RAPPORT FINANCIER ANNUEL

12.

CBo Territoria

12 RAPPORT FINANCIER ANNUEL

01 Attestation de la personne responsable du rapport financier annuel p.2

02 Rapport de gestion p.6

03 Comptes consolidés p.48

04 Comptes sociaux p.86

05 Rapport sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne p.104

06 Rapports des Commissaires aux comptes p.114

07 Ordre du jour de l'Assemblée Générale du 5 juin 2013 et projet de résolutions p.120



01 ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

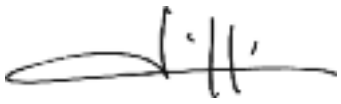


ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL EXERCICE 2012

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Fait à Sainte-Marie, le 25 avril 2013

Éric Wuillai
Président Directeur Général





02 RAPPORT DE GESTION



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 5 JUIN 2013

Rapport du Conseil d'Administration

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale pour vous rendre compte de l'activité de la Société et du Groupe au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, et soumettre à votre approbation les comptes sociaux et consolidés dudit exercice ainsi que diverses résolutions.

Les rapports des commissaires aux comptes et le présent rapport de gestion ainsi que les comptes annuels et autres documents s'y rapportant ont été mis à votre disposition au siège de la Société dans les conditions et les délais prévus par la loi, afin que vous puissiez en prendre connaissance.

Société cotée sur le marché Euronext de la Bourse de Paris suite au transfert opéré en décembre 2011 (et précédemment cotée, depuis mai 2005, sur le marché Alternext), CBo Territoria est un acteur global de l'immobilier sur l'Ile de La Réunion : Aménageur – Promoteur – Foncière.

Propriétaire au 31 décembre 2012 d'un patrimoine foncier de 3 000 hectares, le Groupe intervient dès l'amont de la chaîne de création de valeur des marchés immobiliers en aménageant des quartiers d'ensemble, à vocation résidentielle ou d'activités économiques.

Viabilisant ces terrains avec une vision d'ensemblier, CBo Territoria valorise son patrimoine foncier puis développe des opérations immobilières diversifiées, en tant que promoteur immobilier et foncière, selon une stratégie en deux axes :

- Réaliser une partie du capital foncier,
  - valorisé par son aménagement et des opérations de promotion immobilière, majoritairement en logements et terrains à bâtir,
  - renforçant ainsi la capacité de financement afin de :
- Développer un patrimoine d'actifs de rendement,
  - majoritairement dans le secteur de l'immobilier professionnel,
  - conformément à la vocation de Foncière de CBo Territoria.

1. SITUATION ET ACTIVITÉS AU COURS DE L'EXERCICE

CBo Territoria SA, ses filiales et participations, ont poursuivi leurs activités au cours de l'année 2012 conformément aux axes stratégiques de développement.

1.1 - EN MATIÈRE DE VALORISATION FONCIÈRE ET D'AMÉNAGEMENT

Concernant les opérations d'aménagement à vocation économique

Sur la Zone d'aménagement concerté (Zac) du « Portail » à Saint-Leu, les travaux d'aménagement de la première et principale tranche achevés rendent disponibles 80 % des terrains de la Zac pour le développement d'opérations immobilières (soit 16 hectares utiles sur un total de 20 hectares utiles, pour un périmètre total de la Zac de 30 hectares et un potentiel total de 80 000 m² de Shon).

L'année 2012 a vu l'engagement de l'opération phare de la zone avec le lancement en travaux du Centre commercial au 4e trimestre. Cette opération d'ampleur (18 000 m² Shon, sur un terrain d'assiette de 5 hectares), représentant à elle seule plus de 20 % du potentiel constructible de la zone, marque le franchissement d'une étape décisive dont l'effet accélérateur est attendu sur la totalité de la zone.

Concernant les opérations d'aménagement à vocation résidentielle

- La Zac « Beauséjour » à Sainte-Marie constitue le principal site de déploiement de l'activité du Groupe : cette Zac à vocation d'habitat (potentiel constructible total de plus de 2 300 logements sur 10 ans) s'étend sur 78 hectares (dont CBo Territoria est propriétaire à hauteur de 65 hectares). Les travaux d'aménagement selon un découpage opérationnel en trois tranches, se poursuivent. Au cours de l'année 2012, ils ont permis la mise à disposition de terrains constructibles sur lesquels ont été lancés en phase travaux près de 230 logements (en trois programmes de logements privés / 120 logements, deux programmes de logements sociaux / 68 logements, et une opération de lotissement / 37 lots). Le total des opérations achevées et en cours de construction au 31 décembre 2012 atteint ainsi près de 850 logements (et lots en terrains à bâtir), représentant une mise en oeuvre effective de 35 % du potentiel total de la Zac.
- La Zac « Cap Austral » à Saint-Pierre à vocation principale d'habitat (potentiel constructible total de 700 logements sur 10 ans) s'étend sur 32 hectares. L'année 2012 a vu la livraison du programme central consistant en la réhabilitation de l'ancienne usine en logements sociaux, équipements publics et commerces formant le nouveau centre du quartier de Grands-Bois. Le quartier d'ensemble reste à dominante « périurbaine » peu dense avec actuellement une offre principalement développée en parcelles individuelles.
- Zac « Roche Café » à Saint-Leu : cette Zac à vocation d'habitat (potentiel constructible de 300 logements sur 10 ans) s'étend sur 14 hectares. Les premiers travaux d'aménagement ont été lancés en fin d'année 2010 pour la réalisation des premières voiries et d'un premier lotissement ; ils ont été temporairement suspendus en 2011- 2012 suite à la demande de la Commune portant sur la renégociation de participations financières. La perspective d'un redémarrage opérationnel est attendue au 2e semestre 2013 en vue d'une offre commerciale à déployer en 2014.

Les études amont se sont poursuivies sur une opération :

- Projet « Marie Caze » à Saint-Paul : les études préalables en vue de la réalisation d'une nouvelle Zac, qui s'étendrait sur près de 30 hectares (dont 19 hectares en propriété historique de CBo Territoria, et 11 hectares acquis en 2012) pour un potentiel de 800 logements, se sont poursuivies. Le Dossier de création de Zac a été approuvé par la Commune et CBo Territoria a été nommé concessionnaire par décision en date du 1er septembre 2011. Suite à une contrainte technique (liée au déplacement d'un forage rendu obligatoire), le Dossier de réalisation n'a pu être approuvé en 2012 et son approbation se trouve dorénavant attendue en milieu d'année 2013, en vue d'un démarrage en phase opérationnelle en fin d'année 2013, pour une offre commerciale disponible en 2014.

Concernant les opérations d'aménagement à vocation résidentielle

En immobilier d'entreprise, le principal site (hors opérations d'aménagement CBoT) maîtrisé est constitué du Quartier d'Affaires de La Mare à Sainte-Marie où le Groupe dispose d'un potentiel constructif résiduel proche de 15 000 m² Shon.

En immobilier résidentiel, CBo Territoria dispose de quelques terrains « isolés » pour un potentiel immédiatement constructible d'une centaine de logements.

En synthèse sur les opérations d'aménagement

Opération d'aménagement	Commune	Superficie opérations (hectares)	Durée de développement (Estimé)	État d'avancement Tx Amgt (/Surfaces Terrains aménagés)	Dominante (/Programmes immobiliers)	Potentiel de Développement restant [1] (Estimé) Logements (et lots)	Potentiel de Développement restant [1] (Estimé) m² Shon Locaux Activités
Le Portail	Saint-Leu	30 ha	2008-2015	80 %	Immo. Professionnel	100	45 000
Beauséjour	Sainte-Marie	65 ha	2010-2020	33 %	Immo. Résidentiel	1 500	50 000
Cap Austral	Saint-Pierre	32 ha	2009-2020	25 %	Immo. Résidentiel	500	/
Roche Café	Saint-Leu	14 ha	2010-2020	5 %	Immo. Résidentiel	300	/
Autres sites	/	/	/	/	Immo. Résidentiel	100	20 000
Total des Opérations Aménagement en cours		**150 ha**				**2 500**	**115 000**

(1) *Potentiel restant : estimé, sur Terrains CBoT, hors opérations immobilières déjà lancées en Travaux. Y compris les programmes à développer par des tiers sur des terrains acquis auprès de CBoT. Estimation susceptible d'évolution en fonction de l'évolution du programme de la Zac.*

Les opérations d'aménagement en phase opérationnelle portent ainsi sur une superficie totale de près de 150 hectares, pour un potentiel d'opérations immobilières restant à réaliser représentant 2 500 logements et plus de 110 000 m² de locaux professionnels. La maîtrise foncière résultant de ces opérations d'aménagement sécurise ainsi le plan de développement.

L'avancement des projets immobiliers, développés en Patrimoine et en Promotion, est présenté ci-après.

1.2 - EN PROMOTION IMMOBILIÈRE

L'activité en promotion immobilière est développée sur quatre lignes de produits stratégiques : logement privé, logement social, immobilier d'entreprise et parcelles en lotissement résidentiel.

De façon plus ponctuelle, CBo Territoria est amené à vendre divers terrains (grandes parcelles en opérations d'aménagement à vocation spécifique, terrains à vocation d'activité économique et terrains « isolés ») constituant la 5ème ligne d'analyse du chiffre d'affaires « Promotion ».

En promotion immobilière Habitat / Secteur privé

La dynamique opérationnelle et commerciale s'est poursuivie :

Immobilier résidentiel / Logement privé En nombre de logements	2010	2011	2012
Logements mis en chantier	159	131	234
Logements livrés	117	165	190
Logements en cours de travaux (Fin de période)	42	8	52
Dont Logements réservés ou vendus	*34*	*0*	*32*
Logement vendus (« actés »)	151	136	154
Logements achevés, non vendus (Fin de période)	15	19	76
Dont Logements réservés	*13*	*15*	*32*

Sur le segment du logement privé, les opérations sont généralement développées selon un cycle infra-annuel (démarrage des travaux en début d'année après pré-commercialisation, ventes actées majoritairement en fin d'année et achèvement au mois de décembre).

Six nouveaux programmes représentant 234 logements ont été lancés en phase travaux au cours de l'année 2012, constituant une offre « actable » en 2012 de 242 logements en augmentation de 80 %. Les livraisons (achèvement) de l'année 2012 ont porté sur six programmes, totalisant 190 logements (8 logts démarrés en 2011 et 182 démarrés en 2012).

Le nombre de lots actés (ventes notariées signées) a atteint 154 logements, contre 136 en 2011.

Les stocks et encours (logts non vendus) au 31 décembre 2012 portent sur 107 logements, dont 43 bénéficient de contrats de réservation signés (76 logts achevés, dont 32 sous contrat de réservation ; et 31 logts en cours dont 11 sous contrat de réservation). Le stock résiduel disponible atteint ainsi 64 logements.

Dans un contexte économique global dégradé, qui a notamment vu les ventes des promoteurs au niveau national reculer de près de 18 % en 2012, ces indicateurs d'activité témoignent de la reconnaissance de la qualité des programmes et logements proposés par CBo Territoria au sein de ses « quartiers à vivre », et positionnent le Groupe comme un acteur de référence de la promotion immobilière.

En promotion immobilière Habitat / Secteur social

L'activité sur ce segment atteint un niveau de production particulièrement élevé en 2012 :

Immobilier résidentiel / Logement social En nombre de logements	2010	2011	2012
Logements mis en chantier	111	487	68
Logements livrés	0	60	158
Logements en cours de travaux (Fin de période)	111	538	448
Dont Logements réservés ou vendus	*111*	*538*	*448*
Logement vendus (« actés »)	111	487	68
Logements réservés (Net période)	465	90	73
Logements réservés (et « non actés », Fin de période)	465	68	73

Sur ce secteur du logement social, les contrats de réservation signés en année N font généralement l'objet de ventes notariées en N+1 (soit 12 à 15 mois après la signature du contrat de réservation, délai notamment nécessaire au bailleur social pour l'obtention de ses agréments et financements), avec un lancement en travaux dès cette vente actée.

Le partenariat et l'accord-cadre signés en septembre 2009 avec la SHLMR, 1er bailleur social de La Réunion, portant sur le développement et la vente de 1 300 logements sur la période 2010-2015, se sont notamment concrétisés sur l'année 2012 par :

- La livraison de quatre opérations lancées en 2010-2011 pour 158 logements, et la poursuite des travaux sur quatre autres opérations lancées en 2011 portant sur 380 logements qui seront livrées au cours du 1er semestre 2013 ;
- Le lancement en phase travaux de deux nouvelles opérations, également actées en vente en état futur d'achèvement (VEFA) en 2012, portant sur 68 logements ;
- La signature de contrats de réservation portant sur deux nouveaux programmes pour 73 logements, pour une mise en chantier prévue en milieu d'année 2013.

Ces programmes vendus en bloc à un opérateur de référence, à marge réduite - cible de 6 % en marge nette - sont néanmoins stratégiques pour le développement de CBo Territoria : ces opérations développées sur des terrains réservés à cet usage exclusif (dans le cadre du programme constructif global défini avec la collectivité locale dans la convention d'aménagement), avec un process opérationnel permettant la maîtrise de la qualité architecturale (supprimant tout marqueur social), participent à l'aménagement et assurent le développement durable des « quartiers à vivre ».

Sur ce segment du logement social, l'activité se maintient ainsi en 2012 à un niveau élevé, concentré sur la production des opérations lancées courant 2011, année où les signatures ont porté sur un niveau record.

En promotion immobilière Entreprise

L'activité dégageant du chiffre d'affaires en 2012 a porté sur deux opérations significatives, chacune dédiée à un client spécifique avec vente en état futur d'achèvement signée en 2011 :

- Sur le quartier résidentiel de Beauséjour, CBo Territoria poursuit le développement du siège régional de la Caisse d'Allocations Familiales de La Réunion. La vente de locaux complémentaires (crèche pour 570 m²) a été actée en 2012, portant le total de l'opération à 9 800 m² pour un chiffre d'affaire de 25,5 M€ ; le niveau d'avancement technique du programme au 31/12/2012 atteint 65 %.
- Sur le site du Trapèze à Saint-Gilles, 2 000 m² de locaux professionnels (Bureaux et Locaux d'activités) ont été livrés pour un établissement de santé.

Développés ponctuellement sur différents sites, ces programmes d'immobilier professionnel réalisés en promotion immobilière répondent notamment à des demandes spécifiques et participent à la réussite des quartiers d'ensemble développés par le Groupe.

En matière de Ventes de Parcelles individuelles en lotissement résidentiel

Immobilier résidentiel / Parcelles individuelles En nombre de lots	2010	2011	2012
Offre nouvelle (en commercialisation)	130	0	37
Lots vendus (« actés »)	41	57	33
Lots réservés (Net période)	62	33	33
Stocks lots (Fin de période)	155*	76	80
Dont Lots réservés	*48*	*22*	*22*

** Dont 22 lots finalement mobilisés en 2011 pour le développement d'une opération immobilière en villas.*

L'offre disponible en 2012 s'est établie à près de 110 lots, correspondant au reliquat disponible sur 3 lotissements développés antérieurement et à une nouvelle offre de 37 lots lancée en commercialisation en fin d'année 2012, au sein de trois opérations d'aménagement (Beauséjour à Sainte-Marie, Cap Austral à Saint-Pierre et Vert Lagon à Saint-Gilles).

L'année 2012 a enregistré :

- la vente de 33 parcelles (Vs 57 parcelles vendues en 2011),
- pour un stock résiduels de 80 lots au 31/12/2012 dont 22 sous compromis de vente (Vs un stock de 76 parcelles dont 22 sous compromis au 31 décembre 2011).

Cette offre diversifiée en lotissement constitue un produit complémentaire de l'offre développée en promotion immobilière logement.

Concernant les Ventes d'Autres terrains

Sur cette activité ponctuelle consistant en la vente de divers terrains (grands terrains aménagés destinés à des usages spécifiques, offre en lotissements d'activités, petits terrains isolés), l'année 2012 n'a pas enregistré de ventes de grandes parcelles significatives (ventes réalisées à hauteur de 1,1 M€ sur 2012, Vs 2,1 M€ en 2011), alors que le chiffre d'affaires 2012 s'est trouvé impacté à hauteur de -1,4 M€ par la résolution de deux ventes à réméré réalisées en 2010 (ces terrains rachetés restant destinés au développement d'opérations de logement social à réaliser en VEFA).

Synthèse Chiffre d'affaires Promotion immobilière

Promotion immobilière En M€	A/2010	A/2011	A/2012	Var.	Var %
Ventes Immo. Habitat Privé	30,0	34,4	33,3	-1,1	-3 %
Ventes Immo. Habitat Social	9,6	43,7	39,5	-4,3	-10 %
Ventes Immo. Entreprise	7,8	14,8	14,0	-0,8	-5 %
Total Ventes Immobilier bâti	**47,4**	**92,9**	**86,8**	**-6,1**	**-7 %**
Ventes Parcelles individuelles Habitat	7,9	9,0	5,0	-4,0	-44 %
Ventes Autres Terrains	2,4	2,1	-0,3	-2,4	/
Total Ventes Terrains à bâtir	**10,2**	**11,1**	**4,7**	**-6,4**	**-57 %**
Total Promotion Immobilière	**57,6**	**104,0**	**91,5**	**-12,5**	**-12 %**

L'activité en promotion immobilière se maintient ainsi à un haut niveau en 2012 avec un chiffre d'affaires total de 91,5 M€, en recul global de 12 %.

Sur les activités en promotion immobilière bâtie (lignes de produits Logement privé, Logement social et Immobilier d'entreprise), la baisse du chiffre d'affaires est limitée à 7 %, toujours soutenu par un haut niveau de production sur les grands contrats mis en chantier en 2011.

Intègrant de grands contrats dont la production à haut niveau se terminera en 2013, le chiffre d'affaires 2012 illustre la diversité de l'offre qui sécurise le niveau global d'activité, et positionne le Groupe en tant que promoteur immobilier global.

1.3 - EN PATRIMOINE (AU NIVEAU DE L'ACTIVITÉ DE FONCIÈRE)

En Patrimoine Immobilier d'entreprise

En matière de développements immobiliers patrimoniaux, l'année 2012 a enregistré la mise en service de 5 300 m² de locaux sur trois opérations :

- Au sein de la centralité de Cap Austral à Saint-Pierre, des locaux commerciaux sur 1 450 m² ont été livrés au 1er trimestre 2012 ;
- Les locaux commerciaux « Épicéa », d'une surface utile de 3 350 m² en pied d'immeuble au centre-ville de Saint-Pierre et acquis en état futur d'achèvement en 2011, ont été livrés au 3e trimestre 2012 ;
- Sur une opération en locaux d'activité livrée en 2012, un local d'une surface de 450 m² loué à La Poste a été conservé en patrimoine.

Sur ces mises en service 2012, le taux de commercialisation global atteint 50 % au 31 décembre, temporairement pénalisé par une localisation au sein d'environnements en cours d'évolution (réfection centre-ville et Zac en cours).

Elles permettent par ailleurs d'enregistrer une progression des surfaces du patrimoine Immobilier Entreprise de 11 %.

Les opérations en cours de travaux portent sur 19 300 m², sur le site du Portail :

- Les travaux du Centre commercial (17 800 m² Shon, dont 7 800 m² en surface de vente avec un hypermarché de 4 800 m² et une galerie commerciale offrant 3 000 m² de boutiques) ont été lancés en fin d'année, en vue d'une livraison au 3e trimestre 2014. Cet actif est loué en totalité au franchisé régional de l'enseigne E.Leclerc et générera un rendement locatif net conforme aux standards constatés sur ce type d'actif ; sur cette base, sa valeur expertisée atteint 42,6 M€ et son financement (sous forme d'emprunts à long terme) est déjà accordé à hauteur de 26,4 M€.
- Une première opération en Bureaux (1 500 m²) a été lancée ; elle bénéficie d'un taux de location de 70 % et sera livrée en fin de 1er semestre 2013.

L'année 2012 voit ainsi la poursuite de la constitution de la Foncière, avec le lancement de l'opération phare de la zone du Portail, dont l'effet accélérateur est attendu sur le développement de la totalité de la zone.

En patrimoine Habitat

CBo Territoria poursuit ses investissements sur ce secteur dans le cadre d'opérations bénéficiant des mécanismes de défiscalisation à l'impôt sur les sociétés (Loi Girardin IS / art. 217 undecies du CGI).

L'année 2012 a été marquée par :

- La livraison d'une 2e opération locative à Beauséjour (« Domaine des Benjoins » / 53 logements), le taux de location de 95 % au 31 décembre 2012 confirme l'attractivité du site ;
- Cette livraison permet par ailleurs d'enregistrer une progression des surfaces du patrimoine Habitat de 13 % ;
- La poursuite de la construction d'une 3e opération patrimoniale sur le site de Beauséjour (« Villa Botanique » / 40 logts), pour une livraison au 2e trimestre 2013 ;
- Le lancement d'une nouvelle opération à proximité du centre-ville de Saint-Pierre au sein de l'opération mixte « Jardins d'Ugo » (tranche 2 pour 51 logements) : la réalisation des fondations au 31 décembre 2012 et l'obtention de l'agrément fiscal préalable ont permis d'enregistrer une économie d'Impôts sur les sociétés de 2,4 M€ rattachable à l'exercice 2012 (et représentant plus de 25 % du coût total de développement).

L'année 2012 voit ainsi la poursuite du développement du patrimoine de logements locatifs intermédiaires, qui participent au développement des quartiers grâce au levier fiscal, avec des volumes d'investissement phasés avec les résultats fiscaux du Groupe (base fiscale « défiscalisable »), permettant de réduire fortement l'Impôt sur les sociétés exigible.

Par ailleurs, et conformément à la stratégie d'intervention en résidentiel locatif, un 1er programme (36 logements au Mont Roquefeuil à Saint-Gilles) arrivé en fin de période de détention obligatoire a été mis en vente à l'unité. Trois ventes (sur logements libres) ont ainsi pu être actées en 2012, réalisées à un niveau de prix sensiblement supérieur (+20 %) à la valeur d'expertise (en cohérence avec l'approche « en bloc, occupé » retenue pour l'expertise).

CBo Territoria poursuit ainsi la constitution d'un patrimoine d'actifs de rendement neuf et diversifié.

En matière de gestion immobilière

Les revenus locatifs bruts (Loyers hors charges refacturées) s'établissent à 13,0 M€ en 2012, en progression de 17 %.

Foncière En M€	A/2010	A/2011	A/2012	Var.	Var %
Revenus locatifs Immo. Entreprise	6,1	7,1	8,4	+1,4	+20 %
Revenus locatifs Immo. Habitat	3,4	3,5	4,0	+0,5	+14 %
Revenus locatifs Autres	0,6	0,6	0,6	0,0	n/s
Total Revenus locatifs bruts	**10,1**	**11,1**	**13,0**	**+1,9**	**+17 %**
Charges locatives refacturées	1,2	1,2	1,7	+0,4	+37 %
Total Loyers, charges refacturées incluses	**11,3**	**12,4**	**14,7**	**+2,3**	**+9 %**

La progression sensible des revenus locatifs issus du patrimoine Entreprise est liée principalement à l'effet des livraisons 2011-2012.

Les actifs d'immobilier d'entreprise génèrent 65 % des revenus locatifs totaux ; ces baux sont signés à près de 40 % avec des filiales de grands groupes et à 30 % avec des locataires issus des secteurs public et para-public.

La gestion du patrimoine immobilier s'est poursuivie normalement :

- Sur le secteur de l'immobilier professionnel (52 200 m² en gestion, soit 49 500 m² en consolidé après prise en compte d'une opération considérée en intégration proportionnelle) : le taux d'occupation 2012 atteint 92 %. Les surfaces non louées au 31 décembre 2012, représentant 5 500 m², sont principalement localisées sur les derniers programmes livrés (dont 2 800 m² sur les deux programmes commerciaux livrés en 2012 pour lesquels la location pleine est attendue sous 12/18 mois).
- Sur le secteur de l'immobilier résidentiel (460 logements / 37 300 m² en gestion) : le taux d'occupation 2012 atteint 94 %. Le niveau moyen des loyers pratiqués, soit 10 € / m², se maintient dans un marché concurrentiel.

2. ACTIFS IMMOBILIERS

Le total des Actifs immobiliers (Immeubles de placement et Stocks) détenus par CBo Territoria au 31 décembre 2012 s'élève à 352,8 M€, contre 313,9 M€ au 31 décembre 2011.

Total Actifs Immobiliers En M€	31/12/11	31/12/12	Var. M€	Var. %
Immeubles de Placement*	239,0	254,8	+15,9	+7 %
Immeubles de Placement en cours	21,4	38,1	+16,7	+78 %
Total Immeubles de Placement	**260,4**	**292,9**	**+32,5**	**+12 %**
Total Stocks et En-Cours	**53,5**	**59,9**	**+6,4**	**+12 %**
Total Actifs Immobiliers	**313,9**	**352,8**	**+38,9**	**+12 %**

** Y compris opération patrimoniale en cours d'arbitrage (opération Clairefontaine mise en vente en 2012).*

La valeur totale des Immeubles de placement progresse de près de 32 M€, enregistrant notamment :

- des investissements nouveaux de 25,0 M€ ;
- une revalorisation nette (progression de la juste valeur) de 6,7 M€ ; concernant à la fois les immeubles de rendement (+2,6 M€) et les terrains non bâtis (+4,1 M€), représentant globalement près de 2,5 % de leur valeur.

Le montant total des Stocks enregistre une augmentation nette de 6 M€ ; elle résulte principalement du stock de logements privés (en cours et achevés) existant au 31 décembre 2012 alors que l'affectation progressive des terrains issus des opérations d'aménagement vers les opérations immobilières permet la maîtrise de ces stocks de terrains « amont ».

2.1 - IMMEUBLES DE PLACEMENT (PATRIMOINE)

Économiquement, les Immeubles de placement s'analysent ainsi :

Immeubles de Placement [1]	Au 31/12/11 Valorisation M€	Au 31/12/12 Valorisation M€	Analyse au 31/12/2012 Consistance Nbre [2]	Unité	Rendement loc. brut [3]
IP Patrimoine bâti Immo. Professionnel	99,7	113,4	49 500	m² Surface Utile	9,1 %
IP Patrimoine bâti Immo. Habitat*	77,2	86,6	37 300	m² Surface Utile	5,2 %
Sous-total IP Patrimoine bâti	**176,9**	**199,9**	**86 800**	**m² Surface Utile**	**7,4 %**
IP Terrains en Zac/Zae	33,2	14,1	20	hectares	
IP Terrains agricoles	22,0	21,7	1 760	hectares	
IP Autres terrains	6,9	19,2	1 030	hectares	
Sous-totral IP Terrains (non bâtis)	**62,0**	**54,9**	**2 810**	**hectares**	
Total Immeubles de Placement	**239,0**	**254,8**			

[1] « IP » = Immeubles de Placement.
[2] Surface Utile Patrimoine : En tenant compte du % de détention CBo pour les sociétés consolidées en Intégration Proportionnelle.
[3] « Rendement locatif brut » : Base Loyers hors charges au 01/01/2013, avant inoccupation et charges immobilières.
** Y compris opération patrimoniale en cours d'arbitrage (opération Clairefontaine mise en vente en 2012).*

Au 31 décembre 2012, après huit années d'activité, CBo Territoria est propriétaire d'un patrimoine diversifié (Immobilier professionnel, Habitat résidentiel, Terrains) et sécurisé (en terme de valorisation - actuelle et potentielle - et de rendement) :

- Le patrimoine Immobilier professionnel (52 200 m² de Surface Utile en gestion, ou 49 500 m² après prise en compte proportionnelle du patrimoine localisé dans des SCI consolidées en Intégration proportionnelle), diversifié entre Locaux commerciaux (24 300 m²), Bureaux (21 100 m²) et Locaux d'activités (6 800 m²), offre un rendement brut élevé (9,1 %) ;
- Le patrimoine Habitat constitué de 460 logements (37 300 m² de Surface Utile) ayant pour sa totalité bénéficié des gains fiscaux liés à la défiscalisation Outre-Mer et offrant un rendement brut plus limité (5,2 %), a vocation à faire l'objet d'arbitrages financiers aux termes des périodes de défiscalisation ;
- Le patrimoine Foncier non bâti (hors Terrains bâtis, hors Terrains exploitation et hors Terrains en stocks, contribuant au patrimoine foncier total du Groupe de 3 000 hectares), et classé comptablement en Immeubles de Placement, totalise 2 800 hectares. Parmi ceux-ci, les opérations d'aménagement en cours s'étendent sur 20 hectares, et regroupent les terrains non bâtis de la Zac « Portail » (16 ha, après reclassement en 2012 vers les IP en cours des 5 ha de terrains du Centre commercial en cours de construction) et la zone d'activités « La Mare » (4 ha).

2.2 - STOCKS (PROMOTION IMMOBILIÈRE)

Économiquement, les Stocks immobiliers se décomposent ainsi :

Stocks (nets) en M€	31/12/2011	31/12/2012
Terrains en opérations d'aménagement	18,6	13,9
Parcelles individuelles et Autres terrains	21,0	13,7
Sous-total Stocks Terrains	**39,6**	**27,6**
Stocks Immobilier Habitat (projets, en cours et achevés)	7,6	28,9
Stocks Immobilier Entreprise (projets, en cours et achevés)	6,3	3,3
Sous-total Stocks Opérations immobilières	**13,9**	**32,3**
Total Stocks immobiliers (nets)	**53,5**	**59,9**

Les terrains en Zac sont en cours d'aménagement et les macro-lots aménagés sont transférés progressivement aux opérations immobilières (bâties et lotissements individuels), généralement après la purge des délais de recours sur les permis de construire obtenus.

Les Stocks Opérations immobilières (en projet, en cours de travaux et/ou achevés) totalisent 32,3 M€ au 31 décembre 2012, contre 13,9 M€ au 31 décembre 2011. L'augmentation sensible provient essentiellement des stocks existants sur le secteur d'activité Logements privés (+21,3 M€) dont le stock se décompose en :

- Stocks sur opérations achevées : 12,3 M€ soit +9,3 M€ (correspondant notamment à 76 logts privés achevés en décembre 2012 non vendus, dont 32 sous contrats de réservation) ;
- Stocks sur opérations en cours : 8,8 M€ soit +6,5 M€ (notamment impactés par une opération significative Jardins d'Ugo tranche 1 - 52 logements - en cours au 31/12/2012, en vue d'une livraison au 3e trimestre 2013) ;
- Stocks sur opérations en projet (terrains) : 7,8 M€ soit +5,5 M€ (correspondant à des terrains affectés sur opérations, compte tenu des permis de construire obtenus, à démarrer en 2013-2014).

Si cette augmentation est sensible, la situation reste sous contrôle et devrait se trouver régularisée progressivement courant 2013, notamment dans le cadre d'une commercialisation qui privilégiera l'écoulement de ce stock résiduel avant lancement de nouvelles opérations.

3. RÉSULTATS FINANCIERS

Les comptes consolidés du groupe CBo Territoria sont établis au 31 décembre 2012 selon le référentiel IFRS, tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu en 2012.

3.1 - PÉRIMÈTRE DU GROUPE

Le périmètre Groupe est présenté ci-après au Chapitre 9.1 Filiales et participations ; il n'a pas enregistré de variation significative au cours de l'année 2012.

3.2 - COMPTE DE RÉSULTAT

Comptes consolidés, normes IFRS En M€	Réalisé A/2012	Réalisé A/2011	Var. R. 2012 Vs R. 2011 En M€	 En %
Revenus locatifs bruts	13,0	11,1	1,9	17 %
Charges refacturées	1,7	1,2	0,4	37 %
Loyers	**14,7**	**12,4**	**2,3**	**19 %**
Ventes Immeubles bâtis	86,8	92,9	-6,1	-7 %
Ventes Terrains	4,7	11,1	-6,4	-57 %
Chiffre d'affaires Promotion immobilière	**91,5**	**104,0**	**-12,5**	**-12 %**
Chiffre d'affaires Activités Golf	2,1	2,0	0,1	6 %
Chiffre d'affaires Autres activités annexes	1,6	1,3	0,3	25 %
Produits des Activités annexes	**3,8**	**3,3**	**0,5**	**14 %**
Élimination CA inter-sectoriel	-0,4	-0,4	0,0	/
CHIFFRE D'AFFAIRES	**109,5**	**119,2**	**-9,7**	**-8 %**
Loyers nets	11,9	10,1	1,8	18 %
Marge nette Promotion immobilière	13,4	16,0	-2,6	-16 %
Marge nette Activités Golf	0,0	-0,1	0,1	/
Frais de gestion nets / Activités Immobilières	-5,5	-5,1	-0,4	8 %
Autres produits et charges d'exploitation	-0,1	0,0	-0,1	/
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS	**19,7**	**20,9**	**-1,2**	**-6 %**
Résultat sur cessions d'Im. de Placement	0,5	0,4	0,0	10 %
Variation Juste Valeur sur Im. de Placement	6,7	5,3	1,4	27 %
Résultat de cession et variation JV	**7,2**	**5,7**	**1,5**	**26 %**
Autres produits et charges opérationnels	0,2	0,3	-0,1	/
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	**27,1**	**26,9**	**0,2**	**1 %**
Coût de l'endettement net	-5,4	-5,3	-0,1	1 %
Autres produits et charges financiers	0,2	0,1	0,1	/
Résultat financier	**-5,1**	**-5,2**	**0,1**	**-1 %**
Autres produits et charges non opérationnels	0,0	0,0	0,0	/
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	**21,9**	**21,6**	**0,3**	**1 %**
Impôts sur les résultats (« normatif »)	-7,8	-7,2	-0,6	9 %
Défiscalisation interne (« Économie d'IS »)	2,4	2,2	0,2	7 %
Impôts sur les résultats (« Charge nette »)	**-5,4**	**-5,0**	**-0,5**	**9 %**
Résultat des sociétés mises en équivalence	-0,2	0,1	-0,3	/
RÉSULTAT NET	**16,3**	**16,8**	**-0,5**	**-3 %**
Intérêts Minoritaires	0,1	0,2	-0,1	-52 %
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	**16,2**	**16,6**	**-0,4**	**-2 %**
Résultat opérationnel Hors variation JV	**20,4**	**21,6**	**-1,2**	**-6 %**
Résultat avant impôts Hors variation JV	**15,2**	**16,4**	**-1,2**	**-7 %**
Cash flow courant	**15,5**	**16,7**	**-1,2**	**-7 %**

Maintien d'un haut niveau d'activité avec un chiffre d'affaires de 109,5 M€ (- 8 %)

En 2012, CBo Territoria a réalisé un chiffre d'affaires total de 109,5 M€ en recul de 8 % par rapport à 2011. L'activité est contrastée selon les deux activités du Groupe :

- la Promotion immobilière, après une année 2011 de très forte croissance (+ 80 %), enregistre un chiffre d'affaires total de 91,5 M€ en recul de 12 %. Alors que les ventes d'immeubles bâtis (86,8 M€ en 2012), qui ont représenté 95 % du CA Promotion, ont connu une baisse limitée (- 7 %) par rapport à 2011, les ventes de terrains (4,7 M€ en 2012), enregistrent un recul significatif (- 57 %).

  Dans un contexte économique global dégradé conjugué à des incertitudes politiques et législatives, CBo Territoria a réussi à maintenir un haut niveau d'activité.

- l'activité de Foncière poursuit sa progression régulière. Bénéficiant de l'effet des livraisons effectuées en 2011-2012, elle enregistre une hausse de 17 % de ses revenus locatifs bruts à 13,0 M€, dont 65 % sont générés par des actifs d'immobilier d'entreprise.

Des niveaux de marge élevés, en adéquation avec l'évolution du mix produit

La marge en Promotion dégagée en 2012 ressort à 13,4 M€ (- 16 %) contre 16,0 M€ en 2011 (et 10,2 M€ en 2010).

Le taux moyen de marge de 14,6 % (Vs un niveau moyen de 15,4 % en 2011) reflète l'évolution du mix produit avec une concentration du chiffre d'affaires sur les ventes en immobilier bâti (95 %) intégrant une contribution importante du segment des ventes de logements sociaux. Ces niveaux de marge s'inscrivant au-delà des normes du secteur d'activité bénéficient de l'intégration, au coût de revient des opérations, de terrains aménagés pour compte propre (pour un coût total inférieur à leur valeur de marché) ; et reconnaissent ainsi un complément de valeur issu de l'activité d'aménageur du Groupe.

L'activité de Foncière a dégagé en 2012 un revenu net (EBE ou EBITDA) en hausse de 18 % à 11,9 M€, représentant 91,6 % des revenus locatifs bruts contre 90,4 % en 2011, soutenu par la maîtrise des charges d'exploitation immobilières et une contribution croissante des revenus dégagés par les actifs d'immobilier d'entreprise.

Un résultat des activités de 19,7 M€ en recul limité (- 6 %)

Les frais de gestion nets s'élèvent à 5,5 M€ en 2012, en progression de 0,4 M€.

La contribution croissante de l'activité récurrente de Foncière, génératrice d'un haut niveau d'EBE (+ 1,8 M€), représente ainsi en 2012 47 % de la marge totale d'activité et permet d'enregistrer un résultat des activités de 19,7 M€ en recul limité (- 6 %).

Stabilité du résultat opérationnel et du résultat avant impôts

Le résultat opérationnel 2012 atteint 27,1 M€ (+ 1 %), contre 26,9 M€ en 2011.

Ce résultat opérationnel prend en compte la réévaluation en juste valeur des immeubles de placement (selon expertise indépendante) à hauteur de + 6,7 M€ en 2012 (contre + 5,3 M€ en 2011). Cette contribution nette a porté sur les terrains non bâtis à hauteur de + 4,1 M€, reconnaissant notamment de nouveaux droits à construire ; au niveau des immeubles de rendement, dans un contexte global de stabilité des valeurs d'expertise, la revalorisation nette a contribué à hauteur de 2,6 M€ au résultat, enregistrant notamment une revalorisation positive de + 4,9 M€ sur le Centre commercial du Portail qui illustre la capacité de CBo Territoria à créer de la valeur par ses développements pour compte propre.

Le résultat financier (-5,1 M€) est constitué pour l'essentiel du coût de l'endettement net de la Foncière (5,4 M€ en 2012). Celui-ci bénéficie du contexte de taux bas grâce à une exposition raisonnée aux taux variables (40 % de la dette), enregistrant une stabilité par rapport à 2011 (5,6 M€) alors que le patrimoine et les revenus locatifs progressent de près de 15 %.

C'est ainsi que l'Excédent locatif net (Loyers nets – coût de l'endettement) de la Foncière atteint 6,6 M€ en 2012, en progression de 2,0 M€ par rapport à 2011, permettant d'afficher un ICR en progression sensible (à 2,2 Vs 1,8 en 2011).

Soutenu par cet excédent locatif net (+ 2,0 M€) et une contribution en hausse des revalorisations en juste valeur (+ 1,4 M€) et en dépit du recul de la marge Promotion (- 2,6 M€), le résultat avant impôts atteint 21,9 M€ Vs 21,6 M€ en 2011 (+ 1 %).

Maintien à un haut niveau du résultat net Part du Groupe : 16,2 M€ (- 2 %), soit 0,51 € / action

La charge d'impôts potentielle (« avant défiscalisation ») atteint 7,8 M€ faisant apparaitre un taux d'impôts moyen sur les résultats de 35,6 % en 2012 (Vs 33,3 % en 2011), impacté par l'ajustement du taux d'IS sur la dette totale d'impôts différés (porté de 33,33 % à 34,43 % - « taux maximaliste »).

Les investissements résidentiels patrimoniaux ont généré une réduction d'impôts de 2,4 M€ en 2012 (Vs 2,2 M€ en 2011), réduisant la charge nette d'IS à 5,4 M€ (contre 5,0 M€ en 2011), qui se trouve constituée en partie d'impôts différés (charge d'impôts exigible limitée à 3,2 M€).

Après prise en compte du résultat revenant aux Minoritaires (0,1 M€), le résultat net Part du Groupe atteint 16,2 M€ (- 2 %) et se maintient à un haut niveau (0,51 € par action Vs 0,52 € en 2011).

Cash flow courant de 15,5 M€ (- 7 %)

Soutenu par la contribution croissante de l'activité de Foncière, le cash flow courant atteint 15,5 M€ affichant un recul limité (- 7 %).

Conformément à la stratégie de développement du Groupe, ce cash flow sera réinvesti à près de 80 % pour constituer les fonds propres nécessaires au développement de l'activité de Foncière.

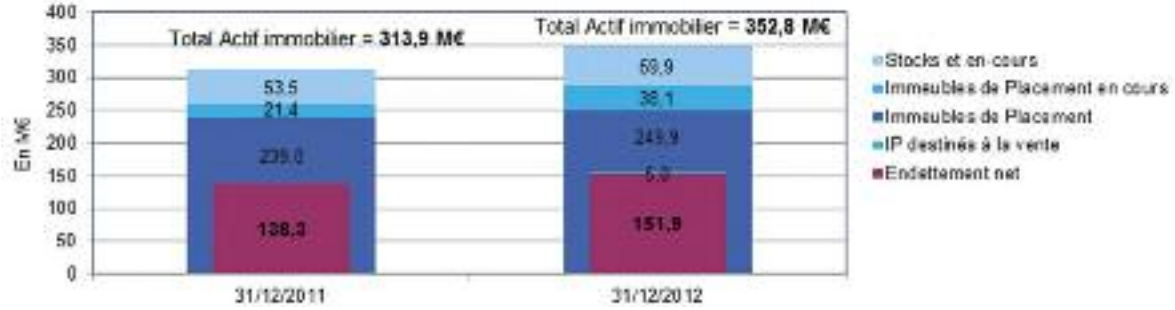
3.3 - AU NIVEAU DU BILAN

Capitaux propres

Les capitaux propres consolidés Part du Groupe s'élèvent à 148,4 M€ au 31 décembre 2012 contre 135,2 M€ au 31 décembre 2011. Leur évolution (+ 13,2 M€) prend en compte principalement les dividendes 2011 versés en juin 2012 pour - 2,9 M€ et le résultat net comptable Part du Groupe 2012 pour + 16,2 M€.

Endettement net

L'endettement net (après prise en compte de la trésorerie active et des actifs financiers garantissant des emprunts) au 31 décembre 2012 s'élève à 151,9 M€ (contre 138,3 M€ au 31 décembre 2011), représentant 43 % de la valeur totale des actifs immobiliers (Immeubles de Placement + Stocks) Vs 44 % au 31 décembre 2011.



En contrepartie des capitaux propres et de l'endettement net, l'actif est constitué pour l'essentiel d'actifs immobiliers (Immeubles de Placement et Stocks) d'une valeur robuste et confirmée par expertise indépendante (pour les Immeubles de Placement) confiée au cabinet DTZ Eurexi.

Financement de l'activité courante

Le financement de la promotion immobilière est assuré par la mise en place de crédit-promoteur sur la majorité des opérations en Logement privé. L'ensemble de ces crédits a pu être remboursé en fin d'année 2012 avec l'encaissement des ventes en lien avec le cycle infra-annuel de ces opérations et par mobilisation de la trésorerie disponible. L'encours résiduel de crédit-promoteur au 31 décembre 2011, représentait 8,0 M€, concentré sur deux opérations particulières (crédit-terrain de 2,9 M€ sur une opération en logement social, et solde de 1,8 M€ sur une opération mixte) et une opération en lotissement résidentiel (solde de 2,1 M€).

Sur la Foncière, le financement est assuré par la mise en place d'emprunts long terme adossés à chaque opération, avec un profil de remboursement généralement couvert par les revenus locatifs nets générés. Cette dette financière est en taux fixe pour près de 60 % dans le cadre d'une exposition raisonnée aux taux variables ; elle présente par ailleurs une durée moyenne longue et n'intègre de conditions particulières de remboursement ou renégociation (covenants) que sur une partie marginale (10 %).

Le Groupe bénéficie par ailleurs de deux lignes de financement global pour un encours de crédit de 17,0 M€ au 31 décembre 2012 (19,7 M€ au 31 décembre 2011), dont 15,3 M€ à moyen-long terme. Ces lignes, facteurs de souplesse et d'efficacité, permettent notamment de financer les développements amont sur les Zac.

Émission d'une OCEANE

Par ailleurs, dans le but de diversifier sa dette financière, CBo Territoria a lancé en novembre 2012 l'émission d'une OCEANE (Obligation à option de Conversion et/ou d'Échange en Actions Nouvelles ou Existantes) aux caractéristiques suivantes :

- Montant de 23,1 M€ (susceptible d'être porté à un montant de 26,5 M€ en cas d'exercice en totalité d'une option de sur-allocation de 15 %) ;
- Taux d'intérêt annuel brut de 6,00 % ;
- Échéance au 01/01/2020 (soit une durée de 7 ans et 29 jours) avec option de remboursement anticipé au pair au gré du porteur au 01/01/2018 et au 01/01/2019 ;
- Valeur nominale de 3,60 € par obligation donnant droit à la conversion à tout moment au gré du porteur en une action CBo Territoria, et faisant ressortir une prime d'émission de 16,5 % par rapport à la moyenne des cours de clôture des 20 derniers jours de Bourse précédents le 16 novembre 2012 ;
- Délai de priorité de 8 jours pour les actionnaires (à raison d'une obligation pour 5 actions détenues) ;
- Période de souscription ouverte du 19 novembre au 28 novembre 2012 ;
- Engagement ferme de souscription pris par Proparco – filiale de l'Agence Française de Développement dédiée au financement du secteur privé – à hauteur de 10 M€.

L'opération a bénéficié du Visa de l'Autorité des Marchés Financiers (n° 12-557) en date du 16 novembre 2012.

Cette émission a connu un vif succès avec un taux de souscription de près de 200 %. Après exercice de la clause de sur-allocation de 15 %, l'émission a porté sur 7 364 329 obligations représentant un produit brut d'émission de 26,5 M€ et de 25,4 M€ après prise en compte des frais d'émission de 1,1 M€.

Après réduction, Proparco a été servi à hauteur de 8,5 M€ devenant le premier souscripteur.

Les fonds ainsi levés, encaissés début décembre 2012, permettent au Groupe de diversifier ses sources de financement en vue du fort développement de son activité de Foncière. Ils seront prioritairement affectés au développement de nouveaux actifs de rendement à partir d'un pipeline d'opérations identifiées à développer sur les terrains aménagés ; à court terme, ils pourront être employés en financement du Besoin en fonds de roulement de l'activité de Promotion (et ont notamment permis de solder tous les crédit-promoteurs en cours en 2012).

Les obligations sont cotées sur le marché réglementé de NYSE Euronext depuis le 4 décembre 2012 (Mnémo : CBoTA, Code ISIN : FR0011359579).

Pour cette opération, CBo Territoria a été accompagné par SODICA ECM en qualité de Conseil, par Invest Securities en qualité de Chef de File et Teneur de Livre et Portzamparc, Co-Chef de File.

Trésorerie

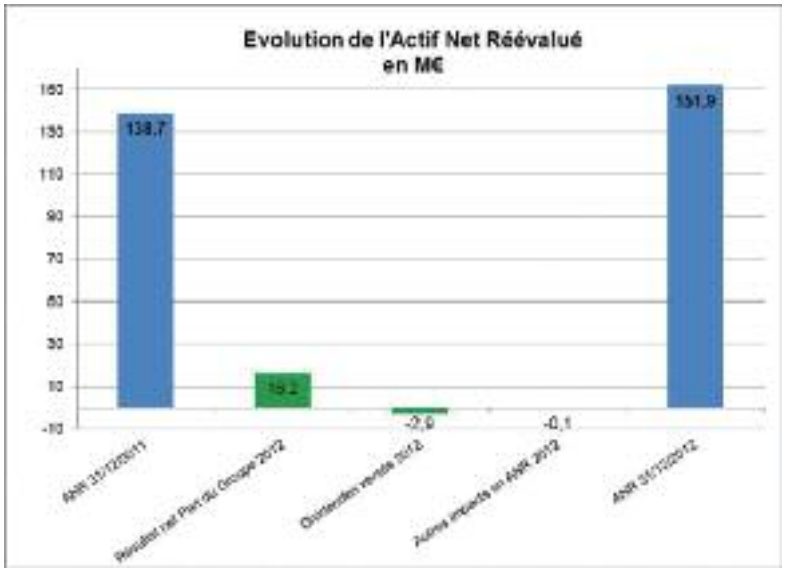
La trésorerie, nette de soldes bancaires créditeurs, atteint 25,6 M€ au 31 décembre 2012 (Vs 17,4 M€ au 31 décembre 2011).

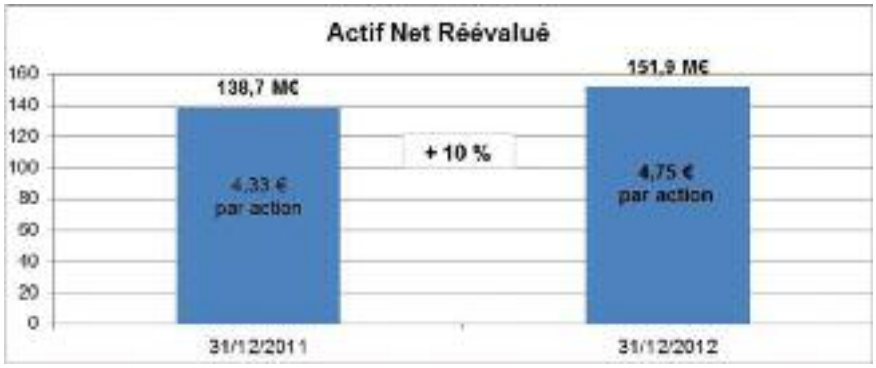
3.4 - ACTIF NET RÉÉVALUÉ

Dans le cadre de son activité de Foncière, la société procède à l'évaluation en juste valeur de ses immeubles de placement. Compte tenu de la comptabilisation à l'actif en juste valeur des immeubles de placement (à l'exception des Immeubles de rendement Habitat qui restent enregistrés au coût compte tenu des montages en défiscalisation mis en oeuvre), l'Actif Net Réévalué, qui traduit principalement la valeur de Foncière, est proche des capitaux propres Part du Groupe.

En M€	31/12/2011	31/12/2012
Capitaux propres consolidés Part du Groupe	**135,2**	**148,4**
Plus value latente (non comptabilisée) sur IP Habitat	5,2	5,3
Impôt différé latent (non comptabilisé) sur PV latente IP Habitat	-1,7	-1,8
Prise en compte IP Habitat en Juste Valeur	**3,5**	**3,5**
Total des retraitements	**3,5**	**3,5**
ACTIF NET RÉÉVALUÉ	**138,7**	**151,9**
Nombre d'actions existantes au 31/12	32 010 325	32 018 825
ACTIF NET RÉÉVALUÉ, EN € PAR ACTION	**4,33**	**4,75**

Après retraitement en juste valeur des Immeubles de rendement Habitat, l'ANR - hors droits, représentant un ANR de liquidation - atteint 151,9 M€ au 31 décembre 2012 ; il s'établit ainsi à 4,75 € / action, en progression de 10 % sur un an.





4. DÉVELOPPEMENT ET PERSPECTIVES 2013

EN MATIÈRE DE VALORISATION FONCIÈRE ET D'AMÉNAGEMENT

CBo Territoria poursuit la politique de valorisation de ses actifs fonciers à travers le développement d'opérations d'aménagement en Zac ou via des permis d'aménager.

Concernant la Zac « Marie Caze » à La Plaine Saint-Paul (opération de 800 logements sur 30 hectares), l'approbation du Dossier de réalisation par la Ville est attendue en milieu d'année 2013, ce qui permettra un démarrage des travaux d'aménagement à compter de la fin d'année 2013, pour une offre commerciale en 2014.

Sur la Zone « Roche Café » à Saint-Leu (opération de 300 logements sur 14 hectares), le redémarrage des travaux d'aménagement est prévu en fin d'année 2013 et devrait également permettre une offre commerciale en 2014.

La poursuite des travaux d'aménagement de la nouvelle ville de « Beauséjour » à Sainte-Marie permettra de renforcer le profil urbain du site et rendra disponible de nouveaux terrains pour la poursuite du développement d'opérations immobilières tant en patrimoine qu'en promotion.

Sur ces opérations d'aménagement à vocation résidentielle, l'année 2013 constituera ainsi une année de préparation d'une offre élargie géographiquement avec le développement de nouveaux sites sur lesquels seront développés en premier lieu l'offre nouvelle pour 2014 en lotissement et logement social.

Sur la zone d'activités du « Portail » à Saint-Leu, l'effet d'entraînement créé par le lancement en travaux du centre commercial fin 2012 devrait être confirmé par la mise en chantier du Retail Park au 2e semestre 2013.

AU NIVEAU DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

Concernant la Promotion immobilière résidentielle sur le secteur privé, et dans un contexte national peu porteur, l'activité sera conduite selon une approche prudentielle :

- L'action commerciale sera concentrée prioritairement sur l'écoulement du stock résiduel de 107 logements (76 achevés et 31 en cours de travaux) existant en fin d'année 2012, lesquels peuvent encore bénéficier des dispositifs fiscaux « Scellier Dom » (jusqu'au 31 mars 2013) et « Girardin » (notamment en résidence principale et à l'impôt sur les sociétés) ;
- Le lancement en travaux de l'offre nouvelle ne sera effectif qu'après respect des conditions de pré-commercialisation ; l'attractivité du nouveau dispositif de soutien à l'investissement locatif « Duflot Dom » applicable en 2013 sera observée avec attention alors qu'elle apparait d'ores et déjà pénalisée par un couple « taux de défiscalisation/montant annuel plafonné à 10 000 € » peu adapté (et aboutissant à privilégier les logements de petite taille ne répondant pas aux besoins locaux).

Sur le secteur de la promotion en habitat social, les chantiers se poursuivront sur 448 logements dont 380 seront livrés en 2013 ; et deux nouvelles opérations portant sur 73 logements pourront être lancées en travaux après signature des actes notariés.

En matière de promotion immobilière sur le secteur professionnel, le siège régional de la CAF sera livré en milieu d'année et de nouvelles opportunités sont étudiées pour 2014, notamment sur des projets spécialement dédiés pour des clients-utilisateurs.

Au niveau des ventes de terrains en lotissement résidentiel, les ventes seront soutenues en 2013 par l'offre nouvelle de 37 lots commercialisés sur Beauséjour depuis la fin d'année 2012.

Concernant les ventes d'autres terrains, l'année 2013 devrait voir se réaliser les premières ventes de lots à vocation d'activités sur le site du Portail.

Au niveau commercial, le carnet de commandes en promotion immobilière acquis en fin d'année (chiffre d'affaires restant à réaliser à l'avancement sur ventes signées + réservations signées) est en baisse, en lien avec la production 2012 sur les grands contrats signés en 2011, en logement social (carnet de commandes à 31 M€ Vs 57 M€ au 31 décembre 2011) et en immobilier d'entreprise (à 15 M€ Vs 29 M€ au 31 décembre 2011). Le carnet de commandes total atteint ainsi 75 M€ au 31 décembre 2012, à réaliser en chiffre d'affaires principalement sur 2013 (Vs un niveau total de 109 M€ au 31 décembre 2011 qui intégrait une partie plus significative de chiffre d'affaires à réaliser en N+2).

CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT DE LA « FONCIÈRE », CBo Territoria

- Bénéficiera de la livraison en milieu d'année 2013 de 1 500 m² de bureaux au Portail et de 40 logements à Beauséjour (3 400 m²) ;
- Poursuivra le développement d'opérations et projets sur le parc d'activités du « Portail ».

Le pôle commercial prend forme progressivement, avec la poursuite du chantier du centre commercial pour 18 000 m² Shon (dont 7 800 m² de surface de vente) en vue d'une livraison au 3e trimestre 2014, et le lancement en travaux du Retail Park prévu au 2e semestre 2013 (5 000 m² Shon) en vue d'une livraison concomitante.

Une nouvelle opération patrimoniale en immobilier résidentiel, pour un volume de 40 à 80 logements, est en projet en vue d'une mise en chantier en fin d'année 2013, toujours dans le double objectif de bénéficier d'une réduction d'impôt sur les sociétés et de diversifier le patrimoine, tout en poursuivant la construction de la ville nouvelle de Beauséjour.

Concernant le patrimoine résidentiel en exploitation, les opérations d'arbitrage (cession en fin de période détention obligatoire) connaitront une accélération progressive avec une offre élargie à deux programmes pour 57 logements, portant l'offre disponible en fin d'année 2013 à 90 logements.

Pour le développement de son activité de Foncière, CBo Territoria bénéficie d'une visibilité sensiblement accrue à horizon 2015 avec une sécurisation de la capacité d'endettement à hauteur de 90 M€ (OCEANE émise fin 2012 pour 26 M€, accords des banques acquis – et fonds restant à mobiliser - pour 30 M€, et accord de co-financement de l'AFD signé en février 2013 pour 35 M€ à mobiliser sur 2013-2015).

AU NIVEAU GLOBAL

CBo Territoria anticipe un recul du chiffre d'affaires Promotion immobilière en 2013 dans un contexte externe peu favorable (environnement macro-économique national dégradé, instabilité fiscale) et avec une offre disponible limitée géographiquement suite au décalage sur 2014 de l'offre nouvelle sur deux Zac.

Les activités en Promotion immobilière dégageront néanmoins une capacité d'autofinancement nettement positive, assurant encore en 2013 le renforcement de la capacité d'autofinancement (cumulé) du Groupe, conformément au modèle de développement stratégique.

Pour l'activité de Foncière, l'objectif de croissance de revenus locatifs est de + 8 % en 2013 pour atteindre 14 M€, avant une augmentation bien plus significative des loyers à compter de 2015 sur la base des seules opérations lancées en chantier en 2012-2013.

Dans ces conditions, et avec un portefeuille d'opérations identifiées et fortement créatrices de valeur, dont le financement est d'ores et déjà assuré à plus de 75 %, CBo Territoria confirme son objectif de porter son patrimoine d'actifs de rendement à 360 M€ à fin 2015 (Vs 200 M€ à fin 2012), assurant la transformation du Groupe en une véritable Foncière aux revenus significatifs et récurrents.

5. INFORMATIONS SUR LES RISQUES ET INCERTITUDES

Conformément à l'article L. 225-100, al. 4 du Code de commerce, les principaux risques et incertitudes auxquels le Groupe est confronté sont rappelés ci-dessous :

RISQUES LIÉS À L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

Risque lié à l'évolution de la conjoncture générale

L'activité de CBo Territoria et son développement, concentrés sur l'Ile de La Réunion, sont sensibles aux variations de l'environnement économique général, et à ses répercussions sur un territoire insulaire donné.

La dégradation de la conjoncture économique pourrait avoir un impact sur la capacité des locataires du Groupe à remplir leurs obligations. Le ralentissement de la conjoncture économique est susceptible de réduire le niveau de la demande de location d'actifs immobiliers et donc d'accroître le risque de vacance des actifs. Un affaiblissement du niveau de la demande pourrait également affecter la capacité de CBo Territoria à négocier le renouvellement des baux et l'augmentation des loyers.

Une dégradation de la situation économique pourrait freiner la demande d'acquisition de biens immobiliers ; la solvabilité des ménages et clients en immobilier professionnel pouvant se dégrader et/ou le financement de ces acquisitions devenant plus difficile à obtenir.

Risque lié aux taux d'intérêt

La valeur des actifs de l'activité de Foncière est influencée par le niveau et la variation des taux d'intérêt.

Une remontée des taux d'intérêt pourrait influencer négativement les marchés immobiliers, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur la valeur du patrimoine du Groupe.

Une augmentation des taux d'intérêt pourrait également freiner la demande d'acquisition de biens immobiliers.

Une hausse des taux d'intérêt entraînerait par ailleurs une augmentation du coût de financement des nouveaux investissements.

Le Groupe considère que ces risques liés à l'environnement économique général se trouvent en partie réduits par le positionnement de CBo Territoria en tant qu'acteur global de l'immobilier, avec une offre de produits particulièrement diversifiée et adaptable, et bénéficiant d'emplacements favorables dans des quartiers résidentiels ou d'affaires réalisés par le Groupe.

RISQUES LIÉS AU DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS

Risques liés à l'obtention d'autorisations administratives

Dans le cadre de ses activités de développement immobilier, le Groupe est tenu d'obtenir un certain nombre d'autorisations administratives préalablement à la réalisation de travaux d'aménagement ou de construction. L'instruction des demandes d'autorisation par les services administratifs compétents requiert un délai qui n'est pas toujours maîtrisable ; une fois délivrées, ces autorisations administratives sont susceptibles de recours par des tiers. Ceci peut entraîner des retards, des surcoûts, voire l'abandon d'opérations dont les études ont généré des coûts et ainsi avoir des conséquences défavorables sur l'activité et les résultats du Groupe.

Ce risque concerne principalement les permis de construire et d'aménager ; de façon plus ponctuelle, il peut concerner les autorisations à obtenir en matière commerciale (décisions CDAC) qui s'imposent en matière de développement de locaux commerciaux intégrant une surface de vente supérieure à 1 000 m².

Le Groupe estime cependant que le risque lié à la non-obtention d'autorisations administratives ou d'actions en recours des tiers sur les autorisations administratives obtenues est limité par le grand nombre de programmes immobiliers lancés par CBo Territoria et le fait que CBo Territoria réalise la majorité de ses opérations immobilières au sein d'opérations d'aménagement d'ensemble, réalisées en étroite collaboration avec les collectivités locales, dans le cadre de zones d'aménagement concerté.

Risques liés à la disponibilité des financements

Le contexte actuel de crise financière connu par les économies européennes et la situation financière des banques se traduisent par un resserrement des crédits bancaires, en volume et conditions. Le manque de disponibilité de financements bancaires pourrait avoir un effet défavorable sur l'activité et les résultats du Groupe et/ou limiter sa capacité à développer de nouveaux programmes.

Sur les activités de Promotion immobilière

CBo Territoria finance en partie le développement de ses projets en promotion immobilière au travers de crédits bancaires dits « crédits d'accompagnement » ; et pour ses opérations en promotion immobilière sur le secteur résidentiel, CBo Territoria a recours au système de la garantie extrinsèque pour fournir au client la garantie financière d'achèvement requise par la réglementation en vigueur.

Une dégradation de la situation économique affectant le marché immobilier ainsi qu'une aggravation de la crise financière pourraient avoir pour conséquence une diminution des volumes que les établissements financiers seraient désireux d'octroyer en matière de crédit d'accompagnement et caution et/ou un renchérissement du coût de ces financements et/ou des contraintes supplémentaires imposées au Groupe.

Sur l'activité de Foncière

Concernant son activité de foncière, CBo Territoria finance ses projets d'investissement au travers de crédits bancaires à moyen et long terme, avec une quotité de financements bancaires représentant entre 55 % et 75 % de la valeur de ces investissements.

Une dégradation de la situation économique et financière et des contraintes de fonds propres renforcées affectant les établissements financiers pourraient réduire leurs capacités d'engagement, notamment sur la partie à moyen et long terme et ainsi affecter négativement le développement du patrimoine locatif de CBo Territoria.

De façon générale, le Groupe ne peut garantir qu'il sera en mesure de disposer des financements suffisants ou que les conditions de marchés seront favorables pour lever les financements de quelque nature qu'ils soient (bancaires, levées de fonds sur le marché des capitaux) nécessaires à son développement.

Pour la mise en place de ses financements, le Groupe a recours à l'ensemble des filiales représentées localement des grands établissements nationaux (et notamment des quatre établissements nationaux « systémiques », actifs sur le territoire de La Réunion) dans des conditions équilibrées. Dans ce cadre, le Groupe, dont la solidité financière intrinsèque et la qualité des opérations immobilières développées (et apportées en garantie) sont reconnues, bénéficie d'un statut de contrepartie locale de première qualité.

Le Groupe a par ailleurs mis en place une stratégie de diversification via l'OCEANE émise en décembre 2012, ou visant à faire intervenir d'autres établissements nationaux, non directement représentés sur place, lorsque cela est possible (cf. 9.6 Évènements post-clôture ci-après : Mise en place d'un co-financement global par l'Agence Française de Développement).

RISQUES LIÉS À L'ENVIRONNEMENT JURIDIQUE

Risque lié à une modification des régimes fiscaux incitatifs

Pour favoriser les investissements en logements en Outre-Mer, des dispositifs de défiscalisation plus avantageux qu'en métropole ont été successivement créés ou amendés par différentes lois : loi « Pons » en 1986, loi « Paul » en 2001, puis loi « Girardin » en 2003.

En mai 2009, une modification législative du dispositif « Girardin » a été actée par la loi pour le développement économique des Outre-Mer « LODEOM » avec aussi l'extension du dispositif « Scellier » en Outre-Mer. Ce dernier dispositif, a vu sa date d'application prendre fin au 31 décembre 2012, se voyant remplacer par un nouveau dispositif national comportant une déclinaison spécifique pour les Départements d'Outre-Mer : le « Duflot Dom ». Ces dispositifs consistent en des réductions d'impôt sur le revenu pour les contribuables soumis à l'IRPP (Impôt sur le Revenu des Personnes Physiques) en tant qu'investisseurs ou en tant que futurs occupants, ou des réductions d'impôt sur les bénéfices pour les entreprises, au titre de leur investissement en logements locatifs situés dans les Départements d'Outre-Mer.

Certains de ces dispositifs ont vu et/ou pourraient voir leurs conditions d'application évoluer ou leur application cesser. En particulier, la Loi de finances 2013 prévoit notamment :

- la suppression du régime Scellier métropole et Scellier Outre-Mer à compter du 1er janvier 2013 ; avec l'instauration d'une période de transition permettant aux contribuables de conserver les taux de réduction d'impôt du Scellier 2012 à condition d'avoir réalisé cet investissement immobilier sous la forme d'une réservation enregistrée chez le notaire ou au service des impôts avant le 31 décembre 2012 et que l'acte authentique soit passé au plus tard le 31 mars 2013 ;
- l'instauration d'un nouveau dispositif national comportant une déclinaison spécifique pour les Départements d'Outre-Mer : le « Duflot Dom ». Sous certaines conditions, ce dispositif permet à l'investisseur personne physique de bénéficier d'une réduction d'impôts à hauteur de 29 % (sur 9 ans) du coût d'acquisition d'un logement locatif situé Outre-Mer. Si ce taux est sensiblement plus élevé que pour un investissement réalisé sur le territoire métropolitain (18 %), l'intérêt relatif est contre-balancé par l'inclusion de ce nouveau dispositif dans le dispositif de plafonnement global des « niches fiscales » qui s'est trouvé ramené par la Loi de finances à 10 000 € / an à compter de 2013.

La substitution de nouvelles mesures, moins favorables à celles venant à expiration, l'absence de mesures de substitution, ou le non-renouvellement des mesures venant à expiration et plus généralement la réduction voire l'annulation de certains avantages consentis actuellement aux acquéreurs de logements neufs, que ce soit en tant que futurs occupants ou en tant qu'investisseurs, dans le cadre des dispositifs légaux et fiscaux applicables, pourraient avoir un impact négatif sur les volumes de ventes de logements neufs et, à ce titre, sur l'activité du Groupe.

Dans le cadre d'investissements pour compte propre réalisés sur le secteur résidentiel, CBo Territoria utilise également un dispositif fiscal (codifié à l'art. 217 du CGI, « Girardin immobilier à l'IS », applicable à ce jour jusqu'en 2017) qui réduit le montant de sa charge d'impôt sur les sociétés. Une évolution de ce dispositif pourrait aboutir à l'arrêt de telles opérations ce qui aurait un impact défavorable sur le niveau d'impôt sur les sociétés payé par CBo Territoria et impacter notamment son résultat net.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

Financement des opérations immobilières

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

Sur l'activité de promotion immobilière, le développement d'une opération génère dans un premier temps un besoin en fonds de roulement, couvert en partie (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.

Covenants financiers sur emprunts

Les contrats d'emprunts moyen/long terme comportant des covenants financiers susceptibles de générer une exigibilité anticipée représentent moins de 10 % de l'encours total des dettes financières. Cette exposition est considérée comme non significative, et la Société dispose d'une marge suffisante avant d'atteindre les quelques covenants financiers mis en place.

Gestion du risque de liquidité

Le risque de liquidité est géré globalement, avec une couverture du risque notamment assurée 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 immobilière (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.

Le Groupe bénéfice par ailleurs de sa structure financière globale, de la détention des terrains d'assiette de ses opérations et de façon générale des terrains qu'il détient, également source potentielle de trésorerie avec une possibilité de cession en tant que simples terrains à bâtir. De plus, CBo Territoria dispose d'une capacité à gérer le rythme de son développement et à arbitrer entre ses programmes.

Le Groupe estime ainsi qu'il ne supporte pas de risque de liquidité particulier et qu'il dispose d'une capacité suffisante de trésorerie pour honorer ses engagements.

RISQUES DE MARCHÉ

Risque de taux

Une part de la dette financière totale est contractée à taux variable, dans l'objectif de bénéficier en partie des taux court terme et de permettre des opérations de structuration à réaliser au moment choisi (en saisissant d'éventuelles opportunités offertes par les marchés financiers), ainsi que d'exposer une partie de la dette à l'inflation en cohérence avec un actif locatif générant des revenus en partie liée à celle-ci.

Pour limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur le résultat et le cash flow d'une part, et dans le cadre d'une politique globale de gestion de l'exposition aux taux d'intérêt d'autre part, le Groupe utilise des produits dérivés simples (swap et cap) pour couvrir une partie de cette dette à taux variable. Il est précisé que le Groupe ne réalise pas d'opérations de marché dans un autre but que celui de la couverture du risque de taux.

Dans ce cadre, une variation à la hausse des taux court terme sur les marchés financiers de 1 % aurait un impact théorique défavorable proche de 0,5 M€ (après prise en compte des couvertures de taux mises en place, avant impôts) sur le résultat financier annuel du Groupe.

Il est précisé que l'incidence annuelle réelle serait amoindrie compte tenu de l'activation des frais financiers liés aux opérations immobilières en cours de développement.

Risque de change

Le Groupe n'intervient qu'en zone Euro et n'est exposé à aucun risque de change dans le cadre de son activité. Les produits et les charges sont exclusivement exprimés en euros.

Risque actions

La Société ne détient pas de portefeuille d'actions en dehors de ses participations. Les excédents de trésorerie sont placés uniquement en SICAV monétaires et en CDN (Certificats de Dépôt Négociables) et DAT (Dépôts à Terme). En outre, le Groupe ne détient pas d'actions en propre.

Le Groupe n'est donc pas exposé au risque actions.

De façon générale, la gestion des risques globaux est assurée à la fois dans le cadre de la gouvernance mise en place au niveau du Conseil d'Administration et par les dispositions mises en oeuvre au niveau du management opérationnel et financier de l'entreprise.

6. ACTIONNARIAT ET BOURSE

6.1 - ÉVOLUTION DU CAPITAL

Capital social CBo Territoria SA	Au 31/12/2011	Mouvements 2012	Au 31/12/2012
Nombre d'actions	32 010 325	8 500	32 018 825
Montant nominal, en €	42 253 629	11 220	42 264 849

L'augmentation de capital social constatée en 2012 portant sur 8 500 actions nouvelles provient de l'attribution d'actions gratuites aux salariés devenue définitive en 2012 pour 8 500 actions nouvelles.

Le capital social au 31 décembre 2012 est composé de 32 018 825 actions, d'une valeur nominale de 1,32 €. Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions ; elles sont toutes émises et entièrement libérées.

6.2 - DÉTENTION DU CAPITAL

	Nombre d'actions détenues au 31/12/2011	En %	Nombre d'actions détenues au 31/12/2012	En %
Jaccar Holdings (1)	6 211 082	19,40 %	6 211 082	19,40 %
Public	25 799 243	80,60 %	25 807 743	80,60 %
Total	**32 010 325**	**100,00 %**	**32 018 825**	**100,00 %**

(1) *Jaccar Holdings est la holding de la famille de Monsieur Jacques d'Armand de Chateauvieux.*

À la connaissance de la Société, aucune autre personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, n'est identifiée comme détenant directement ou indirectement des actions CBo Territoria représentant plus de 5 % du capital ou des droits de vote au 31 décembre 2012 ; et aucun franchissement de seuil (5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 33,33 %, 50 %, 66 %, 90 %, 95 %) n'a été déclaré au cours de l'exercice 2012.

AUTOCONTRÔLE ET OPÉRATIONS SUR ACTIONS PROPRES

L'Assemblée Générale du 6 juin 2012 a autorisé le Conseil d'Administration à procéder au rachat de ses propres actions dans la limite de 5 % du capital, pour un prix maximum de 4,50 € par action.

Cette autorisation n'a pas été mise en oeuvre au cours de l'exercice 2012.

La société CBo Territoria SA ne détient aucune de ses actions propres au 31 décembre 2012. Il est précisé qu'au cours de l'exercice 2012, CBo Territoria SA n'a acheté, ni vendu aucune de ses propres actions.

ACTIONNARIAT DES SALARIÉS

Les salariés du Groupe ne détiennent aucune action CBo Territoria dans le cadre du Plan d'Épargne Entreprise mis en place.

6.3 - CAPITAL AUTORISÉ NON ÉMIS

Les délégations et autorisations en matière d'augmentation de capital en cours de validité sont les suivantes :

Nature de la délégation/autorisation	Date de l'AG	Durée/date d'expiration de la délégation/ autorisation	Montant autorisé	Utilisations au cours des exercices précédents	Utilisations au cours de l'exercice clos le 31/12/2012	Montant résiduel au 31/12/2012
Augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	6 juin 2012 (8e résolution)	26 mois (5 août 2014)	10 000 000 €	Néant	Néant	10 000 000 €
Émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance avec maintien du droit préférentiel de souscription	6 juin 2012 (9e résolution)	26 mois (5 août 2014)	12 500 000 € (soit 9 469 696 actions) *	Néant	Néant	12 500 000 €
Émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public	6 juin 2012 (10e résolution)	26 mois (5 août 2014)	12 500 000 € (soit 9 469 696 actions) *	Néant	9 720 914 € (1)	2 779 086 €
Émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé	6 juin 2012 (11e résolution)	26 mois (5 août 2014)	12 500 000 € (soit 9 469 696 actions) *	Néant	Néant	12 500 000 €
Émission d'actions réservées aux adhérents d'un Plan d'Épargne d'Entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail	6 juin 2012 (13e résolution)	26 mois (5 août 2014)	3 % du capital au jour de l'Assemblée Générale du 6 juin 2012 (soit 960 309 actions) *	Néant	Néant	960 309 actions
Attribution d'options de souscription et/ou d'achat d'actions aux membres du personnel salarié (et/ou certains mandataires sociaux)	6 juin 2012 (15e résolution)	38 mois (5 août 2015)	5 % du capital au jour de la première attribution	Néant	Néant	5% du capital (soit 1 600 516 options sur la base du capital au 31/12/2011)
Attribution d'actions gratuites aux membres du personnel salarié et aux mandataires sociaux de la société	6 juin 2012 (16e résolution)	38 mois (5 août 2015)	3 % du capital au jour de l'Assemblée Générale du 6 juin 2012 (soit 960 309 actions)	Néant	Néant	960 309 actions

* *Limite globale des autorisations : L'Assemblée Générale du 6 juin 2012 (14e résolution) a fixé le nombre maximum d'actions pouvant être émises dans le cadre de ces délégations à 15 909 090 actions (soit 21 000 000 €).*

(1) *Cette délégation a été utilisée au cours de l'exercice 2012 dans le cadre de l'émission d'OCEANE réalisée en décembre 2012 (Cf. 3.3 ci-avant). Il a ainsi été émis 7 364 329 obligations convertibles (d'une valeur nominale unitaire de 3,60 €) ouvrant chacune droit à la conversion en une action CBo Territoria (d'une valeur nominale de 1,32 € par action), correspondant à une utilisation de la délégation à hauteur de 9 720 914,28 € (en valeur nominale).*

6.4 - COTATION ET COURS DE BOURSE

CBo Territoria a été introduite sur le marché Alternext de la Bourse de Paris en mai 2005.

En date du 19 décembre 2011, les actions CBo Territoria ont été transférées sur le marché Euronext (compartiment C) de la Bourse de Paris, marché de cotation de l'action au cours de l'année 2012.

À l'occasion de ce transfert, un prospectus a été établi et mis à la disposition du public ; conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1-I du Code monétaire et financier, un visa a été attribué par l'Autorité des Marchés Financiers (visa n°11-0580 en date du 15 décembre 2011).

L'objectif de ce transfert, à l'initiative de la société, est de permettre :

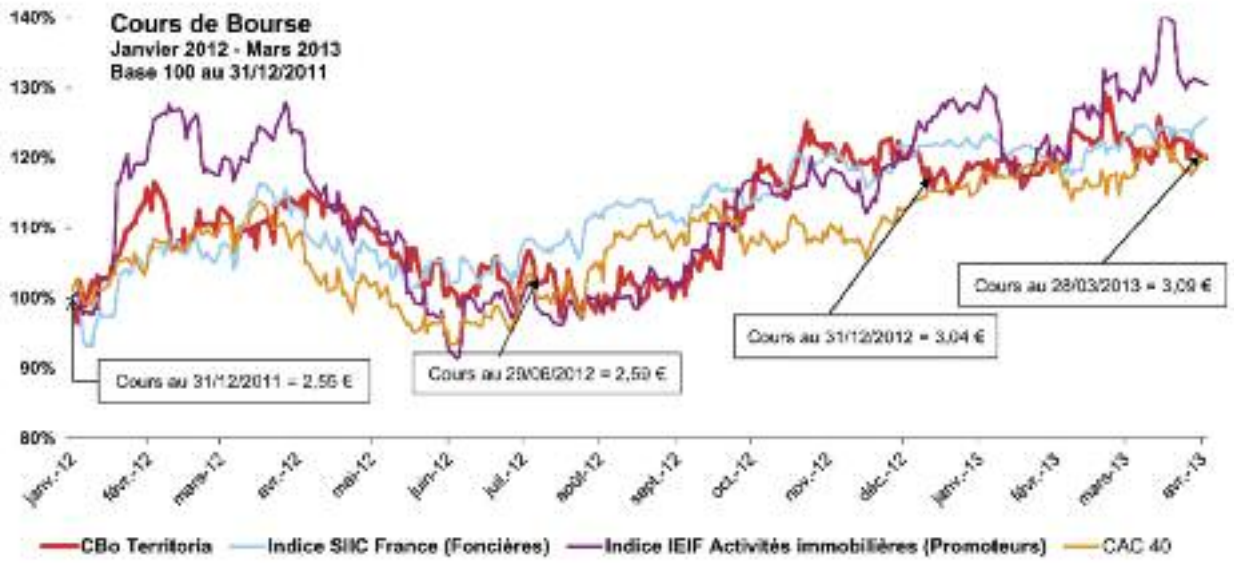
- d'accroître la visibilité de CBo Territoria au sein de ses comparables boursiers (Foncières et promoteurs immobiliers) ;
- de renforcer la liquidité du titre en élargissant le public d'investisseurs.

Le code ISIN des actions CBo Territoria existant (FR0010193979) est resté inchangé ; le code mnémonique de l'action est désormais « CBOT » (précédemment « ALCBO »).

En moyenne mensuelle sur les trois dernières années, le cours de l'action CBo Territoria s'est établi comme suit :

Cours mensuel moyen (de clôture, en € par action)	2010	2011	2012	2013
Janvier	4,62	4,32	2,68	3,02
Février	5,05	4,41	2,82	3,14
Mars	5,14	4,24	2,83	3,10
Avril	4,50	4,17	2,87	/
Mai	3,84	4,23	2,68	/
Juin	4,05	4,12	2,59	/
Juillet	4,03	3,84	2,60	/
Août	4,10	3,09	2,58	/
Septembre	4,19	2,90	2,74	/
Octobre	4,41	2,79	3,03	/
Novembre	4,38	2,58	3,07	/
Décembre	4,11	2,52	3,01	/

Comparée aux indices de marché et sectoriels, l'évolution du cours de Bourse sur la période janvier 2012 à mars 2013, se présente ainsi :





7. INFORMATIONS SUR LES DIRIGEANTS

7.1 - MODALITÉS D'EXERCICE DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

Selon les statuts de la société CBo Territoria SA, la Direction Générale est assumée soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique choisie parmi les membres du Conseil d'Administration ou en dehors d'eux ; le Conseil d'Administration choisissant entre les deux modalités d'exercice de la Direction Générale.

Par délibération du 27 août 2009, le Conseil d'Administration a opté pour le cumul des fonctions de Président du Conseil et de Directeur Général et a nommé M. Éric Wuillai, administrateur et Président du Conseil.

7.2 - INFORMATIONS SUR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration est formé de huit membres.

Les mandats détenus par les administrateurs de CBo Territoria SA au cours de l'exercice 2012 sont présentés ci-dessous.

Éric Wuillai (Président du Conseil d'Administration)

Premier mandat : CA du 27 août 2009 (ratification par l'AG du 3 juin 2010)

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2016, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Président	Bassin Bleu Country Club SAS
	CBo Gestion Immobilière SAS
	CBo Property SAS
	CBo Expansion SAS
	CBo Développement SAS
	Nouvel Horizon SAS
	S.R.E.T. SAS
Président-directeur général	CBo Territoria SA
Gérant	Clairefontaine SCI

Isabelle Ah-Sing (Administrateur)

Premier mandat : AGM du 6 juin 2012

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2015, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Directrice Générale Déléguée	Banque de la Réunion
Gérante	Harmonie SARL

Martine Brac de la Perrière (Administrateur)

Premier mandat : CA du 12 août 2005 (ratification par l'AG du 28 juin 2006)

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2016, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Membre du Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance

Gérant	SCI Avril
Administrateur	Groupe G.M.

Harold Cazal (Administrateur)

Premier mandat : AG du 12 juin 2009

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2015, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Membre du Comité d'Audit

Gérant	Foncière de la Plaine SARL
	SFP Aménagement SARL
Administrateur	Optic Développement SAS
	SIDR SA
	Sodegis SA
	Vision II SAS

Guy Dupont (Administrateur)

Premier mandat : AG du 4 juin 2004

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2016, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Président du Comité d'Audit

Président	Aqua Service Réunion SAS
Gérant	GVS SAS
	SCI Orion
	Sarl logsud
	INK-OI
Administrateur	Bourbon SA (société cotée sur Euronext)
	Sapmer SA (société cotée sur Alternext)
	Art SA
	Agence Française de Développement

Guillemette Guilbaud (Administrateur)

Premier mandat : AG du 3 juin 2010

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2016, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Membre du Comité d'Audit

Associée gérante	Sigée Finance SARL
Gérante	Sigée Finance SARL

Jérôme Isautier (Administrateur)

Premier mandat : AG du 12 juin 2009

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2015, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Président du Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance

Directeur Général	Établissements Isautier SA
Président	Sté d'exploitation du Musée du Rhum de La Réunion SAS
	Boutique de la Saga du Rhum SAS
Gérant	Distillerie Isautier EURL
	Immobilière d'Estretefonds SARL
	SOREC SCI
	Foncière de Terre Rouge SCI
	Enersud SCI
	Les Vitrines du Sud SCI
Administrateur	Établissements Isautier SA
	Sté de production des Huiles de Bourbon SA
	Sodico SA
	Siacom SAS
	Rhums Réunion GIE

Marc Sanchez (Administrateur)

Premier mandat : AG du 12 juin 2009

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2015, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Membre du Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance

L'Assemblée Générale du 3 juin 2010 a par ailleurs créé un poste de **Censeur**, en accompagnement du Conseil d'Administration, et nommé comme premier Censeur M. Jacques d'Armand de Chateauvieux (date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2016, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé).

7.3 - RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS ET MANDATAIRES SOCIAUX

Rémunérations perçues par les mandataires sociaux dirigeants

Le tableau suivant présente la synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées aux dirigeants au cours des exercices clos les 31 décembre 2011 et 2012.

Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées aux mandateires sociaux dirigeants (en euros)	2011	2012
Éric Wuillai, Président-directeur général		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	382 878	376 807
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	0	0
Total	**382 878**	**376 807**

Le tableau ci-après présente la ventilation de la rémunération fixe, variable et des autres éléments de rémunération de M. Éric Wuillai, Président-directeur général.

(en euros)	2011 Montants dus	2011 Montants versés	2012 Montants dus	2012 Montants versés
Éric Wuillai, Président-directeur général				
Rémunération fixe [1]	180 000	180 000	180 000	180 000
Rémunération variable [1][2]	170 000	165 000	164 000	170 000
Rémunération exceptionnelle	/	/	/	/
Jetons de présence	3 000	3 500	3 000	3 000
Avantages en nature [3]	29 878	29 878	29 807	29 807
Total	**382 878**	**378 378**	**376 807**	**376 807**

[1] *Montant brut avant impôts.*

[2] *La rémunération variable est calculée sur la base de critères quantitatifs et qualitatifs. Les critères quantitatifs sont des objectifs de résultat des activités et de chiffre d'affaires provenant de la promotion immobilière. Le niveau de réalisation attendu des critères quantitatifs ainsi que les critères qualitatifs ne sont pas rendus publics pour des raisons de confidentialité. Le montant définitif de la rémunération variable due au titre de l'exercice N est déterminé par le Conseil d'Administration en début d'année N+1, généralement lors de la séance arrêtant les comptes annuels.*

[3] *M. Éric Wuillai a bénéficié des avantages en nature suivants : véhicule de fonction, un voyage annuel métropole/Réunion en classe confort pour lui, son épouse et ses enfants à charge, prise en charge garantie GSC.*

Jetons de présence et autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

Mandataires sociaux non dirigeants (en euros)	Montants versés au cours de l'exercice 2011	Montants versés au cours de l'exercice 2012
Jacques de Chateauvieux		
Jetons de présence	/	/
Autres rémunérations	/	/
Martine Brac de la Perrière		
Jetons de présence	3 000	4 000
Autres rémunérations	/	/
Harold Cazal		
Jetons de présence	4 500	4 000
Autres rémunérations	/	/
Guy Dupont		
Jetons de présence	4 500	3 500
Autres rémunérations	/	/
Guillemette Guilbaud		
Jetons de présence	1 500	2 500
Autres rémunérations	/	/
Jérôme Isautier		
Jetons de présence	3 500	3 500
Autres rémunérations	/	/
Michel Pupin *(démission 09/06/2011)*		
Jetons de présence	/	/
Autres rémunérations	/	/
Claude Repiquet *(fin de mandat 03/06/2010)*		
Jetons de présence	1 500	/
Autres rémunérations	/	/
Marc Sanchez		
Jetons de présence	4 000	4 000
Autres rémunérations	/	/
Isabelle Ah-Sing *(début de mandat 06/06/2012)*		
Jetons de présence	/	/
Autres rémunérations	/	/
Total	**22 500**	**21 500**

Les jetons de présence sont répartis entre les administrateurs en tenant compte de leur participation effective aux séances du Conseil d'Administration et à celles des Comités spécialisés dont ils sont membres.

Il est rappelé que l'Assemblée Générale du 3 juin 2010 a décidé d'attribuer une enveloppe de jetons de présence d'un montant maximal de 40 000 € aux membres du Conseil d'Administration.

Le montant total des jetons de présence effectivement versés en 2012 aux membres du Conseil d'Administration (intégrant ceux versés au Président-directeur général) s'est élevé à 24,5 K€.

Accords particuliers en cas de cessation de fonction de dirigeants

Dirigeants Mandataires sociaux	Contrat de travail [1]		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions [1]		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Éric Wuillai Président-directeur général Date de début de mandat : 27 août 2009 Date de fin de mandat : AG 2016	X			X		X		X

[1] *Il est précisé que M. Éric Wuillai bénéficie d'un contrat de travail suspendu qui prévoit une indemnité de rupture de deux ans de salaire brut en cas de licenciement, sauf licenciement pour faute grave ou lourde.*

7.4 - OPÉRATIONS SUR TITRES RÉALISÉES PAR LES DIRIGEANTS ET MANDATAIRES SOCIAUX

Au cours de l'exercice :

- Madame Isabelle Ah-Sing, administrateur, a déclaré avoir souscrit, le 3 décembre 2012, aux OCEANE d'un montant unitaire de 3,60 €, pour un montant total de 3 380,40 euros (avis AMF 212D4875), et
- Monsieur Jérôme Burgaud, Directeur Général Adjoint - Finances a déclaré avoir souscrit, le 3 décembre 2012, aux OCEANE d'un montant unitaire de 3,60 €, pour un montant total de 26 632,80 euros (avis AMF 212D4890).

8. INFORMATIONS NON FINANCIÈRES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

Conformément à l'article L. 225-102-1 du Code de commerce, modifié notamment par l'article 225 de la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (« Loi Grenelle 2) et l'article 12 de la Loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives (« Loi Warsmann 4 »), et selon le Décret du 24 avril 2012, CBo Territoria établit un rapport spécifique en matière de « Responsabilité Sociétale de l'Entreprise » à compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2012. Il se trouve ainsi intégré au présent rapport de gestion.

8.1 - CBo Territoria, EMPLOYEUR RESPONSABLE

Une entreprise jeune et en croissance

Après une croissance importante ces dernières années, les effectifs du groupe se sont stabilisés en 2012. Les activités immobilières regroupent 56 salariés (en Équivalent Temps Plein), en majorité des cadres ; les activités liées au golf en rassemblent 28.

L'effectif total du Groupe (en Équivalent Temps Plein) au 31 décembre 2012 se présente ainsi :

En ETP Au 31/12/2012	CBo Territoria SA	Filiales immobilières*	**Total Activités immobilières**	Autres activités (BBCC SAS)
Ingénieurs et cadres	23	6	**29**	1
Agents de maîtrise et employés	16	11	**27**	27
Ouvriers	-	-	**-**	-
Personnel mis à disposition	-	-	**-**	-
Total	**39**	**17**	**56**	**28**

** Les effectifs de Terres Créoles SAS (filiale à 50 % du Groupe) sont pris en compte à 100 %.*

Le personnel est salarié au sein de cinq entités juridiques :

- le personnel dédié aux activités immobilières est salarié de l'entité CBo Territoria SA (holding, regroupant les missions de direction générale, fonctions support et équipes en charge du développement et de la maîtrise d'ouvrage des opérations immobilières), et de trois filiales à vocation immobilière : CBo Gestion immobilière SAS (filiale à 100 % regroupant les salariés en charge des missions de gestion immobilière et commercialisation), Nouvel Horizon SAS (filiale à 100 %, en charge des missions de communication) et Terres Créoles SAS (filiale à 50 %, en charge de prestations de maîtrise d'ouvrage déléguée au profit d'opérations spécifiques) ;
- la société BBCC SAS regroupe les salariés en charge de l'exploitation du Golf de Bassin Bleu.

Le Groupe CBo Territoria a recruté 13 nouveaux collaborateurs en 2012 alors que 11 quittaient la Société.

L'exercice 2012 a enregistré les mouvements suivants :

En ETP	CBo Territoria SA	Filiales immobilières*	**Total Activités immobilières**	Autres activités (BBCC SAS)
Effectif au 31/12/2011	**41**	**14**	**55**	**27**
Embauche en CDI	2	3	**5**	1
Embauche en CDD**	1	1	**2**	4
Embauche Autres contrats	1	-	**1**	-
Total Arrivées	4	4	**8**	5
Licenciement	1	-	**1**	1
Rupture conventionnelle	1	-	**1**	1
Démission	2	-	**2**	-
Rupture de période d'essai	-	-	**-**	-
Fin de CDD**	2	1	**3**	1
Autres	-	-	**-**	1
Total Départs	6	1	**7**	4
Effectif au 31/12/2012	**39**	**17**	**56**	**28**

** Les effectifs de Terres Créoles SAS (filiale à 50 % du Groupe) sont pris en compte à 100 %.*
*** Prise en compte des CDD d'une durée supérieure à 3 mois.*

Après une année 2011 de croissance sensible, les effectifs ont été globalement stabilisés en 2012 (passant de 82 ETP à 84 ETP au 31 décembre 2012, soit 83 ETP en considérant l'effectif de Terres Créoles SAS à 50 %).

Cet effectif est dimensionné pour faire face au niveau d'activités 2012-2013, et il n'est plus attendu de croissance significative du nombre de salariés.

Le Groupe se caractérise par le dynamisme et la jeunesse des équipes : la moyenne d'âge est de 39 ans.

Une entreprise citoyenne et égalitaire, reflet de la diversité de la société réunionnaise.

Le Groupe CBo Territoria favorise l'emploi réunionnais et a accueilli 13 jeunes en stage et 1 en contrat de professionnalisation (pour un total de 420 jours). Le golf a noué un partenariat pluriannuel avec la maison familiale et accueilli 8 stagiaires (pour un total de 880 jours) ainsi qu'un apprenti en cuisine. Le Groupe accueille par ailleurs un doctorant pour une durée de 3 ans.

L'égalité salariale et professionnelle des hommes et des femmes est recherchée. Sur la base des tableaux comparatifs des effectifs et des rémunérations, le Conseil d'Administration en est tenu informé. Il n'a pas engagé d'actions particulières mais a réaffirmé que « la Société doit être attentive au respect de l'égalité de traitement entre ses salariés à situation comparable et dans l'ensemble des domaines notamment en ce qui concerne l'embauche, l'évolution professionnelle, les sanctions disciplinaires, la formation ou la promotion. » (Extrait du procès-verbal du CA du 9 décembre 2011).

56 % de l'effectif des activités immobilières et 35 % de l'effectif du golf est féminin en 2012.

Salaires bruts moyens mensuels (en €) / salarié, détail entre hommes et femmes au 31 décembre 2012

		Activités immobilières	**BBCC SAS**
Cadres dirigeants	Femme	5 000	-
	Homme	10 342	-
Cadres	Femme	4 120	3 694
	Homme	4 142	-
Agents de maîtrise	Femme	2 647	-
	Homme	2 426	-
Employés	Femme	2 038	2 295
	Homme	2 519	1 957

Des mesures ont été prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes en situation de handicap.
Deux embauches ont été réalisées, le Groupe mentionne systématiquement dans les offres d'emploi les postes ouverts aux personnes en situation de handicap.

Une entreprise attractive qui protège et intéresse ses salariés

Le Groupe recrute majoritairement en contrat à durée indéterminée (93 % de l'effectif du Groupe est en CDI). Les CDD sont réservés aux remplacements durant les congés maternité ou durant les congés annuels notamment au niveau du Golf du Bassin Bleu.

La rémunération de base est complétée de primes et avantages (13e mois, prime d'intéressement pour les activités immobilières résultant de l'accord d'intéressement en place depuis 2006 et révisé tous les 3 ans, et prime de résultat pour les directeurs généraux et les commerciaux sur la base d'objectifs à atteindre).

Au 1er janvier 2012, CBo Territoria a pratiqué une augmentation générale des salaires, au profit de l'ensemble des salariés, au niveau de l'élévation du coût de la vie (mesurée selon l'indice INSEE d'inflation).

Évolution des salaires au 1er janvier 2012 : + 2 % (indice INSEE au 1er janvier 2012 : + 2 %).

Les salariés des activités immobilières (hors salariés de Terres Créoles filiale à 50 %) bénéficient tous d'une mutuelle dont une partie est prise en charge par l'employeur (50 % pour les employés et 33 % pour les cadres en 2012) ainsi que d'un système de prévoyance (pris en charge à 100 % par CBo Territoria).

Frais de personnel

Les frais de personnel 2012 se présentent ainsi (Comptes sociaux, en K€) :

Comptes sociaux 2012 En K€	CBo Territoria SA	Filiales Immobilières	**Total Activités immobilières**	Autres activités (BBCC SAS)
Total Salaires et traitements	2 839	673	**3 512**	708
Dont Intéressement	*186*	*46*	***232***	*0*
Charges sociales	1 284	241	**1 525**	135
Total Frais de personnel	**4 123**	**915**	**5 037**	**843**
Participation	0	0	**0**	0

L'évolution des frais de personnel par rapport à 2011 se présente ainsi :

2012 Vs 2011	CBo Territoria SA	Filiales Immobilières	**Total Activités immobilières**	Autres activités (BBCC SAS)
Total Salaires et traitements	4 %	36 %	**9 %**	4 %
Dont Intéressement	*21 %*	*26 %*	***22 %***	-
Charges sociales	15 %	50 %	**20 %**	12 %
Total Frais de personnel	**7 %**	**40 %**	**12 %**	**5 %**
Participation	/	/	/	/

En 2012, les frais de personnel (charges sociales incluses) du Groupe se sont élevées à 5 880 K€ (+ 11 % par rapport à 2011) dont 232 K€ d'intéressement.

L'augmentation de la masse salariale (rémunérations brutes) atteint + 8 % ; elle résulte d'une part des augmentations de salaires, générales et individuelles, pour un impact d'environ + 4 % et d'autre part du renforcement des équipes réalisé en 2011-2012, notamment : équipe de communication intégrée au 2e semestre 2011 (3 salariés issus d'une société externalisée. Effet premier exercice plein en 2012) et renforcement des moyens de commercialisation avec le recrutement de 2 nouveaux commerciaux en 2011-2012 en lien avec la forte croissance de notre offre commerciale et l'objectif d'accroitre la part en ventes réalisées localement.

Les charges sociales augmentent quant à elles de 19 % sensiblement au-delà de l'augmentation de la masse salariale brute, résultat de l'augmentation du salaire moyen et du moindre effet de dispositifs d'exonération.

Les salariés bénéficient d'un plan épargne entreprise avec abondement de l'employeur à hauteur de 50 % (plafonné à 1 000 €) du versement du salarié.

En cohérence avec le statut d'entreprise cotée de CBo Territoria, les salariés bénéficient également de plans d'attribution de stock options et d'actions gratuites.

Nombre de salariés ayant acquis des actions via le plan de stock options en 2012 : 0.

Nombre de salariés ayant bénéficié d'actions gratuites dont l'attribution est devenue définitive en 2012 : 9 salariés (pour un total de 8 500 actions).

Les évolutions de carrière sont évoquées lors des entretiens annuels d'évaluation. 96 % des salariés ont bénéficié de l'entretien annuel d'évaluation en 2012.

Une organisation du temps de travail souple pour répondre aux besoins de l'Entreprise

L'Entreprise annualise le temps de travail, en concertation avec le personnel mais sans formalisation, sur la base d'un horaire moyen lissé sur l'année de 35 heures hebdomadaires et une récupération de 6 jours entre Noël et le jour de l'an.

L'octroi de temps partiel est généralement accordé en cas de demande. En 2012, 5 % des salariés sont à temps partiel.

Une égalité de traitement vis-à-vis des congés : chaque salarié dispose de 27 jours de congés payés annuels.

Un absentéisme pratiquement absent, révélant un bon climat de travail au sein de l'entreprise.

Taux d'absentéisme en 2012 : 1,7 % (3,8 % en moyenne en France en 2011 – source ANACT / Agence Nationale pour l'Amélioration des Conditions de Travail).

Taux d'absentéisme et causes en 2012

En nombre de jours d'absence	Activités immobilières	BBCC SAS
Maladie	69	60
Maternité/Paternité	34	41
Congé parental	129	0
Évèn. familiaux, mariage, Pacs…	14	0
Évèn. familiaux, décès	5	1
Total Jours d'absence	**251**	**102**
Nombre de jours travaillés/an (base effectif au 31 décembre)	13 776	6 860
Taux d'absentéisme	**1,8 %**	**1,5 %**

De bonnes conditions de santé et de sécurité au travail

L'entreprise respecte ses obligations. CBo Territoria et BBCC se sont dotées d'un document unique d'évaluation des risques, complété de fiches de prévention des postes à risque.

Une écoute a été mise en place pour prévenir les risques psycho-sociaux, et peu de maladies professionnelles et aucun accident du travail n'ont été recensés.

1 salarié arrêté et reconnu maladie professionnelle en 2012.

Aucun accident du travail en 2012.

Un plan de formation pour développer le potentiel des ressources humaines

Un plan de formation a été mis en oeuvre pour la partie activité immobilière du Groupe, un autre pour BBCC.

40 salariés ont bénéficié de 1 052 heures de formation en 2012 (soit 48 % de l'effectif).

Des relations sociales sereines

Les relations sociales sont basées sur l'écoute et le dialogue et respectent la liberté d'association et du droit de négociation collective : en 2009 et 2011, des élections de représentants du personnel ont été organisées dans les différentes filiales de CBo Territoria soumises à cette obligation ; aucun salarié ne s'étant présenté, un procès-verbal de carence a été dressé. Néanmoins, au moins 3 salariés cooptés par le personnel font office de représentants du personnel et rencontrent régulièrement, ou à sa demande, la Direction Générale.

Pour associer pleinement l'ensemble du personnel à la conduite de l'entreprise, la Direction Générale présente deux fois par an les résultats semestriels et annuels tels que présentés aux analystes financiers (SFAF) à l'ensemble du personnel, réunions au cours desquelles sont également présentés les axes stratégiques du Groupe et la parole donnée au personnel.

L'Entreprise a travaillé en 2012 uniquement sur le territoire réunionnais. Elle respecte de fait les stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail relatives à l'élimination du travail forcé ou obligatoire et à l'abolition effective du travail des enfants, en l'absence de telles problématiques localement.

8.2 - CBo Territoria, UNE ENTREPRISE PHARE DU DEVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL À L'ÉCHELLE DE L'ILE DE LA RÉUNION

Grâce à la gestion et à l'aménagement de son potentiel foncier, le Groupe CBo Territoria est un acteur majeur du développement urbain durable réunionnais

CBo Territoria possède, au 31 décembre 2012, 3 000 hectares dont 1 000 hectares d'espaces naturels, 1 800 hectares de terres agricoles, qui sont louées et exploitées (certains terrains classés agricoles aux PLU des communes ne sont pas encore mis à bail) et environ 200 hectares constructibles au regard des divers Plans Locaux d'Urbanisme concernés. Dans un contexte de rareté foncière, ce patrimoine particulièrement bien situé et bien desservi par les axes structurants de l'île est un atout majeur.

En 2012, CBo Territoria a travaillé à l'aménagement de trois quartiers résidentiels : Beauséjour (Sainte-Marie), Cap Austral (Saint-Pierre), et Roche Café (Saint-Leu). Ces quartiers affirment leur mixité sociale et résidentielle.

Au 31 décembre 2012, et en 8 ans d'activité, le Groupe a développé 1 930 logements (y compris 591 logements en cours de chantier) dont 700 logements sociaux (36 %), représentant près de 150 000 m² de surface construite (Shon). CBo Territoria s'est engagé dans un contrat cadre avec l'un des principaux bailleurs sociaux de l'île - la SHLMR – pour réaliser 1 300 logements locatifs sociaux sur la période 2010-2015.

Les logements réalisés sont vendus sous trois formes : vente « debout » auprès d'investisseurs métropolitains, vente « assise » auprès d'investisseurs locaux et de propriétaires occupants et vente « en bloc » auprès d'acteurs institutionnels ; le Groupe réalise également des programmes résidentiels en logement intermédiaire qu'il conserve en patrimoine et loue en assurant leur gestion immobilière. Ces logements seront revendus entre la 7e et la 10e année prioritairement à leurs occupants ou à des investisseurs, généralement à un prix inférieur de 15 % en moyenne au prix du marché du neuf bénéficiant d'avantages fiscaux, créant de ce fait un marché de l'accession à la propriété pour les classes moyennes.

En respect avec la législation en vigueur, 56 % de ces logements sont adaptés aux personnes à mobilité réduite.

Ce sont autant de logements adaptés aux personnes âgées.

CBo Territoria contribue au développement économique et à l'emploi sur l'île

Par son activité de construction et de gestion d'actifs professionnels – bureaux, commerces, locaux d'activités - au cœur des zones les plus urbanisées, l'Entreprise participe au développement équilibré du territoire et des quartiers.

Au 31 décembre 2012, et en 8 ans d'activité, CBo Territoria a ainsi développé près de 100 000 m² d'immobilier professionnel (y compris 29 000 m² en chantier) : commerces (près de 45 %), bureaux (environ 35 %) et locaux d'activité (environ 15 %).

Les sites de La Mare (Sainte-Marie) et Savanna (Saint-Paul) ont vu la construction de plus de 25 000 m² d'immobilier tertiaire conservés en patrimoine. La zone d'activité du Portail (Saint-Leu) à vocation mixte (bureaux, commerces, activités) a ouvert en 2012 un potentiel de développement de près de 80 000 m² d'immobilier professionnel.

En engageant près de 100 millions d'euros de travaux en 2012, les opérations d'aménagement et de construction de CBo Territoria ont permis de créer ou de maintenir environ 1 500 emplois directs et indirects. CBo Territoria a par ailleurs contribué à la création d'une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) « Développement, Gestion, Environnement », pour intervenir sur la quartier de Beauséjour.

Des clauses environnementales sont intégrées dans certains marchés. L'intégration des clauses sociales n'est pas une priorité de CBo Territoria dans la mesure où le respect des délais est essentiel en raison des contraintes des dispositifs de défiscalisation. Néanmoins, la Société privilégie les marchés en lots séparés et non en « Tout Corps d'État » pour permettre l'accès aux petites et moyennes entreprises locales. Une démarche de fidélisation de ces PME est conduite notamment en assurant un règlement rapide des situations de travaux.

L'entreprise acteur du développement touristique et de la préservation du patrimoine réunionnais

CBo Territoria à partir de sa gestion du Golf du Bassin Bleu de Saint-Gilles développe des sentiers de randonnées pédestres et VTT, et étudie des projets complémentaires dans la ville nouvelle de Beauséjour (hôtel, restaurant, spa, practice de golf).

Dans les zones d'activité économique notamment, développées sur d'anciens sites industriels sucriers, préalablement dépollués par CBo Territoria, la mémoire industrielle réunionnaise a été fortement préservée.

Le Groupe s'appuie sur la R&D, l'innovation et la formation pour construire la ville de demain en milieu tropical

Si CBo Territoria ne conduit pas d'activités spécifiques en matière de recherche et développement au sens des articles L. 232-1-II et L. 223-26 du Code de commerce, la recherche et développement s'inscrit majoritairement dans la politique de développement durable.

CBo Territoria a ainsi l'ambition de participer à la conception de «la ville de demain en milieu tropical». Dans la Zac de Beauséjour elle est concrétisée dans plusieurs innovations :

- Maison individuelle bioclimatique adaptée au climat tropical : la case Démétée (à vocation de prototype),
- Système de « free cooling » nocturne dans le nouveau bâtiment de la CAF,
- Ventilation naturelle contrôlée via des girouettes venturi dans certains logements.

Sur le Quartier d'Affaire de La Mare, CBo Territoria adhère au projet du groupe SUEZ de «sea water air cooling», système de climatisation via le pompage d'eau froide en mer.

Sur d'autres bâtiments tertiaires CBo Territoria a testé, en partenariat avec l'ADEME l'installation de systèmes centraux de stockage de froid la nuit pour une climatisation à l'eau froide la journée.

Le Groupe accueille un doctorant en lien avec l'Université de La Réunion pour la recherche opérationnelle en matière de quartiers durables en milieu tropical et participe à l'offre locale de formation par l'intervention de ses professionnels, en partenariat notamment avec l'Académie de La Réunion.

CBo Territoria s'engage dans le dialogue et le partenariat

L'ampleur des aménagements, prévus ou réalisés, nécessite un dialogue permanent avec les élus locaux, qui trouve toute sa place dans les procédures publiques de Zac et les comités de suivi qui lient pour chaque opération CBo Territoria à la commune et aux autres partenaires institutionnels concernés. Les habitants sont associés dans des ateliers pour produire des aménagements qui font sens et lien.

CBo Territoria s'est engagé dans un contrat cadre avec la Société d'Habitations à Loyer Modéré de La Réunion (SHLMR) pour construire 1 300 logements sociaux en 5 ans.

Enfin, CBo Territoria développe un mécénat, en soutenant financièrement trois associations locales. En particulier, l'Entreprise soutient le dispositif Alizé Réunion en abondant une enveloppe financière destinée à octroyer des prêts à taux zéro pour les projets de développement de PME.

CBo Territoria adopte des pratiques en faveur de la santé et de la sécurité des usagers de ses aménagements et constructions

Au travers du respect des normes en vigueur mais également via la recherche d'une bonne qualité environnementale dans les aménagements et constructions, CBo Territoria livre des environnements sains et sécurisés.

8.3 - CBo Territoria, UNE ENTREPRISE ENGAGÉE POUR L'ENVIRONNEMENT

La compacité urbaine pour préserver les sols

Dans un contexte où le foncier est rare et les besoins en immobilier exponentiels, CBo Territoria propose par exemple dans la ville nouvelle de Beauséjour une densité moyenne de 82 logements / hectare, 115 logements / hectare sur certains ilots, dépassant les objectifs du Schéma Régional d'Aménagement.

Des mesures pour contribuer à l'effort d'autonomie énergétique de l'île

CBo Territoria privilégie les constructions bioclimatiques et le recours aux énergies renouvelables et a devancé la réglementation thermique en la matière. 100 % des logements livrés sont équipés de chauffe-eaux solaires qui couvrent entre 70 % et 80 % des besoins en eau-chaude sanitaire alors que la réglementation n'impose que 50 %. 95 % des premiers bâtiments livrés sur Beauséjour sont orientés Nord/Sud et 80 % sont traversants afin de favoriser la ventilation naturelle. La consommation électrique du programme « Carré des Lataniers », l'une des dernières opérations de logements livrée, est estimée à 25 kWhep / m^2 en 2012.

Au niveau de l'immobilier d'entreprise, en l'absence de réglementation thermique pour ce type de bâtiment, le Groupe développe des études approfondies pour évaluer le confort thermique et les charges de climatisation. CBo Territoria s'efforce de promouvoir la «filière sèche» et a lancé une étude pour aboutir à une grille de performance énergétique sur l'immobilier tertiaire. Les quartiers d'affaires aménagés par CBo Territoria produisent de l'électricité photovoltaïque. Pour le développement d'un centre commercial d'envergure régionale, c'est un premier « bail vert » qui a été signé par CBo Territoria en 2012 avec l'enseigne E.Leclerc.

CBo Territoria cherche progressivement à améliorer la performance énergétique de l'éclairage extérieur et intérieur.

À tire d'exemple, à Beauséjour, l'Entreprise a élaboré un plan lumière avec l'objectif de réduire de 30 % la consommation de l'éclairage externe par rapport à un éclairage classique.

Des aménagements qui favorisent les déplacements doux et les transports en commun

CBo Territoria travaille en amont avec les collectivités pour anticiper la bonne desserte en transports collectifs. 100 % des logements sont ainsi situés à moins de 400 mètres d'un arrêt de transport en commun sur le quartier de La Cocoteraie à Saint-Paul.

CBo Territoria favorise également les déplacements doux dans l'ensemble de ses aménagements en créant de nombreuses voies piétonnes et en cherchant à « mélanger les flux ». 1,9 m² par logement collectif est dédié à des rangements sécurisés et protégés pour les vélos ; les logements vendus sur la ville nouvelle de Beauséjour sont équipés de vélos à assistance électrique.

Une volonté de lutter contre les changements climatiques

Amélioration de l'efficacité énergétique, recours aux énergies renouvelables… l'Entreprise limite les rejets de gaz à effet de serre dans ses aménagements et constructions. Trois bilans carbone ont été réalisés, un pour l'entreprise et deux sur des projets de logements et de Zac. Par ailleurs, CBo Territoria gère près de 3 000 hectares d'espaces naturels et agricoles, qui sont autant de puits de carbone. Pour s'adapter aux futurs changements, CBo Territoria a déjà pris de multiples mesures : pose de protections solaires extérieures ; isolation des toitures ; peinture des toits et des murs et revêtements de sols clairs chaque fois que possible ; forte végétalisation des quartiers ; gestion intégrée de l'eau favorisant l'infiltration et la protection contre les risques accrus d'inondation…

Des aménagements protégeant et restaurant la biodiversité locale

La coordination environnementale mise en place sur les chantiers (sur 60 % des chantiers en 2012) comprend notamment un diagnostic initial du terrain, dont un repérage de la faune et de la flore à protéger. Les nombreux espaces verts réalisés intègrent jusqu'à plus de 80 % des espèces endémiques et indigènes et CBo Territoria ne recourt à aucun produit phytosanitaire ou pesticide dans leur gestion.

La prévention et la réduction des risques, nuisances et pollutions

L'Entreprise a engagé une démarche « chantier propre ». La prise en compte des risques naturels (inondation, cyclone…) dans les projets de bâtiments et d'aménagement, au-delà des prescriptions réglementaires, est appréhendée comme une source d'inspiration du projet et transformée en opportunité. La question des nuisances sonores fait l'objet d'un traitement particulier, dans un contexte tropical où les habitants vivent le plus souvent fenêtres ouvertes, complexifiant l'isolation phonique du bâti.

Des aménagements qui respectent le chemin de l'eau, et l'économise

Dans le contexte tropical réunionnais, les aménagements cherchent à retenir l'eau et respecter au maximum son chemin naturel vers les nappes et rivières, ce qui se traduit par de grandes surfaces d'espaces verts. En 2012, 100 % des bâtiments livrés sont équipés de dispositifs d'économie d'eau (réducteurs de pression, mitigeurs, mousseurs ou chasses d'eau double flux). CBo Territoria recourt à de l'eau non potable pour l'arrosage des espaces verts (100 % sur la Zac Beauséjour). Sur le Golf du Bassin Bleu, la mise en place d'un logiciel de gestion de l'eau, de nouveaux systèmes d'arrosage et le changement des semences ont permis de réduire de 30 % la consommation d'eau depuis 2008.

Une gestion de plus en plus efficace des matières premières et des déchets

La bonne gestion des déblais et remblais est un véritable enjeu. CBo Territoria exige la mise en place d'une traçabilité des déblais, ainsi que le tri des déchets de chantier, même si il existe peu de filières locales de valorisation.

Au niveau de son siège, CBo Territoria a mis en place plusieurs initiatives pour réduire la production de déchets (impression recto-verso), les réutiliser (don des ordinateurs obsolètes à Emmaüs) et les valoriser (recyclage des cartouches d'encre). Ainsi, en 2012, CBo Territoria a réduit sa consommation de papier par salarié de 22 % par rapport à 2011.

Une organisation et des outils pour prendre en compte le développement durable

CBo Territoria s'est dotée d'une direction du développement durable qui s'appuie sur des référents au sein de chaque direction opérationnelle et fonctionnelle. Un premier programme d'actions « développement durable » a fait l'objet d'une actualisation en 2012. Analyse environnementale de l'urbanisme ; Cahier d'Orientations Urbaines, Architecturales, Paysagères et Environnementales (COUAPE) ; coordination environnementale des chantiers ; charte chantier propre sont développés. CBo Territoria s'engage résolument dans une démarche d'amélioration continue, en élaborant une stratégie globale de développement durable.

Des actions de formation et d'information

Les équipes de CBo Territoria suivent un important programme de formation, au sein duquel les préoccupations environnementales et durables prennent une place grandissante. L'ADEME, l'Agence Régionale de l'Énergie de La Réunion (ARER), le Conseil Architecture Urbanisme et Environnement (CAUE) de La Réunion sont ses partenaires réguliers dans cette démarche.

CBo Territoria publie une newsletter régulière sur le développement durable, et réalise un quizz par an auprès des salariés afin de maintenir une forte sensibilité et culture interne.

Les équipes de sous-traitants qui travaillent sur les chantiers bénéficiant d'une coordination environnementale sont sensibilisées à la bonne prise en compte de l'environnement par un coordonnateur environnemental.

Les propriétaires et locataires des logements bénéficient d'un « Guide de l'éco-résident » fourni à la livraison du bâtiment.

Pour CBo Territoria, responsabilité sociale et environnementale et développement durable constituent une véritable façon de penser et de faire, de la part d'un acteur qui s'inscrit durablement sur son territoire avec une responsabilité particulière envers le monde économique et la société réunionnaise dans toutes ses composantes.

9. AUTRES INFORMATIONS

9.1 - FILIALES ET PARTICIPATIONS

Le périmètre Groupe n'a pas enregistré de variations significatives.

Une société filiale a été créée au cours de l'exercice 2012 :

- SCCV Jardins d'Ugo : entité juridique nouvellement créée et détenue à 100 %, destinée au développement de l'opération immobilière Jardins d'Ugo à Saint-Pierre (opération immobilière lancée en travaux en 2012 pour la phase 1 constituée de 103 logements, sur un terrain acquis auprès de l'entité détenue SNC Victor Hugo).

Des participations ont évolué en 2012 dans deux sociétés :

- SCI Le Verger (détenue à 100 % au 31 décembre 2012) : CBo Territoria a acquis 100 % des parts de cette société (propriétaire d'un programme de 12 villas locatives à Saint- Pierre) auprès des investisseurs fiscaux, conformément aux engagements de rachat des parts signés à l'origine de ce montage en défiscalisation « externalisée ».
- SCI Cour de La Mare (détenue à 90 % au 31 décembre 2012) : CBo Territoria a acquis la participation correspondant à 32 % des parts détenue dans la SCI (propriétaire d'un programme de bureaux de 2 900 m² à La Mare / Sainte-Marie) par un investisseur financier, dans le cadre du dénouement d'un engagement de rachat à terme signé à l'origine de cette opération.

Ces deux acquisitions correspondent ainsi à l'exercice d'engagements de rachat à terme (précédemment pris en compte en consolidation), sans impact sur le pourcentage d'intérêt et de contrôle.

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2012 intègre les sociétés suivantes :

Société	Siège Social	SIREN	Méthode de consolidation	% de contrôle 31/12/2012	% d'intérêt 31/12/2012	% d'intérêt 31/12/2011
SA CBo Territoria	Cour de l'Usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	452 038 805	Société-mère	100%	100%	100%
Sociétés intégrées globalement						
SAS CBo Gestion Immobilière	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	478 865 447	Intégration globale	100%	100%	100%
SAS CBo Développement	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	524 758 885	Intégration globale	100%	100%	100%
SAS CBo Property	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	479 422 008	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Ateliers les Figuiers	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 453 772	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Cour de La Mare	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	450 214 820	Intégration globale	100%	90%	90%
SCI Cour Savanna	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	479 408 759	Intégration globale	100%	100%	100%
SAS SRET	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	339 894 529	Intégration globale	100%	100%	100%
SAS Bassin Bleu Country Club	75 rue Mahatma Gandhi 97435 Saint-Paul	479 519 266	Intégration globale	100%	100%	100%

Société	Siège Social	SIREN	Méthode de consolidation	% de contrôle 31/12/2012	% d'intérêt 31/12/2012	% d'intérêt 31/12/2011
SNC Victor Hugo	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	488 858 663	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Triolet	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	489 913 541	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Lardy	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 772 462	Intégration globale	100%	90%	90%
SCI Le Tamarinier	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 709 522	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Le Tarmac	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 687 199	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Jules Hermann	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	501 651 533	Intégration globale	100%	51%	51%
SCCV O'Malley	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	501 891 626	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Alambic	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	509 478 236	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Clairefontaine	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 412 232	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Aurore	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 818 412	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Vierge du Cap	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 010 091	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Ponant	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 010 318	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Neptune	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 686 787	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Boréales	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 677 208	Intégration globale	100%	100%	100%
SAS CBo Expansion	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	519 579 312	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Leu Boutik	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 949 528	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Leu Clair	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 819 085	Intégration globale	100%	100%	100%
SCCV Eco parc du Portail	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 194 174	Intégration globale	100%	100%	100%
SCCV Cap Horizon	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	520 055 518	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Désiré Mahy	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	523 680 080	Intégration globale	100%	100%	100%
SNC Cap Horizon	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	522 032 085	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Le Verger	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 003 099	Intégration globale	100%	100%	100%
SCCV Jardins d'Ugo	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	750 913 451	Intégration globale	100%	100%	-
SAS Nouvel Horizon	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	533 677 027	Intégration globale	100%	100%	100%
Sociétés en défiscalisation « externalisée »						
SCI Black Pearl	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	489 165 522	Intégration globale	100%	100%	100%
SNC Hermione	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	502 186 901	Intégration globale	100%	100%	100%
Sociétés intégrées proportionnellement						
SCI Kerveguen	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	498 793 298	Intégration proportionnelle	50%	50%	50%
SCCV Résidence Grand Hazier	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 804 646	Intégration proportionnelle	49%	49%	49%
SAS Terres Créoles	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	535 374 615	Intégration proportionnelle	50%	50%	-
Sociétés mises en équivalence						
SNC Zac Mapou	23 rue Raymond Vergès 97441 Sainte-Suzanne	321 327 280	Mise en équivalence	33,78%	33,78%	33,78%

En vous rendant compte de l'activité du Groupe, nous vous avons exposé l'activité de ses filiales et des sociétés contrôlées.

9.2 - COMPTES SOCIAUX DE CBo Territoria SA

CBo Territoria SA est la société-mère du Groupe ; elle porte à la fois les terrains constituant la réserve foncière, les opérations d'aménagement en cours de développement et certaines opérations immobilières. Lorsque des opérations immobilières sont positionnées dans des entités ad hoc, elle porte les titres de ces sociétés et/ou participe à leur financement.

Les comptes sociaux de CBo Territoria SA sont établis conformément aux dispositions du Plan Comptable Général 1999.

Aucun changement de méthode comptable ou de présentation des comptes annuels n'est intervenu en 2012.

Résultats financiers 2012

Bilan CBo Territoria SA Chiffres clés, en M€	31/12/2012	31/12/2011
Total Bilan	**403,1**	**367,3**
Actif immobilisé net	167,4	153,3
Stocks et en-cours	117,6	92,6
Trésorerie Actif	24,2	13,9
Capital social	42,3	42,3
Capitaux propres	98,3	87,1
Dettes financières	134,5	101,6

Compte de résultat CBo Territoria SA Chiffres clés, en M€	31/12/2012	31/12/2011
Chiffre d'affaires	91,7	65,0
Résultat d'exploitation	18,3	10,4
Résultat financier	-1,8	0,1
Résultat courant	16,5	10,5
Résultat exceptionnel	0,2	0,0
Impôts sur les sociétés	-3,0	-0,2
Résultat net	13,8	10,3

Le chiffre d'affaires de CBo Territoria SA est constitué essentiellement de ventes de biens immobiliers (constatées à l'achèvement en comptabilité sociale), dont une partie peut être réalisée au profit d'entités du Groupe en vue du développement d'opérations immobilières.

Le résultat net comptable 2012 s'élève à 13,8 M€ (10,3 M€ en 2011).

Information sur les charges non déductibles fiscalement

Selon l'art. 223 quater du CGI, il est précisé qu'aucune dépense ou charge somptuaire (CGI art. 39-4) n'a été supportée par la Société au cours de l'exercice 2012.

Selon l'art. 223 quinquies du CGI, il est précisé qu'aucune réintégration de frais généraux dans le bénéfice fiscal imposable n'a été réalisée en 2012.

9.3 - RÉSULTATS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Le détail des résultats financiers de CBo Territoria SA au cours des cinq derniers exercices est présenté ci-dessous.

Nature des indications	2012	2011	2010	2009	2008
I – CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital en €	42 264 849	42 253 629	42 158 589	41 913 069	41 913 069
Nombre des actions ordinaires existantes	32 018 825	32 010 325	31 938 325	31 752 325	31 752 325
Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes	-	-	-	-	-
Nombre maximal d'actions futures à créer					
- Par conversion d'obligations	-	-	-	-	-
- Par exercice de droits de souscription	-	-	-	-	-
II – OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE (en €)					
Chiffre d'affaires hors taxes	91 677 480	65 034 672	25 043 170	40 709 995	23 323 421
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	21 986 493	14 263 362	2 849 217	11 949 098	3 107 542
Impôts sur les bénéfices	2 966 843	220 950	-857 699	1 851 204	-664 507
Participation des salariés due au titre de l'exercice	-	-	-	-	-
Résultat après impôts, participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	13 817 803	10 294 204	3 100 146	9 559 069	2 619 982
Résultat distribué (1)	3 201 883	2 880 929	2 556 138	2 222 663	1 905 140
III – RÉSULTAT PAR ACTION (en €)					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	0,69	0,45	0,12	0,32	0,12
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	0,43	0,32	0,10	0,30	0,08
Dividende attribué à chaque action (1)	0,10	0,09	0,08	0,07	0,06
IV – PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	38	37	35	32	29
Montant des salaires et sommes versés au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc..)	4 135 970	3 848 998	3 402 515	2 987 364	2 694 428

(1) *Soit 0,10 € / action au titre de l'exercice 2012 suivant proposition du Conseil d'Administration du 15/03/2013.*
En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport au 32 018 825 actions composant le capital au 31/12/2012, le montant global des dividendes sera ajusté en conséquence.

9.4 - DIVIDENDES VERSÉS AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

Les dividendes mis en distribution au titre des trois derniers exercices précédents ont été les suivants :

	Revenus éligible à la réfaction		
Au titre de l'exercice	Dividende	Autres revenus distribués	Revenus non éligibles à la réfaction
2009	2 222 662,75 € *(Soit 0,07 € par action*)*	-	-
2010	2 556 138,00 € *(Soit 0,08 € par action**)*	-	-
2011	2 880 929,25 € *(Soit 0,09 € par action***)*	-	-

* *sur la base de 31 752 325 actions*
** *sur la base de 31 951 725 actions*
*** *sur la base de 32 010 325 actions*
Nombre d'actions existantes à la date de l'AG ayant statué sur le dividende.

Sur proposition du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale, il est prévu de verser le 13 juin 2013 un dividende au titre du résultat 2012 de 0,10 € par action, soit une distribution totale de 3 201,9 K€ (sur la base des 32 018 825 actions composant le capital social au 31 décembre 2012).

9.5 - DÉCOMPOSITION DU SOLDE DES DETTES FOURNISSEURS

Les conditions générales de règlement pratiquées par CBo Territoria et ses filiales sont les suivantes :

- factures sur opérations immobilières : paiement à 45 jours à partir de la date de réception des factures, en deux campagnes mensuelles de règlement ;
- factures frais généraux : paiement à 30 jours de la date de réception des factures, en une campagne mensuelle de règlement.

Ponctuellement, des conditions particulières de règlement peuvent être négociées avec les entreprises, notamment dans le cadre de marchés de travaux. Le poste Fournisseurs des États financiers de CBo Territoria SA atteint un total de 35 741 K€ au 31 décembre 2012, et se trouve ainsi constitué :

Dettes Fournisseurs au 31/12/2012	Notes	En K€	En %	Rappel 31/12/2011
Dettes / Factures fournisseurs	*(a)*	23 888	67 %	16 473
Dettes Fournisseurs / Retenues de garanties	*(b)*	2 549	7 %	1 976
Dettes Fournisseurs / Factures non parvenues	*(c)*	9 304	26 %	9 647
Total Poste Dettes Fournisseurs		**35 741**	**100 %**	**28 097**

(a) Ces dettes sur factures fournisseurs comptabilisées font l'objet de la décomposition ci-après.

(b) Ces dettes sont constituées des retenues de garantie sur les marchés de travaux (contractuelles) ; elles sont généralement exigibles au parfait achèvement des travaux.

(c) Ces enregistrements comptables concernent à la fois des factures non parvenues sur travaux réalisés et des provisions sur travaux restant à réaliser.

Le solde des dettes fournisseurs de CBo Territoria SA au 31 décembre 2012 de 23 888 K€ (a) se ventile ainsi :

Dettes / Factures fournisseurs au 31/12/2012	Notes	En K€	En %	Rappel 31/12/2011
Échéances échues (ant. au 31/12/2012)	*(a)*	308	1 %	211
Échéances courantes (janvier et février 2013)	*(b)*	17 144	72 %	14 102
Échéances particulières (post. au 01/03/2013)	*(c)*	6 436	27 %	2 160
Total Solde Dettes Fournisseurs		**23 888**	**100 %**	**16 473**

(a) La dette dont l'échéance théorique est échue est constituée de divers reliquats.

(b) Les factures aux échéances courantes correspondent aux factures à régler selon les délais habituels de paiement de la Société aboutissant à un règlement sur les deux mois suivants, selon des conditions plus rapides que celles prévues par la Loi LME.

(c) Les factures (et dettes) présentant des échéances particulières, i.e. postérieures au 01/03/2013, correspondent principalement à accords spécifiques en vue du règlement du solde du prix d'acquisition de deux terrains pour 4 557 K€, à une dette intra-groupe pour 1 332 K€, ainsi que ponctuellement à des marchés de travaux signés avec de grandes entreprises et prévoyant des conditions particulières de règlement, et de façon très secondaire à des dettes vis-à-vis des collectivités (taxes / construction et participations) dont l'échéance est postérieure au 01/03/2013.

9.6 - ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

CBo Territoria a signé début février 2013 avec l'Agence Française de Développement, une convention d'emprunt à hauteur de 35,0 M€ destiné au financement du déploiement de l'activité de Foncière.

Cet accord prend la forme d'un prêt à long terme, mobilisable sur 2 ans et remboursable sur 15 ans, aux conditions de marché. Venant en co-financement des crédits octroyés par les banques commerciales, cet emprunt contribue de façon significative à la sécurisation du financement du plan de développement à horizon 2015.

Aucun autre événement significatif n'est intervenu entre la date de clôture des comptes (31 décembre 2012) et celle de l'établissement des comptes annuels sociaux et consolidés.

Aucun autre événement significatif n'est intervenu entre la date de clôture des comptes (31 décembre 2012) et celle de l'établissement du présent rapport.

9.7 - ATTRIBUTION D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS

Autorisations en cours

L'Assemblée Générale du 3 juin 2010 a autorisé le Conseil d'Administration à consentir aux membres du personnel et aux mandataires sociaux, en une ou plusieurs fois et sur une durée de 38 mois, l'attribution d'options de souscription et/ou d'achat d'actions, dans la limite de 1 587 616 options (soit 5 % du capital social composé de 31 752 325 actions au 31 décembre 2009).

Dans le cadre de cette autorisation, le Conseil d'Administration a décidé, lors de sa séance du 9 septembre 2010, de réaliser une attribution portant sur 563 500 options de souscription d'actions.

Aucune attribution d'options de souscription ni d'achat actions au titre de cette autorisation n'a été réalisée au cours des années 2011 et 2012.

L'Assemblée Générale du 6 juin 2012 a autorisé le Conseil d'Administration à consentir aux membres du personnel et aux mandataires sociaux, en une ou plusieurs fois et sur une durée de 38 mois, l'attribution d'options de souscription d'actions, dans la limite de 5 % du capital social existant au jour de la première attribution (soit 1 600 516 options sur la base du capital social composé de 32 010 325 actions au 31 décembre 2011). Cette nouvelle autorisation a privé d'effet l'autorisation antérieure décrite ci-dessus.

Aucune attribution d'options de souscription ni d'achat d'actions au titre de cette autorisation n'a été réalisée au cours de l'année 2012.

Situation des plans et options en circulation

Les options en circulation au 31 décembre 2012 donnent la possibilité de souscrire à des actions de la société dans les conditions suivantes :

	Plans			
Date des séances du Conseil d'Administration	**28/06/2006** *(a)*	**06/06/2008** *(a)*	**12/06/2009** *(a)*	**09/09/2010** *(b)*
Nombre total d'options attribuées à l'origine	561 000	248 500	166 000	563 500
Dont nombre d'options attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	250 000	200 000	99 000	280 000
Nombre de dirigeants concernés	1	3	4	6
Point de départ d'exercice des options	29/06/2008	07/06/2010	13/06/2011	10/09/2012
Date d'expiration	28/06/2016	06/06/2018	12/06/2019	09/09/2020
Prix de souscription en € (1)	2,94	3,17	2,38	3,92
Valorisation unitaire des options attribuées en € (2)	1,35	1,30	1,54	1,69
Nombre total d'options annulées au 31/12/2012 (3)	143 500	8 000	8 000	104 000
Dont nombre d'options annulées en 2012 (3)	-	8 000	2 000	68 000
Nombre total d'options souscrites au 31/12/2012 (4)	204 500	3 000	9 000	-
Dont nombre d'options souscrites en 2012 (4)	-	-	-	-
Nombre total d'options existantes au 31/12/2012 (5)	213 000	237 500	149 000	459 500
Dont nombre d'options attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	80 000	200 000	99 000	280 000
Nombre de dirigeants concernés	1	3	4	6

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

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

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

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

(5) Nombre d'options non encore exercées au 31/12/2012.

(a) Attribution selon autorisation de l'Assemblée Générale du 28/06/2006 (montant maximum de 1 233 100 options soit 5 % du capital social au 31/12/2005 – Autorisation valable pour une durée de 38 mois).

(b) Attribution selon autorisation de l'Assemblée Générale du 03/06/2010 (montant maximum de 1 587 616 options soit 5 % du capital social au 31/12/2009 – Autorisation valable pour une durée de 38 mois).

Aucune levée d'options n'a été réalisée en 2012.

9.8 - ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES

Autorisations en cours

L'Assemblée Générale du 12 juin 2009 a autorisé le Conseil d'Administration à consentir, aux membres du personnel et aux mandataires sociaux, en une ou plusieurs fois et sur une durée de 38 mois, l'attribution d'actions gratuites, dans la limite de 952 569 actions (soit 3 % du capital social composé de 31 752 325 actions au 31 décembre 2009).

Dans le cadre de cette autorisation, le Conseil d'Administration a décidé, lors de sa séance du 12 juin 2009, de réaliser une attribution portant sur 48 500 actions, et lors de sa séance du 9 septembre 2010, de réaliser une attribution portant sur 10 500 actions.

Aucune attribution d'actions gratuites au titre de cette autorisation n'a été réalisée au cours des années 2011 et 2012.

L'Assemblée Générale du 6 juin 2012 a autorisé le Conseil d'Administration à consentir, aux membres du personnel et aux mandataires sociaux, en une ou plusieurs fois et sur une durée de 38 mois, l'attribution d'actions gratuites, dans la limite de 3 % du capital social existant au jour de cette Assemblée Générale (soit 960 309 actions sur la base du capital social composé de 32 010 325 actions). Cette nouvelle autorisation a privé d'effet l'autorisation antérieure décrite ci-dessus.

Aucune attribution d'actions gratuites au titre de cette autorisation n'a été réalisée au cours de l'année 2012.

Situation des plans et actions attribuées

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

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

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

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

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

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

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

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

Le plan d'attribution du 9 septembre 2010 a donné lieu à attribution définitive en septembre 2012, à hauteur de 8 500 actions nouvelles créées.

9.9 - ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

En application de l'article L. 225-100-3, il est précisé les points suivants susceptibles d'avoir une incidence en matière d'offre publique :

- la structure du capital ainsi que les participations directes ou indirectes connues de la Société et toutes informations en la matière sont décrites au paragraphe 6.2 « Détention du capital » du présent rapport.
- il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote ou aux transferts d'actions. Les statuts prévoient toutefois une sanction de privation de droit de vote en cas de défaut de déclaration d'un franchissement de seuil statutaire.
- à la connaissance de la Société, il n'existe pas de pactes et autres engagements signés entre actionnaires.
- il n'existe pas de titres comportant des droits de contrôle spéciaux.
- il n'existe pas de mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel avec des droits de contrôle qui ne sont pas exercés par ce dernier.
- les règles de nomination et de révocation des membres du Conseil d'Administration sont les règles légales et statutaires prévues à l'article 18 des statuts de la Société.

- en matière de pouvoirs du Conseil d'Administration, les délégations en cours sont décrites dans le présent rapport au paragraphe 6.2 (paragraphe « Autocontrôle et opérations sur actions propres ») et dans le tableau des délégations d'augmentation du capital présenté au paragraphe 6.3 « Capital autorisé non émis » du présent rapport.
- la modification des statuts de la Société se fait conformément aux dispositions légales et réglementaires.
- les accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société sont les suivants : contrats d'emprunts bancaires comportant des clauses (classiques) liées au contrôle de la Société.
- les accords particuliers prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions de membres du Conseil d'Administration sont décrits dans le présent rapport au paragraphe 7.3 (paragraphe « Accords particuliers en cas de cessation de fonction de dirigeants »).

10. PROPOSITIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les résolutions proposées par le Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale concernent notamment les points suivants :

10.1 - DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Il est proposé à l'Assemblée de fixer le dividende à verser le 13 juin 2013 au titre du résultat 2012 au niveau de 0,10 € par action, représentant une distribution totale de 3 201,9 K€ (sur la base des 32 018 825 actions composant le capital social au 31 décembre 2012).

Il est précisé qu'en cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport aux 32 018 825 actions composant le capital social au 31 décembre 2012, le montant global serait ajusté en conséquence et le montant affecté au compte de report à nouveau serait déterminé sur la base des dividendes effectivement mis en paiement.

10.2 - NOMINATION D'UN NOUVEL ADMINISTRATEUR

Il est proposé de nommer en qualité d'administrateur, M. Jérôme Goblet, en adjonction aux membres actuellement en fonction.

Âgé de 25 ans, de nationalité belge, Jérôme Goblet est diplômé d'un « Master of engineering » (spécialisé en génie civil et structurel) de l'Imperial College de Londres ainsi que d'un « Master » en Finance immobilière de l'Université de Cambridge ; il est également accrédité RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors – Organisation internationale d'accréditation d'Expert immobilier).

Actuellement Directeur Général d'une société développant des projets immobiliers, il apportera à la fois sa double compétence d'ingénieur financier et son expérience opérationnelle de développement immobilier en France métropolitaine.

10.3 - PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS ET REDUCTION DE CAPITAL PAR ANNULATION D'ACTIONS AUTODETENUES

Il est proposé à l'Assemblée d'autoriser le Conseil d'Administration à mettre en oeuvre un programme de rachat par la Société de ses propres actions.

Il est précisé que :

- Les programmes précédemment autorisés n'ont donné lieu, à ce jour, à aucun achat ;
- Les objectifs du nouveau programme proposé sont larges (animation du marché et liquidité, éventuelles opérations de croissance externe, couverture des plans d'options d'achat d'actions et d'attribution d'actions gratuites et autres formes d'allocations d'actions à des salariés ou mandataires, annulation d'actions) dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
- Le nombre maximum d'actions à acquérir dans ce cadre est fixé à 5 % du capital, avec un prix d'achat ne pouvant excéder 4,00 € par action.

Cette autorisation permettant notamment au Conseil de racheter des actions de la Société en vue de les annuler, il vous est corrélativement proposé d'autoriser le Conseil à réduire le capital par annulation d'actions autodétenues.

10.4 - DÉLÉGATIONS FINANCIÈRES

En matière d'augmentation de capital, les délégations de compétences données par l'Assemblée Générale en juin 2012 arriveront à échéance en août 2014.

Compte tenu de l'utilisation faite en 2012 de l'une de ces délégations, il est proposé à l'Assemblée Générale de donner une nouvelle délégation au Conseil d'Administration en la matière :

- Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec suppression de droit préférentiel de souscription par offre au public.

Par ailleurs, il est proposé à l'Assemblée Générale de donner au Conseil d'Administration deux délégations spécifiques :

- Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital social en vue de rémunérer des apports en nature de titres et de valeurs mobilières ;
- Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital au profit des adhérents d'un Plan d'Épargne Entreprise (obligation légale de statuer à nouveau sur une délégation de cette nature compte tenu de l'inscription à l'ordre du jour de la délégation permettant notamment d'augmenter le capital par apports en numéraire avec suppression de droit préférentiel de souscription par offre au public).

10.5 - MODIFICATIONS STATUTAIRES

Néant.

Le projet de résolutions est tenu à la disposition des actionnaires et une présentation plus détaillée de l'ensemble des résolutions est disponible dans le Rapport du Conseil d'Administration exposant les projets de résolutions soumis à l'Assemblée Générale Mixte du 5 juin 2013.

Les propositions de résolutions qui vous sont soumises reprennent les principaux points de ce rapport.

Nous vous remercions de votre confiance et vous prions de bien vouloir les approuver.

Le Conseil d'Administration



03 COMPTES CONSOLIDÉS



ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

Actif

En milliers d'euros	Notes	31/12/2012	31/12/2011
ACTIFS NON COURANTS			
Écarts d'acquisition		-	-
Immobilisations incorporelles	2	80	53
Immeubles de placement	3	249 868	238 971
Immeubles de placement en cours	4	38 069	21 406
Autres immobilisations corporelles	4	4 922	5 205
Titres mis en équivalence	5	1 102	1 413
Actifs financiers	6	2 019	3 737
Autres actifs non courants		-	-
Impôts différés actifs	7	-	-
Total Actifs non courants (I)		**296 060**	**270 785**
ACTIFS COURANTS			
Immeubles de placements destinés à la vente	3	4 976	-
Stocks et en-cours	8	59 964	53 584
Clients et autres créances	9	16 986	16 677
Créances d'impôt	7	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	25 570	17 403
Total Actifs courants (II)		**107 496**	**87 664**
TOTAL ACTIF (I) + (II)		**403 556**	**358 449**

Passif

En milliers d'euros	Notes	31/12/2012	31/12/2011
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS			
Capital	11	42 265	42 254
Primes liées au capital	11	17 287	17 287
Réserves consolidées	11	72 666	59 082
Résultat consolidé	11	16 184	16 582
Capitaux propres (Part Groupe) (A)		**148 402**	**135 205**
Réserves des minoritaires	11	901	737
Résultat des minoritaires	11	92	191
Intérêts minoritaires (B)		**993**	**928**
Capitaux propres consolidés (A + B)		**149 395**	**136 133**
PASSIFS NON COURANTS			
Dettes financières (part à plus d'un an)	13	168 241	141 853
Provisions risques et charges	12	284	132
Impôts différés passifs	7	31 288	28 990
Autres passifs long terme		-	159
Total Passifs non courants (I)		**199 813**	**171 134**
PASSIFS COURANTS			
Dettes financières (part à moins d'un an)	13	11 240	17 571
Provisions risques et charges	12	68	80
Fournisseurs et autres dettes	14	40 477	32 930
Dettes d'impôt	7	2 562	601
Total Passifs courants (II)		**54 347**	**51 182**
TOTAL DES PASSIFS (I) + (II)		**254 160**	**222 316**
TOTAL PASSIF		**403 556**	**358 449**

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

En milliers d'euros	Notes	31/12/2012	31/12/2011
Loyers		14 673	12 354
Ventes en promotion immobilière		91 484	103 976
Produits des activités annexes		3 391	2 890
CHIFFRE D'AFFAIRES	**15**	**109 548**	**119 220**
Production immobilisée	16	671	607
Variation des stocks d'en-cours et produits finis	16	8 690	(7 379)
Total Produits des activités courantes		**118 909**	**112 448**
Achats	17	(83 537)	(75 636)
Charges externes	18	(7 626)	(7 328)
Charges de personnel	19	(6 142)	(5 782)
Impôts et taxes	20	(2 387)	(1 719)
Dotations aux amortissements et provisions	21	460	(1 109)
Autres produits et charges d'exploitation		25	-
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS		**19 702**	**20 874**
Résultat sur cessions d'immeubles de placement	22	469	427
Solde net des ajustements de juste valeur	3 – 23	6 695	5 257
Autres produits et charges opérationnels	24	207	308
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		**27 073**	**26 866**
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	25	28	296
Coût de l'endettement financier brut	25	(5 390)	(5 593)
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	**25**	**(5 362)**	**(5 297)**
Autres produits et charges financiers	25	220	80
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		**21 931**	**21 649**
Impôts sur les résultats	7	(5 442)	(4 974)
Résultat des sociétés mises en équivalence		(213)	98
RÉSULTAT NET		**16 276**	**16 773**
Intérêts minoritaires		92	191
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)		**16 184**	**16 582**
Résultat par action (en euros)	**26**	**0,51**	**0,52**
Résultat dilué par action (en euros)	**26**	**0,50**	**0,52**

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

ÉTAT DES GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES

En milliers d'euros	Notes	31/12/2012	31/12/2011
RÉSULTAT NET TOTAL		**16 276**	**16 773**
Juste valeur des instruments financiers*	13	(544)	(616)
Impôts différés sur Juste valeur des instruments financiers		181	206
RÉSULTAT NET GLOBAL		**15 913**	**16 363**
dont Quote-part du Groupe		15 821	16 172
dont Quote-part revenant aux Minoritaires		92	191

(*) À hauteur de la variation nette comptabilisée directement en capitaux propres, selon les règles applicables en matière de comptabilisation des instruments financiers de couverture de flux de trésorerie.

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

En milliers d'euros	Notes	**31/12/2012**	31/12/2011
Résultat net total consolidé		**16 276**	**16 773**
Ajustements :			
Élim. du résultat des sociétés mises en équivalence		311	(98)
Élim. des amortissements et provisions		771	676
Élim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) sur immeubles de placement	22	(6 695)	(5 293)
Élim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) autres		(354)	(65)
Élim. des autres éléments sans incidence sur la trésorerie		(181)	(230)
Élim. de l'impact des stock-options		267	459
Élim. des résultats de cession, des pertes et profits de dilution		(451)	(430)
Élim. des produits de dividendes		-	-
Capacité d'autofinancement		**9 944**	**11 792**
Élim. de la charge (produit) d'impôts sur les résultats	7	5 442	4 974
Élim. du coût de l'endettement financier net	25	5 362	5 297
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		**20 748**	**22 063**
Incidence de la variation du BFR	27	(3 020)	6 823
Impôts payés		(1 232)	1 227
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		**16 497**	**30 113**
Acquisition d'immobilisations corporelles & incorporelles		(25 484)	(26 225)
Variation des dettes et créances sur immobilisations		3 099	(1 535)
Acquisition d'actifs financiers		-	(5)
Variation des prêts, avances et autres actifs financiers		65	-
Cession d'immobilisations corporelles et incorporelles		1 003	1 035
Dividendes reçus		-	-
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		**(21 317)**	**(26 730)**
Augmentation de capital	11	-	625
Apports en capital des minoritaires / Filiales		-	-
Mobilisation d'emprunts moyen - long terme	13	38 203	15 546
Remboursement d'emprunts moyen - long terme	13	(9 097)	(8 437)
Variation des crédits d'accompagnement sur op. en Promotion	13	(7 984)	(599)
Variation des dépôts et cautionnements	13	166	297
Intérêts financiers nets versés	25	(5 362)	(4 988)
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe	11	(2 881)	(2 558)
Dividendes payés aux minoritaires		(35)	(139)
Autres flux liés aux opérations de financement		-	-
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		**13 010**	**(253)**
Variation de la trésorerie		**8 190**	**3 130**
Trésorerie d'ouverture	**10**	**17 368**	**14 238**
Trésorerie de clôture	**10**	**25 557**	**17 368**

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

En milliers d'euros	Capital	Réserves liées au capital	Réserves de réévaluation	Réserves de consolidation	Total Part du Groupe	Minoritaires	**Total capitaux propres**
Situation au 31/12/2010	**42 159**	**17 243**	**(1 292)**	**62 936**	**121 046**	**5 294**	**126 340**
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	(410)	-	(410)	-	(410)
Résultat net de l'exercice	-	-	-	16 582	16 582	191	16 773
Total des produits et charges comptabilisés	**-**	**-**	**(410)**	**16 582**	**16 172**	**191**	**16 363**
Distributions	-	-	-	(2 556)	(2 556)	(139)	(2 695)
Stock-options	-	-	-	459	459	-	459
Augmentation de capital suite aux levées d'options de souscription d'actions (SO)	40	44	-	-	84	-	84
Augmentation de capital suite aux actions gratuites devenues définitivement attribuées	55	-	(55)	-	-	-	-
Variation du périmètre [1]	-	-	-	-	-	(4 454)	(4 454)
Autres mouvements	-	-	-	-	-	36	36
Situation au 31/12/2011	**42 254**	**17 287**	**(1 757)**	**77 421**	**135 205**	**928**	**136 133**

[1] *Retraitement des Intérêts minoritaires en Dette financière suite à la prise en compte d'engagements de rachat des parts d'associés minoritaires au sein de SCI.*

En milliers d'euros	Capital	Réserves liées au capital	Réserves de réévaluation	Réserves de consolidation	Total Part du Groupe	Minoritaires	**Total capitaux propres**
Situation au 31/12/2011	**42 254**	**17 287**	**(1 757)**	**77 421**	**135 205**	**928**	**136 133**
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	(363)	-	(363)	-	(363)
Résultat net de l'exercice	-	-	-	16 184	16 184	92	16 276
Total des produits et charges comptabilisés	**-**	**-**	**(363)**	**16 184**	**15 821**	**92**	**15 913**
Distributions	-	-	-	(2 881)	(2 881)	(35)	(2 916)
Stock-options	-	-	-	267	267	-	267
Augmentation de capital suite aux levées d'options de souscription d'actions (SO)	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital suite aux actions gratuites devenues définitivement attribuées	11	-	(11)	-	-	-	-
Variation de périmètre [1]	-	-	-	-	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-	(10)	(10)	8	(2)
Situation au 31/12/2012	**42 265**	**17 287**	**(2 131)**	**90 981**	**148 402**	**993**	**149 395**

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

1. PRÉSENTATION DU GROUPE

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 chaine 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 :
- 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.
- 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.

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.

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

2.1 - RÉFÉRENTIEL COMPTABLE

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

Ces informations ont fait l'objet d'un examen par le Conseil d'Administration et de diligences d'audit par les Commissaires aux Comptes.

Le Conseil d'Administration a arrêté les états de synthèse consolidés au 31 décembre 2012 lors de sa séance du 15 mars 2013 et donné autorisation à la publication des états financiers consolidés au 31 décembre 2012.

Présentation des états financiers

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

Déclaration de conformité

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

Les normes et interprétations appliquées pour les comptes consolidés au 31 décembre 2012 sont identiques à celles utilisées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2011.

Les normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne et d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2012 n'ont pas d'impact significatif sur le Groupe.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes, amendements de normes et interprétations publiées par l'IASB au 31 décembre 2012 et adoptés par l'Union Européenne.

Des travaux d'analyse sont en cours pour évaluer les enjeux et impacts financiers des normes IFRS 9, 10, 11, 12 qui devraient toutefois être non significatifs pour le Groupe.

Comparabilité des comptes

Les comptes consolidés au 31 décembre 2012 ainsi que les comptes consolidés au 31 décembre 2011 ont été établis conformément au référentiel énoncé ci-dessus.

2.2 - MODALITÉS DE CONSOLIDATION

Périmètre et méthodes de consolidation

Les filiales sont toutes les entités (y compris les entités ad hoc) pour lesquelles le Groupe a le pouvoir de diriger les politiques opérationnelles et financières, pouvoir s'accompagnant généralement de la détention de plus de la moitié des droits de vote. Les droits de vote potentiels sont pris en compte lors de l'évaluation du contrôle exercé par le Groupe sur une autre entité lorsqu'ils découlent d'instruments susceptibles d'être exercés ou convertis au moment de cette évaluation.

Les filiales sont consolidées par intégration globale à compter de la date à laquelle un contrôle est exercé par le Groupe. Les comptes des sociétés contrôlées conjointement (coentreprises) sont consolidés par intégration proportionnelle.

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.

Les entreprises associées sont toutes les entités dont le Groupe ne détient pas le contrôle, mais sur lesquelles il exerce une influence notable qui s'accompagne généralement d'une participation comprise entre 20 % et 50 % des droits de vote. Les participations dans les entreprises associées sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

Sociétés civiles immobilières de défiscalisation

Dans le modèle économique de CBo Territoria, des Sociétés (sous la forme juridique de SCI ou de SNC) peuvent être créées dans le cadre des dispositifs de défiscalisation des investissements immobiliers Outre-mer (Loi Girardin), avec l'intervention d'investisseurs hors groupe (personnes physiques ou morales) et une répartition des gains fiscaux totaux issus du montage juridique et financier, entre ces investisseurs fiscaux et CBo Territoria.

Dans ces montages en défiscalisation « externalisée », CBo Territoria bénéficie d'une promesse de vente à terme des porteurs de parts de la SCI, et ces derniers bénéficient d'une promesse d'achat à terme accordée par CBo Territoria. Ces promesses réciproques, portant sur la totalité des parts détenues par ces investisseurs fiscaux, fixent le prix et les conditions de rachat à l'issue de la période de défiscalisation et sont obligatoirement exercées à l'issue de celle-ci. De plus, et dès l'origine, CBo Territoria assure la gestion de ces sociétés et des biens immobiliers détenus, et supporte l'intégralité des conditions et risques d'exploitation, la totalité du risque sur la valeur d'actif ainsi que la totalité du risque lié au montage financier.

Les contrats liant le Groupe et ces intervenants conduisent ainsi à considérer que CBo Territoria détient le contrôle de ces entités qui se trouvent donc consolidées par intégration globale.

Le bien immobilier concerné (immeuble d'habitation) figure ainsi à l'actif du Groupe pour son coût de revient (ou la valeur d'expertise si celle-ci lui est inférieure, cf. 2.3 - Méthodes et règles d'évaluation).

Une dette financière est constatée au passif des comptes du Groupe et matérialise l'engagement de rachat des parts des investisseurs en défiscalisation. Cette dette est actualisée jusqu'à la réalisation de la promesse de rachat des parts de la SCI.

La dernière opération immobilière initiée dans le cadre de tels montages en défiscalisation « externalisée » a été réalisée en 2008.

Il est procédé au rachat des parts de ces différentes sociétés depuis 2010, aux échéances prévues. Au 31 décembre 2012, seules les parts de deux entités n'ont pas encore été rachetées (cf. 3.1 Périmètre de consolidation).

Monnaies

Toutes les sociétés du Groupe CBo Territoria ont comme monnaie de fonctionnement l'euro.

Dates d'arrêté comptable

L'arrêté des comptes consolidés annuels s'effectue en date du 31 décembre.

La Société consolidante et toutes les sociétés consolidées du Groupe ont réalisé un arrêté au 31 décembre 2012.

2.3 - MÉTHODES ET RÈGLES D'ÉVALUATION

Toutes les entités consolidées appliquent des méthodes comptables homogènes pour des transactions et événements similaires.

A) IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Autres 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

B) IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les normes IFRS établissent une différenciation entre les immeubles de placement (norme IAS 40) et les autres actifs corporels (norme IAS 16).

Définition des Immeubles de placement

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 par le preneur dans le cadre d'un contrat de location-financement) 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.

Dans le cadre de l'IAS 40, le Groupe a opté pour la valorisation des immeubles de placement à leur juste valeur.

Juste Valeur

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale ; elle reflète l'état réel du marché et les circonstances prévalant à la date de clôture de l'exercice et non ceux à une date passée ou future.

La juste valeur est déterminée sans aucune déduction des coûts de transaction encourus lors de la vente ou de toute sortie de l'actif.

La combinaison des méthodes et des hypothèses suivantes est prise en compte pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement :

- les valeurs d'expertise,
- les prix récents de biens comparables (nature, état, localisation) sur le marché actif de l'île de La Réunion,
- les prix les plus probables pouvant être raisonnablement obtenus sur le marché réunionnais à la date de clôture de l'exercice.

Le compte de résultat enregistre sur l'exercice la variation nette de juste valeur correspondant à la somme des variations de valeur de chaque immeuble ; un impôt différé est calculé sur cette variation nette et enregistré.

Terrains non bâtis

La revalorisation des terrains nus est rendue possible par :

- l'accroissement des valeurs de marché (prix standards) pour des terrains comparables classés dans des catégories identiques,
- une modification de classement des terrains provenant des révisions des règlements d'urbanisme, plans locaux d'urbanisme communaux ou schéma d'aménagement (déclassement, création de Zac, convention d'aménagement, arrêté de lotir…).

Les terrains agricoles (loués et non loués) sont évalués par comparaison, et font l'objet d'une réévaluation annuelle, notamment en référence avec les barèmes « SAFER » (Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural) publiés chaque année.

Terrains en Zone d'Aménagement Concerté

La réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté s'étend sur plusieurs années ; elle se décompose en plusieurs phases et éventuellement en plusieurs tranches opérationnelles.

Lors des phases d'initialisation (études préalables, jusqu'à l'obtention de l'ensemble des autorisations) et de réalisation des travaux (aménagement-viabilisation), les coûts d'études et de travaux sont ajoutés à la valeur des terrains nus pour la détermination de la valeur d'actif.

Dans le cadre des expertises et actualisations en juste valeur, la valeur du terrain nu est évaluée par le biais d'une approche de type bilan promoteur (en prenant en compte, lorsque cela s'avère pertinent, les flux prévisionnels sur une période pluri-annuelle, avec actualisation de ceux-ci), méthode corroborée le cas échéant par la méthode par comparaison.

Une fois les terrains viabilisés, ces coûts d'aménagement sont retenus pour la détermination du coût de revient complet, base de comparaison à la valeur d'expertise du terrain aménagé, elle-même déterminée par le biais d'une approche bilan promoteur considérant spécifiquement l'actif réalisable sur ce terrain.

Constructions livrées

La juste valeur des immeubles de placement qui ont fait l'objet d'une construction ou acquisition par le Groupe et d'une mise en exploitation (immeubles de rendement) est ajustée chaque année à compter de leur achèvement.

Constructions en cours

Les immeubles en cours de construction en vue de leur utilisation ultérieure comme immeubles de placement sont également comptabilisés, conformément à la norme IAS 40 révisée, selon la méthode de la juste valeur.

SCI et biens immobiliers ayant fait l'objet d'un montage en défiscalisation

La valeur des immeubles de placement ayant bénéficié de ces mécanismes de défiscalisation (secteur résidentiel) ne fait pas l'objet d'ajustement positif en juste valeur ; seuls les ajustements négatifs éventuels sont comptabilisés.

Conformément à la norme IAS 40 - 53, ces dispositions, mises en oeuvre initialement afin de tenir compte du caractère non cessible de ces actifs pendant toute la période de défiscalisation (détention/location obligatoire de 5 ou 6 ans), sont maintenues à l'issue de la période de détention obligatoire considérant cette option de comptabilisation comme intangible.

Ces biens font néanmoins l'objet d'expertises immobilières et la plus-value latente est présentée en Annexe aux comptes (Cf. Note 23 : Variation de juste valeur).

Immeubles de placement destinés à la vente

Un immeuble de placement est détenu en vue de la vente quand sa valeur sera recouvrée principalement par le biais d'une vente et non d'une utilisation continue. Pour que tel soit le cas, l'actif doit être disponible en vue de sa vente immédiate et sa vente doit être hautement probable. Cette condition est considérée remplie lorsque le Comité d'investissement a pris la décision de céder l'actif (définition d'une grille de prix de vente validée et mise en commercialisation). Les modalités d'évaluation de ces biens sont identiques à celles décrites pour les immeubles de placement (cf. ci-dessus 2.3-B).

Classement Immeubles de placement / Stocks

Distinction Immeubles de placement / Stocks

La majorité du patrimoine immobilier du Groupe CBo Territoria est composée d'immeubles de placement à l'exception :

- des immeubles d'exploitation occupés par le Groupe, classés en Autres immobilisations corporelles ;
- des terrains ou immeubles destinés à la vente, correspondant au développement des opérations réalisées en promotion immobilière, classés en Stocks.

Les immeubles cités ci-dessus (Immeubles d'exploitation et Stocks) ne constituant pas des immeubles de placement, ils n'entrent pas dans le champ d'application de l'IAS 40 – *Valorisation à la juste valeur.*

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 :

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

Lorsque la destination d'un terrain inclus à l'intérieur du périmètre global d'une Zac est précisée (principales autorisations administratives obtenues et décision prise par le Comité d'investissement), un reclassement peut être comptabilisé :

- dans le cas d'un terrain comptabilisé en immeubles de placement qui sera finalement destiné à être vendu (en tant que terrain à bâtir ou par le biais de la réalisation d'une opération en promotion immobilière), un reclassement vers la catégorie des stocks est comptabilisé ;
- dans le cas d'un terrain comptabilisé en stocks qui sera finalement destiné à recevoir une opération d'investissement pour compte propre, un reclassement vers la catégorie des immeubles de placement est comptabilisé.

Classement des projets immobiliers

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 peuvent être 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 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 (en perspective d'une vente ou du développement d'une opération en promotion immobilière), la juste valeur retenue (comme valeur de transfert) est celle déterminée à la date de transfert.

Une nouvelle appréciation de la juste valeur de ces biens immobiliers serait réalisée au moment du retour éventuel de l'actif dans la catégorie des immeubles de placement.

C) AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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

Les autres immobilisations corporelles intègrent notamment, et dans le poste « Constructions », le siège social de la Société.

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 composant)	Linéaire	12 à 50 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 5 ans

D) ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

Les actifs financiers comprennent les immobilisations financières, les actifs courants représentant les créances d'exploitation, les titres de créances ou les titres de placement, y compris les instruments dérivés, et la trésorerie.

Les passifs financiers comprennent les emprunts, les autres financements et découverts bancaires, ainsi que les dettes d'exploitation.

L'évaluation et la comptabilisation des actifs et passifs financiers sont définies par la norme IAS 39 - *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation.*

Évaluation et comptabilisation des actifs financiers

Titres de participation

Les titres de participation représentent les intérêts du Groupe dans le capital de sociétés non consolidées. Ils sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition. En cas de baisse durable de leur juste valeur, une perte de valeur est constatée. La juste valeur est déterminée en fonction des critères financiers les plus appropriés à la situation particulière de chaque société. Les critères généralement retenus sont la quote-part des capitaux propres et les perspectives de rentabilité.

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.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend les liquidités en comptes courants bancaires, ainsi que les dépôts rémunérés et les parts d'OPCVM de trésorerie 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.

Évaluation et comptabilisation des passifs financiers

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.

Emprunts obligataires convertibles

La dette obligataire convertible (OCEANE) émise par CBo Territoria en décembre 2012 a été comptabilisée selon les dispositions de la norme IAS 32 relative à la comptabilisation des instruments de dettes hybrides. Ces principes précisent que ce type de financement comporte à la fois une composante « Dette » et une composante « Capitaux propres », lesquelles doivent chacune être évaluée et comptabilisée individuellement. La composante « Dette » est calculée en actualisant les flux contractuels à un taux tenant compte du risque de crédit de CBo Territoria ; la composante « Capitaux propres » correspondant à la différence entre le prix de l'obligation convertible en date d'émission et la valeur de la composante « Dette ».

Pour l'obligation convertible CBo Territoria, le spread d'émission retenu a conduit à la reconnaissance d'une composante « Dette » égale au prix de l'obligation convertible ; la valeur de la composante « Capitaux propres » est donc nulle.

En l'absence de composante « Capitaux propres », l'emprunt obligataire émis en décembre 2012 a ainsi été enregistrée intégralement en dette financière. Les frais d'émission de cette OCEANE sont étalés sur une période de 5 ans.

Instruments financiers

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.

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.

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.

E) STOCKS ET EN-COURS (IAS 2)

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 pour le compte de tiers, destinées à la vente (immobilier bâti et terrains à bâtir) ;

- terrains dont la vocation est de recevoir une opération à réaliser en promotion immobilière ;

- terrains pour lesquels la décision a été prise de procéder à leur vente à court ou moyen terme.

Les stocks de programmes en cours de développement sont évalués au coût de revient.

Ce dernier comprend le coût des terrains (intégrant le cas échéant la jute valeur transférée de la catégorie des immeubles de placement vers celle des stocks), 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).

La norme IAS 2 prévoit l'incorporation en stock de frais fixes indirects dans la mesure où ces frais sont clairement identifiables et affectables. Ces frais doivent être incorporés aux stocks à l'aide de méthodes systématiques et rationnelles appliquées de façon cohérente et permanente à tous les coûts ayant des caractéristiques similaires.

Ainsi, les frais fixes indirects (salaires et autres charges) relatifs aux départements opérationnels en charge du développement des opérations immobilières, qui représentent essentiellement des coûts de développement, de gestion de projets, de suivi de travaux et de gestion après vente sont, pour la partie directement affectable aux programmes immobiliers, incorporés aux stocks.

Le coût de revient inclut également les frais financiers. Conformément à la norme IAS 23 - *Coûts d'emprunts*, les coûts des emprunts et financements liés aux opérations immobilières et relatifs à la période de construction, sont incorporés au coût de production de l'actif qualifié.

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.

F) CRÉANCES

Les créances clients et les autres créances sont évaluées initialement à la valeur nominale correspondant à leur juste valeur, puis ultérieurement à leur coût amorti à l'aide de la méthode du taux d'intérêt effectif, déduction faite des dépréciations.

Créances en promotion immobilière

Les contrats en cours à la clôture sont comptabilisés au coût augmenté du montant des profits comptabilisés jusqu'à présent, diminué des pertes attendues et des factures intermédiaires émises.

Les créances font l'objet d'une analyse individuelle du risque de non-recouvrement et sont éventuellement dépréciées par voie de provision pour en tenir compte.

Comptabilisation des opérations en devises dans les comptes des sociétés consolidées

Les dettes et créances en devises figurant au bilan consolidé sont valorisées au cours de change en vigueur à la clôture de l'exercice. Les différences de change liées à la conversion des créances et dettes en devises, qu'il s'agisse de pertes ou de gains latents, sont comptabilisées en résultat.

G) 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.

H) FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES CRÉDITEURS

Les dettes commerciales et les autres dettes sont initialement comptabilisées à leur coût historique correspondant à leur juste valeur, puis ultérieurement évaluées à leur coût amorti à l'aide de la méthode du taux d'intérêt effectif.

I) IMPÔTS DIFFÉRÉS (IAS 12)

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

Pour le calcul des impôts différés, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2012, et les exercices suivants, s'élève à 34,43 %.

J) CHIFFRE D'AFFAIRES

Activité Promotion immobilière / Immeubles bâtis

Le chiffre d'affaires est comptabilisé pour chaque exercice en fonction du taux d'avancement technique de l'opération et de la commercialisation.

L'avancement technique de l'opération est déterminé en rapprochant les dépenses engagées (facturées) des dépenses prévisionnelles. Pour les opérations dont la Déclaration d'Achèvement des Travaux (DAT) est déposée en fin d'année, le niveau d'avancement technique mesuré sur la base des dépenses facturées est corroboré avec l'avancement déclaré par la maîtrise d'ouvrage afin d'approcher au mieux les dépenses restant à engager et le niveau effectif d'avancement.

La commercialisation est prise en compte dès lors que la vente est certaine (contrats signés / Vente en l'Etat Futur d'Achèvement et vente à l'achèvement).

Le résultat est constaté au fur et à mesure de cet avancement, en fonction de la marge prévisionnelle de chaque programme.

Activité Promotion immobilière / 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 immobilière, lorsque le résultat prévisionnel fait apparaître une perte, une provision pour dépréciation ou perte à terminaison est constituée.

Activité de Foncière / Revenus locatifs

Les revenus locatifs résultant d'immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats de location en cours.

Conditions spécifiques des baux

Les conditions spécifiques des contrats de location en cours sont les franchises, paliers, indemnités d'éviction, droits d'entrée.

La norme IAS 17 et l'interprétation SIC 15 prévoient que les paliers et franchises sur loyers soient étalés sur la durée ferme du bail.

Au 31 décembre 2012, les contrats de location en cours ne contenant aucune condition spécifique significative, il n'a pas été pratiqué d'étalement.

K) AVANTAGES AU PERSONNEL (IAS 19)

Avantages postérieurs à l'emploi

Le Groupe a réalisé la valorisation du montant des engagements de retraite représentatifs de prestations définies.

Cette valorisation a été effectuée sur la base :

- d'évaluations actuarielles (taux d'actualisation de 3,25 % tenant compte de l'inflation),
- d'hypothèses de mortalité (source INSEE),
- d'hypothèses de rotation du personnel,
- d'un départ à la retraite à 67 ans.

Les gains et pertes actuariels, découlant d'ajustements liés à l'expérience et de modifications des hypothèses actuarielles sont comptabilisés directement dans le résultat de la période.

L) PAIEMENTS FONDÉS SUR DES ACTIONS (IFRS 2)

La société CBo Territoria a mis en place plusieurs plans de rémunération qui seront dénoués en instruments de capitaux propres (options de souscription d'actions et actions gratuites).

La juste valeur des services rendus en échange de l'octroi d'instruments de capitaux propres émis est comptabilisée en charges (et étalée sur la période d'attribution définitive), en contrepartie des réserves, sur la base de la valeur des instruments de capitaux propres émis au moment de leur attribution.

A chaque date de clôture, l'entité réexamine le nombre d'options susceptibles de devenir 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.

M) ANALYSE 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 Groupe CBo Territoria disposait initialement d'un seul secteur d'activité regroupant les activités immobilières en logement et immobilier d'entreprise sur l'île de La Réunion.

Depuis 2009, 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 ;

- le segment « Autres » regroupant les activités annexes et les frais de structure non ventilés.

N) 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.

O) ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DÉTERMINANTS

Les estimations et les jugements, qui sont continuellement mis à jour, sont fondés 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 l'évaluation de son patrimoine par des experts indépendants qui utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs. Une baisse des valeurs d'expertise se traduirait par une baisse du résultat (Cf. 4 - Note 23).

Juste valeur des instruments financiers

Tous les instruments financiers utilisés par le Groupe sont valorisés conformément aux modèles standards du marché (Cf. 2.3 D).

Opérations de promotion immobilière

L'évaluation de certains soldes du bilan et du compte de résultat nécessite l'utilisation d'hypothèses ou d'appréciations fondées notamment sur les budgets des opérations immobilières. Il s'agit de la valorisation de la marge opérationnelle, des actifs non courants, de la détermination des provisions pour risques et charges, pour dépréciation des stocks et des charges à payer.

3. INFORMATIONS RELATIVES AU PÉRIMÈTRE ET COMPARABILITÉ DES COMPTES

3.1 - PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation intègre les sociétés suivantes :

Société	Siège Social	SIREN	Méthode de consolidation	% de contrôle 31/12/2012	% d'intérêt 31/12/2012	% d'intérêt 31/12/2011
SA CBo Territoria	Cour de l'Usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	452 038 805	Société mère	100%	100%	100%
Sociétés intégrées globalement						
SAS CBo Gestion Immobilière	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	478 865 447	Intégration globale	100%	100%	100%
SAS CBo Développement	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	524 758 885	Intégration globale	100%	100%	100%
SAS CBo Property	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	479 422 008	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Ateliers les Figuiers	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 453 772	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Cour de La Mare	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	450 214 820	Intégration globale	100%	90%	90%
SCI Cour Savanna	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	479 408 759	Intégration globale	100%	100%	100%
SAS SRET	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	339 894 529	Intégration globale	100%	100%	100%
SAS Bassin Bleu Country Club	75 rue Mahatma Gandhi 97435 Saint-Paul	479 519 266	Intégration globale	100%	100%	100%
SNC Victor Hugo	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	488 858 663	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Triolet	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	489 913 541	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Lardy	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 772 462	Intégration globale	100%	90%	90%
SCI Le Tamarinier	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 709 522	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Le Tarmac	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 687 199	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Jules Hermann	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	501 651 533	Intégration globale	100%	51%	51%
SCCV O'Malley	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	501 891 626	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Alambic	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	509 478 236	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Clairefontaine	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 412 232	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Aurore	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 818 412	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Vierge du Cap	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 010 091	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Ponant	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 010 318	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Neptune	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 686 787	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Boréales	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 677 208	Intégration globale	100%	100%	100%
SAS CBo Expansion	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	519 579 312	Intégration globale	100%	100%	100%

Société	Siège Social	SIREN	Méthode de consolidation	% de contrôle 31/12/2012	% d'intérêt 31/12/2012	% d'intérêt 31/12/2011
SCI Leu Boutik	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 949 528	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Leu Clair	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 819 085	Intégration globale	100%	100%	100%
SCCV Eco parc du Portail	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 194 174	Intégration globale	100%	100%	100%
SCCV Cap Horizon	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	520 055 518	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Désiré Mahy	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	523 680 080	Intégration globale	100%	100%	100%
SNC Cap Horizon	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	522 032 085	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Le Verger	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 003 099	Intégration globale	100%	100%	100%
SCCV Jardins d'Ugo	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	750 913 451	Intégration globale	100%	100%	-
SAS Nouvel Horizon	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	533 677 027	Intégration globale	100%	100%	100%
Sociétés en défiscalisation « externalisée »						
SCI Black Pearl	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	489 165 522	Intégration globale	100%	100%	100%
SNC Hermione	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	502 186 901	Intégration globale	100%	100%	100%
Sociétés intégrées proportionnellement						
SCI Kerveguen	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	498 793 298	Intégration proportionnelle	50%	50%	50%
SAS Terres Créoles	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	535 374 615	Intégration proportionnelle	50%	50%	-
SCCV Résidence Grand Hazier	Cour de l'Usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 804 646	Intégration proportionnelle	49%	49%	49%
Sociétés mises en équivalence						
SNC Zac Mapou	23 rue Raymond Vergès 97441 Sainte-Suzanne	321 327 280	Mise en équivalence	33,78%	33,78%	33,78%

Toutes les sociétés du Groupe sont immatriculées en France.

Sociétés Civiles Immobilières contrôlées de fait

Selon les principes évoqués au point 2.2 - Modalités de consolidation, les sociétés immobilières suivantes ont été consolidées par intégration globale dès avant le rachat effectif des parts par le Groupe :

- SCI Black Pearl
- SNC Hermione

Ces sociétés, propriétaires d'un patrimoine locatif résidentiel, ont été créées dans le cadre du montage d'opérations en défiscalisation « externalisée » (avec l'intervention d'un investisseur fiscal tiers, auprès duquel CBo Territoria s'est engagé à racheter les parts à l'issue de la période de défiscalisation).

Variations de périmètre de la période

Le Groupe a créé la société SCCV Jardins d'Ugo au cours du 1er semestre 2012. Par ailleurs, la société SAS Terres Créoles créée en 2011 a été consolidée pour la première fois au cours de l'exercice 2012.

Une participation a été prise en 2011 au sein de la société SAS Terres Australes à hauteur de 16,3 %. En l'absence d'activité significative, cette société n'a pas été intégrée dans le périmètre de consolidation au 31 décembre 2012.

Variations de pourcentage d'intérêts au cours de la période

Aucune variation de pourcentage d'intérêts n'a été constatée au cours de l'exercice 2012.

4. NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RÉSULTAT

NOTE 1: ANALYSE SECTORIELLE

Les principaux agrégats du compte de résultat et du bilan de l'exercice 2011 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

Exercice 2011 En milliers d'euros (K€)	**Foncière**	**Promotion**	**Autres** *(A)*	**Total Groupe CBo Territoria**
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires [1]	12 354	103 976	2 890	119 220
Marge opérationnelle [2]	10 082	16 024	/	/
En % du CA	90,4 %	15,4 %	/	/
Résultat des activités [3]	10 082	16 024	(5 232)	20 874
Bilan				
Actifs sectoriels (principaux)				
Immeubles de placement	260 377	/	/	260 377
Autres Actifs non courants	3 737	/	6 671	10 408
Stocks et en-cours	/	53 524	60	53 584
Passifs sectoriels (principaux) [4]				
Emprunts et dettes fi. < 1 an	140 738	/	1 115	141 853
Emprunts et dettes fi. > 1 an	9 042	7 997	172	17 571

Les principaux agrégats du compte de résultat et du bilan de l'exercice 2012 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

Exercice 2012 En milliers d'euros (K€)	**Foncière**	**Promotion**	**Autres** *(A)*	**Total Groupe CBo Territoria**
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires [1]	14 673	91 484	3 391	109 548
Marge opérationnelle [2]	11 923	13 396	/	/
En % du CA	91,6 %	14,6 %	/	/
Résultat des activités [3]	11 923	13 396	(5 617)	19 702
Bilan				
Actifs sectoriels (principaux)				
Immeubles de placement	292 913	/	/	292 913
Autres Actifs non courants	2 019	/	6 104	8 123
Stocks et en-cours	/	59 885	79	59 964
Passifs sectoriels (principaux) [4]				
Emprunts et dettes fi. < 1 an	167 119	/	1 122	168 241
Emprunts et dettes fi. > 1 an	10 430	/	810	11 240

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

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

(2) Marge opérationnelle des secteurs :
- Loyers nets de charges immobilières externes, pour l'activité Foncière. Cette marge opérationnelle est nette de toutes les charges immobilières imputées sur les immeubles locatifs (hors Coûts de gestion, non ventilés) ; elle est exprimée en pourcentage des Revenus locatifs bruts (Loyers hors charges refacturées. Cf. Note 15).
- Marge nette, pour l'activité Promotion. Cette marge opérationnelle est nette de tous les coûts imputés sur les opérations (y compris coûts internes de maîtrise d'ouvrage et frais financiers).

(3) Résultat des activités :
- Loyers nets de charges immobilières externes, pour l'activité Foncière ;
- Marge nette, pour l'activité Promotion ;
- Marge nette des Autres activités - Frais de gestion nets + / - Produits et Charges divers non ventilés, pour le secteur « Autres ».

(4) Immeubles de placement :
- Immeubles de rendement et Terrains (hors activités Promotion en Stocks), y compris Immeubles de placement en cours de développement ;
- Intègrent les Immeubles de placement destinés à la vente (4 976 K€ au 31/12/2012, 0 K€ au 31/12/2011).

(5) Emprunts et dettes financières :
- Les lignes de financement globalisées (ie non directement rattachées à des opérations immobilières) sont affectées conventionnellement aux activités de Focière :
- L'encours au 31/12/2011 est de 19 700 K€ (dont 2 700 K€ à moins d'un an) ;
- L'encours au 31/12/2012 est de 17 000 K€ (dont 1 700 K€ à moins d'un an).

Par zone géographique :

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

NOTE 2 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

En milliers d'euros	Valeurs brutes	Amortissements et provisions	**Valeur nette**
Arrêté du 31/12/2010	**306**	**(247)**	**59**
Variation de périmètre	-	-	-
Acquisitions / dotations	1	(7)	(6)
Cessions	-	-	-
Reclassements	-	-	-
Arrêté du 31/12/2011	**307**	**(254)**	**53**
Variation de périmètre	-	-	-
Acquisitions / dotations	36	(9)	27
Cessions	-	-	-
Reclassements	-	-	-
Arrêté du 31/12/2012	**343**	**(263)**	**80**

NOTE 3 : IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement (y compris ceux destinés à la vente) se décomposent ainsi :

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Immeubles de rendement Entreprise	113 355	99 740
Immeubles de rendement Habitat [1]	86 566	77 193
Sous total Immeubles de rendement	**199 921**	**176 933**
Terrains en opérations d'aménagement	14 096	33 157
Autres terrains	40 827	28 881
Total Immeubles de placement	**254 844**	**238 971**
[1] *Dont Immeubles de placement destinés à la vente (classés en actifs courants)* [2]	4 976	-

[2] *IP destinés à la vente (Logements / op. Clairefontaine au 31/12/2012 : 4 976 K€) : La décision formelle de mettre en vente le programme immobilier Clairefontaine (36 logements), programme arrivé en fin de période de détention obligatoire suite au montage initial en défiscalisation, a été prise au cours du 1er semestre 2012. Les logements restent loués, et la vente sera réalisée lot par lot sur une période estimée à deux ans. En référence aux Méthodes comptables exposées (cf. 2.3 B) « Biens immobiliers ayant fait l'objet d'un montage en défiscalisation »), cet immeuble de placement figure toujours à l'actif au coût, soit 4 976 K€. La réserve de juste valeur positive (supplément de valeur déterminée par expertise / coût de revient) est intégrée au t66otal des plus values latentes sur les Immeubles Habitat, présenté en Note 23 : Variation de juste valeur.*

La variation des immeubles de placement se présente ainsi :

En milliers d'euros	Valeurs brutes
Arrêté du 31/12/2010	**216 715**
Variation de périmètre	(59)
Acquisitions	7 633
Reclassements	238
Cessions	(546)
Ajustement net de la juste valeur	3 369
Transferts nets en provenance des immobilisations en cours de construction	13 965
Transferts vers les immobilisations en cours de construction	-
Transferts nets vers les stocks	3 088
Transferts vers les stocks	(5 431)
Arrêté du 31/12/2011	**238 972**
Variation de périmètre	-
Acquisitions	11 357
Reclassements	85
Cessions	(108)
Ajustement net de la juste valeur [(1)]	3 226
Transferts nets en provenance des immobilisations en cours de construction [(2)]	18 057
Transferts vers les immobilisations en cours de construction [(3)]	(17 750)
Transfert en Immeibles de Placement destinés à la vente	(5 420)
Transferts nets vers les stocks	1 599
Transferts vers les stocks	(149)
Arrêté du 31/12/2012	**249 868**

(1) *Les ajustements nets totaux en juste valeur des immeubles de placement se sont élevés à + 3 226 K€ au 31 décembre 2012, dont + 4 106 K€ sur les immeubles de placement terrain et – 880 K€ sur les Immeubles de placement bâtis. Cf. Note 23 : Variation Juste valeur.*

(2) *Ces transferts correspondent essentiellement à une opération immobilière en Patrimoine résidentiel de 53 logements (Domaine des Benjoins), une opération en Immobilier d'Entreprise de 1 400 m² SU (Locaux commerciaux Usine Grands Bois) ainsi qu'à une opération immobilière en Patrimoine Entreprise (Epicea), opérations achevées en 2012.*

(3) *Transfert des terrains d'assiette de l'opération Centre Commercial E. Leclerc et de l'opération Bâtiment A - Quartier d'Affaires Tamarins, de la Zac Portail (IP Terrains) vers IP En cours, suite au démarrage des travaux de construction en 2012.*

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

En milliers d'euros	Valeurs brutes
Arrêté du 31/12/2010	-
Variation de périmètre	-
Transferts en provenance des Immeubles de Placement	-
Valeur comptable des Immeubles de Placement cédés	-
Arrêté du 31/12/2011	-
Variation de périmètre	-
Transferts en provenance des Immeubles de Placement	5 420
Valeur comptable des Immeubles de Placement cédés	(444)
Arrêté du 31/12/2012	**4 976**

Revenus locatifs générés

Les immeubles de rendement (Entreprise et Habitat) ont généré au cours de l'exercice 2012 des revenus locatifs bruts (hors Charges locatives refacturées) de 12 442 K€ (10 570 K€ en 2011).

En intégrant les autres loyers issus notamment de la location des terrains agricoles (577 K€ en 2012, 578 K€ en 2011), les revenus locatifs totaux du Groupe se sont élevés à 13 019 K€ (11 148 K€ en 2011).

NOTE 4 : IMMEUBLES DE PLACEMENT EN COURS ET AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

En milliers d'euros	Immeubles de placement en cours	Terrains et constructions	Installations techniques	Matériel de transport	Mobilier, Matériel informatique	Autres immos corporelles	**Total (hors Im. de Placement en cours)**
Solde net au 31/12/2010	**12 332**	**4 965**	**111**	**117**	**31**	**647**	**5 871**
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Acquisitions	18 277	106	5	5	4	195	315
Cessions	-	-	-	-	-	-	-
Transferts vers immeubles en service	(13 965)	-	-	-	-	-	-
Transferts en provenance des IP Terrains	-	-	-	-	-	-	-
Transferts vers les stocks	(700)	-	-	-	-	-	-
Transferts en provenance des stocks	3 682	-	-	-	-	-	-
Amort. / provision	(40)	(434)	(70)	(32)	(17)	(75)	(628)
Variation juste valeur	1 888	-	-	-	-	-	-
Autres mouvements	(67)	-	100	-	-	(453)	(353)
Solde net au 31/12/2011	**21 407**	**4 637**	**146**	**90**	**18**	**314**	**5 205**
Brut	21 464	7 155	558	246	120	805	8 884
Amort. cumulé/provision	(58)	(2 518)	(412)	(156)	(102)	(491)	(3 679)
Solde net au 31/12/2011	**21 407**	**4 637**	**146**	**90**	**18**	**314**	**5 205**
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Acquisitions	13 668	143	127	-	-	93	363
Cessions	-	-	-	-	-	-	-
Transferts vers immeubles en service [(1)]	(18 058)	-	-	-	-	-	-
Transferts en provenance des IP Terrains [(2)]	17 749	-	-	-	-	-	-
Transferts vers les stocks	-	-	-	-	-	-	-
Transferts en provenance des stocks	(155)	-	-	-	-	-	-
Amort. / provision	-	(425)	(69)	-	-	(127)	(621)
Variation juste valeur	3 469	-	-	-	-	-	-
Autres mouvements	(11)	(24)	-	(90)	(18)	108	(24)
Solde net au 31/12/2012	**38 069**	**4 331**	**204**	**-**	**-**	**388**	**4 923**
Brut	38 128	7 274	684	-	-	1 260	9 218

[(1)] *Transferts vers la catégorie des Immeubles de placement « en service ». Cf. Note 3 [(2)] ci-avant.*

[(2)] *Transfert d'un terrain de la Zac Portail en IP Entreprise en cours (Bureaux Quartiers d'Affaires Tamarins Bât A) ainsi que des coûts de l'opération Centre Commercial Leclerc. Cf. Note 3 [(3)] ci-avant.*

NOTE 5 : TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

Le détail des titres mis en équivalence est le suivant :

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Écart d'acquisition	73	73
Quote-part dans les capitaux propres	1 029	1 340
Total SNC Zac Mapou	**1 102**	**1 413**
Total Titres mis en équivalence	**1 102**	**1 413**

Les informations financières résumées sur les sociétés mises en équivalence au 31 décembre 2012 sont les suivantes :

SNC Zac Mapou	**31/12/2012**	31/12/2011
Total Bilan	2 550	2 461
Capitaux propres	504	504
Chiffre d'affaires	2 852	567
Résultat net	726	289

NOTE 6 : AUTRES ACTIFS FINANCIERS

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Titres de participation [1]	5	10
Prêts et autres créances [2]	2 014	3 727
Instruments financiers	-	-
Total Autres actifs financiers	**2 019**	**3 737**

[1] *Les titres de participation non consolidés sont non significatifs.*

[2] *Constitués essentiellement de placements financiers à long terme (notamment en garantie d'emprunts).*

NOTE 7 : IMPÔTS

Intégration fiscale

À compter du 1er janvier 2007, le Groupe 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 %.

Les entités faisant partie du périmètre d'intégration fiscale au 31 décembre 2012 sont les suivantes :

- CBo Territoria ;
- SAS CBo Gestion Immobilière, SAS Société Réunionnaise d'Equipement Touristique, SAS CBo Property, SAS Bassin Bleu Country Club ;
- SCI Neptune, SCI Ponant, SCI Tamarinier, SCI Tarmac, SCI Boréales (sociétés intégrées au 01/01/2009) ;
- SAS CBo Expansion, SCI Clairefontaine (sociétés intégrées au 01/01/2010) ;
- SAS CBo Développement, SCI Aurore (sociétés intégrées au 01/01/2011) ;
- SCI Vierge du Cap, SAS Nouvel Horizon (société intégrée au 01/01/2012).

CBo Territoria SA est le seul redevable de l'impôt pour l'ensemble du Groupe intégré.

Chaque société intégrée fiscalement est replacée dans la situation qui aurait été la sienne si elle avait été imposée séparément. Les gains ou charges éventuels sont constatés dans les comptes de CBo Territoria SA.

Ventilation entre impôts différés et impôts exigibles au compte de résultat

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Impôt exigible	(3 180)	(601)
Impôt différé	(2 262)	(4 373)
Autres impôts	-	-
Total Impôts sur les résultats	**(5 442)**	**(4 974)**

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

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Résultat net	16 275	16 773
Résultat des sociétés mises en équivalence	(213)	98
Résultat net des entreprises intégrées	**16 488**	**16 675**
Impôts sur les résultats	5 442	4 974
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	**21 930**	**21 649**
Charge d'impôt théorique à 34,43 % (33,33 % en 2011)	7 550	7 216
Impact des investissements en défiscalisation [(1)]	(2 381)	(2 221)
Charges non déductibles	192	80
Produits non imposables	-	(136)
Imputation de déficits antérieurs non activés	-	64
Impôts non activés liés aux déficits créés sur la période	2	24
Stock-options	89	153
Actualisation des dettes sur montages en défiscalisation	161	95
Résultats des SCI imposés chez les investisseurs	14	37
Imposition à taux réduit / ventes de logements sociaux (19 %)	(378)	(232)
Imposition des résultats des sociétés mises en équivalence	120	-
Crédit d'impôt	(30)	(18)
Ecart de taux	39	(83)
Augmentation du taux d'impôt différé à 34,43 %	62	-
Autres différences permanentes	1	(5)
Charge d'impôt réelle	**5 441**	**4 974**
Taux d'impôt effectif	**24,8 %**	**23,0 %**

(1) *Le Groupe développe des opérations immobilières en Patrimoine résidentiel; celles-ci sont réalisées dans le cadre du régime de défiscalisation à l'impôt sur les sociétés des investissements immobiliers résidentiels réalisés en Outre-Mer (Art. 217 undecies du CGI). La base fiscale (de « défiscalisation ») agréée par la Direction Générale des Impôts est imputée sur le résultat fiscal, pour aboutir au résultat fiscal imposable. En 2011, une opération totalisant 40 logements a pu bénéficier de cette défiscalisation pour une base fiscale agréée de 6 664 K€. En 2012, une opération de 51 logements a pu bénéficier de cette défiscalisation pour une base fiscale agréée de 7 144 K€.*

Ventilation des actifs et passifs d'impôts différés

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Plus-values internes sur cessions d'actifs	4 243	1 016
Déficits reportables activés	-	806
Différences temporaires	156	76
Engagements de retraite	59	44
Plus-values en sursis d'imposition [(1)]	(6 556)	(6 446)
Juste valeur nette d'amortissements [(2)]	(25 158)	(20 693)
Engagements de rachat d'actifs immobiliers	(1 216)	(1 177)
Provisions pour impôts	-	(696)
Instruments de couverture	1 115	920
Marges sur Chiffre d'affaires à l'avancement	(3 562)	(3 715)
Autres	(368)	178
Total Impôts différés nets	**(31 287)**	**(28 991)**
Dont Impôts différés passifs	(31 287)	(28 991)
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.*

Le montant des déficits reportables du Groupe s'élève à 3 649 K€ au 31 décembre 2012 contre 5 708 K€ au 31 décembre 2011. Le montant des déficits reportables non activés s'élève à 3 649 K€ au 31 décembre 2012 contre 3 289 K€ au 31 décembre 2011.

NOTE 8 : STOCKS ET EN-COURS

En milliers d'euros	Terrains et Opérations immobilières	Autres Stocks	**Total**
Arrêté au 31/12/2010	**61 827**	**68**	**61 895**
Différences de change	-	-	-
Variations	(7 379)	(8)	(7 387)
Reclassements	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-
Transferts en prov. Im. placement	5 431	-	5 431
Transferts en prov. Im. placement en cours	700	-	700
Transfert vers Im. Placement	(3 088)	-	(3 088)
Transfert vers Im. Placement en cours	(3 682)	-	(3 682)
Provisions	(286)	-	(286)
Autres mouvements	-	-	-
Arrêté au 31/12/2011	**53 524**	**60**	**53 584**
Différences de change	-	-	-
Variations	6 312	19	6 331
Reclassements	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-
Transferts en prov. Im. placement	149	-	149
Transferts en prov. Im. placement en cours	-	-	-
Transfert vers Im. Placement	(1 599)	-	(1 599)
Transfert vers Im. Placement en cours	155	-	155
Provisions	1 308	-	1 308
Autres mouvements	36	-	36
Arrêté au 31/12/2012	**59 885**	**79**	**59 964**

La décomposition des stocks par catégorie est la suivante :

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Stocks Terrains	27 618	41 175
Stocks Opérations Immobilières	33 054	14 444
Total Valeur brute Stocks immobiliers	**60 672**	**55 619**
Provisions sur Terrains	-	(1 566)
Provisions sur Opérations immobilières	(787)	(529)
Total Provisions sur Stocks immobiliers	**(787)**	**(2 095)**
Total Stocks immobiliers nets	**59 885**	**53 524**
Autres Stocks nets	79	60
Total Stocks nets	**59 964**	**53 584**

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

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Terrains en Opérations d'aménagement	13 873	18 628
Terrains en Lotissements résidentiels (Habitat)	6 669	6 525
Terrains en Lotissements professionnels (Entreprise)	5 251	5 556
Autres terrains	1 825	8 900
Total Stocks Terrains	**27 618**	**39 609**
Stocks Opérations immobilières Habitat en projet	7 813	2 331
Stocks Opérations immobilières Habitat en-cours de travaux	8 812	2 300
Stocks Opérations immobilières Habitat achevées	12 314	2 972
Sous total Stocks Opérations immobilières Habitat	**28 939**	**7 603**
Stocks Opérations immobilières Entreprise en projet	1 252	1 244
Stocks Opérations immobilières Entreprise en-cours de travaux	103	1 988
Stocks Opérations immobilières Entreprise achevées	1 972	3 080
Sous total Stocks Opérations immobilières Entreprise	**3 327**	**6 312**
Total Stocks Opérations immobilières (bâties)	**32 266**	**13 915**
Total Stocks immobiliers nets	**59 865**	**53 524**

NOTE 9 : CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Clients et créances tachés - Valeur brute	10 651	10 725
Provisions	(603)	(569)
Sous total net Clients et comptes rattachés	**10 048**	**10 156**
Avances et acomptes versés sur commandes	5	196
Créances fiscales et sociales	5 196	5 184
Autres créances d'exploitation	578	77
Créances sur cession d'immobilisations	-	-
Comptes courants actif	546	603
Intérêt courus sur prêts et créances	-	-
Autres créances rattachées à des participations	-	-
Prêts et cautionnements & autres créances	1	1
Charges constatées d'avance	612	460
Dividendes à recevoir	-	-
Autres créances	-	-
Total Valeur brute Autres créances	**6 938**	**6 521**
Provisions sur Autres créances	-	-
Sous total net Autres créances	**6 938**	**6 521**
Total net Clients et Autres créances	**16 986**	**16 677**

Les créances Clients se décomposent ainsi :

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Clients Locataires	1 744	1 436
Clients Acquéreurs	7 739	7 880
Clients Autres	1 168	1 409
Total brut Clients et comptes rattachés	**10 651**	**10 725**

Ventilation par échéance

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

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 immobilières 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 fortement limité.

A 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.

NOTE 10 : TRÉSORERIE NETTE

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
SICAV – DAT	12 002	9 151
Juste valeur sur VMP	-	-
Sous total Valeurs mobilières de placement	**12 002**	**9 151**
Disponibilités	13 568	8 252
Total Trésorerie & équivalents trésorerie	**25 570**	**17 403**
Soldes créditeurs de banque	(13)	(35)
Total Trésorerie nette	**25 557**	**17 368**

La trésorerie courante disponible est placée sur des supports de type SICAV et DAT (dépôts à terme).

Dans le cadre de cette gestion de trésorerie :

- les supports de type SICAV utilisés sont exclusivement des SICAV monétaires (d'horizon court terme) sans risques.
- les supports de type DAT utilisés sont d'échéance court terme (à moins de 3 mois), et restent remboursables à tout moment pour un montant au moins égal à leur valeur nominale.

Le poste « Disponibilités » intègre des soldes débiteurs sur des comptes bancaires dédiés à des opérations en 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	**31/12/2012**	31/12/2011
Soldes bancaires débiteurs sur Op. en Promotion	9 407	4 736
Dont soldes bancaires débiteurs indisponibles	1 390	56

Il est précisé que le Groupe peut également détenir des placements de type DAT à moyen et long terme, principalement détenus à titre de garantie d'emprunts ou d'engagements ; ceux-ci sont alors comptabilisés dans la catégorie des « Actifs financiers » (cf. Note 6 : Autres actifs financiers, ci-avant).

Risque de contrepartie

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

Risque actions

Le Groupe ne détient pas de portefeuille d'actions en dehors de ses participations, ni d'actions propres.
Le Groupe n'est donc pas exposé au risque actions.

NOTE 11 : CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

Capital

Au 31 décembre 2012, le capital du Groupe CBo Territoria s'élève à 42 264 849 €, composé de 32 018 825 actions d'une valeur nominale de 1,32 €. 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 31/12/2011	**32 010 325**	**1,32**	**42 253 629**
Levées Stocks-options [1]	-	-	-
Attributions Actions gratuites [2]	8 500	1,32	11 200
Arrêté au 31/12/2012	**32 018 825**	**1,32**	**42 264 849**

[1] *Cf. ci-après Plans de stock-options.*
[2] *Cf. ci-après Plans d'attribution d'actions gratuites.*

Dividendes

Un dividende de 9 centimes d'euro par action a été distribué en juin 2012 au titre du résultat 2011, pour une distribution totale de 2 881 K€.

Réserves et résultat net consolidé - Part du Groupe

Les différents éléments constituant les réserves consolidées du Groupe, intégrant le résultat de l'exercice, sont les suivants :

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Réserve légale de CBo Territoria SA	1 721	1 217
Autres réserves consolidées	70 945	57 865
Résultat consolidé	16 184	16 582
Total Réserves et résultat net consolidé	**88 850**	**75 664**

Réserves et résultat net consolidé - Intérêts Minoritaires

Les différents éléments constituant les intérêts minoritaires sont les suivants :

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Réserves	901	737
Résultat	92	191
Total Réserves et résultat Intérêts minoritaires	**993**	**928**

Plans de stock-options

Les options de souscription en circulation au 31 décembre 2012 donnent la possibilité de souscrire à des actions de la société dans les conditions suivantes :

Date des séances du Conseil d'Administration	Plans 28/06/2006 *(a)*	06/06/2008 *(a)*	12/06/2009 *(a)*	09/09/2010 *(b)*
Nombre total d'options attribuées à l'origine	561 000	248 500	166 000	563 500
Dont nombre d'options attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	250 000	200 000	99 000	280 000
Nombre de dirigeants concernés	1	3	4	6
Point de départ d'exercice des options	29/06/2008	07/06/2010	13/06/2011	10/09/2012
Date d'expiration	28/06/2016	06/06/2018	12/06/2019	09/09/2020
Prix de souscription en euros [(1)]	2,94	3,17	2,38	3,92
Valorisation unitaire des options attribuées en euros [(2)]	1,35	1,30	1,54	1,69
Nombre cumulé d'options annulées au 31/12/2012 [(3)]	143 500	8 000	8 000	104 000
Dont nombre d'options annulées en 2012 [(3)]	-	8 000	2 000	68 000
Nombre cumulé d'options souscrites au 31/12/2012 [(4)]	204 500	3 000	9 000	-
Dont nombre d'options souscrites en 2012 [(4)]	-	-	-	-
Nombre d'options existantes au 31/12/2012 [(5)]	213 000	237 500	149 000	459 500
Dont nombre d'options attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	80 000	200 000	99 000	280 000
Nombre de dirigeants concernés	1	3	4	6

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

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

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

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

(5) Nombre d'options non encore exercées au 31/12/2012.

(a) Attribution selon autorisation de l'Assemblée Générale du 28/06/2006 (montant maximum de 1 233 100 options soit 5 % du capital social au 31/12/2005 – Autorisation valable pour une durée de 38 mois).

(b) Attribution selon autorisation de l'Assemblée Générale du 3/06/2010 (montant maximum de 1 587 616 options soit 5 % du capital social au 31/12/2009 – Autorisation valable pour une durée de 38 mois).

Plans d'attribution d'actions gratuites

Les actions gratuites attribuées présentent les caractéristiques suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

NOTE 12 : PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

En milliers d'euros	01/01/2011	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Variation de périmètre	31/12/2011
Litiges	21	-	(21)	-	-	-
Indemnités de retraite	111	21	-	-	-	132
Provisions à plus d'un an	**132**	**21**	**(21)**	**-**	**-**	**132**
Litiges	-	-	-	-	-	-
Divers [(1)]	80	-	-	-	-	80
Provisions à moins d'un an	**80**	**-**	**-**	**-**	**-**	**80**
Total Provisions pour risques et charges	**212**	**21**	**(21)**	**-**	**-**	**212**

[(1)] *concerne une provision pour risque fiscal chez CBo Territoria.*

En milliers d'euros	01/01/2012	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Variation de périmètre	31/12/2012
Litiges	-	113	-	-	-	113
Indemnités de retraite	132	38	-	-	-	170
Provisions à plus d'un an	**132**	**151**	**-**	**-**	**-**	**283**
Litiges	-	-	-	-	-	-
Divers	80	68	-	(80)	-	68
Provisions à moins d'un an	**80**	**68**	**-**	**(80)**	**-**	**68**
Total Provisions pour risques et charges	**212**	**219**	**-**	**(80)**	**-**	**351**

NOTE 13 : EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

Financement des opérations immobilières

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

Sur l'activité de promotion immobilière, le développement d'une opération génère dans un premier temps un besoin en fonds de roulement, couvert en partie (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.

Obligations convertibles

Dans le but de diversifier sa dette financière, CBo Territoria a lancé en novembre 2012 l'émission d'une OCEANE (Obligation à option de Conversion et/ou d'Echange en Actions Nouvelles ou Existantes) aux caractéristiques suivantes :

- montant de 23,1 M€, susceptible d'être porté à un montant de 26,5 M€ en cas d'exercice en totalité d'une option de sur-allocation de 15 % ;
- taux d'intérêt annuel brut de 6,00 %, avec intérêts payés annuellement à terme échu au 1er janvier de chaque année ;
- échéance au 01/01/2020 (soit une durée de 7 ans et 29 jours) avec option de remboursement anticipé au pair au gré du porteur au 01/01/2018 et au 01/01/2019) ;
- valeur nominale de 3,60 € par obligation donnant droit à la conversion à tout moment en une action CBo Territoria, et faisant ressortir une prime d'émission de 16,5 % par rapport à la moyenne des cours de clôture des 20 derniers jours de Bourse précédents le 16 novembre 2012 ;
- délai de priorité de 8 jours pour les actionnaires (à raison d'une obligation pour 5 actions détenues) ;
- période de souscription ouverte du 19 novembre au 28 novembre 2012 ;
- engagement ferme de souscription pris par Proparco – filiale de l'Agence Française de développement dédiée au financement du secteur privé – à hauteur de 10 M€.

L'opération a bénéficié du Visa de l'Autorité des Marchés Financiers (n° 12-577) en date du 16 novembre 2012.

Avec un taux de souscription de près de 200 %, et après exercice de la clause de surallocation de 15 %, l'émission a finalement porté sur 7 364 329 obligations représentant un produit brut d'émission de 26,5 M€ et de 25,4 M€ après prise en compte des frais d'émission de 1,1 M€.

Après réduction, Proparco a été servi à hauteur de 8,5 M€ devenant le premier souscripteur.

Les fonds ainsi levés, encaissés début décembre 2012, permettent au Groupe de diversifier ses sources de financement en vue du fort développement de son activité de Foncière. Ils seront prioritairement affectés au développement de nouveaux actifs de rendement à partir d'un pipeline d'opérations identifiées à développer sur les terrains aménagés ; à court terme, ils pourront être employés en financement du Besoin en fonds de roulement de l'activité de Promotion (et ont notamment permis de solder tous les crédit-promoteurs en cours en 2012).

Les obligations sont cotées sur le marché réglementé de NYSE Euronext depuis le 4 décembre 2012 (Mnémo : CBoTA, Code ISIN : FR0011359579).

Ventilation par échéance et par nature

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Emprunts obligataires convertibles (part à plus d'un an)	25 370	-
Emprunts moyen-long terme (part à plus d'un an)	125 191	120 471
Dettes sur engagements de rachat de parts de minoritaires en SCI (1)	3 618	4 822
Dettes sur engagements de rachat de parts de SCI en défiscalisation (2)	-	3 141
Dettes sur engagements de rachat de biens en défiscalisation (2)	8 959	8 959
Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an	**163 138**	**137 393**
Dépôts et cautionnements reçus (3)	1 866	1 700
Instruments de couverture	3 238	2 760
Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an, y compris Dépôts et cautionnements reçus et instruments de couverture	**168 242**	**141 853**
Emprunts moyen-long terme (part à moins d'un an)	10 903	9 170
Crédits d'accompagnement sur opérations en Promotion	-	7 984
Intérêts courus sur emprunts	323	382
Concours bancaires courants (soldes créditeurs de banque)	13	35
Sous-Total Emprunts et dettes financières à moins d'un an	**11 239**	**17 571**
Total Emprunts et dettes financières	**179 481**	**159 424**

(1) *Ces Dettes correspondent à la prise en compte d'engagements de rachat des parts détenues par des associés minoritaires au sein de SCI.*

(2) *Ces Dettes correspondent aux engagements de rachat des parts de SCI et de biens immobiliers acquis en montage de défiscalisation par les investisseurs fiscaux. Les engagements sont exerçables à l'issue de la période de détention obligatoire par les investisseurs fiscaux.*

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

La Dette financière moyen/long terme est constituée très majoritairement d'emprunts contractés en financement des actifs de rendement et adossés à ces opérations immobilières identifiées ; elle intègre également des lignes de financement globales pour un encours limité (17 000 K€ au 31 décembre 2012, dont 1 700 K€ à échéance inférieure à 1 an).

Ventilation par flux

En milliers d'euros	Emprunts Obligataires	Emprunts auprès des Ets de crédit	Dettes sur sur rachat parts de SCI	Dettes sur rachat de bien en défisc.	Instruments financiers	Dépôts et caution-nements	Crédits d'accom-pagnement Promotion	Concours bancaires et intérêts courus	**TOTAL**
Solde net au 31/12/2010	**-**	**122 533**	**11 483**	**8 959**	**2 163**	**1 404**	**8 583**	**572**	**155 697**
Variation de périmètre	-	-	4 383	-	-	-	-	-	4 383
Mobilisation	-	15 546	-	-	-	550	7 984	-	24 080
Remboursement	-	(8 437)	-	-	-	(254)	(8 583)	-	(17 274)
Var. des eng. de rachat	-	-	(8 627)	-	-	-	-	-	(8 627)
Act. Dette fi. / option achat	-	-	724	-	-	-	-	-	724
Autres mouvements	-	-	-	-	597	-	-	(156)	441
Solde net au 31/12/2011	**-**	**129 642**	**7 963**	**8 959**	**2 760**	**1 700**	**7 984**	**416**	**159 424**
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mobilisation	26 512	15 436	-	-	-	320	-	-	42 268
Remboursement	-	(9 039)	-	-	(67)	(154)	(7 984)	(80)	(17 324)
Var. des eng. de rachat	-	-	(4 826)	-	-	-	-	-	(4 826)
Act. Dette fi. / option achat	-	-	481	-	-	-	-	-	481
Autres mouvements	(1 142)	55	-	-	545	-	-	-	(542)
Solde net au 31/12/2012	**25 370**	**136 094**	**3 618**	**8 959**	**3 238**	**1 866**	**0**	**336**	**179 481**

Ventilation par échéance

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Emprunts et dettes à moins d'un an	11 239	17 571
Emprunts et dettes de un à cinq ans	68 404	68 983
Emprunts et dettes à plus de cinq ans	99 838	72 870
Total Emprunts et dettes financières	**179 481**	**159 424**

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

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Taux fixe	101 237	82 907
Taux variable [(1)]	61 901	54 486
Total par taux	**163 138**	**137 393**
Euro	163 138	137 393
Autres	-	-
Total par devise	**163 138**	**137 393**

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

Une variation à la hausse des taux sur les marchés financiers de 1 % aurait eu un impact théorique défavorable proche de 580 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 à taux variable et liés aux opérations immobilières en cours.

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 mis en place par le Groupe correspondent ainsi à des couvertures de flux de trésorerie ; ils bénéficient des règles applicables en matière de comptabilité de couverture.

Comptabilisation des instruments financiers de couverture

Ces produits dérivés font l'objet d'une évaluation en juste valeur (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 marginale en résultat de la période pour la partie estimée inefficace.

En milliers d'euros	Juste valeur à l'ouverture	Variation de la Juste valeur En résultat	Variation de la Juste valeur En capitaux propres	**Juste valeur à la clôture**
Arrêté du 31/12/2011	(2 163)	19	(616)	(2 760)
Arrêté du 31/12/2012	(2 760)	67	(544)	(3 237)

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.

Risque de change

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

NOTE 14: FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Fournisseurs / Stocks immobiliers et Exploitation	27 141	22 846
Fournisseurs / Immobilisations	8 731	6 258
Avances et acomptes reçus sur commandes	352	582
Dettes fiscales et sociales	2 915	2 445
Comptes courants passif	884	725
Dividendes à payer	-	40
Autres dettes	332	17
Produits constatés d'avance	123	17
Total Fournisseurs et autres dettes	**40 478**	**32 930**

Ventilation par échéance

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

NOTE 15: CHIFFRE D'AFFAIRES

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

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

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Revenus locatifs bruts	13 019	11 148
Charges locatives refacturées	1 654	1 206
Sous total Loyers	**14 673**	**12 354**
Ventes en promotion immobilière	91 484	103 976
Produits des activités annexes	3 391	2 890
Total Chiffre d'affaires	**109 548**	**119 220**

NOTE 16: PRODUCTION IMMOBILISÉE ET VARIATION DES STOCKS

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

Les autres coûts sur opérations d'investissement (travaux, honoraires,…), enregistrés en Achats puis Production immobilisée dans les comptes sociaux, font l'objet d'une compensation, entre ces comptes, dans les comptes consolidés afin de ne plus faire apparaître ces transactions au compte de résultat consolidé.

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

NOTE 17 : ACHATS

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Achats sur opérations immobilières	(82 590)	(74 790)
Sous total Achats sur Opérations immobilières	**(82 590)**	**(74 790)**
Achats de marchandises	(70)	(46)
Variation de stock de marchandises	21	(3)
Achats de matières premières, fournitures et autres approv.	(442)	(410)
Variation de stock de matières premières, fournitures et autres approv.	(2)	(5)
Achats non stockés de matériels et fournitures	(453)	(382)
Sous total Autres achats	**(946)**	**(846)**
Total Achats	**(83 536)**	**(75 636)**

NOTE 18 : CHARGES EXTERNES

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Entretien et réparations	(931)	(793)
Primes d'assurance	(79)	(72)
Personnel extérieur à l'entreprise	-	-
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires [1]	(4 617)	(4 714)
Publicité, publication, relations publiques	(654)	(530)
Services bancaires et assimilés	(82)	(95)
Autres charges externes	(1 262)	(1 124)
Total Charges externes	**(7 625)**	**(7 328)**

[1] *Ce poste intègre notamment les Honoraires de commercialisation facturés par les réseaux de commercialisation externes sur les opérations en promotion immobilière.*

NOTE 19 : CHARGES DE PERSONNEL

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

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Salaires bruts et intéressement	(4 174)	(3 905)
Charges sociales	(1 662)	(1 397)
Indemnités de départ en retraite	(38)	(21)
Paiements fondés sur des actions [1]	(267)	(459)
Total Charges de personnel	**(6 141)**	**(5 782)**

[1] *Les hypothèses retenues pour la détermination de la juste valeur des plans de souscription d'actions et d'attribution d'actions gratuites mis en place sur les périodes présentées sont décrites en Note 11. Leur juste valeur ainsi déterminée est étalée comptablement sur une période de deux ans correspondant à la période d'acquisition des droits des bénéficiaires.*

Effectifs à la clôture de l'exercice

En Équivalent Temps Plein (ETP)	**31/12/2012**	31/12/2011
Ingénieurs et cadres	29	29
Employés et techniciens	54	53
Ouvriers	-	-
Personnel mis à la disposition de l'entreprise	-	-
Total Effectifs	**83**	**82**
Dont Effectifs / Activités immobilières	55	55
Dont Effectifs / Autres activités	28	27
Nombre de sociétés	**39**	**37**

NOTE 20 : IMPÔTS ET TAXES

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Taxe foncière	(1 378)	(1 159)
CFE et CVAE	(524)	(303)
Autres taxes	(484)	(257)
Total Impôts et taxes	**(2 386)**	**(1 719)**

NOTE 21 : DOTATIONS NETTES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS D'EXPLOITATION

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Dotations aux amortissements sur immobilisations		
- Immobilisations incorporelles	(4)	(7)
- Immobilisations corporelles	(627)	(668)
Total Dotations aux amortissements	**(631)**	**(675)**
Dotations aux provisions sur actif circulant	(1 273)	(434)
Dotations aux provisions pour risques et charges	(181)	-
Total Dotations nettes aux provisions	**1 092**	**(434)**
Total Dotations nettes aux amortissements et provisions	**461**	**(1 109)**

NOTE 22 : RÉSULTAT SUR CESSIONS D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Prix de cession	1 000	1 032
VNC des immeubles de placement cédés	(531)	(605)
Résultat sur cessions d'immeubles de placement	**469**	**427**

NOTE 23 : VARIATION DE JUSTE VALEUR

Conformément à la note relative aux immeubles de placement contenue dans le référentiel comptable (Cf. 2.3 B), le Groupe CBo Territoria, ayant opté pour la comptabilisation en juste valeur de ses immeubles de placement, a procédé à un examen et/ou à une actualisation de la juste valeur de ces actifs patrimoniaux.

Les biens valorisés à la juste valeur sont :
- les biens immobiliers loués ou destinés à la location (immeubles bâtis, terres agricoles),
- les terrains nus destinés à des opérations immobilières à moyen ou long terme,
- les terrains en cours d'aménagement considérés comme immeubles de placement,
- les terrains viabilisés destinés à être intégrés dans des opérations immobilières à vocation patrimoniale.

L'expertise indépendante est confiée au Cabinet DTZ Eurexi depuis le 31 décembre 2007. Les méthodes utilisées par DTZ sont conformes à la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière (édition octobre 2012) :
- pour les immeubles loués (actifs de rendement), trois approches sont mises en oeuvre : approche par le rendement, approche par DCF (Discounted Cash Flow) et approche par comparaison (particulièrement pour les immeubles d'habitation), afin de parvenir à la valeur arbitrée.
- pour les terrains aménagés, la démarche consiste à reconstituer des bilans d'opération « promoteur » tenant compte de la destination de chaque terrain, des ratios professionnels et de l'avancement des projets.
- pour les opérations d'aménagement en phase amont (avant viabilisation complète), l'approche est globale et prend en compte le phasage dans le temps des dépenses (travaux et autres) et recettes prévisionnelles (mise à disposition des terrains aménagés).
- pour les terrains agricoles, l'approche par comparaison a été retenue, tenant notamment compte des références Safer.

Le périmètre soumis à évaluation par expertise indépendante au 31 décembre 2012 a couvert :
- la totalité des immeubles de rendement, en exploitation et en cours de développement ;
- les terrains situés au sein des Zac-ZAE Portail et La Mare ;
- différents terrains constructibles, notamment susceptibles d'être impactés par des modifications de plans locaux d'urbanisme.

Certains immeubles de placement (notamment les terrains agricoles - expertisés au 30 juin 2012 - et divers terrains isolés) n'ont pas fait l'objet d'une actualisation par expertise indépendante au 31 décembre 2012 en l'absence d'éléments identifiés comme susceptibles de modifier significativement leur valeur.

Le gain résultant des variations nettes de juste valeur des immeubles de placement est comptabilisé dans le compte de résultat du 31 décembre 2012 pour 6 695 K€ (avant impôts différés). Le gain comptabilisé dans le compte de résultat du 31 décembre 2011 s'est élevé à 5 257 K€ (avant impôts différés).

Les principales variations de la juste valeur ont concerné les actifs (et/ou opérations) suivants :

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Immobilier de rendement Entreprise [1]	4 410	4 253
Immobilier de rendement Habitat [1]	(1822)	616
Terrains aménagés et en cours	4 107	388
Total Variation de Juste Valeur	**6 695**	**5 257**

[1] *Y compris Immeubles de rendement en cours de développement.*

Conformément aux règles comptables décrites ci-avant (au paragraphe 2.3 B Juste valeur), le montant de la réserve de juste valeur positive (supplément de valeur / coût de revient) relative aux immeubles de placement du secteur résidentiel ayant bénéficié de montages en défiscalisation, et non comptabilisé, atteint 5 314 K€ au 31 décembre 2012 (contre 5 242 K€ au 31 décembre 2011). Cette réserve de juste valeur intègre celle constatée sur les programmes classés en « Immeubles de placement destinés à la vente » (cf. Note 3).

NOTE 24 : AUTRES CHARGES ET PRODUITS OPÉRATIONNELS

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Reprises exceptionnelles	80	21
Autres produits opérationnels [1]	151	1 049
Total Autres produits opérationnels	**231**	**1 070**
VNC des autres immobilisations corporelles cédées (hors immeubles de placement)	-	-
VNC des titres consolidés cédés	-	-
Dotations exceptionnelles	-	-
Autres charges opérationnelles [1]	(24)	(762)
Total Autres charges opérationnelles	**(24)**	**(762)**
Total Autres charges et produits opérationnels	**207**	**308**

[1] *Le retraitement comptable lié aux engagements de rachat de parts de minoritaires a dégagé un Produit net de 230 K€ en 2011 (en Autres produits opérationnels pour 871 K€ et en Autres charges opérationnelles pour - 641 K€).*

NOTE 25 : COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Revenus de VMP	28	290
Produits nets sur cession de VMP	-	41
Juste valeur des VMP	-	(35)
Produits de trésorerie	-	-
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	**28**	**296**
Intérêts sur emprunts et découverts [1]	(4 908)	(4 869)
Actualisation dette financière sur options d'achat	(482)	(724)
Coût de l'endettement financier brut	**(5 390)**	**(5 593)**
Coût de l'endettement financier net	**(5 362)**	**(5 297)**
Dividendes reçus	-	-
Autres produits financiers [2]	220	80
Reprises / provisions	-	-
Total Produits financiers (hors change)	**220**	**80**
Autres intérêts et charges assimilées	-	-
Total Charges financières (hors change)	**-**	**-**
Total Autres charges et produits financiers (hors change)	**220**	**80**
Résultat des opérations de change	**-**	**-**
Total Charges et produits financiers	**(5 142)**	**(5 217)**

[1] *Ces montants sont nets des intérêts activés sur les opérations (Patrimoine et Promotion) en cours de développement (Cf. ci-dessous).*

[2] *Ces montants correspondent aux variations de la juste valeur sur deux placements structurés souscrits par CBo Territoria en 2007 pour 181 K€ et aux revenus des comptes courants de 38 K€ (en 2012).*

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

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Intérêts activés sur Opérations Patrimoine (Im. Placement)	477	825
Intérêts activés sur Opérations Promotion (Stocks)	579	388
Total intérêts activés	**1 056**	**1 213**

NOTE 26 : RÉSULTAT PAR ACTION

Résultat de base

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Résultat net part du Groupe (K€)	16 183	16 582
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	32 012 910	31 979 074
Résultat de base par action (euros)	**0,51**	**0,52**

Résultat dilué

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Résultat net part du Groupe (K€)	16 183	16 582
Économie de frais financiers nets en cas de conversion des OCEANE	84	-
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisé pour le calcul du résultat dilué par action	32 629 661	32 117 633
Résultat de base par action (euros)	**0,50**	**0,52**

NOTE 27 : INCIDENCE DE LA VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Variation des Stocks	7 716	6 435
Variation des Créances clients et autres créances	247	523
Variation des Dettes fournisseurs et autres dettes (hors Dettes / Immos)	(4 943)	(135)
Incidence de la variation du BFR	**3 020**	**(6 823)**

NOTE 28 : ENGAGEMENTS HORS BILAN

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Avals et cautions	13 392	19 196
Hypothèques et nantissements	147 483	152 672
Total Engagements donnés	**160 875**	**171 868**
Garanties financières d'achèvement	74 127	81 499
Total Engagements reçus [1]	**74 127**	**81 499**

(1) *Hors lignes de découvert et crédits d'accompagnement accordés par les banques et non utilisés.*

NOTE 29 : HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

La ventilation du montant total des honoraires des Commissaires aux Comptes est la suivante :

	31/12/2012				31/12/2011			
Libellé	EXA	DELOITTE	HDM	TOTAL	EXA	DELOITTE	HDM	TOTAL
CBo Territoria SA	75	114	-	**189**	67	84	-	**151**
Filiales	17	-	6	**23**	26	-	14	**40**
Total Audit légal [1]	**92**	**114**	**6**	**212**	**93**	**84**	**14**	**191**
Groupe CBo Territoria	46	62	-	**108**	32	32	-	**64**
Total Diligences spécifiques [2]	**46**	**62**	**-**	**108**	**32**	**32**	**-**	**64**
Total Honoraires Audit	**138**	**175**	**6**	**320**	**125**	**116**	**14**	**255**

(1) *Honoraires au titre du contrôle légal des comptes individuels et consolidés, relatifs aux exercices 2012 et 2011.*

(2) *Honoraires des Commissaires aux Comptes au titre des diligences spécifiques liées à l'émission de l'emprunt obligataire finalisée en décembre 2012, et au transfert de l'action CBoT sur le marché Nyse Euronext réalisé en décembre 2011.*

NOTE 30 : RÉMUNÉRATION DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

RÉMUNÉRATION DES ORGANES D'ADMINISTRATION

Le versement de jetons de présence aux membres du Conseil d'Administration de CBo Territoria SA a été autorisé par l'Assemblée Générale du 28 juin 2006 ; l'Assemblée Générale du 3 juin 2010 a décidé de fixer la somme globale des jetons de présence pouvant être alloués au Conseil d'Administration à 40 K€ pour l'exercice 2010 et les exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision.

Aucune autre rémunération n'a été versée aux organes de direction.

Le montant des jetons de présence effectivement versés se présente ainsi :

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Jetons de présence versés au Président du Conseil d'Administration	3	4
Jetons de présence versés aux autres membres du Conseil d'Administration	22	23
Rémunération totale des organes d'administration	**25**	**26**

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	**31/12/2012**	31/12/2011
Rémunérations partie fixe, versées au cours de l'exercice	180	180
Rémunération partie variable, versée au cours de l'exercice [(1)]	170	165
Paiements fondés sur des actions [(1)]	-	-
Avantages en nature	30	30
Rémunération totale des organes de direction	**380**	**375**

[(1)] *La rémunération variable dûe au titre de l'exercice N est versée principalement en début d'année N+1.*

NOTE 31 : TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Les parties liées sont les sociétés mères, les entités qui exercent un contrôle conjoint ou une influence notable sur l'entité, les filiales, les entreprises associées, les co-entreprises, les membres du Conseil d'Administration et membres du comité de direction.

Les transactions avec les parties liées se font sur la base du prix de marché. Les transactions entre la société mère et ses filiales ainsi que celles entre les filiales sont éliminées lors de la consolidation.

NOTE 32 : INFORMATIONS DIVERSES / ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS AU 31 DÉCEMBRE 2012

CBo Territoria a signé début février 2013 avec l'Agence Française de Développement, une convention d'emprunt à hauteur de 35 M€ destiné au financement du déploiement de l'activité de Foncière. Cet accord prend la forme d'un prêt à long terme, mobilisable sur 2 ans et remboursable sur 15 ans, aux conditions de marché. Venant en co-financement des crédits octroyés par les banques commerciales, cet emprunt contribue de façon significative à la sécurisation du financement du plan de développement à horizon 2015.


LA POSTE
CARRÉ
Plate forme
de Distribution

04 COMPTES SOCIAUX



BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2012

Actif

	31/12/2012			31/12/2011
En milliers d'euros	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé	**-**	**-**	**-**	**-**
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles	**243**	**237**	**6**	**4**
Frais d'établissement	-	-	-	-
Frais de recherche et développement	-	-	-	-
Concessions, brevets et droits similaires	-	-	-	-
Fonds commercial	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	243	237	6	4
Immobilisations corporelles	**118 531**	**6 757**	**111 774**	**100 745**
Terrains	22 999	-	22 999	21 229
Constructions	59 985	4 908	55 077	36 342
Installations techniques, matériel et outillage	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	492	290	202	219
Immobilisations en cours	35 048	1 558	33 489	42 726
Avances et acomptes	7	-	7	229
Immobilisations financières	**56 101**	**481**	**55 620**	**52 509**
Participations	54 100	481	53 619	48 508
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	2 001	-	2 001	4 001
Total I / Actif immobilisé	**174 875**	**7 475**	**167 400**	**153 258**
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en cours	**118 440**	**807**	**117 633**	**92 616**
Matières premières et autres approvisionnements	-	-	-	-
En cours de production de biens et services	84 383	807	83 576	88 788
Produits intermédiaires et finis	34 057	-	34 057	3 828
Marchandises	-	-	-	-
Avances et acomptes versées sur commandes	**1**	**-**	**1**	**-**
Créances	**92 793**	**3 154**	**89 639**	**104 413**
Créances clients et comptes rattachés	45 622	154	45 468	79 498
Autres créances	47 171	3 000	44 171	24 915
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	**12 000**	**-**	**12 000**	**7 500**
Dont actions propres	-	-	-	-
Disponibilités	**12 247**	**-**	**12 247**	**6 416**
Charges constatées d'avance	**2 691**	**-**	**2 691**	**2 728**
Total II / Actif circulant	**238 172**	**3 961**	**234 211**	**213 672**
Charges à répartir (III)	**1 484**	**-**	**1 484**	**398**
Primes de remboursement (IV)	**-**	**-**	**-**	**-**
Écarts de conversion Actif (V)	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V)	**414 531**	**11 436**	**403 094**	**367 329**

Passif

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Capitaux propres		
Capital social (dont versé : 42 264 849 €)	42 265	42 254
Primes d'émission, de fusion, d'apport	18 086	18 086
Écarts de réévaluation	-	-
Réserves :		
Réserve légale	1 721	1 217
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	21 818	14 919
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	13 818	10 294
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	561	322
Total I / Capitaux propres	**98 269**	**87 093**
Autres fonds propres		
Produits des émissions de titres participatifs	-	-
Avances conditionnées	-	-
Total II / Autres fonds propres	**-**	**-**
Provisions		
Provisions pour risques	113	-
Provisions pour charges	82	99
Total III / Provisions risques et charges	**195**	**99**
Dettes		
Emprunts obligataires convertibles	26 512	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	98 168	94 922
Emprunts et dettes financières diverses	9 774	6 682
Avances et acomptes sur commandes en cours	286	177
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	24 226	21 876
Dettes fiscales et sociales	4 706	2 588
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	11 515	6 220
Autres dettes	145	165
Instruments de trésorerie	-	-
Produits constatés d'avance	129 298	147 505
Total IV / Dettes	**304 631**	**280 138**
Écarts de conversion Passif (V)		
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV+V)	**403 094**	**367 329**

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2012

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Produits d'exploitation		
Ventes de marchandises	-	-
Production vendue biens	85 469	61 153
Production vendue services	6 209	3 882
Montant net du chiffre d'affaires	**91 677**	**65 035**
Production stockée	18 514	30 349
Production immobilisée	21 520	24 981
Subventions d'exploitation	94	21
Reprises sur provisions et amort., transferts de charges	4 012	2 641
Autres produits	44	-
Total I / Produits d'exploitation	**135 861**	**123 027**
Charges d'exploitation		
Achats de marchandises	-	-
Variation de stocks	-	-
Achats de matières premières et autres approvisionnements	100 022	99 097
Variation de stocks	-	-
Autres achats et charges externes	7 761	6 994
Impôts, taxes et versements assimilés	1 398	849
Salaires et traitements	2 809	2 723
Charges sociales	1 327	1 126
Dotations aux amortissements et provisions		
sur immobilisations - dot. aux amortissements	2 021	1 239
sur immobilisations - dot. aux provisions	1 500	40
sur actifs circulants - dot. aux provisions	339	342
Provisions pour risques et charges - dotations	181	-
Autres charges	169	194
Total II / Charges d'exploitation	**117 527**	**112 605**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	**18 333**	**10 422**
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		
Bénéfice ou perte transférée **(III)**	-	-
Perte ou bénéfice transféré **(IV)**	-	1
Produits financiers		
De participations	1 635	3 675
D'autres valeurs mobilières et créances	823	891
Autres intérêts et produits assimilés	26	11
Reprises sur provisions, transferts de charges	618	1 050
Produits nets sur cessions de VMP	-	1
Total V / Produits financiers	**3 103**	**5 629**
Charges financières		
Dotations aux amort. et provisions	1 080	2 001
Intérêts et charges assimilées	3 810	3 532
Charges nettes sur cessions de VMP	-	-
Total VI / Charges financières	**4 890**	**5 533**
RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)	**(1 787)**	**96**
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)	**16 546**	**10 516**
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	183	178
Sur opérations en capital	348	1 032
Reprises sur provisions, transferts de charges	85	5
Total VII / Produits exceptionnels	**616**	**1 215**
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	24	577
Sur opérations en capital	114	459
Dotations aux amort. et provisions	239	179
Total VIII / Charges exceptionnelles	**377**	**1 216**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	**239**	**(1)**
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	**2 967**	**221**
Total des produits (I + III + V + VII)	**139 579**	**129 871**
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)	**125 761**	**119 577**
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	**13 818**	**10 294**

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2012

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

Ces éléments constituent l'annexe au bilan, avant répartition, de l'exercice clos le 31 décembre 2012 dont le total est de 403 094 K€ et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, et dégageant un bénéfice comptable de 13 818 K€.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1er janvier 2012 au 31 décembre 2012.

Les comptes annuels ont été arrêtés le 15 mars 2013 par le Conseil d'Administration.

1. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

CBo Territoria, société cotée sur le marché Euronext depuis le 19 décembre 2011, a réalisé l'opération « OCEANE », emprunt obligataire de 26,5 M€ en Décembre 2012. Cet emprunt va permettre de diversifier les sources de financement dans le cadre du fort développement de l'activité de Foncière. Les fonds levés vont être prioritairement affectés au développement de nouveaux actifs de rendement, à partir d'un portefeuille d'opérations identifiées particulièrement créateur de valeur, constitué d'opérations identifiées sur les terrains aménagés détenus par CBo Territoria.

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

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

La gestion immobilière des opérations patrimoniales est assurée par sa filiale CBo Gestion Immobilière SAS.

1.1 - DÉVELOPPEMENT DES OPÉRATIONS

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

Les travaux d'aménagement se sont notamment poursuivis sur l'exercice 2012 pour les opérations Beauséjour (Sainte-Marie), Portail (Saint-Leu) et Cap Austral (Saint-Pierre).

Les principales opérations immobilières livrées au cours de l'année 2012 sont les suivantes :

En Patrimoine :

Résidentiel :

- Livraison de l'opération « Domaine des Benjoins » (53 logements)

Immobilier professionnel :

- Livraison de l'opération « Epicéa » (3 400 m² de commerces) ;
- Transfert en immobilisations des lots loués et conservés en patrimoine des opérations « Cour Usine de Grand Bois » (1 400 m² de commerces) et « Locaux d'activité Trapèze – Ilôt 7 » (500 m²).

En Promotion immobilière :

Résidentiel Logement privé :

- Livraison de 6 opérations nouvelles totalisant 190 logements :

- « Le Bélem – Tr.1 » (38 logements)
- « Villas du Green – Tr.1 » (22 logements)
- « Le Belvédère » (43 logements)
- « Les Balcons du Parc » (55 logements)
- « Maézad » (24 logements)
- « Jardins des Bénitiers » (8 logements)

Résidentiel Logement social :

- Livraison de 4 opérations totalisant 158 logements :

- « Usine de Grand bois » (51 logements)
- « Carré Vert Lagon » (32 logements)
- « Les Bambous » (53 logements)
- « Jardin des Bénitiers – Vente AFL » (22 logements)

Immobilier professionnel :

- Livraison de l'opération « Usine de Grand Bois » (1 900 m² d'équipements publics et 200 m² de bureaux)
- Livraison de l'opération « Trapèze – Ilôt 4 » (1 300 m² de bureaux)
- Livraison de l'opération « Trapèze – Ilôt 7 » (600 m² de locaux d'activité).

En matière de vente de Terrains :

Une opération significative a été réalisée en 2012 avec la vente du terrain d'assiette (5 hectares, pour un prix de vente de 17 260 K€ HT) du futur Centre Commercial Leclerc de la Zac Portail au profit de l'entité CBo Expansion SAS (filiale à 100 %) en charge du développement de cette opération immobilière.

1.2 ÉVOLUTION DES ENTITÉS JURIDIQUES LIÉES

Une nouvelle société filiale a été créée en 2012 :

- SCCV Les Jardins d'Ugo

Des participations ont évolué en 2012 dans deux sociétés déjà créées :

- SCI Le Verger (acquisition de 99,98 % des parts supplémentaires sur l'exercice, soit un total détenu de 100 % au 31/12/12) ;
- SCI Cour de la Mare (acquisition de 32 % des parts supplémentaires sur l'exercice, soit un total détenu de 90 % au 31/12/12).

2. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 - PRINCIPES ET CONVENTIONS GÉNÉRALES

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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ont été élaborés et présentés dans le respect des principes comptables généraux de prudence, d'indépendance des exercices et dans les conditions de continuité de l'exploitation.

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

2.2 - PERMANENCE OU CHANGEMENT DE MÉTHODES

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

3. NOTES SUR LE BILAN

3.1 - CAPITAL SOCIAL

Au 31 décembre 2012, le capital social est divisé en 32 018 825 actions d'une valeur nominale de 1,32 €, pour un capital social de 42 264 849 €.

Évolution du capital social

-	Capital au 31/12/2006	24 662 000 actions	32 553 840 €
-	Augmentation de capital 27/12/2007 (1)	7 090 325 actions	9 359 229 €
-	Capital au 31/12/2007	31 752 325 actions	41 913 069 €
-	Capital au 31/12/2009	31 752 325 actions	41 913 069 €
-	Capital au 31/12/2010 (2)	31 938 325 actions	42 158 589 €
-	Capital au 31/12/2011 (3)	32 010 325 actions	42 253 629 €
-	Capital au 31/12/2012 (4)	32 018 825 actions	42 264 849 €

(1) *Dans le cadre de l'augmentation de capital réalisée en décembre 2007 (suivant AGE du 23/11/2007), le capital social a été porté à 41 913 069 € au moyen de la création de 7 090 325 actions nouvelles, émises au prix unitaire de 3,80 €. La différence entre le prix d'émission et la valeur nominale a été portée en prime d'émission pour un montant net de 16 942 K€, après imputation des frais d'augmentation de capital.*

(2) *Une augmentation de capital d'un montant nominal de 245 520 € a été constatée en 2010 suite à des levées d'options de souscription portant sur 186 000 actions par les salariés et/ou mandataires sociaux. Cette augmentation de capital correspond à l'émission de 186 000 actions nouvelles d'un prix de souscription unitaire de 2,94 € (Plan 06/2006), se décomposant en 1,32 € de valeur nominale et 1,62 € de prime d'émission.*

(3) *Une augmentation de capital d'un montant nominal de 95 040 € a été constatée en 2011 suite à des levées d'options de souscription portant sur 30 000 actions par les salariés et/ou mandataires sociaux (39 600 € en valeur nominale), et à l'attribution devenue définitive de 42 000 actions gratuites aux salariés (55 440 € en valeur nominale, par prélèvement sur la réserve légale).*

L'augmentation de capital liée aux levées d'options correspond à l'émission de 30 000 actions nouvelles (cf. aussi Note 5.6 ci-après) :

a. 18 000 actions d'un prix de souscription unitaire de 2,94 € (Plan 06/2006), se décomposant en 1,32 € de valeur nominale et 1,62 € de prime d'émission,

b. 9 000 actions d'un prix de souscription unitaire de 2,38 € (Plan 06/2009), se décomposant en 1,32 € de valeur nominale et 1,06 € de prime d'émission,

c. 3 000 actions d'un prix de souscription unitaire de 3,17 € (Plan 06/2008), se décomposant en 1,32 € de valeur nominale et 1,85 € de prime d'émission.

(4) *Une augmentation de capital d'un montant nominal de 11 220 € a été constatée en 2012 suite à l'attribution devenue définitive de 8 500 actions gratuites aux salariés (11 220 € en valeur nominale, par prélèvement sur la réserve légale).*

3.2 - CAPITAUX PROPRES

En milliers d'euros	Clôture 31/12/2011	Affectation Résultat 2011 (1)	Distribution de dividendes (1)	Résultat 2012	Augmentation de capital (2)	Autres	**Clôture 31/12/2012**
Capital	42 254				11		42 265
Primes liées au capital	18 086						18 086
Réserve légale	1 217	515			(11)		1 721
Report à nouveau	14 919	6 899					21 818
Résultat de l'exercice	10 294	(7 413)	(2 881)	13 818			13 818
Provisions réglementées	322					239	561
Total Capitaux propres	**87 093**	**(0)**	**(2 881)**	**13 818**	**-**	**239**	**98 269**

(1) *Selon décision de l'Assemblée Générale du 6 juin 2012, le dividende versé en juin 2012 s'est élevé à 0,09 € par action, pour un versement total de 2 880,9 K€.*
(2) *Cf. 3.1 ci-avant.*

3.3 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

En milliers d'euros	Valeur début 01/01/2012	Dotations	Reprises	**Valeur fin 31/12/2012**
Provisions pour risques	-	113 (1)	-	113
Provisions pour charges	99	68 (2)	85 (3)	82
Provisions risques et charges	**99**	**181**	**85**	**195**

(1) *La dotation de provisions (en Exploitation, pour 113 K€) est constituée d'un risque d'indemnité à payer sur un contentieux sur une opération ancienne en patrimoine.*

(2) *La dotation de provisions pour charges (en Exploitation, pour 68 K€) est constituée de dépenses à venir sur débouclage opération de vente à réméré.*

(3) *La reprise de provisions pour charges (en Exploitation, pour 85 K€) est constituée de reprise sur risque fiscal inexistant à la clôture.*

3.4 - IMMOBILISATIONS

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

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

Les intérêts des capitaux empruntés pendant la période d'acquisition ou de construction sont incorporés dans le coût d'entrée des immobilisations.

Variation des immobilisations

En milliers d'euros	Valeur début 01/01/2012	Augmentations	Diminutions	**Valeur fin 31/12/2012**
Incorporelles	240	3	-	243
Terrains (1)	21 229	3 964	2 193	22 999
Constructions (2)	39 352	20 633	-	59 985
Autres immob. corporelles	461	31	-	492
Immobilisations en cours (3)	42 784	12 681	20 418	35 048
Avances et acomptes	229	(222)	-	7
Participations (4)	48 509	5 591	-	54 100
Autres titres	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immob. financières (5)	4 001	-	2 000	2 001
Total Immobilisations	**156 806**	**42 681**	**24 611**	**174 875**

Les principaux mouvements correspondent aux opérations suivantes :

(1) Les terrains des opérations livrées en 2012 ont fait l'objet d'un reclassement de « Terrains en cours » vers « Terrains bâtis » pour 1 884 K€, soit :
- Domaine de Benjoins ..... 898 K€
- Reclassement analytique et ajustement de coût ..... 484 K€
- Cour Usine de Grand Bois Patrimoine ..... 264 K€
- Epicéa ..... 175 K€
- Ateliers Trapèze Ilôt 7 ..... 62 K€
Des Terrains ont été sortis, suite à cession pour un montant de 103 K€, soit :
- Terrains agricoles non loués ..... 75 K€
- Terrains Espaces naturels et voiries ..... 18 K€
- Terrains agricoles Baux fermiers ..... 10 K€

(2) Investissements 2012 :
Constructions livrées :
- Domaine des Benjoins ..... 8 517 K€
- Cour Usine de Grand Bois Patrimoine ..... 2 630 K€
- Atelier Trapèze Ilôt 7 ..... 710 K€
- Epicéa ..... 8 318 K€

(3) Les immobilisations en cours de 35 048 K€ au 31 décembre 2012 se décomposent de la manière suivante :
- Terrains (valeur historique) ..... 10 382 K€
- Travaux d'aménagement ..... 13 498 K€
- Opérations immob. en cours de construction ..... 11 168 K€
Les principales augmentations (+ 12 681 K€) concernent l'acquisition des terrains d'assiette de la Zac Marie Caze, les travaux d'aménagement de la Zac Portail ainsi que les travaux de construction des opérations Villa Botanique, Jardin d'Ugo Patrimoine, le Retail Park, le quartier d'affaire des Tamarins et les études sur les opérations Projet Agro-Tourisme et Village commercial de Beauséjour.
Les diminutions concernent le transfert inter-opération pour 20 418 K€ de la Zac Portail aux opérations de développement (Retail Park, Centre Commercial Portail, et Quartier d'Affaires Tamarin).

(4) Participations : 54 100 K€
Les principales augmentations (+ 5 591 K€) concernent :
- Acquisition en 07/2012 de 4 002 598 parts (100 %) de la SCI Le Verger auprès des associés-investisseurs fiscaux (par exercice des promesses de rachat) pour 3 795 K€. Les frais d'acquisition se sont élevés à 190 K€.
- Rachat des parts de la CDC en 12/2012 soit 704 000 parts (32 %) de la SCI Cour de la Mare pour 1 513 K€.
Les frais d'acquisition se sont élevés à 76 K€.

(5) Le poste Autres immobilisations financières regroupe des placements financiers à long terme, dont une partie est donnée en garantie d'emprunts.

Amortissements

Les dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles sont calculées selon le plan suivant :

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

Les dotations aux amortissements des immobilisations corporelles sont calculées selon le plan suivant :

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

La ventilation par composant des Immeubles (Constructions) a été définie selon une décomposition forfaitaire par type de bâtiment ; les composants et durées d'amortissement retenus pour le poste Constructions sont :

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

En milliers d'euros	Valeur début 01/01/2012	Dotations	Reprises	**Valeur fin 31/12/2012**
Sur Immo. incorporelles	236	1	-	237
Sur Constructions	3 010	1 899	-	4 908
Sur Autres immob. corporelles	242	48	-	290
Total Amortissements	**3 488**	**1 948**	**-**	**5 435**

Dépréciation

La Société fait procéder annuellement à une évaluation externe indépendante (dans le cadre des comptes consolidés du groupe établis selon les normes comptables IFRS) sur la totalité des immeubles de rendement, en exploitation et en cours de développement, qu'elle détient ainsi que sur certains terrains susceptibles de voir leur valeur évoluer. Lorsqu'il n'existe pas d'indice d'évolution des valeurs économiques, l'évaluation externe indépendante n'est pas mise en oeuvre de façon systématique.

Si nécessaire, la valeur nette comptable est réduite par la constatation d'une provision pour dépréciation. En 2012, une provision pour dépréciation sur l'opération Jardins d'Ugo (Tranche 2 - 51 logements) a été comptabilisée à hauteur de 1 500 K€.

En milliers d'euros	Valeur début 01/01/2012	Dotations	Reprises	**Valeur fin 31/12/2012**
Sur Immo. incorporelles	-	-	-	-
Sur Terrains	-	-	-	-
Sur Constructions	-	-	-	-
Sur Autres immob. corporelles	-	-	-	-
Sur Immo. corporelles en cours	58	1 500	-	1 558
Total Provisions dépréciation	**58**	**1 500**	**-**	**1 558**

3.5 - TITRES IMMOBILISÉS

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

À la clôture de l'exercice, la valeur d'inventaire des titres est appréciée sur la base de la quote-part des capitaux propres détenus, en tenant compte des plus ou moins-values latentes éventuelles et des perspectives d'activités. Si nécessaire, la valeur brute des titres est réduite par la constitution d'une provision pour dépréciation.

Les titres de participation au 31 décembre 2012 s'élèvent à 54 100 K€ (Cf. Note 5.9 Filiales et Participations). Ils tiennent compte des frais d'acquisition des parts de sociétés.

Les frais d'acquisition font l'objet d'un amortissement dérogatoire sur 5 ans. La dotation de l'exercice s'élève à 239 K€.

3.6 - STOCKS ET EN-COURS

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

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

Les intérêts des capitaux empruntés pendant la période de construction sont incorporés dans le coût des stocks.

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

En milliers d'euros	Valeur début 01/01/2012	Valeur fin 31/12/2012	**Variation 2012/2011**
Stock en cours Terrains (en Zac, parcelles prêtes à bâtir et autres terrains)	16 439	14 999	(1 439)
Stock en cours Op. Habitat (en études, en cours de travaux et/ou achevés)	63 742	86 282	22 540
Stock en cours Op. Entreprise (en études, en cours de travaux et/ou achevés)	12 961	17 137	4 176
Stock Fournitures	23	23	-
Total Stock	**93 164**	**118 440**	**25 276**

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

En milliers d'euros	Valeur début 01/01/2012	Dotations	Reprises	**Valeur fin 31/12/2012**
Sur Stocks et en cours	549	258	-	807
Total Provision dépréciation	**549**	**258**	**-**	**807**

3.7 - CRÉANCES ET DETTES

Les créances et les dettes sont comptabilisées pour leur valeur nominale.
Des provisions pour dépréciation de créances sont constituées pour pallier les éventuels risques de non-recouvrement.

En milliers d'euros	Valeur début 01/01/2012	Dotations	Reprises	**Valeur fin 31/12/2012**
Sur Créances clients et cptes rattachés	148	80	74	154
Sur Autres créances (1)	2 400	600		3 000
Total Provisions dépréciation	**2 548**	**680**	**74**	**3 154**

(1) *Provisions dépréciation sur comptes courants détenus au sein de filiales (comptabilisées en Charges financières).*

3.7.1 État des créances

En milliers d'euros	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Autres immobilisations financières (1)	2 001	1	2 000
Créances clients (2)	45 622	45 622	-
Personnel et comptes rattachés	8	8	-
Sécurité sociale & autres orga. sociaux	33	33	-
Impôts sur les bénéfices	-	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	3 896	3 896	-
Autres impôts et taxes	19	19	-
Groupe et associés (3)	42 691	42 691	-
Débiteurs divers	524	524	-
Charges constatées d'avance (4)	2 691	2 691	-
Total Créances	**97 485**	**95 485**	**2 000**

(1) *Dont 2 000 K€ correspondant à un placement effectué dans le cadre de la mise en place d'un emprunt d'un montant nominal initial de 17 000 K€.*

(2) *Dont : Détail Créances clients*

En milliers d'euros	**Valeur 31/12/12**
Opération Centre Affaires de Beauséjour	7 643
Opération Les Joncs	5 541
Opération Cap Jasmin	4 149
Opération Les Jardins Bourbon Pointu	3 723
Opération Tamarina	3 632
Opération Clos des Bancouls	3 353
Opération Balcons du Parc	3 347
Opération Bois de Joli Coeur	3 134
Opération Résidence Belvédère	2 077
Opération Le Belem	2 016
Opération Les Villas du Green	1 168
Opération Maézad	735
Opération Villas Orchidéas	457
Opération Jardins des Bénitiers	215
Opération Les Coteaux de Bruniquel	197
Opération Les Bambous	170
Opération Carré Vert Lagon	115
Opération Cour Usine de Grand Bois	75
Autres Opérations	127
S/Total Clients "VEFA"	**41 874**
S/Total Clients "locataires"	**804**
S/Total Clients "Prestations diverses"	**2 944**
Total Détail Créances Clients	**45 622**

(3) *Dont Détail Groupes et Associés*

En milliers d'euros	Valeur fin 31/12/2012	Valeur début 31/12/2011	**Variation 2012 /2011**
Avances consenties dans le cadre de la convention intra-groupe de trésorerie	33 896	12 009	**21 887**
Avances en compte courant en faveur de filiales avec Associés hors groupe	8 264	9 724	**(1 460)**
Avances en compte courant en faveur de filiales liées à l'intégration fiscale	217	380	**(162)**
Quote-parts de résultat des exercices antérieurs de filiales	313	215	**98**
Total Détail Groupes et Associés	**42 691**	**22 328**	**20 362**

(4) *Dont 2 649 K€ d'honoraires de commercialisation pour les opérations en VEFA concernant les lots vendus (actes signés) non encore livrés.*

3.7.2 État des dettes

En milliers d'euros	Montant brut	À 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	À plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)	26 512	-	-	26 512
Empr. et dettes aup. des Ets de crédit (2)	98 168	8 729	44 899	44 541
Emprunts et dettes financières divers	704	-	704	-
Groupe et associés (3)	9 070	9 070	-	-
Avances et acomptes s/cdes en cours	286	286	-	-
Dettes Fournis. et comptes rattachés (4)	24 226	24 226	-	-
Dettes sur immob. & comptes rattachés (5)	11 515	11 515	-	-
Personnel et comptes rattachés	633	633	-	-
Sécurité sociale et autres org. sociaux	564	564	-	-
Impôts sur les bénéfices	2 562	2 562	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	574	574	-	-
Autres impôts, taxes et assimilés	372	372	-	-
Autres dettes	145	145	-	-
Produits constatés d'avance (6)	129 298	129 298	-	-
Total Dettes	**304 631**	**187 976**	**45 603**	**71 052**
Emprunts souscrits	41 948	-	-	-
Emprunts remboursés	6 546			

(1) *Ce poste regroupe l'emprunt Obligataire OCEANE réalisé fin 2012 (26 511 K€).*

(2) *Les emprunts souscrits pour le financement des programmes immobiliers (15 436 K€), ainsi que les intérêts courus sur emprunts. Sur l'exercice 2012, les emprunts à moyen/long terme affectés ont été mobilisés pour les opérations suivantes :*

- Epicéa ..... 5 427 K€
- Villa Botanique ..... 3 203 K€
- Parts SCI Le Verger ..... 3 120 K€
- Domaine des Benjoins ..... 2 502 K€
- Cuves de La Mare Tr. 2 ..... 861 K€
- Carré des Lataniers I ..... 323 K€

(3) *Dont 9 066 K€ pour des avances effectuées en compte courant dans le cadre de la convention intra-groupe de trésorerie mise en place.*

(4) *Dont 23 316 K€ concernant des opérations immobilières en cours de réalisation destinées à la vente (fournisseurs stocks immobiliers).*

(5) *Dont 11 515 K€ correspondant à des opérations immobilières d'investissement (fournisseurs d'immobilisations).*

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

En milliers d'euros	Valeur 31/12/12
Opération Centre Affaires de Beauséjour	25 476
Opération Les Joncs	16 541
Opération Bois de Joli Coeur	15 671
Opération Les Jardins Bourbon Pointu	15 513
Opération Tamarina	14 769
Opération Résidence Belvédère	9 122
Opération Balcons du Parc	8 950
Opération Cap Jasmin	6 383
Opération Clos des Bancouls	5 159
Opération Le Belem	4 590
Opération Les Villas du Green	3 840
Opération Maézad 2 238	2 238
Opération Jardins des Bénitiers	558
Opération Domaine de Bellevue	275
Opération Villas Orchidéas	202
Total Produits constatés d'avance	**129 287**

3.8 - AVANCES AUX DIRIGEANTS

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

3.9 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Le poste « Valeurs mobilières de placement » est constitué de placements à court terme, généralement sous forme de dépôts à terme d'échéance inférieure à 3 mois (pour un montant de 12 000 K€ au 31 décembre 2012).

3.10 - DISPONIBILITÉS

Les liquidités disponibles en banque sont comptabilisées pour leur valeur nominale, soit 12 247 K€.

3.11 - CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Actif - Charges constatées d'avance *En milliers d'euros*	**Valeur 31/12/2012**	Valeur 31/12/2011
Commissions sur ventes sur opérations immobilières	2 649	2 708
Prestations de services	42	20
Total Charges constatées d'avance	**2 691**	**2 728**

Passif - Produits constatés d'avance *En milliers d'euros*	**Valeur 31/12/2012**	Valeur 31/12/2011
Ventes sur opérations immobilières (VEFA)	129 287	147 488
Autres produits	12	18
Total Produits constatées d'avance	**129 298**	**147 505**

3.12 - CHARGES À REPARTIR

Les frais d'émission liés à la mise en place de l'emprunt obligataire, d'un montant de 1 159 K€, ont été transférés en charges à répartir et sont étalés linéairement sur 5 ans.

3.13 - ÉLÉMENTS CONCERNANT PLUSIEURS POSTES DE BILAN

Actif *En milliers d'euros*	Total	Dont Produits à recevoir	Dont Entreprises liées
Participations	54 100	-	54 100
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Prêts	-	-	-
Autres immobilisations financières	2 001	-	-
Créances clients	45 622	160	2 160
Autres créances	47 171	-	39 690
Effets de commerce	-	-	-
Total Actif	**148 894**	**160**	**95 950**

Passif *En milliers d'euros*	Total	Dont Charges à payer	Dont Entreprises liées
Emprunts obligataires convertibles	26 512	-	-
Emprunts et dettes auprès Ets de crédit	98 168	168	-
Emprunts et dettes financières diverses	9 774	-	9 070
Fournisseurs et comptes rattachés	24 226	6 400	1 324
Dettes fiscales et sociales	4 706	834	-
Dettes sur immob. et comptes rattachés	11 515	2 904	2 832
Total Passif	**174 902**	**10 306**	**13 226**

4. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

4.1 - VENTILATION DU MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES

En milliers d'euros	**Valeur fin 2012**	Valeur fin 2011	Variation 2012/2011
Vente d'immeubles bâtis	66 779	54 621	12 158
Vente de terrains	18 689	6 531	12 158
Loyers (y/c charges locatives refacturées)	5 318	3 181	2 137
Honoraires technique (MOD,...)	531	312	218
Prestations administratives	360	388	(29)
Total Chiffre d'affaires	**91 677**	**65 035**	**26 643**

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

4.2 - RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

Le montant global des rémunérations versées (jetons de présence, rémunérations, avantages en nature) sur l'exercice 2012 aux organes d'administration et de direction s'élève à 404 K€.

4.3 - VENTILATION DE L'EFFECTIF

- Ingénieurs et cadres 23
- Agents de maîtrise et employés 16
- Effectif total (en ETP)..... 39

Le solde d'heures correspondant aux droits acquis non utilisés au 31 décembre 2012 au titre du DIF s'élève à 3 139 heures.

4.4 - DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES

- Exploitation..... 3 937 K€
- Financier .....618 K€
- Exceptionnel .....Néant

Les transferts de charges d'exploitation correspondent à l'intégration au coût de revient des opérations (stocks et immobilisations) des coûts internes de maitrise d'ouvrage à hauteur de 2 778 K€ et au transfert en charge à répartir des charges de réalisation de l'emprunt obligataire à hauteur de 1 159 K€.

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

4.5 - DÉTAIL DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Charges exceptionnelles *En milliers d'euros*	
Redressement ORGANIC	16
Indemnités diverses	8
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	**24**
VNC terrains cédés	114
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	**114**
Provisions réglementées (sur frais d'acquisition de parts sociales SCI Aurore, Clairefontaine, Vierge du Cap et Le Verger)	239
Dotations exceptionnelles aux amort. et prov.	**239**
Total Charges exceptionnelles	**377**

Produits exceptionnels *En milliers d'euros*	
Perte définitive sur opérations	112
Dégrèvements Taxe Foncière	45
Acte rectificatif sur Ventes antérieures de terrains	14
Indemnités d'assurance suite sinistres	13
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	**183**
Produits de cession des terrains	348
Produits exceptionnels sur opérations en capital	**348**
Reprise de provision pour impôts	85
Reprises sur provisions et transferts de charges	**85**
Total Produits exceptionnels	**616**

4.6 - ENTREPRISES LIÉES

- Chiffre d'affaires..... 17 884 K€
- Charges d'exploitation..... 793 K€
- Produits financiers[(1)] ..... 822 K€
- Charges financières ..... 88 K€

(1) *Rémunération des comptes courants*

4.7 - VENTILATION DE L'IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES

Répartition *En milliers d'euros*	Résultat avant impôt	Impôt dû	Résultat net après impôt
Résultat courant	16 546		16 546
Résultat exceptionnel	239		239
Impôts société	-	(1 966)	(1 966)
Dont impôt au taux de 33,33 %		*(1490)*	
Dont impôt au taux de 19 %		*(501)*	
Dont crédit d'impôt prime d'interessement et mécénat		*26*	
Mali d'intégration fiscale	-	(1 001)	(1 001)
Résultat comptable	**16 784**	**(2 967)**	**13 818**

CBo Territoria SA a bénéficié en 2012 d'une réduction de son résultat fiscal à hauteur de 7 144 K€ au titre des investissements résidentiels réalisés en Outre-mer (dans le cadre de la « Loi Girardin IS », codifiée à l'art. 217 undecies du CGI), suite au lancement de l'opération « Les Jardins d'Ugo – Tranche 2 » totalisant 51 logements locatifs (avec fondations achevées sur 2012 et obtention de l'agrément fiscal préalable).

Au niveau de l'entité CBo Territoria SA, l'exercice 2012 se solde ainsi par un résultat fiscal imposable au taux normal de 33,33 % de 9 705 K€, sur lequel a été imputé 5 352 K€ de déficit antérieur (limité par l'application du plafonnement des reports en avant des déficits prévu à l'art. 2 de la loi de Finance 2011), pour parvenir à un résultat fiscal 2012 taxable au taux de 33,33 % de 4 352 K€ (donnant lieu à IS exigible de 1 450 K€).

Après cette imputation partielle, le solde du déficit reportable s'établit à 262 K€ au 31 décembre 2012 (contre 5 614 K€ au 31 décembre 2011).

Le résultat imposable à taux réduit de 19 % est de 2 638 K€ (donnant lieu à IS exigible de 501 K€).

Intégration fiscale

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

Au 31 décembre 2012, le périmètre d'intégration fiscale est composé des sociétés suivantes :

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

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

Chaque société intégrée fiscalement est replacée dans la situation qui aurait été la sienne si elle avait été imposée séparément. L'économie d'impôt liée au déficit, conservée chez CBo Territoria, est considérée comme un gain immédiat de l'exercice. Dans le cas où la filiale redevient bénéficiaire, la société CBo Territoria supportera les charges d'impôt.

Sur l'exercice 2012, un mali d'intégration fiscale de 1 001 K€ afférent à l'application du régime d'intégration fiscale a été comptabilisé.

Au niveau du groupe d'intégration fiscale, le résultat d'ensemble 2012, imposable au taux normal de 33,33 %, s'élève à 10 311 K€, sur lequel a été imputé 2 419 K€ de déficit antérieur pour parvenir à un résultat fiscal 2012 taxable au taux de 33,33 % de 7 892 K€ (donnant lieu à IS exigible de 2 630 K€).

Le solde du déficit reportable (au niveau du groupe d'intégration fiscale) est nul 31 décembre 2012 (contre 2 419 K€ au 31 décembre 2011).

Le résultat imposable à taux réduit de 19 %, inchangé, est de 2 638 K€ (donnant lieu à IS exigible de 501 K€).

5. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

5.1 - MONTANT DES ENGAGEMENTS FINANCIERS DONNÉS

En milliers d'euros	**31/12/2012**	**31/12/2011**
Hypothèques sur biens immobiliers	57 718	58 783
Nantissements de parts sociales et gages	24 881	23 633
Cautions et garanties	13 392	19 196
Engagements de rachats de titres de SCI et de biens immobiliers	8 960	12 101
Total Engagements donnés	**104 951**	**113 713**

5.2 - MONTANT DES ENGAGEMENTS FINANCIERS REÇUS

En milliers d'euros	**31/12/2012**	31/12/2011
Garanties financières d'achèvement	64 528	81 299
Engagements de ventes de titres de SCI et de biens immobiliers	8 960	12 101
Total Engagements reçus	**73 488**	**93 400**

5.3 - INFORMATIONS EN MATIÈRE DE CRÉDIT-BAIL

CBo Territoria SA a conclu en septembre 2008 avec la SNC Hermione 2008 un contrat de crédit-bail immobilier portant sur un ensemble de 54 logements. Ce contrat est entré en vigueur à compter du 1er janvier 2009 et ce, pour une durée de 11 ans. Les loyers versés à la SNC Hermione pour l'exercice 2012 se sont élevés à 512 K€.

5.4 - HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	31/12/2012			31/12/2011		
En milliers d'euros	EXA	DELOITTE	TOTAL	EXA	DELOITTE	TOTAL
Audit légal [1]	75	114	188	67	83	150
Diligences spécifiques [2]	46	62	108	32	32	64
Total Honoraires Audit	**121**	**175**	**296**	**99**	**115**	**214**

[1] *Honoraires au titre du contrôle légal des comptes individuels et consolidés, relatifs aux exercices 2012 et 2011.*

[2] *Honoraires des Commissaires aux Comptes au titre des diligences spécifiques liées à l'émission de l'emprunt obligataire finalisée en décembre 2012, et au transfert de l'action CBoT sur le marché Nyse Euronext réalisé en décembre 2011.*

5.5 - ENGAGEMENTS PRIS EN MATIÈRE DE PENSIONS, RETRAITES ET ASSIMILÉS

Les engagements relatifs aux indemnités de fin de carrière à verser lors du départ à la retraite des salariés ont été valorisés à hauteur de 120 K€.

Cette valorisation a été effectuée sur la base :
- d'évaluations actuarielles (taux d'actualisation de 3,25 % tenant compte de l'inflation),
- d'hypothèses de mortalité (source INSEE),
- d'hypothèses de rotation du personnel,
- d'un départ à la retraite à 67 ans.

5.6 - INFORMATIONS EN MATIÈRE DE PLAN DE STOCK-OPTIONS

Les options de souscription en circulation au 31 décembre 2012 donnent la possibilité de souscrire à des actions de la société dans les conditions suivantes :

	Plans			
Date des séances du Conseil d'Administration	28/06/2006 *(a)*	06/06/2008 *(a)*	12/06/2009 *(a)*	09/09/2010 *(b)*
Nombre total d'options attribuées à l'origine	561 000	248 500	166 000	563 500
Dont nombre d'options attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	250 000	200 000	99 000	280 000
Nombre de dirigeants concernés	1	3	4	6
Point de départ d'exercice des options	29/06/2008	07/06/2010	13/06/2011	10/09/2012
Date d'expiration	28/06/2016	06/06/2018	12/06/2019	09/09/2020
Prix de souscription en € [1]	2,94	3,17	2,38	3,92
Valorisation unitaire des options attribuées en € [2]	1,35	1,30	1,54	1,69
Nombre cumulé d'options annulées au 31/12/2012 [3]	143 500	8 000	8 000	104 000
Dont nombre d'options annulées en 2012 [3]	-	8 000	2 000	68 000
Nombre total d'options souscrites au 31/12/2012 [4]	204 500	3 000	9 000	-
Dont nombre d'options souscrites en 2012 [4]	-	-	-	-
Nombre total d'options existantes au 31/12/2012 [5]	213 000	237 500	149 000	459 500
Dont nombre d'options attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	80 000	200 000	99 000	280 000
Nombre de dirigeants concernés	1	3	4	6

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

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

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

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

[5] *Nombre d'options non encore exercées au 31/12/2012.*

(a) Attribution selon autorisation de l'Assemblée Générale du 28/06/2006 (montant maximum de 1 233 100 options soit 5 % du capital social au 31/12/2005 – Autorisation valable pour une durée de 38 mois).

(b) Attribution selon autorisation de l'Assemblée Générale du 03/06/2010 (montant maximum de 1 587 616 options soit 5 % du capital social au 31/12/2009 – Autorisation valable pour une durée de 38 mois).

5.7 - INFORMATIONS EN MATIÈRE DE PLAN D'ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES

Les actions gratuites attribuées présentent les caractéristiques suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

5.8 - ACCROISSEMENT ET ALLÉGEMENT DE LA DETTE FUTURE D'IMPÔTS

Accroissements :

- Plus-values en sursis d'imposition *(sur actifs apportés par Bourbon en 2005)* .....6 333 K€
- Provisions pour impôts.....14 K€
- Provisions réglementées.....188 K€

(Frais acquisition parts sociales SCI Clairefontaine, SCI Aurore, SCI Vierge du Cap et Le Verger)

Allégements :

- Déficits ordinaires ..... - K€
- Engagements de retraite..... 40 K€
- Contribution de solidarité ..... 106 K€
- Provisions dépenses ..... 38 K€

5.9 FILIALES ET PARTICIPATIONS

SOCIÉTÉ	Forme	Siret	Capital Social (K€)	Autres capitaux propres (K€)	% détenu	Participations (K€)			Chiffre d'affaires Ht (K€) (K€)	Résultat net comptable (K€)	Prêts et avances consenties (K€)	Cautions et avals donnés donnés par CBo T (K€)	Date de clôture exercice
						Brutes	Prov.	Nettes					
CBo Property	SAS	478 422 008 000 13	40	1 367	100	40	-	40	1 018	133	(320)	-	31/12/12
CBo Gestion Immobilière	SAS	478 865 447 000 13	50	358	100	50	-	50	1 776	(25)	(263)	-	31/12/12
SRET	SAS	339 894 529 000 17	2 000	(960)	100	2 000	-	2 000	370	(67)	672	1 115	31/12/12
CBo Expansion	SAS	519 579 312 000 17	10	(6)	100	10	-	10	-	(3)	18 056	-	31/12/12
CBo Développement	SAS	524 758 885 000 15	10	(3)	100	10	-	10	-	(1)	-	-	31/12/12
Nouvel Horizon	SAS	533 677 027 000 13	10	(0)	100	10	-	10	178	0	151	-	31/12/12
Terres Australes	SAS	535 374 615 000 16	1	(86)	16	0	-	0	-	(85)	8	-	31/12/12
Terres Créoles	SAS	537 934 416 000 18	10	51	50	5	-	5	437	(14)	60	-	31/12/12
SCI Ateliers les Figuiers	SCI	452 453 772 000 17	1	227	100	1	-	1	249	82	111	1 348	31/12/12
SCI Clairefontaine	SCI	452 412 232 000 12	5 434	285	100	4 608	-	4 608	310	222	(1 748)	-	31/12/12
SCI Aurore	SCI	452 818 412 000 28	6 226	128	100	5 072	-	5 072	413	70	(1 473)	-	31/12/12
SCI LE Ponant	SCI	485 010 318 000 15	5 942	(104)	100	5 942	-	5 942	341	24	(747)	-	31/12/12
SCI LE Verger	SCI	485 003 099 000 10	4 004	(1 271)	100	3 796	480	3 316	134	(177)	(88)	-	31/12/12
SCI La Vierge du Cap	SCI	485 010 391 000 12	10 068	(324)	100	8 609	-	8 609	539	53	(1 296)	-	31/12/12
SNC Zac Mapou	SNC	321 327 280 000 20	504	726	34	1 314	-	1 314	2 852	726	431	-	31/12/12
SNC Victor Hugo	SNC	488 858 663 000 13	1	(2 650)	99	1	1	-	4 100	(104)	9 935	-	31/12/12
SCI Black Pearl	SCI	489 165 522 000 17	1	(1 885)	0	-	-	-	371	(255)	761	7 360	31/12/12
SCI Triolet	SCI	489 913 541 000 12	1 025	719	67	683	-	683	1 341	328	-	-	31/12/12
SCI Cour de La Mare	SCI	450 214 820 000 18	2 200	489	90	2 789	-	2 789	801	231	(383)	-	31/12/12
SCI Cour de Savanna	SCI	479 408 759 000 13	6 300	(939)	75	4 725	-	4 725	1 606	96	757	-	31/12/12
SCI Les Boréales	SCI	492 677 208 000 18	3 916	(123)	100	3 916	-	3 916	198	6	(463)	-	31/12/12
SCI Le Tamarinier	SCI	492 709 522 000 14	1	(1)	99	1	-	1	-	-	(0)	-	31/12/12
SCI Le Neptune	SCI	492 686 787 000 10	8 802	46	100	8 802	-	8 802	433	10	(1 595)	-	31/12/12
SCI LE Tarmac	SCI	492 687 199 000 17	1	(1)	99	1	-	1	-	-	(0)	-	31/12/12
SCI Lardy	SCI	492 772 462 000 15	874	(347)	60	525	-	525	1 042	(40)	(316)	-	31/12/12
SCI Kerveguen	SCI	498 793 298 000 15	1	23	50	1	-	1	678	(70)	153	-	31/12/12
SCI Jules Hermann	SCI	501 651 533 000 17	1	(117)	51	1	-	1	360	73	772	-	31/12/12
SNC Hermione 2008	SNC	502 186 901 000 18	2 755	(2 757)	-	0	-	0	567	(12)	5 703	-	31/12/12
SCI Alambic	SCI	509 418 236 000 11	1	626	99	1	-	1	585	236	1 035	3 569	31/12/12
SCI Leu Clair	SCI	514 919 085 000 10	1	-	99	1	-	1	-	-	-	-	31/12/12
SCI Leu Boutik	SCI	514 949 528 000 12	1	(1)	99	1	-	1	-	(0)	-	-	31/12/12
SNC Cap Horizon	SNC	522 032 085 000 14	1	885	99	1	-	1	2 273	319	1 495	-	31/12/12
SCI Desire Mahy	SCI	523 680 080 000 18	1	(0)	99	1	-	1	-	(0)	-	-	31/12/12
SCCV Résidence du Hazier	SCCV	492 804 646 000 15	1	19	49	0	-	0	-	(12)	-	-	31/12/12
SCCV O'Malley	SCCV	501 891 626 000 19	1	163	99	1	-	1	362	73	(159)	-	31/12/12
SCCV Eco Parc Portail	SCCV	514 194 174 000 17	1	(1)	99	1	-	1	-	(1)	-	-	31/12/12
SCCV Cap Horizon	SCCV	520 055 518 000 10	1	-	99	1	-	1	-	-	-	-	31/12/12
SCCV Les Jardins d'Hugo	SCCV	750 913 451 000 19	1	(7)	99	1	-	1	-	(7)	2 373	-	31/12/12
						52 920	**481**	**52 439**					

5.10 - IDENTITÉ DE L'ENTITÉ CONSOLIDANTE

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

5.11 - ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

CBo Territoria a bénéficié d'un accord de financement long terme à hauteur de 35 M€ délivré par l'Agence Française de Développement en février 2013, contribuant à la sécurisation du financement du plan de développement.



05 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 5 JUIN 2013

Rapport du Président du Conseil d'Administration sur le Gouvernement d'entreprise et sur les procédures de contrôle interne

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En application des dispositions de l'article L. 225-37, alinéa 6, du Code de commerce, tel que modifié par la loi n° 2005-842 du 26 juillet 2005 et la loi n° 2008-649 du 3 juillet 2008, le présent rapport a pour objet de rendre compte aux actionnaires :

- des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ;
- des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la société ;
- de l'étendue des pouvoirs du Directeur Général.

En matière de code de gouvernement d'entreprise, notre société se réfère au code Middlenext pour les valeurs moyennes et petites de décembre 2009, disponible sur le site de Middlenext (www.middlenext.com), ci-après le « Code de référence ». Le Conseil d'Administration déclare avoir notamment pris connaissance des éléments présentés dans la rubrique « points de vigilance » de ce Code.

Le présent rapport a été soumis à l'approbation du Conseil d'Administration le 15 mars 2013 et transmis aux Commissaires aux comptes.

I. CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

1.COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration se compose actuellement de huit administrateurs, de différents profils et qui lui apportent des expériences complémentaires :

- M. Eric Wuillai : Président du Conseil et Directeur Général ;
- Mme Isabelle Ah-Sing : administrateur indépendant ;
- Mme Martine Brac de la Perrière : administrateur indépendant, membre du Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance ;
- M. Harold Cazal : administrateur indépendant, membre du Comité d'Audit ;
- M. Guy Dupont : administrateur, membre du Comité d'Audit ;
- Mme Guillemette Guilbaud : administrateur indépendant, membre du Comité d'Audit ;
- M. Jérôme Isautier : administrateur indépendant, membre du Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance ;
- M. Marc Sanchez : administrateur indépendant, membre du Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance.

Les membres du Conseil d'Administration sont pour la plupart des dirigeants d'entreprise exerçant dans différents secteurs d'activités (commerces, finances, services…) ; un administrateur est professeur et exerce des activités associatives dans différents clubs d'actionnaires individuels.

Conformément au Code Middlenext, les critères d'indépendance des administrateurs de CBo Territoria sont les suivants :

- ils ne sont pas salariés ni mandataires sociaux dirigeants de la Société ou d'une société de son Groupe et ne l'ont pas été au cours des trois dernières années ;

- ils ne sont pas clients, fournisseurs ou banquiers significatifs de la Société ou de son Groupe ou pour lequel la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité ;
- ils ne sont pas actionnaires de référence de la Société ;
- ils n'ont pas de liens familiaux proches avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ils n'ont pas été auditeurs de la Société au cours des trois dernières années.

Au regard de ces critères, M. Eric Wuillai, Directeur Général de la Société et M. Guy Dupont, également administrateur de Bourbon SA, ne sont pas considérés comme indépendant. Les administrateurs indépendants sont ainsi au nombre de six.

La durée du mandat des administrateurs nommés par l'Assemblée Générale est de six ans. Ces mandats viennent à échéance de manière échelonnée de la façon suivante : quatre mandats viennent à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014, quatre mandats viennent à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Chaque administrateur dispose au minimum de 100 actions CBo Territoria, comme le prévoient les statuts.

La liste des mandats exercés en dehors du Groupe par les membres du Conseil d'Administration est détaillée dans le rapport de gestion au chapitre 7.2 « Informations sur le Conseil d'Administration ».

A titre d'information, il est rappelé que le Conseil comporte actuellement parmi ses membres trois femmes et cinq hommes.

Depuis le 3 juin 2010, le Conseil d'Administration est assisté d'un Censeur, comme le permettent les statuts, en la personne de M. Jacques d'Armand de Chateauvieux. Le censeur est chargé de veiller à la stricte application des statuts et prend part aux délibérations du Conseil d'Administration avec voix consultative. Le mandat de censeur arrive à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

2. FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration s'est doté en 2011 d'un règlement intérieur définissant les modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'Administration en complément des dispositions légales et statutaires en vigueur.

Chaque membre du Conseil est individuellement tenu au respect du règlement intérieur.

Les administrateurs sont convoqués aux séances du Conseil d'Administration par lettre, préalablement envoyée par email.

2.1 Missions

Le Conseil d'Administration détermine et revoit régulièrement, sur proposition du Directeur Général, la stratégie et les orientations de l'activité du Groupe, et veille à leur mise en oeuvre. Il veille également à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés financiers.

Le Conseil d'Administration examine chaque année le budget annuel et, périodiquement, le plan stratégique à moyen terme. Il délibère préalablement sur toute opération qui se situerait en dehors de la stratégie annoncée ou qui serait susceptible de l'affecter significativement et de modifier de façon importante la structure financière de la société.

2.2 Organisation des travaux du Conseil d'Administration

Le Président organise et dirige les travaux du Conseil d'Administration, dont il rend compte à l'Assemblée Générale, et met en oeuvre ses décisions. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

2.3 Conditions de préparation des travaux du Conseil

Pour permettre aux membres du Conseil de préparer utilement les réunions, le Président s'efforce de leur communiquer toutes informations ou documents nécessaires préalablement.

Chaque fois qu'un membre du Conseil en a fait la demande, le Président lui a communiqué dans la mesure du possible, les informations et documents complémentaires dont il souhaitait disposer.

2.4 Convocation des réunions du Conseil

Les administrateurs sont convoqués aux séances du Conseil d'Administration 14 jours avant la séance par lettre, envoyée également par mail. Les éléments du dossier de Conseil sont transmis par mail généralement une semaine avant la séance et un dossier complet est remis en séance. Les éléments, sous la direction du Directeur Général, sont préparés et/ou regroupés par la direction administrative et financière de CBo Territoria, qui recueille également les informations provenant des filiales.

2.5 Tenue des réunions du Conseil

Les convocations, intégrant l'ordre du jour de la réunion, ont été adressées par écrit 14 jours au moins à l'avance.

Toutes les réunions se sont tenues au siège social à La Mare, 97438 Sainte-Marie.

Le Conseil s'est réuni 4 fois en 2012 :
- le 14 mars 2012 ;
- le 20 juin 2012 ;
- le 12 septembre 2012 ;
- le 5 octobre 2012.

Sur cette période, le taux de présence des administrateurs aux réunions du Conseil est de 84 %.

Le Conseil s'est réuni le 14 mars 2012 à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :
- Approbation du procès-verbal de la séance du Conseil d'Administration du 9 décembre 2011 ;
- Compte-rendu des Comités spécialisés : Audit et Nominations, Rémunérations et Gouvernance ;
- Arrêté des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2011 ;
- Arrêté des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011 ;
- Budget 2012 ;
- Rémunération du Président Directeur Général ;
- Point sur le fonctionnement du Conseil d'Administration ;
- Approbation du Rapport du Président du Conseil sur le gouvernement d'entreprise et sur le contrôle interne ;
- Préparation et convocation de l'Assemblée Générale annuelle, dont nomination d'un nouvel administrateur (AGO) et modification des statuts (AGE) - Adoption des rapports à l'Assemblée ;
- Constatation des levées d'options de souscription d'actions intervenues au second semestre 2011 ; modification corrélative des articles 6 et 7 des statuts relatifs au capital social ;
- Cautions et garanties ;
- Questions diverses.

Le Conseil s'est réuni le 20 juin 2012 à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :
- Approbation du procès-verbal de la séance du Conseil d'Administration du 14 mars 2012 ;
- Etat d'avancement des principaux programmes 2012/2013 ;
- Financement du développement ;
- Point sur le fonctionnement du Conseil d'Administration ;
- Questions diverses.

Le Conseil s'est réuni le 12 septembre 2012 à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :
- Approbation du procès-verbal de la séance du Conseil d'Administration du 20 juin 2012 ;
- Compte-rendu du Comité d'Audit ;
- Examen et arrêté des comptes consolidés au 30 juin 2012 ;
- Problématique du financement de la Foncière ;
- Questions diverses.

Le Conseil s'est réuni le 5 octobre 2012 à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation du procès-verbal de la séance du Conseil d'Administration du 12 septembre 2012 ;
- Modalités opération financière « Acacia » ;
- Questions diverses.

Les Commissaires aux Comptes ont été convoqués aux réunions du Conseil d'Administration qui ont arrêté les comptes annuels et semestriels.

2.6 Procès-verbaux des réunions

Les procès-verbaux des réunions du Conseil d'Administration sont établis à l'issue de chaque réunion et communiqués à tous les administrateurs. Ils sont soumis à leur approbation lors de la prochaine réunion du Conseil.

3. COMITÉS SPÉCIALISÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration est assisté dans sa mission par deux comités spécialisés : le Comité d'Audit et le Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance.

3.1 Comité d'Audit

Composition

Le comité a été mis en place en 2009 ; il est composé au minimum de trois membres désignés par le Conseil d'Administration. La durée du mandat des membres coïncide avec celle de leur mandat d'administrateur ; ce mandat peut faire l'objet d'un renouvellement en même temps que ce dernier.

Au 31 décembre 2012, le Comité d'Audit est composé des membres suivants :

- M. Guy Dupont en tant que Président ;
- M. Harold Cazal ;
- Mme Guillemette Guilbaud.

Les administrateurs, non membres, peuvent également assister aux séances du comité.
La rémunération des membres du comité est fixée par le Conseil d'Administration et tient compte de l'assiduité aux séances du comité.

Attributions

Le Comité d'Audit assiste le Conseil d'Administration ; il veille notamment à l'exactitude et à la sincérité des comptes sociaux et consolidés de CBo Territoria, à la qualité du contrôle interne et à celle de l'information délivrée aux actionnaires et aux marchés.

Ses principales missions sont les suivantes :

- procéder à l'examen préalable et donner son avis sur les projets de comptes semestriels et annuels ;
- examiner la pertinence et la permanence des principes et règles comptables utilisés pour l'établissement des comptes et prévenir tout manquement éventuel à ces règles ;
- faire présenter l'évolution du périmètre des sociétés consolidées et recevoir, le cas échéant, toutes explications nécessaires ;
- entendre, lorsqu'il l'estime nécessaire, les Commissaires aux Comptes, la Direction Générale, la Direction Financière, l'audit interne ou tout autre personne du management ;
- évaluer l'efficacité et la qualité des systèmes et procédures de contrôle interne du groupe ;
- prendre connaissance de la situation financière et de trésorerie, ainsi que des risques significatifs auxquels peut être exposés le groupe ;
- examiner les procédures mises en place pour évaluer et gérer les risques.

Fonctionnement

Le Comité d'Audit se réunit au moins deux fois par an pour la revue des comptes semestriels et annuels. Il détermine le calendrier de ses réunions. Pour délibérer valablement, la moitié au moins de ses membres doit être présente. Sont réputés présents, les administrateurs qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication, permettant leur identification et garantissant leur participation effective.

Les Commissaires aux Comptes participent aux réunions du Comité d'Audit appelées à examiner l'arrêté des comptes semestriels et annuels.

Le Comité d'Audit rencontre et interroge, lorsqu'il l'estime nécessaire, les Commissaires aux Comptes, la Direction Générale, la Direction Financière ou toute autre personne du management.

Le Président du Comité d'Audit rend compte au Conseil des travaux du comité lors de chaque séance du Conseil d'Administration suivant le Comité d'Audit.

Travaux du Comité d'Audit en 2012

Le Comité d'Audit s'est réuni deux fois en 2012. Le taux de présence des membres aux réunions du Comité a été de 100 %.

Les principaux travaux du comité ont porté sur :

- Examen des comptes de l'exercice 2011 et des comptes semestriels 2012 ;
- Contrôle interne.

Les Commissaires aux Comptes ont assisté aux deux réunions au cours desquelles les comptes audités ont été examinés.

3.2 Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance

Composition

Le comité a été mis en place en 2009 ; il est composé au minimum de trois membres désignés par le Conseil d'Administration. La durée du mandat des membres coïncide avec celle de leur mandat d'administrateur ; ce mandat peut faire l'objet d'un renouvellement en même temps que ce dernier.

Au 31 décembre 2012, le Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance est composé des membres suivants :

- M. Jérôme Isautier en tant que Président ;
- M. Marc Sanchez ;
- Mme Martine Brac de la Perrière.

Les administrateurs, non membres, peuvent également assister aux séances du comité.

La rémunération des membres du comité est fixée par le Conseil d'Administration et tient compte de l'assiduité aux séances du comité.

Attributions

Le Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance a pour mission :

- d'examiner toute candidature à la nomination à un poste de membre du Conseil et de formuler sur ces candidatures un avis et/ou une recommandation auprès du Conseil d'Administration ;
- de faire au Président des recommandations concernant la rémunération, le régime de retraite et de prévoyance, les avantages en nature et les droits pécuniaires divers, y compris le cas échéant les attributions d'options de souscription et d'actions de performance, attribués aux mandataires sociaux et/ou dirigeants du groupe ;
- de s'assurer de l'existence d'un plan de succession pour les membres de l'équipe de direction.

Fonctionnement

Le comité se réunit au moins une fois par an et deux fois en moyenne. Pour délibérer valablement, la moitié au moins de ses membres doit être présente. Sont réputés présents, les administrateurs qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication, permettant leur identification et garantissant leur participation effective.

Le Président du Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance rend compte au Conseil des travaux du comité lors de chaque séance du Conseil d'Administration suivant le comité.

Travaux du Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance en 2012

Le comité s'est réuni deux fois en 2012. Le taux de présence des membres aux réunions du comité a été de 67 %.

Les principaux travaux du comité ont porté sur :

- Nomination d'un nouvel administrateur ;
- Prime d'objectifs du Directeur Général se rapportant à l'exercice 2011 et objectifs 2012 ;
- Information : levées d'options par le personnel et répartition des jetons de présence 2011.

4. PRINCIPES ET RÈGLES DE DÉTERMINATION DES RÉMUNÉRATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX

L'ensemble des éléments de rémunérations des mandataires sociaux est détaillé dans le rapport de gestion au Chapitre 7.3 « Rémunération des dirigeants et mandataires sociaux ».

5. PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Les modalités de participation des actionnaires aux assemblées générales figurent à l'article 34 des statuts de la société.

II. PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

1. OBJECTIFS ET CADRE CONCEPTUEL

Dans la continuité des exercices précédents, le dispositif de contrôle interne défini et mis en oeuvre au sein de CBo Territoria a principalement pour objectif :

- de veiller à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations ainsi que les comportements des personnels s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux et de direction opérationnelle, par les lois et règlements applicables et par les valeurs, normes et règles internes à la Société ;
- de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux et de direction reflètent avec sincérité, fiabilité et pertinence l'activité et la situation du Groupe ;
- de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité du Groupe ainsi que les risques d'erreurs et de fraude.

De façon générale, le dispositif contribue à la maîtrise des activités, à l'efficacité des opérations et à l'utilisation efficiente des ressources.

2. ENVIRONNEMENT ET ACTEURS DU CONTRÔLE INTERNE

Le contrôle interne est l'affaire de tous, des organes de gouvernance à l'ensemble des collaborateurs de CBo Territoria. Sa surveillance et son bon fonctionnement sont une préoccupation majeure partagée par l'ensemble des responsables opérationnels et fonctionnels au regard des objectifs qui leur ont été assignés.

En ce sens, le dispositif de contrôle interne en place au sein de CBo Territoria s'appuie sur :

- une organisation comportant une définition claire des responsabilités, disposant des ressources et de compétences adéquates et s'appuyant sur des procédures, des systèmes d'information et des outils et pratiques appropriés ;
- la diffusion en interne d'informations pertinentes, fiables et régulières, dont la connaissance permet à chacun d'exercer ses responsabilités ;

- une veille permanente visant à identifier et analyser les principaux risques identifiables au regard des grands objectifs de la société, et à s'assurer de l'existence de capacités de réponse ;
- des activités de contrôle, proportionnées aux enjeux propres à chaque processus et conçues pour s'assurer que des actions sont prises en vue de maîtriser et, dans la mesure du possible, réduire les risques susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs.

Toutefois, le dispositif de contrôle interne, aussi bien conçu soit-il, ne peut, comme tout système de contrôle, fournir une garantie absolue que les risques qu'il vise à gérer soient totalement éliminés.

3. DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

La gestion des risques globaux est assurée à la fois dans le cadre de la gouvernance mise en place au niveau du Conseil d'Administration et par les dispositions mises en oeuvre au niveau du management opérationnel de l'entreprise.

Gouvernance et contrôle par le Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration détermine les orientations stratégiques de la société, veille à leur mise en oeuvre et s'assure de la bonne marche de la société.

Le Conseil d'Administration de CBo Territoria est composé de huit administrateurs dont au moins cinq sont indépendants (au regard des règles de l'AMF) ; il est présidé par M. Eric Wuillai - Président Directeur Général.

Un poste de Censeur a par ailleurs été créé ; en charge du respect des statuts, le censeur assiste aux séances du Conseil d'Administration avec voix consultative et présente toutes observations.

Afin de renforcer la structure de gouvernance, deux comités spécialisés - Comité d'Audit et Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance - ont été mis en place en juin 2009. Ils sont chacun composés de trois administrateurs (autres que le Président Directeur Général) ; les administrateurs non membres peuvent également assister aux séances des comités.

Ces comités spécialisés sont en charge d'accompagner de façon approfondie les travaux du Conseil d'Administration (examen approfondi des comptes semestriels et annuels avant chaque réunion du conseil d'administration, évaluation de l'efficacité et de la qualité des procédures de contrôle interne incluant la gestion des risques, modalités de détermination et préconisations en matière de rémunération de la Direction Générale, décision d'attributions de stock-options et/ou d'actions gratuites…). Les avis et recommandations des comités font l'objet d'un rapport systématique au Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration se réunit en moyenne 4 fois par an, dont deux fois pour l'arrêté des comptes semestriels et annuels.

Contrôle et gestion des risques par le management

La Direction Générale est assurée par M. Eric Wuillai, en charge de la mise en oeuvre de la stratégie.

Le Directeur Général s'appuie en interne sur :

- Un Comité exécutif composé du Président Directeur Général et des deux Directeurs Généraux Adjoints (Finances et Immobilier) ;
- Un Comité de direction composé de l'ensemble des directeurs, soit six personnes, tous professionnels de l'immobilier et expérimentés.

Concernant le développement des opérations, un Comité d'Investissements est en charge de l'examen de toutes les opérations immobilières en développement (aménagement, investissement, promotion). Il regroupe les membres du Comité de direction, les responsables d'opérations et la direction financière. Ce comité émet des avis et recommandations et assure la validation de chaque projet, aux différentes phases d'engagement et aux niveaux technique, commercial, juridique et financier.

En matière de gestion interne, CBo Territoria a mis en place un système d'information, d'analyse et de contrôle de gestion renforcé. Ce dispositif permet la mise à disposition des informations pertinentes et fiables pour la conduite et le développement des activités, et l'identification de tous écarts et risques ; il vise aussi à la production d'une information financière de première qualité, notamment en vue de la mise en évidence de la contribution des différents secteurs d'activités à la formation des résultats d'ensemble du Groupe.

En matière d'organisation interne, la co-existence de deux Directeurs Généraux Adjoints, respectivement en charge des opérations immobilières et des affaires financières, à la tête de deux grandes directions structurées et d'égale importance, nécessite un travail conjoint et partagé et impose un regard croisé.

La Direction Financière travaille notamment en appui permanent de la direction des opérations, en matière d'expertise économique, juridique et fiscale, et d'accompagnement dans la gestion et le financement des opérations, tout en apportant une vision globale et en rapportant à la Direction Générale. Le contrôle de gestion et la gestion des marchés sont rattachés à la Direction Financière, dans un objectif d'indépendance des fonctions de contrôle.

En termes de contrôle et d'expertise externes, CBo Territoria a fait le choix de retenir des intervenants reconnus :

- Les comptes sociaux et consolidés du Groupe, établis pour ces derniers selon les normes comptables internationales IFRS, sont contrôlés par deux Co-Commissaires aux Comptes, le cabinet EXA (cabinet local majeur) et Deloitte & Associés. Dans le cadre de son dispositif de commissariat aux comptes, CBo Territoria a en effet fait le choix, à l'occasion du renouvellement du mandat de ses Commissaires aux Comptes en juin 2010, de retenir un dispositif « mixte » alliant proximité, continuité et expertise, en intégrant un cabinet « Big four », doté d'un département spécialisé en immobilier (intervenant par ailleurs auprès d'acteurs majeurs du secteur).
- Les expertises immobilières (foncier et actifs de rendement) sont réalisées périodiquement par le cabinet indépendant DTZ Eurexi, de premier plan au niveau international, doté d'équipes intervenant auprès des principales foncières françaises et disposant d'une réelle connaissance des marchés immobiliers locaux.

Si la taille de l'entreprise ne justifie pas l'existence d'une fonction d'audit interne à temps plein, la Direction Générale et la Direction Financière prennent appui sur les travaux réalisés par les Commissaires aux Comptes, notamment en vue de l'établissement d'une cartographie des principaux risques et des points de contrôle en place ou à mettre en oeuvre.

En prévenant la survenance d'évènements pouvant avoir un impact négatif significatif sur l'activité, les résultats, la situation financière, le patrimoine et les perspectives du Groupe, ce dispositif d'ensemble, dimensionné à l'échelle de l'entreprise, permet d'assurer la gestion des risques.

4. TRAVAUX SPECIFIQUES CONDUITS EN 2012

Les thèmes abordés en matière de Contrôle Interne au cours de l'exercice 2012 ont été les suivants :

- Organisation et sécurité des Systèmes d'informations : diagnostic et actions correctives en matière d'infrastructure matérielle et logicielle ;
- Contrôle de gestion : mise en place d'une procédure opérationnelle relative à la fonction Contrôle de Gestion, recensant les états d'analyse produits périodiquement et incluant l'identification des contrôles en période d'arrêté ;
- Gestion des créances : formalisation d'une procédure relative au suivi des appels de fonds en cours sur les opérations de promotion en VEFA ;
- Gestion locative : fiabilisation des indicateurs permettant le suivi et l'analyse des loyers, de la vacance et du recouvrement ;
- Analyse « Fournisseurs - marchés de travaux » de CBo Territoria en tant que maître d'ouvrage ;
- Documentation des principales normes comptables IFRS appliquées.

Ces travaux feront l'objet d'un suivi en 2013.

Pour atteindre ses objectifs de contrôle, CBo Territoria poursuivra ses travaux visant à l'analyse et maîtrise des risques. Ces travaux porteront notamment sur les risques opérationnels (risques spécifiques aux métiers de foncière et de promoteur, risques liés aux prestataires extérieurs,…) et juridiques (impacts des modifications des règlementations applicables aux activités de foncière et de promotion immobilière, des règles fiscales françaises, des évolutions en matière de développement durable,…).

III. POUVOIRS DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Il est précisé qu'aucune limitation n'a été apportée aux pouvoirs du Directeur Général, investi des pouvoirs les plus larges dans le cadre de l'objet social de la société.

Le Président du Conseil d'Administration
ÉRIC WUILLAI



06 RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES



EXA
4, rue Monseigneur Mondon
97476 Saint-Denis Cedex

Deloitte & Associés
185, avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

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 2012

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société CBO TERRITORIA, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- La note 2-3-B de l'annexe précise que les immeubles de placement font l'objet de procédures d'évaluation par un expert immobilier indépendant pour estimer leur juste valeur. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie mise en œuvre par l'expert, à vérifier le caractère approprié des méthodes comptables retenues et à nous assurer que l'information donnée dans les notes annexes était appropriée.
- Les notes 2-3-D et 13 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à la détermination de la juste valeur des instruments dérivés ainsi que les caractéristiques des instruments de couverture du groupe. Nous avons examiné les critères de classification et de documentation propres à la norme IAS 39 et vérifié le caractère approprié de ces méthodes comptables et des informations fournies dans les notes annexes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

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

Fait à Saint-Denis de La Réunion et Neuilly-sur-Seine, le 30 avril 2013

Les Commissaires aux Comptes

EXA	Deloitte & Associés
Franck LOUSSOUARN	Christophe POSTEL-VINAY

EXA
4, rue Monseigneur Mondon
97476 Saint-Denis Cedex

Deloitte & Associés
185, avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

CBO TERRITORIA

Société Anonyme

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

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2012

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société CBO TERRITORIA, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- L'annexe aux comptes annuels expose les règles et méthodes comptables relatives aux modalités d'évaluation des immobilisations corporelles, des titres de participation et des stocks et en-cours. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mis en œuvre et à nous assurer que l'information donnée dans les notes annexes était appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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

Fait à Saint-Denis de La Réunion et Neuilly-sur-Seine, le 30 avril 2013

Les commissaires aux comptes

EXA	Deloitte & Associés
Franck LOUSSOUARN	Christophe POSTEL-VINAY



07 ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 5 JUIN 2013 ET PROJET DE RÉSOLUTIONS



ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 5 JUIN 2013

À caractère ordinaire :

- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012
- Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende
- Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions - Constat de l'absence de convention nouvelle
- Nomination de M. Jérôme Goblet en qualité d'administrateur
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce, durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond

À caractère extraordinaire :

- Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue d'annuler les actions rachetées par la société dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce, durée de l'autorisation, plafond
- Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital (de la société ou d'une société du groupe) et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec suppression de droit préférentiel de souscription par offre au public et/ou en rémunération de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, faculté de limiter au montant des souscriptions ou de répartir les titres non souscrits
- Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires
- Délégation à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital, dans la limite de 10 %, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, durée de la délégation
- Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression de droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, possibilité d'attribuer des actions gratuites en application de l'article L. 3332-21 du code du travail
- Pouvoirs pour les formalités.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

À caractère ordinaire :

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration, du Président du Conseil et des Commissaires aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2012, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 13 817 802,64 €.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration, du Président du Conseil et des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2012, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du groupe) de 16 184 101 €.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2012 suivante :

Bénéfice de l'exercice ..... 13 817 802,64 €
Report à nouveau antérieur..... 21 818 027,21 €

Résultat en instance d'affectation..... 35 635 829,85 €

Affectation des résultats :
Réserve légale ..... 690 890,13 €
Dividende de 0,10 € par action ..... 3 201 882,50 €
Report à nouveau..... 31 743 057,22 €

L'Assemblée Générale constate que le dividende global brut revenant à chaque action est fixé à 0,10 €, l'intégralité du montant ainsi distribué est éligible à la réfaction de 40 % mentionnée à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts.

Le détachement du coupon interviendra le 10 juin 2013.

Le paiement des dividendes sera effectué le 13 juin 2013.

En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport aux 32 018 825 actions composant le capital social au 31 décembre 2012, le montant global des dividendes serait ajusté en conséquence et le montant affecté au compte de report à nouveau serait déterminé sur la base des dividendes effectivement mis en paiement.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'Assemblée constate qu'il lui a été rappelé qu'au titre des trois derniers exercices les distributions de dividendes et revenus ont été les suivantes :

AU TITRE DE L'EXERCICE	REVENUS ÉLIGIBLES À LA RÉFACTION		REVENUS NON ÉLIGIBLES À LA RÉFACTION
	DIVIDENDES	AUTRES REVENUS DISTRIBUÉS	
2009	2 222 662,75 € Soit 0,07 € par action*	-	-
2010	2 556 138,00 € Soit 0,08 € par action**	-	-
2011	2 880 929,25 € Soit 0,09 € par action***	-	-

* *sur la base de 31 752 325 actions*
** *sur la base de 31 951 725 actions*
*** *sur la base de 32 010 325 actions*
Nombre d'actions existantes à la date de l'Assemblée Générale ayant statué sur le dividende.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés - Constat de l'absence de convention nouvelle

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux Comptes mentionnant l'absence de nouvelle convention de la nature de celles visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, en prend acte purement et simplement.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Nomination de M. Jérôme Goblet en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale décide de nommer M. Jérôme Goblet, demeurant 71 avenue de Ségur 75007 Paris en qualité d'administrateur, en adjonction aux membres actuellement en fonction, pour une durée de six années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, autorise ce dernier, pour une période de dix-huit mois, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la société dans la limite de 5 % du nombre d'actions composant le capital social, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 6 juin 2012 dans sa sixième résolution à caractère ordinaire.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action CBo Territoria par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI admise par l'AMF,
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe,
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe,
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur,
- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par la présente Assemblée Générale des actionnaires dans sa septième résolution à caractère extraordinaire.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'Administration appréciera.

Ces opérations pourront notamment être effectuées en période d'offre publique dans le respect de la réglementation en vigueur.

La société se réserve le droit d'utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés dans le cadre de la réglementation applicable.

Le prix maximum d'achat est fixé à 4,00 € par action. En cas d'opération sur le capital, notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 6 403 764 €.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à ces opérations, d'en arrêter les conditions et les modalités, de conclure tous accords et d'effectuer toutes formalités.

À caractère extraordinaire :

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue d'annuler les actions rachetées par la société dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport des Commissaires aux Comptes :

1) Donne au Conseil d'Administration l'autorisation d'annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 5 % du capital calculé au jour de la décision d'annulation, déduction faite des éventuelles actions annulées au cours des 24 derniers mois précédents, les actions que la société détient ou pourra détenir par suite des rachats réalisés dans le cadre de l'article L. 225-209 du Code de commerce ainsi que de réduire le capital social à due concurrence conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur,
2) Fixe à vingt-quatre mois à compter de la présente Assemblée, soit jusqu'au 4 juin 2015, la durée de validité de la présente autorisation,
3) Donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour réaliser les opérations nécessaires à de telles annulations et aux réductions corrélatives du capital social, modifier en conséquence les statuts de la société et accomplir toutes les formalités requises.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec suppression du droitpréférentiel de souscription par offre au public

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et conformément aux dispositions du Code de Commerce et notamment son article L 225-136 :

1) Délègue au Conseil d'Administration sa compétence à l'effet de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre au public, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies :

   - d'actions ordinaires,
   - et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société, que ce soit, par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière,
   - et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance.

   Ces titres pourront être émis à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur titres répondant aux conditions fixées par l'article L. 225-148 du Code de commerce.

   Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.
2) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
3) Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 12 500 000 €.

   A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

   Ce plafond s'impute sur le montant global prévu à la quatorzième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 6 juin 2012.

   Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 30 000 000 €.

   Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions dela présente Assemblée.

4) Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois au Conseil d'Administration la faculté de conférer aux actionnaires un droit de priorité, conformément à la loi.

5) Décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égale au minimum requis par les dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le Conseil d'Administration mettra en oeuvre la délégation.

6) Décide, en cas d'émission de titres appelés à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange, que le Conseil d'Administration disposera, dans les conditions fixées à l'article L. 225-148 du Code de commerce et dans les limites fixées cidessus, des pouvoirs nécessaires pour arrêter la liste des titres apportés à l'échange, fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, et déterminer les modalités d'émission.

7) Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1), le Conseil d'Administration pourra utiliser les facultés suivantes :

- limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières dont le titre primaire est une action, le montant des souscriptions devra atteindre au moins les ¾ de l'émission décidée pour que cette limitation soit possible,
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.

8) Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.

9) Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires

Pour chacune des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital décidées en application de la huitième résolution de la présente Assemblée ainsi que des neuvième et onzième résolutions de l'Assemblée Générale du 6 juin 2012, le nombre de titres à émettre pourra être augmenté dans les conditions prévues par l'article L 225-135-1 du Code de commerce et dans la limite des plafonds fixés par l'Assemblée, lorsque le Conseil d'Administration constate une demande excédentaire.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Délégation à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital dans la limite de 10 % en vue de rémunérer des apports en nature de titres ou de valeurs mobilières donnant accès au capital

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux Comptes et conformément à l'article L. 225-147 du Code de commerce :

1) Autorise le Conseil d'Administration à procéder, sur rapport du Commissaire aux Apports, à l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables.

2) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.

3) Décide que le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 10 % du capital social au jour de la présente Assemblée, compte non tenu de la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société. Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.

4) Délègue tous pouvoirs au Conseil d'Administration, aux fins de procéder à l'approbation de l'évaluation des apports, de décider l'augmentation de capital en résultant, d'en constater la réalisation, d'imputer le cas échéant sur la prime d'apport l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'augmentation de capital, de prélever sur la prime d'apport les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et de procéder à la modification corrélative des statuts, et de faire le nécessaire en pareille matière.

5) Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

ONZIÈME RÉSOLUTION

Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression de droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, statuant en application des articles L. 225-129-6 et L. 225-138-1 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail :

1) Autorise le Conseil d'Administration, s'il le juge opportun, sur ses seules décisions, à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois par l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société au profit des adhérents à un ou plusieurs plans d'épargne entreprise ou de groupe établis par la Société et/ou les entreprises françaises ou étrangères qui lui sont liées dans les conditions de l'article L.225-180 du Code de commerce et de l'article L.3344-1 du Code du travail.

2) Supprime en faveur de ces personnes le droit préférentiel de souscription aux actions qui pourront être émises en vertu de la présente délégation.

3) Fixe à vingt-six mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de cette délégation.

4) Limite le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la présente autorisation à 3 % du nombre d'actions composant le capital social au jour de la présente Assemblée, ce montant étant indépendant de tout autre plafond prévu en matière de délégation d'augmentation de capital. A ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des titres de capital de la Société.

5) Décide que le prix des actions à émettre, en application du 1) de la présente délégation, ne pourra être ni inférieur de plus de 20 %, ou de 30 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans, à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des 20 séances de bourse précédant la décision du Conseil d'Administration relative à l'augmentation de capital et à l'émission d'actions correspondante, ni supérieur à cette moyenne.

6) Décide, en application des dispositions de l'article L.3332-21 du Code du travail, que le Conseil d'Administration pourra prévoir l'attribution aux bénéficiaires définis au premier paragraphe ci-dessus, à titre gratuit, d'actions à émettre ou déjà émises ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société à émettre ou déjà émis, au titre (i) de l'abondement qui pourra être versé en application des règlements de plans d'épargne d'entreprise ou de groupe, et/ou (ii), le cas échéant, de la décote.

7) Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Le Conseil d'Administration pourra ou non mettre en oeuvre la présente délégation, prendre toutes mesures et procéder à toutes formalités nécessaires.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publicité requises par la loi.

CBo Territoria

S.A. au capital de 42 264 849 €
RCS SAINT-DENIS 452 038 805 - APE 6420Z

Cour de l'Usine
La Mare - BP 105
97438 SAINTE-MARIE
Tél : 02 62 20 32 04
Fax : 02 62 53 24 06

www.cboterritoria.com

Crédit photo : © Rémy Ravon