

CBo Territoria

Société Anonyme

Cour de l'Usine - La Mare

97438 Sainte-Marie

La Réunion

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2018

EXA
4, rue Monseigneur Mondon - BP 80830
97476 Saint-Denis Cedex
S.A. au capital de € 40 000
337 725 949 RCS Saint Denis

Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale
de Saint-Denis-De-La-Réunion

Deloitte & Associés
6, place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex
S.A. au capital de € 1 723 040
572 028 041 RCS Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale
de Versailles

CBo Territoria

Société Anonyme

Cour de l'Usine - La Mare

97438 Sainte-Marie

La Réunion

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2018

A l'assemblée générale de la société CBo Territoria,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée respectivement par vos statuts et par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société CBo Territoria relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n°537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Evaluation des titres de participation

Risque identifié

Au 31 décembre 2018, la valeur nette des titres de participations s'élève à 57 270 milliers d'euros. Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition.

Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'utilité des titres de participation est inférieure à la valeur d'acquisition.

Comme décrit dans la note 3.5 de l'annexe aux comptes annuels, la valeur d'utilité des titres de participation est appréciée sur la base de la quote-part des capitaux propres détenue, en tenant compte des plus-values latentes éventuelles et des perspectives d'activité des filiales concernées.

L'appréciation de la valeur d'utilité des titres de participation requiert l'utilisation d'hypothèses et d'estimations ainsi qu'une part importante de jugement de la part de la direction car elle prend en compte :

- pour les filiales développant des programmes de promotion immobilière, les prévisions de résultat desdits programmes qui sont fondées sur une estimation de leur marge à terminaison;
- pour les filiales ayant une activité de foncière, la juste valeur des immeubles de placement, déterminée annuellement par un expert indépendant. La détermination de la juste valeur implique notamment le recours à l'utilisation de paramètres non observables dans le contexte du nombre limité de transactions sur l'Île de la Réunion (niveaux de loyers, taux de rendement...);
- pour les autres filiales, les perspectives de résultats de leurs activités.

Etant donné la part importante de jugement et le recours à des hypothèses et estimations qu'impliquent la détermination de la juste valeur des actifs sous-jacents et les prévisions de résultats des programmes immobiliers, nous avons considéré l'évaluation des titres de participation comme un point clé de l'audit.

Notre réponse :

Nous avons examiné les méthodes de détermination de la valeur d'utilité des filiales retenues par la direction et pris connaissance des procédures de contrôle interne y étant associées.

Nous avons rapproché les capitaux propres retenus par la direction dans ses évaluations avec les comptes des entités concernées ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques.

Pour les filiales développant des programmes de promotion Immobilière, nos procédures ont principalement consisté à analyser la cohérence des données et des hypothèses budgétaires retenues par la direction pour l'évaluation des prévisions de résultat des programmes immobiliers avec les données historiques connues et les perspectives de développement, et par rapport au contexte économique et financier dans lequel s'inscrivent les filiales de votre société.

Pour les filiales ayant une activité de foncière, l'équipe d'audit a participé à des réunions en présence de l'expert indépendant et de la direction, afin de procéder à une revue critique de la méthodologie adoptée, des principales hypothèses retenues qui sous-tendent la valorisation des immeubles de placement, et plus particulièrement parmi d'autres facteurs, les tendances du marché, les transactions récentes et les taux de rendement. Nous avons réalisé des procédures analytiques en comparant les valorisations et les hypothèses retenues par rapport à l'exercice précédent. Nous avons recalculé les capitaux propres réévalués sur la base des valorisations des immeubles de placement sous-jacents.

Pour les autres filiales, nos procédures ont principalement consisté à analyser la cohérence des données et des hypothèses budgétaires retenues par la direction pour l'évaluation des prévisions de résultat avec les données historiques connues et les perspectives de développement de ces filiales.

Au-delà de l'appréciation de la valeur d'utilité des titres de participation, nos travaux ont consisté également à apprécier le caractère recouvrable des créances liées aux participations au regard des analyses effectuées sur les titres de participation.

Nous avons également apprécié le caractère approprié de l'information fournie dans l'annexe aux comptes annuels en ce qui concerne ces éléments.

Reconnaissance des revenus locatifs dans le contexte du changement de logiciel de gestion locative

Risque identifié

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, les revenus locatifs bruts s'élèvent à 11 988 milliers d'euros.

Au 1^{er} janvier 2017, le groupe a mis en service un nouveau logiciel de gestion locative. Cette migration s'est accompagnée d'un changement de mode de gestion, la société CBo Gestion Immobilière, filiale de votre société, intervenant désormais comme mandataire pour le compte des sociétés propriétaires du groupe (dont votre société). Ces évolutions ont nécessité le transfert des données et de paramètres de gestion vers le nouvel outil et la modification de flux financiers et des procédures du groupe. La mise en place et la fiabilisation des contrôles et des processus relatifs à l'utilisation de ce nouvel outil s'est poursuivie sur l'exercice 2018.

Nous avons considéré la reconnaissance des revenus locatifs comme un point clé de l'audit, compte tenu de la contribution importante des loyers dans le compte de résultat et des difficultés rencontrées dans la mise en place du logiciel de gestion locative pouvant conduire à des anomalies dans la comptabilisation des loyers.

Notre réponse :

Avec le concours de nos spécialistes informatiques, nous avons examiné les procédures de contrôle mises en place par le Groupe et évalué leur pertinence et leur robustesse.

Nous avons à ce titre examiné les travaux effectués par la direction pour vérifier la correcte prise en compte dans la comptabilité des flux gérés sous le nouveau logiciel.

Nous avons par ailleurs notamment procédé aux travaux suivants :

- vérification par sondage de la correcte alimentation du logiciel au cours de l'exercice, par rapprochement avec les données des nouveaux baux ;
- recalcul du chiffre d'affaires pour un échantillon de baux sur la base des contrats de bail ;
- rapprochement de la facturation issue de la gestion locative avec le chiffre d'affaires comptabilisé ;
- réalisation de procédures analytiques afin d'identifier les variations de revenus locatifs significatives par rapport à l'exercice précédent en tenant compte des mouvements locatifs de l'exercice ;
- vérification par sondage du correct apurement des créances locataires comptabilisées au 31 décembre 2018 sur les deux premiers mois de l'exercice 2019.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société CBo Territoria par votre assemblée générale du 3 juin 2010 pour le cabinet Deloitte & Associés et par les statuts du 7 janvier 2004 pour le cabinet EXA.

Au 31 décembre 2018, le cabinet Deloitte & Associés était dans la 9^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet EXA dans la 15^{ème} année, dont 8 années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé pour les deux cabinets.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations

- fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

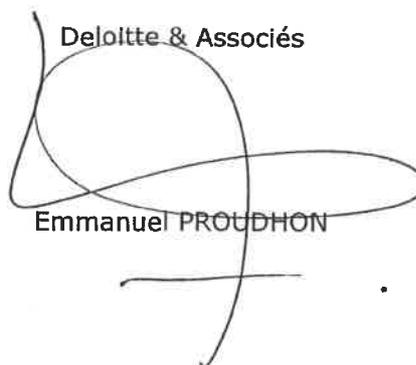
Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n°537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Saint-Denis-de-La-Réunion et Paris-La Défense, le 30 avril 2019

Les commissaires aux comptes

EXA

 Pierre-Yves TESSIER

Deloitte & Associés

 Emmanuel PROUDHON

COMPTES SOCIAUX

SOMMAIRE

BILAN ACTIF	1
BILAN PASSIF	2
COMPTE DE RESULTAT	3
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS.....	4
Faits marquants de l'exercice	4
Principes, règles et méthodes comptables	5
Notes sur le Bilan	5
Notes sur le Compte de résultat	12
Informations Complémentaires.....	15

BILAN AU 31 DECEMBRE 2018

ACTIF

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2018			31/12/2017
	Brut	Amort. Dépr.	Net	Net
Capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Actif immobilisé				
Immobilisations incorporelles	680	560	120	206
Frais d'établissement			-	-
Frais de recherche et développement			-	-
Concessions, brevets et droits similaires			-	-
Fonds commercial			-	-
Autres immobilisations incorporelles	680	560	120	206
Immobilisations corporelles	207 722	39 598	168 124	171 914
Terrains	37 167		37 167	37 438
Constructions	156 231	39 022	117 208	126 539
Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles	686	575	111	261
Immobilisations en cours	13 639		13 639	7 677
Avances et acomptes			-	-
Immobilisations financières	59 079	510	58 569	57 429
Participations	57 780	510	57 270	56 170
Créances rattachées à des participations			-	-
Autres titres immobilisés	77		77	77
Prêts			-	-
Autres immobilisations financières	1 222		1 222	1 182
Total I / Actif immobilisé	267 481	40 668	226 813	229 549
Actif circulant				
Stocks et en cours	77 762	588	77 174	72 788
Matières premières et autres approvisionnements			-	-
En-cours de production de biens et services	66 749	588	66 161	60 690
Produits intermédiaires et finis	11 014		11 014	12 098
Marchandises			-	-
Avances et acomptes versées sur commandes			-	-
Créances	108 054	4 381	103 673	102 625
Créances clients et comptes rattachés	35 020	747	34 273	39 287
Autres créances	73 035	3 635	69 400	63 338
Capital souscrit et appelé, non versé			-	-
Valeurs mobilières de placement	1 788	-	1 788	310
Dont actions propres	1 788		1 788	310
Disponibilités	14 030		14 030	6 602
Charges constatées d'avance	2 645		2 645	1 887
Total II / Actif circulant	204 279	4 969	199 309	184 213
Frais d'émission d'emprunt à étaler (III)	1 867		1 867	1 215
Primes de remboursement (IV)				
Ecarts de conversion Actif (V)				
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)	473 627	45 637	427 990	414 977

PASSIF

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2018	31/12/2017
Capitaux propres		
Capital social	44 658	44 564
Primes d'émission, de fusion, d'apport	21 527	21 296
Ecart de réévaluation		-
Réserves :		
Réserve légale	4 279	3 734
Réserves statutaires ou contractuelles		-
Réserves réglementées		-
Autres réserves	111	-
Report à nouveau	34 814	31 570
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	7 928	10 901
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	1 334	1 328
Total I / Capitaux propres	114 650	113 393
Autres fonds propres		
Produits des émissions de titres participatifs	-	-
Avances conditionnées	-	-
Total II / Autres fonds propres	-	-
Provisions		
Provisions pour risques	446	200
Provisions pour charges	-	-
Total III / Provisions pour risques et charges	446	200
Dettes		
Emprunts obligataires convertibles	49 091	26 330
Autres emprunts obligataires		-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	140 618	158 105
Emprunts et dettes financières diverses	49 137	40 854
Avances et acomptes sur commandes en cours	82	82
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	14 464	13 499
Dettes fiscales et sociales	4 451	5 291
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 685	5 529
Autres dettes	1 406	997
Instrument de trésorerie		-
Produits constatés d'avance	50 959	50 698
Total IV / Dettes	312 894	301 384
Ecarts de conversion Passif (V)		
Total Général (I+II+III+IV+V)	427 990	414 977

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2018

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2018	31/12/2017
Produits d'exploitation		
Ventes de marchandises	-	-
Production vendue biens	39 965	19 614
Production vendue services	15 668	18 820
Montant net du chiffre d'affaires	55 633	38 435
Production stockée	5 768	17 294
Production immobilisée	5 266	7 687
Subventions d'exploitation	-	(2)
Reprises sur provisions et amort., Transferts de charges	4 333	3 899
Autres produits	0	0
Total I / Produits d'exploitation	71 000	67 312
Charges d'exploitation		
Achats de marchandises	-	-
Variation de stocks	-	-
Achats de matières premières et autres appro.	43 066	44 563
Variation de stocks	-	-
Autres achats et charges externes	8 663	8 829
Impôts, taxes et versements assimilés	2 011	1 727
Salaires et traitements	2 547	2 446
Charges sociales	1 128	1 206
Dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations - dot. aux amortissements	6 389	6 175
sur immobilisations - dot. aux provisions	3 334	1 242
sur actifs circulants - dot. aux provisions	613	1 159
Provisions pour risques et charges - dotations	246	30
Autres charges	231	209
Total II / Charges d'exploitation	68 228	67 586
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	2 772	(274)
Produits financiers		
De participations	7 913	3 405
D'autres valeurs mobilières et créances	1 539	1 134
Autres intérêts et produits assimilés	1	1
Reprises de provisions et transferts de charges	1 768	1 741
Différence positive de change		
Produits nets sur cessions de VMP		-
Total V / Produits financiers	11 221	6 281
Charges financières		
Dotations aux amort. et aux provisions		120
Intérêts et charges assimilées	6 276	5 685
Différences négatives de change	-	-
Charges nettes sur cessions de VMP	-	-
Total VI / Charges financières	6 276	5 805
RESULTAT FINANCIER (V - VI)	4 945	476
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)	7 717	202
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	623	4 544
Sur opérations en capital	2 139	13 671
Reprises sur provisions et transferts de charges		20
Total VII / Produits exceptionnels	2 762	18 236
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	1 173	668
Sur opérations en capital	2 249	5 695
Dotations aux amort. et aux provisions	6	32
Total VIII / Charges exceptionnelles	3 428	6 395
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	(666)	11 840
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	(877)	1 141
Total des produits (I + III + V + VII)	84 983	91 828
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)	77 055	80 927
RESULTAT NET DE L'EXERCICE	7 928	10 901

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2018

Les notes et les tableaux présentés ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Ces éléments constituent l'annexe au bilan, avant répartition, de l'exercice clos le 31 décembre 2018 dont le total est de 427 990 K€ et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, et dégagant un résultat comptable de 7 928 K€.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2018.

Les comptes annuels ont été arrêtés le 19 mars 2019 par le Conseil d'Administration.

1. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Au niveau opérationnel, la société CBo Territoria SA a poursuivi son activité en tant que société immobilière (Aménageur, Promoteur immobilier et Foncière) et société-mère d'un groupe de sociétés immobilières.

Les opérations immobilières développées par le Groupe CBo Territoria sont positionnées dans l'entité juridique CBo Territoria SA ou au sein d'entités juridiques dédiées, et réalisées sous différentes formes contractuelles (vente de biens immobiliers bâtis, vente de terrains, contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée...).

Le groupe a émis en février 2018 une ORNANE (Obligations Remboursables en Numéraire et Actions Nouvelles et Existantes) à hauteur de 30 M€. Cette dernière sera destinée à répondre aux besoins de financement en général de la Société, de financer son développement, de refinancer des dettes existantes et de diversifier ses sources de financement.

Le groupe a ainsi procédé en Février 2018 au rachat de 1,7 Million d'OCEANE pour un montant total 7,2 M€.

1.1 DEVELOPPEMENT DES OPERATIONS

CBo Territoria SA a poursuivi ses opérations d'aménagement en vue de la mise à disposition de nouveaux terrains constructibles.

Les travaux d'aménagement se sont notamment poursuivis sur l'exercice 2018 pour les opérations Beauséjour (Sainte-Marie), Roche Café (Saint-Leu) et Marie Caze (Saint-Paul).

1.2 EVOLUTION DES ENTITES JURIDIQUES LIEES

Huit sociétés filiales ont été créées en 2018 :

SOCIETE	Date de création	Détention CBo Territoria
Montésourire	20/08/18	100%
SCI Savanna Boutik (Paris)	27/04/18	100%
SCI Avenir	04/06/18	100%
SCI Equinoxe	04/06/18	100%
SCI Joker	04/06/18	100%
SCI Relais	04/06/18	100%
SCI Solstice	04/06/18	100%
Foncière Katsura	20/08/18	50%

2. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

2.1 PRINCIPES ET CONVENTIONS GENERALES

La présentation des comptes annuels est conforme au Plan Comptable Général 1999, issu notamment des dispositions du règlement 99-03 du Comité de Réglementation Comptable.

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du Règlement ANC 2016-07 relatif au plan comptable général homologué par arrêté du 26/12/2016.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ont été élaborés et présentés dans le respect des principes comptables généraux de prudence, d'indépendance des exercices et dans les conditions de continuité de l'exploitation.

Les éléments inscrits en comptabilité sont comptabilisés selon la méthode des coûts historiques.

2.2 PERMANENCE OU CHANGEMENT DE METHODES

Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu au cours de l'exercice.

3. NOTES SUR LE BILAN

3.1 CAPITAL SOCIAL

Au 31 décembre 2018, le capital social est divisé en 33 831 998 actions d'une valeur nominale de 1,32 €, pour un capital social de 44 658 237 €.

Evolution du capital social

- Capital au 31/12/2015 ⁽¹⁾	32 460 927 actions	42 848 423 €
- Capital au 31/12/2016 ⁽²⁾	32 504 213 actions	42 905 561 €
- Capital au 31/12/2017 ⁽³⁾	33 760 855 actions	44 564 328 €
- Capital au 31/12/2018 ⁽⁴⁾	33 831 998 actions	44 658 237 €

⁽¹⁾ Une augmentation de capital d'un montant nominal de 826 390 € a été constatée en 2015 suite à la conversion de 687 obligations en action (906,84€ en valeur nominal et 1 566,36 € de primes d'émission) et à des levées d'option de souscription portant sur 279 922 actions par les salariés et/ou mandataires sociaux (369 497,04 € en valeur nominale et 456 893,64 € de primes d'émission)

⁽²⁾ Une augmentation de capital d'un montant nominal de 57 138 € a été constatée en 2016 suite à la conversion de 786 obligations en action (1 037,52€ en valeur nominal et 1 792,08 € de primes d'émission) et à des levées d'option de souscription portant sur 42 500 actions par les salariés et/ou mandataires sociaux (56 100 € en valeur nominale et 44 652,50 € de primes d'émission)

⁽³⁾ Une augmentation de capital d'un montant nominal de 1 658 767 € a été constatée en 2017 suite : au paiement partiel des dividendes par actions 1 189 494 actions (1 570 132 € en valeur nominale et 2 355 198 € en prime d'émission); à la conversion de 3 648 obligations en action (4 815,36 € en valeur nominal et 8 317,44€ de primes d'émission) ; à des levées d'option de souscription portant sur 63 500 actions par les salariés (83 820 € en valeur nominale et 108 390 € de primes d'émission).

⁽⁴⁾ Une augmentation de capital d'un montant nominal de 93 909 € a été constatée en 2018 suite : à la conversion de 54 322 obligations en action (19 658,76 € en valeur nominal et 123 658,76€ de primes d'émission) ; à des levées d'option de souscription portant sur 56 250 actions par les salariés (74 250 € en valeur nominale et 107 242 € de primes d'émission).

3.2 CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres En milliers d'euros (K€)	Clôture 31/12/2017	Affectation Résultat 2017	Distribution de dividendes ⁽¹⁾	Résultat 2018	Augmentation de capital ⁽²⁾	Autres	Clôture 31/12/2018
Capital	44 564						44 564
Primes liées au capital	21 296				181	144	21 621
Réserve légale	3 734	545					4 279
Autres Réserves	-	111					111
Report à nouveau	31 570	3 243					34 814
Résultat de l'exercice	10 901	(3 899)	(7 002)	7 928			7 928
Provisions réglementées	1 328					6	1 334
Total Capitaux propres	113 393	-	(7 002)	7 928	181	149	114 650

(1) Selon décision de l'Assemblée Générale du 6 juin 2018, le dividende versé en juin 2018 s'est élevé à 0,21 € par action, soit un paiement du dividende pour 7 001,9 K€.

(2) Cf. 3.1 ci-avant.

3.3 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Provisions risques et charges En milliers d'euros (K€)	Valeur début 01/01/2018	Dotations	Reprises	Valeur fin 31/12/2018
Provisions pour risques	200	246		446
Provisions pour charges	0			0
Provisions risques et charges	200	246	-	446

3.4 IMMOBILISATIONS

Les immobilisations sont comptabilisées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires) ou à leur coût de production.

Le coût de production des constructions immobilisées est constitué du coût des travaux et prestations afférents au programme immobilier, ainsi que des charges directes et indirectes engagées durant la phase de production.

Les intérêts des capitaux empruntés pendant la période d'acquisition ou de construction sont incorporés dans le coût d'entrée des immobilisations : le taux retenu est celui de l'emprunt quand il est affecté, et celui du taux moyen des emprunts non affectés pour le reste.

Variation des immobilisations

Immobilisations En milliers d'euros (K€)	Valeur début 01/01/2018	Acquisition	Cession	Transfert Immobilisation à Stock	Transfert Stock à Immobilisation	Transfert immobilisation à Immobilisation	Autres Transfert	Valeur fin 31/12/2018
Incorporelles	680	-	-	-	-	-	-	680
Terrains	37 438	-	(458)	-	187	-	-	37 167
Constructions	156 478	(132)	(1 972)	-	-	1 857	-	156 231
Autres immob. Corporelles	839	-	(153)	-	-	-	-	686
Immobilisations en cours	8 912	5 398	(105)	(1 595)	2 685	(1 857)	202	13 639
Avances et acomptes	-	-	-	-	-	-	-	-
Participations	56 680	1 100	-	-	-	-	-	57 780
Autres titres	77	-	-	-	-	-	-	77
Prêts	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres immob. Financières	1 182	40	-	-	-	-	-	1 222
Total Immobilisations	262 285	6 406	(2 688)	(1 595)	2 871	-	202	267 481

Amortissements

Les dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles sont calculées en fonction de la durée de vie :

- Licences 3 ans linéaire
- Logiciels 5 ans linéaire
- Sites internet 5 ans linéaire

Les dotations aux amortissements des immobilisations corporelles sont calculées en fonction de la durée de vie :

- Constructions et aménagements	15 à 40 ans	linéaire
- Matériels de bureau	3 à 5 ans	linéaire
- Mobiliers	3 à 10 ans	linéaire
- Autres immobilisations corporelles	1 à 3 ans	linéaire

Les composants et durées d'amortissements retenus pour le poste Constructions sont :

Structure	35 à 40 ans	linéaire	
- Menuiseries extérieures	15 à 20 ans	linéaire	
- Etanchéité, Ravalement	15 ans	linéaire	
- Climatisation	15 ans	linéaire	
- Electricité	15 à 20 ans	linéaire	
- Plomberie	15 à 20 ans		linéaire
- Aménagements divers	10 à 15 ans		linéaire

<i>Amortissements</i> <i>En milliers d'euros (K€)</i>	Valeur début 01/01/2018	Dotations	Reprises	Valeur fin 31/12/2018
Sur Immo. incorporelles	474	86		560
Sur Constructions	24 495	5 996	395	30 097
Sur Autres immob. Corporelles	578	41	44	575
Total Amortissements	25 547	6 124	439	31 232

Dépréciation

La méthode d'évaluation, homogène pour les expertises externes, se résume ainsi :

▪ Constructions

Les constructions font l'objet à la clôture de chaque exercice d'une évaluation en valeur de marché. Cette évaluation, frais et droits d'acquisition compris, est confiée à des experts indépendants.

Les éventuelles dépréciations sur immeubles sont déterminées en comparant la valeur nette comptable et la valeur d'expertise nette des droits de mutation (« valeur hors droits »).

Une dépréciation ainsi constituée n'est susceptible d'être reprise que lorsque la valeur nette comptable redevient inférieure à la valeur d'expertise.

▪ Immeubles en construction

Si le projet fait l'objet d'une expertise externe, la dépréciation est calculée de la même manière que pour les immeubles de placement en fonction de l'avancement du projet.

Si le projet ne fait pas l'objet d'une expertise externe, la valeur du projet est évaluée en interne par les équipes d'investissements sur la base d'un taux de capitalisation de sortie et des loyers nets prévus à la fin du projet. Lorsque cette valeur est inférieure à l'investissement total estimé, une dépréciation est constatée.

<i>Provision pour dépréciation</i> <i>En milliers d'euros (K€)</i>	Valeur début 01/01/2018	Dotations	Reprises	Valeur fin 31/12/2018
Sur Immo. incorporelles	-			-
Sur Terrains	-			-
Sur Constructions	5 444	4 089	607	8 926
Sur Autres immob. Corporelles	-			-
Sur Immob. Corporelles en cours	1 235		1 235	-
Total Provision dépréciation	6 679	4 089	1 842	8 926

3.5 IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Les titres de participation sont comptabilisés à leur coût d'acquisition (prix d'achat incluant les frais d'acquisition).

A la clôture de l'exercice, la valeur d'inventaire des titres est appréciée par rapport à leur valeur d'utilité déterminée sur la base de la quote-part des capitaux propres détenus, en tenant compte des plus-values latentes éventuelles et des perspectives d'activités. La valeur d'utilité des filiales développant des programmes de promotion immobilière prend ainsi en compte les prévisions de résultat des programmes.

La valeur d'utilité des filiales ayant une activité de foncière prend en compte la juste valeur des immeubles détenus. Les immeubles de placement font l'objet à la clôture de chaque exercice d'une évaluation en valeur de marché. Cette évaluation est confiée à un expert indépendant.

La détermination de la valeur d'utilité implique ainsi le recours à des hypothèses et des estimations de la part de la Direction.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire des titres de participation est inférieure à la valeur d'acquisition.

Les titres de participation au 31 décembre 2018 s'élèvent à 57 780 K€ (Cf. Note 5.9 Filiales et Participations). Ils tiennent compte des frais d'acquisition des parts de sociétés.

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	Valeur début 01/01/2018	Augmentation	Cessions	Valeur fin 31/12/2018
Participations	56 680	1 100		57 780
Total Amortissements	56 680	1 100	-	57 780

Les frais d'acquisition font l'objet d'un amortissement dérogatoire sur 5 ans. La dotation de l'exercice s'élève à 6 K€.

3.6 AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Conformément à directive comptable 2013/34/EU, les d'actions propres ne figurent plus en « Autres immobilisations financières » mais ont été descendues en VMP.

3.7 STOCKS ET EN-COURS

Les stocks et en-cours sont comptabilisés à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires inclus) ou à leur coût de production.

Le coût de production des constructions en stocks est constitué du coût des travaux et prestations afférents au programme immobilier, ainsi que des charges directes et indirectes engagées durant la phase de production et les frais financiers.

La totalité des stocks et en-cours est constituée de biens immobiliers destinés à la vente.

<i>Valeur des Stocks</i> <i>En milliers d'euros (K€)</i>	Valeur début 01/01/2018	Valeur fin 31/12/2018	Variation 2018 s/2017
Stock Terrains	28 738	29 013	275
Stock Op. Habitat	37 011	44 298	7 287
Stock Op. Entreprise	7 523	4 452	(3 071)
Stock Fournitures	-	-	-
Total Stock	73 272	77 762	4 491

Des provisions pour dépréciation des stocks sont constituées pour pallier les éventuels risques de perte de valeur, lesquelles sont évaluées à partir d'une analyse des données économiques et financières prévisionnelles de chaque projet.

<i>Provisions dépréciation</i> <i>En milliers d'euros (K€)</i>	Valeur début 01/01/2018	Dotations	Reprises	Valeur fin 31/12/2018
Sur Stock et en cours	483	479	374	588
Total Provision dépréciation	483	479	374	588

3.8 CREANCES ET DETTES

Les créances et les dettes sont comptabilisées pour leur valeur nominale.

Des provisions pour dépréciation de créances sont constituées pour pallier les éventuels risques de non-recouvrement.

<i>Provisions dépréciation</i> <i>En milliers d'euros (K€)</i>	Valeur début 01/01/2018	Dotations	Reprises	Valeur fin 31/12/2018
Sur Créances clients et cptes rattachés	1 042	134	428	747
Sur Autres créances	3 635	-	-	3 635
Total Provision dépréciation	4 676	134	428	4 381

3.8.1 Etat des créances

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Autres immobilisations financières	1 222	1 222	-
Créances clients ⁽¹⁾	35 020	35 020	-
Personnel et comptes rattachés	-	-	-
Sécurité sociale & autres orga. Sociaux	9	9	-
Impôts sur les bénéfices	-	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	437	437	-
Autres impôts et taxes	667	667	-
Groupe et associés ⁽²⁾	70 917	70 917	-
Débiteurs divers	1 005	1 005	-
Charges constatées d'avance	2 645	2 645	-
Total Créances	111 921	111 921	-

⁽¹⁾ Détail Créances clients <i>En milliers d'euros (K€)</i>	Valeur 31/12/18
Clients VEFA - Créances non exigibles	18 523
Clients VEFA - Créances exigibles	3 247
Autres Opérations	
S/Total Clients "VEFA"	21 770
S/Total Clients "locataires"	3 903
S/Total Clients "Prestations diverses"	9 347
Total Détail Créances Clients	35 020

Le sous-total Clients « Prestations diverses » concernent majoritairement des refacturations intra-groupes.

⁽²⁾ Détail Groupes et Associés <i>En milliers d'euros (K€)</i>	Valeur début 01/01/2018	Valeur fin 31/12/2018	Variation 2018 s/2017
Avances consenties dans le cadre de la convention intra-groupe de trésorerie	52 105	47 329	(4 776)
Avances en compte courant en faveur de filiales avec Associés hors groupe	10 559	20 056	9 496
Avances en compte courant en faveur de filiales liées à l'intégration fiscale	1 378	3 135	1 757
Quote-parts de résultat des exercices antérieurs de filiales	-	397	397
Total Détail Groupes et Associés	64 043	70 917	6 874

3.8.2 Etat des dettes

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	A plus 5 ans
Emprunts obligataires convertibles ⁽¹⁾	49 091		19 091	30 000
Empr. et dettes aup. Des Ets de crédit ⁽²⁾	140 618	12 030	51 195	77 393
Emprunts et dettes financières divers	1 807	1 807		-
Groupe et associés ⁽³⁾	47 329	47 329		-
Avances et acomptes s/cdes en cours	82	82		-
Dettes Fourn. et comptes rattachés ⁽⁴⁾	14 464	14 464		-
Dettes sur immob. et comptes rattachés ⁽⁵⁾	2 685	2 685		-
Personnel et comptes rattachés	573	573		-
Sécurité sociale et autres org. Sociaux	306	306		-
Impôts sur les bénéfices	11	11		-
Taxe sur la valeur ajoutée	1 187	1 187		-
Autres impôts, taxes et assimilés	2 374	2 374		-
Autres dettes	1 406	1 406		-
Produits constatés d'avance ⁽⁶⁾	50 959	50 959		-
Total Dettes	312 894	135 214	70 286	107 393
Emprunts souscrits	42 734			
Emprunts remboursés	24 366			

⁽¹⁾ Ce poste regroupe l'emprunt Obligataire OCEANE réalisé fin 2012 (26 511 K€ au 31/12/2012), dont 54 322 obligations ont été converties en action sur 2018 et l'emprunt Obligataire ORNANE réalisé en 02/2018 (30 000 K€)

⁽²⁾ Les emprunts souscrits pour le financement Catleya 1 et 2 (9 012 K€), SPL ENERGIE (1 150 K€) Calice 1 (1 904 K€), et Calice 2 (667 K€).

⁽³⁾ Dont 47 329 K€ pour des avances effectuées en compte courant dans le cadre de la convention intra-groupe de trésorerie mise en place.

⁽⁴⁾ Dont 12 188 K€ concernant des opérations immobilières en cours de réalisation destinées à la vente (fournisseurs stocks immobiliers).

⁽⁵⁾ Correspondant à des opérations immobilières d'investissement (fournisseurs d'immobilisations).

⁽⁶⁾ Produits constatés d'avance correspondant au Chiffre d'affaires Promotion (VEFA signées) correspondant aux lots vendus non livrés

3.9 AVANCES AUX DIRIGEANTS

Conformément aux articles L. 225-43 et L. 223-21 du Code de Commerce, aucune avance ou crédit n'a été alloué aux dirigeants de la Société.

3.10 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Conformément à la directive comptable 2013/34/EU, les actions propres figurent en valeurs mobilières de placement.

Le poste « Valeurs mobilières de placement » est constitué de 452 923 actions propres CBo (pour un montant de 1 787 K€ au 31 décembre 2018) et une valeur de marché de de 1 499 K€ au 31 décembre 2018.

3.11 DISPONIBILITES

Les liquidités disponibles en banque sont comptabilisées pour leur valeur nominale, soit 14 030 K€.

3.12 CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Actif - Charges constatées d'avance <i>En milliers d'euros (K€)</i>	Valeur 31/12/18	Valeur 31/12/17
Commissions sur vente sur opérations immobilières	2 636	1 879
Prestations de services	8	8
Total Charges constatées d'avance	2 645	1 887

Passif - Produits constatés d'avance <i>En milliers d'euros (K€)</i>	Valeur 31/12/18	Valeur 31/12/17
Ventes sur opérations immobilières (VEFA)	50 959	50 698
Autres produits	-	-
Total Produits constatés d'avance	50 959	50 698

3.13 CHARGES A REPARTIR

Les frais d'émission des emprunts sont étalés sur la durée des emprunts.

<i>Frais d'émission d'emprunt à étaler</i> <i>En milliers d'euros (K€)</i>	Montant d'origine	Montant amorti	Valeur fin 31/12/2018
Emprunt Neptune	138 930	138 930	-
Emprunt Hermione	114 014	103 711	10 303
Emprunt AFD 35 M€	709 716	237 240	472 476
Emprunt CEPAC 6 M€	109 611	46 717	62 894
Emprunt BR 26 M€	481 960	110 044	371 916
Emprunt CA 8 M€	130 231	29 025	101 206
Emprunt BNP 5 M€	84 795	25 573	59 222
Emprunt Obligataire ORNANE	917 798	128 807	788 991
Frais d'émission d'emprunt à étaler	2 687 054	665 667	1 867 008

3.14 ELEMENTS CONCERNANT PLUSIEURS POSTES DE BILAN

Actif <i>En milliers d'euros (K€)</i>	Total	Dont Produits à recevoir	Dont Entreprises liées
Participations	57 780	-	57 780
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Prêts	-	-	-
Autres immobilisations financières	1 222	-	-
Créances clients et comptes rattachés	35 020	1 432	7 281
Autres créances	73 035	-	17 563
Effets de commerce	-	-	-
Total Actif	167 057	1 432	82 624

Passif <i>En milliers d'euros (K€)</i>	Total	Dont Charges à payer	Dont Entreprises liées
Emprunts obligataires convertibles	49 091	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de cr	140 618	374	-
Emprunts et dettes financières diverses	49 137	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	14 464	5 394	1 240
Dettes fiscales et sociales	4 451	703	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 685	1 641	1
Total Passif	260 446	8 112	1 241

4. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

4.1 VENTILATION DU MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	Valeur 31/12/2017	Valeur 31/12/2018	Variation 2018 s/2017
Vente d'immeubles bâtis	13 187	34 306	21 119
Vente de terrains	6 428	5 660	(768)
Loyers (yc charges locatives refacturées)	12 656	13 538	882
Honoraires techniques (MOD, ...)	731	1 446	714
Prestations administratives	300	376	76
Refacturation de travaux intra-groupe	5 133	308	(4 825)
Total Chiffre d'affaires	38 435	55 633	17 198

Le chiffre d'affaires des ventes en promotion immobilière est comptabilisé à l'achèvement des lots vendus, lors de la livraison aux clients.

Les revenus locatifs bruts s'élèvent à 11 988 k€ pour l'exercice 2018 contre 11 233 k€ en 2017, soit une hausse de 755 k€.

4.2 REMUNERATION DES DIRIGEANTS

Le montant global des rémunérations versées (jetons de présence, rémunérations, avantages en nature) sur l'exercice 2018 aux organes d'administration et de direction s'élève à 398 K€.

4.3 VENTILATION DE L'FFECTIF

- Ingénieurs et cadres	20
- Agents de maîtrise et employés	<u>13</u>
- Effectif total (en ETP)	33

4.4 DETAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES

- Exploitation	2 443 K€
- Financier	1 768 K€
- Exceptionnel	<i>Néant</i>

Les transferts de charges d'exploitation correspondent à l'intégration au coût de revient des opérations (stocks et immobilisations) des coûts internes de maîtrise d'ouvrage à hauteur de 1 526 K€.

Les transferts de charges financières correspondent à l'intégration au coût de revient des opérations (stocks et immobilisations) des charges financières supportées pendant la période de construction.

4.5 DETAIL DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Charges exceptionnelles	
<i>En milliers d'euros (K€)</i>	
Opération Océane - rachat anticipé	819
Fournisseurs débiteurs sur opérations non recouvrés	199
Contentieux	36
Divers	7
Moins values sur cessions d'actions propres	112
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 173
VNC Immeubles de Placement	1 941
VNC terrains vendus	199
VNC Immobilisations corporelles	109
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	2 249
Provisions réglementées (sur frais d'acquisition de parts sociales SCI Aurore, Clairefontaine, Vierge du Cap et le Verger)	6
Dotations exceptionnelles aux amort. et prov.	6
Total Charges exceptionnelles	3 428
Produits exceptionnels	
<i>En milliers d'euros (K€)</i>	
Régularisation factures non parvenues opérations anciennes ⁽¹⁾	231
Frais liés à régularisation foncière	255
Dégrèvement d'impôt	66
Indemnité d'assurance suite sinistre	49
Plus value sur cession d'actions propres	12
Divers	10
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	623
Prix de cession Immeubles de Placement	2 465
Prix de cession des terrains vendus (régul taxes)	(326)
Prix de cession Immobilisations financières	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	2 139
Reprise provision impôts	-
Reprises sur provisions et transferts de charges	-
Total Produits exceptionnels	2 762

4.6 ENTREPRISES LIEES

Chiffre d'affaires	1 905 K€
Charges d'exploitation	2 033 K€
Produits financiers ⁽¹⁾	1 497 K€
Charges financières ⁽¹⁾	127 K€
⁽¹⁾ Rémunération des comptes courants	

4.7 VENTILATION DE L'IMPOT SUR LES BENEFICES

Répartition <i>En milliers d'euros (K€)</i>	Résultat avant impôt	Impôt dû	Résultat net après impôt
Résultat courant	7 717		7 717
Résultat exceptionnel	(666)		(666)
Impôt société	-	183	183
<i>Dont impôt au taux de 19 %</i>		-	
<i>Dont impôt au taux de 33 %</i>		209	
<i>Dont crédit d'impôt prime d'intéressement et mécénat</i>		(26)	
Boni d'intégration fiscale	1 060		1 060
Résultat comptable	8 111	183	8 295

Au niveau de l'entité CBo Territoria SA, l'exercice 2018 se solde ainsi par un résultat fiscal de 2 416 K€, auquel se déduit le déficit antérieur plafonné à 1 708 K€.

Après cette imputation, le solde du déficit reportable s'établit à 11 016 K€ au 31 décembre 2018 (contre 11 724 K€ au 31 décembre 2017).

Aucun résultat imposable à taux réduit de 19 % en 2018.

Intégration fiscale

CBo Territoria SA a opté à compter du 1^{er} janvier 2007 pour le régime d'intégration fiscale de droit commun prévu à l'article 223 A du Code général des impôts.

Au 31 décembre 2018, le périmètre d'intégration fiscale est composé des sociétés suivantes :

- CBo Territoria SA
- CBo Gestion Immobilière SAS, CBo Property SAS, SRET SAS, BBCC SAS (filiale SRET)
- SCI Neptune, SCI Ponant, SCI Boréales (sociétés intégrées au 01/01/2009)
- SCI Clairefontaine, CBo Expansion SAS (sociétés intégrées au 01/01/2010)
- SCI Aurore, CBo Développement SAS (sociétés intégrées au 01/01/2011)
- SCI Vierge du Cap, Nouvel Horizon SAS (sociétés intégrées au 01/01/2012)
- SARL Mahoré, (sociétés intégrées au 01/01/2016)

CBo Territoria SA est la seule société redevable de l'impôt pour l'ensemble du Groupe.

Chaque société intégrée fiscalement est replacée dans la situation qui aurait été la sienne si elle avait été imposée séparément.

L'économie d'impôt liée au déficit, conservée chez CBo Territoria, est considérée comme un gain immédiat de l'exercice.

Dans le cas où la filiale redevient bénéficiaire, la société CBo Territoria supportera les charges d'impôt.

Sur l'exercice 2018, un boni d'intégration fiscale de 1 061 K€ afférent à l'application du régime d'intégration fiscale a été comptabilisé.

Au niveau du groupe d'intégration fiscale, le résultat d'ensemble 2018, imposable au taux normal de 33,33 % (28% jusqu'à 500 K€), se solde par un résultat de 7 404 K€.

Le solde du déficit reportable (au niveau du groupe d'intégration fiscale) est de 422 K€ au 31 décembre 2018 (contre 4 624 K€ au 31 décembre 2017).

Aucun résultat imposable à taux réduit de 19 % en 2018.

5. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

5.1 MONTANT DES ENGAGEMENTS FINANCIERS DONNES

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Hypothèques sur biens immobiliers	141 271	135 344
Nantissements de parts sociales et gages	3 611	10 650
Cautions et garanties	55 390	45 732
Engagements de rachats de titres de SCI et de biens immobiliers		-
Total Engagements donnés	200 272	191 726

5.2 MONTANT DES ENGAGEMENTS FINANCIERS REÇUS

<i>En milliers d'euros (K€)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Garantie financières d'achèvement	48 750	64 595
Engagements de ventes de titres de SCI et de biens immobiliers	-	-
Total Engagements reçus	48 750	64 595

5.3 MONTANT DES PRODUITS DERIVES

CBo Territoria utilise des instruments dérivés tels que les Swaps pour la gestion du risque global de taux. Les charges ou produits d'intérêts sont comptabilisés en compte de résultat lorsqu'ils sont encourus. La comptabilisation des instruments financiers est effectuée en fonction de l'intention avec laquelle les opérations sont effectuées.

Nature	Notionnel	Taux fixe	Échéance		Type	Valeur de marché au 31	
			Date de début	Date de fin		Décembre 2018 en % du nominal	
Swap taux fixe EUR3m	20,7 M€	1,37%	29/01/2017	29/07/2030	Couverture	-1,1 M€	-5,2%
Swap taux fixe EUR3m	6,1 M€	1,45%	21/08/2015	23/08/2027	Couverture	-0,3 M€	-5,6%
Swap taux fixe EUR3m	3,0 M€	0,95%	30/06/2017	30/06/2022	Couverture	-0,1 M€	-2,2%
Swap taux fixe EUR3m	4,2 M€	1,42%	17/07/2017	18/04/2028	Couverture	-0,2 M€	-5,8%
Swap taux fixe EUR3m	6,4 M€	1,11%	28/02/2017	30/08/2030	Couverture	-0,2 M€	-3,2%
Swap taux fixe EUR3m	3,2 M€	0,99%	19/04/2016	21/12/2030	Couverture	-0,1 M€	-1,7%
Swap taux fixe EUR3m	6,7 M€	0,93%	28/06/2018	26/06/2030	Couverture	-0,2 M€	-2,1%
Swap taux fixe EUR3m	2,7 M€	0,78%	28/09/2019	28/06/2027	Couverture	-0,0 M€	
Swap taux fixe EUR1m	0,7 M€	2,97%	06/07/2016	28/02/2030	Couverture	-0,0 M€	-1,9%
Swap taux fixe EUR1m	0,3 M€	2,97%	28/06/2016	28/02/2030	Couverture	-0,0 M€	-1,9%
Swap taux fixe EUR1m	3,2 M€	2,97%	07/07/2016	07/01/2030	Couverture	-0,1 M€	-2,0%
Total	57,2 M€					-2,3 M€	-4,0%

5.4 INFORMATIONS EN MATIERE DE CREDIT-BAIL

CBo Territoria SA a conclu en septembre 2008 avec la SNC Hermione 2008 un contrat de crédit-bail immobilier portant sur un ensemble de 54 logements. Ce contrat est entré en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2009 et ce, pour une durée de 11 ans. Les loyers versés à la SNC Hermione pour l'exercice 2018 se sont élevés à 512 K€.

- Valeur du bien pris en crédit-bail (au moment de la signature du contrat) : 9,4 K€
- Montant des redevances déjà payées : 5,1 K€
- Dotations aux amortissements au titre de l'exercice si on était propriétaire : 2,6 K€
- Montants des loyers restants à payer : 512 K€ à moins d'un an

5.5 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Libellé	31/12/2018			31/12/2017		
	EXA	DELOITTE	TOTAL	EXA	DELOITTE	TOTAL
Certification des comptes individuels et consolidés et exam en limité	119	99	218	123	94	217
Services autres que la certification des comptes (1)	-	14	14	-	9	9
Total	119	113	231	123	103	226

(1) Mission pour le RSE et rapport complémentaire relatif à l'émission des CRNANE

5.6 ENGAGEMENTS PRIS EN MATIERE DE PENSIONS, RETRAITES ET ASSIMILES

Les engagements relatifs aux indemnités de fin de carrière à verser lors du départ à la retraite des salariés ont été valorisés à hauteur de 104 K€.

Cette valorisation a été effectuée sur la base :

- d'évaluations actuarielles (taux d'actualisation de 1,30 % 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.

5.7 INFORMATIONS EN MATIERE DE PLAN DE STOCK-OPTIONS

Les options de souscription en circulation au 31 décembre 2018 donnent la possibilité de souscrire à des actions de la société dans les conditions suivantes :

Date des séances du Conseil d'Administration	Plans			Plan
	06/06/2008 (a)	12/06/2009 (a)	09/09/2010 (b)	14/03/2014 (c)
Nombre total d'options attribuées à l'origine	248 500	166 000	563 500	271 000
Dont nombre d'options attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	50 000	26 000	126 000	15 000
Nombre de dirigeants concernés	1	3	4	2
Point de départ d'exercice des options	06/06/2010	12/06/2011	10/09/2012	15/03/2016
Date d'expiration	06/06/2018	12/06/2019	10/09/2020	31/12/2020
Prix de souscription, en euros ⁽¹⁾	3,17	2,38	3,92	3,23
Valorisation unitaire des options attribuées, en euros ⁽²⁾	1,30	1,54	1,69	0,65
Nombre cumulé d'options annulées au 31/12/2018 (3)	34 500	14 250	281 000	198 000
Dont Nombre d'options annulées en 2018 (3)	-	-	10 000	-
Nombre cumulé d'options souscrites au 31/12/2018 (4)	214 000	143 750	2 000	28 000
Dont Nombre d'options souscrites en 2018 (4)	26 250	-	2 000	28 000
Nombre d'options existantes au 31/12/2018	-	8 000	280 500	45 000
Dont nombre d'options attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	-	2 000	126 000	15 000
Nombre de dirigeants concernés	-	1	4	2

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

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

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

(4) Les options peuvent être exercées par tout bénéficiaire présent dans le Groupe au moment de l'ouverture de la période d'option.

(5) Nombre d'options non encore exercées au 31/12/2018.

- (a) Attribution selon autorisation de l'Assemblée Générale du 28/06/2006 (montant maximum de 1 233 100 options soit 5 % du capital social au 31/12/2005 – Autorisation valable pour une durée de 38 mois).
- (b) Attribution selon autorisation de l'Assemblée Générale du 3/06/2010 (montant maximum de 1 587 616 options soit 5 % du capital social au 31/12/2009 – Autorisation valable pour une durée de 38 mois).
- (c) Attribution selon autorisation de l'Assemblée Générale du 06/06/2012 (montant maximum de 1 607 251 options soit 5 % du capital social – Autorisation valable pour une durée de 38 mois).

5.8 INFORMATIONS EN MATIERE DE PLAN D'ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES

Les actions gratuites attribuées au cours des exercices 2009, 2010 et 2014 présentent les caractéristiques suivantes :

Date des séances du Conseil d'Administration	Plans		Plan
	12/06/2009 (a)	09/09/2010 (a)	14/03/2014 (b)
Nombre total d'actions attribuées à l'origine	48 500	10 500	15 000
Dont nombre d'actions attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	-	-	-
Nombre de dirigeants concernés	-	-	-
Valorisation unitaire des actions attribuées, en euros ⁽¹⁾	2,52	4,22	3,40
Date d'attribution définitive ⁽²⁾	12/06/2011	09/09/2012	14/03/2016
Date d'expiration de la période de conservation	12/06/2013	09/09/2014	14/03/2018
Nombre d'actions annulées au 31/12/2018 (3)	6 500	2 000	4 500
Dont Nombre d'actions annulées en 2018 (3)	-	-	-
Nombre d'actions définitivement acquises au 31/12/2018 (4)	42 000	8 500	10 500
Dont Nombre d'actions définitivement acquises en 2018 (4)	-	-	-
Nombre total d'actions existantes et non encore définitivement attribuées au 31/12/2018 (5)	-	-	-
Dont nombre d'actions attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	-	-	-
Nombre de dirigeants concernés	-	-	-

(1) La valorisation des actions gratuites attribuées correspond au cours de Bourse au jour de l'attribution.

(2) Les plans sont soumis à des conditions de performance avant attribution définitive.

(3) La perte de la qualité de salarié ou de mandataire social avant la date d'attribution définitive fait perdre au bénéficiaire tout droit aux actions gratuites.

(4) Les conditions de performance requises par le Plan du 12/06/2009, le Plan du 09/09/2010 et le Plan du 14/03/2014 se sont trouvées réunies et ont permis l'attribution définitive aux salariés présents.

(5) L'attribution des actions gratuites ne devient définitive qu'après la date d'attribution définitive atteinte, et sous réserve de l'atteinte des conditions de performance fixées.

(a) Attribution selon autorisation de l'Assemblée Générale du 12/06/2009 (montant maximum de 952 569 actions soit 3 % du capital social au 31/12/2008 - Autorisation valable pour une durée de 38 mois).

(b) Attribution selon autorisation de l'Assemblée Générale du 06/06/2012 (montant maximum de 964 350 actions soit 3 % du capital social – Autorisation valable pour une durée de 38 mois).

Les actions gratuites attribuées à l'origine ont toutes donné lieu soit à des annulations, soit à des attributions définitives à ce jour.

5.9 ACCROISSEMENT ET ALLEGEMENT DE LA DETTE FUTURE D'IMPOTS

Accroissements :

- Plus-values en sursis d'imposition (sur actifs apportés par Bourbon en 2004) 4 262 K€
- Provisions pour impôts 0 K€

- Provisions réglementées 345 K€
(Frais acquisition parts sociales SCI Clairefontaine, SCI Aurore, SCI Vierge du Cap et Le Verger)

Allègements :

- Déficits ordinaires 109 K€
- Engagements de retraite 27 K€
- Contribution de solidarité 18 K€
- Provisions dépenses 170 K€

5.10 FILIALES ET PARTICIPATIONS

SOCIETE	Forme	Siret	Capital social (K€)	Autres Capitaux propres (K€)	% détenu	Participations (K€)			Chiffre d'affaires HT (K€)	Résultat net comptable (K€)	Prêts et avances consentis (K€)	Cautions et avais donnés par CBo T (K€)	Date de clôture de l'exercice
						Brutes	Prov	Nettes					
CBo PROPERTY	SAS	478 422 008 000 13	40	(17)	100	40	-	40	5 420	897	2 480	1 100	31/12/18
SAS CBo GESTION IMMOBILIERE	SAS	478 865 447 000 13	50	40	100	50	-	50	2 688	(684)	2 829		31/12/18
SAS SRET	SAS	339 894 529 000 17	2 600	(1 417)	100	2 600	-	2 600	606	(53)	2 454	1 006	31/12/18
CBo EXPANSION	SAS	519 579 312 000 17	10	534	100	10	-	10	28	8	(50)		31/12/18
SAS CBo DEVELOPPEMENT	SAS	524 758 885 000 15	100	(55)	100	100	-	100		(14)	4 775	3 400	31/12/18
SAS NOUVEL HORIZON	SAS	533 677 027 000 13	10	3	100	10	-	10	154	-	519		31/12/18
SAS TERRE AUSTRALES	SAS	535 374 615 000 18	1	NC	18	0	-	0	NC	NC	-		31/12/18
SAS TERRES CREOLES	SAS	537 894 416 000 18	10	173	50	5	-	5	919	3	63		31/12/18
SAS TS1	SAS	791 223 458 000 17	450	NC	10	45	-	45	NC	NC	-		31/12/18
SAS REUNION MAINTENANCE TRAVAUX	SAS	813 482 049 000 18	10	(11)	100	10	-	10	531	107	424		31/12/18
SAS LIZINE	SAS	822 414 157 000 13	300	(96)	100	300	-	300	300	(247)	(381)		31/12/18
SAS BEAUSEJOUR COMPLEXE SPORTIF	SAS	821 875 323 000 14	800	(607)	1	8	-	8	351	(405)	(474)		31/12/18
SAS La Citée Dirigeant	SAS	830 732 368 000 14	10		10	2	-	2			-		31/12/18
SAS JARDIN EDEN	SARL	353 859 696 000 24	150	(141)	67	101	-	101	401	(6)	303		31/12/18
SARL MAHORE	SARL	814 845 778 000 18	1	92	99	1	-	1	35 681	2 257	(1 820)	8 161	31/12/18
SCI ATELIERS LES FIGUIERS	SCI	452 453 772 000 17	1	224	100	1	-	1	130	42	169	365	31/12/18
SCI CLAIREFONTAINE	SCI	452 412 232 000 12	5 434	13	100	4 838	-	4 838	-	6	(5 655)		31/12/18
SCI AURORE	SCI	452 818 412 000 28	6 226	66	100	5 326	-	5 326	8	54	(6 880)		31/12/18
SCI POISSANT	SCI	485 010 318 000 15	5 942	16	100	5 942	-	5 942	19	48	(6 170)		31/12/18
SCI LE VERGER	SCI	485 003 089 000 10	4 004	(974)	100	3 885	510	3 475	43	(81)	(2 482)		31/12/18
SCI LA VIERGE DU CAP	SCI	485 010 381 000 12	10 068	122	100	9 040	-	9 040	184	345	(7 825)		31/12/18
SCI BLACK PEARL	SCI	489 165 522 000 17	1	(134)	99	1	-	1	185	407	2 120		31/12/18
SCI COUR DE LA MARE	SCI	450 214 820 000 18	2 200	356	90	2 865	-	2 865	555	80	(4 561)	3 800	31/12/18
SCI COUR DE SAVANNA	SCI	479 408 759 000 13	6 300	(10)	100	7 249	-	7 249	1 597	144	(836)		31/12/18
SCI LES BOREALES	SCI	492 677 208 000 18	3 916	(122)	100	3 916	-	3 916	217	10	(1 238)		31/12/18
SCI LE TAMARINIER	SCI	492 708 522 000 14	1	(15)	99	1	-	1	407	33	645	3 059	31/12/18
SCI LE NEPTUNE	SCI	492 686 787 000 10	8 802	22	100	8 802	-	8 802	204	537	(7 798)		31/12/18
SCI LE TARMAC	SCI	492 687 199 000 17	1	(14)	99	1	-	1	82	5	83	765	31/12/18
SCI LARDY	SCI	492 772 462 000 15	874	(809)	90	1 152	-	1 152	1 033	202	(370)		31/12/18
SCI KERVEGUEN	SCI	498 793 298 000 15	1	691	50	1	-	1	696	77	276		31/12/18
SCI JULES HERMANN	SCI	501 651 533 000 17	1	188	51	1	-	1	-	9	(175)		31/12/18
SCI ALAMBIC	SCI	509 418 236 000 11	1	264	99	1	-	1	589	293	1 652	2 044	31/12/18
SCI LEU CLAIR	SCI	514 918 085 000 10	1	50	99	1	-	1	2 749	855	2 622	13 421	31/12/18
SCI LEU BOUTIK	SCI	514 949 528 000 12	1	75	99	1	-	1	1 482	719	4 692	6 605	31/12/18
SCI DESIRE MAHY	SCI	523 680 080 000 18	1	(1)	99	1	-	1	685	(332)	2 074	2 283	31/12/18
SCI AJ	SCI	450 878 784 000 23	2	(23)	96	2	-	2	-	(13)	10 723		31/12/18
SCI Grand sud Sauvage Developpement	SCI	820 529 394 000 18	100	(398)	50	50	-	50	-	(60)	3 250	5 000	31/12/18
SCI MONTESOURIRE	SCI	841 648 348 000 16	1		99	1	-	1	7	(170)	518		31/12/18
SCI JOKER	SCI	840 701 445 000 16	1		99	1	-	1	-	(1)	474	1 800	31/12/18
SCI FONCIERE KATSURA	SCI	841 648 405 000 14	2		50	1	-	1	29	(398)	274		31/12/18
SNC ZAC MAPOU	SNC	321 327 280 000 20	504	-	34	1 314	-	1 314	921	1 174	-		31/03/18
SNC VICTOR HUGO	SNC	488 858 663 000 13	1	(3 190)	99	1	-	1	-	(110)	6 888		31/12/18
SNC CAP HORIZON	SNC	522 032 085 000 14	1	346	99	1	-	1	-	31	(415)		31/12/18
SNC HERMIONE 2008	SNC	502 186 801 000 18	2 755	131	100	0	-	0	573	557	2 428		31/12/18
SCI ROCHEFEUIL (EX.ECO PARC PORTA	SCCV	514 184 174 000 17	1	(2)	99	1	-	1	83	4	2 387		31/12/18
SCCV LES JARDINS DUGO	SCCV	750 913 451 000 19	1	694	99	1	-	1	2 028	(2 089)	10 831		31/12/18
SCCV TECH SUD ONE	SCCV	798 989 091 000 11	1	63	50	1	-	1	-	(18)	338		31/12/18
SCCV HERACLES	SCCV	822 824 938 000 12	1	(10)	51	1	-	1	-	(9)	980	581	31/12/18
						57 780	610	57 270			19 860	66 380	

* Les chiffres présentés correspondent à une situation au 31 Décembre 2018

5.11 IDENTITE DE L'ENTITE CONSOLIDANTE

Aucune autre entité établissant des comptes consolidés n'intègre les comptes de CBo Territoria par intégration globale.

5.12 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun évènement significatif.