13 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.58

04 Comptes sociaux p.98

05 Rapport sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne p.118

06 Rapports des Commissaires aux Comptes p.130

07 Ordre du jour de l'Assemblée Générale du 4 juin 2014 et projet de résolutions p.140





01 ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

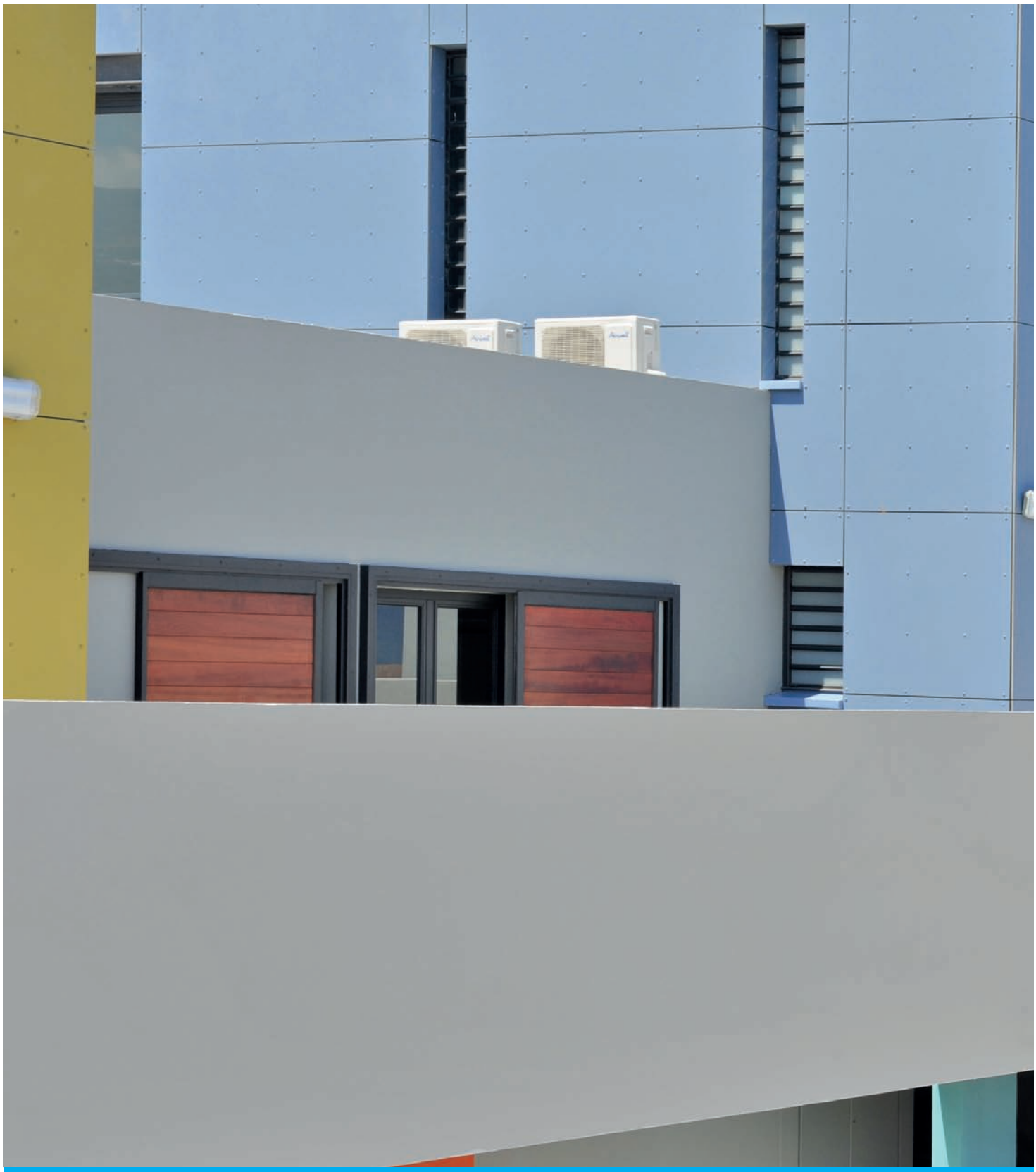
ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL EXERCICE 2013

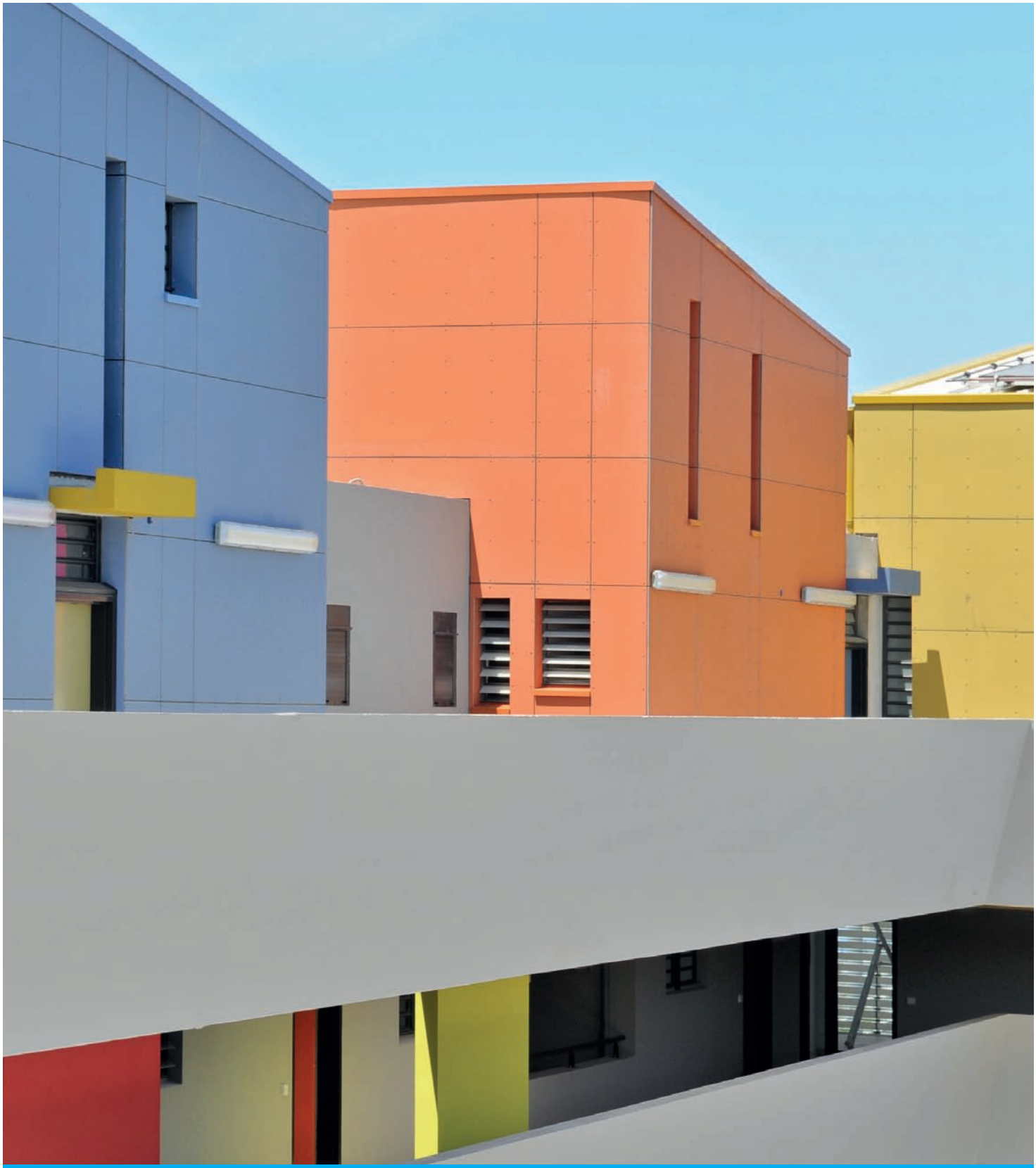
J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion ci-joint 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 28 avril 2014

Éric WUILLAI
Président-directeur général







02 RAPPORT DE GESTION

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 4 JUIN 2014

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 2013 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'Île de La Réunion : Aménageur – Promoteur – Foncière.

Propriétaire au 31 décembre 2013 d'un patrimoine foncier de 3000 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 2013 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 80000 m² de SHON).

L'année 2013 a vu la prolongation des travaux de l'opération phare de la zone, le Centre Commercial. Cette opération d'ampleur (18000 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 2013, ils ont permis la mise à disposition de terrains constructibles sur lesquels ont été lancés en phase travaux plus de 160 logements (deux programmes d'accession différée à la propriété pour 118 logements et un autre programme de logements privés pour 43 logements). Le total des opérations achevées et en cours de construction au 31 décembre 2013 atteint ainsi plus de 950 logements (et lots en terrains à bâtir), représentant une mise en œuvre effective de 40 % 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 2013 a vu le lancement des travaux d'un programme de 31 logements sociaux (Grand Voile).
- La 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. Les travaux ont redémarré au 2ème semestre 2013, dans le but de proposer une offre commerciale en 2014.
- 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 a été approuvé en 2013 pour une offre commerciale disponible en 2014.

Concernant les autres terrains et sites maîtrisés

En immobilier d'entreprise, le principal site (hors opérations d'aménagement CBoT) maîtrisé est constitué du Quartier d'Affaire La Mare à Sainte-Marie où le Groupe dispose d'un potentiel constructif résiduel proche de 14 000 m².

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 et le potentiel constructif

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 Surface Utile Activités
Le Portail	Saint-Leu	30 ha	2008-2015	80 %	Immo. Professionnel	60	26 000
Beauséjour	Sainte-Marie	65 ha	2010-2020	40 %	Immo. Résidentiel	1 400	36 000
Cap Austral	Saint-Pierre	32 ha	2009-2020	30 %	Immo. Résidentiel	500	/
Roche Café	Saint-Leu	14 ha	2010-2020	10 %	Immo. Résidentiel	350	/
Marie Caze	Saint-Paul	30 ha	2013-2020	0 %	Immo. Résidentiel	800	2 000
Autres sites	/	9 ha	/	/	Immo. Professionnel	35	14 000
Total des Opérations Aménagement en cours		**171 ha**				**3 145**	**78 000**

[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 plus de 170 hectares, pour un potentiel d'opérations immobilières restant à réaliser représentant 3 100 logements et plus de 78 000 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

Dans un contexte économique difficile et un environnement fiscal peu adapté, le Groupe a décidé de ralentir les mises en chantier et de se focaliser sur l'écoulement des logements livrés :

Immobilier résidentiel / Logement privé En nombre de logements	2011	2012	2013
Logements mis en chantier	131	234	79
Logements livrés	165	190	52
Logements en cours de travaux (Fin de période)	8	52	79
Dont Logements réservés ou vendus	*0*	*32*	*38*
Logements vendus (« actés »)	136	154	82
Logements achevés, non vendus (Fin de période)	19	76	37
Dont Logements réservés	*15*	*32*	*11*

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).

Deux nouveaux programmes représentant 79 logements ont été lancés en phase travaux au cours de l'année 2013, constituant une offre « actable » en 2013 de 131 logements en diminution de 46 %. Les livraisons (achèvement) de l'année 2013 ont porté sur un programme de 52 logements.

Le nombre de lots actés (ventes notariées signées) a atteint 82 logements, contre 154 en 2012.

Les stocks et encours (logts non vendus) au 31 décembre 2013 portent sur 188 logements, dont 51 bénéficient de contrats de réservation signés (37 logts achevés, dont 11 sous contrat de réservation ; et 151 logts en cours dont 40 sous contrat de réservation). Le stock résiduel disponible atteint ainsi 137 logements.

Dans ce contexte, qui a notamment vu les ventes des promoteurs au niveau national reculer de près de 13 % en 2013, 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

Après un niveau de production particulièrement élevé en 2012, l'activité sur ce segment diminue :

Immobilier résidentiel / Logement social En nombre de logements	2011	2012	2013
Logements mis en chantier	487	68	103
Logements livrés	60	158	380
Logements en cours de travaux (Fin de période)	538	448	171
Dont Logements réservés ou vendus	*538*	*448*	*171*
Logements vendus (« actés »)	487	68	73
Logements réservés (Net période)	90	73	72
Logements réservés (et « non actés », Fin de période)	68	73	30

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, reconduit en 2013, 1er bailleur social de La Réunion, portant sur le développement et la vente de 800 logements d'ici fin 2017, se sont notamment concrétisés sur l'année 2013 par :

- La livraison de quatre opérations lancées en 2011 pour 380 logements, et la poursuite des travaux sur deux autres opérations lancées en 2012 portant sur 68 logements qui seront livrées au cours du 1er semestre 2014 ;
- Le lancement en phase travaux de trois nouvelles opérations, dont deux actées en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VÉFA) en 2013, portant sur 73 logements et une qui sera actée au cours du 1er trimestre 2014 portant sur 30 logements ;
- La signature de contrats de réservation portant sur deux nouveaux programmes pour 77 logements, pour une mise en chantier prévue courant 2014.

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 a ralenti notamment du fait de retards administratifs accumulés, qui ont finalement abouti au déblocage de 2 ZAC.

En promotion immobilière Entreprise

L'activité dégageant du Chiffre d'affaires en 2013 a principalement porté sur une opération significative, dédiée à un client spécifique avec Vente en l'État Futur d'Achèvement signée en 2011 : sur le quartier résidentiel de Beauséjour, CBo Territoria a livré le siège régional de la Caisse d'Allocations Familiales de La Réunion et les locaux complémentaires (crèche pour 570 m²). Le total de l'opération (9800 m²) a généré un Chiffre d'affaires de 25,5 M€, dont 8,9 M€ en 2013.

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	2011	2012	2013
Offre nouvelle (en commercialisation)	0	37	11
Lots vendus (« actés »)	57	33	18
Lots réservés (Net période)	33	33	14
Stocks Lots (fin de période) *Dont Lots réservés*	76 *22*	80 *22*	73 *18*

L'offre disponible en 2013 s'est établie à près de 90 lots, correspondant au reliquat disponible sur 5 lotissements développés antérieurement et à une nouvelle offre de 11 lots lancée en commercialisation au 2ème semestre 2013, au sein de quatre opérations d'aménagement (Beauséjour à Sainte-Marie, Cap Austral à Saint-Pierre, Vert Lagon à Saint-Gilles et Roche Café à Saint-Leu).

L'année 2013 a enregistré :

- La vente de 18 parcelles (*Vs.* 33 parcelles vendues en 2012) ;
- Pour un stock résiduels de 73 lots au 31 décembre 2013 dont 18 sous compromis de vente (*Vs.* un stock de 80 parcelles dont 22 sous compromis au 31 décembre 2012).

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 2013 a enregistré une progression des ventes (ventes réalisées à hauteur de 3 M€ sur 2013, *Vs.* 1,1 M€ en 2012). Le Chiffre d'affaires 2013 a été impacté à hauteur de - 0,7 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 VÉFA).

Synthèse Chiffre d'affaires Promotion immobilière

Promotion immobilière En M€	A/2011	A/2012	A/2013	Var.	Var %
Ventes Immo. Habitat Privé	34,4	33,3	26,7	-6,6	-20 %
Ventes Immo. Habitat Social	43,7	39,5	19,7	-19,8	-50 %
Ventes Immo. Entreprise	14,8	14	10,8	-3,2	-23 %
Total Ventes Immobilier bâti	**92,9**	**86,8**	**57,1**	**-29,7**	**-34 %**
Ventes Parcelles individuelles Habitat	9	5	2,6	-2,4	-47 %
Ventes Autres Terrains	2,1	-0,3	2,3	2,6	/
Total Ventes Terrains à bâtir	**11,1**	**4,7**	**5,0**	**0,3**	**6 %**
Total Promotion Immobilière	**104**	**91,5**	**62,1**	**-29,4**	**-32 %**

L'activité en promotion immobilière a diminué en 2013 avec un Chiffre d'affaires total de 62,1 M€, en recul global de 32 %.

Cette baisse attendue du Chiffre d'affaires touche principalement nos activités en promotion immobilière bâtie (lignes de produits Logement privé, Logement social et Immobilier d'entreprise): après deux années soutenues par un haut niveau de production, la baisse du Chiffre d'affaires est de 34 % à 57,1 M€.

L'activité de ventes de terrains à bâtir progresse quant à elle de 6 % à 5 M€.

Le Chiffre d'affaires illustre néanmoins 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 2013 a enregistré la livraison d'un 1er programme sur le Parc d'activité du Portail à Saint-Leu. Cette opération de 1330 m² de bureaux correspond au bâtiment A de Tamarins Quartier d'Affaires, elle a été livrée au 2ème trimestre 2013.

Sur cette mise en service 2013, le taux de commercialisation atteint 92 % au 31 décembre, plusieurs options ont par ailleurs été posées pour les surfaces restantes.

Elle permet d'enregistrer une progression des surfaces du patrimoine Immobilier Entreprise de 4 %.

Les opérations en cours de travaux portent sur 28850 m², sur le site du Portail:

- Les travaux du Centre Commercial (18000 m² de surface utile, incluant 7600 m² en surface de vente avec un hypermarché de 4800 m² et une galerie commerciale offrant 2800 m² de boutiques) se sont poursuivis, en vue d'une livraison au 2ème semestre 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€.
- La construction d'un Retail Park a été lancée au 2ème semestre 2013 (4200 m² de surface utile). Cet actif est pré-loué à hauteur de près de 30 %, ce qui confirme l'attractivité de la zone. Il a été valorisé à 9,9 M€, son financement a été accordé et sera débloqué au 1er semestre 2014. La livraison est prévue pour le 2ème semestre 2014.
- Le chantier d'un entrepôt logistique dédié à Soredip (6650 m² de surface utile) a débuté à la fin de l'année 2013 pour une livraison prévue au 1er trimestre 2015. Le Groupe a obtenu un financement à hauteur de 8,4 M€ pour cet ensemble immobilier valorisé à 12,4 M€.

Le Groupe a par ailleurs livré un village commercial éphémère de 230 m² et une école « Montésourire » de 161 m² à Beauséjour.

L'année 2013 voit ainsi la confirmation de la mutation vers la Foncière, avec l'avancement 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 2013 a été marquée par :

- Le lancement d'une nouvelle offre innovante d'accession différée à la propriété destinée à la classe moyenne réunionnaise. Deux programmes totalisant 118 logements ont été lancés à Beauséjour. La réalisation des fondations au 31 décembre 2013 et l'obtention de l'agrément fiscal préalable ont permis d'enregistrer une économie d'impôts sur les sociétés de 7 M€. Cette économie d'IS représente plus de 30 % du coût total de développement. Un ajustement de juste valeur de - 0,9 M€ a été enregistré sur ces programmes, reflétant notamment l'engagement de CBo Territoria à rétrocéder une partie de l'économie d'IS générée aux locataires se portant acquéreurs des logements concernés.
- La livraison d'une 3ème opération locative à Beauséjour (« Villa Botanique » / 40 logements), le taux de location de 55 % au 31 décembre 2013 confirme l'attractivité du site ; cette livraison permet par ailleurs d'enregistrer une progression des surfaces du patrimoine Habitat de 8 % ;
- La poursuite de la construction de l'opération mixte « Jardins d'Ugo » (tranche 2 pour 51 logements) à proximité du centre-ville de Saint-Pierre dont la livraison est prévue au 1er trimestre 2014.

L'année 2013 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, trois programmes (66 logements dont 54 au Mont Roquefeuil à Saint-Gilles et 12 à Mont-Vert à Saint-Pierre) arrivés en fin de période de détention obligatoire, ont été mis en vente en 2013. Ils s'ajoutent au 1er programme mis en vente en 2012 de 36 logements au Mont Roquefeuil à Saint-Gilles. 11 ventes (sur logements libres) ont été actées en 2013 en complément des trois ventes réalisées en 2012, 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 14,0 M€ en 2013, en progression de 7 %.

Foncière En M€	A/2011	A/2012	A/2013	Var.	Var %
Revenus locatifs Immo. Entreprise	7,1	8,4	9,1	0,7	9 %
Revenus locatifs Immo. Habitat	3,5	4	4,3	0,3	7 %
Revenus locatifs Autres	0,6	0,6	0,6	0,0	-6 %
Total Revenus locatifs bruts	**11,1**	**13**	**14,0**	**1,0**	**7 %**
Charges locatives refacturées	1,2	1,7	1,7	0,0	0 %
Total Loyers, charges refacturées incluses	**12,4**	**14,7**	**15,7**	**1,0**	**6 %**

La progression des revenus locatifs issus du patrimoine Entreprise est liée principalement à l'effet des livraisons 2012-2013.

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 (54 200 m² en gestion, soit 51 500 m² en consolidé après prise en compte d'une opération considérée en intégration proportionnelle) : le taux d'occupation 2013 diminue de 4 points à 88 % principalement en raison de la fin d'un bail précaire sur une concession automobile à Saint-Pierre. Les surfaces non louées au 31 décembre 2013, représentant 8 700 m² (dont 2 800 m² sur deux programmes commerciaux livrés en 2012 et 1 600 m² sur des surfaces qui faisaient l'objet d'une location temporaire).
- Sur le secteur de l'immobilier résidentiel (491 logements / 40 100 m² en gestion) : le taux d'occupation 2013 atteint 96 %, en progression de 2 points. 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 2013 s'élève à 385,5 M€, contre 352,8 M€ au 31 décembre 2012.

Total Actifs Immobiliers En M€	31/12/2012	31/12/2013	Var. M€	Var. %
Immeubles de Placement *	254,8	265,4	10,6	4 %
Immeubles de Placement en cours	38,1	56,8	18,7	49 %
Total Immeubles de Placement	**292,9**	**322,2**	**29,3**	**10 %**
Total Stocks et En-Cours	**59,9**	**63,3**	**3,4**	**6 %**
Total Actifs Immobiliers	**352,8**	**385,5**	**32,7**	**9 %**

** Y compris opération patrimoniale en cours d'arbitrage (opération Clairefontaine mise en vente en 2012, opérations Aurore, Verger et Pléiades mises en vente en 2013).*

La valeur totale des Immeubles de Placement progresse de 29,3 M€, enregistrant notamment :

- Des investissements nouveaux de 28,9 M€ ;
- Une revalorisation nette (progression de la juste valeur) de 4 M€ ; principalement liée :
  - Au déclassement de terrain (+ 4 M€ correspondant à la ZAC Marie Caze),
  - À l'intégration d'une décote sur la nouvelle offre d'accession différée à la propriété (- 0,9 M€) liée à l'engagement de la rétrocession d'une partie de l'économie d'impôt obtenue et
  - À la revalorisation sur les immeubles de rendement (+ 0,9 M€) ;
- Des cessions pour 1,6 M€ sur les programmes arrivés en fin de période de détention obligatoire ;
- Des transferts nets de stocks à Immeubles de Placement pour 2 M€.

Le montant total des Stocks enregistre une augmentation nette de 3,3 M€ ; elle résulte principalement du stock de logements privés (en cours et achevés) existant au 31 décembre 2013 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 31/12/2012 Valorisation M€	Au 31/12/2013 Valorisation M€	Analyse au 31/12/2013 Consistance Nbre [2]	Consistance Unité	Rendement loc. brut [3]
IP Patrimoine bâti Immo. Professionnel	113,4	118,1	51 500	m² Surface Utile	9,10 %
IP Patrimoine bâti Immo. Habitat *	86,6	93,8	40 200	m² Surface Utile	5,20 %
Sous-total IP Patrimoine bâti	**199,9**	**212,0**	**91 700**	**m² Surface Utile**	**7,40 %**
IP Terrains en ZAC/ZAE	14,1	17,6	40	hectares	
IP Terrains agricoles	21,7	22,6	1 740	hectares	
IP Autres terrains	19,2	13,3	990	hectares	
Sous-total IP Terrains (non bâtis)	**54,9**	**53,5**	**2 770**	**hectares**	
Total Immeubles de Placement	**254,8**	**265,5**			

(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 01/01/2014, avant inoccupation et charges immobilières.*
* *Y compris opération patrimoniale en cours d'arbitrage (opération Clairefontaine mise en vente en 2012, opérations Aurore, Verger et Pléiades mises en vente en 2013).*

Au 31 décembre 2013, après neuf 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 (54 200 m² de Surface Utile en gestion, ou 51 500 m² après prise en compte proportionnelle du patrimoine localisé dans des SCI consolidées en Intégration proportionnelle), diversifié entre Locaux commerciaux (21 500 m²), Bureaux (22 600 m²) et Locaux d'activités (7 400 m²), offre un rendement brut élevé (9,2 %);
- Le patrimoine Habitat constitué de 491 logements (40 100 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 (5,1 %), 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 2 774 hectares. Parmi ceux-ci, les opérations d'aménagement en cours s'étendent sur 40 hectares, et regroupent les terrains non bâtis de la ZAC « Portail » (8 hectares), la ZAC « Roche Café » (27 hectares) et la zone d'activités « La Mare » (4 hectares).

2.2 - STOCKS (PROMOTION IMMOBILIÈRE)

Économiquement, les Stocks immobiliers se décomposent ainsi:

Stocks (nets) en M€	31/12/2012	31/12/2013
Terrains en opérations d'aménagement	13,9	20,6
Parcelles individuelles et Autres terrains	13,7	13,2
Sous-total Stocks Terrains	**27,6**	**33,9**
Stocks Immobilier Habitat (projets, en cours et achevés)	28,9	25,9
Stocks Immobilier Entreprise (projets, en cours et achevés)	3,3	3,4
Sous-total Stocks Opérations immobilières	**32,3**	**29,3**
Total Stocks immobiliers (nets)	**59,9**	**63,3**

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 Terrains augmentent de 6,3 M€ principalement en raison des travaux d'aménagement réalisés sur la ZAC de Beauséjour (+ 6,9 M€) et sur la ZAC Roche Café (+ 0,3 M€).

Les Stocks Opérations immobilières (en projet, en cours de travaux et/ou achevés) totalisent 29,3 M€ au 31 décembre 2013, contre 32,3 M€ au 31 décembre 2012. La diminution provient essentiellement des stocks existants sur le secteur d'activité Logements privés (- 3 M€) dont le stock se décompose en:

- Stocks sur opérations achevées: 8,6 M€ soit - 6,5 M€ (solde correspondant notamment à 37 logts privés achevés en décembre 2013 non vendus, dont 11 sous contrats de réservation);
- Stocks sur opérations en cours: 11,1 M€ soit + 0,9 M€ (principalement deux opérations significatives Jardins d'Ugo tranche 3 - 36 logements livraison prévue au 1er trimestre 2015 – et Balcons de Beauséjour – 43 logements en cours au 31 décembre 2013, livraison prévue au 4ème trimestre 2014);
- Stocks sur opérations en projet (terrains): 6,2 M€ soit + 2,6 M€ (correspondant à des terrains affectés sur opérations, compte tenu des permis de construire obtenus, à démarrer en 2014-2015).

L'augmentation des stocks immobiliers nets est contenue et relativisée par une diminution des stocks de logements privés.

3. RÉSULTATS FINANCIERS

Les comptes consolidés du Groupe CBo Territoria sont établis au 31 décembre 2013 selon le référentiel IFRS, tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu en 2013.

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 2013.

3.2 - COMPTE DE RÉSULTAT

Comptes consolidés, normes IFRS En M€	Réalisé A/2013	Réalisé A/2012	Var. R. 2013 En M€	*Vs.* R. 2012 En %
Revenus locatifs bruts	14,0	13	1,0	7 %
Charges refacturées	1,7	1,7	0,0	/
Loyers	**15,7**	**14,7**	**1,0**	**6 %**
Ventes Immeubles bâtis	57,1	86,8	-29,7	-34 %
Ventes Terrains	5,0	4,7	0,3	6 %
Chiffre d'affaires Promotion immobilière	**62,1**	**91,5**	**-29,4**	**-32 %**
Chiffre d'affaires Activités Golf	2,2	2,1	0,1	5 %
Chiffre d'affaires Autres activités annexes	1,1	1,6	-0,5	-31 %
Produits des Activités annexes	**3,3**	**3,8**	**-0,5**	**-13 %**
Élimination CA inter-sectoriel	-0,2	-0,4	0,2	-45 %
CHIFFRE D'AFFAIRES	**80,8**	**109,5**	**-28,4**	**-26 %**
Loyers nets	12,4	11,9	0,5	4 %
Marge nette Promotion immobilière	9,5	13,4	-3,9	-29 %
Marge nette Activités Golf	-0,1	0	-0,1	0 %
Frais de gestion nets / Activités Immobilières	-5,9	-5,5	-0,4	6 %
Autres produits et charges d'exploitation	0,0	-0,1	0,1	/
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS	**16,0**	**19,7**	**-3,7**	**-19 %**
Résultat sur cessions d'Im. de Placement	0,7	0,5	0,2	45 %
Variation Juste Valeur sur Im. de Placement	4,0	6,7	-2,7	-41 %
Résultat de cession et variation JV	**4,7**	**7,2**	**-2,5**	**-35 %**
Autres produits et charges opérationnels	0,4	0,2	0,2	/
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	**21,1**	**27,1**	**-6,0**	**-22 %**
Coût de l'endettement net	-5,4	-5,4	0,0	0 %
Autres produits et charges financiers	0,0	0,2	-0,2	/
Résultat financier	**-5,4**	**-5,1**	**-0,3**	**6 %**
Autres produits et charges non opérationnels	0	0	0	0 %
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	**15,7**	**21,9**	**-6,2**	**-28 %**
Impôts sur les résultats (« normatif »)	-5,3	-7,8	2,5	- 32 %
Défiscalisation interne (« Économie d'IS »)	7,2	2,4	4,8	/
Impôts sur les résultats (« Charge nette »)	**1,9**	**-5,4**	**7,3**	**/**
Résultat des sociétés mises en équivalence	0,0	-0,2	0,2	/
RÉSULTAT NET	**17,7**	**16,3**	**1,4**	**9 %**
Intérêts Minoritaires	0,0	0,1	-0,1	/
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	**17,7**	**16,2**	**1,5**	**9 %**
Résultat opérationnel Hors variation JV	**17,2**	**20,4**	**-3,2**	**-16 %**
Résultat avant impôts Hors variation JV	**11,8**	**15,2**	**-3,4**	**-23 %**
Cash flow courant	**11,8**	**15,5**	**-3,7**	**-24 %**

Diminution attendue du Chiffre d'affaires à 80,8 M€ (- 26 %)

En 2013, CBo Territoria a réalisé un Chiffre d'affaires total de 80,8 M€ en recul de 26 % par rapport à 2012. L'activité est contrastée selon les deux activités du Groupe :

- La Promotion immobilière, après deux années à haut niveau de production, enregistre un Chiffre d'affaires total de 62,1 M€ en recul de 32 %. Alors que les ventes d'immeubles bâtis (57,1 M€ en 2013), qui ont représenté 92 % du CA Promotion, ont connu une baisse significative (- 34 %) par rapport à 2012, les ventes de terrains (5 M€ en 2013), enregistrent une légère progression (+ 5 %).

  Globalement et dans un contexte économique global dégradé conjugué à des incertitudes politiques et législatives, CBo Territoria a privilégié l'écoulement de ses stocks de produits finis.

- L'activité de Foncière poursuit sa progression régulière. Bénéficiant de l'effet des livraisons effectuées en 2012-2013, elle enregistre une hausse de 7 % de ses revenus locatifs bruts à 14,0 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 2013 ressort à 9,5 M€ (- 30 %) contre 13,4 M€ en 2012 (et 16 M€ en 2011).

Le taux moyen de marge de 15,2 % (*Vs.* un niveau moyen de 14,6 % en 2012) reflète l'évolution du mix produit avec une concentration du Chiffre d'affaires sur les ventes en immobilier bâti (92 %) intégrant une contribution importante du segment des ventes d'immobilier d'entreprise et de logements privés. 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 2013 un revenu net (EBE ou EBITDA) en hausse de 7 % à 12,4 M€, représentant 88,6 % des revenus locatifs bruts contre 91,6 % en 2012, 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 16 M€ en recul limité (- 19 %)

Les frais de gestion nets s'élèvent à 5,9 M€ en 2013, en progression de 0,4 M€.

La contribution croissante de l'activité récurrente de Foncière, génératrice d'un haut niveau d'EBE (+ 0,5 M€), représente ainsi en 2013 57 % de la marge totale d'activité et permet d'enregistrer un résultat des activités de 16 M€ en recul limité (- 19 %).

Diminution du résultat opérationnel et du résultat avant impôts

Le résultat opérationnel 2013 est de 21,1 M€ (- 22 %), contre 27,1 M€ en 2012.

Ce résultat opérationnel prend en compte la réévaluation en juste valeur des Immeubles de Placement (selon expertise indépendante) à hauteur de + 4 M€ en 2013 (contre + 6,7 M€ en 2012). Cette contribution nette a été de + 4 M€ sur les terrains non bâtis, 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 0,9 M€ au résultat. La nouvelle offre d'accession différée à la propriété intègre une décote liée à la rétrocession partielle de l'économie d'impôt obtenue, ce qui impacte la juste valeur de - 0,9 M€.

Le résultat financier (- 5,4 M€) est constitué pour l'essentiel du coût de l'endettement net de la Foncière (5,4 M€ en 2013). Celui-ci bénéficie du contexte de taux bas grâce à une exposition raisonnée aux taux variables (44 % de la dette), enregistrant une stabilité par rapport à 2012 (5,4 M€) alors que le patrimoine et les revenus locatifs progressent respectivement de 10 % et de 7 %.

C'est ainsi que l'Excédent locatif net (Loyers nets – coût de l'endettement) de la Foncière atteint 7 M€ en 2013, en progression de 0,4 M€ par rapport à 2012, permettant d'afficher un ICR en progression sensible (à 2,3 *Vs.* 2,2 en 2012).

Le résultat avant impôts diminue de 21,9 M€ à 15,7 M€ (- 28 %) principalement en raison de la diminution de la marge Promotion (- 4 M€) d'une contribution en baisse des revalorisations en juste valeur (- 2,7 M€) et ceci malgré un excédent locatif net en hausse (+ 0,4 M€).

Progression du Résultat Net Part du Groupe de 9 %: 17,7 M€, soit 0,55 € / action

La charge d'impôts potentielle (« avant défiscalisation ») atteint 5,3 M€ faisant apparaître un taux d'impôts moyen sur les résultats stables en 2013.

Les investissements résidentiels patrimoniaux sur la nouvelle offre d'accession différée à la propriété ont généré une réduction d'impôts de 7,2 M€ en 2013 (*Vs.* 2,4 M€ en 2012), permettant au Groupe de dégager un gain net d'IS de 1,9 M€ (contre une charge nette d'IS de - 5,4 M€ en 2012).

Après prise en compte du résultat revenant aux Minoritaires (<0,1 M€), le Résultat Net Part du Groupe atteint 17,7 M€ (+ 9 % 0,55 € par action *Vs.* 0,51 € en 2012).

Cash flow courant de 11,8 M€ (- 24 %)

Impacté par la diminution du Chiffre d'affaires Promotion, le cash flow courant diminue à 11,8 M€ affichant un recul significatif (- 24 %) mais relativisé par la contribution croissante de l'activité de Foncière.

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

En milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
ACTIFS NON COURANTS		
Écarts d'acquisition		-
Immobilisations incorporelles	56	80
Immeubles de Placement	248 326	249 868
Immeubles de Placement en cours	56 699	38 069
Autres immobilisations corporelles	5 063	4 922
Titres mis en équivalence	876	1 102
Actifs financiers	2 126	2 019
Autres actifs non courants		-
Impôts différés actifs		-
Total Actifs non courants (I)	**313 146**	**296 060**
ACTIFS COURANTS		
Immeubles de Placement destinés à la vente	17 082	4 976
Stocks et en-cours	63 247	59 964
Clients et autres créances	14 264	16 986
Créances d'impôt	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15 382	25 570
Total Actifs courants (II)	**109 975**	**107 496**
TOTAL ACTIF (I) +(II)	**423 122**	**403 556**

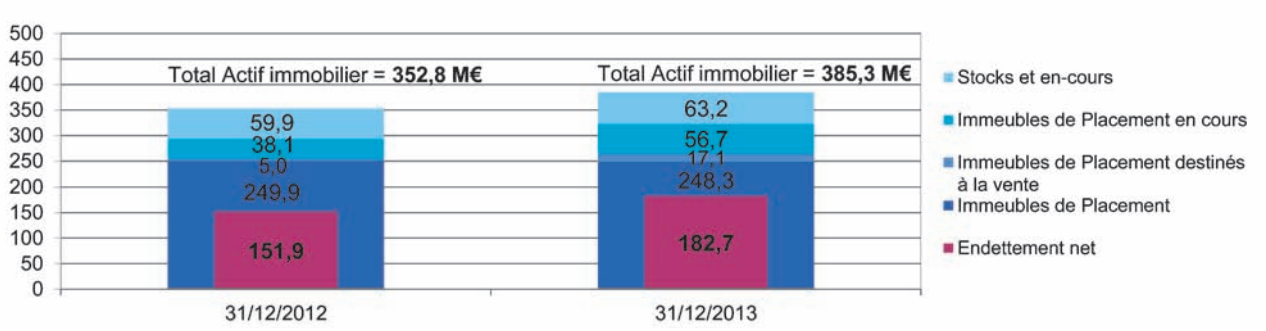
En milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS		
Capital	42 431	42 265
Primes liées au capital	17 287	17 287
Réserves consolidées	86 124	72 666
Résultat consolidé	17 692	16 184
Capitaux propres (Part Groupe) (A)	**163 534**	**148 402**
Réserves des minoritaires	960	901
Résultat des minoritaires	- 1	92
Intérêts minoritaires (B)	**959**	**993**
Capitaux propres consolidés (A+B)	**164 493**	**149 395**
PASSIFS NON COURANTS		
Dettes financières (part à plus d'un an)	181 792	168 241
Provisions risques et charges	499	284
Impôts différés passifs	28 268	31 288
Autres passifs long terme		-
Total Passifs non courants (I)	**210 559**	**199 813**
PASSIFS COURANTS		
Dettes financières (part à moins d'un an)	18 417	11 240
Provisions risques et charges	0	68
Fournisseurs et autres dettes	29 643	40 477
Dettes d'impôt	11	2 562
Total Passifs courants (II)	**48 071**	**54 347**
TOTAL DES PASSIFS (I) + (II)	**258 629**	**254 160**
TOTAL PASSIF	**423 122**	**403 556**

Capitaux propres

Les capitaux propres consolidés Part du Groupe s'élèvent à 163,5 M€ au 31 décembre 2013 contre 148,4 M€ au 31 décembre 2012. Leur évolution (+ 15,1 M€) prend en compte principalement les dividendes 2012 versés en juin 2013 pour - 3,2 M€ et le résultat net comptable Part du Groupe 2013 pour + 17,7 M€.

Endettement net

L'endettement net (après prise en compte de la trésorerie active et des actifs financiers garantissant des emprunts) au 31 décembre 2013 s'élève à 182,7 M€ (contre 151,9 M€ au 31 décembre 2012), représentant 47 % de la valeur totale des actifs immobiliers (Immeubles de Placement + Stocks) *Vs.* 43 % au 31 décembre 2012.



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.

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 2013 avec l'encaissement des ventes en lien avec le cycle infra-annuel de ces opérations et par mobilisation de la trésorerie disponible.

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 50 % 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 15,3 M€ au 31 décembre 2013 (17 M€ au 31 décembre 2012), dont 6,8 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 OCÉANE en 2012

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

- Montant de 26,5 M€ (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, ont permis au Groupe de diversifier ses sources de financement en vue du fort développement de son activité de Foncière. Ils sont 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 ont été 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

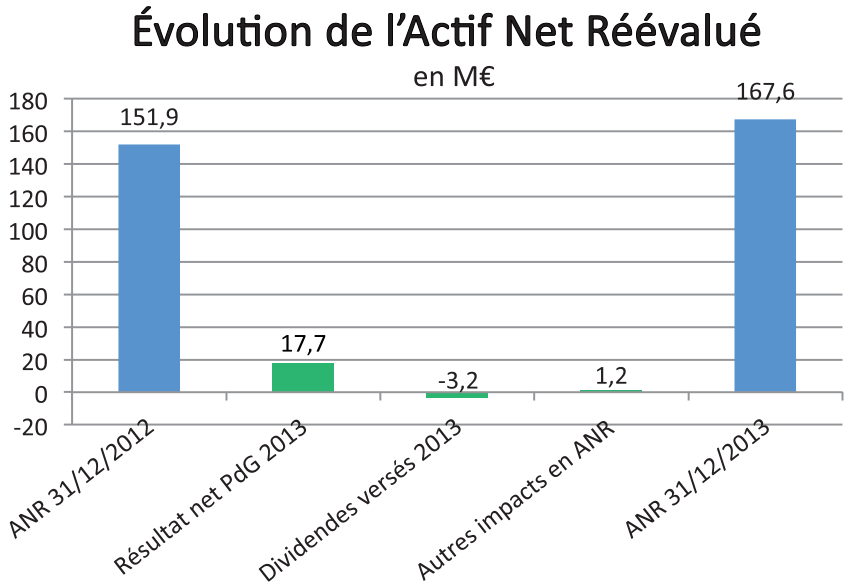
La trésorerie, nette de soldes bancaires créditeurs, atteint 15,4 M€ au 31 décembre 2013 (*Vs.* 25,6 M€ au 31 décembre 2012).

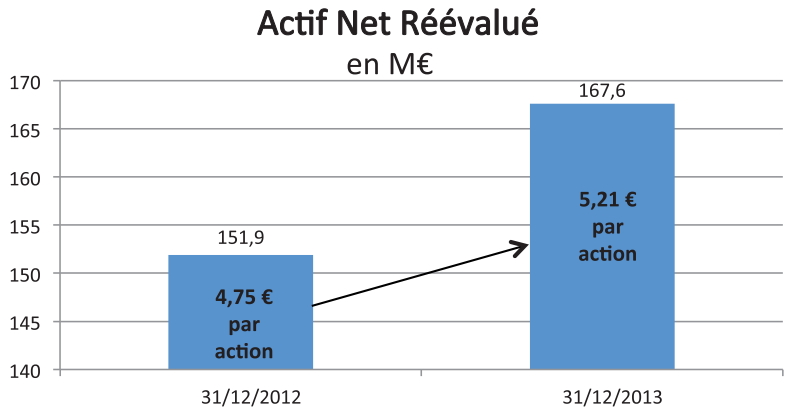
3.4 - ACTIF NET RÉÉVALUÉ

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 œuvre), l'Actif Net Réévalué, qui traduit principalement la valeur de Foncière, est proche des capitaux propres Part du Groupe.

En M€	31/12/2012	31/12/2013
Capitaux propres consolidés Part du Groupe	**148,4**	**163,5**
Plus-value latente (non comptabilisée) sur IP Habitat	5,3	6,2
Impôt différé latent (non comptabilisé) sur PV latente IP Habitat	-1,8	-2,1
Prise en compte IP Habitat en Juste Valeur	**3,5**	**4,1**
Total des retraitements	**3,5**	**4,1**
ACTIF NET RÉÉVALUÉ	**151,9**	**167,6**
Nombre d'actions existantes au 31/12	32 018 825	32 145 027
ACTIF NET RÉÉVALUÉ, EN € PAR ACTION	**4,75**	**5,22**

Après retraitement en juste valeur des Immeubles de rendement Habitat, l'ANR - hors droits, représentant un ANR de liquidation - atteint 167,6 M€ au 31 décembre 2013 ; il s'établit ainsi à 5,22 € / action, en progression de 9 % sur un an.





4. DÉVELOPPEMENT ET PERSPECTIVES 2014

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), le Dossier de réalisation par la Ville a été approuvé durant l'exercice 2013, le démarrage des travaux d'aménagement est prévu début 2014, pour une offre commerciale dès 2014.

Sur la ZAC « Roche Café » à Saint-Leu (opération de 300 logements sur 14 hectares), les travaux d'aménagement ont redémarré en fin d'année 2013. L'offre commerciale a été lancée dès la fin de l'année 2013.

Les travaux se poursuivent sur la ZAC « Cap Austral » à Saint-Pierre (opération de 700 logements sur 32 hectares) pour le développement d'une offre nouvelle de parcelles et de logements, commercialisée début 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 2014 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 la livraison du Centre Commercial dans le courant de l'année 2014, confirmé par la mise en chantier du Retail Park au 2ème semestre 2013 contribuera à dynamiser la zone.

AU NIVEAU DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

Concernant la Promotion immobilière résidentielle sur le secteur privé, l'activité sera dynamisée par la nouvelle offre « OPTIMA », tout en restant prudentielle dans un contexte national demeurant peu porteur :

- L'action commerciale restera concentrée sur l'écoulement du stock résiduel de 126 logements (37 achevés et 79 en cours de travaux) existant en fin d'année 2013, parmi lesquels 84 logements peuvent encore bénéficier du dispositif fiscal « Girardin » ;
- CBo Territoria va lancer une nouvelle offre « OPTIMA » à coût réduit (- 15 %) avec un programme pilote en 2014. Le lancement en travaux de l'offre ne sera effectif qu'après le respect des conditions de pré-commercialisation, celles-ci restant en partie soumises à l'attractivité limitée du nouveau dispositif Duflot Dom ;
- L'environnement fiscal est peu adapté, il est marqué par la faible attractivité du nouveau dispositif de soutien à l'investissement locatif « Duflot Dom » : le couple « taux de défiscalisation/montant annuel plafonné à 10000 € » conduit à privilégier les logements de petite taille ne répondant pas aux besoins locaux.

La production dans le secteur de la promotion en habitat social va reprendre : les chantiers se poursuivront sur 171 logements livrés en 2015-2016 ; et cinq nouvelles opérations portant sur 209 logements pourront être lancées en travaux après signature des actes notariés.

En matière de promotion immobilière sur le secteur professionnel, de nouvelles opportunités sont étudiées pour 2014, notamment sur des projets spécialement dédiés pour des clients-utilisateurs : 5 projets (3 000 m² chacun) sont en cours de discussion.

La Société a par ailleurs un acquis terrain stratégique de 1,2 hectare à Mayotte, et lancera le développement d'un Quartier d'Affaires début 2015.

Au niveau des ventes de terrains en lotissement résidentiel, les ventes seront soutenues en 2014 par l'offre diversifiée de 134 lots commercialisés à Beauséjour (Nord), Roche Café (Sud-Ouest) et Cap Horizon (Sud).

Concernant les ventes d'autres terrains, l'année 2014 devrait voir se réaliser les premières ventes de lots à vocation d'activités sur le site de Cap Austral et de nouvelles ventes de lots d'activités sur le site du Portail.

CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT DE LA « FONCIÈRE »

L'activité de Foncière de CBo Territoria va entrer dans une nouvelle dimension en 2014. La Société :

- Bénéficiera de la livraison au second semestre 2014 du Centre Commercial et du Retail Park : un total de 22 200 m² de surface au Portail et de 51 logements à Saint-Pierre,
- Développera de nouvelles opérations et projets sur le parc d'activités du « Portail » et notamment l'entrepôt logistique de Soredip, dont la livraison est attendue au 1er semestre 2015,
- Poursuivra le déploiement de la nouvelle offre d'accession différée à la propriété, à travers le développement de 2 programmes lancés fin 2013 totalisant 118 logements et la mise en chantier de 500 logements du même type sur les cinq années à venir.

De nouvelles opérations patrimoniales en immobilier résidentiel, pour un volume de 60 à 100 logements, sont en projet en vue d'une mise en chantier en fin d'année 2014, 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) connaîtront une nouvelle accélération avec une offre élargie de 109 logements contre 76 en 2013.

Pour le développement de son activité de Foncière, CBo Territoria bénéficie d'une bonne visibilité à horizon 2015 avec une sécurisation de la capacité d'endettement à hauteur de 50 M€ (fonds restant à mobiliser en 2014-2015 pour 30 M€ dont 25 M€ correspondant à l'accord de co-financement de l'AFD signé en février 2013, et un accord de financement portant sur 3 premiers programmes de la nouvelle offre d'accession différée à la propriété - 163 logements - en cours de finalisation pour 21 M€).

AU NIVEAU GLOBAL

CBo Territoria anticipe une progression du Chiffre d'affaires Promotion immobilière en 2014 malgré un contexte externe restant peu favorable (environnement macro-économique national dégradé, instabilité fiscale), principalement grâce à une meilleure contribution de la Promotion immobilière sur le secteur professionnel et sur les terrains.

Les activités en Promotion immobilière dégageront néanmoins une capacité d'autofinancement nettement positive, assurant encore en 2014 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 + 7 % en 2014 pour atteindre 15 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, CBo Territoria confirme son objectif de porter son patrimoine d'actifs de rendement à 360 M€ à fin 2015 (*Vs.* 212 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'Île 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'OCÉANE émise en décembre 2012 et 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.

La Loi de finances 2013 a vu :

- 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.

Certains de ces dispositifs ont vu et/ou pourraient voir leurs conditions d'application évoluer ou leur application cesser.

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. Deux covenants doivent être respectés :

- Le "Ratio de dette nette sur l'actif immobilier" (Loan To Value : LTV) désigne le rapport entre :
  - > L'endettement net consolidé (= Dette financière brute - Actifs financiers - Trésorerie et equivalents de trésorerie)
  - > Et la valeur des actifs immobiliers (= Immeubles de Placement + Immeubles de Placement en cours + Stocks et en-cours)
- Le "Ratio de couverture des frais financiers" (Interest Cover Ratio : ICR) désigne le rapport entre l'EBITDA de l'activité foncière et les frais financiers nets. L'EBITDA, pour une Foncière, correspond au montant des loyers nets des charges immobilières directes.

Ces deux covenants ont été respectés durant l'exercice 2013.

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. CBo Territoria dispose de plus 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 DÀT (Dépôts À Terme). Par ailleurs, le Groupe a acquis 82 417 titres au cours de l'exercice.

Le Groupe est faiblement 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 œuvre 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 31/12/2012	Mouvements 2013	Au 31/12/2013
Nombre d'actions	32 018 825	126 202	32 145 027
Montant nominal, en €	42 264 849	166 587	42 431 436

L'augmentation de capital social constatée en 2013 portant sur 126 202 actions nouvelles provient de la conversion d'obligations (6 734,64 € en valeur nominal) et à des levées d'option de souscription portant sur 121 100 actions par les salariés et/ou mandataires sociaux (159 852 € en valeur nominale).

Le capital social au 31 décembre 2013 est composé de 32 145 027 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 31/12/2012	En %	Nombre d'actions détenues au 31/12/2013	En %
Hendigo (1)			6 024 711	18,74 %
Management CBo Territoria			1 814 170	5,64 %
Jaccar Holdings (2)	6 211 082	19,40 %	0	0,00 %
Public	25 807 743	80,60 %	24 306 146	75,61 %
Total	**32 018 825**	**100,00 %**	**32 145 027**	**100,00 %**

(1) *Hendigo est le nouvel actionnaire de référence*
(2) *Jaccar Holdings est la holding de la famille de M. 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 2013 ; et aucun autre franchissement de seuil (5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 33,33 %, 50 %, 66 %, 90 %, 95 %) n'a été déclaré au cours de l'exercice 2013, que celui d'Hendigo qui est devenu l'actionnaire de référence.

AUTOCONTRÔLE ET OPÉRATIONS SUR ACTIONS PROPRES

L'Assemblée Générale du 5 juin 2013 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 4,00 € par action.

Cette autorisation a été mise en œuvre au cours de l'exercice 2013.

La Société CBo Territoria SA détient 82 417 titres au 31 décembre 2013. Il est précisé qu'au cours de l'exercice 2013, CBo Territoria SA a acheté 107 705 titres et en a vendu 25 288.

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 31/12/2013	Montant résiduel au 31/12/2013
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) *	9 720 914 €	Néant	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 offre au public	5 juin 2013 (8e résolution)	26 mois (4 août 2015)	12 500 000 € (montant nominal maximal de l'augmentation de capital) (soit 9 469 696 actions) * 30 000 000 € (montant nominal maximal des titres de créances)	Néant	Néant	12 500 000 € (montant nominal maximal de l'augmentation de capital)* 30 000 000 € (montant nominal maximal des titres de créance)
Augmentation du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	5 juin 2013 (10e résolution)	26 mois (4 août 2015)	Limite de 10 % du capital social en date de l'AG (soit 4 226 484,90 €)	Néant	Néant	4 226 484,90 €
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 ou de valeurs mobilières 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	5 juin 2013 (11e résolution)	26 mois (4 août 2015)	3 % du capital au jour de l'Assemblée Générale du 5 juin 2013 (soit 960 564 actions)	Néant	Néant	960 564 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 1 607 251 actions sur la base du capital au 31/12/2013)
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 (14ème 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'OCÉANE réalisée en décembre 2012. 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 :

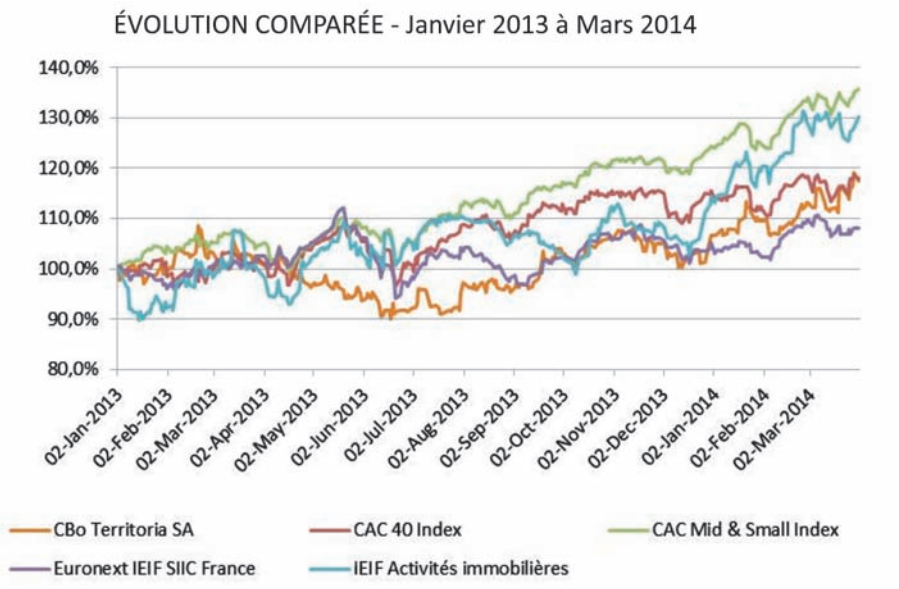
- D'accroître la visibilité de CBo Territoria au sein de ses comparables boursiers (Foncières et promoteurs immobiliers) ;
- De renforcer la liquidité du titre en élargissant le public d'investisseurs.

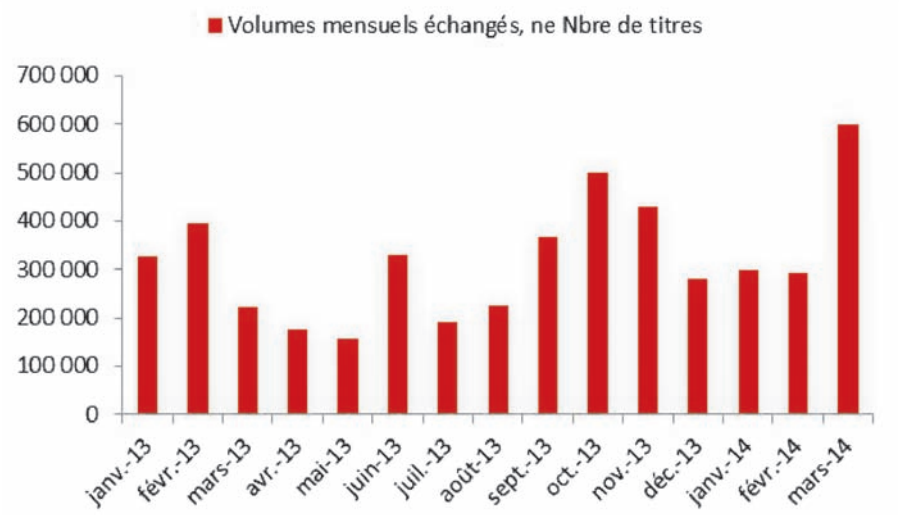
Le code ISIN des actions CBo Territoria existant (FR0010193979) est resté inchangé ; le code mnémonique de l'action est désormais « CBOT » (précédemment « ALCBO »).

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	2014
Janvier	4,62	4,32	2,68	3,02	3,31
Février	5,05	4,41	2,82	3,14	3,33
Mars	5,14	4,24	2,83	3,1	3,48
Avril	4,5	4,17	2,87	3,04	/
Mai	3,84	4,23	2,68	2,92	/
Juin	4,05	4,12	2,59	2,81	/
Juillet	4,03	3,84	2,6	2,82	/
Août	4,1	3,09	2,58	2,94	/
Septembre	4,19	2,9	2,74	3,02	/
Octobre	4,41	2,79	3,03	3,15	/
Novembre	4,38	2,58	3,07	3,22	/
Décembre	4,11	2,52	3,01	3,12	/

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 neuf membres. Un nouvel administrateur a été nommé durant l'exercice : Jérôme GOBLET.

Les mandats détenus par les administrateurs de CBo Territoria SA au cours de l'exercice 2013 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

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 Holding SARL
Gérante	Sigée Finance SARL
	SCI du domaine de la Garenne

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).

Le Conseil d'Administration du 23 septembre 2013 a nommé la Société Hendigo, représenté par M. Philippe Diricq, en qualité de censeur pour une durée de six ans, venant à expiration à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale tenue dans l'année 2019 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 2012 et 2013.

Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées aux mandateires sociaux dirigeants (en euros)	2012	2013
Éric WUILLAI , Président-directeur général		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	376 807	361 480
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	**376 807**	**361 480**

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

(en euros)	2012 Montants dus	2012 Montants versés	2013 Montants dus	2013 Montants versés
Éric WUILLAI , Président-directeur général				
Rémunération fixe [1]	180 000	180 000	189 000	189 000
Rémunération variable [1] [2]	164 000	170 000	164 000	164 000
Rémunération exceptionnelle	/	/	/	/
Jetons de présence	3 000	3 000	3 000	3 000
Avantages en nature [3]	29 807	29 807	5 480	5 480
Total	**376 807**	**382 807**	**361 480**	**361 480**

[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 de l'avantage en nature suivant : véhicule de fonction (cette année, pas de voyage annuel métropole/Réunion en classe confort enregistré dans les comptes 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 2012	Montants versés au cours de l'exercice 2013
Jacques DE CHATEAUVIEUX		
Jetons de présence	/	/
Autres rémunérations	/	/
Martine BRAC DE LA PERRIÈRE		
Jetons de présence	4 000	3 500
Autres rémunérations	/	/
Harold CAZAL		
Jetons de présence	4 000	5 000
Autres rémunérations	/	/
Guy DUPONT		
Jetons de présence	3 500	4 500
Autres rémunérations	/	/
Guillemette GUILBAUD		
Jetons de présence	2 500	3 500
Autres rémunérations	/	/
Jérôme ISAUTIER		
Jetons de présence	3 500	4 000
Autres rémunérations	/	/
Michel PUPIN *(démission 09/06/2011)*		
Jetons de présence	/	/
Autres rémunérations	/	/
Claude REPIQUET *(fin de mandat 03/06/2010)*		
Jetons de présence	/	/
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	/	3 000
Autres rémunérations	/	/
Jérôme GOBLET *(début de mandat 07/06/2013)*		
Jetons de présence	/	3 250
Autres rémunérations	/	/
Total	**21 500**	**30 750**

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 2013 aux membres du Conseil d'Administration (intégrant ceux versés au Président-directeur général) s'est élevé à 27,75 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. 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 :

- Le Groupe Hendigo, censeur a acquis 6 025 711 titres
- Le Management CBo Territoria a acquis 1 814 170 titres
- Monsieur Éric WUILLAI , Président-Directeur Général a levé 80 000 options de souscription
- Un membre du Comité de Direction a levé 41 100 options de souscription

8. INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES

LA RSE, UNE RESPONSABILITÉ AU CŒUR DE LA STRATÉGIE

En 2013, CBo Territoria a réalisé un important travail de formalisation de sa stratégie de développement, pour y intégrer visiblement les notions et principes du développement durable qui fondent son action. Pour être cohérent et lisible, le Groupe, dans le cadre de ses obligations légales*, a choisi de structurer son rapport RSE selon cette stratégie qui place la transition écologique pour un développement durable au cœur des préoccupations de l'Entreprise.

Ce rapport spécifique en matière de « Responsabilité Sociétale de l'Entreprise » traduit cette décision tout en respectant les contraintes réglementaires. Il est intégré au présent rapport de gestion.

Par ailleurs, une notice méthodologique explicitant le calcul des différents indicateurs est disponible sur demande.

8.1 LE GROUPE CBo Territoria, CITOYEN DANS L'AMÉNAGEMENT DES QUARTIERS A VIVRE ET "A TRAVAILLER"

La Réunion est un territoire aux espaces constructibles contraints par l'insularité, les fortes pentes, les risques naturels et la nécessaire préservation des espaces naturels et agricoles. Mais les besoins en logement demeurent très importants, dans un contexte de forte croissance démographique.

Dans un cadre de rareté foncière, le patrimoine de CBo Territoria particulièrement bien situé et bien desservi par les axes structurants de l'île, est un atout majeur.

CBo Territoria possède, au 31 décembre 2013, près de 2 600 hectares dont environ 700 hectares d'espaces naturels, 1 700 hectares de terres agricoles, qui sont louées et exploitées - des terrains classés agricoles aux PLU des communes ne sont pas encore mis à bail - et 200 hectares constructibles au regard des divers Plans locaux d'urbanismes concernés[1].

[1] *Le recollement de différentes bases de données en 2013 a permis de calculer ces surfaces consolidées, qui diffèrent donc légèrement de celles affichées dans le rapport RSE 2012*

* *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,*

DES FORMES URBAINES COMPACTES

CBo Territoria, premier aménageur et constructeur privé réunionnais, s'éloigne donc de la réponse traditionnelle de la maison individuelle.

L'Entreprise invente un modèle de compacité, conservant les qualités de l'habitat traditionnel réunionnais, sur l'ensemble des produits logements (social, accession à la propriété et investissement locatif) et en offrant des espaces de respiration (espaces verts et autres lieux publics).

Ce nouveau modèle urbain permet d'économiser la ressource foncière agricole et les espaces naturels et de limiter l'impact environnemental des quartiers (moins de réseaux, moins de mitage…), **tout en répondant aux objectifs de mixité fonctionnelle** portés par CBo Territoria.

Une densité nette[2] de 47 logements/hectares à Beauséjour (pour une obligation affichée dans le SAR[3] de 20 dans les villes relais)
55 logements/hectares à Roche Café (tranche 1) pour une obligation de 50 dans les pôles secondaires

Il engendre une réflexion sur de nouvelles formes urbaines et architecturales en milieu tropical, qui lui permettra, demain, d'exporter un savoir-faire au-delà de son territoire d'origine.

En 2013, CBo Territoria a travaillé à l'aménagement de 3 quartiers résidentiels - Cap Austral (Saint-Pierre), Beauséjour (Sainte-Marie) et Roche Café (Saint-Leu) - et de 3 Quartiers d'Affaires - Le Portail (Saint-Leu), La Mare (Sainte-Marie) et Savanna (Saint-Paul).

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

Au 31 décembre 2013 et en 9 ans d'activité, près de 82 000 m² d'immobilier professionnel livrés (environ 36 % de commerces, 56 % de bureaux et 8 % de locaux d'activité) auxquels s'ajoutent environ 20 000 m² en chantier

La Mare (Sainte-Marie) et Savanna (Saint-Paul) ont vu la construction de plus de 26 000 m² d'immobilier tertiaire conservés en patrimoine. La zone d'activité du Portail (Saint-Leu) à vocation mixte (bureaux, commerces, activité) a ouvert en 2013 un potentiel de développement de près de 84 000 m² d'immobilier professionnel.

UNE RÉPONSE LOGEMENT ADAPTÉE À CHACUN

Les quartiers résidentiels conçus par CBo Territoria affirment leur mixité sociale et intergénérationnelle, pour proposer à chacun, tout au long de sa vie, et à l'échelle du quartier, une « réponse » logement adaptée à son parcours résidentiel.

Au 31 décembre 2013, et en 9 ans d'activité, 1 801 logements livrés et 418 en cours de chantier ; parmi eux, 814 logements sociaux (37 %)

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. Cet accord a été prorogé en 2013, jusqu'en 2017 pour porter à 1 622 le nombre total de logements à construire.

En respect avec la législation en vigueur, une large part des logements construits sont adaptés aux personnes à mobilité réduite. Ce sont autant de logements adaptés aux personnes âgées.

58 % des logements construits sont adaptés aux personnes à mobilité réduite[4]

En 2013, sur la ville nouvelle de Beauséjour, CBo Territoria a contribué à l'installation de commerces éphémères en attendant la construction des locaux commerciaux. Les entreprises prenant à bail provisoire ces locaux sont prioritaires pour l'installation dans les locaux définitifs en pied d'immeubles du centre-ville. L'objectif est d'offrir dès le départ une offre de commerces et de services de proximité sans attendre les projets définitifs (2 à 3 ans).

Mixité fonctionnelle de la programmation à Beauséjour : 170 000 m² de logements, 14 700 m² de commerces, 52 000 m² d'équipements (en surfaces plancher)
Surface moyenne d'espaces publics par habitant : 28 m²/habitant à Beauséjour. 41 m²/hab. à Roche Café (Tranche 1)[5]

Offrir une qualité de vie, c'est aussi concevoir des espaces publics confortables, adaptés à des usages multiples et sûrs, de jour comme de nuit.

[2] *La densité nette est le nombre de logements ramené à la surface de l'opération d'aménagement, hors voiries et espaces publics*
[3] *SAR : Schéma Régional d'Aménagement*
[4] *Ratio calculé sur le total de logements construits depuis l'origine de CBo Territoria (9 ans d'activité au 31/12/2013)*
[5] *Sur la base de 2 300 logements et de 18,6 hectares d'espaces publics programmés sur Beauséjour, de 241 logements et 3,1 hectares d'espaces publics programmés sur Roche Café, et d'une occupation moyenne par logement de 2,86 personnes (INSEE 2009)*

CBo Territoria participe au club tourisme, qui regroupe les prestataires du tourisme réunionnais et contribue à développer, dans un premier temps, de petites offres sur des micro-régions : l'Entreprise joue un rôle de dynamiseur en portant une réflexion avec des micro-prestataires locaux.

L'entreprise a déjà aménagé, autour du Golf de Bassin Bleu, des sentiers de randonnés pédestre et VTT dont un circuit vedette de 6 km qui offre des vues à la fois sur la Route des Tamarins et ses spectaculaires ouvrages d'art, la savane environnante, les trois bassins d'eau ou encore le Moulin Kader, vestige d'une activité locale de tressage du choka local en corde.

Elle veille à ce que le développement de l'offre bénéficie aux populations locales. À titre d'exemple, elle veille à une accessibilité du Golf de Bassin Bleu aux populations avoisinantes (accès gratuit pour les scolaires des établissements proches, tarifs préférentiels pour les jeunes et les riverains).

LA PRÉVENTION ET LA GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

La Réunion est un territoire sujet à d'importants risques naturels – cyclones, inondations, …- qui pourraient être un obstacle à certains partis pris d'aménagement et de construction, de même que la prévention et la gestion de certaines pollutions et nuisances (bruit, odeurs, impacts visuels…).

CBo Territoria fait de ces contraintes un atout, en cherchant à dépasser les limites imposées, notamment par la réglementation en vigueur, et propose de nouvelles formes d'aménagement et de construction.

La gestion intégrée de l'eau dans le quartier de la Cocoteraie, situé dans une zone à risque d'inondation, à proximité d'un étang et de la mer, a engendré le relèvement du terrain naturel pour parer au risque de l'effet conjugué d'une crue et d'une houle centenaires ; Les bâtiments ont été construits sur pilotis, ce qui entraîne par ailleurs une meilleure ventilation naturelle et donc un confort thermique accru ainsi qu'un impact visuel moindre des voitures au niveau du quartier, les garages trouvant place sous les bâtiments surélevés.

Dans le quartier de Beauséjour, plus de 10 hectares d'ouvrages techniques relatifs à la gestion des eaux pluviales ont également une autre fonction en dehors des épisodes de fortes pluies : practice de golf, parc urbain, coulée verte…

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.

Par ailleurs, 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.

- Pas de risques liés à l'amiante ou aux revêtements au plomb, les immeubles étant récents ;
- Plus de risques de sols pollués, depuis le traitement des anciens sites industriels sucriers ;
- Pour lutter contre les risques d'infection et de légionellose, un contrôle bisannuel des tours aéroréfrigérantes a été mis en place ; au fur et à mesure des renégociations de contrat, CBo Territoria exige par ailleurs une désinfection de tous les terminaux : l'immeuble tertiaire à Savanna en a fait l'objet en 2013 ;
- La Réunion étant classée zone contaminée aux termites et organismes xylophages, les bâtiments sont systématiquement traités.

CBo Terriroria n'a pas constitué de provisions relatives aux risques en matière d'environnement en l'absence de litige existant.

L'ACCESSIBILITÉ ET L'ÉCO-MOBILITÉ POUR TOUS

Les Réunionnais se déplacent majoritairement en voiture, dans une île où l'offre en transports publics reste insuffisante (desserte et fréquence), où les dénivelés découragent l'usage quotidien du vélo et où la qualité souvent dégradée des trottoirs n'incite pas à la marche à pied.

CBo Territoria fait de l'éco-mobilité une signature de ses opérations d'aménagement, marquées par l'intégration des transports en commun et le développement des mobilités actives (vélo, marche à pied…). CBo Territoria travaille en amont avec les collectivités pour anticiper la bonne desserte en transports collectifs.

Sur le quartier Beauséjour à Sainte-Marie ou encore La Cocoteraie à Saint-Paul, 100 % des logements construits par CBo Territoria sont situés à moins de 500 mètres d'un arrêt de transport en commun.
À Beauséjour, 25 % de la voirie sont dédiés aux circulations douces,

Les logements vendus sur la ville nouvelle de Beauséjour sont équipés de vélos à assistance électrique

CBo Territoria a ouvert un deuxième bureaux qui permet aux salariés d'éviter de venir jusqu'à Saint-Denis lorsqu'ils travaillent dans l'ouest. Par ailleurs, chaque cadre dispose d'un ordinateur portable et d'une liaison VPN qui lui permet de se connecter depuis chez lui au serveur de l'Entreprise, permettant ainsi de travailler à distance lorsque nécessaire (notamment lors des épisodes d'alerte cyclonique ou de « coma circulatoire » sur les routes de la Réunion).

DES PRODUITS IMMOBILIERS CONÇUS À PARTIR DE LA DIVERSITÉ ET DE L'ÉVOLUTIVITÉ DES BESOINS

Pour CBo Territoria, premier constructeur privé de l'île, l'enjeu est de **construire en répondant aux besoins actuels tout en anticipant des besoins émergents,** afin de proposer des locaux et logements toujours fonctionnels, agréables, et en adéquation avec la demande, très diverse.

L'Entreprise livre ainsi une diversité de logements – collectifs et individuels, du T1 au T5 – **et de locaux économiques – bureaux, commerces, locaux d'artisanat…**- aux tailles très variées – de 30 m² à plus de 2 000 m² – **répondant, parfois sur mesure, à la diversité des besoins.**

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 7ème et la 10ème année prioritairement à leurs occupants ou à des investisseurs, généralement à un prix inférieur de 20 % 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.

Le Groupe développe par ailleurs de nouveaux produits, comme ce programme inédit, lancé avec le soutien de l'Agence Française de Développement (AFD), assimilable à de la location-accession en différé, destiné aux classes moyennes réunionnaises : CBo Territoria signe avec le locataire une promesse unilatérale de vente ; au bout de six ans, celui-ci a le choix entre deux options : continuer à louer le bien ou l'acquérir ; dans la deuxième hypothèse, le promoteur s'engage à rétrocéder jusqu'à 75 % de l'avantage fiscal au propriétaire.

En 2013, 108 logements mis en chantier et livrable en 2015, dans le cadre de ce nouveau programme de location-accession en différé

En 2013, le Groupe a par ailleurs étudié deux autres nouveaux produits :

- *Un produit d'habitat évolutif pour les primo-accédants (ÉVOLUTION)*
- *Un produit d'entrée de gamme (OPTIMA)*

Dans l'immobilier tertiaire, CBo Territoria explore plusieurs voies, comme la conception de modules de bureaux ou de commerces modulables : l'Entreprise cherche à produire des modules de petites tailles (entre 50 et 75 m² minimum) afin de disposer d'une offre adaptable à des demandes évolutives.

100 % des immeubles de bureaux et ateliers en "blanc" programmés dès 2013 sont modulables

8.2 - LE GROUPE CBo Territoria, EFFICACE POUR GERER DURABLEMENT PATRIMOINE ET QUARTIERS

L'engagement de CBo Territoria dans le développement durable et dans le métier de foncière exige de faire de la gestion des biens un atout de leur durabilité. L'innovation dans ce domaine est une manière de se démarquer dans un marché concurrentiel.

DES BÂTIMENTS PERFORMANTS ET DES USAGERS ÉCO-RESPONSABLES

Sans obligation réglementaire, CBo Territoria suit la consommation de son patrimoine tertiaire pour se donner des objectifs chiffrés et des seuils de consommation énergétiques à ne pas dépasser dans ses constructions. L'objectif est de concevoir des bâtiments toujours plus performants, adaptés aux besoins de la clientèle et anticipant les coûts croissants de l'énergie, et aussi de mettre à niveau le patrimoine existant.

Aujourd'hui, CBo Territoria **crée les conditions d'une boucle vertueuse de suivi des performances des bâtiments pour optimiser leur gestion avec les exploitants et les occupants.** Il s'agit de permettre aux utilisateurs de maîtriser leurs consommations par un travail de proximité et de pédagogie. Des contrats de location formalisant des engagements de maîtrise des consommations sont à l'étude.

UNE GESTION À LONG-TERME

L'aménageur est un passeur, acteur transitoire de la ville puisqu'il rétrocède aux collectivités et aux concessionnaires (d'électricité, de gaz, d'eau…) mais aussi aux entreprises et aux propriétaires (bailleurs, copropriétaires), ce qu'il conçoit. Il est donc indispensable, si CBo Territoria souhaite pérenniser sa démarche de développement durable au-delà de sa propre action, de les associer, très en amont, pour partager des objectifs communs et leur traduction opérationnelle et anticiper une gestion respectueuse des partis pris d'aménagement initiaux.

C'est pourquoi, par exemple, dans une double optique d'économie d'énergie et de justesse des charges, CBo Territoria cherche à optimiser la climatisation sur son patrimoine en gestion : à titre d'illustration, sur le Quartier d'Affaires de Savanna et de La Mare, CBo Territoria a engagé un prestataire en 2013 pour expertiser la gestion de la climatisation sur l'ensemble de son patrimoine et mener des actions correctives si nécessaire.

Dans le cadre des espaces verts, CBo Territoria privilégie des espèces locales, bien adaptées au climat, faciles à entretenir, pour ne pas alourdir les coûts d'entretien et permettant à terme une gestion différenciée des espaces par les collectivités, bailleurs et co-propriétaires. Pour accompagner progressivement ces futurs gestionnaires, **CBo Territoria a porté de 1 à 3 ans la période d'entretien des espaces verts qu'il conçoit.**

8.3 - LE GROUPE CBo Territoria, ENGAGÉ POUR FAVORISER LA BIODIVERSITÉ ET ÉCONOMISER LES RESSOURCES

La zone Madagascar-Mascareignes a été identifiée comme l'un des 25 points chauds mondial de la biodiversité. Ils caractérisent des zones géographiques contenant au moins 1 500 espèces endémiques - *espèces qui n'existent nulle part ailleurs* - et qui ont déjà perdu au moins 70 % des espèces présentes dans leur état originel. La conservation voire la restauration de la biodiversité réunionnaise, est donc un enjeu d'importance planétaire.

L'ENVIRONNEMENT NATUREL COMME CADRE DE PROJET

CBo Territoria fait de la géographie du site, des paysages et de la trame végétale existante sur le site et dans son environnement naturel la base de la conception de ses aménagements. Il s'agit de (re)-constituer les continuités indispensables

aux écosystèmes (circulation de la faune notamment) : cette « trame verte » passe par les mails, les jardins, les cœurs d'ilôts végétalisés, les pieds d'immeuble ou les toitures plantés…

Surface moyenne d'espaces verts par habitant dans les aménagements de CBo : 20 m² minimum par habitant à Beauséjour, centralité urbaine d'une ville relai, et 25 m²/hab. à Roche Café (tranche 1), quartier périurbain[6]

CBo Territoria a signé en 2013 **un contrat cadre de coordination environnementale** qui s'appliquera à terme sur toutes ses opérations d'aménagement et de construction : il comprend notamment un diagnostic initial du terrain, dont un repérage de la faune et de la flore à protéger par des experts naturalistes.

Pour assurer à long terme la pérennité de ces espaces, **CBo Territoria fixe pour chaque opération un seuil minimum d'espèces locales à planter :** bien adaptées au climat, faciles à entretenir, elles n'alourdissent pas les coûts d'entretien et permettent à terme une gestion différenciée des espaces par les collectivités, bailleurs et co-propriétaires (limitation des engrais, pesticides, apports d'eau…).

Taux de plantes indigènes et endémiques dans les plantations[7] : Beauséjour phase 3 : 65 %.
Roche Café tranche 1 : 75 %

CBo Territoria ne recourt à aucun produit phytosanitaire ou pesticide dans la gestion des parties communes de son patrimoine immobilier.

Par ailleurs, à la Réunion retenir les eaux pluviales et favoriser leur infiltration à la parcelle est indispensable, pour éviter qu'elles n'engorgent les réseaux ou provoquent des inondations. CBo Territoria fait de la gestion naturelle des **eaux pluviales et des milieux humides une signature de ses aménagements**, ce qui se traduit par de grandes surfaces d'espaces verts.

À Beauséjour, moins d'un quart des espaces publics seront imperméabilisés

Dans le quartier de Beauséjour, une large surface reste perméable (coulée verte, practice de golf, etc.) et sous la partie centrale, la plus imperméable, se trouve une cuve de récupération des eaux de pluie, qui sont rejetées progressivement dans la coulée verte.

LES VOIRIES ET RÉSEAUX SUPPORTS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

La trame viaire et la conception des réseaux sont à la base d'un aménagement dit durable. C'est pourquoi CBo Territoria veille à ce que les voiries et réseaux relient le quartier à son environnement, en termes de déplacements – voiture, transports en commun, liaisons douces – d'adduction d'eau, de fourniture d'énergie…sans compromettre les continuités écologiques.

Dans le quartier de la Cocoteraie, CBo Territoria expérimente un contrôle de l'irrigation des espaces verts, via un contrat de suivi des consommations (par un opérateur privé) qui permet de détecter les consommations anormales et d'agir rapidement en conséquence.

Alors que la consommation en eau est très importante à La Réunion (environ 260 m³/habitant/an pour 55 m³ en métropole), l'économiser est un enjeu pour l'environnement. La potabilisation de l'eau est coûteuse (en énergie, financièrement) et son traitement une fois usée, nécessite réseaux et stations d'assainissement, énergivores et productrices de déchets…

Pour CBo Territoria, dans son métier d'aménageur et de constructeur, l'eau constitue un axe prioritaire d'engagement, par des bâtiments économes en eau pour les familles et par des aménagements qui apportent des réseaux de qualité : il s'agit pour CBo Territoria de réduire l'impact environnemental de ses quartiers et de remplir sa vocation sociale en limitant les charges.

L'information relative à la consommation d'eau n'est pas disponible à ce jour à l'échelle consolidée de l'ensemble du patrimoine de CBo Territoria. Mais l'Entreprise a procédé fin 2013 à la mise en place du recrutement d'un responsable technique qui sera notamment en charge du suivi et du reporting des consommations d'eau et d'énergie.

Pour l'entretien de ses espaces verts, CBo Territoria cherche progressivement à recentrer l'arrosage là où il est vraiment nécessaire (plantes en croissance, plantes les plus exigeantes en eau) en plus d'un réglage optimisé des systèmes d'arrosage automatique.

[6] *Sur la base de 2 300 logements et de 13 hectares d'espaces verts programmés sur Beauséjour, de 241 logements et 1,9 hectares d'espaces verts programmés sur Roche Café, et d'une occupation moyenne par logement de 2,86 (INSEE 2009)*

[7] *Espaces verts dans les opérations d'aménagement (ne sont pas comptabilisés les espaces verts dans les opérations de construction comme les cœurs d'ilôt ou les pieds d'immeubles)*

Chaque fois que possible, CBo Territoria recourt à de l'eau non potable pour l'arrosage des espaces verts.

Sur le Golf de 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 d'importantes économies d'eau.

Sur Beauséjour, 100 % de l'eau utilisée pour l'arrosage des espaces verts est non potabilisée (issue d'un forage agricole)
Une consommation d'eau annuelle à 3 500 m³/ha pour les surfaces irriguées sur le golf.

Au niveau de son siège social, CBo Territoria a équipé l'ensemble des sanitaires d'économiseurs d'eau.

En 2013, 100 % des bâtiments livrés sont équipés de dispositifs d'économie d'eau (réducteur de pression, mitigeurs, mousseurs ou chasses d'eau double flux).

Enfin, l'Entreprise s'engage à fournir des quartiers et des constructions raccordables à la fibre optique : elle a signé **en 2013 un contrat cadre avec l'Entreprise locale ZEOP** pour un déploiement durable du très haut débit via la fibre optique sur les opérations d'immobilier professionnel et résidentiel du Groupe, en cours et à venir : le « quartier à vivre » de Beauséjour et le Quartier d'Affaires La Mare seront les premiers à en bénéficier.

DES CHANTIERS PROPRES ET LA VALORISATION DES DÉCHETS

Les forts dénivelés des terrains engendrent des déblais difficiles à gérer (quantités importantes et insuffisance des centres d'enfouissement). Pour CBo Territoria, il s'agit d'un véritable enjeu environnemental local. L'entreprise veille à les utiliser comme matière première (remblais sur place ou pour d'autres chantiers) et à assurer une traçabilité des déblais qui deviennent déchets. Il s'agit de concourir à l'objectif du schéma départemental des carrières, de valorisation des produits ou matériaux (et/ou déchets) générés par l'activité du BTP de l'île de La Réunion.

D'autre part, la phase de **chantier exige une vigilance particulière et un partenariat** avec les entreprises. Il s'agit de limiter les impacts environnementaux des chantiers : pollutions du sol, des eaux et de l'air, nuisances sonores, gestion des déchets, sécurité liée au trafic des engins, impacts sur la flore et la faune existante.

Un accord cadre a été signé avec un bureau d'étude spécialisé dans la coordination environnementale de chantiers. Ainsi, en 2014, la totalité des chantiers d'aménagement et de construction de CBo Territoria feront l'objet d'une coordination environnementale.
En 2013, 19 opérations ont fait l'objet de 175 visites de chantier

Pour cela, CBo Territoria s'est engagé dans **une démarche « chantier propre »**, dont l'objectif est de couvrir l'ensemble des chantiers pilotés par l'Entreprise. CBo Territoria a signé en **2013 un contrat cadre de coordination environnementale**, qui doit en particulier veiller au respect de la charte chantier propre, par un accompagnement des entreprises, un contrôle des chantiers et la mise en place des pénalités financières en cas de non-respect de la charte.

Enfin, la production de déchets ménagers et assimilés à La Réunion est importante (609 kg de déchets produits par habitant chaque année) et la plupart terminent en centre d'enfouissement alors qu'une faible part est valorisée. Le Département de la Réunion doit pourtant relever les objectifs imposés suites aux lois dites Grenelle (- 7 % de déchets ménagers d'ici 2015 ou encore l'augmentation du recyclage matière et organique).

Parce que le tri commence dans les bâtiments, CBo Territoria améliore les conditions de collecte et de tri (ex. : locaux poubelles dimensionnés pour le tri sélectif, agréables) et ainsi incite les Réunionnais à mieux et plus trier leurs déchets.

Par ailleurs, les entreprises peuvent produire des déchets particuliers (en termes de volumétrie, de toxicité, etc.) : CBo Territoria anticipe donc les équipements indispensables à leur bonne gestion.

Les bureaux en blanc sont équipés d'espaces de tri dimensionnés en fonction de la politique de tri de la collectivité locale en charge de leur gestion, les locaux construits « sur demande » (ex. ces dernières années : hypermarché, concession automobile) sont dotés de locaux spécifiques dont la conception est programmée en concertation avec l'Entreprise demandeuse.

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 et tri des piles).

- 10 % de consommation de papier par salarié au siège entre 2011 et 2013

LE CHOIX DE MATÉRIAUX LOCAUX, À FAIBLE IMPACT ET FACILES D'ENTRETIEN

La Réunion est un petit territoire insulaire : si quelques matières premières peuvent être extraites localement (certaines essences de bois par exemple), les chantiers de construction exigent d'importantes importations de matériaux.

CBo Territoria, premier constructeur privé de l'Île de La Réunion, fait de **la question des matériaux un enjeu particulier.** La recherche de la conciliation de toutes ces exigences, entre origine locale (tout en préservant l'écosystème), faible impact environnemental et sanitaire, facilités d'entretien et pérennité, est un objectif constant de l'Entreprise. Cet objectif passe notamment par **des travaux de recherche, des tests sur de nouveaux matériaux…**à l'image de la case Beauséjour.

Utilisation sur l'aménagement de Beauséjour de dalles de basalte pour les revêtements des sols extérieurs et de galets pour les bancs dans l'espace public, deux matériaux extraits à La Réunion.
Le volume total de matériaux consommés par les opérations commanditées par CBo Territoria n'est pas disponible.

8.4 - LE GROUPE CBo Territoria, INNOVANT DANS LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

La consommation réunionnaise d'énergie est encore fortement dépendante des importations d'énergie fossile, ressource en raréfaction, aux cours fluctuants et émettrice de gaz à effet de serre, largement responsables du changement climatique à l'œuvre. Ce dernier impactera nécessairement le patrimoine immobilier et les aménagements.

DES PRINCIPES BIOCLIMATIQUES ET LE RECOURS AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES POUR LUTTER CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Dans son offre résidentielle, CBo Territoria privilégie les constructions bioclimatiques (en tenant compte du vent, du soleil, de la végétation…), pour éviter les îlots de chaleur et favoriser une ventilation naturelle des espaces bâtis et extérieurs, permettant ainsi de possibles économies d'énergie et donc de charges, en réduisant notamment le recours à la climatisation et à l'éclairage artificiel.

L'Entreprise a réalisé des tests de relamping dans les parties communes de 3 bâtiments en 2013 afin de déterminer in situ quel matériel était le plus efficace, en vue de le généraliser à l'ensemble du patrimoine.

100 % des logements livrés sont équipés de chauffe-eaux solaires qui couvrent entre 70 % et 80 % des besoins en eau-chaude sanitaire[8] alors que la réglementation n'impose que 50%

L'Entreprise facilite le recours aux énergies renouvelables, chaque fois que possible, pour réduire l'empreinte carbone de ces opérations et contribuer aux objectifs régionaux d'autonomie énergétique de l'île dès 2030. Elle a devancé la réglementation thermique en la matière.

En 2013, les logements construits par l'Entreprise ne comportent pas de climatisation. Sur un programme de logements, une démarche d'innovation a été menée en remplaçant les dispositifs de Ventilation Mécanique Controlée des pièces humides par un système de Ventilation Naturelle Controlée. Ce système présente un double avantage : absence de consommation électrique, facilité d'entretien ; cependant, il doit encore faire l'objet de tests et de contrôles supplémentaires sur leur résistance au vent notamment.

Au niveau de son immobilier d'entreprise, en l'absence de réglementation thermique applicable localement pour ce type de bâtiment, l'Entreprise CBo Territoria s'appuie de façon volontaire sur le référentiel PERÉNE (PERformances ÉNErgétiques des Bâtiments à La Réunion). L'Entreprise développe des études (des ombres ou thermiques) poussées pour évaluer le confort thermique et les charges de climatisation.

[8] *Ratio donné sur la base d'une étude menée sur 3 opérations dans le quartier de la Cocoteraie*

Elle a engagé en 2013 un travail avec l'ADEME, pour tester et adapter un cahier des charges performanciel - sur l'îlot 5 du Quartier d'Affaires La Mare - et viser une consommation inférieure à 60 kWh/m² (avec un système de climatisation ne fonctionnant qu'une partie de l'année notamment) : ce partenariat lui permet de bénéficier des retours d'expérience de l'ADEME et en retour permet à cette dernière d'améliorer son cahier des charges.

En l'absence d'étiquette énergie locale, CBo Territoria a lancé une étude pour aboutir à une grille de performance énergétique sur l'immobilier tertiaire et ainsi pouvoir communiquer sur les niveaux de consommation et charges afférentes de son patrimoine dès 2014. L'ensemble de son patrimoine est désormais équipé de systèmes de suivi.

CBo Territoria n'est donc en mesure, pour l'année 2013, de sortir la consommation énergétique globale de son patrimoine mais le fera à l'avenir, grâce au recrutement d'un responsable technique qui sera en charge du suivi et du reporting des consommations d'énergie (et d'eau).

Les Quartiers d'Affaires aménagés par CBo Territoria produisent de l'électricité photovoltaïque.

Au niveau des éclairages extérieurs, CBo Territoria améliore progressivement l'efficacité énergétique du matériel installé et recourt aux énergies renouvelables.

À titre d'exemple, à Beauséjour, l'Entreprise a élaboré un plan lumière avec l'objectif de réduire de la consommation de l'éclairage externe, en recourant notamment à des éclairages LED et à des candélabres avec variateurs intégrés permettant une diminution de l'intensité lumineuse aux heures creuses de la nuit.

Sur le Quartier d'Affaires La Mare, le parking principal a été équipé de LED alimentées par des panneaux photovoltaïques dont l'énergie produite est stockée en batteries.

CBo Territoria a 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 démonstrateur),*
- *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'Affaires 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.

En 2013, l'Entreprise a déployé des moyens humains pour mettre en place un suivi plus approfondi des consommations énergétiques et de la performance des équipements de climatisation (en particulier un système de stockage de froid latent) sur plusieurs bâtiments tertiaires, dans le cadre d'une démarche d'amélioration de la performance et d'optimisation des charges.

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, en partenariat notamment avec l'Académie de La Réunion.

L'entreprise cherche à limiter les rejets de gaz à effet de serre dans ses aménagements et constructions. Deux bilans carbone ont été réalisés sur des projets de logements et de ZAC ces dernières années : leurs conclusions continuent d'inspirer les équipes en charge des aménagements et constructions.

L'ensemble des mesures prises par CBo Territoria - pose de protections solaires extérieures ; isolations des toitures ; peintures 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 …- contribue à l'adaptation des aménagements et des bâtiments aux futurs changements climatiques.

200 kWhep/m², c'est environ ce que consomme une récente opération tertiaire de CBo Territoria[9], Les Cuves de La Mare tranche 1 et 2 (pour une moyenne locale de 330, selon l'Université de La Réunion[10]) qui a fait l'objet d'efforts de construction bioclimatique (façades en bardage qui réfléchissent une part de l'énergie solaire, lame d'air isolante en façade, etc.)

CBo Territoria gère environ 2 400 hectares d'espaces naturels et agricoles, qui sont autant de puits de carbone

Au niveau de son siège social, le bilan carbone des activités tertiaires de CBo Territoria a montré que les **déplacements** pesaient le plus lourd dans le bilan. Aussi des actions concrètes ont été mises en place.

Les deux sites de CBo Territoria sont équipés d'un matériel de visioconférence, et le Groupe renouvelle progressivement sa flotte de véhicules en privilégiant des véhicules « plus propres ».

Bilan carbone des activités tertiaires de CBo Territoria : 655 téq de CO_2 pour l'année 2009

CBo Territoria cherche également à limiter les consommations électriques en sensibilisant les salariés et en agissant sur le bâti et les équipements.

21 % de véhicules hybrides au sein du parc de véhicules de CBo Territoria[11]

8.5 - LE GROUPE CBo Territoria, MOBILISE AUPRÈS DES COLLECTIVITÉS, DES PARTENAIRES ET DES CITOYENS

L'aménageur, producteur du cadre de vie, **est un passeur** de ville. À la fin de sa réalisation il rétrocède aux collectivités, aux entreprises, aux propriétaires, aux habitants un « quartier à vivre » ou « à travailler ». Pour qu'un aménagement soit durable il est donc essentiel d'associer tous ces acteurs de la ville, très en amont et en permanence, pour concevoir les opérations et anticiper une gestion respectueuse.

D'autre part, la réussite de quartiers durables, « quartier à vivre » ou Quartier d'Affaires, exige la mobilisation des habitants et des salariés et le développement de modes de vie et de travail éco-citoyens.

LA CO-CONSTRUCTION ET L'ÉCO-RESPONSABILITÉ

L'ampleur des aménagements réalisés par CBo Territoria exige un dialogue permanent **avec les élus locaux**. Il doit trouver 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.

Dans le contrat de concession de la ZAC Marie-Case, CBo Territoria a pris l'engagement d'organiser une réunion mensuelle avec la Commune (élus et/ou services selon les moments).

À Beauséjour en 2013 : 13 workshops et comités de pilotage
2 réunions avec les riverains, 6 interventions à destination du monde éducatif
1 maison du projet

Les habitants sont associés dans des ateliers pour produire des aménagements qui font sens et lien. CBo Territoria ouvre systématiquement un lieu de rencontre, du type « maison du projet » sur ses opérations d'envergure (plus de 25 hectares), qui sont longues.

Des journées sportives sont organisées annuellement en partenariat avec l'USEP sur Beauséjour et permettent, au travers une offre sportive conviviale, de faire découvrir le quartier aux familles de toute la Commune de Saint-Marie et d'en permettre l'appropriation.

Dans le cadre de ses actions pour l'éco-citoyenneté, CBo Territoria accompagne l'émergence de nouveaux comportements auprès des habitants et des acteurs économiques de ses quartiers.

Le Groupe distribue à tous ses nouveaux acheteurs et locataires un guide de l'éco-résident, actualisé très régulièrement.
Il a financé une étude, auprès d'un acteur privé de l'ingénierie écologique et de la conservation de la nature, dans le cadre d'une recherche appliquée à la production d'un outil spatialisé d'évaluation des impacts de l'aménagement et des infrastructures urbaines sur l'avifaune marine patrimoniale de l'île de La Réunion.
L'Entreprise participe au développement local, au travers le mécénbat de 2 structures (Alizé Réunion et Musik Jazz) et en sponsorisant 3 associations sportives et culturelles locales.

En interne, CBo Territoria publie une newsletter régulière sur le développement durable. 3 newsletters du développement durable en 2013.

3 newsletters du développement durable en 2013.

L'Entreprise participe à l'offre locale de formation, en partenariat avec l'Académie de La Réunion depuis 2009, en mettant à disposition ses équipes, qui peuvent intervenir, à la demande des enseignants, pour partager leurs connaissances et savoir-faire en matière d'aménagement et de construction.

[11] *Hors golf*

Le Groupe propose des visites de chantier *sur la nouvelle ville de Beauséjour auprès de publics scolaires, étudiants et professionnels. Il participe chaque année aux « journées du BTP » et en 2013, des salariés du Groupe sont intervenus aux « journées de l'Outre-Mer du Moniteur », pour présenter l'écoquartier et la prise en compte des problématiques liées à l'eau.*

AVEC LES ENTREPRISES RÉUNIONNAISES, POUR L'EMPLOI ET L'INSERTION PROFESSIONNELLE

Soucieuse de conforter la diversité du tissu économique, l'Entreprise a lancé des marchés accessibles à la diversité des acteurs du BTP, de l'artisan aux géants du BTP implantés à La Réunion : 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. CBo Territoria fait du règlement rapide des prestations les conditions d'un partenariat solide.

En 2012 à La Réunion, le Chiffre d'affaires du BTP a été porté à 1 340 millions d'Euros, pour un effectif de 16 643 employés. Avec un Chiffre d'affaires d'environ 62 millions d'euros en promotion immobilière en 2013, les opérations d'aménagement et de construction de CBo Territoria ont donc permis de créer ou de maintenir environ 770 emplois directs et indirects.[12]

La responsabilité sociale et environnementale de l'Entreprise la conduit à développer de façon exemplaire des partenariats :

- **Avec ses prestataires,** par la mise en œuvre par exemple de clauses environnementales (ex. : la charte chantier propre) et sociales.

  CBo Territoria a travaillé en 2013 à la mise en œuvre d'un marché de travaux dont 4 % des heures doivent être réservées à des personnes en insertion, pour que des actifs, aujourd'hui éloignés de l'emploi, puissent y retourner. Cette opération test devrait permettre à terme d'élargir le nombre de chantiers bénéficiant de telles clauses.
- **Avec ses clients :** distribution du livret éco-résident aux locataires et propriétaires résidentiels, co-construction d'un bail vert, obligatoire depuis les lois Grenelle pour les surfaces de plus de 2 000 m², avec l'enseigne E.Leclerc pour laquelle CBo Territoria achève le futur Centre Commercial ; CBo Territoria souhaite à l'avenir signer ce type de bail avec d'autres entreprises volontaires
- **Avec des acteurs locaux,** pour développer des formes d'économie sociale et solidaire, pour l'entretien des bâtiments et la gestion du quartier : CBo Territoria a contribué à la création de la Société Coopérative d'Interêt Collectif (SCIC) Développement, Gestion, Environnement

Le volume du recours à la sous-traitance n'est pas disponible à ce jour.

En interne, CBo Territoria recourt à des produits ménagers éco-labellisés ou émanant d'entreprises en partenariat avec l'ONG WWF (pour chaque produit acheté, un reversement est effectué au WWF).

CBo Territoria cherche également à travailler en priorité avec les entreprises innovantes, en termes de matériaux ou d'équipements (énergies renouvelables…).

À titre d'exemple, CBo Territoria a signé une convention avec ALBIOMA pour l'autoriser à exploiter une toiture photovoltaïque d'environ 1 MWc sur l'opération « Centre Commercial » du Portail, avec un stockage en batterie : il s'agit de la plus grande centrale en toiture avec stockage en France, dont la mise en service est prévue en 2014. Ce projet a été le lauréat en 2012 d'un appel à projet national pour la construction de centrales photovoltaïque avec stockage.

Le Groupe 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 a publié son premier rapport sur sa responsabilité sociale et environnementale (RSE) en 2013.

[12] *Estimation basée sur une hypothèse de 1 emploi direct ou indirect créé par tranche de 80 000 euros de Chiffre d'affaires (calculée sur la base des chiffres clés du BTP à La Réunion, données 2012, source CARIF-OREF)*

8.6 - RESPONSABLE ET PERFORMANT EN INTERNE POUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

À ce jour, il n'existe pas de reporting centralisé permettant d'obtenir des données consolidées sur le périmètre environnemental.

UNE ORGANISATION ET MANAGEMENT TRANSVERSAL

Parce que CBo Territoria intègre l'ensemble des métiers, de l'aménagement, de la construction et de la gestion, l'Entreprise se doit de développer une organisation transversale qui réponde à ses ambitions en matière développement durable. Il doit faciliter sa coordination interne pour garantir à tout moment la qualité du projet urbains et celle des produits immobiliers mais aussi pour assurer sa rentabilité financière.

En 2013, des séminaires internes (workshops, comités de pilotages, et autres groupes de travail) ont été organisés dans l'objectif de co-construire les projets d'aménagement et de construction de l'Entreprise.

En 2013 CBo Territoria s'est résolument engagé dans une démarche d'amélioration continue, en élaborant une stratégie d'entreprise intégratrice de développement durable. Pour l'élaborer, des groupes de travail et séminaires ont réuni l'ensemble des équipes, afin de partager les constats puis de construire une vision commune de CBo Territoria.

Construite autour de 6 engagements, ceux-là même qui structurent ce rapport RSE, la stratégie trouve traduction dans un programme d'actions 2014-2015, et sera suivie au travers un tableau de bord.

Sa mise en œuvre repose sur les directeurs, en particulier le directeur du développement durable, et les référents développement durable et la mobilisation de l'ensemble du personnel de l'Entreprise.

1 directeur et 4 référents du développement durable (un dans chaque direction)

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.

7 formations-actions ont permis de concevoir 3 guides de questionnement au regard du développement durable

Au cours de l'année 2013, un travail mené avec les référents développement durable a également permis de produire des guides pratiques « développement durable » pour chacun des métiers de CBo Territoria. Ils permettent de s'assurer d'une bonne prise en compte des engagements de l'Entreprise dans chacun des projets.

UN EMPLOYEUR RESPONSABLE

Une Entreprise jeune et en croissance

Après une croissance importante ces dernières années, les effectifs du Groupe se sont stabilisés en 2012 et décroissent légèrement en 2013. Les activités immobilières regroupent 52 équivalent temps-pleins, en majorité des cadres, les activités liées au golf en rassemblent 29.

81 équivalent-temps plein en 2013

Répartition de l'effectif total du Groupe au 31 décembre 2013 (en nombre d'Équivalent Temps Plein)

En ETP Au 31/12/2013	CBo Territoria SA	CBo Gestion Immobilière	Nouvel Horizon SAS	Terres Créoles SAS	Total Activités immobilières	BBCC SAS
Ingénieurs et cadres	22	3	1	2	28	1
Agents de maîtrise et employés	16	7	2	0	25	28
Ouvriers					0	
Personnel mis à disposition					0	
Total	**38**	**10**	**3**	**2**	**52**	**29**

**Les effectifs de Terres Créoles SAS sont pris en compte à 100 %*

Le personnel, situé en totalité sur le territoire de l'Île de La Réunion, est salarié au sein de cinq entités juridiques :

- Le personnel dédié aux activités immobilières est salarié des entités 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), 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); 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 15 nouveaux collaborateurs en 2013 alors que 18 quittaient la Société.

Embauches et départs au cours de l'année 2013 (en nombre d'Équivalent Temps Plein)

	CBo Territoria SA	CBo Gestion Immobilière	Nouvel Horizon SAS	Terres Créoles SAS	**Total Activités immobilières**	**BBCC SAS**
Effectif au 31/12/2012	**39**	**12**	**3**	**2**	**55**	**28**
Embauche en CDI	3	-	-	-	3	3
Embauche en CDD *	1	-	-	-	1	8
Embauche Autres contrats	-				-	
Total Arrivées	4	-	-	-	4	11
Licenciement	1	-	-	-	1	2
Rupture conventionnelle	2	-	-	-	2	1
Démission	-	1	-	-	1	2
Rupture de la période d'essai	-	-	-	-	-	1
Fin de CDD *	2	-	-	-	2	4
Autres	-	1	-	-	1	-
Total Départs	5	2	-	-	7	10
Effectif au 31/12/2013	**38**	**10**	**3**	**2**	**52**	**29**

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

Le Groupe se caractérise par le dynamisme et la jeunesse des équipes : la moyenne d'âge est de 40 ans.

Répartition des salariés du Groupe par tranche d'âge

	Acftivités immobilières	**BBCC SAS**	**Total**
< 30 ans	10	9	19
31 - 35 ans	10	4	14
36 - 40 ans	8	5	13
41 - 45 ans	13	1	14
45 - 50 ans	3	3	6
51 - 55 ans	5	2	7
55 - 60 ans	2	3	5
> 60 ans	1	2	3
Total	**52**	**29**	**81**

Une Entreprise citoyenne et égalitaire, reflet de la diversité de la société réunionnaise

Le Groupe CBo Territoria favorise l'emploi réunionnais : les offres d'emploi sont d'abord publiées au sein de CBo Territoria pour en donner la primeur aux salariés, puis au niveau de l'Île de La Réunion, et enfin en métropole si la démarche s'est révélée infructueuse ; au niveau du golf, l'Entreprise cherche à recruter dans les quartiers avoisinants.

Le Groupe a accueilli 24 jeunes en stage (pour un total de 576 jours) et 2 en apprentis

Il contribue à l'intégration professionnelle des jeunes en accueillant stagiaires et apprentis ainsi qu'un doctorant.

L'égalité salariale et professionnelle des hommes et des femmes est recherchée.

Le sujet a été abordé lors d'un comité des nominations, rémunérations et de la gouvernance sans que des mesures concrètes n'aient été mises en œuvre autre qu'un suivi semestriel. CBo Territoria a engagé une nouvelle Directrice Technique de l'Immobilier qui assume également la Direction de l'Habitat.

58 % de l'effectif des activités immobilières et 31 % de l'effectif du golf est féminin en 2013
1/3 des membres du Conseil d'Administration sont des femmes[13]

Répartition des effectifs entre hommes et femmes, par catégorie de personnel, au 31 décembre 2013

		Activités immobilières	BBCC SAS
Cadres dirigeants	Femme	1,0	0,0
	Homme	7,0	0,0
	Total	8,0	0,0
Cadres	Femme	9,6	1,0
	Homme	10,0	0,0
	Total	19,6	1,0
Agents de maîtrise	Femme	10,0	0,0
	Homme	2,0	0,0
	Total	12,0	0,0
Employés	Femme	9,5	7,9
	Homme	3,0	20,0
	Total	12,5	27,9
Total		**52,1**	**28,9**
	Femme	30,1	8,9
	Homme	22,0	20,0

Comparaison des salaires bruts moyens mensuels/salarié entre hommes et femmes au 31 décembre 2013

		Activités immobilières	BBCC SAS
Cadres dirigeants	Femme	6 523	-
	Homme	10 250	-
Cadres	Femme	4 428	3 161
	Homme	4 295	-
Agents de maîtrise	Femme	2 654	-
	Homme	2 520	-
Employés	Femme	2 118	1 665
	Homme	2 551	1 740

Des mesures ont été prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes en situation de handicap et deux salariés en bénéficient. Le Groupe mentionne systématiquement dans les offres d'emploi les postes ouverts aux personnes en situation de handicap.

Taux de personnes handicapées dans l'effectif en 2013 : 2,7 % pour CBo Territoria SA et 3,5 % pour BBCC

[13] *Soit plus que le seuil de 20 % en 2014 prévu par le calendrier de la loi Zimmerman-Copé relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des Conseils d'Administration*

Ce taux reste en deçà du seuil légal de 6 % de l'effectif en situation de handicap, obligatoire pour toute entreprise de plus de 20 salariés. En conséquence les 2 entités paient une pénalité financière à l'Association nationale pour la gestion du fond d'insertion professionnelle des handicapés (Agefiph).

Elles peuvent s'exonérer de la moitié de cette obligation d'emploi en passant des contrats de fournitures, de sous-traitance ou de prestations de services avec des entreprises adaptées (EA) ou des établissements ou services d'aide par le travail (ESAT), structures de travail protégé, spécialisées dans l'emploi de personnes handicapées, mais n'y ont pas eu recours en 2013.

Au final, la diversité des salariés de CBo Territoria reflète la diversité de la population réunionnaise et traduit concrètement la politique de lutte contre les discriminations (raciale, sexuelle, religieuse, handicap et maladie…), informelle mais concrète de CBo Territoria. De fait, en l'absence de discrimination avérée, aucune mesure concrète n'a été prise en la matière.

Une Entreprise attractive qui protège et intéresse ses salariés

Le Groupe recrute majoritairement en Contrat à Durée Indéterminée. Les CDD sont réservés aux congés maternité ou pour des remplacements au niveau du Golf de Bassin Bleu durant les congés annuels.

90 % de l'effectif du Groupe est en CDI

Malgré une diminution des effectifs moyens (- 3 personnes depuis l'exercice précédent), la rémunération globale du Groupe a augmenté de 1 %. Cette évolution est liée à la politique de révision des rémunérations, fonction de l'évolution du coût de la vie, du contexte économique, de la recherche de l'équité homme-femme et de la reconnaissance des performances individuelles.

En 2013, les rémunérations se sont élevées à 5 940 K€ (+ 1 % par rapport à 2012) dont 98 K€ d'intéressement comptabilisés

La rémunération de base est complétée de primes et avantages (13ème mois, prime d'intéressement, pour les activités immobilières, résultant de l'accord d'intéressement et prime de résultat pour les directeur généraux et certains commerciaux sur la base d'objectifs à atteindre).

Au 1er janvier 2013, CBo Territoria a augmenté l'ensemble des salaires au pro rata de l'élévation du coût de la vie[14] .

Évolution des salaires au 1er janvier 2013 : + 0,8 % (indice INSEE au 1er janvier 2013 : + 0,8 %)

Les salariés des activités immobilières[15] 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 2013) ainsi que d'un système de prévoyance (pris en charge à 100 % par CBo Territoria).

Les salariés bénéficient d'un Plan Épargne Entreprise (PEE) avec abondement de l'employeur à hauteur de 50 % du versement du salarié et d'un plan de Stock-options. Cet abondement est plafonné à 1 K€ par salarié par an.

En 2013, la prime d'intéressement versée a été de 175 K€, dont 69 % ont été versés au PEE, soit 71 K€. L'abondement versé par CBo Territoria a été de 24 K€.
Taux de salariés ayant acheté des actions via le plan de stock-options en 2013 : 1 %

Les évolutions de carrière sont évoquées lors des entretiens annuels d'évaluation

96 % des salariés ont bénéficié de l'entretien annuel d'évaluation en 2013

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.

Une égalité de traitement vis-à-vis des congés : chaque salarié dispose de 27 jours de congés payés annuels au sein des activités immobilières, 36 au sein du golf.

En 2013, 5 % des salariés sont à temps partiel.

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

Taux d'absentéisme en 2013 : 2,5 % (ne prend pas en compte les absences suites aux accidents du travail).

[14] Mesuré selon l'indice INSEE d'augmentation du coût de la vie.
[15] Exclusion faite de Terres Australes.

Jours, taux et causes d'absentéisme en 2013

En nombre de jours d'absence	Activités immobilières	BBCC SAS
Maladie	120	74
Maternité/Paternité	153	147
Congé parental	0	0
Évèn. familiaux, mariage, Pacs…	0	0
Évèn. familiaux, décès	6	0
Total Jours d'absence	**279**	**221**
Nombre de jours travaillés/an (base effectif au 31 décembre)	12 940	7 114
Taux d'absentéisme	**2,2 %**	**3,1 %**

Pour la santé et la sécurité au travail l'Entreprise respecte ses obligations. Si aucun accord collectif n'a été signé en la matière, 6 personnes ont été formées à la « sécurité et santé au travail » (formation tous les 2 ans) et une formation « spéciale incendie » a été dispensée par l'entreprise Socotec. CBo Territoria et BBCC se sont dotées d'un document unique d'évaluation des risques, régulièrement mis à jour conformément aux obligations réglementaires, complété de fiches de prévention des postes à risque.

0 salarié arrêté et reconnu maladie professionnelle en 2013
4 accidents du travail en 2013 (engendrant 3 jours d'arrêt)

Une écoute a été mise en place pour prévenir les risques psycho-sociaux, et peu d'accidents du travail (sans gravité) et aucune maladie professionnelle n'ont été recensés.

Les ressources humaines et les relations sociales

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

11 salariés ont bénéficié de 173 heures de formation en 2013 (soit 14 % de l'effectif).

Les relations sociales sont basées sur l'écoute et le dialogue et respectent la liberté d'association et du droit de négociation collective. En 2013 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. 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.

En termes d'accords collectifs, le Groupe CBo Territoria n'est soumis qu'à l'obligation d'un plan sur l'égalité homme-femme. Le Conseil d'Administration a délibéré en la matière et réaffirmé que la Société serait attentive au respect de l'égalité de traitement.

L'Entreprise a travaillé en 2013 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.

CBo Territoria s'est engagé dès 2012 auprès de l'Agence Française de Développement qui finance certaines de ses opérations et s'engage à ce titre dans l'ensemble des activités du Groupe :

- À respecter des principes listés dans le cadre de la passation de ses marchés,
- À n'entrer en relations avec aucune des personnes, entités, groupes figurant sur les Listes de Sanctions Financières (incluant la lutte contre le financement du terrorisme),

- À ne pas acquérir ou fournir de matériel ou intervenir dans des secteurs sous embargo de l'une quelconque des entités suivantes : les Nations Unies, l'Union Européenne, la France
- Sur l'origine licite de ses fonds et des fonds investis dans ses opérations,
- Sur l'absence d'acte de corruption.

Les activités de CBo Territoria ne se déploient aujourd'hui qu'à La Réunion, département français, aussi, aucune autre action n'est nécessaire et donc engagée en faveur des droits de l'Homme.

Le Conseil d'Administration et la gouvernance interne

Le Conseil d'Administration est composé de 9 administrateurs, pour la plupart des chefs 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.

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.

En 2013, 7 administrateurs sur 9 sont indépendants (au regard des règles de l'AMF)
Le taux d'assiduité aux réunions du Conseil d'Administration est de 91 %

Le Conseil d'Administration se réunit en moyenne 4 fois par an, dont deux fois pour l'arrêté des comptes semestriels et annuels.

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 2013 :

- SCCV Tech Sud One : entité juridique nouvellement créée et détenue à 100 %

Des participations ont évolué en 2013 dans deux sociétés :

- SCI Cour Savanna (détenue à 100 % au 31 décembre 2013) : CBo Territoria a acquis la participation correspondant à 25 % des parts détenue dans la SCI par un investisseur financier, dans le cadre du dénouement d'un engagement de rachat à terme signé à l'origine de cette opération,
- SCI Triolet (détenue à 100 % au 31 décembre 2013) : CBo Territoria a acquis la participation correspondant à 33,33 % des parts détenue dans la SCI 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 2013 intègre les sociétés suivantes :

Société	Siège Social	SIREN	Méthode de consolidation	% de contrôle 12/2013	% d'intérêt 12/2013	% d'intérêt 12/2012
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 %

Société	Siège Social	Méthode SIREN	% de consolidation	% de contrôle 12/2013	% d'intérêt 12/2013	d'intérêt 12/2012
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 %
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 Éco 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 %
SAS Nouvel Horizon	Cour de l'Usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	533 677 027	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 %	100 %
SCCV Tech Sud One	Cour de l'Usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	798 989 091	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 %	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 2013.

Résultats financiers 2013

Bilan CBo Territoria SA Chiffres clés, en M€	31/12/2013	31/12/2012
Total Bilan	**312,6**	**403,1**
Actif immobilisé net	185,2	167,4
Stocks et en-cours	55,3	117,6
Trésorerie Actif	12,0	24,2
Capital social	42,4	42,3
Capitaux propres	111,9	98,3
Dettes financières	149,1	134,5

Compte de résultat CBo Territoria SA Chiffres clés, en M€	31/12/2013	31/12/2012
Chiffre d'affaires	141,2	91,7
Résultat d'exploitation	18	18,3
Résultat financier	-1,0	-1,8
Résultat courant	17,0	16,5
Résultat exceptionnel	0,1	0,2
Impôts sur les sociétés	-0,9	-3
Résultat net	16,2	13,8

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 2013 s'élève à 16,2 M€ (13,8 M€ en 2012).

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 2013.

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 2013.

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	2013	2012	2011	2010	2009
I – CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital en €	42 431 436	42 264 849	42 253 629	42 158 589	41 913 069
Nombre des actions ordinaires existantes	32 145 027	32 018 825	32 010 325	31 938 325	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	141 230 883	91 677 480	65 034 672	25 043 170	40 709 995
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	20 895 881	21 986 493	14 263 362	2 849 217	11 949 098
Impôts sur les bénéfices	981 967	2 966 843	220 950	-857 699	1 851 204
Participation des salariés due au titre de l'exercice	-	-	-	-	-
Résultat après impôts, participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	16 208 678	13 817 803	10 294 204	3 100 146	9 559 069
Résultat distribué (1)	4 181 571	3 201 883	2 880 929	2 556 138	2 222 663
III – RÉSULTAT PAR ACTION (en €)					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	0,65	0,69	0,45	0,12	0,32
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	0,50	0,43	0,32	0,1	0,3
Dividende attribué à chaque action (1)	0,13	0,1	0,09	0,08	0,07
IV – PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	38	38	37	35	32
Montant des salaires et sommes versés au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc..)	3 988 877	4 135 970	3 848 998	3 402 515	2 987 364

(1) *Soit 0,13 € / action au titre de l'exercice 2013 suivant proposition du Conseil d'Administration du 14/03/2014.*
En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport au 32 165 927 actions composant le capital au 14/03/2014, 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**
2010	2 556 138,00 € (Soit 0,08 € par action)*	-	-
2011	2 880 929,25 € (Soit 0,09 € par action)**	-	-
2012	3 201 882,5 (Soit 0,10 € par action) ***	-	-

* *sur la base de 31 752 325 actions*
** *sur la base de 32 010 325 actions*
*** *sur la base de 32 018 825 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 2014 un dividende au titre du résultat 2013 de 0,13 € par action, soit une distribution totale de 4 178,9 K€ (sur la base des 32 145 027 actions composant le capital social au 31 décembre 2013).

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 22 950 K€ au 31 décembre 2013, et se trouve ainsi constitué :

Dettes Fournisseurs au 31/12/2013	Notes	En K€	En %	Rappel 31/12/2012
Dettes / Factures fournisseurs	(a)	10 344	45 %	23 888
Dettes Fournisseurs / Retenues de garanties	(b)	2 622	11 %	2 549
Dettes Fournisseurs / Factures non parvenues	(c)	9 983	44 %	9 304
Total Poste Dettes Fournisseurs		**22 950**	**100 %**	**35 741**

(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 2013 de 10 344 K€ (a) se ventile ainsi :

Dettes / Factures fournisseurs au 31/12/2013	Notes	En K€	En %	Rappel 31/12/2012
Échéances échues (ant. au 31/12/2013)	(a)	871	8 %	308
Échéances courantes (janvier et février 2014)	(b)	7 847	76 %	17 144
Échéances particulières (post. au 01/03/2014)	(c)	1 626	16 %	6 436
Total Solde Dettes Fournisseurs		**10 344**	**100 %**	**23 888**

(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, ie postérieures au 01/03/2014

9.6 - ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

CBo Territoria a acquis mi-février 2014 un terrain de 1,2 hectare situé à Mayotte pour un montant de 4 100 000,00 €.

Aucun autre événement significatif n'est intervenu entre la date de clôture des comptes (31 décembre 2013) 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 2013) et celle de l'établissement du présent rapport.

9.7 - ATTRIBUTION D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION ET/OU D'ACHAT 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, 2012 et 2013.

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 1 600 941 options sur la base du capital social composé de 32 018 825 actions au 31 décembre 2012). Cette 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 2013.

Situation des plans et options en circulation

Les options en circulation au 31 décembre 2013 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)	-	100 000	32 900	220 000
Nombre de dirigeants concernés	-	2	3	5
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 31/12/2013 (3)	143 500	34 500	14 250	123 000
Dont nombre d'options annulées en 2013 (3)	-	26 500	6 250	19 000-
Nombre total d'options souscrites au 31/12/2013 (4)	284 500	3 000	50 100	-
Dont nombre d'options souscrites en 2013 (4)	80 000	-	41 100	-
Nombre total d'options existantes au 31/12/2013 (5)	133 000	211 000	101 650	440 500
Dont nombre d'options attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	-	100 000	32 900	220 000
Nombre de dirigeants concernés	-	2	3	5

(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 31/12/2013.*

(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).*

Au cours de l'exercice,

- Monsieur Éric WUILLAI , Président-Directeur Général a levé 80 000 options
- Un membre du Comité de Direction a levé 41 100 options

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, 2012 et 2013.

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 960 564 actions sur la base du capital social composé de 32 018 825 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 2013.

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)	4 000	1 000
Nombre de dirigeants concernés	4	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 31/12/2013 (3)	6 500	2 000
Dont nombre d'actions annulées en 2013 (3)	-	-
Nombre d'actions définitivement acquises au 31/12/2013 (4)	42 000	8 500
Dont nombre d'actions définitivement acquises en 2013 (4)	-	-
Nombre total d'actions existantes et non encore définitivement attribuées au 31/12/2013 (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 2014 au titre du résultat 2013 au niveau de 0,13 € par action, représentant une distribution totale de 4 178,9 K€ (sur la base des 32 145 027 actions composant le capital social au 31 décembre 2013).

Il est précisé qu'en cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport aux 32 145 027 actions composant le capital social au 31 décembre 2013, 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, la Société Hendigo, sise 27, Drève du Carloo, 1 180 Bruxelles, Belgique, 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 2020 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

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 4 juin 2014.

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	31/12/2013	31/12/2012
ACTIFS NON COURANTS			
Ecarts d'acquisition			-
Immobilisations incorporelles	2	56	80
Immeubles de Placement	3	248 326	249 868
Immeubles de Placement en cours	4	56 699	38 069
Autres immobilisations corporelles	4	5 063	4 922
Titres mis en équivalence	5	876	1 102
Actifs financiers	6	2 126	2 019
Autres actifs non courants			-
Impôts différés actifs	7		-
Total Actifs non courants (I)		**313 146**	**296 060**
ACTIFS COURANTS			
Immeubles de Placement destinés à la vente	3	17 082	4 976
Stocks et en-cours	8	63 247	59 964
Clients et autres créances	9	14 264	16 986
Créances d'impôt	7	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	15 382	25 570
Total Actifs courants (II)		**109 975**	**107 496**
TOTAL ACTIF (I) + (II)		**423 122**	**403 556**

PASSIF

En milliers d'euros	Notes	31/12/2013	31/12/2012
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS			
Capital	11	42 431	42 265
Primes liées au capital	11	18 271	17 287
Réserves consolidées	11	85 140	72 666
Résultat consolidé	11	17 692	16 184
Capitaux propres (Part Groupe) (A)		**163 534**	**148 402**
Réserves des minoritaires	11	960	901
Résultat des minoritaires	11	- 1	92
Intérêts minoritaires (B)		**959**	**993**
Capitaux propres consolidés (A + B)		**164 493**	**149 395**
PASSIFS NON COURANTS			
Dettes financières (part à plus d'un an)	13	181 792	168 241
Provisions risques et charges	12	499	284
Impôts différés passifs	7	28 268	31 288
Autres passifs long terme			-
Total Passifs non courants (I)		**210 559**	**199 813**
PASSIFS COURANTS			
Dettes financières (part à moins d'un an)	13	18 417	11 240
Provisions risques et charges	12	0	68
Fournisseurs et autres dettes	14	29 643	40 477
Dettes d'impôt	7	11	2 562
Total Passifs courants (II)		**48 071**	**54 347**
TOTAL DES PASSIFS (I) + (II)		**258 629**	**254 160**
TOTAL PASSIF		**423 122**	**403 556**

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

En milliers d'euros	Notes	31/12/2013	31/12/2012
Loyers		15 654	14 673
Ventes en promotion immobilière		62 110	91 484
Produits des activités annexes		3 075	3 391
CHIFFRE D'AFFAIRES	**15**	**80 839**	**109 548**
Production immobilisée	16	745	671
Variation des stocks d'en-cours et produits finis	16	6 408	8 690
Total Produits des activités courantes		**87 992**	**118 909**
Achats	17	(55 918)	(83 537)
Charges externes	18	(6 828)	(7 626)
Charges de personnel	19	(5 820)	(6 142)
Impôts et taxes	20	(2 517)	(2 387)
Dotations aux amortissements et provisions	21	(844)	460
Autres produits et charges d'exploitation		(74)	25
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS		**15 990**	**19 702**
Résultat sur cessions d'Immeubles de Placement	22	723	469
Solde net des ajustements de juste valeur	3 – 23	3 970	6 695
Autres produits et charges opérationnels	24	445	207
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		**21 128**	**27 073**
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	25	13	28
Coût de l'endettement financier brut	25	(5 388)	(5 390)
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	**25**	**(5 375)**	**(5 362)**
Autres produits et charges financiers	25	(10)	220
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		**15 743**	**21 931**
Impôts sur les résultats	7	1 929	(5 442)
Résultat des sociétés mises en équivalence		19	(213)
RÉSULTAT NET		**17 691**	**16 276**
Intérêts minoritaires		(1)	92
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)		**17 692**	**16 184**
Résultat par action (en euros)	**26**	**0,55**	**0,51**
Résultat dilué par action (en euros)	**26**	**0,46**	**0,50**

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

ÉTAT DES GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES

En milliers d'euros	Notes	31/12/2013	31/12/2012
RÉSULTAT NET TOTAL		**17 691**	**16 276**
Juste valeur des instruments financiers *	13	833	(544)
Impôts différés sur Juste valeur des instruments financiers		(287)	181
RÉSULTAT NET GLOBAL		**18 237**	**15 913**
dont Quote-part du Groupe		18 237	15 821
dont Quote-part revenant aux Minoritaires		-	92

(*) 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	31/12/2013	31/12/2012
Résultat net total consolidé		**17 691**	**16 276**
Ajustements :			
Élim. du résultat des sociétés mises en équivalence		226	311
Élim. des amortissements et provisions		847	771
Élim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) sur Immeubles de Placement	22	(3 970)	(6 695)
Élim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) autres		22	(354)
Élim. des autres éléments sans incidence sur la trésorerie		(68)	(181)
Élim. de l'impact des stock-options		0	267
Élim. des résultats de cession, des pertes et profits de dilution		(723)	(451)
Élim. des produits de dividendes			-
Capacité d'autofinancement		**14 025**	**9 944**
Élim. de la charge (produit) d'impôts sur les résultats	7	1 929	5 442
Élim. du coût de l'endettement financier net	25	5 375	5 362
"Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt"		**17 471**	**20 748**
Incidence de la variation du BFR	27	(4 944)	(3 020)
Impôts payés		(5 070)	(1 232)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		**7 457**	**16 497**
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles		(29 300)	(25 484)
Variation des dettes et créances sur immobilisations		(3 931)	3 099
Acquisition d'actifs financiers			0
Variation des prêts, avances et autres actifs financiers	13	(3 156)	65
Cession d'immobilisations corporelles et incorporelles		2 485	1 003
Dividendes reçus			0
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		**(33 902)**	**(21 317)**
Augmentation de capital	11	351	0
Apports en capital des minoritaires / Filiales		-	0
Mobilisation d'emprunts moyen - long terme	13	37 203	38 203
Remboursement d'emprunts moyen - long terme	13	(12 931)	(9 097)
Variation des crédits d'accompagnement sur op. en Promotion	13	327	(7 984)
Variation des dépôts et cautionnements	13	192	166
Rachat d'actions propres		(275)	0
Intérêts financiers nets versés	25	(5 375)	(5 362)
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe	11	(3 203)	(2 881)
Dividendes payés aux minoritaires		(33)	(35)
Autres flux liés aux opérations de financement			0
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		**16 256**	**13 010**
Variation de la trésorerie		**(10 189)**	**8 190**
Trésorerie d'ouverture	**10**	**25 557**	**17 368**
Trésorerie de clôture	**10**	**15 368**	**25 557**

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 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	-	-	-	-	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-	(10)	(10)	8	(2)
Situation au 31/12/2012	**42 265**	**17 287**	**(2 131)**	**90 981**	**148 402**	**993**	**149 395**

En milliers d'euros	Capital	Réserves liées au capital	Réserves de réévaluation	Réserves de consolidation	Total Part du Groupe	Minoritaires	**Total capitaux propres**
Situation 31/12/2012	**42 265**	**17 287**	**(2 131)**	**90 981**	**148 402**	**993**	**149 395**
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	546	-	546		546
Résultat net de l'exercice	-	-	-	17 692	17 692	(1)	17 691
Total des produits et charges comptabilisés	**-**	**-**	**546**	**17 692**	**18 238**	**(1)**	**18 237**
Distributions	-	-	-	(3 202)	(3 202)	(33)	(3 235)
Stock-options	-	-	-	-	-	-	-
Actions Propres	-	-	-	(254)	(254)	-	(254)
Augmentation de capital suite aux levées d'options de souscription d'actions (SO)	160	173	-	-	333	-	333
Augmentation de capital suite aux actions gratuites devenues définitivement attribuées	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital suite aux à la conversion des OCÉANE	7	12	-		19	-	19
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Autres mouvements*	-	799	-	(801)	(2)	-	(2)
Situation au 31/12/2012	**42 432**	**18 271**	**(1 585)**	**104 416**	**163 534**	**959**	**164 493**

** dont principalement des reclassements des primes d'émission liées aux levées de stock-options*

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 2013 lors de sa séance du 14 mars 2014 et donné autorisation à la publication des états financiers consolidés au 31 décembre 2013.

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 2013 sont identiques à celles utilisées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2012.

Les impacts inhérents à l'application à compter du 1er janvier 2013 des nouvelles normes et interprétations applicables, de façon obligatoire, à compter du 1er janvier 2013 sont sans impact significatif sur les comptes consolidés du Groupe CBo Territoria au 31 décembre 2013. Elles concernent principalement :

- Amendement IAS 1 « présentation des autres éléments du résultat global » ;
- Amendement IAS 12 « Impôt différé » : Recouvrement des actifs sous-jacents. La mise en œuvre de cet amendement est sans incidence significative sur les comptes consolidés au 31 décembre 2013 ;
- Amendement IAS 19 « Avantages du personnel » (cf. § 2-3 K) ;
- IFRS 13 « Évaluation à la juste valeur » (cf. § 2-3 B).

Les amendements à la norme IAS 1 – Présentation des états financiers : présentation des autres éléments du résultat global sont d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2013, avec effet rétrospectif au 1er janvier 2012. Ils traitent de la présentation des autres éléments du résultat global (nommés « Autres éléments du résultat global » dans l'état consolidé du résultat global) qui sont désormais regroupés selon leur recyclage ou non au compte de résultat.

Le Groupe n'a anticipé aucune des nouvelles normes et interprétations évoquées ci-dessous dont l'application n'est pas obligatoire au 1er janvier 2013 :

- Normes sur les méthodes de consolidation :
  - IFRS 10 « États financiers consolidés » ;
  - IFRS 11 « Partenariats » ;
  - IFRS 12 « Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités » ;
  - Amendements à IFRS 10, 11 et 12 « Dispositions transitoires » ;
  - IAS 28 révisée « Participations dans des entreprises associées et des coentreprises ».
- Autres normes et interprétations :
  - IFRS 9 « Instruments financiers, comptabilité de couverture » ;
  - IAS 32 amendée « Compensation d'actifs et de passifs financiers » ;
  - Modifications d'IAS 36 « Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers » ;
  - Amendements à IAS 19 « Régimes à prestations définies, cotisations des membres du personnel » ;
  - Améliorations annuelles, cycle 2010-2012 ;
  - Améliorations annuelles, cycle 2011-2013 ;
  - IFRIC 21 « Droits ou taxes ».

Le Groupe finalise actuellement ses travaux d'analyse relatifs à la mise en oeuvre des nouvelles normes IFRS, applicables à compter du 1er janvier 2014. Le Groupe n'a pas identifié d'impact significatif lié à l'application des nouvelles normes IFRS.

Comparabilité des comptes

Les comptes consolidés au 31 décembre 2013 ainsi que les comptes consolidés au 31 décembre 2012 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 (co-entreprises) 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 2013, seules les parts d'une entité 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 2013.

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.

La norme IFRS 13 – « Évaluation à la juste valeur » est d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2013, avec effet prospectif. Elle donne une définition unique de la juste valeur et regroupe l'ensemble des informations relatives à la juste valeur qui devront être fournies dans l'annexe aux comptes.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un intervenant de marché à générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en ferait une utilisation optimale. L'évaluation des Immeubles de Placement (cf. § 2-3) tient compte de cette définition de la juste valeur.

Selon la norme IFRS 13 les paramètres retenus dans l'estimation sont classifiés selon une hiérarchie à trois niveaux :

- Niveaux 1 : il s'agit de prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques, auxquels l'entité peut avoir accès à la date d'évaluation.
- Niveaux 2 : il s'agit de données, autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement, soit indirectement.
- Niveaux 3 : ce niveau concerne les paramètres qui sont fondées sur des données non observables. L'entité établit ces paramètres à partir des meilleures informations qui lui sont disponibles (y compris, le cas échéant, ses propres données) en prenant en compte toutes les informations à sa disposition concernant les hypothèses retenues par les acteurs du marché.

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.

Compte tenu de la nature et des caractéristiques des Immeubles de Placement du Groupe CBo Territoria, les paramètres les plus significatifs retenus pour les estimations sont classifiés au niveau 3.

L'analyse de sensibilité s'établit comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2013	Méthode par DCF				Méthode par le rendement		Méthode par comparaison		Arbitrage	
Catégorie d'actifs	Valeur HD du patrimoine 31/12/2013	Sensibilité sur la valeur locative de marché (- 5 %)	Sensibilité sur la valeur locative de marché (+ 5%)	Sensibilité sur le taux d'actualisation (+ 50 bp)	Sensibilité sur le taux d'actualisation (- 50 bp)	Sensibilité sur le taux de rendement (+ 25 bp)	Sensibilité sur le taux de rendement (- 25 bp)	Sensibilité sur le prix de vente (- 5 %)	Sensibilité sur le prix de vente (+ 5%)	**Sensibilité sur le taux de rendement potentiel (+ 25 bp)**	**Sensibilité sur le taux de rendement potentiel (- 25 bp)**
Total immobilier de rendement Entreprise (yc en cours) (1)	166 843	-3,79%	3,79%	-3,49%	3,65%	-3,34%	3,56%	/	/	-3,50%	3,75%
Total immobilier de rendement Habitat (yc en cours) (1)	101 745	/	/	/	/	/	/	-3,47%	1,69%	-4,10%	2,06%
Total immobilier de rendement Bâti (1)	**268 588**	**/**	**/**	**/**	**/**	**/**	**/**	**/**	**/**	**-3,73%**	**3,11%**

(1) *(1) Y compris opérations d'investissement en phase projet (1 710K€), non expertisées au 31 décembre 2013 (projets « incertains » ne comprenant que des dépenses préliminaires)*

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 « SAFÉR » (Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement 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 œuvre initialement afin de tenir compte du manque de visibilité sur la valeur de ces actifs du fait de leur caractère non cessible pendant toute la période de défiscalisation (détention/location obligatoire de 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).

Pour les programmes qui seront lancés à compter de 2013, les ajustements positifs en juste valeur seront comptabilisés compte tenu de l'évolution et de la meilleure visibilité du marché (aucune JV positive n'a été constatée sur ces programmes à fin 2013).

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 (OCÉANE) 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 enregistré intégralement en dette financière.

Les frais d'émission de cette OCÉANE 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 à partir de techniques de valorisation utilisant des données observables et sont en conséquence classés au niveau 2 selon IFRS 13.

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

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

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

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. À 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 juste 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 2013, 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'État 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 2013, 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 3,17 % 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 amendements à la norme IAS 19 – « Avantages du personnel » sont d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2013, avec effet rétrospectif au 1er janvier 2012. Les principales incidences pour le Groupe CBo Territoria sont les suivants :

- La suppression de la méthode de comptabilisation des écarts actuariels en résultat : ainsi, les pertes et gains actuariels ont été comptabilisés en contrepartie des capitaux propres consolidés au 1er janvier 2013. Les écarts actuariels au 1er janvier 2012 étant peu significatifs, aucun montant n'a été comptabilisé rétrospectivement.
- En outre, les pertes et gains actuariels générés postérieurement au 1er janvier 2013 sont immédiatement reconnus en autres éléments du résultat global et ne seront jamais recyclés en résultat.

L'incidence des amendements à la norme IAS 19 n'est pas significative sur les comptes consolidés.

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.

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

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

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.

P) ACTIONS PROPRES

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

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 31/12/2013	% d'intérêt 31/12/2013	% d'intérêt 31/12/2012
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 %

Société	Siège Social	SIREN	Méthode de consolidation	% de contrôle 31/12/2013	% d'intérêt 31/12/2013	% d'intérêt 31/12/2012
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 Tech Sud One	Cour de l'Usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	798 989 091	Intégration globale	100 %	100 %	-
SCCV Jardins d'Ugo	Cour de l'Usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	750 913 451	Intégration globale	100 %	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 %	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 Tech Sud One au cours du 2ème semestre 2013.

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 2013.

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 2013.

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 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	*91,60 %*	*14,60 %*	/	/
Résultat des activités [3]	11 923	13 396	-5 618	19 701
Bilan				
Actifs sectoriels (principaux)				
Immeubles de Placement [4]	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) [5]				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	167 119	/	1 122	168 241
Emprunts et dettes fi. < 1 an	10 430	/	810	11 240

Les principaux agrégats du compte de résultat et du bilan de l'exercice 2013 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

Exercice 2013 En milliers d'euros (K€)	Foncière	Promotion	Autres *(A)*	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires [1]	15 653	62 110	3 075	80 839
Marge opérationnelle [2]	12 414	9 393	/	/
En % du CA	*89,00 %*	*15,10 %*	/	/
Résultat des activités [3]	12 414	9 393	-5 818	15 990
Bilan				
Actifs sectoriels (principaux)				
Immeubles de Placement [4]	322 107	/	/	322 107
Autres Actifs non courants	2 126	/	5 995	8 121
Stocks et en-cours		63 187	60	63 247
Passifs sectoriels (principaux) [5]				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	180 985	/	808	181 792
Emprunts et dettes fi. < 1 an	17 899	327	190	18 416

(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 (17 082 K€ au 31/12/2013, 4 976 K€ au 31/12/2012).

(5) Emprunts et dettes financières :
- Les lignes de financement globalisées (ie non directement rattachées à des opérations immobilières) sont affectées conventionnellement aux activités de Foncière. Hors emprunt obligataire, l'encours au 31/12/2013 est de 15 300 K€, dont 2 914 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).
En incluant l'emprunt obligataire,
- L'encours au 31/12/2012 est de 42 370 K€, dont 1 468 K€ à moins d'un an ;
- L'encours au 31/12/2013 est de 40 883 K€, dont 2 682 K€ à moins d'un an.

Par zone géographique :

La totalité de l'activité est réalisée sur l'Île 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 au 31/12/2011	**307**	**(254)**	**53**
Variation de périmètre	-	-	-
Acquisitions / dotations	36	(9)	27
Cessions	-	-	-
Reclassements	-	-	-
Arrêté au 31/12/2012	**343**	**(263)**	**80**
Variation de périmètre			-
Acquisitions / dotations	7	(2)	5
Cessions			-
Reclassements	(33)	5	(28)
Arrêté au 31/12/2013	**317**	**(260)**	**57**

NOTE 3: IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les Immeubles de Placement (y compris ceux destinés à la vente) se décomposent ainsi :

En milliers d'euros	**31/12/2013**	31/12/2012
Immeubles de rendement Entreprise	118 115	113 355
Immeubles de rendement Habitat [1]	93 774	86 566
Sous total Immeubles de rendement	**211 889**	**199 921**
Terrains en opérations d'aménagement	17 627	14 096
Autres terrains	35 892	40 827
Total Immeubles de Placement	**265 408**	**254 844**
[1] *Dont Immeubles de Placement destinés à la vente (classés en actifs courants)* [2]	17 082	4 976

[2] *IP destinés à la vente : logements sur les opérations Clairefontaine, Aurore, Le Verger et les Pléiades au 31/12/2013 (logements sur l'opération Clairefontaine au 31/12/2012)*
Les décisions formelles de mettre en vente ces programmes immobiliers arrivés en fin de période de détention obligatoire suite au montage initial en défiscalisation, ont été prises au 1er semestre 2012 pour Clairefontaine (36 logements), au 1er semestre 2013 pour Aurore (45 logements) et 2ème semestre 2013 pour Le Verger (12 villas) et les Pléiades (9 villas). La majorité des 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 »), ces Immeubles de Placement figurent toujours à l'actif au coût, soit 17 082 K€. La réserve de juste valeur positive (supplément de valeur déterminée par expertise / coût de revient) est intégrée au total 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 au 31/12/2011	**238 972**
Variation de périmètre	-
Acquisitions	11 357
Reclassements	85
Cessions	(108)
Ajustement net de la juste valeur	3 226
Transferts nets en provenance des immobilisations en cours de construction	18 057
Transferts vers les immobilisations en cours de construction	(17 750)
Transfert en Immeubles de Placement destinés à la vente	(5 420)
Transferts en provenance des stocks	1 599
Transferts vers les stocks	(149)
Arrêté au 31/12/2012	**249 868**
Variation de périmètre	
Acquisitions	4 122
Reclassements	
Cessions	(64)
Ajustement net de la juste valeur (1)	3 914
Transferts nets en provenance des immobilisations en cours de construction (2)	12 616
Transferts vers les immobilisations en cours de construction (3)	(6 340)
Transfert en Immeubles de Placement destinés à la vente (4)	(13 786)
Transferts en provenance des stocks	1 109
Transferts vers les stocks (5)	(3 114)
Arrêté au 31/12/2013	**248 326**

(1) *Les ajustements nets totaux en juste valeur des Immeubles de Placement se sont élevés à + 3 914 K€ au 31 décembre 2013, dont + 4 858 K€ sur les Immeubles de Placement terrain et - 944 K€ sur les Immeubles de Placement bâtis. Cf. Note 23 : Variation Juste valeur.*
(2) *Ces transferts correspondent à une opération immobilière en Patrimoine résidentiel de 40 logements (Villa Botanique), une opération en Immobilier d'Entreprise de 1 400 m² SU (Bureaux Quartier d'Affaires Tamarins – Bât A) ainsi qu'à un local associatif (école « MontéSourire »), opérations achevées en 2013.*
(3) *Transfert des terrains d'assiette des opérations Retail Park et Sorédip de la ZAC Portail (IP Terrains) vers IP En cours.*
(4) *Le transfert en Immeubles de Placement destinés à la vente concerne les programmes Aurore (6 405 K€), Le Verger (3 400 K€) et Les Pléiades (3 982 K€).*
(5) *Il s'agit essentiellement du transfert depuis la ZAC Portail des terrains d'assiette des opérations de logements privés et sociaux sur Portail.*

La variation des Immeubles de Placement destinés à la vente se présente ainsi :

En milliers d'euros	Valeurs brutes
Arrêté au 31/12/2011	**-**
Variation de périmètre	-
Transferts en provenance des Immeubles de Placement	5 420
Valeur comptable des Immeubles de Placement cédés	(444)
Arrêté au 31/12/2012	**4 976**
Variation de périmètre	(2)
Transferts en provenance des Immeubles de Placement	13 786
Valeur comptable des Immeubles de Placement cédés	(1 677)
Arrêté au 31/12/2013	**17 082**

Revenus locatifs générés

Les immeubles de rendement (Entreprise et Habitat) ont généré au cours de l'exercice 2013 des revenus locatifs bruts (hors Charges locatives refacturées) de 13 394 K€ (12 442 K€ en 2012).

En intégrant les autres loyers issus notamment de la location des terrains agricoles (562 K€ en 2013, 577 K€ en 2012), les revenus locatifs totaux du Groupe se sont élevés à 13 956 K€ (13 019 K€ en 2012).

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 31/12/2012	**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
Amort. cumulé / provision	(58)	(2 944)	(481)	-	-	(871)	(4 296)
Solde net au 31/12/2012	**38 069**	**4 331**	**204**	**-**	**-**	**388**	**4 923**
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Acquisitions	25 209	208	22	-	-	112	342
Cessions	-	-	-	-	-	(1)	(1)
Transferts vers immeubles en service [1]	(12 616)	-	-	-	-	-	-
Transferts en provenance des IP Terrains [2]	6 340	-	-	-	-	-	-
Transferts vers les stocks	-	-	-	-	-	-	-
Transferts en provenance des stocks	106	-	-	-	-	-	-
Amort. / provision	(29)	(463)	(67)	-	-	(139)	(669)
Variation juste valeur	59	-	-	-	-	-	-
Autres mouvements	(439)	439	-	-	-	29	468
Solde net au 31/12/2013	**56 698**	**4 515**	**159**	**-**	**-**	**389**	**5 063**
Brut	56 785	7 922	707	-	-	1 404	10 033
Amort. cumulé / provision	(87)	(3 407)	(548)	-	-	(1 015)	(4 970)

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

[2] *Transfert des terrains du Retail Park et de Sorédip de la ZAC Portail en IP Entreprise en cours. 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	**31/12/2013**	31/12/2012
Écart d'acquisition	73	73
Quote-part dans les capitaux propres	803	1 029
Total SNC ZAC Mapou	**876**	**1 102**
Total Titres mis en équivalence	**876**	**1 102**

Les informations financières résumées sur les sociétés mises en équivalence au 31 décembre 2013 sont les suivantes:

SNC ZAC Mapou	**31/12/2013**	31/12/2012
Total Bilan	1 001	2 550
Capitaux propres	504	504
Chiffre d'affaires	1 329	2 852
Résultat net	395	726

NOTE 6: AUTRES ACTIFS FINANCIERS

En milliers d'euros	**31/12/2013**	31/12/2012
Titres de participation [1]	5	5
Prêts et autres créances [2]	2 121	2 014
Instruments financiers	-	-
Total Autres actifs financiers	**2 126**	**2 019**

[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 2013 sont les suivantes:

- CBo Territoria;
- SAS CBo Gestion Immobilière, SAS Société Réunionnaise d'Équipement 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	**31/12/2013**	31/12/2012
Impôt exigible	(1 379)	(3 180)
Impôt différé	3 307	(2 262)
Autres impôts		-
Total Impôts sur les résultats	**1 928**	**(5 442)**

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

En milliers d'euros	**31/12/2013**	31/12/2012
Résultat net	17 691	16 275
Résultat des sociétés mises en équivalence	19	(213)
Résultat net des entreprises intégrées	**17 671**	**16 488**
Impôts sur les résultats	(1 929)	5 442
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	**15 743**	**21 930**
Charge d'impôt théorique à 34,43 %	5 420	7 550
Impact des investissements en défiscalisation [1]	(7 233)	(2 381)
Charges non déductibles	(42)	192
Imputation de déficits antérieurs non activés	6	-
Impôts non activés liés aux déficits créés sur la période	-	2
Stock-options	-	89
Actualisation des dettes sur montages en défiscalisation	33	161
Résultats des SCI imposés chez les investisseurs	74	14
Imposition à taux réduit / ventes de logements sociaux (19 %)	(162)	(378)
Imposition des résultats des sociétés mises en équivalence	-	120
Crédit d'impôt	(31)	(30)
Écart de taux	-	39
Augmentation du taux d'impôt différé à 34,43 %	-	62
Autres différences permanentes	6	1
Charge d'impôt réelle	**(1 929)**	**5 441**
Taux d'impôt effectif	**-12,3 %**	**24,8 %**

[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 2012, une opération de 51 logements a pu bénéficier de cette défiscalisation pour une base fiscale agréée de 7 144 K€.
En 2013, deux opérations de 118 logements (Villa Anthurium - 63 logements, Canopée - 55 logements) ont pu bénéficier de cette défiscalisation pour une base fiscale agréée de 20 510 K€, soit une économie d'IS enregistrée de 7 062 K€
En complément, 2 villas ont été réalisées en défiscalisation interne pour une économie d'IS enregistrée de 171 K€.

Ventilation des actifs et passifs d'impôts différés

En milliers d'euros	**31/12/2013**	31/12/2012
Plus-values internes sur cession d'actifs	4 155	4 243
Déficits reportables activés	3 476	-
Différences temporaires	88	156
Engagements de retraite	60	59
Plus-values en sursis d'imposition [1]	(6 494)	(6 556)
Juste valeur nette d'amortissements [2]	(28 618)	(25 158)
Engagement de rachat d'actifs immobiliers	(1 092)	(1 216)
Instruments de couverture	831	1 115
Marges sur Chiffre d'affaires à l'avancement	(389)	(3 562)
Autres	(286)	(368)
Total Impôts différés nets	**(28 269)**	**(31 287)**
Dont Impôts différés passifs	(28 269)	(31 287)
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 14 416 K€ au 31 décembre 2013 contre 3 649 K€ au 31 décembre 2012. Le montant des déficits reportables non activés s'élève à 4 320 K€ au 31 décembre 2013 contre 3 649 K€ au 31 décembre 2012.

NOTE 8: STOCKS ET EN-COURS

En milliers d'euros	Terrains et Opérations immobilières	Autres Stocks	**Total**
Arrêté au 31/12/2011	**53 524**	**60**	**53 584**
Différences de change	-	-	-
Variations	6 312	19	6 331
Reclassements	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-
Transfert en prov. Im. Placement	149	-	149
Transfert 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	35	-	35
Arrêté au 31/12/2012	**59 885**	**79**	**59 964**
Différences de change			-
Variations	1 190	(39)	1 151
Reclassements	339	-	339
Variation de périmètre	-	-	-
Transfert en prov. Im. placement	2 719	-	2 719
Transfert en prov. Im. placement en cours	(106)	-	(106)
Transfert vers Im. Placement	(1 109)	-	(1 109)
Transfert vers Im. Placement en cours	-	-	-
Provisions	214	20	234
Autres mouvements	56	-	56
Arrêté au 31/12/2013	**63 187**	**60**	**63 248**

La décomposition des stocks par catégorie est la suivante :

En milliers d'euros	**31/12/2013**	31/12/2012
Stocks Terrains	33 881	27 617
Stocks Opérations immobilières	29 880	33 054
Total Valeur brute Stocks immobiliers	**63 760**	**60 671**
Provisions sur Terrains	-	-
Provisions sur Opérations immobilières	(573)	(787)
Total Provisions sur stocks immobiliers	**(573)**	**(787)**
Total Stocks immobiliers nets	**63 187**	**59 884**
Autres stocks nets	60	79
Total Stocks nets	**63 247**	**59 963**

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

En milliers d'euros	**31/12/2013**	31/12/2012
Terrains en Opérations d'aménagement	20 642	13 872
Terrains en Lotissements résidentiels (Habitat)	6 224	6 669
Terrains en Lotissements professionnels (Entreprise)	5 287	5 251
Autres terrains	1 728	1 825
Total Stocks Terrains	**33 881**	**27 617**
Stocks Opérations immobilières Habitat en projet	6 163	7 813
Stocks Opérations immobilières Habitat en-cours de travaux	11 121	8 812
Stocks Opérations immobilières Habitat achevées	8 645	12 314
Sous total Stocks Opérations immobilières Habitat	**25 930**	**28 939**
Stocks Opérations immobilières Entreprise en projet	2 121	1 252
Stocks Opérations immobilières Entreprise en-cours de travaux	719	103
Stocks Opérations immobilières Entreprise achevées	536	1 972
Sous total Stocks Opérations immobilières Entreprise	**3 376**	**3 327**
Total Stocks Op. immobilières (bâties)	**29 306**	**32 266**
Total Stocks immobiliers nets	**63 187**	**59 884**

NOTE 9 : CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES

En milliers d'euros	**31/12/2013**	31/12/2012
Clients et créances rattachés - Valeur brute	7 582	10 651
Provisions	(800)	(603)
Sous total Clients et comptes rattachés	**6 782**	**10 048**
Avances et acomptes versés sur commandes	1 003	5
Créances fiscales et sociales	5 019	5 196
Autres créances d'exploitation	981	578
Créances sur cession d'immobilisations	-	-
Comptes courants actif	251	546
Intérêt courus sur prêts et créances	-	-
Autres créances rattachées à des participations	-	-
Prêts et cautionnements & autres créances	1	1
Charges constatées d'avance	298	612
Dividendes à recevoir	-	-
Autres créances	-	-
Total valeur brute Autres créances	**7 553**	**6 938**
Provisions sur Autres créances	(72)	-
Sous total net Autres créances	**7 481**	**6 938**
Total net Clients et Autres créances	**14 263**	**16 986**

Les créances Clients se décomposent ainsi :

En milliers d'euros	**31/12/2013**	31/12/2012
Clients Locataires	2 359	1 744
Clients Acquéreurs	3 677	7 739
Clients Autres	1 546	1 168
Total brut Clients et comptes rattachés	**7 582**	**10 651**

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'État Futur d'Achèvement (VÉFA), 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.

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

NOTE 10 : TRÉSORERIE NETTE

En milliers d'euros	**31/12/2013**	31/12/2012
SICAV - DAT	-	12 002
Juste valeur sur VMP	-	-
Sous total Valeurs mobilières de placement	**-**	**12 002**
Disponibilités	15 382	13 568
Total Trésorerie & équivalents trésorerie	**15 382**	**25 570**
Soldes créditeurs de banque	(14)	(13)
Total Trésorerie nette	**15 368**	**25 557**

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	**31/12/2013**	31/12/2012
Soldes bancaires débiteurs sur Op. en Promotion	5 238	9 407
Dont Soldes bancaires débiteurs indisponibles	170	1 390

Il est précisé que le Groupe peut également détenir des placements de type DÀT 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.

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

Risque actions

La Société ne détient pas de portefeuille d'actions en dehors de ses participations. Les excédents de trésorerie sont placés uniquement en SICAV monétaires et en CDN (Certificats de Dépôt Négociables) et DÀT (Dépôts À Terme). Par ailleurs, le Groupe a acquis 82 417 titres au cours de l'exercice.
Le Groupe est faiblement exposé au risque actions.

NOTE 11: CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

Capital

Au 31 décembre 2013 le capital du Groupe CBo Territoria s'élève à 42 431 436 euros, composé de 32 145 027 actions d'une valeur nominale de 1,32 euros. Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions ; elles sont toutes émises et entièrement libérées.

	Nombre d'actions	Valeur nominale (€)	**Capital social (€)**
Arrêté au 31/12/2012	**32 018 825**	**1,32**	**42 264 849**
Levées Stock-options [1]	121 100	1,32	159 852
Attributions Actions gratuites [2]	-	-	-
Conversion des OCÉANE	5 102	1,32	6 735
Arrêté au 31/12/2013	**32 145 027**	**1,32**	**42 431 436**

(1) *cf. ci-après Plans de stock-options.*
(2) *cf. ci-après Plans d'attribution d'actions gratuites.*

Le montant des primes d'émission s'élève à 17 461 K€ au 31 décembre 2013.

Dividendes

Un dividende de 10 centimes d'euro par action a été distribué en juin 2013 au titre du résultat 2012, pour une distribution totale de 3 202 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	**31/12/2013**	31/12/2012
Réserve légale de CBo Territoria SA	2 411	1 721
Autres réserves consolidées	83 712	70 945
Résultat consolidé	17 692	16 184
Total Réserves et résultat net consolidé	**103 815**	**88 850**

Réserves et résultat net consolidé - Intérêts Minoritaires

Les différents éléments constituant les intérêts minoritaires sont les suivants :

En milliers d'euros	**31/12/2013**	31/12/2012
Réserves	960	901
Résultat	(1)	92
Total Réserves et résultat Intérêts minoritaires	**959**	**993**

Plans de stock-options

Les options de souscription en circulation au 31 décembre 2013 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)	-	100 000	32 900	220 000
Nombre de dirigeants concernés	-	2	3	5
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 31/12/2013 [3]	143 500	34 500	14 250	123 000
Dont Nombre d'options annulées en 2013 [3]	-	26 500	6 250	19 000
Nombre cumulé d'options souscrites au 31/12/2013 [4]	284 500	3 000	50 100	-
Dont Nombre d'options souscrites en 2013 [4]	80 000	-	41 100	-
Nombre d'options existantes au 31/12/2013 [5]	133 000	211 000	101 650	440 500
Dont nombre d'options attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	-	100 000	32 900	220 000
Nombre de dirigeants concernés	-	2	3	5

[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 31/12/2013.*

(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)	4 000	1 000
Nombre de dirigeants concernés	4	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 31/12/2013 [3]	6 500	2 000
Dont Nombre d'actions annulées en 2013 [3]	-	-
Nombre d'actions définitivement acquises au 31/12/2013 [4]	42 000	8 500
Dont Nombre d'actions définitivement acquises en 2013 [4]	-	-
Nombre total d'actions existantes et non encore définitivement attribuées au 31/12/2013 [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	01/01/2012	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**

En milliers d'euros	01/01/2013	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Variation de périmètre	31/12/2013
Litiges	113	242	-	(33)	-	322
Indemnités de retraite	170	20	-	(14)	-	176
Provisions à plus d'un an	**283**	**262**	**-**	**(47)**	**-**	**498**
Litiges	-	-	-	-	-	-
Divers	68	-	(68)	-	-	-
Provisions à moins d'un an	**68**	**-**	**(68)**	**-**	**-**	**-**
Total Provisions pour risques et charges	**351**	**262**	**(68)**	**(47)**	**-**	**498**

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 OCÉANE (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 %, 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 sur-allocation 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	**31/12/2013**	31/12/2012
Emprunts obligataires convertibles (part à plus d'un an)	25 584	25 370
Emprunts moyen-long terme (part à plus d'un an)	147 297	125 191
Dettes sur engagements de rachat de parts de minoritaires en SCI (1)	-	3 618
Dettes sur engagements de rachat de parts de SCI en défiscalisation (2)	-	-
Dettes sur engagements de rachat de biens en défiscalisation (2)	4 437	8 959
Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an	**177 318**	**163 138**
Dépôts et cautionnements reçus (3)	2 058	1 866
Instruments de couverture	2 415	3 238
Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an, y compris Dépôts et cautionnements reçus et instruments de couverture	**181 791**	**168 242**
Emprunts moyen-long terme (part à moins d'un an)	17 676	10 903
Crédits d'accompagnement sur opérations en Promotion	327	-
Intérêts courus sur emprunts	400	323
Concours bancaires courants (soldes créditeurs de banque)	14	13
Sous-Total Emprunts et dettes financières à moins d'un an	**18 417**	**11 239**
Total Emprunts et dettes financières	**200 208**	**179 481**

(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 l'emprunt obligataire émis en 2012 (au 31 décembre 2013 : 25 584 K€) et des lignes de financement globales pour un encours limité (15 300 K€ au 31 décembre 2013, dont 2 914 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 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	0	-	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	-	-	0	(542)
Solde net 31/12/2012	**25 370**	**136 094**	**3 618**	**8 959**	**3 238**	**1 866**	**-**	**336**	**179 481**
Variation de périmètre									-
Mobilisation		36 781			10	515	327	96	37 729
Remboursement	(18)	(9 723)		(3 171)		(323)		(19)	(13 254)
Var. des eng. de rachat			(3 242)						(3 242)
Act. dette fi. / option achat			95						95
Autres mouvements	232				(833)				(601)
Solde net au 31/12/2013	**25 584**	**163 152**	**471**	**5 788**	**2 415**	**2 058**	**327**	**413**	**200 208**

Ventilation par échéance

En milliers d'euros	**31/12/2013**	31/12/2012
Emprunts et dettes à moins d'un an	18 417	11 239
Emprunts et dettes de un à cinq ans	72 217	68 404
Emprunts et dettes à plus de cinq ans	109 575	99 838
Total Emprunts et dettes financières	**200 209**	**179 481**

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	**31/12/2013**	31/12/2012
Taux fixe	96 491	101 237
Taux variable [1]	78 350	61 901
Total par taux	**174 841**	**163 138**
Euro	174 841	163 138
Autres	-	-
Total par devise	**174 841**	**163 138**

[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 700 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 intégrant les risques de contrepartie mentionnés par IFRS 13 (valorisation Mark to market). Toutes les couvertures de taux mises en place sont classées dans le deuxième niveau de la hiérarchie des justes valeurs ; les évaluations de juste valeur sont réalisées sur des données dérivées de prix observables sur des marchés actifs et liquides.

Le différentiel de valorisation constaté est ajusté à chaque clôture ; il est enregistré en capitaux propres pour la partie estimée efficace, et de façon 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 au 31/12/2012	(2 760)	67	(544)	(3 237)
Arrêté au 31/12/2013	(3 237)	(10)	833	(2 414)

Le Mark to market tenant compte du risque de contrepartie s'élève à - 2 408 K€.

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	**31/12/2013**	31/12/2012
Fournisseurs / Stocks immobiliers et Exploitation	19 494	27 141
Fournisseurs / Immobilisations	4 574	8 731
Avances et acomptes reçus sur commandes	225	352
Dettes sur acquisitions de titres		-
Dettes fiscales et sociales	3 157	2 915
Comptes courants passif	367	884
Dividendes à payer		-
Autres dettes	592	332
Produits constatés d'avance	1 234	123
Total Fournisseurs et autres dettes	**29 643**	**40 478**

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'État 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	**31/12/2013**	31/12/2012
Revenus locatifs bruts	13 956	13 019
Charges locatives refacturées	1 697	1 654
Sous total Loyers	**15 653**	**14 673**
Ventes en promotion immobilière	62 110	91 484
Produits des activités annexes	3 075	3 391
Total Chiffre d'affaires	**80 839**	**109 548**

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	**31/12/2013**	31/12/2012
Achats sur opérations immobilières	(54 711)	(82 590)
Sous total Achats sur Op. immobilières	**(54 711)**	**(82 590)**
Achat de marchandises	(63)	(70)
Variation de stock de marchandises	(9)	21
Achats de matières premières, fournitures et autres approv.	(449)	(442)
Variation de stock de matières premières, fournitures et autres approv.	(7)	(2)
Achats non stockés de matériels et fournitures	(680)	(453)
Sous total Autres achats	**(1 208)**	**(946)**
Total Achats	**(55 919)**	**(83 536)**

NOTE 18 : CHARGES EXTERNES

En milliers d'euros	**31/12/2013**	31/12/2012
Entretien et réparations	(1 152)	(931)
Primes d'assurance	(68)	(79)
Personnel extérieur à l'Entreprise	(4)	-
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires [1]	(3 682)	(4 617)
Publicité, publication, relations publiques	(533)	(654)
Services bancaires et assimilés	(135)	(82)
Autres charges externes	(1 255)	(1 262)
Total Charges externes	**(6 829)**	**(7 625)**

[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	**31/12/2013**	31/12/2012
Salaires bruts et intéressement	(4 267)	(4 174)
Charges sociales	(1 548)	(1 662)
Indemnités de départ en retraite	(6)	(38)
Paiements basés sur des actions (1)	0	(267)
Total Charges de personnel	**(5 820)**	**(6 141)**

[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 (ÉTP)	**31/12/2013**	31/12/2012
Ingénieurs et cadres	28	29
Employés, techniciens et agent de maîtrise	53	54
Ouvriers	-	-
Personnel mis à la disposition de l'Entreprise	-	-
Total Effectifs	**81**	**83**
Dont Effectifs / Activités immobilières	52	55
Dont Effectifs / Autres activités	29	28
Nombre de sociétés	**40**	**39**

NOTE 20 : IMPÔTS ET TAXES

En milliers d'euros	**31/12/2013**	31/12/2012
Taxes foncières	(1 689)	(1 378)
CFE et CVAE	(471)	(524)
Autres taxes	(358)	(484)
Total Impôts et taxes	**(2 518)**	**(2 386)**

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

En milliers d'euros	**31/12/2013**	31/12/2012
Dotations aux amortissements sur immobilisations		
- Immobilisations incorporelles	(2)	(4)
- Immobilisations corporelles	(698)	(627)
Total Dotations aux amortissements	**(700)**	**(631)**
Dotations aux provisions sur actif circulant	(35)	1 273
Dotations aux provisions pour risques et charges	(109)	(181)
Total Dotations nettes aux provisions	**(144)**	**1 092**
Total Dotations nettes aux amortissements et provisions	**(844)**	**461**

NOTE 22: RÉSULTAT SUR CESSIONS D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

En milliers d'euros	**31/12/2013**	31/12/2012
Prix de cession	2 485	1 000
VNC des Immeubles de Placement cédés	(1 762)	(531)
Résultat sur cessions d'Immeubles de Placement	**723**	**469**

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 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 œuvre afin de parvenir à la valeur arbitrée : approche par le rendement, approche par DCF (Discounted Cash Flow) et approche par comparaison. Dans la méthode par comparaison, pour l'immobilier d'habitation, des décotes sont appliquées. La décote pour occupation (de 7 % à 20 %) est liée à l'impossibilité de jouir des logements à date d'achat. Les ensembles immobiliers d'habitation font l'objet d'une décote pour vente en bloc (10 %) du fait de la vente de l'ensemble des lots à date d'évaluation. Au 31 décembre 2013, la décote pour vente en bloc appliquée a été ramenée de 15 % à 10 %.
- Pour la nouvelle offre d'accession différée à la propriété (Immeubles de Placement habitat), l'expert immobilier a appliqué une décote de 20 % reflétant l'engagement unilatéral de la Société de rétrocéder une partie de l'économie d'IS générée.
- 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 2013 a couvert :

- La totalité des immeubles de rendement, en exploitation et en cours de développement ;
- Les terrains situés au sein de la ZAC Portail ;

Certains Immeubles de Placement (notamment les terrains agricoles et la ZAC Marie Caze - expertisés au 30 juin 2013 - et divers terrains isolés) n'ont pas fait l'objet d'une actualisation par expertise indépendante au 31 décembre 2013 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 2013 pour 3 970 K€ (avant impôts différés). Le gain comptabilisé dans le compte de résultat du 31 décembre 2012 s'est élevé à 6 695 K€ (avant impôts différés).

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

En milliers d'euros	**31/12/2013**	31/12/2012
Immobilier de rendement Entreprise [1]	(855)	4 410
Immobilier de rendement Habitat [1] [2]	(33)	(1 822)
Terrains non bâtis (nus, aménagés et terrains agricoles)	4 858	4 107
Total Variation de Juste Valeur	**3 970**	**6 695**

(1) *Y compris Immeubles de rendement en cours de développement.*
(2) *Cette variation de Juste Valeur sur l'immobilier de rendement Habitat inclut une moins-value latente de 859 K€ sur la nouvelle offre d'accession différée à la propriété (Villa Anthurium et Canopée).*

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 6236 K€ au 31 décembre 2013 (contre 5314 K€ au 31 décembre 2012). 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	**31/12/2013**	31/12/2012
Reprises (dotations) exceptionnelles	68	80
Autres produits opérationnels [1]	781	151
Total Autres produits opérationnels	**849**	**231**
VNC des autres immobilisations corporelles cédées (hors Immeubles de Placement)	0	-
VNC des titres consolidés cédés	0	-
Dotations exceptionnelles	(100)	-
Autres charges opérationnelles [2]	(304)	(24)
Total Autres charges opérationnelles	**(404)**	**(24)**
Total Autres charges et produits opérationnels	**445**	**207**

(1) *Ces produits exceptionnels correspondent principalement à une régularisation de charge financière sur le Ponant de 565 K€.*
(2) *Il s'agit essentiellement de créances irrécouvrables sur fournisseurs débiteurs « anciens ».*

NOTE 25 : COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

En milliers d'euros	**31/12/2013**	31/12/2012
Revenus de VMP	13	28
Produits nets sur cession de VMP		0
Juste valeur sur VMP		0
Produits de trésorerie		-
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	**13**	**28**
Intérêts sur emprunts et découverts [1]	(5 294)	(4 908)
Actualisation dette financière sur options d'achat	(94)	(482)
Coût de l'endettement financier brut	**(5 388)**	**(5 390)**
Coût de l'endettement financier net	**(5 375)**	**(5 362)**
Dividendes reçus		-
Autres produits (charges) financiers [2]	(10)	220
Reprises / provisions		-
Total Produits financiers (hors change)	**(10)**	**220**
Autres intérêts et charges assimilées	-	0
Total Charges financières (hors change)	**-**	**0**
Total Autres charges et produits financiers (hors change)	**(10)**	**220**
Résultat des opérations de change	**-**	**-**
Total Charges et produits financiers	**(5 385)**	**(5 142)**

(1) *Ces montants sont nets des intérêts activés sur les opérations (Patrimoine et Promotion) en cours de développement (cf. ci-dessous). Ils comprennent notamment 406 K€ de charges d'intérêts liées à l'emprunt obligataire non affectées aux opérations (1 184 K€ d'intérêts liés à l'OCÉANE ont ainsi été activés sur les opérations immobilières).*
(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	**31/12/2013**	31/12/2012
Intérêts activés sur Opérations Patrimoine (Im. Placement)	1 123	477
Intérêts activés sur Opérations Promotion (Stocks)	891	579
Total Intérêts activés	**2 014**	**1 056**

NOTE 26 : RÉSULTAT PAR ACTION

Résultat de base

En milliers d'euros	**31/12/2013**	31/12/2012
Résultat Net Part du Groupe (K€)	17 692	16 184
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	32 042 443	32 012 910
Résultat de base par action (euros)	**0,55**	**0,51**

Résultat dilué

En milliers d'euros	**31/12/2013**	31/12/2012
Résultat Net Part du Groupe (K€)	17 692	16 184
Économie de frais financiers nets en cas de conversion des OCÉANE	267	84
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisé pour le calcul du résultat dilué par action	39 417 852	32 629 661
Résultat de base par action (euros)	**0,46**	**0,50**

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

En milliers d'euros	**31/12/2013**	31/12/2012
Variation des Stocks	1 385	7 716
Variation des Créances clients et autres créances	(5 956)	247
Variation des Dettes fournisseurs et autres dettes (hors Dettes / Immos)	9 514	(4 943)
Incidence de la variation du BFR	**4 943**	**3 020**

NOTE 28 : ENGAGEMENTS HORS BILAN

En milliers d'euros	**31/12/2013**	31/12/2012
Avals et cautions	35 859	13 392
Hypothèques et nantissements	180 403	147 483
Total Engagements donnés	**216 262**	**160 875**
Garanties financières d'achèvement	32 837	74 127
Total Engagements reçus (1)	**32 837**	**74 127**

(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 :

	31/12/2013				31/12/2012			
Libellé	EXA	DELOITTE	HDM	TOTAL	EXA	DELOITTE	HDM	TOTAL
CBo Territoria SA	76	94	-	**170**	75	114	-	**189**
Filiales	20	-	10	**30**	17	-	6	**23**
Total Audit légal (1)	**96**	**94**	**10**	**200**	**92**	**114**	**6**	**212**
Groupe CBo Territoria	6	20		**25**	46	62	-	**108**
Total Diligences spécifiques (2)	**6**	**20**	**-**	**25**	**46**	**62**	**-**	**108**
Total Honoraires Audit	**101**	**114**	**10**	**225**	**138**	**175**	**6**	**320**

(1) *Honoraires au titre du contrôle légal des comptes individuels et consolidés, relatifs aux exercices 2013 et 2012.*
(2) *Honoraires des Commissaires aux Comptes au titre des diligences spécifiques liées à l'émission de l'emprunt obligataire finalisée en décembre 2012*

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	**31/12/2013**	31/12/2012
Jetons de présence versés au Président du Conseil d'Administration	3	3
Jetons de présence versés aux autres membres du Conseil d'Administration	25	22
Rémunération totale des organes d'administration	**28**	**25**

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	**31/12/2013**	31/12/2012
Rémunération partie fixe, versée au cours de l'exercice	189	180
Rémunération partie variable, versée au cours de l'exercice [1]	164	170
Paiements fondés sur des actions	-	-
Avantages en nature	5	30
Rémunération totale des organes de direction	**358**	**380**

[1] *La rémunération variable due 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 2013

Aucun événement significatif n'est intervenu après la clôture du 31 décembre 2013.





04 COMPTES SOCIAUX

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2013

ACTIF

	31/12/2013			31/12/2012
En milliers d'euros	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé	**-**	**-**	**-**	**-**
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles	**250**	**239**	**11**	**6**
Frais d'établissement	-	-	-	-
Frais de recherche et développement	-	-	-	-
Concessions, brevets et droits similaires	-	-	-	-
Fonds commercial	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	250	239	11	6
Immobilisations corporelles	**135 205**	**9 085**	**126 120**	**111 774**
Terrains	25 578	-	25 578	22 999
Constructions	74 697	7 655	67 042	55 077
Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles	531	342	188	202
Immobilisations en cours	34 392	1 087	33 305	33 489
Avances et acomptes	7	-	7	7
Immobilisations financières	**59 407**	**381**	**59 026**	**55 620**
Participations	57 158	381	56 777	53 619
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	44	-	44	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	2 205	-	2 205	2 001
Total I / Actif immobilisé	**194 862**	**9 705**	**185 157**	**167 400**
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en cours	**55 867**	**573**	**55 293**	**117 633**
Matières premières et autres approvisionnements	-	-	-	-
En-cours de production de biens et services	38 165	573	37 592	83 576
Produits intermédiaires et finis	17 702	-	17 702	34 057
Marchandises	-	-	-	-
Avances et acomptes versées sur commandes	**1 000**	**-**	**1 000**	**1**
Créances	**60 368**	**3 281**	**57 087**	**89 639**
Créances clients et comptes rattachés	18 347	210	18 137	45 468
Autres créances	42 022	3 072	38 950	44 171
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	**125**	**-**	**125**	**12 000**
Dont actions propres	125	-	125	-
Disponibilités	**11 909**	**-**	**11 909**	**12 247**
Charges constatées d'avance	**350**	**-**	**350**	**2 691**
Total II / Actif circulant	**129 619**	**3 854**	**125 765**	**234 210**
Frais d'émission d'emprunt à étaler (III)	**1 724**		**1 724**	**1 484**
Primes de remboursement (IV)				
Écarts de conversion Actif (V)				
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	**326 205**	**13 559**	**312 646**	**403 094**

PASSIF

En milliers d'euros	**31/12/2013**	31/12/2012
Capitaux propres		
Capital social	42 431	42 265
Primes d'émission, de fusion, d'apport	18 271	18 086
Écart de réévaluation	-	-
Réserves :		
Réserve légale	2 411	1 721
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	31 743	21 818
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	16 209	13 818
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	829	561
Total I / Capitaux propres	**111 893**	**98 269**
Autres fonds propres		
Produits des émissions de titres participatifs	-	-
Avances conditionnées	-	-
Total II / Autres fonds propres	**-**	**-**
Provisions		
Provisions pour risques	222	113
Provisions pour charges	9	82
Total III / Provisions pour risques et charges	**231**	**195**
Dettes		
Emprunts obligataires convertibles	26 493	26 512
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	105 602	98 168
Emprunts et dettes financières diverses	17 024	9 774
Avances et acomptes sur commandes en cours	154	286
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	15 084	24 226
Dettes fiscales et sociales	1 179	4 706
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	7 866	11 515
Autres dettes	272	145
Instruments de trésorerie	-	-
Produits constatés d'avance	26 848	129 298
Total IV / Dettes	**200 521**	**304 631**
Écarts de conversion Passif (V)		
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	**312 646**	**403 094**

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2012

En milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Produits d'exploitation		
Ventes de marchandises	-	-
Production vendue biens	134 097	85 469
Production vendue services	7 134	6 209
Montant net du chiffre d'affaires	**141 231**	**91 677**
Production stockée	(64 114)	18 514
Production immobilisée	18 279	21 520
Subventions d'exploitation	2	94
Reprises sur provisions et amort., Transferts de charges	3 920	4 012
Autres produits	0	44
Total I / Produits d'exploitation	**99 318**	**135 861**
Charges d'exploitation		
Achats de marchandises	-	-
Variation de stocks	-	-
Achats de matières premières et autres appro.	63 987	100 022
Variation de stocks	-	-
Autres achats et charges externes	8 277	7 761
Impôts, taxes et versements assimilés	1 394	1 398
Salaires et traitements	2 824	2 809
Charges sociales	1 165	1 327
Dotations aux amortissements et provisions		
sur immobilisations - dot. aux amortissements	3 119	2 021
sur immobilisations - dot. aux provisions	29	1 500
sur actifs circulants - dot. aux provisions	153	339
Provisions pour risques et charges - dotations	142	181
Autres charges	195	169
Total II / Charges d'exploitation	**81 285**	**117 527**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	**18 034**	**18 333**
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		
Bénéfice ou perte transférée **(III)**		
Perte ou bénéfice transféré **(IV)**		
Produits financiers		
De participations	1 427	1 635
D'autres valeurs mobilières et créances	770	823
Autres intérêts et produits assimilés	9	26
Reprises de provisions et transferts de charges	1 610	618
Différence positive de change		
Produits nets sur cessions de VMP	3	-
Total V / Produits financiers	**3 820**	**3 103**
Charges financières		
Dotations aux amort. et aux provisions	-	1 080
Intérêts et charges assimilées	4 803	3 810
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de VMP		
Total VI / Charges financières	**4 803**	**4 890**
RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)	**(984)**	**(1 787)**
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)	**17 050**	**16 546**
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	750	183
Sur opérations en capital	70	348
Reprises sur provisions et transferts de charges	5	85
Total VII / Produits exceptionnels	**825**	**616**
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	302	24
Sur opérations en capital	115	114
Dotations aux amort. et aux provisions	267	239
Total VIII / Charges exceptionnelles	**684**	**377**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	**141**	**239**
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	**982**	**2 967**
Total des produits (I + III + V + VII)	**103 963**	**139 579**
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)	**87 754**	**125 761**
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	**16 209**	**13 818**

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2013

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 2013 dont le total est de 312 646 K€ et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, et dégageant un bénéfice comptable de 16 209 K€.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1er janvier 2013 au 31 décembre 2013.

Les comptes annuels ont été arrêtés le 14 mars 2014 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 connu le 19/08/2013 une évolution de son actionnariat :

- Société Hendigo premier actionnaire avec 18,6 % du capital
- Management second actionnaire avec 5,5 % du capital

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 2013 pour les opérations Beauséjour (Sainte-Marie), Portail (Saint-Leu), Cap Austral (Saint-Pierre) et Marie Caze (Saint-Paul).

Les principales opérations immobilières livrées au cours de l'année 2013 sont les suivantes :

En Patrimoine :

Résidentiel :

- Livraison de l'opération « Villa Botanique » (40 logements)

Immobilier professionnel :

- Livraison des opérations :
  - « Quartiers d'Affaires Tamarins Bâtiment A » (1 414 m² de bureaux)
  - « École Montésourire » (161 m² de Locaux d'activité)
  - « Village Commercial de Beauséjour » (237 m² de Commerces)
- Transfert en immobilisations des lots loués et conservés en patrimoine de l'opération « Ateliers Trapèze – Ilôt 6 » (477 m² de locaux d'activité).

En Promotion immobilière :

Résidentiel Logement privé :

Pas de livraison sur la période

Résidentiel Logement social :

- Livraison de 4 opérations totalisant 380 logements :

- « Jardin Bourbon Pointu » (92 logements)
- « Bois de Joli Cœur » (101 logements)
- « Les Joncs » (99 logements)
- « Tamarina » (88 logements)

Immobilier professionnel :

- Livraison de l'opération « Centre d'Affaires de Beauséjour » (9 777 m² de bureaux et crèche)

En matière de vente de Terrains :

4 parcelles vendues sur la période : 2 sur le lotissement Palme Royale à Beauséjour et 2 sur Lotissement Vert Lagon à Saint-Gilles.

1.2 ÉVOLUTION DES ENTITÉS JURIDIQUES LIÉES

Une nouvelle société filiale a été créée en 2013 :

- SCCV Tech Sud One

Des participations ont évolué en 2013 dans deux sociétés déjà créées :

- SCI Cour de Savanna (acquisition de 24,99 % des parts supplémentaires sur l'exercice, soit un total détenu de 99,99 % au 31/12/2013) ;
- SCI Triolet (acquisition de 33,33 % des parts supplémentaires sur l'exercice, soit un total détenu de 99,99 % au 31/12/2013).

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 2013 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 2013, le capital social est divisé en 32 145 027 actions d'une valeur nominale de 1,32 €, pour un capital social de 42 431 436 €.

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 €
-	Capital au 31/12/2013 (5)	32 145 027 actions	42 431 436 €

(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).*

(5) *Une augmentation de capital d'un montant nominal de 351 385 € a été constatée en 2013 suite à la conversion de 5 102 obligations en action (6 734,64 € en valeur nominal et 11 632,56 € de primes d'émission) et à des levées d'option de souscription portant sur 121 100 actions par les salariés et/ou mandataires sociaux (159 852 € en valeur nominale et 173 166 € de primes d'émission)*

3.2 - CAPITAUX PROPRES

En milliers d'euros	Clôture 31/12/2012	Affectation Résultat 2012	Distribution de dividendes (1)	Résultat 2013	Augmentation de capital (2)	Autres	**Clôture 31/12/2013**
Capital	42 265				167		42 431
Primes liées au capital	18 086				185		18 271
Réserve légale	1 721	691					2 411
Report à nouveau	21 818	9 925				(0)	31 743
Résultat de l'exercice	13 818	(10 616)	(3 202)	16 209			16 209
Provisions réglementées	561					267	829
Total Capitaux propres	**98 269**	**0**	**(3 202)**	**16 209**	**351**	**267**	**111 894**

(1) *Selon décision de l'Assemblée Générale du 5 juin 2013, le dividende versé en juin 2013 s'est élevé à 0,10 € par action, pour un versement total de 3 201,9 K€.*

(2) *cf. 3.1 ci-avant.*

3.3 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

En milliers d'euros	Valeur début 01/01/2013	Dotations	Reprises	**Valeur fin 31/12/2013**
Provisions pour risques	113	142 (1)	33 (2)	222
Provisions pour charges	82		73 (3)	9
Provisions risques et charges	**195**	**142**	**106**	**231**

(1) *La dotation de provisions (en Exploitation, pour 142 K€) est constituée de risques d'indemnité à payer sur des contentieux sur des opérations anciennes et d'un risque prudhommal.*

(2) *La reprise de provisions pour charges (en Exploitation, pour 33 K€) est constituée de la diminution du risque lié à un contentieux sur opération ancienne provisionnée l'année précédente.*

(3) *La reprise de provisions pour charges (en Exploitation, pour 73 K€) est constituée essentiellement de reprise liée au débouclage effectif d'une opération de vente à réméré.*

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

Immobilisations *En milliers d'euros*	Valeur début 01/01/2013	Acquisition	Cession	Transfert Immobilisation à Stock	Transfert Stock à Immobilisation	Transfert Immobilisation à immobilisation	**Valeur fin 31/12/2013**
Incorporelles	243	7	-	-	-	-	250
Terrains (1)	22 999	1 270	(115)	(279)	450	1 254	25 578
Constructions (2)	59 985	2 118	-	-	705	11 890	74 697
Autres immob. Corporelles	492	38	-	-	-	-	530
Immobilisations en cours (3)	35 048	14 903	-	(2 415)	-	(13 143)	34 392
Avances et acomptes	7	-	-	-	-	-	7
Participations (4)	54 100	3 058	-	-	-	-	57 158
Autres titres	-	44	-	-	-	-	44
Prêts	-	-	-	-	-	-	-
Autres immob. Financières (5)	2 001	204	-	-	-	-	2 205
Total Immobilisations	**174 875**	**21 642**	**(115)**	**(2 695)**	**1 154**	**(0)**	**194 861**

Les principaux mouvements correspondent aux opérations suivantes :

(1) *Les terrains des opérations livrées en 2013 ont fait l'objet d'un reclassement de « Terrains en cours » vers « Terrains bâtis » pour 1 560 K€, soit :*
- *Villa Botanique ..... 737 K€*
- *Quartiers d'Affaires Tamarin Bâtiment A ..... 575 K€*
- *Ateliers Trapèze ..... 99 K€*
- *École Montesourire ..... 89 K€*
- *Reclassement analytique ..... 59 K€*

Une augmentation de 1 268 K€ concerne la quote-part de terrain d'acquisition des 8 Villas Pléiades à Mont Rocquefeuil.
Des Terrains ont été sortis, suite à cession pour un montant de 251 K€, soit :
- *Autres Terrains ..... 137 K€*
- *Terrains agricoles non loués ..... 96 K€*
- *Terrains Espaces naturels et voiries ..... 18 K€*

(2) *Investissements 2013 :*
Constructions livrées :
- *Villa Botanique ..... 7 047 K€*
- *Quartiers d'Affaires Tamarin Bâtiment A ..... 3 759 K€*
- *Villas Pléiades ..... 2 041 K€*
- *Atelier Trapèze ..... 705 K€*
- *Village Commercial de Beauséjour ..... 597 K€*
- *École Montesourire ..... 485 K€*
- *Travaux sur Immobilisations en gestion ..... 486 K€*

(3) *Les immobilisations en cours de 34 393 K€ au 31 décembre 2013 se décomposent de la manière suivante :*
- *Terrains (valeur historique) ..... 10 569 K€*
- *Travaux d'aménagement ..... 10 784 K€*
- *Opérations immob. en cours de construction ..... 13 039 K€*

Le montant de 7 630 K€ concerne des augmentations à hauteur de 16 806 K€ diminué des livraisons de l'année 9 176 K€.
Les augmentations les plus significatives concernent :
- ➢ *les travaux d'aménagement*
  - *ZAC Portail ..... 1 618 K€*
  - *ZAC Marie Caze ..... 930 K€*
- ➢ *les travaux de construction*
  - *Jardin d'Ugo Patrimoine ..... 4 878 K€*
  - *Soredip ..... 337 K€*
  - *Villa Anthurium ..... 874 K€*
  - *Canopée ..... 864 K€*
  - *Retail Park ..... 320 K€*
- ➢ *les études sur les opérations*
  - *Jardinerie de Beauséjour ..... 222 K€*
  - *Projet Agro-Tourisme ..... 203K€*

Les diminutions concernent le transfert inter-opération pour 8 285 K€ de la ZAC Portail aux opérations de développement (Soredip et L'Octant).

(4) *Participations : 57 158 K€*
Les principales augmentations (+ 3 058 K€) concernent :
- Acquisition en 09/2013 de 98 parts (98 %) pour une valeur nominale de 980 € de la SCCV TECH SUD ONE par souscription en capital.
- Rachat des parts de la CDC dans 2 filiales.
En 10/2013 soit 34 150 parts (33 %) de la SCI Triolet pour 508 K€. Les frais d'acquisition se sont élevés à 25 K€.
En 12/2013 soit 15 749 parts (25 %) de la SCI Cour de Savanna pour 2 394 K€. Les frais d'acquisition se sont élevés à 130 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

Amortissements *En milliers d'euros*	Valeur début 01/01/2013	Dotations	Reprises	**Valeur fin 31/12/2013**
Sur Immo. incorporelles	237	2		239
Sur Constructions	4 908	2 747		7 655
Sur Autres immob. Corporelles	290	52		342
Total Amortissements	**5 435**	**2 801**	**-**	**8 236**

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 œuvre de façon systématique.

Conformément aux dispositions du règlement CRC 2002-10 du 12 décembre 2012, depuis le 1er janvier 2005, la Société doit réaliser un test de dépréciation lorsqu'un indice interne ou externe laisse penser qu'un élément d'actif corporel ou incorporel a pu perdre notablement de sa valeur. Dans le cas où la valeur actuelle (valeur la plus élevée entre la valeur d'usage et la valeur vénale) des immobilisations devient inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est enregistrée, ramenant la valeur nette comptable à la valeur actuelle. En-dessous d'un seuil de 7 % de différence entre la valeur actuelle et la valeur nette comptable, la dépréciation n'est pas enregistrée. Si le total des dépréciations non enregistrées dépasse 1 % du total actif net, des dépréciations sont comptabilisées jusqu'à ce que le total des dépréciations non enregistrées soit inférieur à ce seuil. Lorsqu'une dépréciation est enregistrée, la base amortissable de l'élément déprécié est modifiée ainsi que son plan d'amortissement. Le plan d'amortissement est susceptible d'être à nouveau modifié si l'actif recouvre ultérieurement de sa valeur.

Si nécessaire, la valeur nette comptable est réduite par la constatation d'une provision pour dépréciation. En 2013, une reprise de provision pour dépréciation sur l'opération Jardins d'Ugo (Tranche 2 - 51 logements) a été comptabilisée à hauteur de 500 K€.

Provision pour dépréciation *En milliers d'euros*	Valeur début 01/01/2013	Dotations	Reprises	**Valeur fin 31/12/2013**
Sur Immo. incorporelles	-			-
Sur Terrains	-			-
Sur Constructions	-			-
Sur Autres immob. Corporelles	-			-
Sur Immob. Corporelles en cours	1 558	29	500	1 087
Total Provision dépréciation	**1 558**	**29**	**500**	**1 087**

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 2013 s'élèvent à 57 158 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 267 K€.

3.6 - AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Les 2 205 K€ incluent 129 K€ d'actions propres, valorisées à leur coût d'acquisition.

3.7 - 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.

Valeur de stock *En milliers d'euros*	Valeur début 01/01/2013	Valeur fin 31/12/2013	**Variation** **2013/2012**
Stock en cours Terrains	14 999	22 755	7 755
Stock en cours Op. Habitat	86 282	29 338	(56 944)
Stock en cours Op. Entreprise	17 137	3 774	(13 362)
Stock Fournitures	23	-	(23)
Total Stock	**118 440**	**55 867**	**(62 573)**

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.

Provision dépréciation *En milliers d'euros*	Valeur début 01/01/2013	Dotations	Reprises	**Valeur fin** **31/12/2013**
Sur Stock et en cours	807		234	573
Total Provision dépréciation	**807**	**-**	**234**	**573**

3.8 - 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.

Provision dépréciation *En milliers d'euros*	Valeur début 01/01/2013	Dotations	Reprises	**Valeur fin** **31/12/2013**
Sur Créances clients et cptes rattachés	154	81	26	210
Sur Autres créances [1]	3 000	72		3 072
Total Provision dépréciation	**3 154**	**153**	**26**	**3 281**

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

3.8.1 - État des créances

En milliers d'euros	Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'un an
Créances rattachées à des participations	-		-
Autres immobilisations financières (1)	2 205	205	2 000
Créances clients (2)	18 347	18 347	-
Personnel et comptes rattachés	1	1	-
Sécurité sociale & autres orga. Sociaux	32	32	-
Impôts sur les bénéfices	-	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	1 109	1 109	-
Autres impôts et taxes	1 225	1 225	-
Groupe et associés (3)	38 769	38 769	-
Débiteurs divers	886	886	-
Charges constatées d'avance	350	350	-
Total Créances	**62 923**	**60 923**	**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 31/12/2013
Clients VÉFA - Créances non exigibles	15 375
Clients VÉFA - Créances exigibles	61
Autres Opérations	
S/Total Clients "VÉFA"	**15 435**
S/Total Clients "locataires"	**851**
S/Total Clients "Prestations diverses"	**2 061**
Total Détail Créances Clients	**18 347**

(3) *Détail Groupes et Associés*

En milliers d'euros	Valeur début 01/01/2013	Valeur fin 31/12/2013	**Variation 2013 /2012**
Avances consenties dans le cadre de la convention intra-groupe de trésorerie	33 896	29 715	**(4 182)**
Avances en compte courant en faveur de filiales avec Associés hors Groupe	8 264	8 652	**388**
Avances en compte courant en faveur de filiales liées à l'intégration fiscale	217	385	**168**
Opération en cours su Stock Options		17	**17**
Quote-parts de résultat des exercices antérieurs de filiales	313		**(313)**
Total Détail Groupes et Associés	**42 691**	**38 769**	**(3 922)**

3.8.2 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)	26 493			26 493
Empr. et dettes aup. Des Ets de crédit (2)	105 602	13 969	47 380	44 253
Emprunts et dettes financières divers	944		944	-
Groupe et associés (3)	16 080	16 080		-
Avances er acomptes s/cdes en cours	154	154		-
Dettes Fourn. et comptes rattachés (4)	15 084	15 084		-
Dettes sur immob. et comptes rattachés (5)	7 866	7 866		-
Personnel et comptes rattachés	547	547		-
Sécurité sociale et autres org. Sociaux	429	429		-
Impôts sur les bénéfices	-	-		-
Taxe sur la valeur ajoutée	-	-		-
Autres impôts, taxes et assimilés	202	202		-
Autres dettes	272	272		-
Produits constatés d'avance (6)	26 848	26 848		-
Total Dettes	**200 521**	**81 451**	**48 323**	**70 747**
Emprunts souscrits	14 154			
Emprunts remboursés	7 139			

(1) *Ce poste regroupe l'emprunt Obligataire OCÉANE réalisé fin 2012 (26 511 K€ au 31/12/2012), dont 5 102 obligations ont été converties en action sur 2013.*

(2) *Les emprunts souscrits pour le financement des programmes immobiliers (4 154 K€), et l'emprunt de l'AFD pour le financement de diverses opérations (10 000 K€). Sur l'exercice 2013, les emprunts à moyen/long terme affectés ont été mobilisés pour les opérations suivantes :*
- Quartiers d'Affaires Tamarins ..... 2 800 K€
- Villa Botanique ..... 796 K€
- Domaine des Benjoins ..... 280 K€
- Epicéa ..... 277 K€

(3) *Dont 16 040 K€ pour des avances effectuées en compte courant dans le cadre de la convention intra-groupe de trésorerie mise en place.*

(4) *Dont 14 470 K€ concernant des opérations immobilières en cours de réalisation destinées à la vente (fournisseurs stocks immobiliers).*

(5) *Dont 7 866 K€ correspondant à des opérations immobilières d'investissement (fournisseurs d'immobilisations).*

(6) *Dont (Détail Produits constatés d'avance correspondant au Chiffre d'affaires Promotion (VÉFA signées) correspondant aux lots vendus non livrés) :*

(5) *Détail produits constatés d'avance*

En milliers d'euros	Valeur 31/12/2013
Les Jardins du Portail	7 189
Cap Jasmin	6 383
Résidence Grand Voile	5 231
Clos des Bancouls	5 159
Balcon de Beauséjour	2 053
Le Belem	697
Total Produits constatés d'avance	**26 711**

3.9 - AVANCES AUX DIRIGEANTS

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

3.10 - VALEURS 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. Au 31 décembre 2013, figurent également 125 milliers d'euros de ses propres actions, valorisées à leur coût d'acquisition.

3.11 - DISPONIBILITÉS

Les liquidités disponibles en banque sont comptabilisées pour leur valeur nominale, soit 11 909 K€.

3.12 - CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Actif - Charges constatées d'avance *En milliers d'euros*	**Valeur 31/12/2013**	Valeur 31/12/2012
Commissions sur vente sur opérations immobilières	336	2 649
Prestations de services	14	42
Total Charges constatées d'avance	**350**	**2 691**

Passif - Produits constatés d'avance *En milliers d'euros*	**Valeur 31/12/2013**	Valeur 31/12/2012
Ventes sur opérations immobilières (VÉFA)	26 711	129 287
Autres produits	137	12
Total Produits constatés d'avance	**26 848**	**129 298**

3.13 - CHARGES À REPARTIR

Les frais d'émission liés à la mise en place de l'emprunt AFD, d'un montant de 558 K€, ont été transférés en charges à répartir et sont étalés linéairement sur 5 ans.

Frais d'émission d'emprunt à étaler *En milliers d'euros*	Montant d'origine	Montant amorti	**Valeur fin 31/12/2013**
Emprunt Vierge du Cap	123 500	86 649	36 851
Emprunt Neptune	138 930	75 855	63 074
Emprunt Ponant	49 249	31 810	17 439
Emprunt Hermione	114 014	51 884	62 130
Emprunt BR 8,5 M€	156 250	49 479	106 771
Emprunt AFD 35 M€	558 244	30 101	528 142
Emprunt Obligataire 26,5 M€	1 159 385	249 714	909 672
Frais d'émission d'emprunt à étaler	**2 299 572**	**575 493**	**1 724 079**

3.14 - ÉLÉMENTS CONCERNANT PLUSIEURS POSTES DE BILAN

Actif *En milliers d'euros*	Total	Dont Produits à recevoir	Dont Entreprises liées
Participations	57 158	-	57 158
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Prêts	-	-	-
Autres immobilisations financières	2 205	-	-
Créances clients	18 347	387	351
Autres créances	42 022	-	38 752
Effets de commerce	-	-	-
Total Actif	**119 732**	**387**	**96 261**

Passif *En milliers d'euros*	Total	Dont Charges à payer	Dont Entreprises liées
Emprunts obligataires convertibles	26 493	-	-
Emprunts et dettes auprès Ets de crédit	105 602	254	-
Emprunts et dettes financières diverses	17 024	-	16 080
Fournisseurs et comptes rattachés	15 084	7 348	235
Dettes fiscales et sociales	1 179	659	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	7 866	2 635	3 304
Total Passif	**173 247**	**10 896**	**19 618**

4. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

4.1 - VENTILATION DU MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES

En milliers d'euros	Valeur fin 31/12/2012	**Valeur fin 31/12/2013**	Variation 2013/2012
Vente d'immeubles bâtis	66 779	130 931	64 152
Vente de terrains	18 689	3 166	(15 524)
Loyers (yc charges locatives refacturées)	5 318	6 432	1 114
Honoraires techniques (MOD, …)	531	319	(212)
Prestations administratives	360	383	24
Total Chiffre d'affaires	**91 677**	**141 231**	**49 553**

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 2013 aux organes d'administration et de direction s'élève à 328 K€.

4.3 - VENTILATION DE L'EFFECTIF

- Ingénieurs et cadres 22
- Agents de maîtrise et employés 16
- Effectif total (en ETP)..... 38

Le solde d'heures correspondant aux droits acquis non utilisés au 31 décembre 2013 au titre du DIF s'élève à 3 369 heures.

4.4 - DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES

- Exploitation ..... 3 059 K€
- Financier..... 1 509 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 maîtrise d'ouvrage à hauteur de 2 500 K€ et au transfert en charge à répartir des charges de réalisation de l'emprunt obligataire à hauteur de 558 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*	
Créances irrécouvrables sur Fournisseurs débiteurs "anciens"	293
Divers	9
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	**302**
VNC terrains vendus	115
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	**115**
Provisions réglementées (sur frais d'acquisition de parts sociales SCI Aurore, Clairefontaine, Vierge du Cap et le Verger)	267
Dotations exceptionnelles aux amort. et prov.	**267**
Total Charges exceptionnelles	**684**

Produits exceptionnels *En milliers d'euros*	
Régularisation charge Financière antérieure sur Ponant	565
Régularisation Solde "Fournisseurs anciens" débiteurs	115
Indemnité d'assurance suite sinistre	37
Dégrèvements TF et autres produits	29
Résultat sur cession d'actions propres	4
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	**750**
Prix de cession des terrains vendus	70
Produits exceptionnels sur opérations en capital	**70**
Reprise provision impôts	5
Reprises sur provisions et transferts de charges	**5**
Total Produits exceptionnels	**825**

4.6 - ENTREPRISES LIÉES

- Chiffre d'affaires..... 1 213 K€
- Charges d'exploitation ..... 1 063 K€
- Produits financiers[(1)] ..... 769 K€
- Charges financières ..... 16 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	17 050		17 050
Résultat exceptionnel	141		141
Impôt société	-	(1 367)	(1 367)
Dont impôt au taux de 19 %		*(1 285)*	
Dont impôt au taux de 33 %		*(18)*	
Dont crédit d'impôt prime d'intéressement et mécénat		*(65)*	
Boni d'intégration fiscale	(385)		(385)
Résultat comptable	**16 805**	**(1 367)**	**15 438**

CBo Territoria SA a bénéficié en 2013 d'une réduction de son résultat fiscal à hauteur de 20510 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 des opérations « Canopée » et « Villa Anthurium » totalisant 118 logements locatifs (avec fondations achevées sur 2013 et obtention de l'agrément fiscal préalable).

Au niveau de l'entité CBo Territoria SA, l'exercice 2013 se solde ainsi par un déficit fiscal de 10380 K€, auquel se rajoute le déficit antérieur de 262 K€.

Après cette imputation, le solde du déficit reportable s'établit à 10642 K€ au 31 décembre 2013 (contre 262 K€ au 31 décembre 2012).

Le résultat imposable à taux réduit de 19 % est de 6761 K€ (donnant lieu à IS exigible de 1284 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 2013, 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 2013, un boni d'intégration fiscale de 385 K€ afférent à l'application du régime d'intégration fiscale a été comptabilisé.

Au niveau du Groupe d'intégration fiscale, le résultat d'ensemble 2013, imposable au taux normal de 33,33 %, se solde par un déficit de 10096 K€.

Le solde du déficit reportable (au niveau du groupe d'intégration fiscale) est de 10096 K€ au 31 décembre 2013 (contre un solde nul au 31 décembre 2012).

Le résultat imposable à taux réduit de 19 %, inchangé, est de 6761 K€ (donnant lieu à IS exigible de 1284 K€).

5. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

5.1 - MONTANT DES ENGAGEMENTS FINANCIERS DONNÉS

En milliers d'euros	**31/12/2013**	**31/12/2012**
Hypothèques sur biens immobiliers	68 548	57 718
Nantissements de parts sociales et gages	28 609	24 881
Cautions et garanties	35 859	13 392
Engagements de rachats de titres de SCI et de biens immobiliers	5 789	8 960
Total Engagements donnés	**138 805**	**104 951**

5.2 - MONTANT DES ENGAGEMENTS FINANCIERS REÇUS

En milliers d'euros	**31/12/2013**	31/12/2012
Garantie financières d'achèvement	26 837	64 528
Engagements de ventes de titres de SCI et de biens immobiliers	5 789	8 960
Total Engagements reçus	**32 626**	**73 488**

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 2013 se sont élevés à 512 K€.

5.4 - HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	31/12/2013			31/12/2012		
En milliers d'euros	EXA	DELOITTE	TOTAL	EXA	DELOITTE	TOTAL
Audit légal (1)	82	113	195	75	114	188
Diligences spécifiques (2)			-	46	62	108
Total Honoraires Audit	**82**	**113**	**195**	**121**	**175**	**296**

(1) *Honoraires au titre du contrôle légal des comptes individuels et consolidés, relatifs aux exercices 2013 et 2012.*

(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 176 K€.

Cette valorisation a été effectuée sur la base :

- d'évaluations actuarielles (taux d'actualisation de 3,17 % 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 2013 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)	-	100 000	32 900	220 000
Nombre de dirigeants concernés	-	2	3	5
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 31/12/2013 (3)	143 500	34 500	14 250	123 000
Dont Nombre d'options annulées en 2013 (3)	-	26 500	6 250	19 000
Nombre cumulé d'options souscrites au 31/12/2013 (4)	284 500	3 000	50 100	-
Dont Nombre d'options souscrites en 2013 (4)	80 000	-	41 100	-
Nombre d'options existantes au 31/12/2013 (5)	133 000	211 000	101 650	440 500
Dont nombre d'options attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	-	100 000	32 900	220 000
Nombre de dirigeants concernés	-	2	3	5

(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 31/12/2013.*

(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).*

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)	4 000	1 000
Nombre de dirigeants concernés	4	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 31/12/2013 *(3)*	6 500	2 000
Dont Nombre d'actions annulées en 2013 *(3)*	-	-
Nombre d'actions définitivement acquises au 31/12/2013 *(4)*	42 000	8 500
Dont Nombre d'actions définitivement acquises en 2013 *(4)*	-	-
Nombre total d'actions existantes et non encore définitivement attribuées au 31/12/2013 *(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).

5.8 - ACCROISSEMENT ET ALLÉGEMENT DE LA DETTE FUTURE D'IMPÔTS

Accroissements :

- Plus-values en sursis d'imposition *(sur actifs apportés par Bourbon en 2004)* ..... 6 485 K€
- Provisions pour impôts ..... 9 K€
- Provisions réglementées ..... 285 K€

(Frais acquisition parts sociales SCI Clairefontaine, SCI Aurore, SCI Vierge du Cap et Le Verger)

Allégements :

- Déficits ordinaires ..... 6 476 K€
- Engagements de retraite ..... 48 K€
- Contribution de solidarité ..... 31 K€
- Provisions dépenses ..... 28 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	1 160	100	40	-	40	542	93	(595)		31/12/2013
CBo Gestion Immobiliere	SAS	478 865 447 000 13	50	231	100	50	-	50	1 455	(127)	(219)		31/12/2013
SRET	SAS	339 894 529 000 17	2 000	(1 136)	100	2 000	-	2 000	370	(176)	762	962	31/12/2013
CBo Expansion	SAS	519 579 312 000 17	10	(77)	100	10	-	10	-	(71)	(4 363)		31/12/2013
CBo Développement	SAS	524 758 885 000 15	10	(13)	100	10	-	10	-	(10)	-		31/12/2013
Nouvel Horizon	SAS	533 677 027 000 13	10	2	100	10	-	10	197	3	151		31/12/2013
Terre Australes	SAS	535 374 615 000 16	1	(173)	16	0	-	0	-	(77)	8		31/12/2013
Terres Créoles	SAS	537 934 416 000 18	10	6	50	5	-	5	778	55	60		31/12/2013
SCI Ateliers les Figuiers	SCI	452 453 772 000 17	1	221	100	1	-	1	219	(6)	213	1 200	31/12/2013
SCI Clairefontaine	SCI	452 412 232 000 12	5 434	537	100	4 608	-	4 608	200	452	(2 945)		31/12/2013
SCI Aurore	SCI	452 818 412 000 28	6 226	238	100	5 072	-	5 072	397	210	(2 013)		31/12/2013
SCI Le Ponant	SCI	485 010 318 000 15	5 942	(65)	100	5 942	-	5 942	362	39	(924)		31/12/2013
SCI Le Verger	SCI	485 003 099 000 10	4 004	(1 376)	100	3 796	380	3 416	167	(105)	(173)		31/12/2013
SCI La Vierge du Cap	SCI	485 010 391 000 12	10 068	(295)	100	8 609	-	8 609	530	29	(1 553)		31/12/2013
SNC ZAC Mapou	SNC	321 327 280 000 20	504	395	34	1 314	-	1 314	1 329	395	-		31/12/2013
SNC Victor Hugo	SNC	488 858 663 000 13	1	(2 785)	99	1	1	-	-	(136)	9 392		31/12/2013
SCI Black Pearl	SCI	489 165 522 000 17	1	(2 160)	0	-	-	-	370	(275)	946	7 269	31/12/2013
SCI Triolet	SCI	489 913 541 000 12	1 025	915	100	1 191	-	1 191	1 365	402	1		31/12/2013
SCI Cour de La Mare	SCI	450 214 820 000 18	2 200	317	90	2 789	-	2 789	730	163	(166)		31/12/2013
SCI Cour de Savanna	SCI	479 408 759 000 13	6 300	(740)	100	7 119	-	7 119	1 699	201	1 068		31/12/2013
SCI Les Boréales	SCI	492 677 208 000 18	3 916	(108)	100	3 916	-	3 916	214	16	(589)		31/12/2013
SCI Le Tamarinier	SCI	492 709 522 000 14	1	(1)	100	1	-	1	-	-	(0)		31/12/2013
SCI Le Neptune	SCI	492 686 787 000 10	8 802	65	100	8 802	-	8 802	442	19	(1 798)		31/12/2013
SCI Le Tarmac	SCI	492 687 199 000 17	1	(1)	100	1	-	1	-	-	(0)		31/12/2013
SCI Lardy	SCI	492 772 462 000 15	874	(472)	60	525	-	525	976	(126)	(317)		31/12/2013
SCI Kerveguen	SCI	498 793 298 000 15	1	163	50	1	-	1	708	141	427		31/12/2013
SCI Jules Hermann	SCI	501 651 533 000 17	1	(133)	51	1	-	1	261	(17)	789		31/12/2013
SNC Hermione 2008	SNC	502 186 901 000 18	2 755	(2 742)	0	0	-	0	568	15	5 422		31/12/2013
SCI Alambic	SCI	509 418 236 000 11	1	898	99	1	-	1	604	271	827	3 330	31/12/2013
SCI Leu Clair	SCI	514 919 085 000 10	1	(8)	99	1	-	1	-	-	10 405	13 098	31/12/2013
SCI Leu Boutik	SCI	514 949 528 000 12	1	(1)	99	1	-	1	-	1	5 117	10 000	31/12/2013
SNC Cap Horizon	SNC	522 032 085 000 14	1	1 112	99	1	-	1	1 257	227	578		31/12/2013
SCI Desire Mahy	SCI	523 680 080 000 18	1	(0)	99	1	-	1	-	(0)	-		31/12/2013
SCCV Résidence Du Hazier	SCCV	492 804 646 000 15	1	24	49	0	-	0	-	5	-		31/12/2013
SCCV O'Malley	SCCV	501 891 626 000 19	1	9	99	1	-	1	-	(4)	(10)		31/12/2013
SCCV Éco Parc Portail	SCCV	514 194 174 000 17	1	(1)	99	1	-	1	-	(1)	-		31/12/2013
SCCV Cap Horizon	SCCV	520 055 518 000 10	1	-	99	1	-	1	-	-	-		31/12/2013
SCCV Les Jardins d'Ugo	SCCV	750 913 451 000 19	1	671	99	1	-	1	8 705	672	2 198		31/12/2013
SCCV Techsud One	SCCV	En cours	1	(1)	99	1	-	1	-	(1)	-		31/12/2013
						55 823	**381**	**55 442**			**22 698**	**35 859**	

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

Aucun événement significatif après la clôture de l'exercice.





05 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 4 JUIN 2014

Rapport du Président du Conseil d'Administration
joint au rapport de gestion rendant compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

En application des dispositions de l'article L. 225-37, alinéas 6 et suivants du Code de Commerce, tel que modifié par la loi n° 2005-842 du 26 juillet 2005, la loi n° 2008-649 du 3 juillet 2008 et la loi n° 2011-103 du 27 janvier 2011, 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 2013 ;
- 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.

Elle respecte l'ensemble des recommandations de ce Code, à l'exception de la recommandation suivante :

Recommandation du Code Middlenext écartée	Pratique de la Société et justifications
Évaluation des travaux du Conseil (R15) Il est recommandé qu'une fois par an le Président du Conseil invite les membres à s'exprimer sur le fonctionnement du Conseil et sur la préparation de ses travaux.	Absence de formalisation sur l'évaluation du Conseil ; ce point a été mis à l'ordre du jour du Conseil d'Administration du 14 mars 2014 (cf. point 2.5).

Ce rapport a été préparé sur la base des travaux réalisés par différentes directions de la Société, en particulier la direction générale et la direction administrative et financière.

Le présent rapport a été soumis à l'approbation du Conseil d'Administration le 14 mars 2014 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 neuf administrateurs, de différents profils et qui lui apportent des expériences complémentaires :

- M. Éric 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 indépendant, Président du Comité d'Audit ;
- M. Jérôme GOBLET : administrateur non indépendant ;
- Mme Guillemette GUILBAUD : administrateur indépendant, membre du Comité d'Audit ;

- M. Jérôme ISAUTIER : administrateur indépendant, Président du Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance ;
- M. Marc SANCHEZ : administrateur indépendant, membre du Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance.

Tous les administrateurs sont de nationalité française, à l'exception de M. Jérôme GOBLET de nationalité belge.

Le tableau de synthèse figurant ci-dessous récapitule les changements intervenus dans la composition du Conseil au cours du dernier exercice clos et jusqu'à la date d'établissement du présent rapport :

Nom des membres du Conseil	Nature du changement	Date d'effet	Diversification dans la composition du Conseil
Jérôme GOBLET	Nomination	5 juin 2013	Nationalité belge

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. Éric WUILLAI en sa qualité de Président-Directeur Général de la Société et M. Jérôme GOBLET, ayant un lien de parenté avec un des associés d'Hendigo, actionnaire majoritaire, ne sont pas considérés comme indépendant. Les administrateurs indépendants sont ainsi au nombre de sept.

Le tableau ci-après présente la situation des administrateurs indépendants au regard des critères d'indépendance retenus par le Code Middlenext :

Critères d'indépendance	**Isabelle AH-SING**	**Martine BRAC DE LA PERRIÈRE**	**Harold CAZAL**	**Guy DUPONT**	**Guillemette GUILBAUD**	**Jérôme ISAUTIER**	**Marc SANCHEZ**
Ne pas être, ni avoir été au cours des 3 dernières années, salarié ou dirigeant mandataire de la Société ou d'une Société du Groupe	X	X	X	X	X	X	X
Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier significatif de la Société ou son Groupe ou pour lequel la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité*	X	X	X	X	X	X	X
Ne pas être un actionnaire de référence de la Société	X	X	X	X	X	X	X
Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence	X	X	X	X	X	X	X
Ne pas avoir été auditeur de l'Entreprise au cours des 3 années précédentes	X	X	X	X	X	X	X

Le caractère significatif de la relation d'affaires de Mme Isabelle AH-SING, Directrice Générale Déléguée d'une Banque réunionnaise a été débattu au sein du conseil, qui a confirmé son indépendance au regard du faible montant des transactions (inférieur à 5 % des financements accordés en 2013).

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 à tenir en 2015 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé, quatre mandats viennent à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à tenir en 2016 statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et un mandat vient à échéance lors de l'Assemblée Générale à tenir en 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

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 ».

À titre d'information, il est rappelé que le Conseil comporte actuellement parmi ses membres trois femmes et six hommes.

Le Conseil d'Administration est assisté de deux censeurs :

- M. Jacques D'ARMAND DE CHATEAUVIEUX a été nommé en qualité de censeur lors de l'Assemblée Générale du 3 juin 2010. Son mandat arrive à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.
- Le Conseil d'Administration du 23 septembre 2013 a nommé la Société Hendigo, représentée par M. Philippe Diricq, en qualité de censeur pour une durée de six ans, venant à expiration à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale tenue dans l'année 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

  Il est précisé que la prochaine Assemblée Générale du 4 juin 2014 sera appelée, dans un premier temps, à ratifier cette nomination puis à prendre acte de la cessation du mandat de censeur de la Société Hendigo en vue de sa nomination en qualité d'administrateur.

  Les censeurs sont chargés de veiller à la stricte application des statuts et prennent part aux délibérations du Conseil d'Administration avec voix consultative. Ils peuvent présenter à ce sujet leurs observations au Conseil d'Administration lorsqu'ils le jugent à propos.

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 œuvre. 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 œuvre 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 email. Les éléments du dossier de Conseil sont transmis par email généralement une semaine avant la séance et un dossier complet est remis en séance. Les éléments, sous la direction du Président-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.

Les réunions se sont tenues majoritairement au siège social à La Mare, 97438 Sainte-Marie.

Le Conseil s'est réuni 4 fois en 2013 :

- Le 15 mars 2013 ;
- Le 07 juin 2013 ;
- Le 23 septembre 2013 ;
- Le 29 octobre 2013.

Sur cette période, le taux de présence des administrateurs aux réunions du Conseil est de 91 %.

Le Conseil n'a pas procédé à une évaluation formelle de son fonctionnement sur l'exercice 2013 mais ce point a été mis à l'ordre du jour du Conseil d'Administration du 14 mars 2014. Il ressort des échanges que les administrateurs jugent être suffisamment informés des performances économiques de la Société et qu'ils apprécient les présentations et la qualité des échanges avec la Direction Générale.

Le Conseil s'est réuni le 15 mars 2013 à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation du procès-verbal de la séance du Conseil d'Administration du 5 octobre 2012 ;
- Compte-rendu des Comités spécialisés : Audit et Nominations/Rémunérations/Gouv. ;
- Arrêté des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ;
- Arrêté des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ;
- Budget 2013 ;
- Rémunération du Président-directeur général ;
- Approbation du Rapport du Président du Conseil sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne ;
- Préparation et convocation de l'Assemblée Générale annuelle - Adoption des rapports à l'Assemblée ;
- Création d'actions nouvelles suite aux demandes de conversion d'Océanes intervenues jusqu'au 11 mars 2013 ; Modification corrélative des articles 6 et 7 des statuts relatifs au capital social ;
- Cautions et garanties ;
- Questions diverses :
    - > Documents prévisionnels légaux
    - > Mise en place d'un contrat de liquidité
    - > Mise en œuvre de la délibération de l'AG pour le rachat de ses propres actions

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 15 mars 2013 ;
- Développement et stratégie / État d'avancement des dossiers en cours (ZAC Marie Caze, Roche Café, Tourisme…) ;
- Mise en œuvre de l'autorisation de l'Assemblée Générale Mixte du 5 juin 2013 à l'effet d'opérer sur les propres actions de la Société en application de l'article L. 225-209 du Code de commerce ;
- Création d'actions nouvelles suite aux demandes de conversion d'Océanes intervenues jusqu'au 4 juin 2013 ; Modification corrélative des articles 6 et 7 des statuts relatifs au capital social ;
- Questions diverses.

Le Conseil s'est réuni le 23 septembre 2013 à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation du procès-verbal de la séance du Conseil d'Administration du 7 juin 2013 ;
- Compte-rendu des Comités spécialisés : Audit et Nominations/Rémunérations/Gouv. ;
- Examen et arrêté des comptes consolidés au 30 juin 2013 ;
- Augmentation de capital liée à la création d'actions nouvelles (conversion d'Océanes et levées d'options) ; Modification corrélative des articles 6 et 7 des statuts relatifs au capital social ;
- Questions diverses :
    > Documents prévisionnels légaux.

Le Conseil s'est réuni le 29 octobre 2013 à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation du procès-verbal de la séance du Conseil d'Administration du 23 septembre 2013
- Présentation du dossier touristique « Eden Resort »
- Augmentation de capital liée à la création d'actions nouvelles (conversion d'Océanes et levées d'options) ; Modification corrélative des articles 6 et 7 des statuts relatifs au capital social ;
- 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.

2.7 Prévention et gestion des conflits d'intérêts

Concernant la prévention et la gestion des conflits d'intérêts, l'article 5 règlement intérieur du Conseil d'Administration prévoit notamment que :

Dans une situation laissant apparaître ou pouvant laisser apparaître un conflit entre l'intérêt social et son intérêt personnel direct ou indirect ou l'intérêt de l'actionnaire ou du groupe d'actionnaires qu'il représente, l'administrateur concerné doit :

- En informer dès qu'il en a connaissance le conseil, pour en débattre,
- Et en tirer toute conséquence quant à l'exercice de son mandat. Ainsi, selon le cas, il devra :
    > Soit s'abstenir de participer au vote de la délibération correspondante,
    > Soit ne pas assister aux réunions du Conseil d'Administration durant la période pendant laquelle il se trouvera en situation de conflit d'intérêts,
    > Soit démissionner de ses fonctions d'administrateur.

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. Chaque comité est composé de trois membres titulaires mais les travaux des comités sont ouverts aux administrateurs qui souhaitent y participer.

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 2013, le Comité d'Audit est composé des membres suivants :

- M. Guy DUPONT en tant que Président (indépendant) ;
- M. Harold CAZAL, membre indépendant ;
- Mme Guillemette GUILBAUD, membre indépendant.

Les critères d'indépendance sont ceux rappelés ci-dessus.

Parmi ces membres, tous sont considérés comme indépendants et compétents en matière financière ou comptable, compte tenu de leur parcours professionnel (Dirigeant de sociétés, et/ou parcours bancaire).

Les administrateurs, non membres, peuvent également assister aux séances du comité.

La rémunération des administrateurs participants aux travaux des comités 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 ;
- Assurer le suivi de l'indépendance des Commissaires aux Comptes ;
- 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 2013

Le Comité d'Audit s'est réuni deux fois en 2013. Le taux de présence des membres aux réunions du Comité a été de 83 %.

Les principaux travaux du comité ont porté sur :

- Examen des comptes de l'exercice 2012 ;
- Financement des activités ;
- Examen des comptes semestriels 2013 ;
- Contrôle interne ;
- Documents prévisionnels légaux.

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 2013, le Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance est composé des membres suivants :

- M. Jérôme ISAUTIER en tant que Président, membre indépendant ;
- M. Marc SANCHEZ, membre indépendant ;
- Mme Martine BRAC DE LA PERRIÈRE, membre indépendant.

Les administrateurs, non membres, peuvent également assister aux séances du comité.

La rémunération des administrateurs participants aux travaux des comités 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 2013. Le taux de présence des membres aux réunions du comité a été de 83 %.

Les principaux travaux du comité ont porté sur :

- Nomination d'un nouveau censeur ;
- Prime d'objectifs du Directeur-général se rapportant à l'exercice 2012 et objectifs 2013 ;
- Information : levées d'options par le personnel et répartition des jetons de présence 2012.

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 ». La rémunération du mandataire social est composé d'une part fixe, part variable, avantages en nature et jetons de présence.

Il est précisé que le Président-directeur général dispose d'un contrat de travail en date du 30 juin 2008 qui a été suspendu pendant l'exercice de son mandat.

En termes de rémunération des administrateurs, la règle de répartition des jetons de présence est la suivante :

- Une part fixe de 1 000 € par an par administrateur
- Une part variable de 500 € par présence aux Conseils d'administration et Comités spécialisés (pour les administrateurs membres et non membres).

5. PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Les modalités de participation des actionnaires aux Assemblées Générales figurent aux articles 33 et 34 des statuts de la Société.

6. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN PÉRIODE D'OFFRE PUBLIQUE

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en période d'offre publique figurent dans le rapport de gestion au chapitre 9.9.

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 œuvre 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 œuvre 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 œuvre et s'assure de la bonne marche de la Société.

Le Conseil d'Administration de CBo Territoria est composé de neuf administrateurs dont au moins sept sont indépendants (au regard des règles de l'AMF) ; il est présidé par M. Éric WUILLAI - Président-directeur général.

Deux postes de Censeur ont par ailleurs été créés ; en charge du respect des statuts, les censeurs assistent 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. Éric WUILLAI , en charge de la mise en œuvre 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). Le Directeur Administratif et Financier, qui a pris ses fonctions en novembre 2013, a repris les responsabilités du DGA – Finances au sein de ce Comité ;
- Un Comité de direction composé de l'ensemble des directeurs, soit huit 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.

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 international, doté d'un département spécialisé en immobilier.
- Les expertises immobilières (foncier et actifs de rendement) sont réalisées périodiquement par le cabinet indépendant DTZ, 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 œuvre.

En prévenant la survenance d'événements 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 SPÉCIFIQUES CONDUITS EN 2013

Les thèmes abordés en matière de Contrôle Interne au cours de l'exercice 2013 ont été les suivants :

- Contrôle des frais financiers sur prêts moyen long terme ;
- Procédures à mettre en place en corrélation avec le futur déploiement d'un nouveau logiciel comptable ;
- Efforts de documentation pour la clôture des comptes au 31 décembre 2013 ;
- Documentation liée à la norme IFRS 13.

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 réglementations applicables aux activités de foncière et de promotion immobilière, des règles fiscales françaises, des évolutions en matière de développement durable…).

III. POUVOIRS DU PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL

Il est précisé qu'aucune limitation n'a été apportée aux pouvoirs du Président-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 2013

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 2013, 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 2014

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 2013

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 2013, 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 à la dépréciation des immobilisations corporelles, des titres de participation et des stocks et en-cours. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie des évaluations mise 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. VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE

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 2014

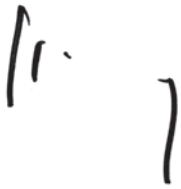
Les Commissaires aux Comptes

EXA



Franck LOUSSOUARN

Deloitte & Associés



Christophe POSTEL-VINAY

CBo Territoria

Société Anonyme

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

Rapport de l'un des Commissaires aux Comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion

Exercice clos le 31 décembre 2013

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de la Société CBo Territoria désigné organisme tiers indépendant accrédité par le Comité français d'accréditation sous le numéro 3-1048, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2013, présentées dans le rapport de gestion contenu dans le rapport financier (ci-après les « Informations RSE »), en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce.

Responsabilité de la Société

Il appartient au Conseil d'Administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du code de commerce, préparées conformément au référentiel utilisé par la Société (ci-après le « Référentiel »), disponibles auprès de la Direction du Développement Durable et dont les éléments clés accompagnent les Informations RSE du rapport financier 2013.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L.822-11 du code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes d'exercice professionnel et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité du commissaire aux comptes

- D'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;

- D'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont été effectués par une équipe de trois personnes entre mars et avril 2014. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de RSE.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et, concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000 (International Standard on Assurance Engagements).

I. ATTESTATION DE PRÉSENCE DES INFORMATIONS RSE

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la Société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport annuel avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la Société ainsi que ses filiales au sens de l'article L.233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du code de commerce, avec les limites précisées dans les éléments méthodologiques présentés avec les Informations RSE.

Sur la base de ces travaux et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons de la présence dans le rapport annuel des Informations RSE requises.

2. AVIS MOTIVÉ SUR LA SINCÉRITÉ DES INFORMATIONS RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons mené 12 entretiens avec 15 personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions en charge des processus de collecte des informations, dont certaines responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- D'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité, son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- De vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la Société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes [16] :

- Au niveau de l'entité consolidante, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives (indicateurs) et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;
- Au niveau d'un échantillon représentatif d'entités et de sites que nous avons sélectionnés [17] en fonction de leur activité, de leur contribution aux indicateurs consolidés, de leur implantation et d'une analyse de risque, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail, sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné représente 100 % des effectifs et des informations quantitatives environnementales publiées.

Pour les autres informations RSE, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la Société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les diligences que nous avons effectuées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

Conclusion

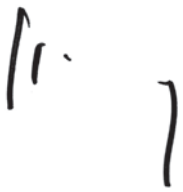
Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées de manière sincère conformément au Référentiel.

Sans remettre en cause notre conclusion ci-dessus, nous soulignons le périmètre limité des informations relatives à la consommation d'énergie.

Neuilly-sur-Seine, le 30 avril 2014

L'un des Commissaires aux Comptes,

Deloitte & Associés



Christophe POSTEL-VINAY
Associé

(16) ***Indicateurs sociaux :*** *Répartition de l'effectif total du Groupe au 31 décembre 2013 (en nombre d'Équivalent Temps Plein) ; Répartition des salariés du Groupe par tranche d'âge au 31 décembre 2013 ; Embauches et départs en 2013 (en nombre d'Équivalent Temps Plein) ; Jours, taux et causes d'absentéisme en 2013 ; Nombre d'heures total de formation dispensé en 2013 ; Nombre d'accidents du travail/an et jours d'arrêt de travail engendrés en 2013.*

Indicateurs environnementaux : *Section Une organisation et management transversal ; Nombre de newsletters développement durable publié en 2013 ; Initiation d'une démarche chantier propre en 2013 ; Signature d'un accord cadre de coordination environnementale en 2013 ; Consommation d'eau annuelle du golf en m³/ha pour les surfaces irriguées en 2013 ; Consommation énergétique/m² du bâtiment des Cuves de La Mare (tranche 1 et 2) en 2013 ; Construction de logements sans climatisation en 2013 ; Démarche d'innovation sur un programme de logements visant à mettre en place des systèmes de Ventilation Naturelle Contrôlée (VNC).*

Indicateurs sociétaux : *Estimation d'un nombre d'emplois directs et indirects créés ou maintenus par les chantiers générés par l'activité de CBo Territoria en 2013 ; Nombre cumulé de logements livrés et en cours de chantier depuis 2004 ; Part de logements sociaux dans le total de logements livrés et en cours de chantier depuis 2004.*

(17) ***Pour les informations quantitatives sociales,*** *les entités du Groupe portant des effectifs : CBo Territoria SA ; CBo Gestion Immobilière SAS ; Nouvel Horizon SAS ; Terres Créoles SAS ; BBCC SAS.*

Pour les informations quantitatives environnementales, *BBCC SAS pour la consommation d'eau annuelle du golf pour les surfaces irriguées ; le bâtiment des Cuves de La Mare (tranche 1 et 2) en patrimoine de CBo Gestion Immobilière pour la consommation énergétique/m².*





07 ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 4 JUIN 2014 ET PROJET DE RÉSOLUTIONS

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 4 JUIN 2014

À CARACTÈRE ORDINAIRE:

- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013,
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013,
- Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende,
- Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés - Constat de l'absence de convention nouvelle,
- Ratification de la nomination provisoire de la Société Hendigo, en qualité de censeur – Constat de la cessation de son mandat de censeur et nomination de la Société Hendigo, en qualité d'administrateur,
- Montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil,
- 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:

- Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices et/ou primes, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, sort des rompus,
- 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 maintien du droit préférentiel de souscription, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, faculté d'offrir au public les titres non souscrits,
- 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,
- 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 une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, 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 de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions 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,
- Limitation globale des plafonds des délégations prévues aux neuvième, dixième, onzième et treizième résolutions de la présente Assemblée,
- Modification de l'article 36 des statuts concernant les droits de vote,
- Mise en harmonie des statuts,
- Pouvoirs pour les formalités.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

À CARACTÈRE ORDINAIRE:

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013

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 2013, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 16 208 680,37 euros.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013

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 2013, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du Groupe) de 17 691 672 euros.

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 2013 suivante :

Bénéfice de l'exercice ..... 16 208 680,37 €
Report à nouveau antérieur ..... 31 742 572,82 €

Résultat en instance d'affectation ..... 47 951 253,19 €

Affectation des résultats :
- Réserve légale ..... 810 434,02 €
- Dividende de 0,13 € par action ..... 4 181 570,51 €
- Report à nouveau ..... 42 959 248,66 €

L'Assemblée Générale constate que le dividende global brut revenant à chaque action est fixé à 0,13 euro, 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 2014.

Le paiement des dividendes sera effectué le 13 juin 2014.

En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport aux 32 165 927 actions composant le capital social au 14 mars 2014, 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	
2010	2 556 138 € * Soit 0,08 € par action	-	-
2011	2 880 929,25 € * Soit 0,09 € par action	-	-
2012	3 201 882,50 €* Soit 0,10 € par action	-	-

* *Incluant le montant du dividende correspondant aux actions autodétenues non versé et affecté au compte report à nouveau*

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 convention nouvelle 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

Ratification de la nomination provisoire de la Société Hendigo, en qualité de censeur – Constat de la cessation de son mandat de censeur et nomination de la Société Hendigo, en qualité d'administrateur

À titre préalable, l'Assemblée Générale ratifie la nomination, faite à titre provisoire par le Conseil d'Administration lors de sa réunion du 23 septembre 2013, aux fonctions de censeur de la Société Hendigo sise 27, Drève du Carloo, 1180 Bruxelles, Belgique, conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts de la Société.

Après avoir pris acte de la cessation du mandat de censeur de la Société Hendigo, l'Assemblée Générale décide de nommer la Société Hendigo 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 2020 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil

L'Assemblée Générale décide de porter le montant global annuel des jetons de présence à allouer au Conseil d'Administration de 40 000 euros à 55 000 euros.

Cette décision applicable à l'exercice en cours sera maintenue jusqu'à nouvelle décision.

SEPTIÈME 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 5 juin 2013 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, conformément à l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale des actionnaires du 5 juin 2013 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 4,50 euros 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 7 237 332 euros.

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:

HUITIÈME RÉSOLUTION

Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices et/ou primes

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce :

1. Délègue au Conseil d'Administration, sa compétence à l'effet de décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par incorporation au capital de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise, par l'émission et l'attribution gratuite d'actions ou par l'élévation du nominal des actions ordinaires existantes, ou de la combinaison de ces deux modalités.

2) Décide qu'en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation, conformément aux dispositions de l'article L. 225-130 du Code de commerce, en cas d'augmentation de capital sous forme d'attribution gratuite d'actions, les droits formant rompus ne seront pas négociables, ni cessibles et que les titres de capital correspondants seront vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation.

3) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.

4) Décide que le montant d'augmentation de capital résultant des émissions réalisées au titre de la présente résolution ne devra pas excéder le montant nominal de 10 000 000 euros, compte non tenu du montant nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions. Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.

5) Confère au Conseil d'Administration tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, et, généralement, de prendre toutes mesures et effectuer toutes les formalités requises pour la bonne fin de chaque augmentation de capital, en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts.

6) Prend acte que la présente délégation prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

NEUVIÈME 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 maintien du droit préférentiel de souscription

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, de son article L. 225-129-2 :

1) Délègue au Conseil d'Administration sa compétence pour procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, 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.

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) Décide de fixer, ainsi qu'il suit, les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence :

Le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 12 500 000 euros.

Ce montant s'impute sur le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises prévu à la quatorzième résolution.

À 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.

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 euros.

Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.

4) En cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence dans le cadre des émissions visées au 1) ci-dessus :

a / Décide que la ou les émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible,

b / Décide que si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant à titre réductible, 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,
- Offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

5) 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.

6) Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

DIXIÈME 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 droit préférentiel 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 euros.

   À 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 montant s'impute sur le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises prévu à la quatorzième résolution.

   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 euros.

   Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la 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 œuvre 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 ci-dessus, 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.

ONZIÈME 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 droit préférentiel de souscription par une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier

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 visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, 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.

   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 €, étant précisé qu'il sera en outre limité à 20 % du capital par an.

   Ce montant s'impute sur le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises prévu à la quatorzième résolution.

   À 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.

   Le montant nominal des titres de créance sur la Société susceptible d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 30 000 000 euros.

   Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la 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.

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 œuvre la délégation.

6) 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.

7) 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.

8) Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

DOUZIÈME 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 des neuvième à onzième résolutions de la présente Assemblée, 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.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions 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 montant du capital social atteint lors de la décision du Conseil d'Administration de réalisation de cette augmentation, ce montant s'impute sur le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises prévu à la quatorzième résolution. À 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 œuvre la présente délégation, prendre toutes mesures et procéder à toutes formalités nécessaires.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

Limitation globale des plafonds des délégations prévues aux neuvième, dixième, onzième et treizième résolutions de la présente Assemblée

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, décide de fixer à 21 000 000 euros, le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises, immédiatement ou à terme, en vertu des neuvième, dixième, onzième et treizième résolutions de la présente Assemblée, étant précisé qu'à ce montant s'ajoutera, éventuellement, la valeur nominale des actions ordinaires de la Société 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.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 36 des statuts concernant les droits de vote

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, décide :

- De prévoir expressément l'absence de droits de vote double suite à la modification des dispositions de l'article L. 225-123 du Code de commerce par la loi n° 2014-384 du 29 mars 2014 visant à reconquérir l'économie réelle,
- De modifier en conséquence le premier alinéa à l'article 36 des statuts, le reste de l'article demeurant inchangé :

« Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action ordinaire donne droit à une voix. Les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire ne bénéficient pas d'un droit de vote double. »

SEIZIÈME RÉSOLUTION

Mise en harmonie des statuts

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, décide :

1) Concernant la proportion du capital requise par les actionnaires pour convoquer une assemblée spéciale :

- De mettre en harmonie, l'article 30 des statuts avec l'article L.225-103 du Code de commerce modifié par la loi du 22 mars 2012 ;
- De modifier en conséquence, l'alinéa 1 dudit article comme suit, le reste de l'article demeurant inchangé :

« Les assemblées d'actionnaires sont convoquées par le Conseil d'Administration. À défaut, elles peuvent l'être par les personnes désignées par le Code de Commerce, notamment par le ou les Commissaires aux Comptes, par un mandataire désigné par le Président du Tribunal de commerce statuant en référé à la demande d'actionnaires représentant au moins 5 % du capital social ou, s'agissant d'une assemblée spéciale, le vingtième des actions de la catégorie intéressée. »

2) Concernant le quorum des assemblées spéciales :

- De mettre en harmonie, l'article 43 des statuts avec l'article L.225-99 du Code de commerce ;
- De modifier en conséquence, ledit article comme suit :

« Les assemblées spéciales ne délibèrent valablement que si les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés, possèdent au moins sur première convocation le tiers et sur deuxième convocation le cinquième des actions ayant le droit de vote et dont il est envisagé de modifier les droits. À défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée. Ces assemblées statuent à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés. »

DIX-SEPTIÈME 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.