CBo Territoria SA
SA au capital de 42 271 243 €
Siège social : Cour de l'Usine – La Mare
97438 Sainte-Marie (La Réunion)
R.C.S. de Saint-Denis (La Réunion) n° 452 038 805

Rapport financier semestriel
Semestre clos le 30/06/2013

Le présent rapport financier semestriel porte sur le semestre clos le 30 juin 2013 et est établi conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier et 222-4 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Il a été diffusé conformément aux dispositions de l'article 221-3 du Règlement général de l'AMF. Il est notamment disponible sur le site de notre société (www.cboterritoria.com/CBo Territoria/Finances/Espace Actionnaires/Documents à télécharger/Rapports semestriels).

Sommaire

I.	Attestation du responsable	Page 1
II.	Rapport semestriel d'activité	Page 2
III.	Comptes consolidés du semestre écoulé	Page 18
IV.	Rapport des commissaires aux comptes	Page 56

I. Attestation du responsable

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés résumés pour le semestre écoulé 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 semestriel d'activité figurant en page suivante présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Le 27 septembre 2013

M. Eric WUILLAI
Président Directeur Général

II. Rapport semestriel d'activité

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

Propriétaire au 30 juin 2013 d'un patrimoine foncier de près de 3 000 hectares, le groupe intervient dès l'amont de la chaîne de création de valeur des marchés immobiliers en aménageant des quartiers d'ensemble, à vocation résidentielle ou d'activités économiques.

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

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

1 / Situation et activités au cours de l'exercice

CBo Territoria SA, ses filiales et participations, ont poursuivi leurs activités au cours du 1er semestre 2013 conformément aux axes stratégiques de développement.

1.1 - En matière de valorisation foncière et d'aménagement

<u>En synthèse sur les opérations d'aménagement en cours</u> :

Le Groupe opère actuellement sur cinq zones d'aménagement : quatre à dominante résidentielle et une à vocation d'activités économiques.

L'avancement et le potentiel actualisés au 30 juin 2013 se présentent de la façon suivante :

Opération d'aménagement	Commune	Superficie Op. (Hectares)	Durée de développement (Estimé)	Etat d'avancement Tx Amgt (/ Surfaces Terrains aménagés)	Dominante (/ Programmes immobiliers)	Potentiel de développement restant (1) Estimé	
						Logts (et lots)	m² Shon Locaux Activités
Le Portail	Saint-Leu	30 Ha	2008 - 2015	80%	Immo. Professionnel	100 Logts	45 000 m2 Shon
Beauséjour	Sainte-Marie	65 Ha	2010 - 2020	40%	Immo. Résidentiel	1 400 Logts	40 000 m2 Shon
Cap Austral	Saint-Pierre	32 Ha	2009 - 2020	30%	Immo. Résidentiel	500 Logts	/
Roche Café	Saint-Leu	14 Ha	2010 - 2020	5%	Immo. Résidentiel	350 Logts	/
Marie Caze	Saint-Paul	30 Ha	2013 - 2020	0%	Immo. Résidentiel	800 Logts	2 000 m2 Shon
Autres opérations (et reliquat)	Divers	9 Ha	/	100%	Immo. Professionnel	100 Logts	20 000 m2 Shon
Total Op. Aménagement en cours		**180 Ha**				**3 250 Logts**	**107 000 m2 Shon**

(1) Potentiel restant : estimé, sur Terrains CBoT, hors opérations déjà lancées en Travaux. Estimation susceptible d'évolution en fonction évolution programme Zac.
Concernant la constructibilité estimée en Locaux d'activités (professionnels), celle-ci regroupe les opérations à réaliser par CBo Territoria et celles à réaliser par des tiers sur terrains à acquérir auprès de CBo Territoria.

Les opérations d'aménagement en phase opérationnelle portent ainsi sur une superficie totale de 180 hectares, pour un potentiel d'opérations immobilières restant à réaliser représentant 3 200 logements et plus de 100 000 m^2 de locaux professionnels.

La maîtrise foncière résultant de ces opérations d'aménagement sécurise ainsi le plan de développement.

Les principaux faits marquants du semestre concernent :

. la signature d'un avenant à la concession d'aménagement de la Zac Roche Café : celui-ci fixe le nouveau potentiel constructif à 350 logements et permettra le redémarrage des travaux en septembre 2013 pour une offre commerciale en 2014.

. l'approbation du Dossier de réalisation de la Zac Marie Caze : le potentiel constructif est confirmé pour 800 logements avec un démarrage des travaux début 2014 pour une 1ère offre commerciale en 2014.

Le franchissement de ces étapes sur ces deux Zac est ainsi générateur d'une nouvelle visibilité pour le développement de 1 150 logements supplémentaires.

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 législatif peu favorable (nouvelle loi Duflot Dom peu adaptée avec notamment son intégration dans le plafonnement des « niches » fiscales ramené à 10 000 € en 2013), le 1er semestre 2013 a été marqué par la concentration de la commercialisation sur les logements achevés fin 2012 ainsi que sur un programme en cours.

Immobilier résidentiel / Logement privé **En Nombre de logts**	**2012**	**S1/2012**	**S1/2013**
Logements mis en chantier	234	234	0
Logements livrés	190	0	0
Logements en cours de travaux (Fin période)	52	242	52
Dont Logements vendus	*21*	*30*	*31*
Dont Logements réservés	*11*	*97*	*9*
Logements vendus ("actés")	154	38	32
Logements achevés, non vendus (Fin période)	76	11	54
Dont Logements réservés	*32*	*9*	*18*

Dans ces conditions, les ventes actées au cours de ce premier semestre ont atteint 32 logements,

Le stock de logements sous contrat de réservation atteint 27 lots (dont 18 achevés et 9 en cours de travaux) au 30 juin 2013 (*Vs* 106 lots au 30 juin 2012), et l'offre résiduelle disponible s'élève à 48 logements (dont 36 sur des programmes achevés et 12 sur le programme en cours de travaux) dans le cadre de la gestion prudentielle conduite.

La pré-commercialisation sur de nouveaux programmes (potentiel de 142 logements) a été relancée en fin de semestre, pour une offre en défiscalisation 2014.

En promotion immobilière Habitat / Secteur social :

L'activité opérationnelle sur ce segment s'inscrit en recul en comparaison d'une base élevée.

Immobilier résidentiel / Logement social En Nombre de logts	2012	S1/2012	S1/2013
Logements mis en chantier	68	0	31
Logements livrés	158	136	189
Logements en cours de travaux (Fin période)	448	402	290
Dont Logements réservés ou vendus	*448*	*402*	*290*
Logements vendus ("actés" période)	68	0	31
Logements réservés (Net période)	73	73	72
Logements réservés (et "non actés", Fin période)	73	141	149

Au cours de ce 1er semestre 2013, 189 logements ont été livrés. Au 30/06/2013, 290 logements vendus, dont 31 logements actés au cours du 1er semestre 2013, restent en construction pour une livraison prévue essentiellement au 2nd semestre 2013 et début 2014.

Les nouvelles réservations signées au cours du semestre ont porté sur deux programmes pour 72 logements. Le stock de logements sous contrat de réservation atteint 149 lots au 30 juin 2013 pour un démarrage des travaux dès l'obtention des agréments par le bailleur social acquéreur, prévue fin 2013 / début 2014.

Le partenariat et l'accord-cadre signés en septembre 2009 avec la SHLMR, 1er bailleur social de La Réunion, portant sur le développement et la vente de 1 300 logements sur la période 2010-2015, se poursuivent ainsi avec un taux d'avancement (intégrant 407 logts livrés, 290 logts en cours et incluant 149 logts sous contrats de réservation) de près de 65 %.

En promotion immobilière Entreprise :

L'activité générant du chiffre d'affaires au cours du 1er semestre 2013 s'est trouvée concentrée sur la poursuite de la réalisation du siège régional de la CAF sur le quartier résidentiel de Beauséjour. Sur ce programme développé sur mesure portant sur 9 800 m² pour un chiffre d'affaires de 25 M€, le niveau d'avancement atteint 90 % au 30 juin 2013 en vue d'une livraison en septembre 2013.

Développés ponctuellement sur différents sites, les 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 :

L'offre disponible en début d'année 2013 s'est établie à 80 lots résiduels, principalement au sein des opérations d'aménagement de Beauséjour à Sainte-Marie et Cap Austral à Saint-Pierre.

Sur ce périmètre n'intégrant pas de nouvelles opérations, le 1er semestre 2013 a enregistré :

. la vente de 2 parcelles (*Vs* 14 parcelles vendues en S1/2012),

. pour un stock de compromis signés au 30 juin 2013 portant sur 27 parcelles des 78 lots restants (*Vs* un stock de 26 parcelles sous compromis au 30 juin 2012 sur 62 lots restants).

Cette offre en lotissement constitue un produit complémentaire de l'offre développée en promotion immobilière logement ; elle marque une pause dans l'attente d'une offre nouvelle à développer sur deux nouvelles ZAC bénéficiant d'une localisation attractive.

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), le 1er semestre 2013 n'a pas enregistré de ventes de grandes parcelles significatives alors que la société a procédé au rachat d'une parcelle (restant destinée au développement d'une opération de logement social à réaliser en VEFA) vendue en 2010 en réméré, impactant négativement le chiffre d'affaires de la période de 0,6 M€.

Synthèse Chiffre d'affaires Promotion S1/2013 :

Promotion immobilière, en M€	S1/2012	S1/2013	Var.	Var. %
Ventes Immo. Habitat Privé	9,1	15,4	6,3	69%
Ventes Immo. Habitat Social	18,8	10,8	-8,0	-43%
Ventes Immo. Entreprise	7,2	6,4	-0,8	-11%
Total Ventes Immobilier bâti	**35,1**	**32,6**	**-2,5**	**-7%**
Ventes Parcelles individuelles Habitat	2,1	0,3	-1,8	-84%
Ventes Autres Terrains	0,6	0,1	-0,5	-82%
Total Ventes Terrains	**2,7**	**0,5**	**-2,2**	**-83%**
Total Promotion immobilière	**37,7**	**33,0**	**-4,7**	**-12%**

Le chiffre d'affaires dégagé en promotion immobilière (chiffre d'affaires comptabilisé en fonction du taux d'avancement technique et de la commercialisation pour les immeubles bâtis et constaté à la signature de l'acte de vente pour les Terrains) s'inscrit ainsi en recul global de 12 % conformément aux perspectives liées à la baisse d'activité sur le logement social, avec une évolution contrastée selon les lignes de produits.

Le chiffre d'affaires sur le segment logements privés progresse fortement (+ 69 %) soutenue par l'achèvement des travaux sur les ventes actées en 2012 et des ventes actées au S1/2013 concentrées sur des logements achevés.

La Promotion immobilière en logement social enregistre un net ralentissement du chiffre d'affaires généré (- 43 %) en lien avec une base de comparaison élevée (production exceptionnellement élevée en 2011 et 2012 correspondant à des années de rattrapage de production antérieure) et dans l'attente d'une offre nouvelle (permis de construire accordés) qui sera mise en œuvre fin 2013-début 2014.

Constituée de la réalisation du siège régional de la CAF à Beauséjour dont la livraison est prévue au 3ème trimestre 2013, le chiffre d'affaires en Promotion immobilière d'entreprise ressort en baisse de 11 %.

Sur la période, à l'instar du segment des logements sociaux, l'activité de Ventes de terrains à bâtir marque une pause dans l'attente du développement de l'offre commerciale prévue pour 2014 (Zac Roche Café à Saint-Leu et Marie Caze à Saint-Paul).

Le chiffre d'affaires du semestre est ainsi concentré sur les ventes d'immeubles bâtis (32,6 M€, soit 98 % du chiffre d'affaires total du secteur de la Promotion), en recul plus limité à - 7 %.

1.3 - En Patrimoine (au niveau de l'activité de Foncière)

En patrimoine Immobilier d'entreprise :

En matière de développements immobiliers patrimoniaux, le 1er semestre 2013 a enregistré la livraison de 1 500 m² de bureaux sur l'opération « Quartier d'affaires Tamarins » au sein de la Zac du Portail, loués à 90 %

Cette livraison participe à la progression des surfaces du patrimoine Immobilier d'entreprise de 4 %.

L'avancement du chantier du Centre commercial du Portail (18 000 m² Shon dont 7 800 m² en surface de vente, actif achevé d'une valeur de 42,6 M€ loué au franchisé E. Leclerc) s'est poursuivi avec un déploiement conforme au planning (élévations achevées au 30/06/2013, et objectif d'ouverture au 3ème trimestre 2014 confirmé).

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).

Le 1er semestre 2013 a été marqué par :

. la livraison d'une 3ème opération locative à Beauséjour (« Villa Botanique » / 40 logements – 3 400 m²), le taux de location atteint 60 % au 30 juin 2013 (soit en M+3 après la livraison) en vue d'une location complète au 30/09/2013.

  Cette livraison permet par ailleurs d'enregistrer une progression des surfaces du patrimoine Habitat de 9 %.

. la poursuite de la construction d'une opération à proximité immédiate du centre-ville de Saint-Pierre (« Jardins d'Ugo – Tranche 2 » / 51 logts – 3 700 m²), pour une livraison en début d'année 2014. L'économie d'impôt sur cette opération a été constatée sur l'exercice 2012, compte tenu des conditions d'octroi du bénéfice de la défiscalisation.

Deux projets ont été étudiés pour 110 nouveaux logements en défiscalisation pour compte propre, en vue du dépôt des permis de construire et engagement des demandes d'agrément fiscal au 3ème trimestre 2013.

Par ailleurs, les procédures ont été accomplies pour la mise en vente du 2ème programme résidentiel arrivé en fin de période de location obligatoire (« Aurore » / 45 logts – 3 000 m² - au Mont Roquefeuil à Saint-Gilles les Bains). L'offre totale ainsi proposée à la vente (lot par lot, sur les logements libérés) représente 78 lots, avec 3 ventes réalisées au 1er semestre 2013 et 5 lots sous compromis au 30/06/2013.

Le 1er semestre 2013 voit ainsi la confirmation de la gestion dynamique des investissements en défiscalisation sur le secteur résidentiel.

En matière de gestion immobilière :

Les revenus locatifs bruts (Loyers hors charges refacturées) s'établissent à 6,9 M€, en progression de 9 %.

Foncière, en M€	S1/2012	S1/2013	Var.	Var. %
Revenus locatifs Immo. Entreprise	4,1	4,5	0,4	9%
Revenus locatifs Immo. Habitat	1,9	2,2	0,2	12%
Revenus locatifs Autres	0,3	0,3	0,0	-5%
Total Revenus locatifs bruts (hors charges refac.)	**6,3**	**6,9**	**0,6**	**9%**
Total Charges refacturées	0,7	0,9	0,2	29%
Total Loyers, charges refac. incluses	**7,0**	**7,8**	0,8	**11%**

La progression des revenus locatifs est liée principalement à l'effet des livraisons 2012, avec un patrimoine en service qui a progressé (30/06/2013 *Vs* 30/06/2012) de 11 % en Immobilier d'entreprise et de 13 % en Habitat.

Les actifs d'immobilier d'entreprise génèrent près de 65 % des revenus locatifs totaux.

La gestion du patrimoine immobilier s'est poursuivie normalement :

. Sur le secteur de l'immobilier professionnel (54 100 m^2 en gestion) : le taux d'occupation sur le 1er semestre 2013 atteint 90 %, les surfaces non louées au 30 juin 2013 sont principalement localisées sur les derniers programmes livrés (bureaux livrés à La Mare en octobre 2011 - 1 500 m^2 disponibles ; commerces livrés à Grands Bois en avril 2012 - 1 200 m² disponibles, commerces livrés en septembre 2012 à Saint-Pierre - 1 700 m² disponibles).

. Sur le secteur de l'immobilier résidentiel (497 logements / 40 500 m^2 en gestion) : le taux d'occupation sur le 1er semestre 2013 atteint 93 %. Le niveau moyen des loyers pratiqués, proche de 10 € / m^2 (hors charges locatives, mensuel), se maintient dans un marché concurrentiel.

2 / Actifs immobiliers

Le total des Actifs immobiliers (Immeubles de placement et Stocks) détenus par CBo Territoria au 30 juin 2013 s'élève à 374,7 M€, contre 352,8 M€ au 31 décembre 2012.

Total Actifs immobiliers, en M€	31/12/12	30/06/13	Var. M€	Var. %
Immeubles de Placement (1)	254,8	270,4	15,6	6%
Immeubles de Placement en cours	38,1	37,6	-0,4	-1%
Total Immeubles de Placement	**292,9**	**308,1**	**15,1**	**5%**
Total Stocks et En-cours	59,9	66,7	6,8	11%
Total Actifs immobiliers	**352,8**	**374,7**	**21,9**	**6%**

(1) y/c Immeubles de placement destinés à la vente (soit 5,0 M€ au 31/12/2012 et 10,9 M€ au 30/06/2013)

La valeur totale des Immeubles de placement progresse de près de 15 M€, enregistrant :

. des investissements nouveaux de 13,4 M€ ;

. une revalorisation nette (progression de la juste valeur) de 4,5 M€ ;

. la valeur comptable des immeubles cédés pour – 0,5 M€ ;

. des transferts nets de stock à Immeubles de placement et d'immeubles de placement à stock pour -1,8 M€ ;

. des transferts vers Immobilisations pour -0,4M€.

Le montant total des Stocks enregistre une progression nette de 7 M€ par rapport au 31/12/2012 ; celle-ci provient principalement des dépenses amont engagées sur l'aménagement des Zac alors que les stocks de produits sur opérations achevées sont stables (à près de 29 M€).

2.1 - Immeubles de placement (Patrimoine)

Economiquement, les Immeubles de placement s'analysent ainsi :

Immeubles de Placement (1)	Au 31/12/2012 Valorisation M€	Au 30/06/2013 Valorisation M€	Analyse au 30/06/2013 Consistance Nombre (2) Unité	Rendement locatif brut (3)
IP Patrimoine bâti Immo. Professionnel	113,4	118,3	51 400 m² Surface Utile	7,7%
IP Patrimoine bâti Immo. Habitat	86,6	93,8	40 500 m² Surface Utile	4,8%
S/T IP Patrimoine bâti	**199,9**	**212,0**	**91 900 m² Surface Utile**	**6,4%**
IP Terrains en ZAC/ZAE	14,1	22,6	46 hectares	
IP Terrains agricoles	21,7	22,6	1 750 hectares	
IP Autres terrains	19,2	13,2	990 hectares	
S/T IP Terrains (non bâtis)	**54,9**	**58,4**	**2 786 hectares**	
Total Immeubles de Placement	**254,8**	**270,4**		

(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 HC au 01/07/2013, avant inoccupation et charges immobilières.

Au 30 juin 2013, après huit années d'activité, CBo Territoria est propriétaire d'un patrimoine diversifié (Immobilier professionnel, Habitat résidentiel, Terrains) et sécurisé (en terme de valorisation - actuelle et potentielle - et de rendement) :

. Le patrimoine Immobilier professionnel (54 100 m² de Surface Utile en gestion, ou 51 400 m² après prise en compte proportionnelle du patrimoine localisé dans des SCI consolidées en Intégration proportionnelle), diversifié entre Locaux commerciaux (24 300 m²), Bureaux (22 600 m²) et Locaux d'activités (7 200 m²), offre un rendement brut (avant inoccupation) de 9,2 % ;

. Le patrimoine Habitat constitué de 497 logements (40 500 m² de Surface Utile) ayant pour sa totalité bénéficié des gains fiscaux liés à la défiscalisation Outre-mer et offrant un rendement brut plus limité (5,2 %), a vocation à faire l'objet d'arbitrages financiers aux termes des périodes de défiscalisation ;

. Le total des actifs de rendement en service (« IP Patrimoine bâti ») atteint ainsi 212,0 M€ *Vs* 199,9 M€ au 31 décembre 2012 (+ 12,1 M€) ;

. 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, représente un total de 2 786 hectares. Parmi ceux-ci, les opérations d'aménagement en cours s'étendent sur 46 hectares, et regroupent l'opération Zac « Portail » (12 ha après cessions et transferts en stocks), la zone d'activités « La Mare » (4 ha) et la nouvelle Zac Marie Caze (30 hectares, à vocation principale d'immobilier résidentiel qui sera transférée en stocks lorsque les conditions de reclassement comptable seront réunies).

2.2 - Stocks (Promotion immobilière)

Economiquement, les Stocks immobiliers se décomposent ainsi :

Stocks (nets), en M€	30/06/2011	31/12/2012	30/06/2013
Terrains ZAC en cours	13,1	13,9	18,2
Parcelles individuelles et Autres terrains	19,9	13,7	13,9
Sous total Stocks Terrains	**33,0**	**27,6**	**32,1**
Stocks Immobilier Habitat (projets, en cours et achevés)	21,4	28,9	31,1
Stocks Immobilier Entreprise (projets, en cours et achevés)	5,6	3,3	3,5
Sous total Stocks Op. immobilières	**27,1**	**32,3**	**34,6**
Total Stocks immobiliers (nets)	**60,1**	**59,9**	**66,7**

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

Les Stocks Opérations immobilières (en projet, en cours de travaux et/ou achevées) atteignent un montant total de 34,6 M€ au 30 juin 2013, contre 32,3 M€ au 31 décembre 2012 ; la partie concernant des opérations immobilières achevées est stable (à 14,9 M€ vs 14,3 M€ au 31/12/2012).

3 / Résultats financiers

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

3.1 - Périmètre du Groupe

Le périmètre Groupe est présenté en Annexe 3.1 « Périmètre de consolidation » des Etats financiers consolidés ; il n'a pas enregistré de variation significative au cours du 1er semestre 2013.

3.2 - Compte de résultat

Comptes consolidés, normes IFRS, en M€	Réalisé S1/2013	Réalisé S1/2012	Var. R. S1/2013 Vs R. S1/2012 En M€	Var. R. S1/2013 Vs R. S1/2012 En %
Revenus locatifs	6,9	6,3	0,6	9%
Charges refacturées	0,9	0,7	0,2	29%
Loyers	**7,8**	**7,0**	**0,8**	**11%**
Ventes Immeubles bâtis	32,6	35,0	-2,5	-7%
Ventes Terrains	0,5	2,7	-2,2	-83%
Chiffre d'affaires Promotion immobilière	**33,0**	**37,7**	**-4,7**	**-12%**
Chiffre d'affaires Activités Golf	1,1	1,0	0,0	1%
Chiffre d'affaires Autres activités annexes	0,5	0,7	-0,2	-31%
Produits des Activités annexes	**1,6**	**1,8**	**-0,2**	**-12%**
Elimination CA inter-sectoriel	-0,1	-0,1	0,0	-23%
CHIFFRE D'AFFAIRES	**42,3**	**46,4**	**-4,1**	**-9%**
Loyers nets	6,2	5,7	0,5	9%
Marge nette Promotion immobilière	4,6	5,9	-1,3	-23%
Marge nette Activités Golf	-0,1	0,0	-0,1	
Frais de gestion nets / Activités Immobilières	-3,3	-2,7	-0,6	24%
Autres produits et charges d'exploitation	0,0	0,1	0,0	
RESULTAT DES ACTIVITES	**7,5**	**9,0**	**-1,6**	**-17%**
Résultat sur cessions d'Immeubles de Placement	0,2	0,1	0,1	81%
Variation Juste Valeur sur Immeubles de Placement	4,5	1,1	3,4	319%
Résultat de cession et Variation JV	**4,7**	**1,2**	**3,5**	**296%**
Autres produits et charges opérationnels	0,1	0,1	0,1	
RESULTAT OPERATIONNEL	**12,3**	**10,3**	**2,0**	**19%**
Coût de l'endettement net	-2,9	-2,8	-0,1	5%
Autres produits et charges financiers	0,0	0,2	-0,3	
Résultat financier	**-3,0**	**-2,6**	**-0,4**	**16%**
Autres produits et charges non opérationnels	0,0	0,0	0,0	
RESULTAT AVANT IMPOTS	**9,3**	**7,7**	**1,6**	**20%**
Impôts sur les résultats ("normatif")	-3,2	-2,9	-0,4	13%
Défiscalisation interne ("Economie d'IS")	0,0	0,0	0,0	
Impôts sur les résultats ("Charge nette")	**-3,2**	**-2,4**	**-0,8**	**35%**
Résultat des sociétés mises en équivalence	0,0	0,0	0,1	
RESULTAT NET	**6,1**	**4,8**	**1,3**	**26%**
Intérêts Minoritaires	0,0	0,1	0,0	-48%
RESULTAT NET PART DU GROUPE	**6,0**	**4,7**	**1,3**	**27%**

Résultat Opérationnel Hors Variation de Juste Valeur	**7,8**	**9,2**	**-1,4**	**-15%**
Résultat avant Impôts Hors Variation de Juste Valeur	**4,8**	**6,6**	**-1,8**	**-27%**
Cash flow courant	**4,9**	**6,8**	**-1,9**	**-28%**

Chiffre d'affaires total à 42,3 M€ (- 9 %)

Au 1er semestre 2013, CBo Territoria a réalisé un chiffre d'affaires total de 42,3 M€ en recul de 9 %. L'évolution est contrastée selon les deux activités du Groupe :

- La Promotion immobilière enregistre un chiffre d'affaires total de 33,0 M€ (- 12 %) au regard d'un 1er semestre 2012 qui avait été porté par la production sur les grands contrats institutionnels en logement social et immobilier d'entreprise, alors que le chiffre d'affaires sur le logement privé est porté par l'achèvement des opérations vendues en 2012.
- L'activité de Foncière poursuit sa progression régulière. Bénéficiant de l'effet des livraisons effectuées en 2012, elle enregistre une hausse de 9 % de ses revenus locatifs bruts à 6,9 M€, dont 65 % sont générés par des actifs d'immobilier d'entreprise.

Marges maintenues à haut niveau

La marge en Promotion dégagée au 1er semestre 2013 ressort à 4,6 M€ (- 23 %) contre 5,9 M€ au 1er semestre 2012.

Le taux moyen de marge de 13,9 % (*Vs* un niveau moyen de 15,7 % en 2012) est impacté par le niveau très réduit des ventes de terrains (fortement margées) alors que les marges sur les lignes d'immobilier bâti sont globalement stables. 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 au 1er semestre 2013 un revenu net (EBITDA) en hausse de 9 % à 6,2 M€, représentant 91 % des revenus locatifs bruts (91 % en 2012), soutenu par la maîtrise des charges d'exploitation immobilières.

Résultat des activités en recul de 17 %

Les frais de gestion nets atteignent 3,3 M€ ; leur progression de + 0,6 M€ provient principalement de coûts non récurrents et de l'impact du niveau moindre des prestations facturées aux clients (en lien direct avec les faibles ventes de terrains sur la période).

Compte tenu de ces marges d'activités (qui se trouvent dégagées à hauteur de 58 % par l'activité de Foncière sur ce 1er semestre *Vs* 49 % au S1/2012) notamment soutenues par la progression des revenus nets récurrents de l'activité de Foncière, le résultat des activités recule de 17 % à 7,5 M€ contre 9,0 M€ au 1er semestre 2012.

Résultat opérationnel en progression (+ 19 %) porté par la revalorisation de terrains issus de l'activité d'aménagement

La revalorisation des Immeubles de placement a généré un impact positif inscrit au compte de résultat pour + 4,5 M€ avant impôts, *Vs* + 1,1 M€ au S1/2012. Elle est principalement issue de revalorisations foncières (+ 5,0 M€) liées à la confirmation du potentiel constructif d'une nouvelle Zac suite aux avancées opérationnelles. Sur les immeubles locatifs de rendement, il est constaté une stabilité des valeurs d'expertise, pour un impact en compte de résultat limité de - 0,6 M€.

Après prise en compte de cet impact net des revalorisations en juste valeur, le résultat opérationnel du 1er semestre 2013 s'élève à 9,3 M€, soit + 19 % par rapport à la même période de l'exercice précédent.

Résultat avant impôts en hausse (+ 20 %) avec un coût de l'endettement net maîtrisé

Le résultat financier est constitué principalement du coût de l'endettement net relatif à l'activité de Foncière (à - 2,9 M€ *Vs* - 2,8 M€ au S1/2012), dans un contexte de maitrise du coût de la Dette (taux moyen estimé de 4,0 %).

Son niveau global (à - 3,0 M€ contre - 2,6 M€ au 1er semestre 2012) permet de faire ressortir un résultat avant impôts de 9,3 M€, en progression de 20 %.

Résultat net Part du Groupe de 6,0 M€ en hausse de 27 %

En l'absence provisoire d'investissement en patrimoine résidentiel en défiscalisation (selon art. 217 undecies du CGI permettant une réduction de l'IS), la charge d'impôts sur les résultats s'inscrit sur ce semestre à un niveau normalisé.

Après prise en compte du résultat revenant aux Minoritaires (inférieur à 0,1 M€), le résultat net Part du Groupe est de 6,0 M€ contre 4,7 M€ au 1er semestre 2012 (+ 27 %).

Cash flow généré de 4,9 M€ en baisse de 28 %

Dans ce contexte de diminution des ventes en promotion immobilière, le cash flow courant généré par le Groupe (qui prend en compte le résultat des activités auquel s'ajoutent les autres produits et charges opérationnels, le coût de l'endettement net et les autres produits et charges financiers, desquels se retranchent les dotations aux amortissements des biens d'exploitation) atteint sur le semestre 4,9 M€, en recul de 28 % par rapport au 1er semestre 2012.

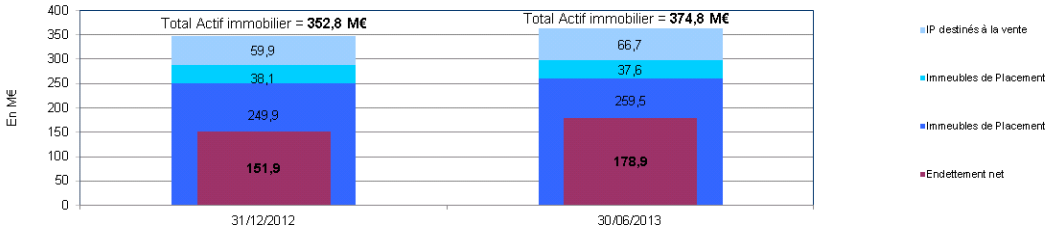
3.3 - Au niveau du Bilan

Capitaux propres :

Les capitaux propres consolidés Part du Groupe s'élèvent à 151,6 M€ au 30 juin 2013 contre 148,4 M€ au 31 décembre 2012. Leur évolution (+ 3,2 M€) prend en compte principalement les dividendes 2012 versés en juin 2013 pour – 3,2 M€ et le résultat net comptable Part du Groupe S1/2013 pour + 6,0 M€.

Endettement net :

L'endettement net (après prise en compte de la trésorerie active et des actifs financiers garantissant des emprunts) au 30 juin 2013 s'élève à 178,9 M€ (contre 151,9 M€ au 31 décembre 2012), représentant 48 % de la valeur totale des actifs immobiliers (Immeubles de Placement + Stocks).



L'augmentation du taux d'endettement net global constaté au 30/06/2013 provient principalement d'un niveau de besoin en fonds de roulement ponctuellement accru au 30/06/2013 (et pénalisé par des crédits de TVA dont le remboursement a été obtenu en 08/2013).

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

Financement :

Au 30/06/2013, les activités en promotion immobilière se trouvent portées sur la trésorerie du Groupe (les crédits–promoteurs ayant été remboursés en fin d'année 2012 avec l'encaissement habituel des ventes et par utilisation des fonds issus de l'Oceane émise en 12/2012).

Sur la Foncière, le financement est assuré par la mise en place d'emprunts long terme adossés à chaque opération, avec un profil de remboursement généralement couvert par les revenus locatifs nets générés. Cette dette financière est en taux fixe pour près de 60 % ; elle présente une durée moyenne longue et n'intègre de conditions particulières de remboursement ou renégociation (covenants) que sur une partie marginale (15 %).

CBo Territoria a pu bénéficier du soutien d'un nouveau partenaire financier ; c'est une convention de financement portant sur 35 M€ d'emprunt long terme qui a été signée en février 2013 avec l'Agence Française de Développement. Cet emprunt mobilisable sur 2 ans et remboursable sur 15 ans, est destiné à assurer le financement du développement de la Foncière à horizon 2015 ; contracté à des conditions de marché (Euribor 6 mois + marge de crédit de 250 points de base), il interviendra en cofinancement des banques commerciales. Une première mobilisation à hauteur de 10 M€ a été effectuée sur ce 1er semestre 2013.

Le Groupe bénéficie par ailleurs de deux lignes de financement global pour un encours de crédit de 15,3 M€ au 30 juin 2013 (*Vs* 17,0 M€ au 31 décembre 2012), dont 13,6 M€ à plus d'un an. Ces lignes, facteur de souplesse et efficacité, permettent notamment de financer les développements amont sur les Zac.

La trésorerie, nette de soldes bancaires créditeurs, atteint 10,9 M€ au 30 juin 2013 (*Vs* 25,6 M€ au 31 décembre 2012 et 7,4 M€ au 30 juin 2012).

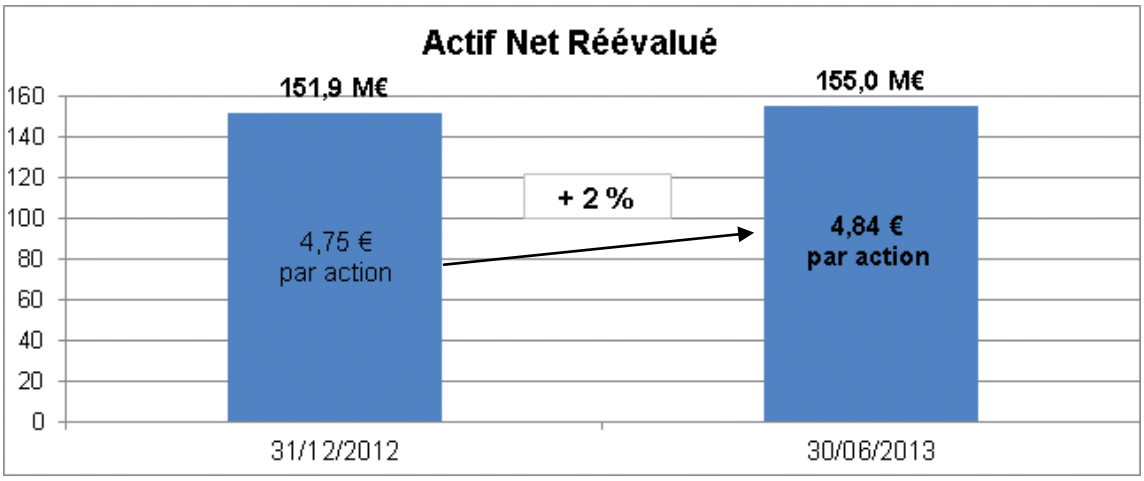
3.4 - Actif net réévalué

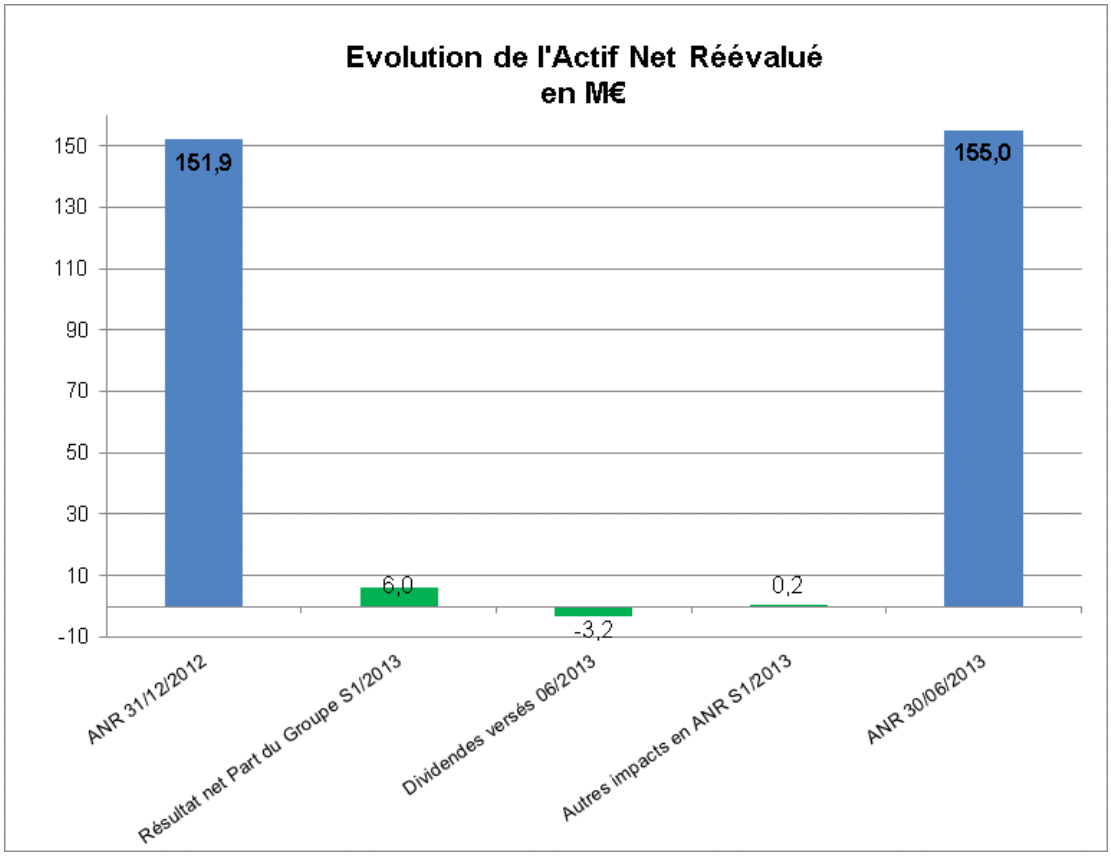
Dans le cadre de son activité de Foncière, la société procède à l'évaluation en juste valeur de ses immeubles de placement.

Compte tenu de la comptabilisation à l'actif en juste valeur de ses immeubles de placement (à l'exception des Immeubles de rendement Habitat qui restent enregistrés « au coût » compte tenu des montages en défiscalisation mis en oeuvre), l'Actif net réévalué, qui traduit principalement la valeur de Foncière du Groupe, est proche des capitaux propres Part du Groupe.

En M€	31/12/2012	30/06/2013
Capitaux propres consolidés Part du Groupe	**148,4**	**151,6**
Plus value latente (non comptabilisée) sur IP Habitat	5,3	5,2
Impôt différé latent (non comptabilisé) sur PV latente IP Habitat	-1,8	-1,8
=> Prise en compte IP Habitat en Juste Valeur	**3,5**	**3,4**
Total des retraitements	**3,5**	**3,4**
Actif Net Réévalué	**151,9**	**155,0**
Nombre d'actions existantes au 31/12	32 018 825	32 023 669
Actif Net Réévalué, en € par action	**4,75**	**4,84**

Après prise en compte en juste valeur des Immeubles de rendement Habitat, l'ANR - hors droits, représentant un ANR de liquidation - atteint 155,0 M€ au 30 juin 2013 (*Vs* 151,9 M€ au 31 décembre 2012, et 140,7 M€ au 30 juin 2012) ; il s'établit à 4,84 € / action, en progression de 2 % sur le semestre (et de + 10 % sur un an).





Son évolution au cours du 1er semestre intègre le versement annuel du dividende en juin (3,2 M€ en 06/2013, soit 0,10 € / action).

La création de valeur totale (variation de l'ANR + dividende versé), sur 12 mois, atteint ainsi 12 %.

4 / Développement et perspectives

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.

Les dernières étapes franchies sur les Zac Roche Café et Marie Caze offrent un potentiel confirmé de plus de 1 100 logements (et 2 000 m² Shon d'activités) à développer sur la période 2014-2020, pour une offre nouvelle notamment en parcelles individuelles et logement social à compter de 2013/2014 (Roche Café) et 2014/2015 (Marie Caze).

Les travaux de viabilisation des opérations d'aménagement résidentielles, notamment « Beauséjour » et « Cap Austral », rendront disponibles de nouveaux terrains pour la poursuite du développement d'opérations immobilières, tant en parcelles viabilisées qu'en promotion immobilière privée et sociale et de façon secondaire en opération patrimoniale défiscalisante.

Au niveau de la promotion immobilière

Concernant la promotion immobilière résidentielle sur le secteur logement privé, l'approche prudentielle sera conservée dans le cadre d'une concentration de la commercialisation sur l'offre actuellement disponible et du lancement en pré-commercialisation sur le second semestre 2013 d'une offre nouvelle portant sur 142 logements (en achèvement et défiscalisation 2014).

Sur le secteur de la promotion en habitat social, de nouveaux développement seront possibles dès 2014 suite aux terrains rendus disponibles sur les nouvelles Zac et dans le cadre d'un nouvel accord signé en septembre 2013 avec la SHLMR qui prévoit l'extension de l'accord-cadre jusqu'en 2017 avec 800 logements programmés sur la période 2014-2017 représentant un volume d'activités de 140 M€ (et 300 logements supplémentaires par rapport à l'accord-cadre initial signé en 2009).

En matière de promotion immobilière en immobilier professionnel, le siège régional de la CAF sera livré en septembre ; d'autres projets sont développés au sein des quartiers, toujours dans le cadre d'une approche opportuniste au profit de clients-utilisateurs.

Au niveau des ventes de terrains à bâtir, l'offre commerciale se trouvera enrichie avec la diversification géographique sur Roche Café (Sud-Ouest) et Marie Caze (Ouest). Les ventes se poursuivront par ailleurs sur des parcelles en lotissement artisanal du Portail et de Cap Austral.

Concernant le développement de la « Foncière »

Le Parc d'activités du Portail continue à prendre forme avec la livraison d'ici début 2015 de trois projets-phares :

. Centre commercial E. Leclerc (18 000 m² Shon, valeur à terminaison de 43 M€) : poursuite du chantier en vue d'une livraison au T3/2014 ;

. Retail Park (5 000 m² Shon, valeur à terminaison de 14 M€) : lancement des travaux en fin d'année 2013 pour livraison en fin d'année 2014 ;

. Entrepôt logistique pour Soredip / Groupe CFAO (6 600 m² Shon, valeur à terminaison de 13 M€) : signature d'un Bail en Etat futur d'achèvement en septembre 2013, pour lancement des travaux en novembre et livraison en début d'année 2015.

Ces 3 projets d'envergure représentent à eux seuls des actifs d'une valeur de 70 M€ à livrer d'ici début 2015, soit près de 50 % des actifs restant à développer à fin 2015 pour atteindre l'objectif d'un patrimoine de rendement à cette date de 360 M€.

Sur le secteur résidentiel, la gestion dynamique des opérations se poursuit avec notamment :

. Livraison de 51 logements à Saint-Pierre en début d'année 2014 ;

. Poursuite des mises en vente de logements sur les programmes arrivés en fin de période de détention obligatoire ; ce seront ainsi 20 villas qui seront proposées à la vente au S2/2013, pour une offre totale disponible à la vente de 95 lots (soit près de 20 % du patrimoine logements) à compter de S2/2013 ;

. Demandes d'agrément fiscal déposées au T3/2013 pour deux nouveaux programmes (110 logements).

Au niveau global

CBo Territoria met en œuvre son adaptation au nouveau contexte prévalant sur le secteur de la Promotion, et confirme l'entrée de la Foncière dans une nouvelle dimension avec un développement assuré et affranchi des ressources financières dégagées par l'activité de Promotion.

5 / Informations sur les risques et incertitudes

Conformément aux recommandations du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, 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

Risque lié aux taux d'intérêt

Risques liés au développement des activités

Risques liés à l'obtention d'autorisations administratives

Risques liés à la disponibilité des financements

Risques liés à l'environnement juridique

Risque lié à une modification des régimes fiscaux incitatifs

Risque de liquidité

Financement des opérations immobilières

Covenants financiers sur emprunts

Gestion du risque de liquidité

Risques de marché

Risque de taux

Risque de change

Risque actions

Ces risques ont fait l'objet d'un développement spécifique dans le Rapport financier annuel (Rapport du conseil d'administration / Chapitre 5 : Informations sur les risques et incertitudes).

Ces risques n'ont pas connu d'évolutions notables dans leur nature et leur gestion.

Concernant les régimes fiscaux incitant à l'investissement immobilier, des demandes d'ajustement du dispositif Duflot Dom ont été présentées au pouvoir législatif en vue d'une possible évolution favorable dans la loi de finances pour 2014.

6 / Principales transactions entre parties liées

Concernant les transactions avec les sociétés liées

Le principe de ces transactions est présenté en Note 17 des Etats financiers annexés.

Il n'y a pas eu de transactions significatives avec les parties liées au cours du semestre.

Concernant les transactions avec les administrateurs et les mandataires sociaux

Les rémunérations allouées aux membres des organes de direction et d'administration de CBo Territoria sont présentées en Note 16 des Etats financiers annexés.

7 / Evènements postérieurs au 30 juin 2013

Changement d'actionnaire de référence

Un groupe d'actionnaires historiques privés et le management de CBo Territoria ont acquis le 27 août 2013 la totalité des titres détenus par JACCAR Holdings, soit 19,4 % du capital.

Présents au capital de CBo Territoria depuis sa création, et détenant préalablement à cette opération près de 4 % du capital, les investisseurs privés historiques belges, messieurs Philippe Diricq, Serge Goblet et Jean-Marc Heynderickx, regroupés au sein d'une holding dénommée HENDIGO, détiennent désormais 18,8 % du capital (18,8 % des droits de vote) de CBo Territoria. Ils deviennent ainsi les nouveaux actionnaires de référence de CBo Territoria.

Parallèlement, le management de CBo Territoria représente 5,5 % du capital (5,5 % des droits de vote) contre 0,5 % avant cette acquisition auprès de JACCAR Holdings de 5 % des titres de la société.

Le nouvel actionnaire de référence, « de continuité » a affirmé sa confiance dans le management et la stratégie de développement du Groupe. La gouvernance de la société n'est pas modifiée.

III. Comptes consolidés

S O M M A I R E

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE 19

COMPTE DE RESULTAT 20

ETAT DU RESULTAT GLOBAL 20

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE 21

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES 22

ANNEXE

Présentation du Groupe 23

Référentiel comptable, modalités de consolidation, méthodes et règles d'évaluation 23

Informations relatives au périmètre et comparabilité des comptes 36

Notes sur le bilan et le compte de résultat 38

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

Actif

En milliers d'euros	Notes	30/06/2013	31/12/2012
ACTIFS NON COURANTS			
Ecarts d'acquisition		-	-
Immobilisations incorporelles		57	80
Immeubles de placement	2	259 541	249 868
Immeubles de placement en cours	3	37 622	38 069
Autres immobilisations corporelles	3	5 312	4 922
Titres mis en équivalence		876	1 102
Actifs financiers		2 144	2 019
Autres actifs non courants		0	-
Impôts différés actifs	4	0	-
Total Actifs non courants (I)		**305 553**	**296 060**
ACTIFS COURANTS			
Immeubles de placement destinés à la vente	2	10 893	4 976
Stocks et en-cours	5	66 779	59 964
Clients et autres créances	6	21 119	16 986
Créances d'impôt		-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie		11 247	25 570
Total Actifs courants (II)		**110 038**	**107 496**
TOTAL ACTIF (I) + (II)		**415 590**	**403 556**

Passif

En milliers d'euros	Notes	30/06/2013	31/12/2012
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES			
Capital	7	42 271	42 265
Primes liées au capital	7	17 287	17 287
Réserves consolidées	7	85 991	72 666
Résultat consolidé	7	6 033	16 184
Capitaux propres (Part Groupe) (A)		**151 583**	**148 402**
Réserves des minoritaires	7	960	901
Résultat des minoritaires	7	34	92
Intérêts minoritaires (B)		**994**	**993**
Capitaux propres consolidés (A + B)		**152 578**	**149 395**
PASSIFS NON COURANTS			
Dettes financières (part à plus d'un an)	8	175 104	168 241
Provisions risques et charges		284	284
Impôts différés passifs	4	32 870	31 288
Autres passifs long terme		-	-
Total Passifs non courants (I)		**208 258**	**199 813**
PASSIFS COURANTS			
Dettes financières (part à moins d'un an)	8	17 153	11 240
Provisions risques et charges		-	68
Fournisseurs et autres dettes		37 315	40 477
Dettes d'impôt		287	2 562
Total Passifs courants (II)		**54 755**	**54 347**
TOTAL DES PASSIFS (I) + (II)		**263 013**	**254 160**
TOTAL PASSIF		**415 590**	**403 556**

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	Notes	30/06/2013	30/06/2012
Loyers		7 757	6 971
Ventes en promotion immobilière		33 041	37 738
Produits des activités annexes		1 475	1 657
CHIFFRE D'AFFAIRES	**9**	**42 273**	**46 366**
Production immobilisée		341	298
Variation des stocks d'en-cours et produits finis		4 932	6 831
Total Produits des activités courantes		**47 546**	**53 495**
Achats	10	(31 819)	(36 974)
Charges externes		(3 621)	(3 117)
Charges de personnel		(3 146)	(2 913)
Impôts et taxes		(1 107)	(1 069)
Dotations aux amortissements et provisions		(358)	(411)
Autres produits et charges d'exploitation		(25)	30
RESULTAT DES ACTIVITES		**7 469**	**9 041**
Résultat sur cessions d'immeubles de placement		207	114
Solde net des ajustements de juste valeur	11	4 461	1 064
Autres produits et charges opérationnels		119	53
RESULTAT OPERATIONNEL		**12 256**	**10 272**
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		13	27
Coût de l'endettement financier brut	12	(2 958)	(2 824)
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	**12**	**(2 945)**	**(2 797)**
Autres produits et charges financiers	12	(27)	236
RESULTAT AVANT IMPÔTS		**9 283**	**7 711**
Impôts sur les résultats	4	(3 234)	(2 861)
Résultat des sociétés mises en équivalence		19	(46)
RESULTAT NET		**6 068**	**4 804**
Intérêts minoritaires		34	66
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)		**6 033**	**4 738**
Résultat par action (en euros)	**13**	**0,19**	**0,15**
Résultat dilué par action (en euros)	**13**	**0,17**	**0,15**

ETAT DU RESULTAT GLOBAL

ETAT DES GAINS ET PERTES COMPTABILISES DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES

En milliers d'euros	Notes	30/06/2013	30/06/2012
RESULTAT NET TOTAL		**6 068**	**4 804**
Pertes et gains actuariels		-	-
Incidence des impôts différés		-	-
Eléménts non recyclables en résultat		**-**	**-**
Juste valeur des instruments financiers *		582	(348)
Incidence des impôts différés		(200)	116
Eléménts susceptibles d'être recyclés en résultat		**382**	**(232)**
RESULTAT NET GLOBAL		**6 449**	**4 572**
dont Quote-part du Groupe		6 415	4 506
dont Quote-part revenant aux Minoritaires		34	66

(*) A 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 TRESORERIE

En milliers d'euros	Notes	30/06/2013	30/06/2012
Résultat net total consolidé		**6 068**	**4 804**
Ajustements :			
Elim. du résultat des sociétés mises en équivalence		226	143
Elim. des amortissements et provisions		257	305
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) sur immeubles (	11	(4 461)	(1 063)
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) autres		31	(283)
Elim. des autres éléments sans incidence sur la trésorerie		(68)	(181)
Elim. de l'impact des stock-options		-	149
Elim. des résultats de cession, des pertes et profits de dilution		(207)	(114)
Elim. des produits de dividendes		-	-
Capacité d'autofinancement		**1 846**	**3 760**
Elim. de la charge (produit) d'impôts sur les résultats	4	3 234	2 861
Elim. du coût de l'endettement financier net	12	2 945	2 797
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		**8 026**	**9 418**
Incidence de la variation du BFR	14	(6 160)	(1 673)
Impôts payés		(4 128)	(918)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		**(2 262)**	**6 827**
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles		(13 696)	(13 442)
Variation des dettes et créances sur immobilisations		(6 181)	723
Acquisition d'actifs financiers		-	-
Variation des prêts, avances et autres actifs financiers		(200)	2 005
Cession d'immobilisations corporelles et incorporelles		758	174
Dividendes reçus		-	-
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		**(19 318)**	**(10 540)**
Augmentation de capital	7	17	-
Apports en capital des minoritaires / Filiales		-	-
Mobilisation d'emprunts moyen - long terme	8	17 893	9 629
Remboursement d'emprunts moyen - long terme	8	(4 964)	(4 462)
Variation des crédits d'accompagnement sur op. en Promotion	8	-	(5 770)
Variation des dépôts et cautionnements	8	199	99
Intérêts financiers nets versés	12	(2 945)	(2 797)
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe	7	(3 202)	(2 881)
Dividendes payés aux minoritaires		(33)	(35)
Autres flux liés aux opérations de financement		-	-
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		**6 965**	**(6 217)**
Variation de la trésorerie		**(14 615)**	**(9 930)**
Trésorerie d'ouverture		**25 557**	**17 368**
Trésorerie de clôture		**10 941**	**7 437**

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

Libellé	Capital	Réserves liees 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 sous-cription d'actions (SO)	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital suite aux actions gratuites devenues définitivement attribuées	11	-	(11)	-	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-	(10)	(10)	8	(2)
Situation au 31/12/2012	**42 265**	**17 287**	**(2 131)**	**90 981**	**148 402**	**993**	**149 395**

Libellé	Capital	Réserves liees au capital	Réserves de réévaluation	Réserves de consolidation	Total Part du Groupe	Minoritaires	Total capitaux propres
Situation au 31/12/2011	**42 254**	**17 287**	**(1 757)**	**77 421**	**135 205**	**928**	**136 133**
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	(232)	-	(232)		(232)
Résultat net de l'exercice	-	-	-	4 738	4 738	66	4 804
Total des produits et charges comptabilisés	**-**	**-**	**(232)**	**4 738**	**4 506**	**66**	**4 572**
Distributions	-	-	-	(2 881)	(2 881)	(35)	(2 916)
Stock-options	-	-	-	149	149	-	149
Augmentation de capital suite aux levées d'options de sous-cription d'actions (SO)	-	-	-	-	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	-
Situation au 30/06/2012	**42 254**	**17 287**	**(1 989)**	**79 427**	**136 979**	**959**	**137 938**

Libellé	Capital	Réserves liees au capital	Réserves de réévaluation	Réserves de consolidation	Total Part du Groupe	Minoritaires	Total capitaux propres
Situation au 31/12/2012	**42 265**	**17 287**	**(2 131)**	**90 981**	**148 402**	**993**	**149 395**
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	381	-	381	-	381
Résultat net de l'exercice	-	-	-	6 033	6 033	34	6 067
Total des produits et charges comptabilisés	**-**	**-**	**381**	**6 033**	**6 414**	**34**	**6 448**
Distributions	-	-	-	(3 202)	(3 202)	(33)	(3 235)
Stock-options	-	-	-	-	-	-	-
Actions propres				(48)			
Augmentation de capital suite aux levées d'options de sous-cription d'actions (SO)	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital suite aux actions gratuites devenues définitivement attribuées	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital suite à la conversion des OCEANE	6	-	11	-	17	-	17
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	-
Situation au 30/06/2013	**42 271**	**17 287**	**(1 739)**	**93 764**	**151 583**	**994**	**152 577**

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES RESUMES

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

2.1 REFERENTIEL COMPTABLE

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les comptes consolidés résumés du Groupe CBo Territoria pour le premier semestre 2013 sont établis conformément aux dispositions de la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire » et au référentiel de Normes internationales d'information financière (IFRS) tel qu'adopté par l'Union Européenne au 30 juin 2013. Ils ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers du Groupe au 31 décembre 2012.

Les comptes consolidés semestriels résumés du Groupe au 30 juin 2013 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 23 septembre 2013.

Au 30 juin 2013, les textes publiés par l'IASB, non encore adoptés par l'Union Européenne ou d'application facultative et non appliqués, sont les suivants :

- IFRS 10 « Etats financiers consolidés » ;
- IFRS 11 « Co-entreprises » ;
- IFRS 12 « Informations sur les filiales et participations » ;
- Amendement IAS 27 « Etats financiers consolidés et individuels » ;
- Amendement IAS 28 « Participations dans les entreprises associées » ;
- Amendement IAS 32 « Compensation des actifs et passifs financiers » ;
- IFRS 9 « Instruments financiers ».

Des travaux d'analyse sont en cours pour évaluer les enjeux et impacts financiers des normes IFRS 9, 10, 11 et 12.

Les nouvelles normes et interprétations suivantes s'appliquent à compter du 1er janvier 2013:

- 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 30 juin 2013 ;
- Amendement IAS 19 « Avantages du personnel » (cf. § 2-3 K) ;
- IFRS 13 « Evaluation 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.

PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros, arrondis au millier d'euros le plus proche. Le Groupe CBo Territoria a opté pour le modèle de la juste valeur pour les immeubles de placement.

COMPARABILITE DES COMPTES

Les comptes consolidés au 30 juin 2013 ainsi que les comptes consolidés au 30 juin et 31 décembre 2012 ont été établis conformément au référentiel énoncé ci-dessus.

2.2 MODALITES DE CONSOLIDATION

PERIMETRE ET METHODES 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.

SOCIETES CIVILES IMMOBILIERES DE DEFISCALISATION

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 30 juin 2013, seules les parts de deux entités n'ont pas encore été rachetées (cf. 3.1 Périmètre de consolidation).

MONNAIES

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

DATES D'ARRETE COMPTABLE

L'arrêté des comptes consolidés annuels s'effectue en date du 30 juin.

La société consolidante et toutes les sociétés consolidées du Groupe ont réalisé un arrêté au 30 juin 2013.

2.3 METHODES ET REGLES D'EVALUATION

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.

Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement

La norme IFRS 13 – « Evaluation 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.

Terrains non bâtis

La revalorisation des terrains nus est rendue possible par :

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

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

Terrains en Zone d'Aménagement Concerté

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

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

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

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

Constructions livrées

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

Constructions en cours

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

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

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

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

Ces biens font néanmoins l'objet d'expertises immobilières et la plus-value latente est présentée en Annexe aux comptes (Cf. Note 11 : Variation de juste valeur).

Immeubles de placement destinés à la vente

Un immeuble de placement est détenu en vue de la vente quand sa valeur sera recouvrée principalement par le biais d'une vente et non d'une utilisation continue. Pour que tel soit le cas, l'actif doit être disponible en vue de sa vente immédiate et sa vente doit être hautement probable. Cette condition est considérée remplie lorsque le Comité d'investissement a pris la décision de céder l'actif (définition d'une grille de prix de vente validée et mise en commercialisation). Les modalités d'évaluation de ces biens sont identiques à celles décrites pour les immeubles de placement (cf. ci-dessus 2-3-B).

Classement Immeubles de placement / Stocks

Distinction Immeubles de placement / Stocks

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

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

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

Classement des terrains en opérations d'aménagement

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

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

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

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

Classement des projets immobiliers

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

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

Dans le cas d'un transfert d'une catégorie d'immeubles de placement évalués à la juste valeur vers la catégorie des stocks (en perspective d'une vente ou du développement d'une opération en promotion immobilière), la juste valeur retenue (comme valeur de transfert) est celle déterminée à la date de transfert.

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

c) Autres immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

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

	Mode	Durée
Constructions (par composant)	Linéaire	12 à 50 ans
Matériel de transport	Linéaire	3 à 5 ans
Matériel de bureau	Linéaire	3 à 5 ans
Mobilier	Linéaire	3 à 10 ans
Autres immobilisations corporelles	Linéaire	1 à 5 ans

d) Actifs et passifs financiers

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

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

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

Evaluation 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.

Evaluation et comptabilisation des passifs financiers

Emprunts

Les emprunts et autres passifs financiers sont comptabilisés au coût amorti qui correspond à leur valeur à l'émission incluant les frais d'émission, diminuée des montants remboursés.

Emprunts obligataires convertibles

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

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

En l'absence de composante « Capitaux propres », l'emprunt obligataire émis en décembre 2012 a ainsi été enregistré intégralement en dette financière.

Les frais d'émission de cette OCEANE sont étalés sur une période de 5 ans.

Instruments financiers

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés tels que les swaps de taux d'intérêts pour se couvrir contre les risques associés aux taux d'intérêts. Ces instruments financiers dérivés sont évalués à la juste valeur à la date de clôture 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. A ce moment, tout profit ou perte cumulé réalisé sur l'instrument de couverture comptabilisé en capitaux propres est maintenu en capitaux propres jusqu'à ce que la transaction prévue se produise. S'il n'est plus attendu que la transaction couverte se produise, le profit ou la perte cumulée comptabilisé en capitaux propres est transféré au résultat de l'exercice.

E) STOCKS ET EN-COURS (IAS 2)

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

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

- opérations de promotion pour le compte de tiers, destinées à la vente (immobilier bâti et terrains à bâtir) ;
- terrains dont la vocation est de recevoir une opération à réaliser en promotion immobilière ;
- terrains pour lesquels la décision a été prise de procéder à leur vente à court ou moyen terme.

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

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

La norme IAS 2 prévoit l'incorporation en stock de frais fixes indirects dans la mesure où ces frais sont clairement identifiables et affectables. Ces frais doivent être incorporés aux stocks à l'aide de méthodes systématiques et rationnelles appliquées de façon cohérente et permanente à tous les coûts ayant des caractéristiques similaires.
Ainsi, les frais fixes indirects (salaires et autres charges) relatifs aux départements opérationnels en charge du développement des opérations immobilières, qui représentent essentiellement des coûts de développement, de gestion de projets, de suivi de travaux et de gestion après vente sont, pour la partie directement affectable aux programmes immobiliers, incorporés aux stocks.

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

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

F) CRÉANCES

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

Créances en promotion immobilière

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

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

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

G) PROVISIONS (IAS 37)

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

H) FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES CREDITEURS

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) IMPOTS DIFFERES (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'Etat Futur d'Achèvement et vente à l'achèvement).

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

Activité Promotion immobilière / Aménagement - Lotissement (terrains à bâtir)

Le chiffre d'affaires est constaté à la signature de l'acte de vente des terrains ou lots.
Pour l'ensemble des opérations en promotion immobilière, lorsque le résultat prévisionnel fait apparaître une perte, une provision pour dépréciation ou perte à terminaison est constituée.

Activité de Foncière / Revenus locatifs

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

Conditions spécifiques des baux

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

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

Au 30 juin 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 3,25 % tenant compte de l'inflation),
- d'hypothèses de mortalité (source INSEE),
- d'hypothèses de rotation du personnel,
- d'un départ à la retraite à 67 ans.

Les 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 FONDES SUR DES ACTIONS (IFRS 2)

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

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

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

M) ANALYSE SECTORIELLE

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

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

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

Depuis 2009, le reporting des performances opérationnelles du Groupe est organisé et synthétisé selon trois secteurs opérationnels d'activités :

- le segment « Foncière » correspondant à l'activité patrimoniale ;
- le segment « Promotion » correspondant à l'activité de promotion immobilière ;
- le segment « Autres » regroupant les activités annexes et les frais de structure non ventilés.

N) RESULTAT 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 DETERMINANTS

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 11).

Juste valeur des instruments financiers

Tous les instruments financiers utilisés par le Groupe sont valorisés conformément aux modèles standards du marché (Cf. 2-3 D).

Opérations de promotion immobilière

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

3. INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE ET COMPARABILITE DES COMPTES

3.1 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation intègre les sociétés suivantes :

Sociétés	Siège social	SIREN	Méthode de consolidation	% de contrôle 30/06/2013	% d'intérêt 30/06/2013	% 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%
SCI Jules Hermann	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	501 651 533	Intégration globale	100%	51%	51%
SCCV O'Malley	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	501 891 626	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Alambic	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	509 478 236	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Clairefontaine	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 412 232	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Aurore	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 818 412	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Vierge du Cap	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 010 091	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Ponant	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 010 318	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Neptune	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 686 787	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Boréales	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 677 208	Intégration globale	100%	100%	100%
SAS CBo Expansion	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	519 579 312	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Leu Boutik	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 949 528	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Leu Clair	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 819 085	Intégration globale	100%	100%	100%
SCCV Eco parc du Portail	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 194 174	Intégration globale	100%	100%	100%
SCCV Cap Horizon	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	520 055 518	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Désiré Mahy	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	523 680 080	Intégration globale	100%	100%	100%
SNC Cap Horizon	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	522 032 085	Intégration globale	100%	100%	100%
SCI Le Verger	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 003 099	Intégration globale	100%	100%	100%
SCCV Jardins d'Ugo	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	750 913 451	Intégration globale	100%	100%	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 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 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

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 30 juin 2013.

Variations de pourcentage d'intérêts au cours de la période

Aucune variation de pourcentage d'intérêts n'a été constatée au cours du 1er semestre 2013.

4. NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT

Note 1 : Analyse sectorielle

Les principaux agrégats du compte de résultat et du bilan du 1er semestre 2012 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

1er semestre 2012 En milliers d'euros (K€)	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat (S1/2012)				
Chiffre d'affaires (1)	6 971	37 738	1 656	46 366
Marge opérationnelle (2)	5 747	5 928	/	/
En % du CA	91,0 %	15,7 %	/	/
Résultat des activités (3)	5 747	5 928	(2 634)	9 041
Bilan (30/06/2012)				
Actifs sectoriels (principaux)				
Immeubles de placement (4)	274 492	/	/	274 492
Autres Actifs non courants	1 951	/	6 529	8 480
Stocks et en-cours	/	60 114	78	60 192
Passifs sectoriels (principaux) (5)				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	143 800	/	1 038	144 838
Emprunts et dettes fi. < 1 an	11 740	2 215	1 832	15 787

Les principaux agrégats du compte de résultat et du bilan du 1er semestre 2013 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

1er semestre 2013 En milliers d'euros (K€)	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires (1)	7 757	33 040	1 475	42 273
Marge opérationnelle (2)	6 241	4 587	/	/
En % du CA	91,0 %	13,9 %	/	/
Résultat des activités (3)	6 241	4 587	(3 359)	7 469
Bilan				
Actifs sectoriels (principaux)				
Immeubles de placement (4)	308 056	/	9	308 065
Autres Actifs non courants	2 144	/	6 236	8 381
Stocks et en-cours	/	66 676	103	66 779
Passifs sectoriels (principaux) (5)				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	174 219	/	885	175 104
Emprunts et dettes fi. < 1 an	16 691	/	462	17 153

(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.
- 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 (10 893 K€ au 30/06/2013, 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 :
- L'encours au 31/12/2012 est de 17 000 K€ (dont 1 700 K€ à moins d'un an);
- L'encours au 30/06/2013 est de 15 300 K€ (dont 1 700 K€ à moins d'un an).

Par zone géographique :

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

Note 2 : Immeubles de placement

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

Libellé	30/06/2013	31/12/2012
Immeubles de rendement Entreprise	118 252	113 355
Immeubles de rendement Habitat (1)	93 778	86 566
Sous-total Immeubles de rendement	**212 030**	**199 921**
Terrains en opérations d'aménagement (2)	22 609	14 096
Autres terrains (2)	35 794	40 827
Total Immeubles de placement	**270 434**	**254 844**
(1) Dont Immeubles de placement destinés à la vente (classés en actifs courants) (3)	**10 893**	**4 976**

(2) Les terrains de la ZAC Marie Caze, en IP Autres terrains au 31/12/2012, ont été reclassés en IP Terrains en opérations d'aménagement (5 922 K€) au 30/06/2013 suite à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC au cours du 1er semestre 2013.

(3) IP destinés à la vente :
Logements / op. Clairefontaine au 30/06/2013 : 4 488 K€ (au 31/12/2012 : 4 976 K€).
Logements / op. Aurore au 30/06/2013 : 6 405 K€.
Les décisions formelles de mettre en vente les programmes immobiliers Clairefontaine (36 logements) et Aurore (45 logements), programmes arrivé en fin de période de détention obligatoire suite au montage initial en défiscalisation, ont été prises respectivement au cours du 1er semestre 2012 et au cours du 1er semestre 2013.

Les logements restent loués, et la vente sera réalisée lot par lot sur une période estimée à deux ans.

En référence aux Méthodes comptables exposées (cf. 2-3 B) « Biens immobiliers ayant fait l'objet d'un montage en défiscalisation »), ces immeubles de placement figurent toujours à l'actif au coût, soit 10 893 K€ au 30/06/2013. 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 11 : 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)
Transferts 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	**249 869**
Variation de périmètre	-
Acquisitions	1 122
Reclassements	
Cessions	(43)
Ajustement net de la juste valeur [(1)]	4 871
Transferts nets en provenance des immobilisations en cours de construction [(2)]	12 024
Transferts vers les immobilisations en cours de construction	
Transferts en Immeubles de Placement destinés à la vente [(3)]	(6 405)
Transferts en provenance des stocks	1 109
Transferts vers les stocks [(4)]	(3 005)
Arrêté au 30/06/2013	**259 541**

(1) Les ajustements nets totaux en juste valeur des immeubles de placement se sont élevés à + 4 871 K€ au 30 juin 2013, dont + 5 047 K€ sur les immeubles de placement terrain et - 176 K€ sur les Immeubles de placement bâtis. Cf. Note 11 : Variation Juste valeur.

(2) Ces transferts correspondent essentiellement à une opération immobilière en Patrimoine résidentiel de 40 logements (Villa Botanique) et à une opération immobilière en Patrimoine Entreprise de 1 400 m² SU (Bureaux Quartier d'Affaires Tamarin Bâtiment A du Portail), opérations achevées au 1er semestre 2013.

(3) Le transfert en Immeubles de Placement destinés à la vente concerne le programme Aurore. Cf. Note sur les IP destinés à la vente ci-avant.

(4) 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 :

Libellé	Valeurs brutes
Arrêté au 31/12/2011	**-**
Variation de périmètre	-
Transferts nets 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	-
Transferts nets en provenance des Immeubles de Placement	6 405
Valeur comptable des Immeubles de Placement cédés	(487)
Arrêté au 30/06/2013	**10 893**

Revenus locatifs générés

Les immeubles de rendement (Entreprise et Habitat) ont généré au cours du 1er semestre 2013 des revenus locatifs bruts (hors Charges locatives refacturées) de 6 604 K€ (6 004 K€ au 1er semestre 2012).

En intégrant les autres loyers issus notamment de la location des terrains agricoles (277 K€ en S1/2013, 292 K€ en S1/2012), les revenus locatifs totaux du Groupe se sont élevés à 6 885 K€ (6 296 K€ en S1/2012).

Note 3 : 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 31/12/2011	**21 407**	**4 637**	**146**	**90**	**18**	**314**	**5 205**
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Acquisitions	13 668	143	127	-	-	93	363
Cessions	-	-	-	-	-	-	-
Transferts vers immeubles en service	(18 058)	-	-	-	-	-	-
Transferts en provenance des IP Terrains	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/prov	(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	12 319	171	-	-	-	76	247
Cessions	-	-	-	-	-	-	-
Transferts vers immeubles en service [1]	(12 463)	430	-	-	-	9	439
Transferts en provenance des IP Terrains	-	-	-	-	-	-	-
Transferts vers les stocks	-	-	-	-	-	-	-
Transferts en provenance des stocks	106	-	-	-	-	-	-
Amort. / provision	-	(226)	(33)	-	-	(66)	(325)
Variation juste valeur	(410)	-	-	-	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-	-	-	29	29
Solde net au 30/06/2013	**37 622**	**4 706**	**171**	**-**	**-**	**436**	**5 312**
Brut	37 680	7 875	684	-	-	1 377	9 936
Amort. Cumulé/prov	(58)	(3 170)	(514)	-	-	(941)	(4 625)

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

Note 4 : Impôts

Intégration fiscale

A 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 30 juin 2013 sont les suivantes :

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

CBo Territoria SA est le seul redevable de l'impôt pour l'ensemble du Groupe intégré. Chaque société intégrée fiscalement est replacée dans la situation qui aurait été la sienne si elle avait été imposée séparément. Les gains ou charges éventuels sont constatés dans les comptes de CBo Territoria SA.

Ventilation entre impôts différés et impôts exigibles au compte de résultat

Libellé	30/06/2013	30/06/2012
Impôt exigible	(1 852)	(1 477)
Impôt différé	(1 382)	(1 384)
Autres impôts	-	-
Total Impôts sur les résultats	**(3 234)**	**(2 861)**

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

Libellé	30/06/2013	30/06/2012
Résultat net	6 068	4 804
Résultat des sociétés mises en équivalence	19	(47)
Résultat net des entreprises intégrées	**6 049**	**4 851**
Impôts sur les résultats	3 234	2 861
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	**9 283**	**7 712**
Charge d'impôt théorique à 34,43 % (33,33% en 2012)	3 196	2 570
Charges non déductibles	125	8
Imputation de déficits antérieurs non activés	6	-
Impôts non activés liés aux déficits créés sur la période	-	11
Stock-options	-	50
Actualisation des dettes sur montages en défiscalisation	62	80
Résultats des SCI imposés chez les investisseurs	8	-
Imposition à taux réduit / ventes de logements sociaux (19 %)	(155)	(30)
Crédit d'impôt	(35)	(19)
Ecart de taux	-	3
Autres différences permanentes	27	189
Charge d'impôt réelle	**3 234**	**2 862**
Taux d'impôt effectif	**34,84%**	**37,12%**

(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. Aucune opération n'est rattachée au 1er semestre 2013 (idem 1er semestre 2012).

Ventilation des actifs et passifs d'impôts différés

Libellé	30/06/2013	31/12/2012
Plus-values internes sur cessions d'actifs	4 240	4 243
Différences temporaires	65	156
Engagements de retraite	59	59
Plus-values en sursis d'imposition [1]	(6 513)	(6 556)
Juste valeur nette d'amortissements [2]	(27 686)	(25 158)
Engagement de rachat d'actifs immobiliers	(1 216)	(1 216)
Instruments de couverture	916	1 115
Marges sur Chiffre d'affaires à l'avancement	(2 434)	(3 562)
Autres	(300)	- 368
Total Impôts différés nets	**(32 869)**	**(31 287)**
Dont Impôts différés passifs	(32 869)	(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.

Note 5 : 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. Imm placement [1]	149	-	149
Transfert en prov. Imm placement en cours [2]	-	-	-
Transfert vers Imm. Placement [3]	(1 599)	-	(1 599)
Transfert vers Imm. Placement en cours [4]	155	-	155
Provisions	1 308	-	1 308
Autres mouvements	35	-	35
Arrêté au 31/12/2012	**59 885**	**79**	**59 965**
Différences de change			-
Variations	4 911	24	4 935
Reclassements	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-
Transfert en prov. Imm placement [1]	3 005	-	3 005
Transfert en prov. Imm placement en cours [2]	-	-	-
Transfert vers Imm. Placement [3]	(1 109)	-	(1 109)
Transfert vers Imm. Placement en cours [4]	(106)	-	(106)
Provisions	90	-	90
Autres mouvements	-	-	-
Arrêté au 30/06/2013	**66 676**	**103**	**66 779**

La décomposition des stocks par catégorie est la suivante :

En milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012
Stocks Terrains	32 115	27 617
Stocks Opérations immobilières	35 258	33 054
Total Valeur brute Stocks immobiliers	**67 373**	**60 671**
Provisions sur Terrains	-	-
Provisions sur Opérations immobilières	(697)	(787)
Total Provisions sur stocks immobiliers	**(697)**	**(787)**
Total Stocks immobiliers nets	**66 676**	**59 884**
Autres stocks nets	103	79
Total Stocks nets	**66 779**	**59 963**

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

En milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012
Terrains en Opérations d'aménagement	18 216	13 872
Terrains en Lotissements résidentiels (Habitat)	7 292	6 669
Terrains en Lotissements professionnels (Entreprise)	4 769	5 251
Autres terrains	1 839	1 825
Total Stocks Terrains	**32 115**	**27 617**
Stocks Opérations immobilières Habitat en projet	8 190	7 813
Stocks Opérations immobilières Habitat en-cours de travaux	9 453	8 812
Stocks Opérations immobilières Habitat achevées	13 413	12 314
Sous total Stocks Opérations immobilières Habitat	**31 056**	**28 939**
Stocks Opérations immobilières Entreprise en projet	2 011	1 252
Stocks Opérations immobilières Entreprise en-cours de travaux	-	103
Stocks Opérations immobilières Entreprise achevées	1 493	1 972
Sous total Stocks Opérations immobilières Entreprise	**3 504**	**3 327**
Total Stocks Op. immobilières (bâties)	**34 561**	**32 266**
Total Stocks immobiliers nets	**66 676**	**59 884**

Note 6 : Clients et autres créances

En milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012
Clients et créances rattachés - Valeur brutre	12 271	10 651
Provisions	(726)	(603)
Sous total Clients et comptes rattachés	**11 545**	**10 048**
Avances et acomptes versés sur commandes	2	5
Créances fiscales et sociales	8 016	5 196
Autres créances d'exploitation	470	578
Comptes courants actif	839	546
Prêts et cautionnements & autres créances	1	1
Charges constatées d'avance	246	612
Autres créances	-	-
Total valeur brute Autres créances	**9 574**	**6 938**
Provisions sur Autres créances	-	-
Sous total net Autres créances	**9 574**	**6 938**
Total net Clients et Autres créances	**21 119**	**16 986**

Les créances Clients se décomposent ainsi :

Libellé	30/06/2013	31/12/2012
Clients Locataires	2 207	1 744
Clients Acquéreurs	8 273	7 739
Clients Autres	1 791	1 168
Total brut Clients et comptes rattachés	**12 271**	**10 651**

Ventilation par échéance

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

Note 7 : Capitaux propres consolidés

Capital

Au 30 juin 2013, le capital du Groupe CBo Territoria s'élève à 42 271 243 euros, composé de 32 023 669 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.

Libellé	Nombre d'actions	Valeur nominale (€)	Capital social (€)
Arrêté au 31/12/2012	**32 018 825**	**1,32**	**42 264 849**
Levées Stock-options (1)	-	-	-
Attributions Actions gratuites (2)	-	-	-
Conversion des OCEANE (3)	4 844	1,32	6 394
Arrêté au 30/06/2013	**32 023 669**	**1,32**	**42 271 243**

(1) Cf. ci-après Plans de stock-options.
(2) Cf. ci-après Plans d'attribution d'actions gratuites.
(3) Il s'agit de la conversion d'obligations en actions.

Dividendes

Un dividende de 10 centimes d'euros 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	30/06/2013	31/12/2012
Réserve légale de Cbo Territoria SA	2 411	1 721
Autres réserves consolidées	83 580	70 945
Résultat consolidé	6 033	16 184
Total Réserves et résultat net consolidé	**92 024**	**88 850**

Réserves et résultat net consolidé - Intérêts Minoritaires

Les différents éléments constituant les intérêts minoritaires sont les suivants :

Libellé	30/06/2013	31/12/2012
Réserves	960	901
Résultat	34	92
Total Réserves et résultat Intérêts minoritaires	**994**	**993**

Plans de stock-options

Les options de souscription en circulation au 30 juin 2013 donnent la possibilité de souscrire à des actions de la société dans les conditions suivantes :

Date des séances du Conseil	Plans			
	28/06/2006 (a)	06/06/2008 (a)	12/06/2009 (a)	09/09/2010 (b)
Nombre total d'options attribuées à l'origine	561 000	248 500	166 000	563 500
Dont nombre d'options attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	250 000	200 000	99 000	280 000
Nombre de dirigeants concernés	1	3	4	6
Point de départ d'exercice des options	29/06/2008	07/06/2010	13/06/2011	10/09/2012
Date d'expiration	28/06/2016	06/06/2018	12/06/2019	09/09/2020
Prix de souscription, en euros (1)	2,94	3,17	2,38	3,92
Valorisation unitaire des options attribuées, en euros (2)	1,35	1,30	1,54	1,69
Nombre cumulé d'options annulées au 30/06/2013 (3)	143 500	8 000	8 000	106 000
Dont Nombre d'options annulées en 2013 (3)	-	-	-	2 000
Nombre cumulé d'options souscrites au 30/06/2013 (4)	204 500	3 000	9 000	-
Dont Nombre d'options souscrites en 2013 (4)	-	-	-	-
Nombre d'options existantes au 30/06/2013 (5)	213 000	237 500	149 000	459 500
Dont nombre d'options attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	80 000	200 000	99 000	280 000
Nombre de dirigeants concernés	1	3	4	6

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

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

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

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

(5) Nombre d'options non encore exercées au 30/06/2013.

(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 (b)
Nombre total d'actions attribuées à l'origine	48 500	10 500
Dont nombre d'actions attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	5 000	1 000
Nombre de dirigeants concernés	5	1
Valorisation unitaire des actions attribuées, en euros (1)	2,52	4,22
Date d'attribution définitive (2)	12/06/2011	09/09/2012
Date d'expiration de la période de conservation	12/06/2013	09/09/2014
Nombre d'actions annulées au 30/06/2013 (3)	6 500	2 000
Dont Nombre d'actions annulées en 2013 (3)	-	-
Nombre d'actions définitivement acquises au 30/06/2013 (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 31/12/2011 (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 8 : Emprunts et dettes financières

Financement des opérations immobilières

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

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

Obligations convertibles

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

- Montant de 23,1 M€, susceptible d'être porté à un montant de 26,5 M€ en cas d'exercice en totalité d'une option de sur-allocation de 15 % ;
- Taux d'intérêt annuel brut de 6,00 %, avec intérêts payés annuellement à terme échu au 1er janvier de chaque année ;
- Echéance 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).

Au 30 juin 2013, le nombre d'obligations converties en action s'élève à 4 844.

Ventilation par échéance et par nature

En milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012
Emprunts obligataires convertibles (part à plus d'un an)	25 468	25 370
Emprunts moyen-long terme (part à plus d'un an)	135 782	125 191
Dettes sur engagements de rachat de parts de minoritaires en SCI (1)	3 730	3 618
Dettes sur engagements de rachat de parts de SCI en défiscalisation (2)	-	-
Dettes sur engagements de rachat de biens en défiscalisation (2)	5 398	8 959
Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an	**170 378**	**163 138**
Dépôts et cautionnements reçus (3)	2 064	1 866
Instruments de couverture	2 661	3 238
Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an, y compris Dépôts et cautionnements reçus et instruments de couverture	**175 103**	**168 242**
Emprunts moyen-long terme (part à moins d'un an)	12 188	10 903
Dettes sur engagements de rachat de biens en défiscalisation (part à moins d'un an) (2)	3 561	-
Concours bancaires sur opérations en Promotion	-	-
Intérêts courus sur emprunts	1 097	323
Concours bancaires courants (soldes créditeurs de banque)	306	13
Sous-Total Emprunts et dettes financières à moins d'un an	**17 152**	**11 239**
Total Emprunts et dettes financières	**192 255**	**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 des lignes de financement globales pour un encours limité (15 300 K€ au 30 juin 2013, dont 1 700 K€ à échéance inférieure à 1 an).

Ventilation par flux

En milliers d'euros	Emprunts Obligataires	Emprunts aupès des Ets de crédit	Dettes sur rachat des parts de SCI en défiscalisation	Dettes sur rachat de bien en défiscalisation	Instruments financiers	Dépôts et cautionnements	Concours bancaires 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		-	42 268
Remboursement	-	(9 039)	-	-	(67)	(154)	(7 984)	(80)	(17 324)
Var. des eng. de rachat	-	-	(4 826)	-	-	-	-	-	(4 826)
Act. dette fi. / option achat	-	-	481	-	-	-	-	-	481
Autres mouvements	(1 142)	55	-	-	545	-	-	-	(542)
Solde net au 31/12/2012	**25 370**	**136 094**	**3 618**	**8 959**	**3 238**	**1 866**	**-**	**336**	**179 481**

En milliers d'euros	Emprunts Obligataires	Emprunts aupès des Ets de crédit	Dettes sur rachat des parts de SCI en défiscalisation	Dettes sur rachat de bien en défiscalisation	Instruments financiers	Dépôts et cautionnements	Concours bancaires Promotion	Concours bancaires et intérêts courus	TOTAL
Solde net 31/12/2012	**25 370**	**136 094**	**3 618**	**8 959**	**3 238**	**1 866**	**-**	**336**	**179 481**
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mobilisation	115	16 808	-	-	4	280		1 076	18 283
Remboursement	(17)	(4 933)	-	-	-	(81)	-	(9)	(5 040)
Var. des eng. de rachat	-	-	(68)	-	-	-	-	-	(68)
Act. dette fi. / option achat	-	-	181	-	-	-	-	-	181
Autres mouvements	-		-	-	(581)	-	-	-	(581)
Solde net au 30/06/2013	**25 468**	**147 969**	**3 731**	**8 959**	**2 661**	**2 065**	**-**	**1 403**	**192 256**

Ventilation par échéance

En milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012
Emprunts et dettes à moins d'un an	17 153	11 239
Emprunts et dettes de un à cinq ans	68 255	68 404
Emprunts et dettes à plus de cinq ans	106 848	99 838
Total Emprunts et dettes financières	**192 256**	**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	30/06/2013	31/12/2012
Taux fixe	99 620	101 237
Taux variable [(1)]	70 758	61 901
Total par taux	**170 378**	**163 138**
Euro	170 378	163 138
Autres	-	-
Total par devise	**170 378**	**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 660 K€ (après prise en compte des couvertures de taux mises en place, avant impôts) sur le résultat financier annuel du Groupe. L'incidence réelle sur le résultat annuel aurait été amoindrie compte tenu de l'activation des frais financiers relatifs aux emprunts à taux variable et liés aux opérations immobilières en cours.

Risque de taux

Pour limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts sur le résultat et le cash flow, le Groupe utilise des produits dérivés (swap, cap) pour couvrir une partie de sa dette contractée à taux variable. Le Groupe ne réalise pas d'opérations de marché dans un autre but que celui de la couverture du risque de taux.

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

Comptabilisation des instruments financiers de couverture

Ces produits dérivés font l'objet d'une évaluation en juste valeur (valorisation Mark to market). Toutes les couvertures de taux mises en place sont classées dans le deuxième niveau de la

hiérarchie des justes valeurs ; les évaluations de juste valeur sont réalisées sur des données dérivées de prix observables sur des marchés actifs et liquides.

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

Libellé	Juste valeur à l'ouverture	Variation de juste valeur		Juste valeur à la clôture
		En résultat	En capitaux propres	
Arrêté au 31/12/2012	(2 760)	67	(544)	(3 237)
Arrêté au 30/06/2013	(3 237)	(5)	582	(2 660)

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 9 : Chiffre d'affaires

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

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

En milliers d'euros	30/06/2013	30/06/2012
Revenus locatifs bruts	6 885	6 296
Charges locatives refacturées	872	675
Sous total Loyers	**7 757**	**6 971**
Ventes en promotion immobilière	33 041	37 738
Produits des activités annexes	1 475	1 657
Total Chiffre d'affaires	**42 273**	**46 366**

Note 10 : Achats

En milliers d'euros	30/06/2013	30/06/2012
Achats sur opérations immobilières	(31 212)	(36 477)
Sous total Achats sur Op. immobilières	**(31 212)**	**(36 477)**
Achat de marchandises	(40)	(31)
Variation de stock de marchandises	10	4
Achats de matières premières, fournitures et autres approv.	(245)	(262)
Variation de stock de matières premières, fournitures et autres approv.	14	13
Achats non stockés de matériels et fournitures	(347)	(222)
Sous total Autres achats	**(608)**	**(498)**
Total Achats	**(31 820)**	**(36 975)**

Note 11 : Variation de juste valeur

Conformément à la note relative aux immeubles de placement contenue dans le référentiel comptable (Cf. 2-3 B/), le Groupe CBo Territoria, ayant opté pour la comptabilisation en juste valeur de ses immeubles de placement, a procédé à un examen et/ou à une actualisation de la juste valeur de ces actifs patrimoniaux.

Les biens valorisés à la juste valeur sont :

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

L'expertise indépendante est confiée au Cabinet DTZ Eurexi depuis le 31 décembre 2007.

Les méthodes utilisées par DTZ sont conformes à la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière (édition octobre 2012).

- Pour les immeubles loués (actifs de rendement), trois approches sont mises en œuvre : approche par le rendement, approche par DCF (Discounted Cash Flow) et approche par comparaison (particulièrement pour les immeubles d'habitation), afin de parvenir à la valeur arbitrée.
- Pour les terrains aménagés, la démarche consiste à reconstituer des bilans d'opération « promoteur » tenant compte de la destination de chaque terrain, des ratios professionnels et de l'avancement des projets.
- Pour les opérations d'aménagement en phase amont (avant viabilisation complète), l'approche est globale et prend en compte le phasage dans le temps des dépenses (travaux et autres) et recettes prévisionnelles (mise à disposition des terrains aménagés).
- Pour les terrains agricoles, l'approche par comparaison a été retenue, tenant notamment compte des références SAFER.

Le périmètre soumis à évaluation par expertise indépendante au 30 juin 2013 a couvert :

- la totalité des immeubles de rendement, en exploitation et en cours de développement ;
- les terrains situés au sein de la ZAC Marie Caze ;
- les terrains agricoles.

Certains immeubles de placement (notamment les ZAC-ZAE Portail et La Mare, les terrains divers constructibles - expertisés au 31 décembre 2012 - et divers terrains isolés) n'ont pas fait l'objet d'une actualisation par expertise indépendante au 30 juin 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 30 juin 2013 pour 4 461 K€ (avant impôts différés). Le gain comptabilisé dans le compte de résultat du 30 juin 2012 s'est élevé à 1 064 K€ (avant impôts différés).

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

En milliers d'euros	30/06/2013	30/06/2012
Immobilier de rendement Entreprise (1)	(470)	(273)
Immobilier de rendement Habitat (1)	(115)	465
Terrains non bâtis (nus, aménagés et terrains agricoles)	5 047	871
Total Variation de Juste Valeur	**4 461**	**1 064**

(1) Y compris Immeubles de rendement en cours de développement.

Conformément aux règles comptables décrites ci-avant (au paragraphe 2-3-B Juste valeur), le montant de la réserve de juste valeur positive (supplément de valeur / coût de revient) relative aux immeubles de placement du secteur résidentiel ayant bénéficié de montages en défiscalisation, et non comptabilisé, atteint 5 182 K€ au 30 juin 2013 (contre 5 314 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 2).

Note 12 : Coût de l'endettement financier net

En milliers d'euros	30/06/2013	30/06/2012
Revenus de VMP	13	27
Produits de trésorerie	-	-
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	**13**	**27**
Intérêts sur emprunts et découverts (1)	(2 778)	(2 583)
Actualisation dette financière sur options d'achat	(181)	(241)
Coût de l'endettement financier brut	**(2 959)**	**(2 824)**
Coût de l'endettement financier net	**(2 946)**	**(2 797)**
Dividendes reçus	-	-
Autres produits (charges) financiers (2)	(27)	236
Reprises / provisions	-	-
Total Produits financiers (hors change)	**(27)**	**236**
Autres intérêts et charges assimilées	-	-
Total Charges financières (hors change)	**-**	**-**
Total Autres charges et produits financiers (hors change)	**(27)**	**236**
Résultat des opérations de change	**-**	**-**
Total Charges et produits financiers	**(2 973)**	**(2 561)**

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

(2) Ces montants correspondent aux variations de la juste valeur sur deux placements structurés souscrits par CBo Territoria en 2007 pour -27 K€.

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

En milliers d'euros	30/06/2013	30/06/2012
Intérêts activés sur Opérations Patrimoine (Im. Placement)	436	290
Intérêts activés sur Opérations Promotion (Stocks)	357	157
Total intérêts activés	**793**	**447**

Note 13 : Résultat par action

RÉSULTAT DE BASE

En milliers d'euros	30/06/2013	30/06/2012
Résultat net part du Groupe (K€)	6 033	4 738
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	32 019 123	32 010 325
Résultat de base par action (euros)	**0,19**	**0,15**

Résultat dilué

En milliers d'euros	30/06/2013	30/06/2012
Résultat net part du Groupe (K€)	6 555	4 738
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisé pour le calcul du résultat dilué par action	39 399 816	32 045 006
Résultat de base dilué par action (euros)	**0,17**	**0,15**

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

En milliers d'euros	30/06/2013	30/06/2012
Variation des Stocks	5 025	6 584
Variation des Créances clients	943	(2 039)
Variation des Dettes fournisseurs (hors Dettes / Immos)	192	(2 872)
Incidence de la variation du BFR	**6 160**	**1 673**

Note 15 : Engagements hors bilan

En milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012
Avals et cautions	13 077	13 392
Hypothèques et nantissements	161 462	147 483
Total Engagements donnés	**174 539**	**160 875**
Garanties financières d'achèvement	49 127	74 127
Total Engagements reçus (1)	**49 127**	**74 127**

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

Note 16 : 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	30/06/2013	30/06/2012
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	30/06/2013	30/06/2012
Rémunération partie fixe, versée au cours de l'exercice	93	90
Rémunération partie variable, versée au cours de l'exercice (1)	134	140
Paiements fondés sur des actions	-	-
Avantages en nature	3	3
Rémunération totale des organes de direction	**230**	**233**

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

Note 17 : 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 18 : Informations diverses

Evènements postérieurs au 30 juin 2013

Changement de l'actionnariat de référence

Un groupe d'actionnaires historiques privés et le management de CBo Territoria ont acquis le 27 août 2013 la totalité des titres détenus par JACCAR Holdings, soit 19,4 % du capital.

Présents au capital de CBo Territoria depuis sa création et représentés depuis juin dernier par un administrateur au Conseil d'Administration du Groupe, les investisseurs privés historiques belges, messieurs Philippe Diricq, Serge Goblet et Jean-Marc Heynderickx, regroupés au sein d'une holding dénommée HENDIGO, détiennent désormais 18,8 % du capital (18,8 % des droits de vote) de CBo Territoria. Ils deviennent ainsi les nouveaux actionnaires de référence de CBo Territoria. Parallèlement, le management de CBo Territoria représente 5,5 % du capital (5,5 % des droits de vote) contre 0,5 % avant acquisition des titres JACCAR Holdings.

La gouvernance de la société n'est pas modifiée.

IV. Rapport des commissaires aux comptes

CBo Territoria

Société Anonyme

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

Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1er janvier au 30 juin 2013

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 l'information financière semestrielle

Période du 1er janvier au 30 juin 2013

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société CBo Territoria, relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2013, tels qu'ils sont joints au présent rapport;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I. Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34- norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

II. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Fait à Saint-Denis de La Réunion et Neuilly-sur-Seine, le 9 octobre 2013

Les Commissaires aux Comptes

EXA	**Deloitte & Associés**
Franck LOUSSOUARN	Christophe POSTEL-VINAY