

CBO TERRITORIA

Société Anonyme

Cour de l'Usine – La Mare

97438 Sainte-Marie

La Réunion

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2021

EXA
4, rue Monseigneur Mondon
97 400 Saint Denis
S.A. au capital de € 40 000
337 725 949 R.C.S. Saint Denis

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

Deloitte & Associés
6, place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex
S.A.S. au capital de € 2 188 160
572 028 041 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie
Régionale de Versailles et du Centre

CBO TERRITORIA

Société Anonyme

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

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2021

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 consolidés de la société CBo Territoria relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement Habitat et Entreprise

Risque identifié

Au 31 décembre 2021, le portefeuille d'immeubles de placement du groupe s'élève à 348 973 milliers d'euros (incluant les immeubles de placement destinés à la vente). Le solde net des ajustements de juste valeur des immeubles de placement enregistré dans le résultat net de l'exercice est de 1 455 milliers d'euros.

Les immeubles de placement Habitat et Entreprise constituent la plus grande partie de ce portefeuille et représentent une valeur de 302 308 milliers d'euros incluant 20 963 milliers d'euros d'actifs disponibles à la vente.

Comme indiqué dans la note 6.2.3 et 6.2.4.3.3 de l'annexe aux comptes consolidés, les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur. L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant notamment des paramètres non observables tels que définis par la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur ». Par conséquent, elle dépend des jugements et estimations qu'adoptent le management et l'expert immobilier. Les valorisations tiennent compte à la fois des caractéristiques intrinsèques des actifs (contrats en cours, revenus locatifs, état du bien et localisation, perspectives de revenus) et des conditions de marché (taux des transactions récentes) dans le contexte du nombre limité de transactions sur l'île de la Réunion.

Les justes valeurs sont déterminées par un expert indépendant tous les six mois.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de rendement Habitat et Entreprise constitue un point clé de l'audit en raison du niveau de jugement requis pour cette évaluation et de l'importance du poste sur l'état de la situation financière et le compte de résultat consolidés.

Notre réponse

Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la juste valeur mis en place par la direction.

Nous avons apprécié la compétence et l'indépendance de l'expert immobilier externe retenu par la société. Nous avons également analysé la pertinence de la méthodologie de valorisation utilisée par l'expert indépendant, ainsi que le périmètre des actifs faisant l'objet de ces expertises.

Nous avons participé, avec nos spécialistes en évaluation immobilière, à des réunions en présence de l'expert immobilier et de la direction, afin de procéder à une revue critique de la méthodologie adoptée par typologie d'actifs, des principales hypothèses retenues qui sous-tendent la valorisation des immeubles de placement, et plus particulièrement parmi d'autres facteurs, les données comparables justifiant les valeurs métriques et les taux de rendement utilisés.

Nous avons analysé les hypothèses retenues tels que le taux de rendement et la valeur locative estimée ainsi que les variations de valeur par rapport au 31 décembre 2020, en les confrontant à notre compréhension du marché immobilier de la Réunion, notamment sur la base de données externes, d'études de marché publiées et d'informations spécifiques à chaque actif retenu dans notre approche d'audit.

Nous avons apprécié la manière dont l'expert externe a reflété l'impact de la COVID-19 dans les valorisations des actifs, notamment les restrictions locales imposées par le gouvernement, les allègements des loyers, les vacances, les restrictions commerciales et le risque de défaillance des locataires.

Sur la base de sondages déterminés par nos soins, nous avons réconcilié les données (loyers, surfaces, échéances ...) utilisées par l'expert indépendant avec les données des baux.

Nous avons réalisé des procédures analytiques en comparant les valorisations et les hypothèses par rapport à l'exercice précédent. Nous avons également examiné la cohérence des valeurs de cession des lots cédés au cours de l'exercice avec les justes valeurs retenues à la clôture de l'exercice précédent.

Nous avons rapproché les justes valeurs du portefeuille retenues en comptabilité avec les valeurs issues des évaluations établies par l'expert externe.

Nous avons également apprécié le caractère approprié des informations relatives aux immeubles de placement figurant dans l'annexe aux comptes consolidés.

Evaluation du chiffre d'affaires, de la marge opérationnelle de l'activité de promotion immeubles bâtis et des stocks immobiliers

Risque identifié

Au 31 décembre 2021, le chiffre d'affaires de l'activité de promotion immeubles bâtis s'élève à 59,4 millions d'euros dont 38,3 millions d'euros pour les immeubles bâtis. La marge opérationnelle globale de l'activité promotion s'est élevée à 11,2 millions d'euros. A cette date, les stocks de promotion immeubles bâtis sont inscrits au bilan pour un montant net de dépréciations de 13,9 millions d'euros.

Les principes et méthodes comptables relatifs à la constatation à l'avancement du chiffre d'affaires et de la marge de l'activité de promotion immeubles bâtis et les principales estimations de la direction en lien avec ces éléments sont présentés dans les notes 6.2.4.17.2 et 6.2.3 de l'annexe aux comptes consolidés.

L'activité de promotion immeubles bâtis (Habitat et Entreprise) du groupe s'effectue en grande partie au travers de contrats de ventes en l'état futur d'achèvement par lesquels le groupe transfère la propriété des lots à venir au fur et à mesure de leur exécution. Le chiffre d'affaires ainsi que les marges de l'activité de promotion d'immeubles bâtis sont constatés dans le compte de résultat selon la méthode de l'avancement.

Pour l'application de la méthode de l'avancement, le taux d'avancement est calculé proportionnellement à l'avancement technique et à l'avancement commercial de chaque programme, dont les points de départ sont respectivement l'acquisition du terrain et la signature des actes de vente.

Cette méthode nécessite des estimations de la part de la direction notamment pour l'établissement des budgets des programmes (coût de revient, prix de vente) sur lesquels repose l'évaluation des marges à terminaison et pour déterminer le taux d'avancement technique pour chacune des opérations.

Comme indiqué dans la note 6.2.4.7 de l'annexe aux comptes consolidés, les stocks de promotion immeubles bâtis sont comptabilisés au coût de revient. Des provisions sont constituées pour couvrir les pertes prévisibles, lesquelles sont évaluées à partir d'une analyse des données économiques et financières prévisionnelles de chaque projet.

Nous avons considéré l'évaluation du chiffre d'affaires et de la marge de l'activité de promotion immobilière immeubles bâtis comptabilisés à l'avancement et l'évaluation des stocks de promotion immeubles bâtis comme un point clé de l'audit en raison de leur importance dans les comptes consolidés et de la part de jugement qu'implique l'estimation des budgets (coût de revient, prix de vente) dans leur évaluation.

Notre réponse

Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne mis en place pour l'établissement et le suivi des budgets des programmes immobiliers.

Notre approche a consisté à apprécier les données et les hypothèses retenues par la direction pour l'évaluation du résultat des opérations immobilières (marge brute), ainsi que pour l'évaluation des stocks de promotion immeubles bâtis.

- S'agissant des programmes en cours de développement :

Nous avons examiné les hypothèses relatives aux prix de vente, aux coûts de construction sur un échantillon de programmes. Cet échantillon a été établi en combinant un échantillon aléatoire et une sélection de certains programmes en considérant notamment les plus significatifs en termes de chiffre d'affaires ou de marge, ou présentant des marges faibles ou négatives, un niveau élevé de stocks ou un avancement commercial en retard significatif par rapport à l'avancement technique.

Pour les opérations sélectionnées, nous avons examiné la documentation relative au taux d'avancement technique et l'avons rationalisé à partir des coûts encourus à date. Nous avons procédé à une revue de cohérence de leur évolution par rapport à la période précédente. Pour ces programmes, nous avons corroboré leur taux d'avancement commercial en rapportant le montant des ventes signées au montant des ventes budgétées et nous avons réalisé des tests de détail sur les ventes en les rapprochant des actes notariés.

- S'agissant des programmes achevés non vendus :

Nous avons corroboré la valeur de vente estimée par la direction avec des données de marché et l'avons comparé à la valeur comptable des stocks les plus significatifs.

Pour ces programmes, nous avons comparé par sondage les prix de ventes figurant sur les actes de ventes avec les grilles de prix prévisionnelles pour apprécier leur pertinence. Nous avons examiné la documentation relative aux principales hypothèses retenues par la direction. Nous avons vérifié la cohérence des taux d'avancement commerciaux de ces programmes.

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

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du président-directeur général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2021, le cabinet EXA était dans la 18^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet Deloitte & Associés dans la 12^{ème} année, dont 11 années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé pour les deux cabinets.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

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

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

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.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.

A Saint-Denis-de-La-Réunion et Paris-La Défense, le 29 avril 2022

Les commissaires aux comptes

EXA

Deloitte & Associés

 *Tessier Pierre-Yves*



Pierre-Yves TESSIER

Emmanuel PROUDHON

1. ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

Actif

En milliers d'euros (K€)	Notes	31/12/2021	31/12/2020
Actifs non courants			
Immobilisations incorporelles	1	305	149
Immobilisations corporelles	2	10 241	12 355
Immeubles de placement	3	328 010	334 409
Participation dans les entreprises associées et co-entreprises	4	9 951	8 116
Actifs financiers		94	1 206
Total Actifs non courants (I)		348 602	356 235
Actifs courants			
Immeubles de placement destinés à la vente	5	20 963	8 499
Stocks et en-cours	6	69 255	77 021
Clients et autres créances	7	27 296	24 712
Créances d'impôt	13	2 823	186
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	27 577	44 647
Total Actifs courants (II)		147 915	155 066
TOTAL ACTIFS (I) + (II)		496 517	511 301

Passif

En milliers d'euros (K€)	Notes	31/12/2021	31/12/2020
Capitaux propres consolidés			
Capital	9	48 243	48 229
Primes liées au capital	9	26 686	26 667
Réserves consolidées	9	134 499	127 492
Résultat consolidé	9	15 724	14 240
Capitaux propres (Part Groupe) (A)		225 152	216 628
Réserves des participations ne donnant pas de contrôle		(141)	474
Résultat des participations ne donnant pas de contrôle		(74)	(105)
Intérêts des participations ne donnant pas de contrôle (B)		(215)	369
Capitaux propres consolidés (A + B)		224 936	216 997
Passifs non courants			
Dettes financières dont OCEANE (part à plus d'un an)	11	191 299	208 879
Provisions non courantes	10	2 178	1 127
Impôts différés passifs	13	32 181	30 017
Autres passifs long terme		333	556
Total Passifs non courants (I)		225 992	240 579
Passifs courants			
Dettes financières (part à moins d'un an)	11	23 606	28 189
Fournisseurs et autres dettes	12	21 947	24 596
Dettes d'impôt	13	35	940
Total Passifs courants (II)		45 588	53 726
TOTAL DES PASSIFS (I) + (II)		271 580	294 304
TOTAL PASSIF		496 517	511 301

2. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

En milliers d'euros (K€)	Notes	31/12/2021	31/12/2020
Loyers		21 693	20 847
Ventes en promotion immobilière		59 408	78 803
Produits des activités annexes		4 621	3 986
CHIFFRE D'AFFAIRES	14	85 722	103 616
Production immobilisée		163	71
Variation des stocks d'en-cours et produits finis		(8 267)	(9 209)
Total Produits des activités courantes		77 618	94 479
Achats		(38 695)	(51 693)
Charges externes		(5 965)	(7 285)
Charges de personnel	15	(6 828)	(7 461)
Impôts et taxes	16	(1 734)	(2 201)
Dotations aux amortissements et provisions	17	(2 775)	(4 341)
Autres produits d'exploitation		1 128	441
Autres charges d'exploitation		(999)	(334)
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS		21 750	21 605
Résultat sur cessions d'immeubles de placement	18	1 167	1 458
Solde net des ajustements de juste valeur	19	1 455	(640)
Autres charges et produits opérationnels	20	2	(97)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		24 375	22 326
Résultat des sociétés mises en équivalence		1 790	2 407
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE		26 165	24 733
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		9	4
Coût de l'endettement financier brut		(5 656)	(5 785)
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	21	(5 647)	(5 781)
Autres produits et charges financiers	21	158	222
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		20 675	19 174
Impôts sur les résultats	13	(5 025)	(5 039)
RÉSULTAT NET		15 650	14 135
Participations ne donnant pas de contrôle		(74)	(105)
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)		15 724	14 240
RÉSULTAT PAR ACTION (en euros)	22	0,44	0,41
RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION (en euros)	22	0,39	0,36

3. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

ACTIF - En milliers d'euros (K€)	Notes	31/12/2021	31/12/2020
RÉSULTAT NET		15 650	14 135
Juste valeur des instruments financiers		1 669	(375)
Impôts différés sur Juste valeur des instruments financiers		(431)	97
RÉSULTAT NET GLOBAL		16 888	13 857
dont • Quote-part du Groupe		16 962	13 962
• Quote-part revenant aux participations ne donnant pas de contrôle		(74)	(105)

4. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

En milliers d'euros (K€)	Notes	31/12/2021	31/12/2020
RÉSULTAT NET TOTAL CONSOLIDÉ		15 650	14 135
Ajustements :			
Elim. du résultat des sociétés mises en équivalence		(1 790)	(2 407)
Elim. des dividendes des sociétés mises en équivalence		(59)	
Elim. des amortissements et provisions		3 605	1 928
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) sur immeubles de placement	19	(1 455)	640
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) autres			
Elim. des autres éléments sans incidence sur la trésorerie			
Elim. de l'impact des stock-options			
Elim. des résultats de cession, des pertes et profits de dilution		(853)	(1 264)
Elim. des produits de dividendes			
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT		15 098	13 032
Elim. de la charge (produit) d'impôts sur les résultats	13	5 025	5 039
Elim. du coût de l'endettement financier brut	21	5 656	5 785
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT AVANT COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET ET IMPÔT		25 780	23 856
Incidence de la variation du BFR	23	(729)	8 948
Impôts payés		(6 838)	(9 282)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		18 213	23 542
Acquisition d'immeubles de placement		(11 209)	(18 168)
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles		(629)	(110)
Variation des dettes et créances sur immobilisations		4 300	(4 179)
Acquisition d'actifs financiers			
Variation des prêts, avances et autres actifs financiers	13	1 088	(13)
Cession d'immobilisations corporelles et incorporelles		150	(127)
Cession d'immeubles de placement		7 218	17 652
Variation de périmètre		(9)	(12)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		910	(4 956)
Augmentation de capital	9	32	113
Apports en capital des minoritaires / Filiales			
Mobilisation d'emprunts moyen - long terme	11	3 697	32 080
Remboursement d'emprunts moyen - long terme	11	(24 390)	(37 289)
Variation des crédits d'accompagnement sur op. en Promotion	11	(84)	(24)
Variation des dépôts et cautionnements	11	(180)	74
Rachat d'actions propres		(28)	(2 409)
Intérêts financiers nets versés	21	(6 320)	(6 747)
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe	9	(8 237)	(2 540)
Dividendes payés aux minoritaires			
Autres flux liés aux opérations de financement		(705)	
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		(36 216)	(16 959)
Variation de la trésorerie		(17 093)	1 627
TRÉSORERIE D'OUVERTURE	8	44 562	42 935
TRÉSORERIE DE CLÔTURE	8	27 468	44 562
VARIATION DE LA TRÉSORERIE		(17 093)	1 627

5. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

En milliers d'euros (k€)	Capital	Réserves liées au capital	Réserves de réévaluation	Réserves de consolidation	Réserves consolidées	Total Part du Groupe	Participations ne donnant pas de contrôle	Total Capitaux propres
Situation au 31/12/2019 publiée	44 668	21 565	(2 435)	138 248	157 378	202 047	574	202 621
Autres éléments du résultat global			(277)		(277)	(277)		(277)
Résultat net de l'exercice				14 240	14 240	14 240	(105)	14 135
Résultat global de la période	-	-	(277)	14 240	13 963	13 963	(105)	13 857
Distributions				(7 933)	(7 933)	(7 933)		(7 933)
Stock-options					-	-		-
Actions Propres				(149)	(149)	(149)		(149)
Augmentation de capital suite aux levées d'options de souscription d'actions (SO)	46	67			67	113		113
Augmentation de capital suite à la conversion des obligations OCEANE	1 157	1 999			1 999	3 156		3 156
Augmentation de capital suite au paiement du dividende en actions	2 357	3 036			3 036	5 393		5 393
Variation de périmètre					-	-	(100)	(100)
Autres mouvements				39	39	39		39
Situation au 31/12/2020	48 229	26 667	(2 712)	144 445	168 400	216 628	369	216 997

En milliers d'euros (k€)	Capital	Réserves liées au capital	Réserves de réévaluation	Réserves de consolidation	Réserves consolidées	Total Part du Groupe	Participations ne donnant pas de contrôle	Total Capitaux propres
Situation au 31/12/2020 publiée	48 229	26 667	(2 712)	144 445	168 400	216 628	369	216 997
Autres éléments du résultat global				1 238	1 238	1 238		1 238
Résultat net de l'exercice				15 724	15 724	15 724	(74)	15 650
Résultat global de la période	-	-	-	16 962	16 962	16 962	(74)	16 888
Distributions				(8 237)	(8 237)	(8 237)		(8 237)
Stock-options					-	-		-
Actions Propres				(28)	(28)	(28)		(28)
Augmentation de capital suite aux levées d'options de souscription d'actions (SO)	13	19			19	32		32
Variation de périmètre				(195)	(195)	(195)	(510)	(705)
Autres mouvements				(11)	(11)	(11)		(11)
Situation au 31/12/2021	48 243	26 686	(2 712)	152 936	176 910	225 152	(215)	224 936

6. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

6.1 PRÉSENTATION DU GROUPE ET FAITS MARQUANTS

6.1.1 PRÉSENTATION

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

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

Valorisant son patrimoine foncier en viabilisant les terrains, puis en développant des programmes immobiliers adaptés et diversifiés,

CBo Territoria opère sur deux métiers :

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

CBo Territoria poursuit son développement selon deux axes stratégiques :

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

6.1.2 FAITS MARQUANTS

Pandémie Covid-19

La campagne de vaccination s'est déroulée à un rythme soutenu en 2021. 60% des Réunionnais disposaient d'un schéma vaccinal complet à fin décembre (sources ARS Réunion).

L'économie réunionnaise résiste bien aux nouvelles mesures de restriction sanitaires mises en place à partir de février. L'emploi salarié continue de croître, le chômage se stabilise. Pour les secteurs les plus exposés aux restrictions induites par la crise sanitaire, l'emploi résiste grâce au recours aux dispositifs d'activité partielle.

L'impact des différentes mesures appliquées à La Réunion sur l'activité de CBo Territoria est très limité. En effet, les centres commerciaux du Groupe sont restés ouverts hormis les boutiques non essentielles de la galerie des Terrass à Saint-Joseph qui ont été fermées par mesure administrative du 2 avril au 19 mai. Les secteurs d'activités tels que la restauration, le sport en salle et l'événementiel ont été fortement exposés mais ont une faible contribution à l'activité du Groupe.

La Foncière affiche un taux d'occupation financière au 31 décembre 2021 de 97%, en hausse de 1 point par rapport à fin 2020.

CBo Territoria annonce le démarrage de la construction d'un centre commercial à Combani, Mayotte, pour un investissement global de 23 M€. Les baux commerciaux ont été signés avec CARREFOUR, Mr.BRICOLAGE, C'TAM et DISTRIMAX.

La livraison du centre commercial est prévue pour le 2nd semestre 2023. La réalisation de la viabilisation du site et de l'ensemble des travaux a été confiée au groupe COLAS.

Activité de Foncière

Sur l'année 2021, le pôle Foncière, activité phare du Groupe, affiche une progression des loyers totaux bruts de 4,1%. La fonciarisation dans l'immobilier tertiaire à haut rendement se poursuit. Les derniers commerces du Retail Park du Port, gardés en patrimoine et occupés à 91%, ont été livrés au 1^{er} semestre 2021.

CBo Territoria confirme sa résilience grâce à la diversité de ses métiers qui pondère les risques et a poursuivi ses activités au cours de l'année 2021 conformément aux axes stratégiques de développement.

Activité de Promotion

L'activité de Promotion revient à un niveau courant conformément aux prévisions et affiche un recul de 24,6% de son chiffre d'affaires qui ressort à 59,4 M€. La marge de l'activité de Promotion s'établit à 11,2 M€ contre 13,7 M€ en 2020. Le taux de marge progresse de 1,5 point à 18,9% (17,4% en 2020).

CBo Territoria a finalisé le retail park du Port constitué du plus grand Leroy Merlin de l'île vendu au groupe Ravate, de près de 16 000 m² de commerces gardés en patrimoine à 100% ou en partenariat avec l'exploitant.

Cette opération d'envergure s'inscrit pleinement dans la stratégie de fonciarisation du Groupe qui a pour objectif d'accroître son patrimoine d'actifs tertiaires.

6.2 RÉFÉRENTIEL COMPTABLE, MODALITÉS DE CONSOLIDATION, MÉTHODES ET RÈGLES D'ÉVALUATION

La société consolidante et toutes les sociétés consolidées du Groupe ont réalisé un arrêté au 31 décembre 2021.

Les comptes consolidés annuels du Groupe au 31 décembre 2021 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 11 mars 2022.

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros, arrondis au millier d'euros le plus proche. Les actions du groupe CBo Territoria sont admises aux négociations sur le compartiment C d'Euronext Paris.

6.2.1 RÉFÉRENTIEL COMPTABLE

Les états financiers consolidés du groupe CBo Territoria au 31 décembre 2021 sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) et aux interprétations de l'IFRS IC (IFRS Interpretations Committee) telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2021 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020 à l'exception des nouvelles normes et nouveaux amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2021 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le Groupe.

Les normes, amendements et interprétations adoptées par l'Union européenne et d'application obligatoire en 2021 n'ont pas d'impacts significatifs sur les comptes.

Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2021 :

- amendements aux normes IAS 39, IFRS 7 et IFRS 9 – Réforme des taux d'intérêt de référence (IBOR) – Etape 2
Le 26 septembre 2019, l'IASB a publié un amendement aux normes IFRS 9 et IAS 39 relatif à la réforme des taux d'intérêt de référence qui sont utilisés comme base de valorisation de nombreux instruments financiers. Il s'inscrit dans le contexte de remplacement des taux de référence interbancaires offerts (« IBOR ») à l'échelle mondiale par de nouveaux indices de référence. En Europe, les principaux taux concernés sont l'EONIA et l'EURIBOR qui sont respectivement remplacés par l'ESTER et l'Euribor hybride. Les principaux enjeux de la réforme concernent l'arrêt potentiel de la comptabilité de couverture, la modification ou décomptabilisation de certains contrats et l'application d'un gain ou d'une perte liée à la modification de certains contrats. L'étape 1 de la réforme ne concerne que les incidences en termes de comptabilité de couverture avant l'entrée en vigueur des nouveaux taux de référence. Pour le Groupe, elle s'applique aux swaps de taux d'intérêt qui sont qualifiés de couverture de flux de trésorerie et qui arrivent à maturité après le 1^{er} janvier 2022, date à laquelle l'EURIBOR ne sera plus publié. Les travaux d'amendement des contrats des instruments de couverture et des dettes couvertes ont été initiés par le Groupe avec ses partenaires bancaires et seront finalisés d'ici 2022. L'étape 2 de la réforme, qui aborde spécifiquement les conséquences des modifications apportées aux contrats, a fait l'objet d'un exposé-sondage de l'IASB en avril 2020. L'entrée en application de cette étape 2 a eu lieu au 1^{er} janvier 2021. Au 31 décembre 2021, cet amendement n'a pas d'impact sur les comptes ;
- amendement à la norme IFRS 16 – Allègements de loyer liés à la Covid-19 au-delà du 30 juin 2021. Cet amendement prévoit le prolongement d'un an de la période d'application de l'amendement « Concessions de loyer liées à la crise de la Covid-19 » publié en mai 2020. Ce nouvel amendement s'applique aux allègements de loyers relatifs à des paiements exigibles jusqu'au 30 juin 2022. Le Groupe n'ayant pas bénéficié d'aménagement de loyer, n'est pas concerné par cet amendement ;
- décision de l'IFRIC sur l'attribution des avantages postérieurs à l'emploi aux périodes de service (IAS 19). Pour tous les régimes à prestations définies dont les droits sont :
 - Conditionnés à la présence du salarié à la date de son départ en retraite ;
 - Dépendants de l'ancienneté du salarié ;
 - Plafonnés à un certain nombre d'années de services ;
 l'IFRIC préconise l'attribution linéaire des avantages sur l'ensemble de la période précédant l'âge de la retraite permettant d'atteindre le plafond, soit à compter de la date à partir de laquelle chaque année de services compte pour l'acquisition des droits. Les méthodes de comptabilisation des écarts actuariels et des coûts des services passés restent inchangées. Cette décision n'a pas d'impact matériel sur les comptes du Groupe.
- décision IFRIC sur le Cloud computing : Coûts de configuration et d'adaptation (sans impact pour le Groupe).

Normes et interprétations publiées dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2021

- modification d'IAS 37 – Clarification des coûts à retenir lors de l'analyse des contrats déficitaires ;
- modification d'IFRS 3 – Modification du cadre conceptuel ;
- améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2018 – 2020 (IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16) ;
- modification d'IAS 16 – Comptabilisation des produits générés avant la mise en service.

Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB mais non adoptés par l'Union Européenne

- amendement à la norme IAS 1 – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants ;
- amendement à la norme IAS 1 – Informations à fournir sur les méthodes comptables significatives ;
- norme IFRS 17 – Contrats d'assurance. Elle est non applicable pour le Groupe ;
- amendement à la norme IAS 8 – Définition d'une estimation comptable. Cet amendement a pour objectif de préciser la définition d'une estimation comptable comme « montant monétaire dans les états financiers qui est sujet à des incertitudes en ce qui concerne son évaluation ». L'amendement précise également qu'une entité doit élaborer une estimation comptable dans le but d'atteindre « l'objectif fixé » par la méthode comptable (pouvant nécessiter que des postes des états financiers soient évalués pour des montants monétaires qui ne peuvent être observés directement et qui doivent à la place être estimés) ;
- amendement à la norme IAS 12 – Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction.

PRÉSENTATION DES ÉTATS FINANCIERS**Périmètre et méthodes de consolidation**

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

6.2.2.1 FILIALES

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

Les filiales sont consolidées par intégration globale à compter de la date à laquelle un contrôle est exercé par le Groupe. Elles sont déconsolidées à compter de la date à laquelle le contrôle cesse d'être exercé.

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

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

6.2.2.2 ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES

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

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

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

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

6.2.3 ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES

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

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

Juste valeur des immeubles de placement

Le Groupe fait réaliser, tous les six mois, l'évaluation de son patrimoine par un expert indépendant (cf. note 6.2.4.3.3) qui utilise des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs des immeubles.

Juste valeur des instruments dérivés

Tous les instruments dérivés utilisés par le Groupe sont valorisés conformément aux modèles standards du marché (cf. 6.2.4.10).

Opérations de promotion immobilière

Pour déterminer le solde des stocks et en-cours ainsi que la marge opérationnelle relatifs aux opérations de promotion immobilière, la direction de CBo Territoria procède à des estimations et fait des hypothèses.

Ces estimations et ces hypothèses sont établies à partir de l'expérience passée, de l'anticipation de l'évolution des marchés dans lesquels opère le groupe, ou d'autres facteurs considérés comme raisonnables au regard des circonstances.

Ces hypothèses portent notamment sur les prix de vente, le rythme d'écoulement des programmes immobiliers et le budget de prix de revient des opérations. Elles pourraient être impactées par le contexte économique et les évolutions réglementaires, notamment les mesures gouvernementales d'incitations fiscales.

Distinction immeubles de placement / stocks

Lorsque la destination d'un projet ou opération immobilière est précisée ou modifiée (principales autorisations administratives obtenues et décision prise par le Comité d'investissement), des reclassements sont comptabilisés :

- dans le cas d'un projet initialement comptabilisé en immeubles de placement qui sera finalement réalisé en promotion immobilière, un reclassement en stocks est comptabilisé seulement lorsqu'il y a un changement d'utilisation matérialisé par un début d'aménagement ;
- dans le cas d'un projet initialement comptabilisé en stocks, le reclassement en immeubles de placement est comptabilisé lorsqu'il y a un commencement d'un contrat de location simple.

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

Classement des terrains en opérations d'aménagement

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

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

6.2.4 MÉTHODES ET RÈGLES D'ÉVALUATION

6.2.4.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

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

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

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

6.2.4.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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

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

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

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

	Mode	Durée
Constructions par composants :	Linéaire	10 à 40 ans
• Structure	Linéaire	35 à 40 ans
• Menuiseries extérieures	Linéaire	15 à 20 ans
• Etanchéité, ravalement	Linéaire	15 ans
• Climatisation	Linéaire	15 ans
• Electricité	Linéaire	15 à 20 ans
• Plomberie	Linéaire	15 à 20 ans
• Aménagement divers	Linéaire	10 à 15 ans
Matériel de transport	Linéaire	3 à 5 ans
Matériel de bureau	Linéaire	3 à 5 ans
Mobilier	Linéaire	3 à 10 ans
Autres immobilisations corporelles	Linéaire	1 à 3 ans

Un test de dépréciation est réalisé dès qu'il y a un indice de perte de valeur et au moins une fois par an. Le test de dépréciation consiste à comparer la valeur comptable à la valeur recouvrable. La valeur recouvrable d'un actif est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de vente et sa valeur d'utilité. La juste valeur de chaque actif est déterminée par un expert qualifié indépendant en utilisant la méthode des flux de trésorerie actualisés (Discounted Cash-Flows). Si la valeur d'expertise de l'actif est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée.

6.2.4.3 IMMEUBLES DE PLACEMENT

6.2.4.3.1 DÉFINITION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

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

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

6.2.4.3.2 NATURE DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement du Groupe incluent :

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

6.2.4.3.3 JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

Méthodologies d'expertise

L'expertise indépendante est confiée au cabinet Cushman & Wakefield depuis le 31 décembre 2007 selon un rythme semestriel, avec deux campagnes réalisées, l'une au 30 juin, l'autre au 31 décembre. Le principe de rotation de l'évaluateur signataire de 7 ans est appliqué par le Groupe.

Au 31 décembre 2021, le cabinet indépendant Guy Signon Conseils a expertisé les terrains classés en zone naturelle comme défini au PLU (Plan Local d'Urbanisme) détenus par la société CBo Territoria. Les méthodes utilisées par Guy Signon Conseils et Cushman & Wakefield sont conformes à la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière.

Pour les immeubles bâtis loués (actifs de rendement) :

La juste valeur est estimée par les experts sur la base des valeurs issues de trois méthodologies : la méthode des flux de trésorerie actualisés, la méthode par le rendement et la méthode par comparaison (principalement pour les immeubles habitation). Les résultats obtenus sont ensuite recoupés avec le taux de rendement initial, les justes valeurs au m² et les valeurs de marché constatées sur des transactions dans le contexte d'un nombre limité de transactions sur l'île de La Réunion.

Sur la base des informations transmises (liste des baux, données sur la vacance, dates d'échéance...), les experts établissent de manière indépendante leurs estimations de cash-flows actuels et futurs et appliquent des facteurs de risque (incluant notamment une décote d'illiquidité pour les immeubles habitation) soit sur les cash-flows, soit sur les taux de rendement ou d'actualisation. La juste valeur exclut les droits et frais de mutation.

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

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

Pour les terrains agricoles :

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

Pour les terrains divers constructibles (hors ZAC) :

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

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

Périmètre d'expertise

La quasi-totalité du patrimoine fait l'objet d'une expertise indépendante au 31 décembre 2021.

6.2.4.3 IMMEUBLE DE PLACEMENT EN COURS DE CONSTRUCTION

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

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

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

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

6.2.4.4 IMMEUBLES DE PLACEMENT DESTINÉS À LA VENTE

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

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

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

6.2.4.5 PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES

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

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

6.2.4.6 INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

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

6.2.4.7 STOCKS ET EN-COURS

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

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

- opérations de promotion immobilière habitat et tertiaire (immobilier bâti) ;
- opérations de promotion de terrains à bâtir (parcelles à bâtir habitat et tertiaire) ;
- terrains aménagés ou en cours d'aménagement destinés à porter de futurs projets immobiliers ;
- terrains à vendre en l'état pour lesquels la décision a été prise de procéder à leur vente à court ou moyen terme.

Les stocks immobiliers sont comptabilisés au coût de revient.

Ce dernier comprend le coût des terrains (intégrant le cas échéant la juste valeur transférée de la catégorie des immeubles de placement vers celle des stocks), les frais d'étude préalables, les frais d'acquisition, les taxes, les coûts d'aménagement (Voiries Réseaux Divers), les coûts de construction, les coûts des prestations techniques ainsi que divers coûts annexes (frais internes de maîtrise d'ouvrage et frais financiers notamment).

Le coût de revient inclut également les frais financiers à l'exception des biens vendus par lots à des clients finaux au travers de contrats prévoyant un transfert en continu du contrôle (contrat de VEFA).

Des provisions sont constituées pour couvrir les pertes prévisibles, lesquelles sont évaluées notamment à partir d'une analyse des données économiques et financières prévisionnelles de chaque projet.

6.2.4.8 CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES

Créances en promotion immobilière

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

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

Les créances clients sont évaluées à leur valeur nominale sous déduction des dépréciations. En application d'IFRS 9, la dépréciation des créances est égale à la perte de crédit attendue à maturité.

Autres créances clients et autres créances

Les autres créances clients et autres créances sont évaluées à leur juste valeur lors de la comptabilisation initiale, puis au coût amorti diminué du montant des pertes de valeur.

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

6.2.4.9 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

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

6.2.4.10 DETTES FINANCIÈRES ET INSTRUMENTS DÉRIVÉS

Emprunts

Les emprunts et autres passifs financiers sont comptabilisés au coût amorti qui correspond à leur valeur à l'émission incluant les frais d'émission, diminuée des montants remboursés. Conformément à la norme IAS 23 révisée, le coût de l'emprunt est incorporé au coût des actifs éligibles durant la période de construction ou de rénovation, jusqu'à la livraison.

Obligation remboursable en numéraire et en actions nouvelles et existantes (ORNANE 2018)

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2021, la composante dérivée de cet instrument s'élève à 0,4 M€ (0,9 M€ à la date d'émission). La variation de juste valeur du composant dérivé est comptabilisée dans le poste des autres charges et produits financiers.

Instruments financiers dérivés

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés tels que les swaps de taux d'intérêts pour se couvrir contre les risques associés aux taux d'intérêts. Ces instruments financiers dérivés sont évalués à la juste valeur à la date de clôture à partir de techniques de valorisation utilisant des données observables et sont en conséquence classés au niveau 2 selon IFRS 13.

Les instruments financiers sont valorisés sur la base des modèles standards du marché. Dans la mesure où les instruments financiers sont affectés en comptabilité de couverture, les couvertures sont qualifiées, soit de couvertures de juste valeur lorsqu'elles couvrent l'exposition aux variations de la juste valeur d'un actif ou d'un passif comptabilisé, soit de couvertures de flux de trésorerie lorsqu'elles couvrent l'exposition aux variations de flux de trésorerie qui sont attribuables, soit à un risque particulier associé à un actif ou à un passif comptabilisé, soit à une transaction prévue.

Concernant les couvertures de juste valeur qui remplissent les conditions d'application de la comptabilité spéciale de couverture, tout profit ou perte résultant de la réévaluation de l'instrument de couverture à la juste valeur est comptabilisé immédiatement au compte de résultat. Tout profit ou perte sur l'élément couvert attribuable au risque couvert vient modifier la valeur comptable de l'élément couvert et est comptabilisé au compte de résultat.

Concernant les couvertures de flux de trésorerie utilisées pour couvrir des engagements fermes et qui remplissent les conditions pour l'application de la comptabilité spéciale de couverture, la partie de la valorisation positive ou négative de l'instrument de couverture qui est déterminée comme étant une couverture efficace est comptabilisée directement en capitaux propres et la partie inefficace est comptabilisée en résultat financier.

Pour les dérivés qui ne satisfont pas aux critères de qualification de la comptabilité de couverture, tout profit ou perte résultant des variations de juste valeur est comptabilisé directement dans le résultat de l'exercice.

La comptabilité de couverture cesse lorsque l'instrument de couverture arrive à expiration ou est vendu, résilié ou exercé ou qu'il ne respecte plus les critères de qualification pour la comptabilité de couverture. A ce moment, tout profit ou perte cumulé réalisé sur l'instrument de couverture comptabilisé en capitaux propres est maintenu en capitaux propres jusqu'à ce que la transaction prévue se produise. S'il n'est plus attendu que la transaction couverte se produise, le profit ou la perte cumulée comptabilisé en capitaux propres est transféré au résultat de l'exercice.

6.2.4.11 PROVISIONS (IAS 37)

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

6.2.4.12 IMPÔTS DIFFÉRÉS (IAS 12)

Les impôts différés sont déterminés pour chaque entité fiscale, selon la méthode du report variable en retenant une approche bilanciale.

Les soldes d'impôts différés sont déterminés sur la base de la situation fiscale de chaque société comprise dans le périmètre de consolidation et sont présentés à l'actif ou au passif du bilan pour leur position nette par entité fiscale.

Les actifs d'impôts différés sur déficits fiscaux reportables et différences temporelles ne sont inscrits à l'actif que dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice imposable futur sera disponible sur l'entité fiscale, qui permettra d'imputer les différences temporelles et les déficits fiscaux reportables.

Les taux d'impôts différés retenus pour 2021 s'élèvent à 25,83%.

6.2.4.13 AVANTAGES AU PERSONNEL (IAS 19)

Avantages postérieurs à l'emploi.

Le Groupe a fait procéder à une valorisation externe du montant des engagements de retraite représentatifs de prestations définies.

Cette valorisation a été effectuée sur la base :

- d'évaluations actuarielles (taux d'actualisation de 0,7% tenant compte de l'inflation) ;
- d'hypothèses de mortalité (source INSEE) ;
- d'hypothèses de rotation du personnel ;
- d'un départ à la retraite à 62 ans.

6.2.4.14 PAIEMENTS FONDÉS SUR DES ACTIONS (IFRS 2)

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

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

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

Au 31 décembre 2021, il n'y a plus de plans de stock-options existants dans le groupe.

6.2.4.15 RÉSULTAT PAR ACTION

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

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

6.2.4.16 ACTIONS PROPRES

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

6.2.4.17 CHIFFRE D'AFFAIRES

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

- les revenus locatifs bruts issus de l'activité de Foncière ;
- les ventes en promotion, incluant les ventes d'immeubles bâtis (Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement) et de terrains non bâtis ;
- les produits des activités annexes, incluant les prestations de services liées aux activités de gestion immobilière et de construction, et le chiffre d'affaires des autres activités.

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

6.2.4.17.1 ACTIVITÉ DE FONCIÈRE / REVENUS LOCATIFS

Conditions spécifiques des baux

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

6.2.4.17.2 ACTIVITE PROMOTION IMMOBILIÈRE / IMMEUBLES BÂTIS

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

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

Ce contrat rend l'acquéreur propriétaire du sol et de l'édifice au fur et à mesure de sa construction.

Conformément à la norme IFRS 15, la reconnaissance du chiffre d'affaires est effectuée proportionnellement à l'avancement technique dont le point de départ est l'acquisition du terrain, et à l'avancement commercial (signature des actes de vente) de chaque programme.

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

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

6.2.4.17.3 ACTIVITÉ PROMOTION / AMÉNAGEMENT - LOTISSEMENT (TERRAINS À BÂTIR)

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

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

6.2.4.18 INFORMATION SECTORIELLE

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

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

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

- le segment « Foncière » correspondant à l'activité patrimoniale ;
- le segment « Promotion » correspondant à l'activité de promotion immobilière et de vente de terrains à bâtir ;
- le segment « Autres » regroupant les activités connexes (Activités de Loisirs et de Coworking) et les frais de structure non ventilés.

6.2.4.19 AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS

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

6.2.5 SUBVENTIONS

Crédit d'impôt

En février 2017, le Parlement a adopté la loi Egalité Réelle pour les outre-mer en faveur de leur développement. Le Groupe peut ainsi bénéficier d'un crédit d'impôt à hauteur de 35% des investissements dans des logements intermédiaires (plafonné à 2 440 € HT/m²). Le crédit d'impôt est traité comme une subvention publique liée à un actif. Il est déduit du résultat taxable, et le solde éventuellement excédentaire est remboursé. A ce titre le crédit d'impôt n'entre pas dans le champ d'application de la norme IAS 12.

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

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

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

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

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

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

6.3 EFFET DES CHANGEMENTS LIÉS AU CLIMAT

Le changement climatique entraîne de profondes mutations dans le domaine de l'économie, d'où la nécessité d'être de plus en plus attentif à leurs impacts sur la performance financière et extra-financière des entreprises. Les incidences de ces changements sur l'activité et la performance du Groupe, ainsi que les effets sur les comptes consolidés apparaissent limités compte tenu de la typologie et de la qualité des actifs et des contraintes réglementaires applicables.

A noter que les impacts liés aux changements climatiques sont difficiles à dissocier des autres facteurs influant sur les évolutions de la période. Les principales répercussions sur les données financières identifiées sont les suivantes :

- une hausse des dépenses d'investissement et des coûts d'exploitation des immeubles pour anticiper les évolutions des réglementations sectorielles. Il s'agit par exemple de l'installation de la technologie LED dans le système d'éclairage, de la digitalisation du suivi technique des bâtiments pour fiabiliser la mesure des consommations énergétiques.
- des dépenses diverses, comme le coût d'une certification environnementale BREEM pour le nouveau projet de centre commercial à Comboni à Mayotte) et les coûts liés à la publication du rapport RSE (collecte des informations, élaboration des rapports, coûts des autres ressources internes et externes mobilisées)

Pour tenir compte davantage des impacts liés au changement climatique, les méthodes d'évaluation des actifs pourront évoluer via la prise en compte des enjeux climatiques des VLM (Valeurs Locatives de Marché) retenues et des taux de sortie. Les immeubles du Groupe étant toutefois récents, la valorisation des actifs par les experts n'a pas été impactée au 31 décembre 2021.

Les autres impacts potentiels des changements climatiques n'ayant pas eu d'incidence sur les comptes consolidés concernent notamment :

- les risques liés aux instruments financiers (IFRS 7) : à la date d'arrêt des comptes, le Groupe ne possédait pas d'instruments de financements indexés sur des indicateurs de performance RSE, dont les taux d'intérêt varieraient en fonction des critères ESG. La prise en compte des effets du climat a été sans impact sur la structure de financement de CBo Territoria.
- les taxes liées à la réglementation environnementale (IAS 37) : les différents investissements réalisés par le Groupe lui ont permis d'être en ligne avec les règlements en vigueur se rapportant au climat. En conséquence, le Groupe n'a reçu aucune pénalité pour non-respect de la réglementation. La société a par ailleurs mis en place un système de veille afin d'anticiper les évolutions des dispositions légales en la matière, et d'entreprendre en amont les actions de conformité nécessaires. Pour cette raison, aucune provision n'a été comptabilisée au 31 décembre 2021 en guise de taxes ou de sanctions pour non-respect des normes réglementaires émergentes.
- la dépréciation des actifs (IAS 36) ou la réestimation des durées d'utilité et des valeurs résiduelles des immobilisations (IAS 16) : les actifs du Groupe étant principalement des immeubles de placement pris en compte à leur juste valeur, il n'y a pas d'impact sur les comptes du Groupe au regard de ces normes.

6.4 INFORMATIONS RELATIVES AU PÉRIMÈTRE

Périmètre de consolidation

Sociétés	Siège social	SIREN	Méthode de consolidation	% d'intérêt 12/2021	% d'intérêt 12/2020
SA CBo Territoria	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 038 805	Société mère	100%	100%
Sociétés intégrées globalement					
SAS CBo Gestion Immobilière	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	478 865 447	Intégration globale	100%	100%
SAS CBo Développement	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	524 758 885	Intégration globale	100%	100%
SAS CBo Property	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	479 422 008	Intégration globale	100%	100%
SCI Ateliers les Figuiers	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 453 772	Intégration globale	100%	100%
SCI Cour de La Mare	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	450 214 820	Intégration globale	100%	100%
SCI Cour Savanna	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	479 408 759	Intégration globale	100%	100%
SAS SRET	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	339 894 529	Intégration globale	100%	100%
SAS Bassin Bleu Country Club	75 rue du golf Villéle - 97435 Saint-Gilles les Hauts	479 519 266	Intégration globale	100%	100%
SNC Lotissement du Golf	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	488 858 663	Intégration globale	100%	100%
SCI Lardy	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 772 462	Intégration globale	100%	80%
SCI Le Tamarinier	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 709 522	Intégration globale	100%	100%
SCI Le Tarmac	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	482 687 199	Intégration globale	100%	100%
SCI Alambic	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	509 478 236	Intégration globale	100%	100%
SCI Vierge du Cap	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 010 091	Intégration globale	100%	100%
SCI Panant	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 010 318	Intégration globale	100%	100%
SCI Neptune	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 686 787	Intégration globale	100%	100%
SCI Boréales	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 677 208	Intégration globale	100%	100%
SAS Beauséjour Complexe Sportif	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	821 975 323	Intégration globale	100%	100%
SAS CBo Expansion	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	519 579 312	Intégration globale	100%	100%
SAS Lizine	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	822 414 157	Intégration globale	100%	100%
SCI Leu Boutik	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 949 528	Intégration globale	100%	100%
SCI Leu Clair	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 819 085	Intégration globale	100%	100%
SCI Roquefeuil	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 184 174	Intégration globale	100%	100%
SCI Désiré Mahy	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	523 680 080	Intégration globale	100%	100%
SAS Nouvel Horizon	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	533 677 027	Intégration globale	100%	100%
SCI Le Verger	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 003 099	Intégration globale	100%	100%
SCCV Heracles	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	822 824 938	Intégration globale	51%	51%
SCCV Jardins d'Ugo	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	750 913 451	Intégration globale	100%	100%
SCI A.I.	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	450 878 764	Intégration globale	100%	100%
SARL Jardin d'Eden	RN 1 - L'Ermitage 97434 Saint-Gilles-Les-Bains	353 869 696	Intégration globale	100%	100%
SARL Mahoré	Route de la SPPM - 21 Kawéni - BP10 MAMOUDZOU	814 645 776	Intégration globale	100%	100%
SAS Réunion Maintenance Travaux	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	813 482 049	Intégration globale	100%	100%
SCI Black Pearl	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	489 165 522	Intégration globale	100%	100%
SNC Hermione	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	502 186 901	Intégration globale	100%	100%
SCI Montésaurire	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	841 648 348	Intégration globale	100%	100%
SCI Savanna Boutik	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97438 Sainte-Marie	840 690 879	Intégration globale	100%	100%
SCI Joker	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97438 Sainte-Marie	840 701 445	Intégration globale	100%	100%
SCI Avenir	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97438 Sainte-Marie	840 721 500	Intégration globale	100%	100%
SCI Equinoxe	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97438 Sainte-Marie	840 721 443	Intégration globale	100%	100%
SCI Relais	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97438 Sainte-Marie	840 697 478	Intégration globale	100%	100%
SCI Solstice	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97438 Sainte-Marie	840 699 391	Intégration globale	100%	100%
SAS CBo Mayotte	Centre Maharajah Z.I. Kawéni MAMOUDZOU	880 572 250	Intégration globale	100%	100%
SCI Kiwano	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah ZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	888 910 445	Intégration globale	100%	100%
SCI Marashi	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah ZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	888 910 478	Intégration globale	100%	100%
SCI Mumanga	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah ZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	888 910 486	Intégration globale	100%	100%
SNC Amarante	Cour de l'usine - La Mare 97438 Ste Marie	882 549 736	Intégration globale	100%	100%
SNC Pitaya	Cour de l'usine - La Mare 97438 Ste Marie	882 550 015	Intégration globale	100%	100%
SCI MURA	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah ZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	898 422 936	Intégration globale	100%	0%
Sociétés mises en équivalence					
Co-entreprises :					
SCI Kerveguen	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	498 793 298	Mise en équivalence	50%	50%
SAS Terres Créoles	4 rue du Général de Gaulle - 97434 Saint-Gilles	535 374 615	Mise en équivalence	50%	50%
SCI Grand Sud Sauvage développement	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	820 529 394	Mise en équivalence	50%	50%
SCI Foncière Katsura	131 rue du Maréchal Leclerc 97400 Saint Denis	841 648 405	Mise en équivalence	50%	50%
SCI Carré Azalée	43 rue de Paris - 97400 Saint-Denis	814 285 770	Mise en équivalence	50%	50%
SCI Domaine des Hibiscus	43 rue de Paris - 97400 Saint-Denis	814 399 606	Mise en équivalence	50%	50%
SCI Les Terrasses du Verger	43 rue de Paris - 97400 Saint-Denis	814 400 172	Mise en équivalence	50%	50%
Influence notable :					
SNC Zac Mapou	23 rue Raymond Vergès 97441 Sainte-Suzanne	321 327 280	Mise en équivalence	34%	34%

Entrées de périmètre de la période

Les sociétés Jumba, Kofia, Lemur, Mulima, Mura et Nyora ont été créées au cours de l'exercice 2021. Le Groupe a procédé au rachat de 10% des parts de la société Lardy au cours de l'exercice 2021, le groupe détient désormais 100% des parts de la SCI. Ce rachat a été comptabilisé dans les comptes comme transaction entre actionnaires.

6.5 INDICATEURS DE PERFORMANCE ET INFORMATION SECTORIELLE

6.5.1 INDICATEURS DE PERFORMANCE

LOYERS NETS = MARGE OPÉRATIONNELLE FONCIÈRE

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

En milliers d'euros (K€)	31/12/2021	31/12/2020
Loyers bruts (A)	21 693	20 847
Charges immobilières	2 705	2 837
Loyers nets (B)	18 988	18 010
Taux de Loyers nets (B)/(A)	87,5%	86,4%

MARGE OPÉRATIONNELLE PROMOTION

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

En milliers d'euros (K€)	31/12/2021	31/12/2020
Chiffre d'affaires (A)	59 408	78 803
Coût de revient (B)	47 254	61 088
Charges commerciales (C)	1 434	1 791
Dotations nettes aux provisions (D)	(525)	2 214
Marge opérationnelle Promotion (E) = (A) - (B) - (C) - (D)	11 245	13 710
Taux de Marge opérationnelle Promotion (E)/(A)	18,9%	17,4%

INTEREST COVERAGE RATIO (ICR)

Ce ratio rapporte les loyers nets au coût de l'endettement financier net de la Foncière (hors charges financières de la Promotion). Les loyers nets couvrent à hauteur de 3,4 fois le coût de l'endettement financier net contre 3,1 au 31 décembre 2020.

En milliers d'euros (K€)	31/12/2021	31/12/2020
Loyers bruts	21 693	20 847
Charges immobilières	2 705	2 837
Loyers nets (A)	18 988	18 010
Coût de l'endettement financier net (B)	5 647	5 781
Interest coverage ratio (A)/(B)	3,4	3,1

ACTIFS NETS RÉÉVALUÉS (ANR)

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

En milliers d'euros (K€)	31/12/2021	31/12/2020
Capitaux propres part du Groupe	225 152	216 629
Plus value latente net d'impôts différés	-	-
Actif net réévalué	225 152	216 629
Nombre d'actions (hors auto-détenues)	35 808 499	35 807 072
Actif net réévalué par action (€) (hors auto-contrôle)	6,3	6,0

IMMEUBLES DE PLACEMENT (IP)

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

En milliers d'euros (k€)	31/12/2021	31/12/2020
Immeubles de rendement Tertiaire	259 229	240 393
Immeubles de rendement Habitat	43 080	47 910
Sous-total Immeubles de rendement bâtis en service	302 308	288 304
Terrains	40 624	40 263
Immeubles de rendement bâtis en cours	8 041	14 342
Total Immeubles de placement	348 973	342 908

LOAN-TO-VALUE (LTV)

Le calcul du ratio de LTV se décompose ainsi :

En milliers d'euros (k€)	31/12/2021	31/12/2020
Immeubles de placement	328 010	334 409
Immeubles de placement destinés à la vente	20 963	8 499
Immeubles d'exploitation hors Siège	9 702	11 672
Stocks et en-cours	69 119	76 910
Sous-Total immeubles de placement, Immeubles d'exploitation et stocks promotion	427 794	431 490
Dettes financières non courantes	191 299	208 879
Dettes financières courantes	23 606	28 189
Actifs financiers	(97)	(1 252)
Trésorerie active	(27 577)	(44 647)
Sous-Total endettement net	187 231	191 169
Loan to value	43,8%	44,3%

Le ratio de LTV est inférieur de 11,2 points par rapport au seuil de covenant de LTV fixé à 55%. Le groupe respecte ce covenant.

6.5.2 INFORMATION SECTORIELLE

Les principaux agrégats du compte de résultat et du bilan de l'exercice 2021 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

Exercice 2021 - En milliers d'euros (k€)	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires	21 693	59 408	4 621	85 722
Marge opérationnelle	18 988	11 245	/	30 233
En % du CA	87,5%	18,9%	/	35%
Résultat des activités	18 988	11 245	(8 483)	21 750
Bilan				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeubles de placement	348 973	/	/	348 973
Autres Actifs non courants	94	/	20 498	20 592
Stocks et en-cours	/	69 119	137	69 255
<i>Passifs sectoriels (principaux)</i>				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	157 385	30 706	3 209	191 300
Emprunts et dettes fi. < 1 an	17 771	5 729	107	23 606

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

Les principaux agrégats du compte de résultat et du bilan de l'exercice 2020 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

Exercice 2020 - En milliers d'euros (K€)	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires	20 847	78 803	3 966	103 616
Marge opérationnelle	18 010	13 710	/	31 720
En % du CA	86,4%	17,4%	/	31%
Résultat des activités	18 010	13 710	(10 115)	21 605
Bilan				
Actifs sectoriels (principaux)				
Immeubles de placement	342 908	/	/	342 908
Autres Actifs non courants	1 206	/	20 620	21 826
Stocks et en-cours	/	76 910	111	77 021
Passifs sectoriels (principaux)				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	186 366	18 662	3 851	208 879
Emprunts et dettes fi. < 1 an	22 280	5 800	108	28 189

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

Par zone géographique :

L'activité est réalisée sur l'île de La Réunion et Mayotte, Départements Français d'Outre-Mer (et Régions Ultra Périphérique de la Communauté Européenne).

6.6 NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RÉSULTAT

6.6.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles sont composées d'immobilisations acquises. Elles sont principalement constituées de logiciels.

En milliers d'euros (K€)	31/12/2019	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Reclassements	Dotation / reprise	31/12/2020
Total Valeur brute	1 140	-	3	(7)	-	-	1 135
Amort/Provision	(888)	-	-	4	-	(103)	(987)
Total Valeur nette	384	-	3	(3)	-	(103)	149

En milliers d'euros (K€)	31/12/2020	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Reclassements	Dotation / reprise	31/12/2021
Total Valeur brute	1 135	-	242	-	-	-	1 377
Amort/Provision	(987)	-	-	-	-	(85)	(1 072)
Total Valeur nette	148	-	242	-	-	(85)	305

6.6.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

En milliers d'euros (K€)	31/12/2019	Variations périmètre	Augmen-tations	Cessions	Reclasse-ments	Autres mouvements	Dotation / reprise	31/12/2020
Terrains et constructions	20 390	-	84	(176)	85	(49)	-	20 337
Installations techniques	1 355	-	59	(105)	-	-	-	1 309
Autres Immos corporelles	3 017	-	107	(471)	233	-	-	2 886
Total Valeur brute	24 762	-	250	(752)	318	(49)	-	24 532
Amort/Provision	(11 347)	-	-	746	80	-	(1 656)	(12 177)
Total Valeur nette	13 415	-	250	(6)	398	(49)	(1 656)	12 355

En milliers d'euros (K€)	31/12/2020	Variations périmètre	Augmen-tations	Cessions	Reclasse-ments	Autres mouvements	Dotation / reprise	31/12/2021
Terrains et constructions	20 337	-	18	(43)	101	68	-	20 481
Installations techniques	1 309	-	66	(207)	-	-	-	1 168
Autres Immos corporelles	2 886	-	304	(356)	-	-	-	2 834
Total Valeur brute	24 533	-	388	(607)	101	68	-	24 483
Amort/Provision	(12 177)	-	-	429	19	-	(2 512)	(14 242)
Total Valeur nette	12 355	-	388	(178)	120	68	(2 512)	10 241

Au 31 décembre 2021, les principales évolutions concernent notamment les cessions d'outillage de la société RMT (-0,2).

6.6.3 IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement se décomposent ainsi :

En milliers d'euros (K€)	31/12/2019	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Variation de Juste valeur	Transferts de IP vers stock
Immeubles de rendement	277 742	-	12 077	(1 757)	(3 414)	-
Immeubles de rendement Tertiaire	233 128	-	12 077	(1 757)	(3 204)	-
Immeubles de rendement Habitat ¹	44 614	-	-	-	(210)	-
Terrains en opération d'aménagement	2 917	-	302	-	(586)	-
Autres Terrains	42 922	-	58	(113)	384	(467)
Immeubles en développement	2 009	-	5 821	(316)	2 308	-
Entreprise	2 010	-	5 821	(316)	2 308	-
Habitat	(0)	-	-	-	-	-
Amort./Provision	-	-	-	-	-	-
Total Immeubles de Placement⁽ⁱ⁾	325 590	-	18 258	(2 185)	(1 307)	(467)

(i) Hors Immeubles destinés à la vente.

En milliers d'euros (K€)	31/12/2020	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Variation de Juste valeur	Transferts de IP vers stock
Immeubles de rendement	279 805	-	321	(256)	2 253	-
Immeubles de rendement Tertiaire	239 955	-	435	(256)	2 139	-
Immeubles de rendement Habitat ¹	39 850	-	(114)	-	114	-
Terrains en opération d'aménagement	2 665	-	20	-	(470)	(870)
Autres Terrains	37 598	-	366	(30)	1 927	(463)
Immeubles en développement	14 346	-	10 346	(542)	(2 440)	-
Entreprise	14 347	-	10 346	(542)	(2 440)	-
Habitat	(0)	-	-	-	-	-
Amort./Provision	-	-	-	-	-	-
Total Immeubles de Placement⁽ⁱ⁾	334 410	-	11 053	(828)	1 270	(1 333)

(i) Hors Immeubles destinés à la vente.

Au 31 décembre 2021, les principaux transferts s'expliquent par :

- les transferts d'IP vers IP destinés à la vente concernent les programmes Villas Belvédère, Anthurium et Canopée 1 pour un montant de -17,6 M€ ;
- le transfert d'IP en-cours vers IP en service du programme C3 commerces (Retail Park du Port) pour 15,7 M€, mis en service et loué au cours du 1^{er} semestre 2021.

Transferts de stock vers IP	Transferts d'IP vers Immeuble d'exploitation	Transferts d'Immeuble d'exploitation vers IP	Transferts d'IP vers IP destinés à la vente	Transferts d'IP en cours vers IP en service	Transferts d'IP vers IP	Dotation / reprise	31/12/2020
383	-	185	(5 471)	59	-	-	279 805
383	-	185	(917)	59	-	-	239 955
-	-	-	(4 554)	-	-	-	39 850
-	-	32	-	-	-	-	2 665
-	-	-	-	-	(5 185)	-	37 598
-	(604)	-	-	(59)	5 185	-	14 346
-	(604)	-	-	(59)	5 185	-	14 347
-	-	-	-	-	-	-	(0)
-	-	-	-	-	-	-	-
383	(604)	218	(5 471)	-	-	-	334 410

Transferts de stock vers IP	Transferts d'IP vers Immeuble d'exploitation	Transferts d'Immeuble d'exploitation vers IP	Transferts d'IP vers IP destinés à la vente	Transferts d'IP en cours vers IP en service	Transferts d'IP vers IP	Dotation / reprise	31/12/2021
1123	-	-	(17 570)	-	15 669	-	281 345
1123	-	-	-	-	15 669	-	259 065
-	-	-	(17 570)	-	-	-	22 280
-	-	-	-	-	-	-	1 345
-	-	(120)	-	-	-	-	39 279
-	-	-	-	-	(15 669)	-	6 041
-	-	-	-	-	(15 669)	-	6 041
-	-	-	-	-	-	-	(0)
-	-	-	-	-	-	-	-
1123	-	(120)	(17 570)	-	-	-	328 010

En application de la norme IFRS 13, les tableaux ci-après présentent les principales fourchettes de données utilisées par les experts immobiliers pour valoriser les immeubles de rendement :

	Patrimoine* au 31/12/2021 (en millions d'euros)	Taux de rendement nets		Taux d'actualisation du DCF		Prix de vente en €/m ² /an		Valeur locative de marché en €/m ² /an	
		Fourchette	Moyenne pondérée	Fourchettes	Moyenne pondérée	Fourchette	Moyenne pondérée	Fourchette	Moyenne pondérée
Total Immobilier de rendement Tertiaire (yc en cours ⁽ⁱ⁾)	265,3	4,09% - 10,27%	7,05%	6,00% - 9,00%	7,3%	/	/	102 - 891	232
Total Immobilier de rendement Habitat (yc en cours ⁽ⁱ⁾)	43,1	3,38% - 5,16%	4,65%	/	/	2 250 - 3 250	2 337	91 - 123	101
Total	308,3								

(i) Hors Terrains, y compris IP en cours de développement à la juste valeur et IP destinés à la vente.

L'analyse de sensibilité s'établit comme suit :

En milliers d'euros (k€)	31/12/2021	Méthode par DCF				Méthode par le rendement		Méthode par comparaison		Arbitrage	
		Sensibilité sur la valeur locative de marché (-5%)	Sensibilité sur la valeur locative de marché (+5%)	Sensibilité sur le taux d'actualisation (+50 bp)	Sensibilité sur le taux d'actualisation (-50 bp)	Sensibilité sur le taux de rendement (+25 bp)	Sensibilité sur le taux de rendement (-25 bp)	Sensibilité sur le prix de vente (-5%)	Sensibilité sur le prix de vente (+5%)	Sensibilité sur le taux de rendement potentiel (+25 bp)	Sensibilité sur le taux de rendement potentiel (-25 bp)
Total Immobilier de rendement Tertiaire (yc en cours ⁽ⁱ⁾)	265 270	-3,84%	3,81%	-3,22%	3,35%	-3,45%	3,72%	/	/	-3,33%	3,59%
Total Immobilier de rendement Habitat (yc en cours ⁽ⁱ⁾)	43 080	/	/	/	/	/	/	-6,34%	3,51%	-6,31%	4,03%
Total Immobilier de rendement Bâti⁽ⁱ⁾	308 349	/	/	/	/	/	/	/	/	-3,75%	3,65%

(i) Hors Terrains, y compris IP en cours de développement à la juste valeur et IP destinés à la vente.

6.6.4 PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES

Les informations financières résumées au 31 décembre 2021 sont les suivantes :

En milliers d'euros (k€)	TOTAL
Ouverture au 31/12/2020	7 903
Variation de périmètre	8 116
Dividendes	46
Résultat	1 790
Clôture au 31/12/2021	9 951

Les sociétés en partenariat sont les 3 suivantes : Grand Sud Sauvage Développement, Kerveguen et Katsura.

Les informations présentées ci-dessous correspondent à la quote-part du groupe.

	31/12/2021	31/12/2020
Capitaux propres	8 783	7 007
Loyer net	2 913	2 466
Loyer brut	3 109	2 600
juste valeur	295	1 295
Résultat net	1 790	2 256
Endettement	27 207	28 717
Immeubles de Placement	41 575	41 150

6.6.5 IMMEUBLES DE PLACEMENT DESTINÉS À LA VENTE

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

En milliers d'euros (K€)	31/12/2020	Variations périmètre	Augmen-tations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts IP à IP destinés à la vente	Transferts IP à Stock	Dotation / reprise	31/12/2021
Total Valeur nette	8 498	-	-	(5 223)	118	17 570	-	-	20 963

Les IP destinés à la vente correspondent :

- aux logements des programmes analysés par le management, susceptibles d'être cédés dans les 12 mois et cédés lot par lot : Vierge du Cap, Black Pearl, Hermione, Boréales et Villas Belvédère, pour un total de 3,9 M€ ;
- les programmes Anthurium et Canopée 1 en vente en bloc, pour 16,9 M€ ;
- un commerce du programme de Catleya, pour 0,2 M€.

Le nombre de logements classés en immeubles de placement destinés à la vente s'élève à 137 au 31 décembre 2021 vs 51 au 31 décembre 2020, y compris 118 lots en vente en bloc conformément au protocole d'accord signé avec Action Logement/SHLMR.

6.6.6 STOCKS ET EN-COURS

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

(1) (a) Transfert de 3 lots loués du programme Calice (0,5 M€) + 1 lot loué du programme Patio des Iris (0,2 M€) de stock entreprise vers IP Entreprise

(2) (a) Transfert de 2,8 M€ de stock habitat vers stock entreprise des commerces de Calice et Domaine des hibiscus

(2) (b) & (c) Transfert du foncier des opérations lancées sur l'année 2021 (Bengali, Lobélie, Clos des Serins, Le Foulque...)

(3) (a) Transfert du foncier l'ilot 5 de la ZAE la Mare d'IP Terrains vers stock Entreprise pour le programme EPSMR (0,9 M€)

(3) (c) Transfert du foncier de Petite Ile d'IP à stock terrains pour la réalisation d'un lotissement (0,4 M€)

La décomposition des stocks par catégorie est la suivante :

En milliers d'euros (K€)	31/12/2021	31/12/2020
Stocks Terrains	55 176	53 883
Stocks Opérations immobilières	17 534	26 939
Total Valeur brute Stocks immobiliers	72 710	80 822
Provisions sur Terrains	-	-
Provisions sur Opérations immobilières	(3 591)	(3 903)
Total Provisions sur stocks immobiliers	(3 591)	(3 903)
Total Stocks immobiliers nets	69 119	76 919
Autres stocks nets	137	102
Total Stocks nets	69 255	77 021

6.6.7 CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES

En milliers d'euros (K€)	31/12/2021			31/12/2020
	Total	< 1 an	> 1 an	Total
Clients et créances rattachés - Valeur brute	16 705	16 705	-	15 135
Provisions	(1 195)	(1 195)	-	(1 686)
Sous-total Clients et comptes rattachés	15 510	15 510	-	13 449
Fournisseurs : avances et acomptes versés	-	-	-	10
Personnel et comptes rattachés	-	-	-	-
Créances fiscales "hors IS" part courante	3 693	3 693	-	3 751
Créances fiscales IS	-	-	-	-
Autres créances hors exploitation	7 433	7 433	-	7 279
Autres créances	597	597	-	-
Autres débiteurs	62	62	-	222
Sous total valeur nette Autres créances	11 786	11 786	-	11 263
Total Clients et Autres créances actif non courant	27 296	27 296	-	24 712

Les créances Clients se décomposent ainsi :

En milliers d'euros (K€)	31/12/2021	31/12/2020
Clients Locataires	4 394	4 686
Clients Acquéreurs	10 407	7 646
Clients Autres	1 904	2 803
Total brut Clients et comptes rattachés	16 705	15 135

Risque de crédit

Le principal risque de crédit auquel le Groupe est exposé est le risque de défaillance de sa clientèle.

Pour les activités de promotion immobilière, la majorité des ventes est conclue sous le régime de la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), avec des appels de fonds progressifs auprès des acquéreurs aux étapes d'avancement du chantier de construction. Pour les ventes de lots achevés (immobilier bâti et terrains), l'encaissement du prix de vente total est concomitant de la signature de l'acte.

Toutes les ventes de biens immobiliers sont réalisées sous forme d'acte notarié.

En cas de défaut de paiement d'un acquéreur, CBo Territoria bénéficie d'une clause de privilège de vendeur permettant le maintien de la propriété au bénéfice de CBo Territoria.

Concernant l'activité de Foncière et les revenus locatifs générés, CBo Territoria s'assure de la solvabilité préalable de ses locataires.

Des cautions et garanties diverses peuvent être mises en place. Le risque de défaut de règlement des loyers et les retards éventuels font par ailleurs l'objet d'un suivi permanent, avec des procédures adaptées.

Le risque de crédit est ainsi limité.

À chaque clôture comptable, l'encours clients est passé en revue de façon détaillée par la Direction financière ; des provisions pour dépréciation sont comptabilisées en cas de risque de non-recouvrement.

6.6.8 TRÉSORERIE NETTE

En milliers d'euros (K€)	31/12/2021	31/12/2020
Juste valeur sur VMP	-	138
Sous-total Valeurs mobilières de placement	-	138
Disponibilités	27 577	44 509
Total Trésorerie & équivalents trésorerie	27 577	44 647
Soldes créditeurs de banque	(109)	(85)
Total Trésorerie nette	27 469	44 561

Le poste « Disponibilités » intègre des soldes débiteurs sur des comptes bancaires dédiés des activités de foncière et de promotion immobilière. La disponibilité de ces fonds peut alors parfois être temporairement réservée au paiement des dépenses de l'opération immobilière concernée (généralement dans le cadre de garanties financières d'achèvement émises par certains établissements financiers) et cela jusqu'à la déclaration d'achèvement des travaux.

Ces « Soldes bancaires débiteurs affectés », inclus dans le poste « Disponibilités » se présentent ainsi :

En milliers d'euros (K€)	31/12/2021	31/12/2020
Soldes bancaires débiteurs sur Op. en Promotion	10 398	8 987
Dont Soldes bancaires débiteurs indisponibles	6 353	6 519

Risque de contrepartie

Les supports de placement détenus sont émis, et conservés, par les grands établissements financiers nationaux et/ou leurs filiales locales, présentant ainsi un risque de contrepartie très limité.

Le risque de contrepartie sur les instruments financiers dérivés est pris en compte dans la juste valeur de ces instruments conformément à la norme IFRS 13.

Risque actions

La société ne détient pas de portefeuille d'actions en dehors de ses participations. Le Groupe n'est pas exposé au risque actions.

6.6.9 CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

Capital

Au 31 décembre 2021 le capital du Groupe CBo Territoria s'élève à 48 242 560 euros, composé de 36 547 394 actions d'une valeur nominale de 1,32 euros dont 738 895 actions sont auto-détenues. Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions ; elles sont toutes émises et entièrement libérées.

	Nombre d'actions	Valeur nominale (€)	Capital social (€)
Arrêté au 31/12/2020	36 537 394	1,32	48 229 360
Levées Stock-options ⁽¹⁾	10 000	1,32	13 200
Attributions Actions gratuites	-	-	-
Conversion Obligation	-	-	-
Augmentation de Capital - Paiement du dividende en actions	-	-	-
Arrêté au 31/12/2021	36 547 394	1,32	48 242 560

Dividendes

Un dividende de 23 centimes d'euros par action a été distribué au titre du résultat 2020, pour une distribution totale de 8,2 M€ versés en numéraire.

6.6.10 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

En milliers d'euros (K€)	01/01/2020	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Variation périmètre	31/12/2020
Litiges	466	222	(124)	-	-	564
Indemnités de retraite	538	37	(13)	-	-	562
Provisions à plus d'un an	1004	259	(137)	-	-	1126
Provisions à moins d'un an	-	-	-	-	-	-
Total Provisions pour risques et charges	1004	259	(137)	-	-	1126

En milliers d'euros (K€)	01/01/2021	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Variation périmètre	31/12/2021
Litiges	564	585	(92)	-	-	1057
Indemnités de retraite	302	10	(9)	-	-	303
Impôts et taxes	260	70	(260)	-	-	70
Provisions à plus d'un an	1126	665	(361)	-	-	1430
Provisions à moins d'un an	-	747	-	-	-	747
Total Provisions pour risques et charges	1126	1412	(361)	-	-	2177

Les principales variations du poste provisions pour risques et charges proviennent de :

- + 747 K€ de dotation pour risques sur l'opération portée par la SCI AI ;
- - 260 K€ de reprise pour risques liés aux impôts payés sur l'opération Marie Caze ;
- + 400 K€ de dotation pour des litiges concernant des travaux réalisés sur l'immeuble d'habitation Anthurium ;
- + 164 K€ de dotations et reprises liées à l'activité promotion (+94 K€) et aux impôts et taxes (+70 K€).

6.6.11 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

Financement des opérations immobilières

Concernant son activité de foncière, CBo Territoria finance ses projets d'investissement au travers de financements bancaires et obligataires à moyen et long terme, à hauteur d'une quotité généralement comprise entre 55 % et 75 % du montant de l'investissement. Ces financements sont ainsi adossés à chaque opération immobilière avec généralement une couverture des annuités par les loyers à percevoir.

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

Emprunts Obligataires convertibles

Les caractéristiques des emprunts convertibles sont les suivantes :

	Date d'émission	Montant nominal En milliers d'euros	Taux d'intérêt annuel	Échéance	Valeur nominale	Nombre d'obligations émises	Nombre d'obligations au 31/12/2021
ORNANE 2018	Février 2018	29 998	3,75%	01/07/2024	4,85	6 185 167	6 185 167
Total	-	29 998	-	-	-	-	-

Ventilation par échéance et par nature

En milliers d'euros (K€)	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts obligataires (part à plus d'un an)	29 352	29 085
Emprunts moyen-long terme (part à plus d'un an)	146 731	162 028
Dettes de location (part à plus d'un an)	10 905	11 602
Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an	186 988	202 715
Dépôts et cautionnements reçus ⁽¹⁾	2 431	2 614
Instruments de couverture	1 881	3 551
Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an, y compris Dépôts et cautionnements reçus et instruments de couverture	191 300	208 880
Emprunts obligataires (part à moins d'un an)	(143)	(143)
Emprunts moyen-long terme (part à moins d'un an)	21 798	26 147
Dettes de location (part à moins d'un an)	753	756
Crédits d'accompagnement sur opérations en Promotion	-	84
Intérêts courus sur emprunts	1 089	1 259
Concours bancaires courants (soldes créditeurs de banque)	109	85
Sous-Total Emprunts et dettes financières à moins d'un an	23 606	28 188
Total Emprunts et dettes financières	214 905	237 069

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

Le montant des dettes financières liées aux contrats de location financement s'élève à 11 658 K€ dont 753 K€ à moins d'un an.

La dette financière est constituée très majoritairement d'emprunts contractés en financement des actifs de rendement et adossés à des opérations immobilières identifiées ; elle intègre également les emprunts obligataires émis en 2018 (29 768 K€ dont -143 K€ inférieur à 1 an et 559 K€ d'intérêts courus) et des lignes de financement globales (42 341 K€ au 31 décembre 2021, dont 9 157 K€ à échéance inférieure à 1 an).

Les contrats d'emprunts moyen/long terme comportant des covenants financiers susceptibles de générer une exigibilité anticipée représentent 33% de l'encours total des dettes financières. Selon les contrats d'emprunts, un ou plusieurs des trois covenants suivants doivent être respectés :

- le «Ratio de dette nette sur l'actif immobilier» (Loan To Value : LTV) désigne le rapport entre :
 - l'endettement net consolidé (= Dette financière brute - Trésorerie active, y compris trésorerie non mobilisable comptabilisée en autres actifs financiers) ;
 - et la valeur des actifs immobiliers (= Immeubles de Placement hors droits + Stocks et en-cours) + actifs d'exploitation hors le Siège).
 Ce ratio doit être inférieur à 55%.

- le «Ratio de couverture des frais financiers» (Interest Cover Ratio : ICR) désigne le rapport entre l'EBITDA de l'activité foncière et les frais financiers nets. L'EBITDA, pour une Foncière, correspond au montant des loyers nets des charges immobilières directes. Le niveau de ratio à maintenir est un ICR supérieur à 1,8 ;

- le «Ratio de couverture de la dette» (Debt Service Cover Ratio : DSCR) désigne le rapport entre l'EBITDA du ou des actifs concernés et le service de la dette (intérêt + principal). Ce ratio ne s'applique que pour certains contrats d'emprunt et se calcule en fonction des actifs financés soit un capital restant dû de 19,0 M€.
- Ce ratio doit être supérieur à 1,1 ou 1,2 en fonction des contrats.

Le non-respect des ratios financiers implique, selon les contrats :

- la constitution d'un compte de réserve dans les livres de la banque ou la couverture de la trésorerie par la SA CBo Territoria ;
- l'exigibilité anticipée du prêt. Pour certains contrats, l'exigibilité anticipée n'est applicable qu'en cas de non-respect de plusieurs ratios simultanément et/ou, après un certain délai de mise en œuvre de mesures pour y remédier.

Ces trois covenants ont été respectés durant l'exercice.

Ventilation par flux

En milliers d'euros (K€)	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des Etablissements de crédit	Dettes sur rachat de parts de SCI	Dettes sur rachat de biens en défiscalisation	Instruments financiers dérivés
Solde net au 31/12/2019	47 937	181 435	-	-	3 178
Variation de périmètre	-	-			-
Mobilisation	144	31 271			-
Remboursement	(18 953)	(23 827)			-
Var. des eng. de rachat	-	-			-
Act. dette fi. / option achat	-	-			-
Autres mouvements	-	-			374
Solde net au 31/12/2020	29 128	188 879	-	-	3 552
Variation de périmètre	-	-			-
Mobilisation	143	3 470			-
Remboursement	-	(23 433)			-
Var. des eng. de rachat	-	-			-
Act. dette fi. / option achat	-	-			-
Autres mouvements	(495)	683			(1 671)
Solde net au 31/12/2021	28 776	169 598	-	-	1 881

Les soldes des lignes mobilisation et remboursement ont été réconciliés avec les lignes du tableau de flux de trésorerie « Mobilisation d'emprunts moyen-long terme » et « Remboursement d'emprunts moyen-long terme ».

Risque de liquidité

Le risque de liquidité est géré globalement ; il est notamment couvert par :

- l'adossement des emprunts moyen-long terme et de leur profil aux opérations patrimoniales et aux revenus générés par celles-ci ;
- La mise en place de crédits d'accompagnement sur les opérations en promotion (crédit-promoteur), assurant leur financement à court terme et permettant de couvrir la pointe de besoin de financement généré par celles-ci ;
- la mise en place de lignes globales de financement moyen-long terme, permettant d'assurer le financement amont des opérations d'aménagement et de développement ;
- la mise en place d'autorisations de découvert sur les comptes bancaires courants.

Ventilation par échéance

En milliers d'euros (K€)	De 0 à 3 mois	De 3 à 6 mois	De 6 à 12 mois	De 1 à 5 ans	Supérieur à 5 ans
Total Emprunts et dettes financières	6 824	7 587	9 195	106 033	85 266
Total des intérêts financiers	1 585	1 005	2 529	14 837	6 316

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 contractée à taux variable. Le Groupe ne réalise pas d'opérations de marché dans un autre but que celui de la couverture du risque de taux.

Les instruments financiers dérivés mis en place par le Groupe correspondent ainsi à des couvertures de flux de trésorerie pour lesquels le Groupe applique la comptabilité de couverture.

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

En milliers d'euros (K€)	31/12/2021	31/12/2020
Taux fixe	145 611	159 707
Taux variable ⁽ⁱ⁾	45 689	50 173
Total des taux	191 300	208 880
Euros	191 300	208 880
Autres	-	-
Total par devise	191 300	208 880

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

Dépôts et cautionnements	Intérêts courus	Sous-Total	Dettes de location	Crédits d'accompagnement Promotion	Concours bancaires	Total
12 640	2 001	247 191	2 539	86	325	250 141
-	-	-	-	-	-	-
-	985	32 400	(320)	-	-	32 080
(1 049)	(1 728)	(45 557)	246	(0)	(24)	(45 553)
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
(47)	-	327	-	-	-	327
11 544	1 259	234 361	2 465	86	84	236 995
-	-	-	-	-	-	-
84	-	3 697	190	-	-	3 886
(782)	(176)	(24 391)	(370)	23	(84)	(24 822)
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
174	-	(1 309)	146	8	-	(1 155)
11 020	1 083	212 358	2 431	118	(0)	214 905

Comptabilisation des instruments financiers de couverture

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

En milliers d'euros (K€)	Notionnel	Taux fixe	Échéance		Type	Valeur de marché au 31/12/2021	en % du nominal
			Date début	Date fin			
Swap taux fixe EUR 6m	9,9 M€	0,30%	31/01/2021	31/01/2030	Couverture	0,1 M€	1,3%
Swap taux fixe EUR 6m	6,5 M€	0,29%	31/12/2020	31/12/2025	Couverture	0,1 M€	0,9%
Swap taux fixe EUR 3m	15,8 M€	1,37%	29/01/2017	29/07/2030	Couverture	-1,0 M€	-6,1%
Swap taux fixe EUR 3m	4,0 M€	1,45%	21/08/2015	23/08/2027	Couverture	-0,2 M€	-4,9%
Swap taux fixe EUR 3m	0,4 M€	0,95%	30/06/2017	30/06/2022	Couverture	-0,0 M€	-0,6%
Swap taux fixe EUR 3m	3,1 M€	1,42%	17/07/2017	18/04/2028	Couverture	-0,2 M€	-5,4%
Swap taux fixe EUR 3m	4,8 M€	1,11%	28/02/2017	30/08/2030	Couverture	-0,3 M€	-6,0%
Swap taux fixe EUR 3m	2,4 M€	0,99%	19/04/2016	21/12/2030	Couverture	-0,1 M€	-4,6%
Swap taux fixe EUR 3m	5,0 M€	0,93%	28/06/2018	26/06/2030	Couverture	-0,2 M€	-5,1%
Swap taux fixe EUR 3m	2,1 M€	0,78%	28/09/2019	28/06/2027	Couverture	-0,1 M€	-4,1%
Swap taux fixe EUR 1m	0,5 M€	2,97%	06/07/2016	28/02/2030	Couverture	-0,0 M€	-2,4%
Swap taux fixe EUR 1m	0,2 M€	2,97%	28/06/2016	28/02/2030	Couverture	-0,0 M€	-2,4%
Swap taux fixe EUR 1m	2,4 M€	2,97%	07/07/2016	07/01/2030	Couverture	-0,1 M€	-2,5%
Total	57,1 M€					-1,9 M€	-3,3%

Ces produits dérivés font l'objet d'une évaluation en juste valeur intégrant les risques de contrepartie mentionnés par IFRS 13 (valorisation Mark to market). Toutes les couvertures de taux mises en place sont classées dans le deuxième niveau de la hiérarchie des justes valeurs ; les évaluations de juste valeur sont réalisées sur des données dérivées de prix observables sur des marchés actifs et liquides.

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

En milliers d'euros (K€)	Juste valeur à l'ouverture	Variation de juste valeur		Juste valeur à la clôture
		En résultat	En capitaux propres	
Arrêté au 31/12/2020	(3 177)		(374)	(3 551)
Arrêté au 31/12/2021	(3 551)		1 671	(1 882)

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

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

Une variation à la hausse des taux sur les marchés financiers de 0,5 % aurait eu un impact théorique défavorable proche de 267 K€ (après prise en compte des couvertures de taux mises en place, avant impôts) sur le résultat financier annuel du Groupe. L'incidence réelle sur le résultat annuel aurait été amoindrie compte tenu de l'activation des frais financiers relatifs aux emprunts et liés aux opérations immobilières en cours.

Risque de change

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

6.6.12 FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES

En milliers d'euros (K€)	31/12/2021	31/12/2020
Fournisseurs / Stocks immobiliers et Exploitation	10 460	14 808
Fournisseurs / Immeuble de placement	7 057	3 199
Avances et acomptes reçus sur commandes	784	1 537
Dettes fiscales et sociales	2 808	3 734
Comptes courants passif	5	56
Autres dettes	413	435
Passif de contrat	420	828
Fournisseurs et autres dettes	21 947	24 596

Ventilation par échéance

L'intégralité des dettes fournisseurs et autres dettes a une échéance à moins d'un an.

6.6.13 IMPÔTS

La société CBo Territoria a exercé l'option pour le régime d'intégration fiscale de droit commun prévu à l'article 223A du Code Général des Impôts, pour elle-même et les filiales françaises contrôlées à plus de 95 %.

Le Groupe comprend 14 entités intégrées fiscalement (y compris CBo Territoria SA).

6.6.13.1 VENTILATION ENTRE IMPÔTS DIFFÉRÉS ET IMPÔTS EXIGIBLES AU COMPTE DE RÉSULTAT

En milliers d'euros (K€)	31/12/2021	31/12/2020
Impôt exigible	(3 292)	(6 114)
Impôt différé	(1 733)	1 075
Autres impôts	-	-
Total Impôts sur les résultats	(5 025)	(5 039)

6.6.13.2 ÉVOLUTION DES POSTES D'IMPÔTS AU BILAN

En milliers d'euros (K€)	Solde au 31/12/2020	Charge	Situation nette et autres	Règlements nets	Solde au 31/12/2021
Impôts courants	-				-
Créances d'impôts	186	3 292		(855)	2 823
Dettes d'impôts	940			(905)	35
Total impôts courants	1127	3 292	-	(1 560)	2 859
Impôts différés					
Actif	-			-	-
Passif	30 017	1 733	431	-	32 181
Total impôts différés	30 017	1 733	431	-	32 181

6.6.13.3 PREUVE D'IMPÔT

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

En milliers d'euros (K€)	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net	15 650	14 135
Résultat des sociétés mises en équivalence	1 790	2 407
Résultat net des entreprises intégrées	13 860	11 728
Impôt sur les résultats	5 025	5 039
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	18 885	16 767
Charge d'impôt théorique	5 005	4 695
Impact des investissements en défiscalisation	-	-
Différences permanentes	107	32
Effet net des impôts différés non constatés	(10)	(4)
Carry-back	-	-
Déficits antérieurs non activés	88	199
Incidence des taux d'impôt	(233)	(23)
Autres (différence de taux)	69	139
Charge d'impôt réelle	5 025	5 039
Taux d'impôt effectif	26,6%	30,1%

6.6.13.4 VENTILATION DES ACTIFS ET PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS

En milliers d'euros (K€)	31/12/2021	31/12/2020
Différences temporaires	43	61
Déficits reportables activés	-	0
Plus-values internes sur cession d'actifs	3 910	4 078
Marges sur Chiffre d'affaires à l'avancement	(549)	(284)
Plus-values en sursis d'imposition ⁽¹⁾	(3 638)	(3 639)
Juste valeur nette d'amortissements ⁽²⁾	(33 217)	(31 575)
Instruments de couverture	486	917
Engagements de retraite	78	78
Autres	706	348
Total impôts différés nets	(32 181)	(30 018)
Dont impôts différés passifs	(32 181)	(30 018)
Dont impôts différés actifs	-	-

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

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

Les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés au sein du groupe d'intégration fiscal.

Le montant des déficits reportables du Groupe s'élève à 5 350 K€ au 31 décembre 2021 contre 5 337 K€ au 31 décembre 2020. Le montant des déficits reportables non activés s'élève à 5 350 K€ au 31 décembre 2021 contre 5 337 K€ au 31 décembre 2020.

6.6.14 CHIFFRE D'AFFAIRES

En milliers d'euros (K€)	31/12/2021	31/12/2020
Revenus locatifs bruts	21 693	20 847
Ventes Immeubles bâtis	38 269	50 812
Ventes Terrains	21 139	27 992
Produits des activités annexes	4 621	3 966
Total Chiffre d'affaires	85 722	103 616

Les loyers nets sont présentés ci-après :

En milliers d'euros (K€)	31/12/2021	31/12/2020
Revenus locatifs bruts	21 693	20 847
Sous - Total Loyers bruts (A)	21 693	20 847
Charges refacturées (a)	3 192	2 475
Charges refacturables (b)	(3 604)	(3 060)
Charges locatives non refacturées (a)+(b)	(412)	(585)
Autres charges sur immeubles* (c)	(2 293)	(2 251)
Sous - Total Charges immobilières (B) = (a)+(b)+(c)	(2 705)	(2 836)
Loyers nets (A) + (B)	18 988	18 010

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

6.6.15 CHARGES DE PERSONNEL

Les charges liées aux avantages du personnel se détaillent comme suit :

En milliers d'euros (K€)	31/12/2021	31/12/2020
Salaires bruts et intéressement	(4 980)	(5 384)
Charges sociales	(1 847)	(2 052)
Indemnités de départ en retraite	(1)	(25)
Paiements basés sur des actions	-	-
Total Charges de personnel	(6 828)	(7 461)

Effectifs à la clôture de l'exercice

En Equivalent Temps Plein	31/12/2021	31/12/2020
Ingénieurs et cadres	30	29
Employés, techniciens et agent de maîtrise	70	74
Ouvriers	-	2
Personnel mis à la disposition de l'entreprise	-	-
Total Effectifs	100	105
Dont Effectifs / Activités immobilières	53	62
Dont Effectifs / Autres activités	47	43

6.6.16 IMPÔTS ET TAXES

En milliers d'euros (K€)	31/12/2021	31/12/2020
Taxes foncières	(1 081)	(1 304)
CFE et CVAE	(293)	(616)
Autres taxes	(361)	(281)
Total Impôts et taxes	(1 734)	(2 201)

6.6.17 DOTATIONS NETTES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS D'EXPLOITATION

En milliers d'euros (K€)	31/12/2021	31/12/2020
Dotations aux amortissements sur immobilisations		
Dont : • immobilisations incorporelles	(158)	(98)
• immobilisations corporelles	(2 737)	(1 397)
Total Dotations aux amortissements	(2 895)	(1 495)
Dotations aux provisions sur actif circulant	813	(2 450)
Dotations aux provisions pour risques et charges	(990)	(98)
Dépréciation des immeubles d'exploitation	298	(298)
Total Dotations nettes aux provisions	120	(2 848)
Total Dotations nettes aux amortissements et provisions	(2 775)	(4 341)

6.6.18 RÉSULTAT SUR CESSIONS D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

En milliers d'euros (K€)	31/12/2021	31/12/2020
Prix de cession	7 218	17 652
VNC des immeubles de placement cédés	(8 051)	(16 194)
Résultat sur cessions d'immeubles de placement	1 167	1 458

6.6.19 VARIATION DE JUSTE VALEUR

En milliers d'euros (K€)	31/12/2021	31/12/2019
Immobilier de rendement Entreprise ⁽ⁱ⁾	(301)	(1 095)
Immobilier de rendement Habitat ⁽ⁱ⁾	231	657
Terrains non bâtis (nus, aménagés et terrains agricoles)	1 525	(201)
Total Variation de Juste Valeur	1 455	(640)

(i) Y compris immeubles de rendement en cours de développement.

6.6.20 AUTRES CHARGES ET PRODUITS OPÉRATIONNELS

En milliers d'euros (K€)	31/12/2021	31/12/2020
Autres produits opérationnels	959	2 145
Total Autres produits opérationnels	1 029	2 145
VNC des autres immobilisations corporelles cédées (hors immeubles de placement)	(406)	(1 350)
VNC des titres consolidés cédés	(45)	(i)
Autres charges opérationnelles	(445)	(891)
Total Autres charges opérationnelles	(1 027)	(2 242)
Total Autres charges et produits opérationnels	2	(97)

6.6.21 COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

En milliers d'euros (K€)	31/12/2021	31/12/2020
Revenus de VMP et autres produits	9	4
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	9	4
Intérêts sur emprunts et découverts ⁽ⁱ⁾	(5 656)	(5 785)
Coût de l'endettement financier brut	(5 656)	(5 785)
Coût de l'endettement financier net	(5 647)	(5 781)

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

Le coût de l'endettement financier inclut les intérêts de la dette hybride (ORNANE), ainsi que les intérêts relatifs aux instruments de couvertures.

Les pertes et gains sur dérivés incorporés sont présentés en Autres produits (charges) financiers.

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

En milliers d'euros (K€)	31/12/2021	31/12/2020
Intérêts activés sur Opérations Patrimoine (Im. Placement)	109	94
Intérêts activés sur Opérations Promotion (Stocks)	555	868
Total Intérêts activés	664	963

6.6.22 RÉSULTAT PAR ACTION

Résultat de base

En milliers d'euros (K€)	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net part du Groupe (K€)	15 724	14 240
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	35 810 560	35 153 037
Résultat de base par action (euros)	0,44	0,41

Résultat dilué

En milliers d'euros (K€)	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net dilué part du Groupe (K€)	15 724	14 240
Economie de frais financiers nets en cas de conversion des emprunts obligataires	496	437
Résultat net dilué part du Groupe (K€)	16 220	14 677
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisé pour le calcul du résultat dilué par action	41 995 727	41 338 204
Résultat de base dilué par action (euros)	0,39	0,36

6.6.23 INCIDENCE DE LA VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

En milliers d'euros (K€)	31/12/2021	31/12/2020
Variation des Stocks	(8 562)	(12 448)
Variation des Créances clients et autres créances	34 507	(13 104)
Variation des Dettes fournisseurs et autres dettes (hors Dettes / Immos)	(25 216)	16 604
Incidence de la variation du BFR	729	(8 948)

6.6.24 ENGAGEMENTS HORS BILAN

En milliers d'euros (K€)	31/12/2021	31/12/2020
Avals et cautions	8 300	9 273
Hypothèques et nantissements	159 732	180 138
Total Engagements donnés	168 032	189 411
Garanties financières d'achèvement	44 730	26 803
Caution reçue dans le cadre de la gestion immobilière - Loi Hoguet	5 180	5 180
Caution emprunt PGE	9 693	7 000
Autorisations de découverts bancaires non utilisées	7 500	7 500
Total Engagements reçus	67 103	46 483

La variation du poste « Avals et cautions » s'explique par le développement de l'activité et des financements mis en place par le Groupe.

Les hypothèques et nantissements correspondent à des garanties données aux établissements bancaires lors de la mise en place des financements.

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

6.6.25 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

La ventilation du montant total des honoraires des commissaires aux comptes est la suivante (les montants correspondent aux honoraires de l'Entité et des entités contrôlées).

Libellé	31/12/2021		Total	31/12/2020		Total
	EXA	DELOITTE		EXA	DELOITTE	
Certification des comptes individuels et consolidés et examen limité	124	121	245	120	102	222
Services autres que la certification des comptes ⁽¹⁾	-	5	5	-	10	10
Total	124	126	250	120	112	232

6.6.26 RÉMUNÉRATION DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

L'Assemblée Générale du 3 juin 2020 a décidé de fixer la somme globale à la rémunération des administrateurs pouvant être alloués au Conseil d'Administration à 100 K€ maximum pour l'exercice 2020 et les exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision.

Le montant de la rémunération des administrateurs effectivement versée se présente ainsi :

En milliers d'euros (K€)	31/12/2021	31/12/2020
Rémunération versée au Président du Conseil d'Administration	6	6
Rémunération versée aux autres membres du Conseil d'Administration	79	61
Rémunération totale des organes d'administration	85	67

Rémunération des organes de direction

La direction de la société est assurée par un Directeur général (également Président du Conseil d'Administration). La rémunération totale se présente ainsi :

En milliers d'euros (K€)	31/12/2021	31/12/2020
Rémunération partie fixe, versée au cours de l'exercice	192	192
Rémunération partie variable, versée au cours de l'exercice	209	199
Paiements fondés sur des actions	7	-
Avantages en nature	12	12
Rémunération totale des organes de direction	420	403

6.6.27 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Il n'y a pas eu, au 31 décembre 2021, de nouvelles transactions significatives effectuées par le Groupe avec ses parties liées par rapport au 31 décembre 2020.

6.6.28 INFORMATIONS DIVERSES

Un conflit armé entre l'Ukraine et la Russie a débuté fin février 2022.

CBo Territoria est très vigilante quant aux impacts potentiels de ce conflit sur l'économie locale notamment aux surcoûts éventuels des matières premières et sur les délais et ou difficultés d'approvisionnement. Compte tenu du caractère exceptionnel de ce conflit, il est encore trop tôt pour pouvoir se prononcer sur le niveau d'incidence pour le Groupe.

Aucun autre évènement significatif n'est intervenu entre la date de clôture des comptes (31 décembre 2021) et celle de l'établissement des comptes consolidés.

