463

PASSIF

En milliers d'euros (K€)	Notes	30/06/2010	31/12/2009
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS			
Capital		41 913	41 913
Primes liées au capital		16 942	16 942
Réserves consolidées		44 033	31 375
Résultat consolidé		8 100	15 175
Capitaux propres (Part Groupe) (A)	8	110 988	105 405
Réserves des minoritaires		4 453	3 236
Résultat des minoritaires		263	323
Intérêts minoritaires (B)	8	4 716	3 559
Capitaux propres consolidés (A + B)		115 704	108 964
PASSIFS NON COURANTS			
Dettes financières (part à plus d'un an)	9	128 033	128 668
Provisions risques et charges		115	115
Impôts différés passifs	5	23 396	21 494
Autres passifs long terme		16	23
Total Passifs non courants (I)		151 560	150 300
PASSIFS COURANTS			
Dettes financières (part à moins d'un an)	9	16 427	8 609
Provisions risques et charges		73	237
Fournisseurs et autres dettes		42 982	26 567
Dettes d'impôt		-	2 786
Total Passifs courants (II)		59 482	38 199
Total Passifs liés à un groupe d'actifs destinés à être cédés (III)		-	-
TOTAL DES PASSIFS (I) + (II) + (III)		211 042	188 499
TOTAL PASSIF		326 746	297 463

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros (K€)	Notes	S1/2010	S1/2009
Loyers		5 664	4 645
Ventes en promotion immobilière		11 518	12 624
Produits des activités annexes		1 244	1 031
CHIFFRE D'AFFAIRES	10	18 426	18 300
Production immobilisée	11	232	453
Variation des stocks d'en-cours et produits finis	11	14 906	1 658
Total Produits des activités courantes		33 564	20 411
Achats		(22 249)	(8 315)
Charges externes		(2 603)	(1 650)
Charges de personnel		(2 185)	(1 922)
Impôts et taxes		(1 041)	(660)
Dotations aux amortissements et provisions		(191)	(437)
Autres produits et charges d'exploitation		24	(1)
RESULTAT DES ACTIVITES		5 318	7 426
Résultat sur cessions d'immeubles de placement		51	-
Solde net des ajustements de juste valeur	3 - 12	7 533	6 214
Autres produits et charges opérationnels		(139)	(1)
RESULTAT OPERATIONNEL		12 763	13 639
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	13	151	466
Coût de l'endettement financier brut	13	(2 489)	(2 596)
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	13	(2 338)	(2 130)
Autres produits et charges financiers	13	83	-
RESULTAT AVANT IMPÔTS		10 508	11 509
Impôts sur les résultats	5	(2 144)	(4 010)
Résultat des sociétés mises en équivalence		(1)	(1)
RESULTAT NET		8 363	7 498
Intérêts minoritaires		263	132
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)		8 100	7 366
Résultat par action (en euros)		0,25	0,23
Résultat dilué par action (en euros)		0,25	0,23

**ETAT DES GAINS ET PERTES COMPTABILISES DIRECTEMENT EN CAPITAUX
PROPRES AU 30 juin 2010**

En milliers d'euros (K€)	Notes	S1/2010	S1/2009
RESULTAT NET total		8 363	7 498
Couverture des flux de trésorerie (net d'impôt)		(483)	(103)
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		(483)	(103)
RESULTAT GLOBAL		7 880	7 393
<i>dont Quote-part du Groupe</i>		<i>7 649</i>	<i>7 280</i>
<i>dont Quote-part revenant aux Minoritaires</i>		<i>231</i>	<i>113</i>

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

En milliers d'euros (K€)	Notes	S1/2010	S1/2009
Résultat net total consolidé		8 363	7 498
Ajustements :			
Elim. du résultat des sociétés mises en équivalence		1	1
Elim. des amortissements et provisions		160	374
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)	12	(7 533)	(6 214)
Elim. des autres éléments sans incidence sur la trésorerie		(80)	(32)
Elim. de l'impact des stock-options		156	90
Elim. des résultats de cession et des pertes et profits de dilution		(50)	1
Elim. des produits de dividendes		-	-
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		1 017	1 718
Elim. de la charge (produit) d'impôts sur les résultats	5	2 144	4 010
Elim. du coût de l'endettement financier net	13	2 338	2 130
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		5 499	7 858
Incidence de la variation du BFR	14	3 388	(5 208)
Impôts payés		(4 052)	581
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		4 835	3 231
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles	3-4	(7 896)	(18 086)
Variation des dettes et créances sur immobilisations		(1 764)	1 460
Acquisition d'actifs financiers		(1)	(2)
Variation des prêts, avances et autres actifs financiers		-	(229)
Cession d'immobilisations corporelles et incorporelles		89	-
Dividendes reçus		-	(1)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		(9 572)	(16 858)
Augmentation de capital		-	-
Apports en capital des minoritaires / Filiales		925	-
Emission d'emprunts moyen-long terme	9	2 064	428
Remboursement d'emprunts moyen-long terme	9	(3 654)	(2 616)
Variation des concours bancaires sur opérations en Promotion	9	3 922	-
Variation des dépôts et cautionnements	9	71	70
Intérêts financiers nets versés		(2 407)	(1 802)
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe		(2 129)	(1 905)
Autres flux liés aux opérations de financement		(205)	178
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		(1 413)	(5 647)
Variation de la Trésorerie		(6 151)	(19 274)
Trésorerie d'ouverture (*)	7	12 953	30 066
Trésorerie de clôture	7	6 802	10 792
Variation de la Trésorerie		(6 151)	(19 274)

(*) La trésorerie d'ouverture au 30 juin 2010 correspond à la trésorerie de clôture au 31 décembre 2009.

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

En milliers d'euros (K€)	Capital	Réserves liées au capital	Réserve de réévaluation	Réserves de consolidation	Total Part du Groupe	Minoritaires	Total Capitaux propres
Situation au 31/12/2008	41 913	16 942	(847)	34 041	92 049	3 254	95 303
. Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	(191)	-	(191)	(18)	(209)
. Résultat net de l'exercice	-	-	-	15 175	15 175	323	15 498
. Total des produits et charges comptabilisés	-	-	(191)	15 175	14 984	305	15 289
. Distributions	-	-	-	(1 904)	(1 904)	-	(1 904)
. Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
. Stock-options	-	-	-	276	276	-	276
. Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	-
Situation au 31/12/2009	41 913	16 942	(1 038)	47 588	105 405	3 559	108 964
Situation au 31/12/2008	41 913	16 942	(847)	34 041	92 049	3 254	95 303
. Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	(85)	-	(85)	(18)	(103)
. Résultat net de l'exercice	-	-	-	7 366	7 366	132	7 498
. Total des produits et charges comptabilisés	-	-	(85)	7 366	7 280	114	7 394
. Distributions	-	-	-	(1 904)	(1 904)	-	(1 904)
. Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
. Stock-options	-	-	-	90	90	-	90
. Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	-
Situation au 30/06/2009	41 913	16 942	(932)	39 593	97 515	3 368	100 881
Situation au 31/12/2009	41 913	16 942	(1 038)	47 588	105 405	3 559	108 964
. Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	(451)	-	(451)	(32)	(483)
. Résultat net de l'exercice	-	-	-	8 100	8 100	263	8 363
. Total des produits et charges comptabilisés	-	-	(451)	8 100	7 649	231	7 880
. Distributions	-	-	-	(2 222)	(2 222)	-	(2 222)
. Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
. Stock-options	-	-	-	156	156	-	156
. Apports en capital des minoritaires / Filiales	-	-	-	-	-	925	925
Situation au 30/06/2010	41 913	16 942	(1 489)	53 622	110 988	4 715	115 704

ANNEXE

1. PRESENTATION DU GROUPE

Propriétaire d'un patrimoine foncier unique, CBo Territoria intervient dès l'amont de la chaîne de création de valeur des marchés immobiliers, et dispose ainsi d'un avantage concurrentiel fort sur un territoire où le foncier constitue une ressource rare.

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

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

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

CBo Territoria poursuit son développement selon deux axes stratégiques :

- Réaliser une partie du capital foncier
Cet axe se matérialise par la réalisation d'opérations en promotion immobilière, majoritairement sur le secteur de l'immobilier résidentiel, en logements et terrains à bâtir. Cette activité génératrice de cash flows disponibles à court terme permet de développer la capacité d'autofinancement et d'assurer la réalisation du second axe stratégique.
- Développer un patrimoine locatif professionnel
Cette activité de Foncière, conforme à la vocation de CBo Territoria, est majoritairement développée dans l'immobilier professionnel offrant un niveau élevé de rentabilité.

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

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

Ces informations ont fait l'objet d'un examen par le conseil d'administration et de diligences d'audit par les commissaires aux comptes.

Le conseil d'administration a arrêté les états de synthèse consolidés au 30 juin 2010 lors de sa séance du 9 septembre 2010 et donné autorisation à la publication des états financiers consolidés au 30 juin 2010.

- COMITE D'AUDIT

Lors de sa séance du 12 juin 2009, le conseil d'administration a décidé de la création d'un Comité d'audit, réunissant trois, ou plus, de ses membres.

Le Comité d'audit a pour mission de veiller à la sincérité et pertinence de l'information financière produite par le Groupe, d'effectuer une analyse approfondie des comptes sociaux et consolidés (semestriels et annuels), et d'évaluer l'efficacité et la qualité des procédures de contrôle interne incluant la gestion des risques.

- PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros, arrondis au millier d'euro le plus proche.

- DECLARATION DE CONFORMITE

En application du règlement n°1126/2008 du Conseil européen adopté le 3 novembre 2008, le groupe CBo Territoria a établi ses comptes consolidés conformément aux normes internationales d'information financière ou « International Financial Reporting Standards » (IFRS) telles qu'adoptées dans l'Union européenne à la date de préparation des états financiers.

Les comptes consolidés intermédiaires au 30 juin 2010 sont établis conformément à la norme IAS 34 - Information financière intermédiaire. S'agissant de comptes condensés, ils n'intègrent pas toutes les informations et notes annexes requises pour l'établissement des états financiers annuels, et à ce titre ils doivent être lus en liaison avec les états financiers consolidés du Groupe CBo Territoria au 31 décembre 2009.

Les normes et interprétations appliquées pour les comptes consolidés au 30 juin 2010 sont identiques à celles utilisées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2009, à l'exception des changements cités ci-dessous :

- Nouvelles normes ou interprétations appliquées par le groupe au 30 juin 2010, sans effet sur les comptes consolidés au 30 juin 2010 :
 - IAS 27 révisée « Etats financiers consolidés et individuels » ;
 - IFRS 3 révisée « Regroupement d'entreprises » ;
 - Amendement 2008 IAS 39 « Expositions éligibles à la comptabilité de couverture » ;
 - Amendement à IFRS 2 « Comptabilisation des plans dénoués en trésorerie au sein d'un groupe » ;
 - « Annual improvements 2009 » - Amélioration annuelle des normes IFRS publiée en avril 2009 ;
 - IFRIC 15 « Accords pour la construction d'un bien immobilier » - opérations de promotion immobilière déjà traitées par le groupe conformément à IAS 11 ;
 - IFRIC 17 « Distributions d'actifs non monétaires aux actionnaires » ;
 - IFRIC 18 « Transferts d'actifs par les clients ».

- Les nouvelles normes, interprétations et amendements à des normes existantes d'application facultative ou non encore adoptés par l'Union européenne au 30 juin 2010 n'ont pas été appliqués par le groupe :
 - IFRS 9 « Instruments financiers » ;
 - IAS 24 révisée « Informations à fournir sur les parties liées » ;
 - Amendements à IAS 32 « Classifications de droits de souscription » ;
 - « Annual improvements 2010 » - Amélioration annuelle des normes IFRS publiée en mai 2010 ;
 - Amendements à IFRIC 14 « Paiements anticipés des exigences de financement minimal » ;
 - IFRIC 19 « Extinction de passifs financiers au moyen d'instruments de capitaux propres ».

3. INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE ET COMPARABILITE DES COMPTES

3-1 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation intègre les sociétés suivantes :

	Siège Social	SIREN	Méthode de consolidation	% de contrôle 06/2010	% d'intérêt 06/2010	% d'intérêt 12/2009
SA CBo Territoria	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	452 038 805	Société mère	100%	100%	100%
Sociétés intégrées globalement						
SAS CBo Gestion Immobilière	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	478 865 447	Intégration globale	100%	100%	100%
SAS Challenge Property	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	479 422 008	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Ateliers les Figuiers	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	452 453 772	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Cour de la Mare	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	450 214 820	Intégration globale	100%	58%	58%
SCI Cour Savanna	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	479 408 759	Intégration globale	100%	75%	75%
SA SRET	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	339 894 529	Intégration globale	100%	98,92%	98,92%
SAS Bassin Bleu Country Club	75 rue Mahatma Gandhi 97 435 Saint-Paul	479 519 266	Intégration globale	100%	98,92%	98,92%
SNC Victor Hugo	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	488 858 663	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Triolet	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	489 913 541	Intégration globale	100%	66,67%	66,67%
SCI Lardy	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	492 772 462	Intégration globale	100%	60%	60%
SCI Le Tamarinier	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	492 709 522	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Le Tarmac	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	492 687 199	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Jules Hermann	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	501 651 533	Intégration globale	100%	51%	51%
SCCV O'Malley	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	501 891 626	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Alambic	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	509 478 236	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Clairefontaine	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	452 412 232	Intégration globale	100%	100%	100%
CBO Expansion	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	En cours	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Leu Boutik	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	514 949 528	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI LEU Clair	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	514 819 085	Intégration globale	100%	100%	100%
SCCV Eco Park du Portail	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	514 194 174	Intégration globale	100%	100%	100%
SCCV Cap Horizon	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	520 055 518	Intégration globale	100%	100%	-
SCI Désiré Mahy	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	523 680 080	Intégration globale	100%	100%	-

	Siège Social	SIREN	Méthode de consolidation	% de contrôle 06/2010	% d'intérêt 06/2010	% d'intérêt 12/2009
SNC Cap Horizon	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	522 032 085	Intégration globale	100%	100%	-
Sociétés intégrées proportionnellement						
SCI Kerveguen	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	498 793 298	Intégration proportionnelle	50%	50%	50%
SCCV Résidence Grand Hazier	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	492 804 646	Intégration proportionnelle	49%	49%	49%
Sociétés mises en équivalence						
SNC Mapou	23, rue Raymond Verges 97 441 Sainte-Suzanne	321 327 280	Mise en équivalence	33,78%	33,78%	33,78%
Sociétés de défiscalisation						
SCI Clairefontaine	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	452 412 232	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Aurore	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	452 818 412	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Le Verger	2, allée Bonnier 97 400 Saint-Denis	485 003 099	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI La Vierge du Cap	2, allée Bonnier 97 400 Saint-Denis	485 010 391	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Le Ponant	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	485 010 318	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Le Neptune	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	492 686 787	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Les Boréales	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	492 677 208	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Black Pearl	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	489 165 522	Intégration globale	100%	100%	100%
SNC Hermione	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	502 186 901	Intégration globale	100%	100%	100%

Toutes les sociétés du Groupe sont immatriculées en France.

Sociétés contrôlées ou sous influence notable, non consolidées

Néant.

Variations de périmètre de la période

Le Groupe a créé les sociétés SCCV Cap Horizon, SCI Désiré Mahy et SNC Cap Horizon au cours du premier semestre 2010.

4. NOTES SUR L'ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE ET LE COMPTE DE RESULTAT

NOTE 1 : Analyse sectorielle

Les principaux agrégats du Compte de résultat du 1^{er} semestre 2010 et du Bilan au 30 juin 2010 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

En milliers d'euros (K€)	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires (1)	5 664	11 528	1 244	18 426
Marge opérationnelle (2)	4 373	2 694	/	/
<i>En % du CA</i>	86 %	23 %	/	/
Résultat des activités (3)	4 373	2 694	- 1 749	5 318
Bilan				
<i>Actifs sectoriels (principaux) :</i>				
Immeubles de placement	220 279	/	/	220 279
Autres Actifs non courants	11 926		5 606	17 532
Stocks et en-cours	/	55 081	76	55 157
<i>Passifs sectoriels (principaux) :</i>				
Emprunts et dettes fi. < 1an	6 043	5 972	4 412	16 427
Emprunts et dettes fi. > 1an	126 479	/	1 553	128 033

(A) Secteur « Autres » :

Le secteur « Autres » regroupe les Autres activités, les Produits et Charges non ventilés et les Frais de structure nets.

(1) Chiffre d'affaires des secteurs :

- Loyers (Revenus locatifs bruts et Charges locatives refacturées), pour l'activité Foncière ;
- Ventes de biens immobiliers (Immeubles bâtis et Terrains), pour l'activité Promotion ;
- Prestations de services en Immobilier (Gestion immobilière et Construction), et Chiffre d'affaires des Activités annexes, pour le secteur « Autres ».

(2) Marge opérationnelle des secteurs :

- Loyers nets de charges immobilières externes, pour l'activité Foncière.
Cette marge opérationnelle est nette de toutes les charges immobilières imputées sur les immeubles locatifs (hors Coûts de gestion, non ventilés) ; elle est exprimée en pourcentage des Revenus locatifs (Loyers hors charges refacturées. Cf. Note 10).
- Marge nette, pour l'activité Promotion.
Cette marge opérationnelle est nette de tous les coûts imputés sur les opérations (y compris frais financiers et coûts internes de maîtrise d'ouvrage).

(3) Résultat des activités :

- Loyers nets de charges immobilières externes, pour l'activité Foncière ;
- Marge nette, pour l'activité Promotion ;
- Marge nette des Autres activités, diminuée des Frais de structure nets non ventilés, pour le secteur « Autres ».

Par zone géographique :

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

NOTE 2 : Immobilisations incorporelles

En milliers d'euros (K€)	Immobilisations incorporelles
Arrêté du 31/12/2009	
Solde net à l'ouverture	156
Différences de change	-
Variation de périmètre	-
Acquisitions	-
Cessions	-
Reclassement	-
Amortissements	(51)
Solde net à la clôture	105
Au 31/12/2009	
Brut	304
Amortissement cumulé	(199)
Valeur nette comptable	105
Arrêté du 30/06/2010	
Solde net à l'ouverture	105
Différences de change	-
Variation de périmètre	-
Acquisitions	3
Cessions	-
Reclassement	-
Amortissements	(26)
Solde net à la clôture	82
Au 30/06/2010	
Brut	307
Amortissement cumulé	(225)
Valeur nette comptable	82

Les immobilisations incorporelles ne sont composées que d'immobilisations acquises.

Elles sont principalement constituées de logiciels.

NOTE 3 : Immeubles de placement

En milliers d'euros (K€)	Immeubles de placement
Arrêté du 31/12/2009	
Solde net à l'ouverture	170 976
Acquisitions	33 321
Reclassements	-
Cessions	(25)
Variation de périmètre	-
Variation de taux d'intégration	-
Ajustement net de la juste valeur	10 736
Transferts nets IP / Stocks (1)	(25 450)
Transferts nets IP / IP en cours	12 712
Solde net à la clôture	202 270
Arrêté du 30/06/2010	
Solde net à l'ouverture	202 270
Acquisitions	4 641
Reclassements	(195)
Cessions	(33)
Variation de périmètre	-
Variation de taux d'intégration	-
Ajustement net de la juste valeur (2)	7 533
Transferts nets IP / Stocks	(161)
Transferts nets IP / IP en cours	(1 939)
Solde net à la clôture	212 116

- (1) Ces transferts des Immeubles de placement vers les Stocks concernent notamment les transactions suivantes :
- . reclassement en Stocks au 31/12/2009 des opérations d'aménagement Beauséjour, Cap Austral et Vert Lagon, pour un total de 20 975 K€, compte tenu de leur nature et stade d'avancement (IAS 40 paragraphes 51 à 54 : Transferts) ;
 - . reclassement en Stocks des terrains vendus au cours de l'exercice pour un total de 4 732 K€ (avant leur enregistrement en coût de revient des ventes).

(2) Cf. Note 12.

Les immeubles de placement se décomposent ainsi :

En milliers d'euros (K€)	30/06/2010	31/12/2009
Immeubles de rendement Entreprise	74 133	72 763
Immeubles de rendement Habitat	69 215	69 415
Sous total Immeubles de rendement	143 348	142 178
Terrains en opérations d'aménagement	40 176	35 132
Autres terrains	28 592	24 960
Sous total Terrains	68 768	60 092
Total Immeubles de placement	212 116	202 270

Les immeubles de rendement (Habitat et Entreprise) ont généré au cours du 1^{er} semestre 2010 des revenus locatifs (Loyers hors Charges locatives refacturées) de 5 075 K€.

NOTE 4 : Immeubles de placement en cours et autres immobilisations corporelles

En milliers d'euros (K€)	Immeubles de placement en cours	Terrains et constructions	Installations techniques	Matériel de transport	Mobilier, Mat. informatique	Autres immo. corporelles	Total (hors immo. en cours)
Arrêté du 31/12/2009							
Solde net à l'ouverture	12 737	4 966	137	33	43	284	5 463
Différences de change	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Acquisitions	3 217	369	59	12	18	87	281
Cessions	-	-	-	-	(1)	-	(1)
Transferts d'actifs	(12 712)	-	-	-	-	-	-
Amortissement	-	(333)	(46)	(18)	(21)	(94)	(512)
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	-
Solde net à la clôture	3 242	5 002	150	27	39	277	5 495
Au 31/12/2009							
Brut	3 242	6 683	393	151	109	645	7 717
Amortissement cumulé	-	(1 681)	(243)	(124)	(70)	(368)	(2 486)
Valeur nette comptable	3 242	5 002	150	27	39	277	5 495
Arrêté du 30/06/2010							
Solde net à l'ouverture	3 242	5 002	150	27	39	277	5 495
Différences de change	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Acquisitions	2 982	225	4	7	4	31	271
Cessions	-	(5)	-	-	-	-	(5)
Transferts d'actifs	1 939	-	-	-	-	-	-
Amortissement	-	(200)	(27)	(10)	(12)	(51)	(300)
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	-
Solde net à la clôture	8 163	5 022	127	24	31	257	5 461
Au 30/06/2010							
Brut	8 163	6 874	397	139	108	672	8 190
Amortissement cumulé	-	(1 852)	(270)	(115)	(77)	(415)	(2 729)
Valeur nette comptable	8 163	5 022	127	24	31	257	5 461

NOTE 5 : Impôts**- Ventilation entre impôts différés et impôts exigibles au compte de résultat**

En milliers d'euros (K€)	S1/2010	S1/2009
Impôt exigible	-	(35)
Impôt différé	(2 144)	(3 975)
Autres impôts	-	-
Total Impôts sur les résultats	(2 144)	(4 010)

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

En milliers d'euros (K€)	S1/2010	S1/2009
Résultat net	8 363	7 498
Résultat des sociétés mises en équivalence	1	1
Résultat net des entreprises intégrées	8 364	7 499
Impôts sur les résultats	2 144	4 010
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	10 508	11 509
Charge d'impôt théorique à 33,33 %	3 502	3 836
Impact des investissements en défiscalisation (1)	(1 606)	-
Charges non déductibles et produits non imposables	27	44
Imputation de déficits antérieurs non activés	-	(1)
Impôts non activés liés aux déficits créés sur la période	21	10
Stock-options	52	30
Actualisation des dettes sur montages en défiscalisation	77	99
Résultats des SCI imposés chez les investisseurs	72	117
Autres différences permanentes	(1)	(125)
Charge d'impôt réelle	2 144	4 010
Taux d'impôt effectif	20,40%	34,84%

(1) Le Groupe développe des opérations immobilières en patrimoine résidentiel ; celles-ci sont réalisées dans le cadre du régime de défiscalisation à l'impôt sur les sociétés des investissements immobiliers résidentiels en outre mer (Art. 217 undecies du CGI).

Compte tenu des caractéristiques de ce régime, une extrapolation dans les comptes semestriels du taux effectif d'imposition serait inappropriée.

- Ventilation des actifs et passifs d'impôts différés

En milliers d'euros (K€)	30/06/2010	31/12/2009
Plus-values internes sur cessions d'actifs	840	857
Déficits reportables activés	547	-
Différences temporaires	67	143
Engagements de retraite	31	31
Plus-values en sursis d'imposition (1)	(6 757)	(6 772)
Juste valeur nette d'amortissements (2)	(17 477)	(14 571)
Engagement de rachat d'actifs immobiliers	(1 177)	(1 177)
Provisions internes	(183)	(183)
Instruments de couverture	783	542
Marges sur Chiffre d'affaires à l'avancement	(292)	(607)
Autres	222	243
Total Impôts différés nets	(23 396)	(21 494)
Dont :		
Impôts différés passifs	(23 396)	(21 494)
Impôts différés actifs	-	-

(1) Les plus-values en sursis d'imposition correspondent en totalité à l'apport partiel d'actifs réalisé en 2004.

(2) La ligne « Juste valeur nette d'amortissements » recouvre les impôts différés liés aux variations de juste valeur et au retraitement des amortissements sociaux sur les immeubles de placement.

Le montant des déficits reportables du Groupe s'élève à 4 218 K€ au 30/06/2010, contre 2 520 K€ au 31/12/2009. Le montant des déficits reportables non activés s'élève à 2 577 K€ au 30/06/2010, contre 2 520 K€ au 31/12/2009.

NOTE 6 : Stocks et en-cours

En milliers d'euros (K€)	Constructions en cours	Produits finis	Autres stocks	Total
Arrêté du 31/12/2009				
Solde net à l'ouverture	26 292	-	99	26 391
Différences de change	-	-	-	-
Variation	(9 483)	(947)	20	(10 410)
Reclassements	(3 561)	3 561	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-
Transferts nets en provenance des immeubles de placement (1)	25 450	-	-	25 450
Provisions	(1 300)	-	(20)	(1 320)
Autres mouvements	-	-	-	-
Solde net à la clôture	37 398	2 614	99	40 111
Arrêté du 30/06/2010				
Solde net à l'ouverture	37 398	2 614	99	40 111
Différences de change	-	-	-	-
Variation	16 242	(1 336)	(21)	14 885
Reclassements	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-
Transferts nets en provenance des immeubles de placement (1)	161	-	-	161
Provisions	-	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-	-
Solde net à la clôture	53 801	1 278	78	55 157

(1) Voir Note 3 sur les Immeubles de placement.

Principales catégories (K€)	30/06/2010	31/12/2009
Stocks Constructions en cours	55 101	38 698
Total Valeur brute	55 101	38 698
Provisions	(1 300)	(1 300)
Total net Stocks Constructions en cours	53 801	37 398

Les stocks immobiliers (hors « Autres stocks ») se décomposent ainsi :

En milliers d'euros (K€)	30/06/2010	31/12/2009
Terrains en opérations d'aménagement	22 804	18 377
Autres terrains	12 014	10 071
Sous total Stocks Terrains	34 818	28 448
Stocks immobilier Habitat	13 119	6 709
Stocks immobilier Entreprise	7 144	4 857
Sous total Stocks Op. immobilières	20 263	11 565
Total Stocks immobiliers	55 081	40 013

NOTE 7 : Trésorerie nette

En milliers d'euros (K€)	30/06/2010	31/12/2009
Actions propres	-	-
SICAV - DAT	3 124	3 254
Juste valeur sur VMP	34	34
Sous total Valeurs mobilières de placement	3 158	3 288
Disponibilités	7 857	9 679
Total Trésorerie et équivalents de trésorerie	11 015	12 967
Concours bancaires courants (Soldes créditeurs de banque)	(4 213)	(14)
Total Trésorerie nette	6 802	12 953

NOTE 8 : Capitaux propres consolidés

Capital

Au 30/06/2010, le capital du Groupe CBo Territoria s'élève à 41 913 069 Euros, composé de 31 752 325 actions d'une valeur nominale de 1,32 euros. Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions ; elles sont toutes émises et entièrement libérées.

Dividendes

Un dividende de 7 centimes d'euros par action a été distribué en juin 2010 au titre du résultat 2009, soit une distribution totale de 2 223 K€.

NOTE 9 : Emprunts et dettes financières**- Ventilation par échéance et par nature**

En milliers d'euros (K€)	30/06/2010	31/12/2009
Emprunts moyen-long terme (part à plus d'un an)	99 089	100 750
Dettes/minoritaires de SCI de défiscalisation	16 324	16 094
Autres emprunts et dettes assimilés (1)	8 959	8 959
Dépôts et cautionnements reçus (2)	1 312	1 240
Instrument de couverture	2 349	1 626
Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an	128 033	128 668
Emprunts moyen-long terme (part à moins d'un an)	5 985	5 916
Concours bancaires sur opérations en Promotion	5 972	2 050
Intérêts courus sur emprunts	257	423
Concours bancaires courants (soldes créditeurs de banque)	4 213	219
Sous-Total Emprunts et dettes financières à moins d'un an	16 427	8 608
Total Emprunts et dettes financières	144 460	137 277

(1) Ces emprunts correspondent aux engagements de rachat de biens en défiscalisation.

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

- Ventilation par flux

En milliers d'euros (K€)	Emprunts auprès des établissements de crédit	Dettes sur minoritaires de SCI de défiscalisation	Autres emprunts	Instruments financiers	Dépôts et cautionnements	Concours bancaires Promotion	Concours bancaires et intérêts courus	Total
Arrêté du 31/12/2009								
Solde net à l'ouverture	96 608	20 300	8 959	1 313	1 119	2 050	524	130 873
Différences de change	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation dettes financières	14 924	-	-	-	296	-	-	15 220
Remboursement dettes financières	(4 866)	-	-	-	(175)	-	-	(5 041)
Variation des engagements de rachat	-	(4 798)	-	-	-	-	-	(4 798)
Actualisation dette financière sur option d'achat	-	592	-	-	-	-	-	592
Autres mouvements	-	-	-	313	-	-	118	431
Solde net à la clôture	106 666	16 094	8 959	1 626	1 240	2 050	642	137 277
Arrêté du 30/06/2010								
Solde net à l'ouverture	106 666	16 094	8 959	1 626	1 240	2 050	642	137 277
Différences de change	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation dettes financières	2 064	-	-	-	174	4 947	-	7 185
Remboursement dettes financières	(3 654)	-	-	-	(103)	(1 025)	-	(4 782)
Variation des engagements de rachat	-	-	-	-	-	-	-	-
Actualisation dette financière sur option d'achat	-	230	-	-	-	-	-	230
Autres mouvements	-	-	-	723	-	-	3 827	4 550
Solde net à la clôture	105 076	16 324	8 959	2 349	1 311	5 972	4 469	144 460

- Ventilation par échéance

En milliers d'euros (K€)	30/06/2010	31/12/2009
Emprunts et dettes à moins d'un an	16 427	8 609
Emprunts et dettes de un à cinq ans	50 272	47 648
Emprunts et dettes à plus de cinq ans	77 762	81 020
Total Emprunts et dettes financières	144 460	137 277

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

En milliers d'euros (K€)	30/06/2010			31/12/2009		
	Euro	Autres	Total par nature	Euro	Autres	Total par nature
Taux fixe	89 313	-	89 313	87 862	-	87 862
Taux variable (1)	38 720	-	38 720	40 806	-	40 806
Total par devise	128 033	-	128 033	128 668	-	128 668

(1) Après gestion de la dette (couverture de taux).

Risque de taux

Pour limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts sur le résultat et le cash flow, le Groupe utilise des produits dérivés (swap, cap) pour couvrir une partie de sa dette 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.

Ces produits dérivés font l'objet d'une évaluation en juste valeur. Le différentiel constaté est enregistré en Capitaux propres et ajusté à chaque clôture.

Risque de change

Le Groupe n'intervient qu'en zone Euro, monnaie de la totalité des transactions du Groupe ; aucune opération de couverture du risque de change n'a été conclue.

NOTE 10 : Chiffre d'affaires

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

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

En milliers d'euros (K€)	S1/2010	S1/2009
Revenus locatifs bruts	5 075	4 207
Charges locatives refacturées	589	438
Sous total Loyers	5 664	4 645
Ventes en promotion immobilière	11 518	12 624
Produits des activités annexes	1 244	1 031
Total Chiffre d'affaires	18 426	18 300

NOTE 11 : Production immobilisée et variation des stocks

La production immobilisée correspond à l'activation en Immobilisations (intégration au coût de revient) des coûts internes de la mission de maîtrise d'ouvrage réalisée par les salariés du Groupe sur les opérations d'investissement.

Les autres coûts sur opérations d'investissement (travaux, honoraires,...), enregistrés en Achats puis Production immobilisée dans les comptes sociaux, font l'objet d'une compensation, entre ces comptes, dans les comptes consolidés afin de ne plus faire apparaître ces transactions au Compte de résultat consolidé. Cette compensation a été réalisée à compter de la clôture 31/12/2009 ; l'arrêté semestriel au 30/06/2009, présenté dans les comptes 30/06/2010 a également été retraité en conséquence.

La variation des stocks d'en-cours et produits finis correspond à l'activation en Stocks des coûts de construction, des frais financiers et des coûts internes de la mission de maîtrise d'ouvrage réalisée par les salariés du Groupe sur les opérations en promotion immobilière, diminuée du coût de revient des opérations ou lots vendus.

NOTE 12 : Variation de juste valeur

Le Groupe CBo Territoria, ayant opté pour la comptabilisation en juste valeur de ses immeubles de placement, a procédé à un examen et/ou à une actualisation de la juste valeur de ces actifs patrimoniaux.

Les biens valorisés à la juste valeur sont :

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

L'expertise indépendante a été réalisée par le Cabinet DTZ Eurexi.

Le périmètre soumis à évaluation externe au 30/06/2010 a couvert les immeubles de placement suivants :

- Immobilier d'entreprise (à hauteur de 90% de cette catégorie d'actifs),
- Les terrains en ZAC en phase amont et classés en Immeubles de Placement (soit une Zac résidentielle, représentant le seul actif de cette catégorie),
- Les terrains disponibles sur la zone du Portail (pour la totalité de cette opération),
- Les terrains agricoles (à hauteur de 100% de cette catégorie d'actifs).

Le gain résultant des variations nettes de juste valeur des immeubles de placement est inclus dans le Compte de résultat du 30 Juin 2010 pour 7 533 K€ (avant impôts différés).

Les principales variations de la juste valeur sur le premier semestre 2010 ont concerné les catégories d'immeubles de placement suivantes :

- Immobilier d'entreprise : 0,8 M€ (soit une variation nette représentant + 1% de cette catégorie)
- ZAC en phase amont (en IP) : 0,9 M€ (soit une variation nette représentant + 24%)
- Terrains Portail : 2,1 M€ (soit une variation nette représentant + 7%)
- Terrains agricoles : 3,7 M€ (soit une variation nette représentant + 20%)

NOTE 13 : Coût de l'endettement financier net

En milliers d'euros (K€)	S1/2010	S1/2009
Revenus de VMP	18	154
Produits nets sur cession de VMP	-	86
Juste valeur sur VMP	-	(32)
Produits de trésorerie	133	258
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	151	466
Intérêts sur emprunts et découverts (1)	(2 259)	(2 300)
Actualisation dette financière sur options d'achat	(230)	(296)
Coût de l'endettement financier brut	(2 489)	(2 596)
Coût de l'endettement financier net	(2 338)	(2 130)
Dividendes reçus	-	-
Autres produits financiers (2)	83	-
Reprises / provisions	-	-
Total des produits financiers (hors change)	83	-
Autres intérêts et charges assimilées	-	-
Total des charges financières (hors change)	-	-
Total des autres charges et produits financiers (hors change)	83	-
Résultat des opérations de change	-	-
Total Charges et produits financiers	(2 255)	(2 130)

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

(2) Ce montant correspond essentiellement aux variations de la juste valeur sur deux placements structurés souscrits par CBo Territoria en 2007 (et détenus en garantie d'emprunts).

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

En milliers d'euros (K€)	S1/2010	S1/2009
Intérêts activés sur Op. patrimoine (IP)	167	305
Intérêts activés sur Op. promotion (Stocks)	39	105
Intérêts activés sur Opérations en cours	206	410

NOTE 14 : Incidence de la variation du Besoin en Fonds de Roulement

En milliers d'euros (K€)	S1/2010	S1/2009
Variation des stocks	(14 885)	(1 704)
Variation des clients	890	(2 074)
Variation des fournisseurs	17 383	(1 430)
Incidence de la variation du BFR	3 388	(5 208)

NOTE 15 : Informations diverses

Evènements postérieurs au 30/06/2010

Aucun évènement significatif n'est intervenu après le 30/06/210.