

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2021



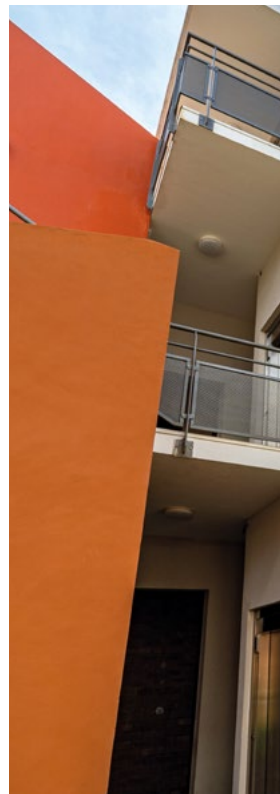
SOMMAIRE

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2021

1	ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL	4
2	RAPPORT DE GESTION	8
3	INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES	46
4	COMPTES CONSOLIDÉS	72
5	COMPTES SOCIAUX	112
6	RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	134
7	RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	158
8	ORDRE DU JOUR ET RÉOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 8 JUIN 2022	176

01

ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE





ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Exercice 2021



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

Fait à Sainte-Marie, le 29 avril 2022

Eric Wuillai
Président Directeur Général

02 RAPPORT DE GESTION





SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

1	SITUATION ET ACTIVITÉS AU COURS DE L'EXERCICE	12
2	ACTIFS IMMOBILIERS	14
3	RÉSULTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	16
4	DÉVELOPPEMENT ET PERSPECTIVES	23
5	INFORMATIONS SUR LES RISQUES ET INCERTITUDES	24
6	CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES	32
7	ACTIONNARIAT ET BOURSE	34
8	AUTRES INFORMATIONS	36
9	PROPOSITIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	42

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 8 JUIN 2022

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

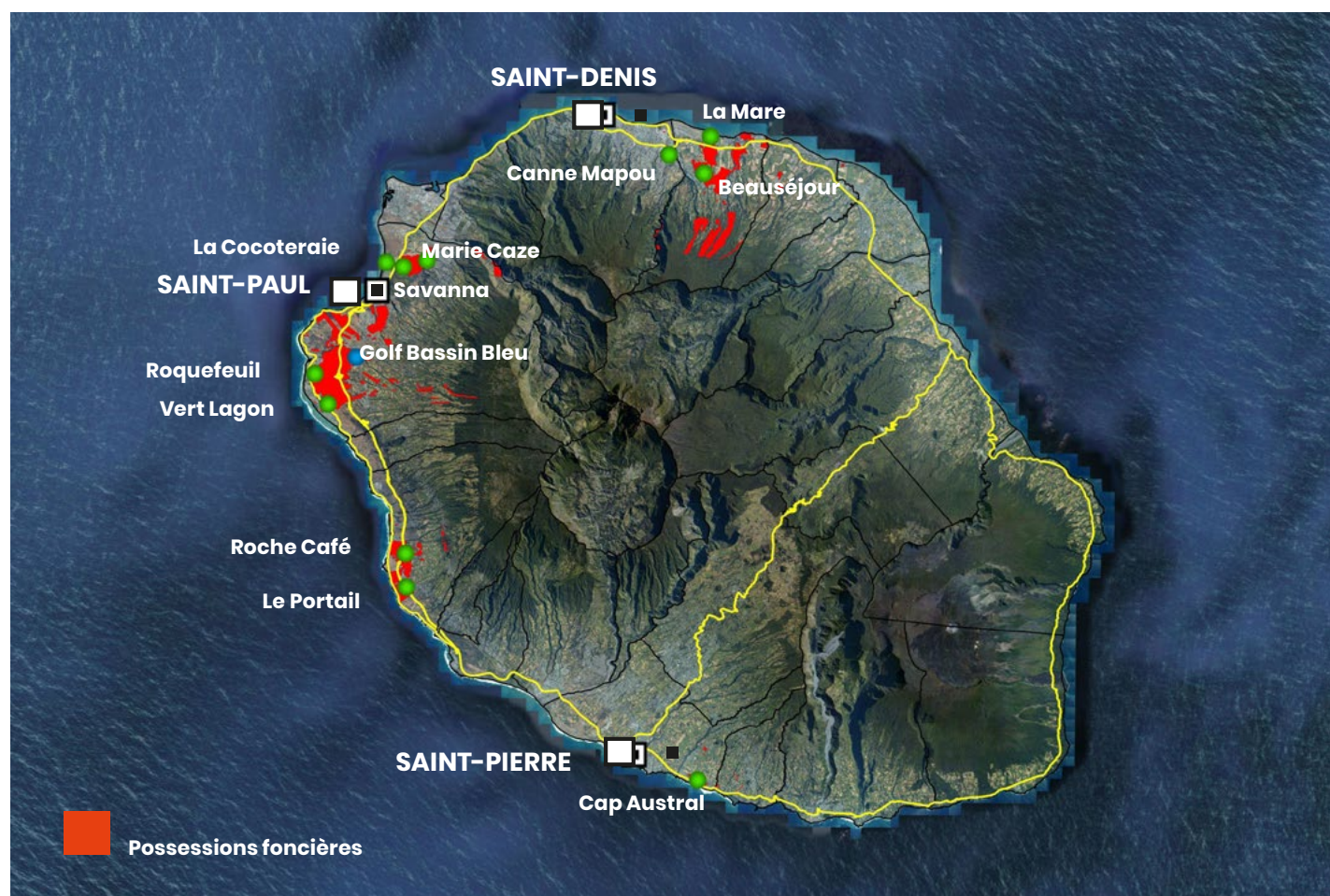
Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale pour vous rendre compte de l'activité de la société et du Groupe au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et soumettre à votre approbation les comptes sociaux et consolidés dudit exercice ainsi que diverses résolutions.

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

Société cotée sur le marché Euronext de la Bourse de Paris suite au transfert opéré en décembre 2011 (et précédemment cotée, depuis mai 2005, sur le marché Alternext), CBo Territoria est une Foncière intégrée sur l'île de La Réunion, qui crée sa valeur avec 3 métiers : Aménageur – Promoteur – Foncière.

Propriétaire au 31 décembre 2021 d'un patrimoine foncier de plus de 2 900 Ha, 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 et Foncière, selon une stratégie en deux axes :

- **Réaliser une partie du capital foncier**, de par son activité d'**aménageur** et de **promoteur**, permettant de générer la capacité de financement pour :
- **Développer un patrimoine d'actifs de rendement**, majoritairement dans le secteur de l'**immobilier tertiaire**.

Pour parvenir à la croissance du patrimoine tertiaire de la Foncière, CBo Territoria emploie plusieurs moyens : soit par (i) le développement de projets sur des fonciers historiquement propriété de CBo Territoria ou des fonciers à acquérir, soit par (ii) des acquisitions d'actifs en service. CBo Territoria développe parfois des partenariats pour détenir des biens via des Sociétés Mises en Equivalence (ou SME) afin d'accélérer la croissance de la Foncière.

Le patrimoine de la **Foncière** est composé des actifs suivants :

- en immobilier tertiaire :
 - des locaux de bureaux ;
 - des locaux de commerces sur toutes les typologies : commerces de pied d'immeuble, retail park, centres commerciaux ;
 - des locaux d'activités et entrepôts ;
- en habitat : des logements privés et intermédiaires en habitat collectif qui sont voués à être revendus.

Au travers de son activité de **Promotion**, CBo Territoria dispose de la gamme de compétences sur tout type d'actifs :

- en habitat :
 - des terrains à bâtir ;
 - des logements privés intermédiaires et sociaux, majoritairement sous forme de logements collectifs.

CBo Territoria et SHLMR/ Action Logement ont signé en 2019 un protocole d'accord visant :

- la cession en bloc de logements anciens au-delà du terme de la période de détention obligatoire dans le respect du dispositif de défiscalisation appliqué ;
- le développement et la vente de logements intermédiaires neufs.

Ainsi, au terme du protocole, l'intégralité du patrimoine habitat de la Foncière aura fait l'objet de cessions au profit du groupe SHLMR/ Action Logement.

- en immobilier tertiaire :
 - des terrains à bâtir ;
 - des locaux de bureaux, locaux d'activité, locaux commerciaux de toute nature et entrepôts.

1. SITUATION ET ACTIVITÉS AU COURS DE L'EXERCICE

Épidémie Covid-19

L'activité du Groupe a légèrement été impactée par les restrictions et conséquences en tout genre liées à la crise sanitaire de la Covid-19. Certains commerces ont connu des restrictions d'ouverture, voire quelques semaines de fermeture totale, et les chantiers ont parfois été perturbés par des délais d'approvisionnement de matériaux plus longs que d'accoutumé.

1.1 PATRIMOINE (ACTIVITÉ DE FONCIÈRE)

Immeubles de Rendement tertiaires

L'année 2021 est caractérisée par :

- la livraison du Retail Park du Port, totalisant 6 200 m² de surface utile et commercialisé à hauteur de 91% au 31 décembre 2021 et à 100% au 1^{er} trimestre 2022 ;
- la signature d'un BEFA avec Pôle Emploi à Comban à Mayotte pour la réalisation d'un ensemble de bureaux de 1 130 m² ;
- le lancement d'un centre commercial à Mayotte, totalisant 7 500 m², et représentant un investissement de l'ordre de 23 M€. L'ensemble commercial est pré-commercialisé à hauteur de 73% et est prévu d'être livré au 2nd semestre 2023.

Compte tenu de ces mouvements en 2021, la surface totale des Immeubles de Rendement tertiaires en service atteint 129 100 m² au 31 décembre 2021 y compris les immeubles détenus en partenariat (vs 122 700 m² au 31 décembre 2020). Le taux d'occupation des Immeubles de Rendement en service au 31 décembre 2021 progresse de 1 point à 97%.

Immeubles de Rendement Habitat

Conformément au protocole signé en 2019 avec la SHLMR, le Groupe n'a pas cédé de logements en bloc sur 2021, les prochaines cessions devant intervenir sur le 2nd semestre 2022.

1.2 PROMOTION

L'activité en promotion est développée sur les lignes de produits stratégiques suivantes : Habitat privé, Habitat social, immobilier tertiaire, parcelles à bâtir Habitat et terrains à bâtir pour activités économiques et divers.

Cette dernière ligne d'analyse du chiffre d'affaires « Promotion » correspond principalement à des terrains à vocation économique et peut également concerner divers terrains (grandes parcelles en opérations d'aménagement à vocation spécifique, terrains « isolés »).

Synthèse de l'activité commerciale

En nombre	2021		2020		2021/2020	
	Ventes 2021	Réservations au 31/12/2021	Ventes 2020	Réservations au 31/12/2020	Evolution des ventes	Evolution des réservations
Promotion immobilière : logements privés	184	52	177	37	+4,0%	+40,5%
Dont ventes en bloc	132	0	122	0	+8,2%	
Dont ventes "au détail"	52	52	55	37	-5,5%	+40,5%
Promotion : Parcelles à bâtir Habitat	102	110	104	106	-1,9%	+3,8%
S/Total Ventes Habitat Privé	286	162	281	143	+1,8%	+13,3%
Promotion immobilière : logements sociaux	30	0	0	0		
Total Promotion Habitat	316	162	281	143	+12,5%	+13,3%

En m²

Immobilier bâti Tertiaire (m ² SU)	4 463	0	645	283
Terrains à bâtir Tertiaire (m ² Surfaces cessibles)	14 066	15 264	32 516	20 570

Le Groupe a réalisé en 2021 une bonne activité commerciale soutenue par la vente de parcelles habitat ainsi que par les ventes en bloc à Action Logement/SHLMR.

En promotion immobilière Habitat Privé

En 2021, portée par la vente en bloc de 132 logements à Action Logement/SHLMR et par une activité soutenue auprès des particuliers avec 52 lots vendus, l'activité de Promotion immobilière Habitat affiche 184 ventes de logements privés contre 177 en 2020. Les réservations sont en hausse à 52 lots contre 37 fin 2020.

En promotion immobilière Habitat Social

L'activité de Promotion dans le logement social enregistre la vente de 30 lots, un niveau en cohérence avec les volumes disponibles dans les quartiers aménagés par CBo Territoria.

En promotion immobilière tertiaire

La Promotion immobilière Bâti tertiaire a été marquée en 2021 par :

- la vente du restaurant Au bureau d'une surface de 1 110 m² au sein de l'ensemble commercial sur Le Port ;
- la vente en l'état futur d'achèvement à l'EPSMR d'un immeuble de bureau de 3 110 m² dans le quartier d'affaires de La Mare ;
- la vente de bureaux et de commerces à Saint-Pierre pour près de 250 m².

En ventes de Parcelles à bâtir Habitat

CBo Territoria enregistre 102 ventes de parcelles à bâtir Habitat contre 104 en 2020, un record historique. Le stock de réservations progresse de 3,8% à 110 lots contre 106 en 2020 permettant d'anticiper une contribution significative aux résultats de 2022.

Ce secteur fortement générateur de cash-flow est un levier important pour le financement du développement de la Foncière.

Concernant les ventes de parcelles à vocation économique et de terrains divers, le Groupe affiche un niveau satisfaisant de ventes en terrains à bâtir de 14 066 m². Le stock de réservations de terrains qui correspond aux dernières parcelles viabilisées des lotissements Actis et Portail s'élève à 15 264 m².

Les autres terrains constituant ce segment sont les grands terrains aménagés destinés à des usages spécifiques et de petits terrains isolés. 8 723 m² de terrains ont été cédés à des opérateurs publics et privés pour la réalisation de programmes sociaux et intermédiaires sur les opérations d'aménagement en cours de CBo Territoria.

1.3 AMÉNAGEMENT

Concernant les opérations d'aménagement à vocation résidentielle

- la ZAC « Beauséjour » à Sainte-Marie constitue le principal site de déploiement de l'activité de Promotion du Groupe : cette ZAC à vocation d'habitat (potentiel constructible total de plus de 2 300 logements sur 12 ans) s'étend sur 78 Ha (dont CBo Territoria est propriétaire à hauteur de 65 Ha). Suite à la résiliation amiable du contrat de concession de la ZAC Beauséjour en 2015, le Groupe continue l'aménagement de ses terrains par le biais de permis d'aménager. Le total des opérations achevées et en cours de construction au 31 décembre 2021 atteint plus de 1 800 logements (et lots en terrains à bâtir) et comprend les bâtiments abritant les services tels que la CAF, un centre médical, un supermarché, le siège de l'UDAF, des agences bancaires et des commerces ;
- la ZAC « Cap Austral » à Saint-Pierre à vocation principale d'habitat s'étend sur 32 Ha. Près de 70% des surfaces sont aménagées ;
- la ZAC « Roche Café » à Saint-Leu : cette ZAC à vocation d'habitat (potentiel constructible de plus de 400 logements sur 10 ans) s'étend sur 14 Ha. 90% des surfaces sont aménagées ;
- la ZAC « Marie Caze » à Saint-Paul s'étend sur près de 30 Ha pour un potentiel de 850 logements (dont 700 logements sur une tranche ferme). Au 31 décembre 2021, plus de 500 logements (et lots en terrains à bâtir) sont achevés ou en cours de chantier.

Au cours de l'année 2021, les travaux d'aménagement réalisés ont permis la mise à disposition de terrains constructibles pour 11 programmes (4 programmes de logements privés et sociaux, et 7 programmes de parcelles à bâtir Habitat).

Concernant les autres terrains et sites maîtrisés

En immobilier tertiaire, hors opérations d'aménagement CBo Territoria, le Groupe dispose d'un potentiel constructible résiduel de plus de 9 000 m² dans le Quartier d'activités de La Mare à Sainte-Marie après la mise en chantier d'un immeuble de bureau de plus de 3 000 m² vendu en VEFA à un institutionnel.

Les travaux d'aménagement du parc d'activités Actis sur un terrain d'assiette de 11,4 Ha à Sainte-Marie sont terminés. Les ventes de parcelles tertiaires se sont poursuivies en 2021. Le Groupe garde en patrimoine 3,2 Ha afin d'y développer des activités tertiaires.

Le Groupe a acquis en 2021 près de 3,0 Ha de terrains à Combani à Mayotte qui viennent s'ajouter au 1,8 Ha déjà acquis en 2019. Ce foncier à Mayotte bénéficie d'une position stratégique centrale sur l'île. Il est particulièrement bien desservi par les axes routiers majeurs du département, très fréquentés, assurant un flux important.

Le chantier des programmes immobiliers d'une 1^{ère} tranche, à savoir un centre commercial et un entrepôt, a démarré au 3^{ème} trimestre 2021.

Un projet de retail park et de bureaux constituant la 2^{ème} tranche, en Patrimoine et en Promotion y est prévu.

En synthèse, les opérations d'aménagement en phase opérationnelle portent sur une superficie totale de plus de 160 Ha, pour un potentiel d'opérations immobilières restant à réaliser représentant plus de 1 400 logements et 35 000 m² de locaux professionnels. La maîtrise foncière résultant de ces opérations d'aménagement sécurise ainsi le plan de développement.

2. ACTIFS IMMOBILIERS

Le total des Immeubles de placement et Stocks immobiliers détenus par CBo Territoria au 31 décembre 2021 s'élève à 418,1 M€, contre 419,8 M€ au 31 décembre 2020. Les actifs immobiliers incluant la valeur nette comptable des immeubles d'exploitation, hors siège, s'élèvent à 427,8 M€ (vs 431,5 M€ au 31 décembre 2020).

Total Actifs Immobiliers En millions d'euros (M€)	31/12/2021	31/12/2020	Var. M€	Var. %
Immeubles de Placement hors en-cours *	342,9	328,6	14,4	+4%
Immeubles de rendement en-cours	6,0	14,3	-8,3	-58%
Total Immeubles de Placement	349,0	342,9	6,1	+2%
Total Stocks et en-cours Immobiliers	69,1	76,9	-7,8	-10%
Total IP et Stocks immobiliers	418,1	419,8	-1,7	0%
Immeubles d'exploitation hors siège	9,7	11,7	-2,0	-17%
Total Actifs Immobiliers	427,8	431,5	-3,7	-3%

* Y compris Immeubles de Placement destinés à la vente.

Les principales variations sur les Immeubles de placement s'expliquent ainsi :

- la livraison des derniers locaux commerciaux du Retail Park du Port ;
- des cessions pour (6,1) M€, comprenant principalement les ventes à la découpe de 32 logements et les arbitrages patrimoniaux en immobilier tertiaire (vente de 2 locaux commerciaux à Sainte-Marie à Saint-Paul) ;
- le transfert des terrains d'assiette de 2 opérations immobilières en promotion ;
- une variation de juste valeur de +1,3 M€.

Le montant total des Stocks immobiliers et en-cours s'élève à 69,1 M€ (contre 76,9 M€ au 31 décembre 2020) dont une part significative correspond à des développements immobiliers à moyen et long terme.

2.1 IMMEUBLES DE PLACEMENT (PATRIMOINE)

Les Immeubles de placement s'analysent ainsi :

Immeubles de Placement (IP) ⁽¹⁾	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020	Analyse au 31/12/2021		
	Valorisation M€	Valorisation M€	Consistance		Rendement loc. brut ⁽²⁾
			Nombre	Unité	
Immobilier Tertiaire*	259,2	240,4	94 300	m ² Surface Utile	7,68%
Immobilier Habitat**	43,1	47,9	22 000	m ² Surface Utile	5,50%
Sous-total Immeubles de rendement bâtis en service	302,3	288,3	116 300	m² Surface Utile	
Terrains en ZAC/ZAE	1,3	2,7	4	Ha	
Terrains agricoles	28,6	27,9	1 885	Ha	
Autres terrains	10,6	9,7	720	Ha	
Sous-total IP Terrains (non bâtis)	40,6	40,3	2 609	Ha	
Total Immeubles de Placement hors en-cours	342,9	328,6			
Immeubles de rendement bâtis en-cours	6,0	14,3			
Total Immeubles de Placement	349,0	342,9			

(1) « IP » = Immeubles de Placement.

(2) « Rendement locatif brut » : Base Loyers hors charges au 01/01/2022, avant inoccupation et charges immobilières.

* dont IP destinés à la vente tertiaires : 0,2 M€ au 31/12/2021 contre 0,4 M€ au 31/12/2020.

** dont IP destinés à la vente Habitat : 20,8 M€ au 31/12/2021 contre 8,1 M€ au 31/12/2020.

Au 31 décembre 2021, CBo Territoria est propriétaire du patrimoine suivant en Immobilier Tertiaire, Habitat, Terrains :

- les Immeubles de Rendement tertiaires en service (94 300 m² de Surface Utile hors sociétés mises en équivalence), composés de Locaux commerciaux (50 500 m²), Bureaux (30 200 m²) et Locaux d'activités et box (13 600 m²), offrent un rendement brut élevé (7,7%) ;
- les Immeubles de Rendement Habitat en service constitués de 287 logements (22 000 m² de Surface Utile) ayant pour leur totalité bénéficié des gains fiscaux liés à la défiscalisation outre-mer et offrant un rendement brut plus limité (5,5% avant inoccupation), ont vocation à faire l'objet d'arbitrages financiers aux termes des périodes de défiscalisation (137 logements sont destinés à la vente au 31 décembre 2021, représentant 20,8 M€) ;
- les Immeubles de Placement Terrains (hors Terrains bâtis, hors Terrains exploitation et hors Terrains en stocks, contribuant au patrimoine foncier total du Groupe de plus de 2 900 Ha) totalisent 2 609 Ha. Ils comprennent notamment 1 900 Ha de terrains agricoles, des terrains en zone naturelle mais également plus de 30 Ha de terrains divers constructibles.

Les Immeubles de Rendement en cours de développement représentent 6,0 M€ au 31 décembre 2021 et correspondent principalement aux projets sur Combani à Mayotte.

En tenant compte de la quote-part des Immeubles de Placement détenus par des sociétés comptabilisées par mise en équivalence, hors en-cours, le Patrimoine économique est le suivant :

	Surface	Valeur Hors Droits (M€)
Immeubles de rendement Tertiaire	94 300 m ²	259,2
Dont : Commerces	50 500 m ²	152,2
Bureaux	30 200 m ²	81,2
Locaux d'activité	13 400 m ²	25,7
Autres	200 m ²	0,2
Immeubles de rendement Habitat	22 000 m ²	43,1
Réserves foncières	2 630 Ha	40,6
Total		342,9
Immeubles détenus en SME à 100% - commerces	34 800 m ²	83,2
En quote-part		41,6
Patrimoine économique		384,5

2.2 STOCKS (PROMOTION)

Les stocks immobiliers se décomposent ainsi :

Stocks (nets) En millions d'euros (M€)	31/12/2021	31/12/2020
Stocks Immobiliers Habitat (projets, en cours et achevés)	2,3	11,2
Stocks Immobiliers Tertiaire (projets, en cours et achevés)	11,7	12,0
Sous-total Stocks Opérations immobilières	14,0	23,1
Terrains en opérations d'aménagement	20,5	23,4
Parcelles individuelles et Autres terrains	34,6	30,4
Sous-total Stocks Terrains	55,1	53,8
Total Stocks immobiliers (nets)	69,1	76,9

Les stocks Opérations immobilières (en projet, en cours de travaux et/ou achevés) totalisent 14,0 M€ au 31 décembre 2021, contre 23,1 M€ au 31 décembre 2020 principalement suite aux ventes réalisées sur des programmes aux chantiers très avancés voire terminés.

La hausse des stocks Terrains qui s'élèvent à 55,1M€ s'explique par les travaux d'aménagement effectués sur la période en préparation de la nouvelle offre en lotissements alors que les ventes de parcelles se maintiennent à un haut niveau. Les aménagements sur les terrains en ZAC se poursuivent et de nouveaux terrains sont mis à la disposition des nouvelles opérations immobilières.

3. RÉSULTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Les comptes consolidés du groupe CBo Territoria sont établis au 31 décembre 2021 selon le référentiel IFRS, tel qu'adopté dans l'Union Européenne. Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2021 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020 à l'exception des nouvelles normes et nouveaux amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2021 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le Groupe.

3.1 PÉRIMÈTRE DU GROUPE

Le périmètre Groupe est présenté ci-après au Chapitre 8.1 Filiales et participations ; les principales variations concernent la création des SCI Jumba, Kofia, Lemur, Mulima, Mura et Nyora.

3.2 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

En millions d'euros (M€)	31/12/2021	31/12/2020
Loyers	21,7	20,8
Ventes en promotion immobilière	59,4	78,8
Produits des activités annexes	4,6	4,0
CHIFFRE D'AFFAIRES	85,7	103,6
Production immobilisée	0,2	0,1
Variation des stocks d'en-cours et produits finis	(8,3)	(9,2)
TOTAL PRODUITS DES ACTIVITÉS COURANTES	77,6	94,5
Achats	(38,7)	(51,7)
Charges externes	(6,0)	(7,3)
Charges de personnel	(6,8)	(7,5)
Impôts et taxes	(1,7)	(2,2)
Dotations aux amortissements et provisions	(2,8)	(4,3)
Autres produits d'exploitation	1,1	0,4
Autres charges d'exploitation	(1,0)	(0,3)
RÉSULTAT DES ACTIVITES	21,8	21,6
Résultat sur cessions d'immeubles de placement	1,2	1,5
Solde net des ajustements de juste valeur	1,5	(0,6)
Autres charges et produits opérationnels	0,0	(0,1)
RÉSULTAT OPERATIONNEL	24,4	22,3
Résultat des sociétés mises en équivalence	1,8	2,4
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE	26,2	24,7
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	0,0	0,0
Coût de l'endettement financier brut	(5,7)	(5,8)
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	(5,6)	(5,8)
Autres produits et charges financiers	0,2	0,2
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	20,7	19,2
Impôts sur les résultats	(5,0)	(5,0)
RÉSULTAT NET	15,6	14,1
Participations ne donnant pas le contrôle	(0,1)	(0,1)
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)	15,7	14,2
Résultat par action (en euros)	0,44	0,41
Résultat dilué par action (en euros)	0,39	0,36

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

Exercice 2021 En millions d'euros (M€)	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires	21,7	59,4	4,6	85,7
Marge opérationnelle	19,0	11,2	/	30,2
En % du CA	87,5%	18,9%	/	35%
Résultat des activités	19,0	11,2	(8,5)	21,8
Bilan				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeubles de placement	349,0	/	/	349,0
Autres Actifs non courants	0,1	/	20,5	20,6
Stocks et en-cours	/	69,1	0,1	69,3
<i>Passifs sectoriels (principaux)</i>				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	157,4	30,7	3,2	191,3
Emprunts et dettes fi. < 1 an	17,8	5,7	0,1	23,6

Exercice 2020 En millions d'euros (M€)	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires	20,8	78,8	4,0	103,6
Marge opérationnelle	18,0	13,7	/	31,7
En % du CA	86,4%	17,4%	/	31%
Résultat des activités	18,0	13,7	(10,2)	21,6
Bilan				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeubles de placement	342,9	/	/	342,9
Autres Actifs non courants	1,2	/	20,6	21,8
Stocks et en-cours	/	76,9	0,1	77,0
<i>Passifs sectoriels (principaux)</i>				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	186,4	19	3,9	208,9
Emprunts et dettes fi. < 1 an	22,3	5,8	0,1	28,2

Hausse de 4,1% du chiffre d'affaires de la Foncière et retour à un niveau courant de la Promotion

L'activité de Foncière enregistre en 2021 une hausse de ses revenus locatifs bruts de 4,1%.

Foncière - Niveau consolidé En millions d'euros (M€)	Chiffre d'affaires 2021	Chiffre d'affaires 2020	Variation
Revenus locatifs bruts	21,7	20,8	+4,1%
<i>Dont Immobilier Tertiaire</i>	<i>18,5</i>	<i>17,4</i>	<i>+6,3%</i>
<i>Dont Immobilier Habitat</i>	<i>2,5</i>	<i>2,8</i>	<i>-8,7%</i>
<i>Dont Immobilier Autres</i>	<i>0,7</i>	<i>0,7</i>	<i>-1,6%</i>

Conformément à la stratégie du Groupe, CBo Territoria a poursuivi sa politique d'arbitrage qui consiste à céder ses Immeubles de Rendement Habitat pour se concentrer sur le développement d'immeubles de Rendement tertiaires. Ainsi, la croissance des revenus est tirée par les actifs tertiaires dont les loyers bruts atteignent 18,5 M€, soit +6,3%, grâce aux performances des centres commerciaux et à la contribution des nouveaux actifs : bureaux acquis en Ile-de-France fin 2020 et Retail Park du Port livré en 2021.

Le chiffre d'affaires en Promotion (chiffre d'affaires généralement 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) se décompose comme suit :

Promotion Niveau consolidé En millions d'euros (M€)	Chiffre d'affaires 2021	Chiffre d'affaires 2020	Variation
Promotion Immeubles bâtis	38,3	50,8	-24,7%
Dont Habitat Privé	24,0	24,6	-2,3%
Dont Habitat Social	7,2	6,7	+8,4%
Dont Immobilier Tertiaire	7,0	19,5	-64,2%
Ventes Terrains à bâtir	21,1	28,0	-24,5%
Dont Ventes de parcelles à bâtir Habitat	14,8	16,2	-8,5%
Dont Ventes de terrains à bâtir pour activités économiques et divers	6,3	11,8	-46,5%
Total Promotion	59,4	78,8	-24,6%

L'activité de Promotion réalise un chiffre d'affaires de 59,4 M€ et revient à un niveau courant d'activité après deux années de pic d'activité portées à la fois par le tertiaire avec la VEFA du plus grand Leroy Merlin de La Réunion et par les parcelles Habitat.

Le chiffre d'affaires 2021 de la Promotion immobilière en Habitat privé affiche un léger recul de 2,3% à 24,0 M€.

L'activité dans l'Habitat social affiche un chiffre d'affaires 2021 de 7,2 M€ en hausse de 8,4%.

La Promotion immobilière dans le bâti tertiaire, activité opportuniste non récurrente, présente un chiffre d'affaires 2021 de 7,0 M€ généré par la vente d'un restaurant de 1 100 m² sur le Retail Park du Port et une VEFA avec l'EPSMR pour 3 100 m² dans le quartier d'affaires de La Mare. Il est en baisse de 64,2% compte tenu d'une base de comparaison élevée en 2020 (achèvement du plus grand Leroy Merlin de l'île).

Le chiffre d'affaires des terrains à bâtir baisse de 24,5% à 21,1 M€ en lien avec le recul à 6,3 M€ des ventes de terrains à bâtir tertiaires et divers contre 11,8 M€ en 2020, exercice tenant compte d'une vente d'opportunité pour une résidence senior. Parallèlement, les ventes des parcelles Habitat restent à un niveau élevé, à 14,8 M€ (-8,5%) sur des volumes similaires à 2020.

Les **activités connexes** regroupent les prestations de services immobiliers (gestion immobilière et commercialisation des biens du Groupe, prestations techniques), les activités de loisirs (Golf du Bassin Bleu, complexe sportif de Beauséjour et le Jardin d'Eden) ainsi que l'exploitation des espaces de coworking LIZINE et du Hub d'Innovation. Grâce notamment aux activités de plein air, leur chiffre d'affaires est en croissance de 16,4% à 4,6 M€, supérieur au niveau de 2019 avant la période de crise sanitaire.

Un résultat des activités en légère progression à 21,8 M€ (+0,7%)

En millions d'euros (M€)	2021	2020	Var. %
Loyers nets	19,0	18,0	+5,4%
Marge Promotion	11,2	13,7	-18,0%
Frais de structure nets	-6,9	-9,3	-25,3%
Autres charges d'exploitation	-1,5	-0,8	+89,1%
Total Résultat des Activités	21,8	21,6	+0,7%

L'activité de Foncière a dégagé en 2021 des loyers nets en hausse de 5,4% à 19,0 M€ représentant 87,5% des revenus locatifs bruts (contre 86,4% en 2020).

La marge de l'activité de Promotion s'établit à 11,2 M€ contre 13,7 M€ en 2020. Le taux de marge progresse de 1,5 point à 18,9% (17,4% en 2020).

Les frais de structure nets et autres produits et charges d'exploitation sont de (8,59) M€, en baisse de 16,1% par rapport à 2020. Cette évolution s'explique par l'amélioration des résultats courants des activités connexes comprenant le coworking et les activités de loisirs de 1,2 M€ par rapport à 2020 (impact covid principalement) et d'une baisse de 0,5 M€ de frais de structure.

L'activité récurrente de Foncière, génératrice d'un haut niveau d'EBE contribue en 2021 à hauteur de 63% à la formation du résultat des activités avant affectation des charges de structure (vs 57% en 2020).

Hausse du résultat opérationnel et du résultat avant impôts

CBo Territoria présente son résultat opérationnel après quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence (quote-part des résultats des sociétés détenues en partenariat), qui s'élève ainsi à 26,2 M€ en 2021 contre 24,7 M€ en 2020 (+5,8%).

Il inclut les résultats sur cession d'Immeubles de Placement à hauteur de 1,2 M€ en 2021 contre 1,5 M€ en 2020.

Le résultat opérationnel prend également en compte la variation en juste valeur des immeubles de placement, établie par l'expert indépendant Cushman & Wakefield, à hauteur de +1,5 M€ en 2021, contre (0,6) M€ en 2020. Le gain de juste valeur est essentiellement porté par les terrains agricoles et espaces naturels qui ont été revalorisés suite à la publication du dernier barème SAFER.

La juste valeur des actifs Habitat augmente légèrement de 0,2 M€. Celle des actifs tertiaires diminue de 0,3 M€. Elle tient compte à la fois d'un gain de juste valeur principalement lié à la livraison des locaux commerciaux du Retail Park du Port gardés en patrimoine et d'une valorisation des actifs en cours de développement sur Combani à Mayotte limitée par le niveau d'avancement du chantier et de la commercialisation.

La quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence s'établit à 1,8 M€ contre 2,4 M€ en 2020. Après 2 années successives de mises en service de nouveaux actifs ayant permis de constater des gains en juste valeur significatifs, 2021 correspond à une année d'activité courante (effet année pleine pour le dernier actif livré sur le Retail Park du Port) peu impactée par des éléments non récurrents tels que la variation de juste valeur.

Le coût de l'endettement financier net baisse de 2,3% à 5,6 M€. Le ratio de couverture du coût de l'endettement par les loyers nets, l'ICR, est de 3,4 contre 3,1 en 2020.

Le résultat avant impôts est en hausse de 7,8% à hauteur de 20,7 M€.

Résultat net part du groupe en hausse de 10,4% à hauteur de 15,7 M€, soit 0,44 € / action

Le résultat net s'élève à 15,6 M€ en hausse de +10,7% par rapport à l'exercice précédent.

L'impôt sur les résultats (comprenant l'impôt différé) est stable à (5,0) M€.

Le résultat net Part du Groupe atteint 15,7 M€ (+10,4% soit 0,44 € par action vs 0,41 € en 2020).

Résultat net récurrent de la foncière en progression de 28,3% à hauteur de 8,8 M€, soit 0,22 € / action dilué

Le résultat net récurrent Part du Groupe de la Foncière s'établit à 8,8 M€ en 2021 contre 6,9 M€ en 2020. Il correspond à 0,22€ par action dilué (vs 0,17 € en 2020).

Il correspond au résultat net de la Foncière sans tenir compte des éléments non récurrents tels que la variation de juste valeur et les résultats de cession d'actifs.

Ainsi des loyers nets du patrimoine économique, sont déduits une quote-part des frais de structure attribuables à la Foncière, le coût de l'endettement financier net de la Foncière et un impôt normatif (taux de 26,5% retenu en 2021 et de 28,0% en 2020).

Les frais de structure directement attribuables à la Foncière ont été identifiés et les charges communes à la Foncière et à la Promotion ont été réparties selon des clés de ventilation représentatives de l'activité ou à défaut à 50/50 en veillant à une stabilité dans la méthode.

En millions d'euros (M€)	31/12/2021	31/12/2020
Loyers bruts	21,7	20,8
Charges immobilières	(2,7)	(2,8)
Loyers nets	19,0	18,0
Frais de structure attribuables à la Foncière	(3,7)	(4,7)
Résultat de l'activité de la Foncière après affectation d'une quote-part des frais de structure	15,3	13,3
Autres charges et produits opérationnels	(0,0)	(0,0)
Résultat net récurrent des sociétés mises en équivalence	1,6	1,3
Coût de l'endettement financier net	(5,6)	(5,6)
Autres produits et charges financiers	0,1	0,1
Impôts sur les résultats	(2,6)	(2,2)
Participations ne donnant pas le contrôle	-	-
Résultat net récurrent de la Foncière (PdG)	8,8	6,9
RNR Foncière dilué par action (en euros)	0,22	0,17

3.3 AU NIVEAU DU BILAN CONSOLIDÉ

En millions d'euros (M€)	31/12/2021	31/12/2020
ACTIFS NON COURANTS		
Ecart d'acquisition		
Immobilisations incorporelles	0,3	0,1
Immobilisations corporelles	10,2	12,4
Immeubles de placement	328,0	334,4
Participation dans les entreprises associées et co-entreprises	10,0	8,1
Actifs financiers	0,1	1,2
Impôts différés actifs	(0,0)	(0,0)
Total Actifs non courants (I)	348,6	356,2
ACTIFS COURANTS		
Immeubles de placement destinés à la vente	21,0	8,5
Stocks et en-cours	69,3	77,0
Clients et autres créances	27,3	24,7
Créances d'impôt	2,8	0,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	27,6	44,6
Total Actifs courants (II)	147,9	155,1
TOTAL ACTIFS (I) + (II)	496,5	511,3

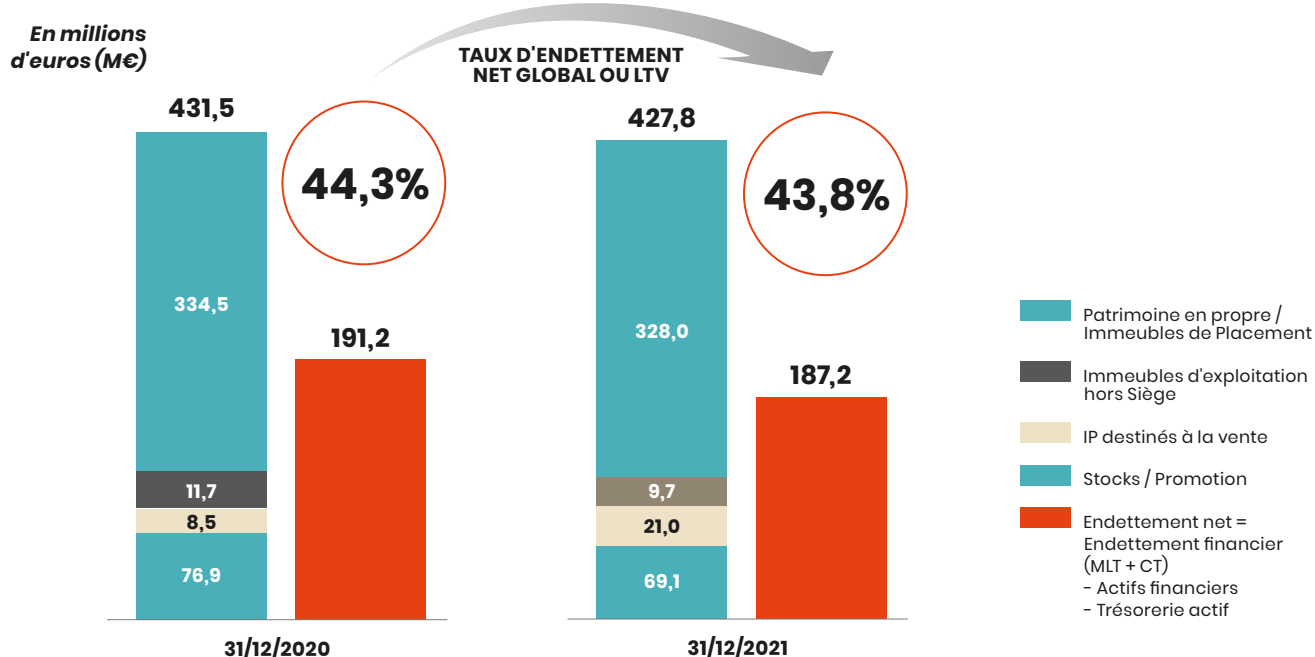
En millions d'euros (M€)	31/12/2021	31/12/2020
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS		
Capital	48,2	48,2
Primes liées au capital	26,7	26,7
Réserves consolidées	134,5	127,5
Résultat consolidé	15,7	14,2
Capitaux propres (Part Groupe) (A)	225,2	216,6
Réserves des participations ne donnant pas de contrôle	(0,1)	0,5
Résultat des participations ne donnant pas de contrôle	(0,1)	(0,1)
Intérêts minoritaires (B)	(0,2)	0,4
Capitaux propres consolidés (A + B)	224,9	217,0
PASSIFS NON COURANTS		
Dettes financières dont OCEANE (part à plus d'un an)	191,3	208,9
Provisions non courantes	2,2	1,1
Impôts différés passifs	32,2	30,0
Autres passifs long terme	0,3	0,6
Total Passifs non courants (I)	226,0	240,6
PASSIFS COURANTS		
Dettes financières (part à moins d'un an)	23,6	28,2
Fournisseurs et autres dettes	21,9	24,6
Dettes d'impôt	0,0	0,9
Total Passifs courants (II)	45,6	53,7
TOTAL DES PASSIFS (I) + (II)	271,6	294,3
TOTAL PASSIF	496,5	511,3

Capitaux propres

Les capitaux propres consolidés Part du Groupe s'élèvent à 225,2 M€ au 31 décembre 2021 contre 216,6 M€ au 31 décembre 2020. L'augmentation de 8,5 M€ s'explique principalement par le résultat net comptable Part du Groupe 2021 (+ 15,7 M€) et le dividende versé en 2021.

Endettement net et ratio LTV

L'endettement net (après prise en compte de la trésorerie active et des actifs financiers garantissant des emprunts) au 31 décembre 2021, s'élève à 187,2 M€ (contre 191,2 M€ au 31 décembre 2020), représentant 43,8 % de la valeur totale des actifs immobiliers (Immeubles de Placement + Stocks + Immeubles d'exploitation hors Siège).



Financement de l'activité et trésorerie

Le financement de la promotion est assuré majoritairement par de la dette globale, non affectée et au cas par cas par la mise en place de crédit-promoteur sur les opérations en Logement privé.

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 et par de la dette globale, non affectée.

Le tableau ci-dessous présente les emprunts et dettes financières de CBo Territoria au 31 décembre 2021 par échéance :

En millions d'euros (M€)	< 1 an	Entre 1 et 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts et dettes financières au 31/12/2021	23,6	106,0	85,3	214,9

La dette financière est en taux fixe pour 79% (après prise en compte des couvertures de taux) ; elle présente par ailleurs une durée moyenne longue et intègre des conditions particulières de remboursement ou renégociation (covenants) décrits au paragraphe « covenants financiers sur emprunts ».

Les emprunts et dettes financières du Groupe incluent notamment :

- 30 M€ d'Obligations remboursables en numéraire et en actions nouvelles et existantes (ORNANE) émises le 5 février 2018 par placement privé. Elles sont constituées de 6.185.567 obligations, au taux de 3,75% pour un remboursement in fine au 1^{er} juillet 2024. L'émission des obligations a pour but de financer l'activité générale de CBo Territoria, son développement et de refinancer une partie des dettes existantes. La valeur nominale unitaire des obligations convertibles ORNANE 2018 a été fixée à 4,85 euros. Le taux de conversion s'élève à 1 action pour une obligation ;
- 3,7 M€ de nouveaux emprunts bancaires dont 3,2 M€ de Prêt Garanti par l'Etat.

Les remboursements d'emprunts s'élèvent à 24,4 M€ en 2021.

La trésorerie active est de 27,6 M€ au 31 décembre 2021 (contre 44,6 M€ à fin 2020).

Dans le cadre des garanties financières d'achèvement et des crédits d'accompagnement mis en place sur les opérations de promotion, les flux de trésorerie sont centralisés dans des comptes dédiés. Les soldes bancaires affectés à des opérations de promotion (utilisables à tout moment pour chaque programme concerné) représentent 5,1 M€ au 31 décembre 2021.

La trésorerie, nette de soldes bancaires créditeurs, atteint 27,5 M€ au 31 décembre 2021 (vs 44,4 M€ au 31 décembre 2020).

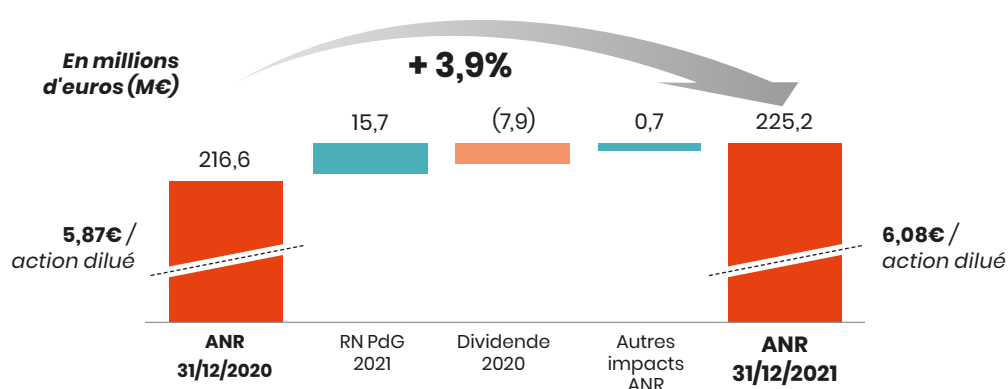
Le Groupe a établi un plan de trésorerie couvrant les exercices 2022 et 2023 qui indique qu'il a les ressources suffisantes pour faire face à ses besoins de trésorerie estimés à date.

3.4 ACTIF NET RÉÉVALUÉ

Dans le cadre de son activité de Foncière, la société procède à l'évaluation en juste valeur de ses immeubles de placement. Compte tenu de la comptabilisation à l'actif en juste valeur des immeubles de placement, l'Actif Net Réévalué, qui traduit principalement la valeur de la Foncière, équivaut aux capitaux propres Part du Groupe.

En millions d'euros (M€)	31/12/2021	31/12/2020
Capitaux propres consolidés Part du Groupe	225,2	216,6
ACTIF NET RÉÉVALUÉ	225,2	216,6
Nombre d'actions existantes au 31/12 (hors auto-détenues)	35 808 499	35 807 072
ACTIF NET RÉÉVALUÉ, EN € PAR ACTION (hors auto-détenues)	6,29	6,05

L'ANR hors droits, représentant un ANR de liquidation, atteint 225,2 M€ au 31 décembre 2021. Il s'établit à 6,29 € / action (hors auto-détenues), en hausse de 0,24 € (+3,9%). Il correspond à un ANR / action dilué de 6,08 € (contre 5,87 € à fin 2020).



4. DÉVELOPPEMENT ET PERSPECTIVES

Des atouts face à la crise Covid

- le Groupe est propriétaire d'un portefeuille d'actifs diversifiés tertiaires de qualité ;
- le protocole avec la SHLMR/Action Logement assure le financement du développement de la Foncière avec la cession des actifs Habitat de la Foncière et la commercialisation des nouveaux programmes résidentiels de la Promotion.

Le Groupe affiche un bilan solide, avec un haut niveau de trésorerie (27,6 M€) et un ratio de LTV (dette nette) de 43,8%, et un business model diversifié lui permettant d'afficher une confiance dans les perspectives de son développement.

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.

L'acquisition de foncier bien situé est également un axe de développement stratégique pour le Groupe pour reconstituer de la réserve foncière afin de développer des actifs tertiaires à forte rentabilité et poursuivre l'activité de Promotion.

Concernant le développement de la « Foncière »

La Société poursuivra ses opérations d'arbitrage, notamment les cessions de logements selon le calendrier prévu au protocole. Les revenus locatifs bénéficieront notamment de l'effet année pleine des locaux commerciaux livrés au 1^{er} semestre 2021 et évolueront selon les impacts de la crise sanitaire mais également selon les opportunités d'acquérir des actifs en Immobilier tertiaire conformément à sa stratégie.

Par ailleurs, le Groupe poursuit le chantier sur l'ensemble tertiaire composé d'un centre commercial et d'un entrepôt à Combani à Mayotte dont la livraison est prévue fin 2023. Le Groupe projette également de lancer les travaux de l'ensemble de bureaux de 1130 m² à Combani suite à la signature du BEFA avec Pôle Emploi sous réserve de l'obtention des autorisations administratives.

Fort d'un bilan solide et d'un business model résilient, CBo Territoria entend poursuivre sa stratégie portée sur le développement de son patrimoine en Immeubles de Rendement tertiaires et la cession de logements. Le Groupe va poursuivre l'étude d'opportunités d'acquisitions d'actifs tertiaires à La Réunion et à Mayotte afin d'accélérer la croissance des revenus récurrents de la Foncière.

L'activité de Foncière bénéficie d'un pipeline de 25 M€ de projets sur des fonciers détenus en plus de ceux en cours sur Combani.

Au niveau de la Promotion

Le Gouvernement s'est engagé à maintenir le dispositif de défiscalisation PINEL DOM jusqu'au 31 décembre 2024 (avec les modalités actuelles inchangées jusqu'en 2022 et des taux dégressifs pour 2023 et 2024). Le Groupe a ainsi lancé de nouvelles opérations de logements privés.

En application du protocole d'accord signé avec Action Logement (via la SHLMR) en 2019, des ventes en VEFA de nouveaux programmes neufs (Promotion) dans les quartiers résidentiels du Groupe sont à l'étude.

La production dans le secteur de la promotion en Habitat Social se réduit compte tenu de la maturité de ce segment de marché. Toutefois des programmes pour un peu plus de 40 logements sont à l'étude afin de poursuivre le partenariat avec la SHLMR.

En matière de promotion sur le secteur professionnel, le chantier portant sur un ensemble de bureaux à La Mare à Sainte-Marie vendu en VEFA à un institutionnel se poursuit. En fonction de nouvelles opportunités, des projets spécialement dédiés pour des clients-utilisateurs sont étudiés.

Au niveau des ventes de terrains en lotissement résidentiel, l'activité à un haut niveau devrait se poursuivre en 2022.

Concernant les ventes d'autres terrains, le Groupe enregistrera les dernières ventes de lots d'activités à Sainte-Marie (parc d'Activités Actis) et au Portail à Saint-Leu.

Concernant la Promotion, le Groupe est revenu à un niveau courant d'activité après le pic des années 2019 et 2020. Cette activité présente un carnet de commande de 34 M€ et un backlog de 38 M€ au 31 décembre 2021.

Présentation du plan stratégique 2025

CBo Territoria annonce son plan de développement à échéance 2025 qui est caractérisé par :

- l'exploitation de toutes les expertises d'ensemblier du Groupe ;
- un développement organique et par acquisition, centré sur La Réunion et Mayotte pour exploiter un savoir-faire local, créateur de valeur ;
- une diversification de la typologie des futurs actifs (tourisme, résidences services, logistique) afin de pondérer les effets de cycle ;
- un accroissement de la réserve foncière par des acquisitions et aménager de nouveaux fonciers constructibles détenus (40 Ha à destination de tourisme).

Fort de ces axes de développement, le Groupe a pour objectif en 2025 :

- Foncière : 430 M€ de patrimoine économique tertiaire, +43% vs 301 M€ en 2021 ;
- Promotion : monétisation de 50 M€ des stocks à fin 2021 afin de générer de la capacité de financement pour la Foncière ;
- Foncier et aménagement : 25 M€ d'investissements pour créer de futurs relais de croissance.

5. INFORMATIONS SUR LES RISQUES ET INCERTITUDES

Conformément à l'article L. 225-100-1, I al. 3, 4 et 6 du Code de commerce, les principaux risques et incertitudes auxquels le Groupe est confronté sont rappelés ci-dessous. En raison du contexte actuel exceptionnel, le Groupe pointera également ci-dessous les risques faisant l'objet d'une attention particulière compte tenu de la crise sanitaire Covid-19. De manière générale,

La Réunion a moins été impactée que la Métropole, mais il reste toujours difficile de mesurer de manière précise et exhaustive les impacts de la crise sur l'activité et les résultats de la société, notamment les impacts indirects. L'événement post-clôture de déclenchement de la guerre russo-ukrainienne en février 2022 fera l'objet d'une attention particulière compte tenu des impacts sociaux économiques et sécuritaires à venir au niveau mondial. En date de production du présent rapport annuel, aucun impact direct ou indirect n'a été identifié, toutefois compte tenu du caractère exceptionnel de ce conflit, il est trop tôt pour pouvoir se prononcer sur le niveau d'incidence pour le Groupe.

Enfin, les principaux risques identifiés à ce stade pour l'entreprise sont ceux relatif aux matières premières : difficulté d'approvisionnement, hausse des prix, ce qui pourra se traduire par des retards de livraison, une hausse des coûts de construction, une baisse du pouvoir d'achat de nos clients, etc.

5.1 RISQUES LIÉS À L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

5.1.1 RISQUES LIÉS À L'ÉVOLUTION DE LA CONJONCTURE GÉNÉRALE

L'activité de CBo Territoria et son développement, concentrés majoritairement sur l'île de La Réunion, sont sensibles aux variations de l'environnement économique général et à ses répercussions sur un territoire insulaire donné. Par ailleurs, par son activité à Mayotte, le risque d'insécurité et ses conséquences économiques font désormais partie des principaux risques matérialisés sur la cartographie des risques du Groupe.

La dégradation de la conjoncture économique pourrait avoir un impact tant sur le coût de développement des projets immobiliers que sur la capacité financière de ses clients, qu'ils soient acquéreurs, investisseurs ou locataires.

A titre d'exemple, une dégradation de la conjoncture économique est susceptible d'accroître le risque de vacance des actifs. Un affaiblissement du niveau de la demande de biens en location pourrait également affecter la capacité de CBo Territoria à négocier le renouvellement des baux et l'augmentation des loyers. Mais encore, une dégradation de la situation économique pourrait freiner la demande d'acquisition de biens immobiliers ; la solvabilité des ménages et clients en immobilier professionnel pouvant se dégrader et/ou le financement de ces acquisitions devenant plus difficile à obtenir.

Gestion du risque :

Le Groupe considère que ces risques liés à la conjoncture économique se trouvent en partie réduits par le positionnement de CBo Territoria en tant qu'acteur global de l'immobilier, avec une offre de produits particulièrement diversifiée et adaptable, et bénéficiant d'emplacements favorables dans des quartiers résidentiels ou d'affaires. Au 31 décembre 2021, le patrimoine de CBo Territoria est composé de 32% de Bureaux, 14% de locaux d'activités, 9% de galeries commerciales, 20% d'hyper et de super marchés, 8% de commerces de proximité et 17% d'actifs de type Retail Park.

Enfin, chaque année, la Direction Générale avec la Direction des Investissements revoit la programmation à moyen terme, tant en promotion qu'en développement en propre, en tenant compte de l'évolution des éléments macro-économiques et du marché de l'immobilier.

➔ Focus Covid :

La crise sanitaire Covid-19 a créé une forte instabilité au niveau mondial : économie fragilisée, échéances retardées, chantiers à l'arrêt durant plusieurs mois, faillites de certaines enseignes, investisseurs méfiants... Ce contexte inédit présente des risques sur l'activité et l'économie mondiale, dont l'impact dépendra de la durée de la crise sanitaire.

Toutefois, la très faible exposition du Groupe dans des secteurs très fortement touchés comme celui de l'hôtellerie et du tourisme, limite l'impact des risques liés à l'environnement économique général. Les mesures de couvre-feu ou de confinement sur l'année 2021 ont eu un impact très marginal sur les activités du Groupe. De plus, la diversité d'actifs Retail a permis une bonne résilience à la crise.

5.1.2 RISQUES LIÉS À L'ÉVOLUTION DES TAUX D'INTÉRÊT

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

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

Une hausse des taux d'intérêt entraînerait par ailleurs une augmentation du coût de financement des nouveaux investissements. Enfin, une augmentation des taux d'intérêt pourrait également freiner la demande d'acquisition de biens immobiliers.

Gestion du risque :

Les évolutions des taux d'intérêt sont surveillées par la Direction Financière.

79% des encours sont financés à taux fixe ou à taux variable et couverts par des instruments de couverture.

5.1.3 RISQUES LIÉS À L'ÉVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

La valeur des actifs du Groupe est évaluée à l'aide de la méthode de la juste valeur par un expert indépendant deux fois par an. Un rapport détaillé daté et signé est produit pour chacun des actifs évalués. Les experts utilisent les méthodes suivantes :

- **pour les immeubles bâtis loués (actifs de rendement) :**

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

- **pour les terrains en zone d'aménagement concerté (ZAC) :**

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

- **pour les terrains agricoles :**

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

- **pour les terrains divers constructibles (hors ZAC) :**

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

L'évolution de la valeur d'un portefeuille d'actifs immobiliers dépend largement de l'évolution du marché de l'immobilier, et de nombreux facteurs sont susceptibles d'affecter la valorisation déterminée par l'expert (conjoncture économique, niveau des taux d'intérêt, environnement commercial des actifs, taux d'occupation, niveau des loyers, enjeux climatiques...). Ces variations peuvent se révéler significatives et porter préjudice aux résultats du Groupe.

Une variation significative de la juste valeur des actifs détenus pourrait par ailleurs avoir un impact sur le coût de l'endettement de CBo Territoria et sa capacité d'emprunt.

Gestion du risque :

Dans la réalisation de ses programmes immobiliers ou de ses acquisitions, le Groupe place au cœur de sa stratégie l'utilisateur. Il analyse et anticipe ses usages afin de détenir des actifs attractifs qui répondent au mieux aux besoins, limitant ainsi le risque de perte de valeur et d'un impact négatif sur la LTV. De plus, le Groupe dispose d'emplacements recherchés sur l'île, limitant la perte de valeur des actifs développés en patrimoine.

Le Groupe mène une analyse de son patrimoine afin d'identifier les impacts financiers liés au changement climatique, notamment sur l'évaluation du patrimoine immobilier. Ces enjeux ayant un caractère récent, les méthodes d'évaluation sont en cours d'évolution pour davantage tenir compte des effets liés au climat. Il est rappelé que le patrimoine a moins de 9 ans en moyenne, il est donc relativement jeune. Au 31 décembre 2021 le Groupe ne comptabilise aucune provision ou garantie pour des risques en matière d'environnement.

→ Focus Covid :

S'agissant du risque lié à l'évaluation des actifs immobiliers, en corrélation avec l'environnement économique général, ce risque se trouverait en hausse. En effet, le risque locataire étant plus élevé et le marché de l'investissement ayant subi un ralentissement du fait de la position attendiste d'une majorité d'investisseurs, une hausse potentielle des taux est à prévoir et donc une potentielle revue à la baisse de la valeur des actifs.

Entre le 31/12/2020 et le 31/12/2021, l'évolution des valeurs des actifs reste peu significative.

*Plus précisément, concernant le **risque locatif**, dans le cadre de la crise Covid 19, le Groupe n'a pas eu à pratiquer des mesures d'accompagnement en 2021.*

Par ailleurs, le Groupe n'a pas observé une dégradation de ses impayés des loyers et un taux de vacance spécifiquement bas à 3% démontrant la résilience et la qualité des actifs et des locataires de CBo Territoria.

5.2 RISQUES LIÉS AU CLIMAT

5.2.1 RISQUES LIÉS À LA GÉOGRAPHIE ET AUX CONDITIONS CLIMATIQUES

L'île de La Réunion, d'une superficie de 2 550 km² comparable à celle du département des Yvelines, est un département situé dans l'océan Indien, dans l'hémisphère sud au large de Madagascar et à proximité de l'île Maurice. Cette île est le principal territoire français de l'océan Indien. Elle se trouve excentrée par rapport aux grands courants d'échanges (canal du Mozambique et extrémité méridionale de l'Afrique du Sud) mais l'île de La Réunion est un espace privilégié, qui, comparé aux états indépendants voisins, dispose d'un niveau de richesse élevé, de services et d'infrastructures de qualité.

La Réunion se trouve par ailleurs dans une zone soumise aux intempéries cycloniques. En effet, elle est située sur la trajectoire probable des cyclones de la zone Sud de l'océan Indien, qui en compte une douzaine par an, mais dont la majorité se dissout en pleine mer sans avoir touché de zone habitée. En zone tropicale, les circonstances climatiques et les catastrophes naturelles peuvent porter préjudice aux activités de promotion et de foncière. Ces préjudices portent principalement sur un décalage dans le calendrier de réalisation des opérations.

Gestion du risque :

CBo Territoria estime que le caractère insulaire et l'éloignement de sources d'approvisionnement externes ne lui posent pas de problème majeur quant au déroulement normal de ses activités, du fait de l'organisation logistique locale qui intègre ces facteurs depuis de nombreuses décennies. L'origine de l'île est volcanique et le volcan Piton de la Fournaise, situé dans le sud-est de l'île, est toujours en activité. En cas d'éruption, les laves coulent dans un périmètre bien défini appelé « l'enclos », corridor non habité qui s'étend jusqu'à la mer. Cette zone est inconstructible et CBo Territoria ne détient aucun terrain dans ce secteur.

L'île de La Réunion est classée en zone sismique n°2, risque faible, qui concerne uniquement les immeubles de grande hauteur et/ou stratégiques par décret de 2011. Les bâtiments nouvellement construits sont adaptés à ce risque dans le cadre de la réglementation en vigueur.

En ce qui concerne le risque cyclonique, les cyclones susceptibles de toucher les Mascareignes et La Réunion font l'objet d'un suivi permanent du CMRS et de Météo France Réunion. La population est régulièrement informée de l'évolution du phénomène et de ses dangers potentiels. Un plan ORSEC « cyclone » est déclenché dès lors que La Réunion est sous l'influence ou la menace d'une dépression tropicale. Enfin, le Groupe réalise ses constructions conformément aux règles anti-cycloniques définies par la réglementation (règles NV et Eurocode), avec le contrôle de bureaux d'études, et dispose par ailleurs d'assurances couvrant le risque financier en cas de dégradation des actifs immobiliers.

Pour participer à son échelle à la lutte nécessaire contre le réchauffement climatique et ses conséquences désastreuses (augmentation de l'intensité des phénomènes extrêmes et élévations du niveau de la Mer) CBo Territoria a fait du développement durable un de ses axes stratégiques majeurs. Indépendamment de l'éco conception de ses projets (recours à la ventilation traversante, protection solaire renforcée), une vraie politique d'économie d'énergie (essentiellement électrique et carburant) a été mise en œuvre depuis 2015 permettant de maîtriser son impact carbone direct et indirect. L'ensemble de ses actions et résultats sont déclinés dans le rapport RSE joint.

5.2.2 RISQUES LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Plusieurs risques sont directement liés aux conditions climatiques : sécheresses, canicules tempêtes, inondations, hausse du niveau de la mer, etc.

La consommation réunionnaise d'énergie est toujours fortement dépendante des importations d'énergie fossile, ressource en raréfaction, aux cours fluctuants et émettrice de gaz à effet de serre, largement responsable du changement climatique à l'œuvre. L'impact financier de ce risque peut se retrouver à plusieurs niveaux : réparation de dégâts matériels résultants de phénomènes liés au dérèglement climatique, perte de valeur d'actifs situés en zone à risque naturel et/ou étant énergivore, investissement pour réduire l'empreinte carbone du parc existant, etc.

Gestion du risque :

La gestion de ce risque repose notamment sur la prise en compte des normes en vigueur lors des développements des projets immobiliers, tant en phase chantier qu'en phase exploitation ainsi que sur la politique RSE du Groupe. Les différentes technologies employées par le Groupe sont détaillées dans le rapport extra-financier. son analyse Pour rappel, les actifs du Groupe sont relativement jeunes (moins de 9 ans en moyenne), ils sont situés sur le territoire réunionnais dans des zones non à risque et le fait pour CBo Territoria d'être en milieu tropical l'a conduit dès l'origine à penser ses projets afin qu'ils soient en adéquation avec un environnement pouvant donner de très fortes chaleurs.

5.3 RISQUES LIÉS AUX OPÉRATIONS DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

Les risques inhérents au développement d'opérations immobilières destinés à la vente ou au patrimoine comprennent notamment :

5.3.1 RISQUES LIÉS À L'OBTENTION D'AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

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

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

Par ailleurs, avec la loi Climat & Résilience d'août 2021, avec notamment le volet Zéro Artificialisation Nette (ZAN), ce risque fait partie des principaux risques matérialisés sur la cartographie des risques. A noter que les objectifs ZAN propres à la Réunion n'ont pas encore été définis.

Gestion du risque :

Le Groupe estime que le risque lié à la non-obtention d'autorisations administratives ou d'actions en recours des tiers sur les autorisations administratives obtenues était jusqu'ici limité par le grand nombre de programmes immobiliers qu'il lance et le fait que CBo Territoria réalise la majorité de ses opérations immobilières au sein d'opérations d'aménagement d'ensemble, réalisées en étroite collaboration avec les collectivités locales, dans le cadre de zones d'aménagement concerté. Enfin, les programmes immobiliers de CBo Territoria présentent des densités supérieures au minimum requis par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR), la limitation de l'étalement urbain faisant partie des préoccupations du Groupe à l'égard de son territoire.

5.3.2 RISQUES LIÉS À LA CONSTRUCTION

Ils peuvent être liés, entre autres, aux décalages des calendriers des réalisations, à la défaillance des entreprises ou sous-traitants, à la hausse des coûts de construction et/ou à des aléas entraînant des surcoûts pouvant remettre en cause l'équilibre financier de l'opération.

Gestion du risque :

La programmation, à horizon 3 ans, réactualisée tous les ans et réalisée par la Direction des Investissements, sous le contrôle de la Direction Générale, tient compte de l'ensemble de ces facteurs de risque. Par ailleurs, des Comités d'investissements sont tenus pour chaque phase du projet (phase amont de développement, phase d'engagement, phase de lancement, puis phases de pré-clôture et clôture) ainsi que des Comités d'appels d'offres pour le choix des entreprises afin de garantir une meilleure gestion des risques en termes de coûts et délais.

Concernant le risque de hausse des coûts, comme tout promoteur immobilier, CBo Territoria prévoit de répondre à l'évolution du coût des matières premières par un ajustement de ses prix de vente ou en choisissant de ne pas réaliser l'opération. Par ailleurs, la société bénéficie pour les marchés qu'elle contracte avec ses sous-traitants de prix fermes avant le démarrage des travaux. Le Groupe pourrait cependant être dans l'incapacité de répercuter la totalité de cette inflation des coûts de construction sur le prix de vente ou le loyer de ses programmes immobiliers, ce qui pourrait avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats du Groupe.

5.3.3 RISQUES LIÉS À LA COMMERCIALISATION / RISQUES CLIENTS

Ces risques peuvent être notamment liés à l'inadéquation des produits au marché, à leur localisation, à la cannibalisation de certains programmes, à la temporalité entre la conception du projet jusqu'à sa réalisation ou bien encore à la concurrence, notamment dans un contexte où la profondeur du marché est plus limitée. Mais également au risque d'insolvabilité des futurs locataires ou acquéreurs ou être le reflet des tendances sous-jacentes de la croissance économique des marchés où CBo Territoria opère.

Gestion du risque :

Le risque de commercialisation est limité par le Groupe du fait de :

- sa politique de pré-commercialisation à hauteur d'environ 40% d'un programme immobilier avant sa mise en travaux ;
- la taille généralement limitée et adaptée au marché de ses programmes immobiliers tant en immobilier résidentiel que professionnel ;
- les projets développés sur-mesure qui sont commercialisés avant leur lancement en travaux ;
- sa structure de commercialisation qui s'appuie sur de nombreux réseaux de commercialisation notamment externes qui permettent de s'adresser aux investisseurs français au niveau national ;
- la présence de la société dans plusieurs domaines de l'immobilier lui permettant d'orienter son activité en fonction de l'évolution de la demande : l'aménagement en amont, la promotion (secteur du logement et de l'immobilier tertiaire) et l'activité de foncière principalement sur le secteur de l'immobilier tertiaire ;
- l'existence de procédures internes pour analyser la solvabilité des potentiels preneurs ou acquéreurs afin de garantir la contractualisation effective de l'engagement et de réduire le risque d'impayés ou de retard de paiement.

Plus généralement, dans le cadre de la gestion des risques liés aux développements des opérations immobilières, les principaux indicateurs d'activité sont revus mensuellement en Comité de Direction auquel assistent la Direction Générale, les Directions Opérationnelles et la Direction Financière.

→ Focus Covid :

N'ayant pas eu de période de confinement les jours de semaine à La Réunion en 2021 (confinement limité au week-end avec autorisations de déplacement pour raisons professionnelles), le Groupe n'a pas subi d'arrêts de chantiers ni souffert de l'arrêt ou du ralentissement des traitements des dossiers d'autorisations administratives comme cela avait été le cas en 2020. Quelques perturbations liées aux cas covid ont pu néanmoins être ressenties. Enfin, pendant cette période d'incertitude, le Groupe reste vigilant quant aux risques liés à l'obtention des autorisations administratives, ainsi que le risque des retards de livraison.

Concernant les **risques liés à la construction**, le Groupe a revu à la hausse le **risque de défaillance des entreprises et sous-traitants** ainsi que le **risque lié à la hausse des coûts de construction**.

5.3.4 RISQUES LIÉS À LA DISPONIBILITÉ DES FINANCEMENTS

cf. section RISQUES LIÉS À LA POLITIQUE DE FINANCEMENT ci-après.

5.3.5 RISQUES LIÉS À UNE MODIFICATION DES RÉGIMES FISCAUX INCITATIFS

Pour favoriser les investissements en logements en outre-mer, des dispositifs de défiscalisation plus avantageux qu'en métropole ont été successivement créés ou amendés par différentes lois (ex : loi « Girardin » en 2003, révisée en 2009 par la LODEOM - loi pour le développement économique des outre-mer-, loi « Scellier », puis loi « Duflot » en 2013).

La Loi de finances 2014 a vu l'instauration d'un nouveau dispositif national comportant une déclinaison spécifique pour les départements d'outre-mer : le « Pinel Dom », rendant l'investissement dans les DOM plus avantageux que l'investissement en Métropole. De plus, l'article 168 de la loi de finances pour 2021 proroge le dispositif Pinel jusqu'au 31 décembre 2022 et il est reconduit pour les années 2023 et 2024, avec des taux de réduction d'impôt dégressifs.

En 2014, les modifications du dispositif fiscal « Girardin immobilier à l'IS » (codifié à l'art. 217 du CGI, « Girardin immobilier à l'IS »), ont rendu inéligibles les sociétés réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 20 M€ dont le secteur d'activité n'est pas « productif ». Le Groupe n'a donc plus réalisé d'investissements sur le secteur résidentiel pour compte propre en 2015 et 2016. Cette évolution a eu un impact défavorable sur le niveau d'impôt sur les sociétés payé par CBo Territoria et a impacté son résultat net.

Mais en février 2017, la loi Egalité Réelle a été adoptée par le Parlement pour les outre-mer en faveur de leur développement. Les sociétés telles que CBo Territoria, réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 20 M€ dont le secteur d'activité n'est pas « productif » sont éligibles au crédit d'impôt, à hauteur de 35% des investissements dans des logements intermédiaires plafonné à 2 440 € HT / m².

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

Gestion du risque :

De manière générale, le Groupe reste en veille juridique pour anticiper toute modification de la législation pouvant impacter directement ou indirectement son activité.

Concernant son activité de Foncière, le Groupe a développé et livré en 2019 son dernier programme en patrimoine résidentiel, ce qui marque la fin des investissements en patrimoine Habitat, conformément à ses perspectives de développement. Ainsi, dorénavant, CBo Territoria n'est plus affecté par l'évolution de la fiscalité décrite ci-avant pour l'investissement dans le secteur Habitat.

Concernant l'activité de Promotion, le Groupe développe différents produits immobiliers : VEFA privée, VEFA sociale, lotissements, parcelles tertiaires et VEFA tertiaire bâti. Actuellement, seule la VEFA privée Habitat est soumise à des dispositifs fiscaux.

→ Focus Covid :

Dans le cadre du protocole d'accord de 2019 avec Action Logement, CBo Territoria oriente sur les années à venir sa programmation en majorité sur des ventes en bloc en logements intermédiaires (non concernées par la PINEL-DOM), réduisant son exposition au risque de non reconduction de ce dispositif fiscal, qui s'en trouve néanmoins minoré dès lors qu'il a été reconduit par le gouvernement pour les bâtiments d'habitation collectif jusqu'au 31 décembre 2022 puis prorogé - de manière dégressive- pour les acquisitions 2023 et 2024.

5.4 RISQUES LIÉS À LA POLITIQUE DE FINANCEMENT

5.4.1 RISQUE DE LIQUIDITÉ

Risque lié au financement de l'activité de Promotion

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

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 puis génèrent une ressource de trésorerie disponible pour CBo Territoria.

Par ailleurs, l'accès aux crédits bancaires par les potentiels acquéreurs est un levier important pour l'activité de promotion. Le manque de disponibilité de financements bancaires pourrait avoir un effet défavorable sur l'activité et les résultats du Groupe et/ou limiter sa capacité à développer de nouveaux programmes.

Risque lié au financement de l'activité de Foncière

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

Le Groupe ne peut garantir que les conditions de marchés seront favorables pour lever les financements de quelque nature qu'ils soient (bancaires, levées de fonds sur le marché des capitaux) nécessaires à son développement. En effet, des événements tels que la perturbation des marchés d'actions ou d'obligations ou la contraction des capacités des banques à prêter pourraient affecter la capacité du Groupe à lever des fonds.

Gestion du risque :

Le risque de liquidité est géré globalement, avec une couverture du risque notamment assurée par :

- l'adossement des emprunts moyen/long terme et de leur profil aux opérations patrimoniales et aux revenus générés par celles-ci ;
- la mise en place de crédits d'accompagnement sur les opérations en promotion immobilière (crédit-promoteur), assurant leur financement à court terme et permettant de couvrir la pointe de besoin de financement généré par celles-ci ;
- la mise en place de lignes globales de financement moyen/long terme, permettant d'assurer le financement amont des opérations d'aménagement et de développement ;
- la mise en place d'autorisations de découvert sur les comptes bancaires courants ;
- une stratégie de diversification de ses financements. Le Groupe a notamment eu recours au marché obligataire (émission d'une OCEANE en décembre 2012 et d'une ORNANE en février 2018) et il a pu mettre en place en 2013 un co-financement par l'Agence Française de Développement.

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

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

Enfin, le Groupe a mis en place un processus d'élaboration des prévisions de trésorerie, opération par opération, sous la responsabilité de la Direction Financière. Ce processus permet à la société de connaître le besoin de financement actuel et prévisionnel, que ce soit par opération ou au niveau global pour le Groupe. Le Groupe estime ainsi qu'il ne supporte pas de risque de liquidité significatif et qu'il dispose d'une capacité suffisante de trésorerie pour honorer ses engagements.

5.4.2 COVENANTS FINANCIERS SUR EMPRUNTS

Les contrats d'emprunts moyen/long terme comportant des covenants financiers susceptibles de générer une exigibilité anticipée représentent 30% de l'encours total des dettes financières. Selon les contrats d'emprunts, un ou plusieurs des trois covenants suivants doivent être respectés :

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

Ce ratio doit être inférieur à 55%.

- le « Ratio de couverture des frais financiers » (Interest Cover Ratio : ICR) désigne le rapport entre l'EBITDA de l'activité foncière et les frais financiers nets. L'EBITDA, pour une Foncière, correspond au montant des loyers nets des charges immobilières directes.

Le niveau de ratio à maintenir est un ICR supérieur à 1,8.

- le «Ratio de couverture de la dette» (Debt Service Cover Ratio : DSCR) désigne le rapport entre l'EBITDA du ou des actifs concernés et le service de la dette (intérêt + principal). Ce ratio ne s'applique que pour certains contrats d'emprunt et se calcule en fonction des actifs financés.

Ce ratio doit être supérieur à 1,1 ou 1,2 en fonction des contrats.

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

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

Ces trois covenants ont été respectés durant l'exercice.

Gestion du risque :

Le suivi et le contrôle des covenants bancaires sont assurés par la Direction Financière du Groupe.



Focus Covid :

L'impact de la crise sur le Groupe ayant été limité, le **respect des covenants bancaires** du Groupe n'a pas été mis en péril. Au 31/12/2021, la LTV de 43,8% et un ICR de 3,4 laissent une marge au regard des engagements bancaires qui sont de 55% pour la LTV et de 1,8 pour l'ICR.

Par ailleurs, le **risque de liquidité** n'est pas revu à la hausse par le Groupe. En effet, l'impact limité de la Covid sur son activité à date, démontrant la résilience de son modèle par son mix-produit, n'a pas remis en cause la capacité du Groupe à faire financer le développement de ses activités.

5.5 RISQUES DE MARCHÉ

5.5.1 RISQUE DE TAUX

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

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

5.5.2 RISQUE DE CHANGE

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

5.5.3 RISQUES LIÉS AUX PARTICIPATIONS FINANCIÈRES

La société ne détient pas de portefeuille d'actions en dehors de ses participations. Les excédents de trésorerie sont placés uniquement en SICAV monétaires et en Certificats de Dépôt Négociables et DAT (dépôts à terme). Le Groupe n'est pas exposé au risque actions.

5.6 RISQUES LIÉS AUX RESSOURCES HUMAINES

5.6.1 RISQUES LIÉS À LA GESTION DE LA PERFORMANCE DES COLLABORATEURS

Le développement des compétences individuelles et collectives est primordial pour CBo Territoria, afin d'une part de rendre un service de qualité à ses clients, et d'autre part d'assurer à chacun de ses salariés une évolution de carrière motivante et adaptée. La performance du Groupe dépend de son organisation et des compétences de ses collaborateurs. Le manque de compétences professionnelles et techniques pourrait avoir une incidence sur ses résultats, sa capacité à innover et à répondre aux nouveaux problèmes et enjeux.

Gestion du risque :

L'entretien d'appréciation annuel de chaque collaborateur avec son manager, ainsi que l'entretien ciblé sur le développement des compétences et la gestion de carrière sont au cœur du dispositif de gestion de carrière et d'accompagnement de chaque salarié.

Les entretiens sont formalisés et signés par les parties. L'échange comprend principalement deux volets : un volet sur l'appréciation de la performance, l'atteinte des objectifs du collaborateur et un second volet qui sur l'appréciation de la qualité du management du N+1 par le collaborateur.

Enfin, et conformément à la législation en vigueur, chaque collaborateur a, tous les deux ans, un entretien professionnel. Cet entretien est axé sur les souhaits d'évolution à court et moyen termes du collaborateur ainsi que sur ses éventuels besoins en formation.

5.6.2 RISQUES LIÉS AUX PERSONNES CLÉS

Le départ d'un membre de la Direction générale, d'une personne clé, pourrait avoir des effets négatifs sur la continuité des activités, la situation financière et plus généralement sur la performance du Groupe et la confiance des partenaires et investisseurs.

Gestion du risque :

Un plan de continuité a été mis en place en 2017 par la Direction de l'Audit Interne. Il est actualisé chaque année. L'objectif est d'identifier les risques de continuité opérationnelle liés à l'absence temporaire anticipée ou soudaine d'un collaborateur clé et de réaliser en conséquence un plan d'actions pour garantir autant que possible et le mieux possible la continuité des activités.

Plus particulièrement, le Conseil d'Administration a voté en 2018 une mission de conseil sur le sujet du plan de succession du Président Directeur Général qui est suivi annuellement par le Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance.

5.6.3 RISQUES LIÉS AU BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL

Le bien-être au travail des collaborateurs fait partie des objectifs de la politique RH du Groupe. En effet, les conséquences d'un mal-être au travail, qui peuvent se traduire par des absences ou arrêts maladies répétitifs voire même des risques psycho-sociaux peuvent impacter la productivité du Groupe, son image et son attractivité.

Gestion du risque :

C'est un sujet qui fait partie des priorités de la politique RH et qui s'inscrit plus largement dans la politique RSE de CBo Territoria. Afin de sensibiliser au mieux le Management à cette problématique, l'ensemble des responsables opérationnels ainsi que le PDG peuvent être amenés à suivre des formations à ce sujet et une cellule d'écoute des salariés est mise en place depuis 2018.

Par ailleurs, un parcours d'intégration ainsi qu'un tutorat est proposé à chaque nouveau collaborateur pour s'approprier au mieux son nouvel environnement de travail.

Enfin, le Management reste flexible et ouvert, dans la mesure du possible, à des solutions d'aménagement du travail de ses collaborateurs comme le recours au télétravail ou l'aménagement d'horaires en cas de difficultés et a mis en œuvre des partenariats avec des crèches privées pour les futurs parents, pour leur assurer un retour au travail plus serein. Pour pouvoir favoriser la pratique du télétravail en rythme courant, une Charte de télétravail a été mise en place au 1^{er} juin 2021 pour définir l'encadrement du télétravail au sein du groupe CBo Territoria.

→ Focus Covid :

Concernant le **bien-être au travail**, la période de crise sanitaire et le confinement ayant accéléré la pratique du télétravail, couplée de la problématique de gardes d'enfants, a dans un premier temps généré pour certains plus de stress, voire un sentiment d'isolement, impactant donc négativement la qualité de vie au travail. Toutefois, après un temps d'adaptation et d'appropriation des outils de travail à distance, ainsi que le soutien et l'accompagnement du collaborateur par son manager, de nouveaux équilibres entre vie professionnelle et vie privée ont été trouvés. La généralisation du télétravail permet de faire face aux différents aléas dus à la pandémie.

5.7 RISQUES LIÉS AUX SYSTÈMES D'INFORMATIONS

Le Groupe est exposé au risque de destruction physique partielle ou totale de ses systèmes informatiques ou la survenance d'événements tels que des accidents techniques ou défauts de service, qui pourraient entraîner une rupture ou interruption de ses flux d'information, des pertes de données ou des défaillances dans ses activités et donc de sa productivité. Le Groupe étant engagé dans une phase importante de digitalisation, la performance et la fiabilité des systèmes d'information sont devenus des facteurs majeurs dans la conduite de ses activités.

Par ailleurs, les données manipulées au quotidien étant très souvent confidentielles et pouvant être stratégiques, le Groupe pourrait être également confronté à des attaques cybercriminelles ciblant l'intégrité, la disponibilité et/ou la confidentialité de ses données.

5.7.1 RISQUES LIÉS À LA PERTE DE DONNÉES LOGICIELLE

Les activités du Groupe reposent en partie sur l'utilisation d'un système d'information large faisant appel à des bases de données complexes. La survenance d'un tel risque entraînerait notamment la perte de données stratégiques ainsi qu'une perte de productivité et plus largement des coûts financiers élevés.

Gestion du risque :

Les données informatisées sont stockées hors des locaux du Groupe, chez un hébergeur local, filiale d'un groupe métropolitain. L'accès physique à cette salle de serveur est limité et protégé (accès biométrique, registres entrées / sortie, caméras). Tous les systèmes sont sauvegardés quotidiennement sur plusieurs niveaux (sauvegarde des bases de données, sauvegardes des machines virtuelles) et une sauvegarde annuelle sur bande est réalisée.

5.7.2 RISQUES LIÉS À L'ACCÈS AUX DONNÉES

La limitation de l'accès aux données est cruciale pour empêcher une modification frauduleuse, un vol ou une suppression des données.

Gestion du risque :

Outre la sauvegarde des données permettant de restaurer des données altérées ou disparues, CBo Territoria a mis en place diverses mesures de protection :

- limitation des droits « administrateur » métier aux responsables de service et à des collaborateurs supports identifiés ;
- gestion usuelle des comptes utilisateurs par annuaire avec verrouillage de comptes possibles vérifié par un audit annuel ;
- mise en place d'une politique de gestion des mots de passe.

De manière générale, le Groupe applique les précautions d'usage pour la sécurité informatique et s'appuie sur des sociétés partenaires spécialisées dans l'infogestion de SI.

Une campagne de sensibilisation des collaborateurs contre les cyber-attaques est prévue en 2022 ainsi qu'un renforcement des outils contre le phishing.

5.7.3 RISQUES LIÉS À L'EXPLOITATION DES OUTILS SI

La continuité de service implique de maintenir les compétences nécessaires au bon fonctionnement des outils.

Gestion du risque :

Afin de garantir ce maintien, un référent métier est défini a minima sur chaque outil. Il est assisté par le responsable applicatif de CBo qui garde une compétence technico fonctionnelle sur les outils et est garant des documentations utilisateur et d'exploitation des outils. Enfin, tous les outils sont exploités dans le cadre d'un contrat de maintenance souscrit auprès de l'éditeur ou de l'intégrateur.



Focus Covid :

L'ensemble des collaborateurs est équipé pour faire du télétravail.

6. CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES

6.1 OBJECTIFS DU CONTRÔLE INTERNE ET DE LA GESTION DES RISQUES

Le dispositif de contrôle interne du Groupe vise à assurer une information financière et comptable fiable et conforme à la réglementation ainsi qu'un bon fonctionnement des process internes pour l'atteinte des objectifs. Ce dispositif s'appuie sur un dispositif de gestion des risques (identification, gestion et maîtrise) qui implique des procédures internes efficaces, clairement définies, partagées avec les équipes, appliquées et des contrôles en place pertinents et réguliers afin de maîtriser les risques majeurs et ainsi sécuriser autant que possible les activités du Groupe, sa santé financière, son image. De plus, pour garantir son efficacité, il est essentiel de mobiliser l'ensemble des collaborateurs autour d'une vision commune des risques principaux du Groupe.

6.2 ORGANISATION DE LA GESTION DES RISQUES

De façon générale, la gestion des risques globaux est assurée à la fois dans le cadre de la gouvernance mise en place au niveau du Conseil d'Administration et par les dispositions mises en œuvre au niveau du management opérationnel et financier de l'entreprise. Plus précisément, la gestion des risques repose sur 4 niveaux de contrôle :

1^{er} niveau : le dispositif de contrôle Interne

Il vise la maîtrise des processus du Groupe. Chaque direction opérationnelle ou fonctionnelle est responsable de la mise en place et de l'actualisation du dispositif de contrôle interne.

Cela permet de maîtriser les activités, de veiller à l'efficacité des équipes et à l'utilisation efficiente des ressources.

2^{ème} niveau de contrôle : le dispositif de gestion des risques

Il vise à identifier les risques majeurs, les évaluer et s'assurer d'un degré de maîtrise satisfaisant pour l'entreprise. Le dispositif de gestion des risques est incarné chez CBo Territoria par la cartographie des risques, mise en place en 2018 par la direction de l'Audit et du Contrôle Interne.

3^{ème} niveau de contrôle : l'Audit interne

L'Audit interne évalue, à travers ses missions spécifiques, le fonctionnement des dispositifs de contrôle interne et il est responsable de la cartographie des risques. Il rend compte directement à la Direction Générale ainsi qu'au Comité d'Audit et indirectement au Conseil d'Administration.

4^{ème} niveau de contrôle : Gouvernance et Comités spécifiques

Le Conseil d'Administration et les Comités Spécifiques tels que le Comité d'Audit et le Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance s'assurent au travers de leur rôle, de la bonne maîtrise des risques ainsi que de leur anticipation.

6.3 MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE DES RISQUES

Le recensement et l'évaluation des risques au niveau du groupe CBo Territoria sont effectués à l'aide de la cartographie des risques établie par l'Audit et le Contrôle Interne avec la contribution des différents métiers et fonctions du Groupe.

6.4 DISPOSITIF DE MAÎTRISE DES RISQUES

Les mesures et dispositifs en place pour réduire le risque de survenance et/ou le niveau de gravité de chacun des principaux risques identifiés sont développés en section 5 au niveau de la description de chaque risque.

6.5 ÉLABORATION ET TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

Production des états financiers :

Les états financiers sont produits semestriellement. Leur élaboration repose sur les principes suivants :

- les travaux de clôture et de consolidation des comptes s'appuient sur un calendrier d'arrêté spécifique ;
- les revues analytiques permettant de valider les variations des principaux postes du bilan et du compte de résultat en lien avec les variations de périmètre sont effectuées ;
- par ailleurs, la Direction Financière procède à une analyse des différents sujets d'attention de la clôture et la partage avec les commissaires aux comptes et le Comité d'Audit.

Les travaux de consolidation sont assurés par un expert-comptable indépendant.

Le suivi analytique, par secteur d'activité et par opération et l'analyse des variations sont effectués au niveau de la Direction Financière.

S'agissant de la fiabilité de l'évaluation des Immeubles de Placement, celle-ci repose sur le processus des expertises immobilières. La Direction Financière a la responsabilité de coordonner et superviser la réalisation des expertises immobilières, effectuées deux fois par an au moins, dans le cadre des clôtures semestrielles et annuelles, par des experts indépendants.

Communication Financière :

- préparation et rédaction des communiqués de presse : ils font l'objet d'un processus précis sur la préparation du communiqué et d'un niveau de contrôle et de validation adapté ;
- présentations spécifiques à des tiers : une présentation est utilisée au cours des roadshows investisseurs. Des présentations sont également faites aux établissements bancaires. Les publications des présentations font l'objet de contrôle par les directions financière et opérationnelles et par le Président Directeur Général.

Élaboration et contrôle budgétaire

Un budget prévisionnel est établi pour chaque secteur d'activité, les principaux étant la Foncière et la Promotion. Le processus formalisé de contrôle budgétaire intervient deux fois par an (en février/mars et en septembre/octobre) avec comparaison des données réelles et des données budgétaires validées par le management des activités et du Groupe. Ces processus facilitent la préparation et le contrôle des arrêts semestriels et annuels des comptes du Groupe. Le budget est présenté et mis à disposition des commissaires aux comptes préalablement à chaque arrêt.

Sur la Foncière, des prévisions par actif comprenant les loyers, les travaux et les charges immobilières sont effectuées de façon collaborative par la Direction du Patrimoine, la Direction Financière et la Direction Générale. Des hypothèses de taux de vacance, de taux de rotation, d'évolution des nouvelles locations sont retenues par actif.

En Promotion, sur la base d'hypothèses de ventes et d'avancement technique par programme, le chiffre d'affaires et la marge prévisionnels par ligne de produits sont calculés.

En ce qui concerne les frais de structure, les frais de personnel sont suivis mensuellement et les autres frais font l'objet d'un suivi semestriel.

7. ACTIONNARIAT ET BOURSE

7.1 ÉVOLUTION DU CAPITAL

Capital social CBo Territoria SA	Au 31/12/2020	Mouvements 2021	Au 31/12/2021
Nombre d'actions	36 537 394	10 000	36 547 394
Montant nominal, en €	48 229 360	13 200	48 242 560

L'augmentation de capital social constatée en 2021 correspond à des levées d'option de souscription par les salariés (13,2 K€ en valeur nominale) ; Le capital social au 31 décembre 2021 est composé de 36 547 394 actions, d'une valeur nominale de 1,32 €. Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions ; elles sont toutes émises et entièrement libérées.

7.2 DÉTENTION DU CAPITAL

	Nombre d'actions détenues au 31/12/2020	En %	Nombre d'actions détenues au 31/12/2021	En %
Hendigo ⁽¹⁾	9 090 360	24,9%	9 090 360	24,9%
Origyn	2 571 605	7,0%	2 571 605	7,0%
Management CBo Territoria	1 205 451	3,3%	718 000	2,0%
Salariés	21 058	0,1%	24 184	0,1%
Auto-détention	730 322	2,0%	738 895	2,0%
Degroof Petercam Asset Management	1 168 284	3,2%	986 117	2,7%
Public	21 750 314	59,5%	22 418 233	61,3%
Total	36 537 394	100,00%	36 547 394	100,00%

(1) Hendigo est l'actionnaire de référence.

La société Hendigo est actionnaire de référence. Elle est une holding belge et a pour objet :

- toutes activités et opérations d'une société d'investissement et de holding dans tous secteurs économiques ;
- la prise de participation directe ou indirecte dans toutes sociétés ou entreprises commerciales, industrielles, financières, mobilières et immobilières et le contrôle de leur gestion ou la participation à celle-ci par la prise de tous mandats au sein desdites sociétés ou entreprises ;
- toutes opérations financières et toutes opérations sur valeurs mobilières, autres que celles stipulées par la loi du 6 avril 1995 (adoptée en Belgique) relative au statut et au contrôle des entreprises d'investissement et les arrêtés d'exécution pris sur base de cette législation, ou toute autre loi ultérieurement et/ou arrêtés d'exécution qui viendraient à remplacer ou à modifier cette loi ou ces arrêtés d'exécution ;
- la fourniture de conseils dans le cadre des activités décrites dans le présent objet social et dans les domaines exercés par les entités dans lesquelles la société aura des participations.

La société peut accomplir toutes opérations généralement quelconques, commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, ayant un rapport direct ou indirect avec son objet social ou de nature à en favoriser la réalisation et le développement.

La société a également pour objet le contrôle de la gestion ou la participation à la gestion de toute société ou entreprise, le cas échéant, par la prise de mandat au sein desdites entreprises. Elle peut exercer le mandat de liquidateur de toute autre société, association, groupement, entreprise ou organisme.

La société peut se porter caution tant pour ses propres engagements que pour les engagements de tiers, entre autres en donnant ses biens en hypothèque ou en gage, y compris son fonds de commerce.

Les dirigeants de la société Hendigo sont au 31 décembre 2021 :

- la société anonyme TOLEFI, ayant son siège social à Uccle (1180 Bruxelles), elle est représentée par son administrateur-délégué, Monsieur Serge Robert Goblet, domicilié à 1640 Rhode-Saint-Genèse, avenue du Golf 48 ;
- la société anonyme BELGENEXT, ayant son siège social à Schaerbeek (1030 Bruxelles), boulevard Auguste Reyers 207 B, elle est représentée par un administrateur-délégué, Monsieur Jean-Marc Louis Heynderickx, domicilié à 110 chemin des oiseleurs - 1000 Bruxelles ;
- Monsieur Philippe Jean-Louis Diricq, né à Uccle le 8 mars 1959, domicilié à 1410 Waterloo, avenue des Nations Unies 48.

Le 28 janvier 2022, a été annoncé le rachat par TOLEFI S.A, des parts de Messieurs Philippe Diricq et Jean-Marc Heynderickx (via sa société BELGENEXT), dans la société HENDIGO.

TOLEFI S.A. détient désormais 100% du capital de HENDIGO qui détient 9 090 360 actions de CBo Territoria, soit 24.87% des titres et des droits de vote de CBo Territoria.

Elle détient par ailleurs 1,19 % du capital de CBo Territoria au travers de sa société Financière des Mascareignes S.A. Elle a ainsi déclaré avoir franchi les seuils de 5%, 10%, 15%, 20% et 25% du capital et des droits de vote de la société CBo Territoria.

Aucun autre franchissement de seuil (5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 33,33%, 50%, 66%, 90%, 95%) n'a été déclaré au cours de l'exercice 2021.

Il est précisé que HENDIGO agit de concert avec Financière des Mascareignes S.A et deux administrateurs de TOLEFI S.A., la société Cartesiana et M. Yves Joinau, avec un total de 26,4% des titres et des droits de vote de CBo Territoria.

A la connaissance de la société, aucune autre personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, n'est identifiée comme détenant directement ou indirectement des actions CBo Territoria représentant plus de 5% du capital ou des droits de vote au 31 décembre 2021.

Autocontrôle et opérations sur actions propres

L'Assemblée Générale du 9 juin 2021 a autorisé le Conseil d'Administration à procéder au rachat de ses propres actions dans la limite de 10% du capital, pour un prix maximum de 4,70 € par action.

Cette autorisation a été mise en œuvre au cours de l'exercice 2021.

La société CBo Territoria SA détient 738 895 titres au 31 décembre 2021 pour une valeur de 2 542 K€.

Il est précisé qu'au cours de l'exercice 2021, CBo Territoria SA a acheté 265 355 titres à un cours moyen de 3,65 € et a cédé 256 782 titres à un cours moyen de 3,66 €.

94% des actions autodétenues (les 6% restants correspondent aux actions détenues dans le cadre du contrat de liquidité), soit 1,9% du capital, ont pour objectif le financement d'opérations de croissance externe.

Actionnariat des salariés

Le management de CBo Territoria détient 1,96% des actions de la société. Les salariés du Groupe en détiennent 0,07%.

7.3 COTATION ET COURS DE BOURSE

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

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

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

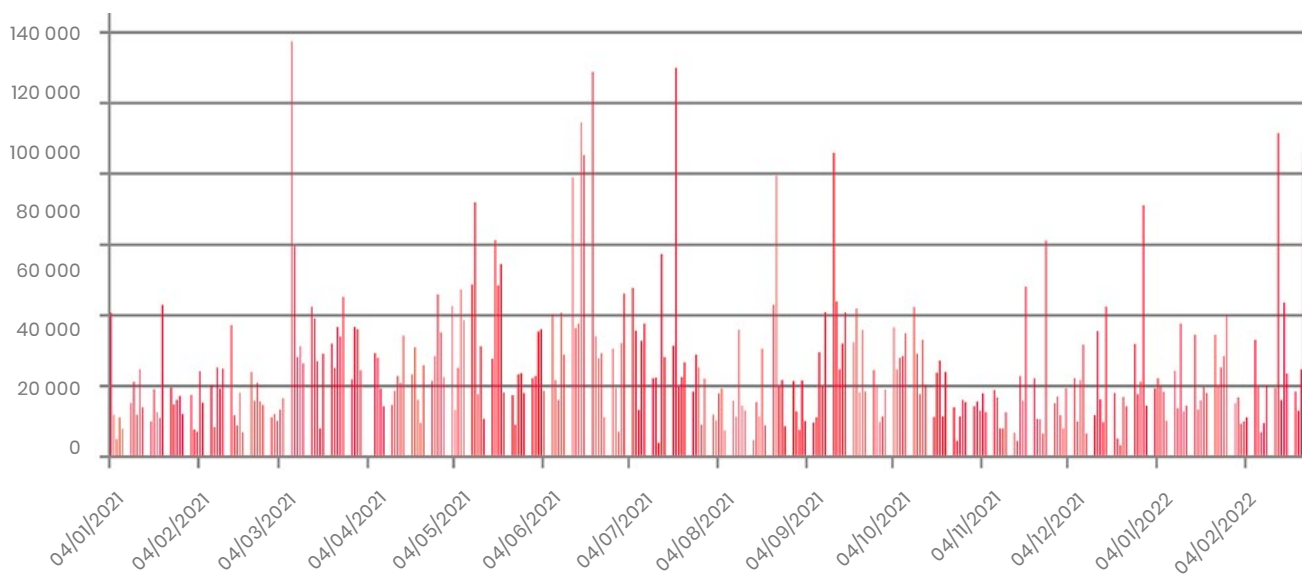
En moyenne mensuelle depuis 2020, le cours de l'action CBo Territoria s'est établi comme suit :

Cours mensuel moyen de clôture (en € par actions)	2020	2021	2022
Janvier	3,83	3,64	3,68
Février	3,83	3,61	3,68
Mars	3,35	3,73	3,69
Avril	3,32	3,83	/
Mai	3,55	3,84	/
Juin	3,61	3,70	/
Juillet	3,38	3,59	/
Août	3,30	3,56	/
Septembre	3,39	3,54	/
Octobre	3,44	3,65	/
Novembre	3,53	3,71	/
Décembre	3,61	3,60	/

Comparée aux indices de marché et sectoriels, l'évolution du cours de Bourse, sur la période de janvier 2021 à mars 2022, se présente ainsi :



VOLUME DES TITRES ÉCHANGÉS, EN NOMBRE DE TITRES



8. AUTRES INFORMATIONS

8.1 FILIALES ET PARTICIPATIONS

Les sociétés Jumba, Kofia, Lemur, Mulima, Mura et Nyora, dont l'objet est la propriété, l'acquisition, la gestion et la vente de tous droits, sont entrées dans le périmètre de consolidation en tant que sociétés intégrées globalement. Ces entrées de périmètre sont sans impact significatif sur les capitaux propres consolidés ainsi que sur le résultat net.

Le Groupe a procédé au rachat de 10% des parts de la société Lardy au cours de l'exercice. La SCI était précédemment consolidée par intagration globale. Le Groupe détient désormais 100% des parts de la SCI.

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2021 intègre les sociétés suivantes :

Sociétés	Siège social	SIREN	Méthode de consolidation	% d'intérêt 12/2021	% d'intérêt 12/2020
SA CBo Territoria	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 038 805	Société mère	100%	100%
Sociétés intégrées globalement					
SAS CBo Gestion Immobilière	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	478 865 447	Intégration globale	100%	100%
SAS CBo Développement	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	524 758 885	Intégration globale	100%	100%
SAS CBo Property	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	479 422 008	Intégration globale	100%	100%
SCI Ateliers les Figuiers	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 453 772	Intégration globale	100%	100%
SCI Cour de La Mare	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	450 214 820	Intégration globale	100%	100%
SCI Cour Savanna	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	479 408 759	Intégration globale	100%	100%
SAS SRET	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	339 894 529	Intégration globale	100%	100%
SAS Bassin Bleu Country Club	75 rue du golf Villéle - 97435 Saint-Gilles les Hauts	479 519 266	Intégration globale	100%	100%
SNC Lotissement du Golf	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	488 858 663	Intégration globale	100%	100%
SCI Lardy	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 772 462	Intégration globale	100%	90%
SCI Le Tamarinier	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 709 522	Intégration globale	100%	100%
SCI Le Tarmac	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 687 199	Intégration globale	100%	100%
SCI Alambic	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	509 478 236	Intégration globale	100%	100%
SCI Vierge du Cap	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 010 091	Intégration globale	100%	100%
SCI Ponant	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 010 318	Intégration globale	100%	100%
SCI Neptune	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 686 787	Intégration globale	100%	100%
SCI Boréales	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 677 208	Intégration globale	100%	100%
SAS Beauséjour Complexe Sportif	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	821 975 323	Intégration globale	100%	100%
SAS CBo Expansion	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	519 579 312	Intégration globale	100%	100%
SAS Lizine	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	822 414 157	Intégration globale	100%	100%
SCI Leu Boutik	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 949 528	Intégration globale	100%	100%
SCI Leu Clair	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 819 085	Intégration globale	100%	100%
SCI Roquefeuil	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 194 174	Intégration globale	100%	100%
SCI Désiré Mahy	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	523 680 080	Intégration globale	100%	100%
SAS Nouvel Horizon	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	533 677 027	Intégration globale	100%	100%
SCI Le Verger	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 003 099	Intégration globale	100%	100%
SCCV Heracles	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	822 624 938	Intégration globale	51%	51%
SCCV Jardins d'Ugo	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	750 913 451	Intégration globale	100%	100%
SCI A.I.	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	450 878 764	Intégration globale	100%	100%
SARL Jardin d'Eden	RN1 - L'Ermitage 97434 Saint-Gilles-Les-Bains	353 869 696	Intégration globale	100%	100%
SARL Mahoré	Route de la SPPM - 21 Kawéni - BP10 MAMOUDZOU	814 645 776	Intégration globale	100%	100%
SAS Réunion Maintenance Travaux	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	813 482 049	Intégration globale	100%	100%
SCI Black Pearl	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	489 165 522	Intégration globale	100%	100%
SNC Hermione	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	502 186 901	Intégration globale	100%	100%
SCI Montésourire	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	841 648 348	Intégration globale	100%	100%
SCI Savanna Boutik	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97438 Sainte-Marie	840 690 879	Intégration globale	100%	100%
SCI Joker	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97438 Sainte-Marie	840 701 445	Intégration globale	100%	100%
SCI Avenir	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97438 Sainte-Marie	840 721 500	Intégration globale	100%	100%
SCI Equinoxe	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97438 Sainte-Marie	840 721 443	Intégration globale	100%	100%
SCI Relais	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97438 Sainte-Marie	840 697 478	Intégration globale	100%	100%
SCI Solstice	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97438 Sainte-Marie	840 699 391	Intégration globale	100%	100%
SAS CBo Mayotte	Centre Maharajah Z.I. Kawéni MAMOUDZOU	880 572 250	Intégration globale	100%	100%
SCI Kiwano	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah ZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	888 910 445	Intégration globale	100%	100%
SCI Marashi	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah ZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	888 910 478	Intégration globale	100%	100%
SCI Mumanga	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah ZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	888 910 486	Intégration globale	100%	100%
SNC Amarante	Cour de l'usine - La Mare 97438 Ste Marie	882 549 736	Intégration globale	100%	100%
SNC Pitaya	Cour de l'usine - La Mare 97438 Ste Marie	882 550 015	Intégration globale	100%	100%
SCI MURA	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah ZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	898 422 936	Intégration globale	100%	0%
Sociétés mises en équivalence					
Co-entreprises :					
SCI Kerveguen	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	498 793 298	Mise en équivalence	50%	50%
SAS Terres Créoles	4 rue du Général de Gaulle - 97434 Saint-Gilles	535 374 615	Mise en équivalence	50%	50%
SCI Grand Sud Sauvage développement	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	820 529 394	Mise en équivalence	50%	50%
SCI Foncière Katsura	131 rue du Maréchal Leclerc 97400 Saint Denis	841 648 405	Mise en équivalence	50%	50%
SCI Carré Azalée	43 rue de Paris - 97400 Saint-Denis	814 295 770	Mise en équivalence	50%	50%
SCI Domaine des Hibiscus	43 rue de Paris - 97400 Saint-Denis	814 399 606	Mise en équivalence	50%	50%
SCI Les Terrasses du Verger	43 rue de Paris - 97400 Saint-Denis	814 400 172	Mise en équivalence	50%	50%
Influence notable :					
SNC Zac Mapou	23 rue Raymond Vergès 97441 Sainte-Suzanne	321 327 280	Mise en équivalence	34%	34%

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

8.2 COMPTES SOCIAUX DE CBo Territoria SA

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

Les comptes sociaux de CBo Territoria SA sont établis conformément aux dispositions du Règlement ANC 2016-07 relatif au plan comptable général homologué par arrêté du 26 décembre 2016.

Aucun changement de méthode comptable ou de présentation des comptes annuels n'est intervenu en 2021.

Résultats financiers 2021

Bilan CBo Territoria SA Chiffres clés En millions d'euros (M€)	31/12/2021	31/12/2020
Total Bilan	383,9	387,3
Actif immobilisé net	175,0	189,2
Stocks et en-cours nets	53,9	52,6
Trésorerie Actif	16,8	27,3
Capital social	48,2	48,2
Capitaux propres	117,9	117,2
Dettes financières	193,5	216,9

Compte de résultat CBo Territoria SA Chiffres clés En millions d'euros (M€)	31/12/2021	31/12/2020
Chiffre d'affaires	52,9	64,2
Résultat d'exploitation	4,5	7,9
Résultat financier	4,2	3,2
Résultat courant	8,7	11,2
Résultat exceptionnel	3,1	-0,4
Impôts sur les sociétés	2,4	3,6
Résultat net	9,4	7,2

Le chiffre d'affaires de CBo Territoria SA est constitué de ventes de biens immobiliers (constatées à l'achèvement en comptabilité sociale), dont une partie peut être réalisée avec des entités du Groupe en vue du développement d'opérations immobilières, ainsi que de revenus locatifs (Immobilier tertiaire et Habitat).

Le résultat net comptable 2021 s'élève à 9,4 M€ (7,2 M€ en 2020).

Information sur les charges non déductibles fiscalement

Selon l'art. 223 quater du CGI, il est précisé qu'aucune dépense ou charge somptuaire (CGI art. 39-4) n'a été supportée par la société au cours de l'exercice 2021.

Selon l'art. 223 quinquies du CGI, il est précisé qu'aucune réintégration de frais généraux dans le bénéfice fiscal imposable n'a été réalisée en 2021.

Information sur l'activité de la société en matière de recherche et développement

La société n'a effectué aucune activité de recherche et développement au cours de l'exercice écoulé.

8.3 RÉSULTATS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

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

Nature des indications	2021	2020	2019	2018	2017
I - CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital, en €	48 242 560	48 229 360	44 668 797	44 658 237	44 564 329
Nombre des actions ordinaires existantes					
Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes	36 547 394	36 537 394	33 839 998	33 831 998	33 760 855
Nombre maximal d'actions futures à créer					
• Par conversion d'obligations	5 446 272	5 454 845	10 824 053	11 035 319	7 231 311
• Par exercice de droits de souscription	-	-	-	-	-
II. OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE (EN €)					
Chiffre d'affaires hors taxes	52 936 152	64 183 612	78 264 894	55 633 463	38 434 802
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	17 505 149	18 919 052	15 394 389	15 503 224	18 619 688
Impôts sur les bénéfices	2 389 726	3 577 492	644 209	-876 989	1 141 340
Participation des salariés due au titre de l'exercice	-	-	-	-	-
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	9 361 030	7 249 985	1 863 234	7 927 933	10 901 015
Résultat distribué ⁽¹⁾	8 771 375	8 403 601	2 539 896	7 346 807	7 001 955
III. RÉSULTATS PAR ACTION (EN €)					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	0,48	0,52	0,45	0,46	0,55
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	0,26	0,20	0,06	0,23	0,32
Dividende attribué à chaque action ⁽¹⁾	0,24	0,23	0,23	0,22	0,21
IV. PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	31	32	31	33	37
Montant des salaires et sommes versés au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales...), en €	3 589 290	3 543 990	3 510 294	3 675 105	3 652 273

(1) Soit 0,24 € / action au titre de l'exercice 2021 suivant proposition du Conseil d'Administration du 11/03/2022.

En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport au 36 547 394 actions composant le capital au 31/12/2021, le montant global du dividende sera ajusté en conséquence.

8.4 DIVIDENDES VERSÉS AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

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

Au titre de l'exercice	Revenus éligibles à la réfaction		Revenus non éligibles à la réfaction
	Dividendes	Autres revenus distribués	
2018	7 346 807,00 € - Soit 0,22 € par action*	-	-
2019	7 783 199,84 € - Soit 0,23 € par action**	-	-
2020	8 403 601,00 € - Soit 0,23 € par action***	-	-

*Sur la base de 33 831 998 actions. **sur la base de 33 839 998 actions dont 5 393k€ payées en actions. ***sur la base de 36 537 394 actions.

Nombre d'actions existantes à la date de l'AG ayant statué sur le dividende.

Sur proposition du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale, il est prévu de verser le 8 juin 2022 un dividende au titre du résultat 2021 de 0,24 € par action, soit une distribution totale de 8 771 k€ (sur la base des 36 547 394 actions composant le capital social au 31 décembre 2021, y compris les actions auto-détenues).

8.5 DÉCOMPOSITION DU SOLDE DES DETTES FOURNISSEURS ET DÉLAIS DE PAIEMENT

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

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

Ponctuellement, des conditions particulières de règlement peuvent être négociées avec les entreprises, notamment dans le cadre de marchés de travaux.

Compte tenu du contexte sanitaire et économique pouvant être compliqué pour les entreprises, CBo Territoria dans une volonté de soutenir l'économie locale, a décidé de réduire ainsi les délais de paiement aux entreprises initialement de 45 jours à 25 jours dès qu'il en avait la possibilité.

Le poste Fournisseurs (dont Dettes sur immobilisations) des Etats financiers de CBo Territoria SA atteint un total de 9 225 K€ au 31 décembre 2021, et se trouve ainsi constitué :

Dettes Fournisseurs au 31/12/2021	Notes	En K€	En %	Rappel 31/12/2020
Dettes / Factures fournisseurs	(a)	1 545	17%	3 006
Dettes Fournisseurs / Retenues de garanties	(b)	1 325	14%	2 072
Dettes Fournisseurs / Factures non parvenues	(c)	6 354	69%	6 388
Total Poste Dettes Fournisseurs		9 224	100%	11 467

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

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

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

Le solde des dettes fournisseurs de CBo Territoria SA au 31 décembre 2021 de 1 545 K€ (a) se ventile ainsi :

Dettes / Factures fournisseurs au 31/12/2021	Notes	En K€	En %	Rappel 31/12/2020
Échéances échues (ant. au 31/12/2021)	(d)	556	36%	1 510
Échéances courantes (janvier et février 2022)	(e)	890	58%	1 416
Échéances particulières (post. au 01/03/2022)	(f)	100	6%	80
Total Solde Dettes Fournisseurs		1 545	100%	3 006

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

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

(f) Les factures (et dettes) présentant des échéances particulières, i.e. postérieures au 01/03/2022.

Délais de paiements fournisseurs et clients

Les tableaux ci-dessous présentent l'analyse des dettes fournisseurs et des créances clients au 31 décembre 2021 :

En milliers d'euros (K€)	Article D. 441I. - 1° du Code de commerce : FACTURES REÇUES non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et +)
(A) Tranche de retard de paiement						
Nombres de factures concernées	445	-	-	-	-	445
Montant total des factures concernées HT	1 432	3	112	144	-	259
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice	3,44%	0,01%	0,27%	0,35%	0,00%	0,62%
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice	-	-	-	-	-	-
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures exclues	-	-	-	-	-	-
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : mensuel sauf 45 jours pour les marchés de travaux					

En milliers d'euros (K€)	Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce : FACTURES ÉMISES non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et +)
(A) Tranche de retard de paiement						
Nombres de factures concernées	860	-	-	--		860
Montant total des factures concernées HT	9 980	485	39	11	1 272	1 806
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice	-	-	-	-	-	-
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice	18,85%	0,92%	0,07%	0,02%	2,40%	3,41%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures exclues	-	-	-	-	-	-
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	• Délais contractuels : Mensuel ou trimestriel pour les baux, 45 jours pour les appels de fonds sur VEFA					

8.6 ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

La société anonyme de droit belge Tolefi, contrôlée par M. Serge Goblet, a déclaré avoir franchi, le 28 janvier 2022, indirectement en hausse, par l'intermédiaire des sociétés Hendigo et Financières des Mascareignes qu'elle contrôle, le seuil de 25% du capital et des droits de vote de la société CBo Territoria. Ce franchissement de seuils résulte de l'acquisition par la société Tolefi, qui détenait 37,5% du capital de la société Hendigo, de l'intégralité du capital de cette société.

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

Le Groupe est très vigilant quant aux impacts potentiels de ce conflit sur l'économie mondiale et pour le Groupe. Les risques liés à ce conflit ont été recensés dans la section « INFORMATIONS SUR LES RISQUES ET INCERTITUDES » du présent document. Compte tenu du caractère exceptionnel de ce conflit, il est encore trop tôt pour pouvoir se prononcer sur le niveau d'incidence pour le Groupe.

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

8.7 ATTRIBUTION D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION ET/OU D'ACHAT D'ACTIONS

Autorisations en cours

L'Assemblée Générale du 9 juin 2021 a autorisé le Conseil d'Administration à consentir aux membres du personnel et aux mandataires sociaux, en une ou plusieurs fois et sur une durée de 38 mois, l'attribution d'options de souscription d'actions, dans la limite de 3 % du capital social existant au jour de l'Assemblée (1 096 421 options sur la base du nombre d'actions composant le capital au 9 juin 2021). Il n'y a plus de plan de stock-options en cours au 31 décembre 2021.

8.8 ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES

Autorisations en cours

L'Assemblée Générale du 9 juin 2021 a autorisé le Conseil d'Administration à consentir, aux membres du personnel et aux mandataires sociaux l'attribution d'actions gratuites dans la limite de 3 % du capital social existant au jour de l'Assemblée (1 096 421 actions sur la base du nombre d'actions composant le capital au 9 juin 2021). Il n'y a pas eu d'actions gratuites attribuées en 2021.

9. PROPOSITIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

9.1 DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Il est proposé à l'Assemblée de fixer le dividende à verser le 8 juin 2022 au titre du résultat 2021 au niveau de 0,24 € par action, représentant une distribution totale de 8 771 K€ (sur la base des 36 547 394 actions composant le capital social au 31 décembre 2021).

Il est précisé qu'en cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport aux 36 547 394 actions composant le capital social au 31 décembre 2021, le montant global serait ajusté en conséquence et le montant affecté au compte de report à nouveau serait déterminé sur la base du dividende effectivement mis en paiement.

Le montant du dividende correspondant aux actions autodétenues n'est pas versé et est affecté au compte report à nouveau.

9.2 PROPOSITIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- renouvellement de Monsieur Éric WUILLAI en qualité d'administrateur ;
- nomination de Madame Joséphine LELONG-CHAUSSIER, en remplacement de Madame Sophie MALARME-LECLOUX, en qualité d'administrateur ;
- renouvellement de Monsieur Guy DUPONT en qualité d'administrateur ;
- nomination de la société TOLEFI, en remplacement de Madame Guillemette GUILBAUD en qualité d'administrateur ;
- non-remplacement et non-renouvellement de Monsieur Jean-Marc HEYNDERICKX, en qualité d'administrateur ;
- renouvellement des cabinets EXA et DELOITTE, aux fonctions de commissaires aux comptes titulaires, ;
- autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans la limite de 10 % du nombre d'actions ;
- renouvellement des délégations financières arrivant à échéance.

Le projet de résolutions est tenu à la disposition des actionnaires et une présentation plus détaillée de l'ensemble des résolutions sera disponible dans le Rapport du Conseil d'Administration exposant les projets de résolutions soumis à l'Assemblée Générale Mixte du 8 juin 2022.

Le Conseil d'Administration

GLOSSAIRE

ANR – Actif Net Réévalué

L'Actif Net Réévalué est calculé à partir des capitaux propres consolidés qui incluent notamment les plus ou moins-values latentes sur le patrimoine immobilier.

Le portefeuille immobilier est évalué à la valeur de marché sur la base d'une expertise indépendante.

ANR par action

Actif Net Réévalué par action hors actions auto-détenues.

ANR par action dilué

Actif Net Réévalué par action après prise en compte du nombre maximum d'actions qui pourraient être créées par les instruments dilutifs en circulation.

Backlog

Chiffre d'affaires restant à comptabiliser des ventes réalisées.

CAF – Capacité d'Autofinancement

Ensemble des ressources internes générées par l'entreprise dans le cadre de son activité qui permettent d'assurer son financement.

Cash-flow liés aux activités opérationnelles

Les flux de trésorerie d'exploitation définissent la variation des liquidités détenues par l'entreprise liée à son activité principale.

Coût moyen de la dette

Rapport entre les intérêts financiers payés sur l'exercice, avant capitalisation et l'encours moyen de la dette au cours de l'exercice.

ICR – Interest Coverage Ratio

Taux de couverture du coût de l'endettement par les loyers nets.

Impôt différé

L'impôt différé permet de constater un impôt correspondant au résultat économique de l'exercice au titre des opérations de l'entreprise qui sont amenés à générer dans le futur un impôt ou une économie d'impôt non reconnu par la méthode de l'impôt exigible.

IR – Immeuble de Rendement

Ensemble des actifs immobiliers bâtis générant des revenus locatifs réguliers.

IP – Immeuble de Placement

Immeubles de Rendement bâtis (Tertiaire + Habitat) + IP Terrains.

JV – Juste Valeur

Cette méthode de valorisation des actifs est définie les normes comptables internationales IFRS, et s'appliquent aux comptes consolidés ; elle y est définie comme «le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation».

Loyers nets de la Foncière = marge opérationnelle Foncière

Loyers nets des Charges immobilières directes tenant compte des dotations aux provisions pour créances douteuses.

LTV – Loan To Value

Montant de l'encours de l'endettement bancaire net des actifs financiers et de la trésorerie / valeur de marché des Immeubles de Placement hors droits + valeur nette comptable des immeubles d'exploitation hors siège + stocks et encours (valeur consolidée).

Marge opérationnelle Promotion

Chiffre d'affaires diminué des coûts de revient des ventes, des charges commerciales et des dotations nettes aux provisions.

SME

Société Mise en Equivalence. La Mise en Equivalence est une technique comptable donnant la possibilité de remplacer la valeur comptable des actions d'une société détenues par une société mère, par la valorisation de la part que la maison mère détient dans les capitaux propres de l'entité.

OCEANE - Obligations Convertibles En Actions Nouvelles ou Existantes

Obligations permettant à l'émetteur de procéder à leur remboursement au moyen d'une création d'actions ou d'une distribution de titres préexistants, offrant ainsi l'opportunité de transformer une dette en capital social et de n'avoir ainsi aucune somme à déboursier.

ORNANE - Obligation Remboursable en Numéraire et en Actions Nouvelles et Existantes

Obligation convertible dont le capital est remboursé à l'échéance en numéraire et si l'option de conversion est dans la monnaie, la différence entre le cours de bourse et le seuil de conversion pourra être remboursée en actions de l'émetteur.

Patrimoine économique

Actifs de placement et quote-part des actifs détenus en société de mise en équivalence.

PdG - Part du Groupe

Le résultat net part du groupe est la part du bénéfice net de l'ensemble revenant aux actionnaires du groupe.

PILA

Solution de location-accession différée à la propriété, créée par CBo Territoria, permettant aux locataires d'accéder à terme à la propriété. Au bout de 6 ans de location, CBo Territoria s'engage à proposer au locataire, à un prix préférentiel, un logement de la gamme Pila.

Résultat des activités

Marges en Promotion + Loyers nets de charges immobilières - Frais de gestion nets +/- Résultats des activités annexes.

Résultat opérationnel

Résultat des activités + variation de la juste valeur + résultat de cession des immeubles de placement + autres produits et charges opérationnels + quote-part des résultats des Sociétés Mises en Equivalence.

Résultat net récurrent de la Foncière

Résultat net ne tenant pas compte des éléments non récurrents, tels que la variation de juste valeur et les résultats de cession d'actifs.

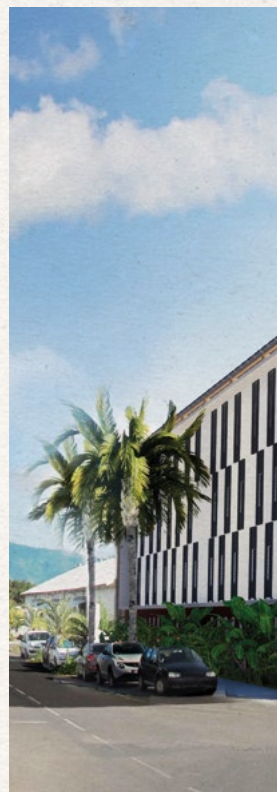
Stock-Options

Correspond à des options de souscription d'actions, à un prix d'exercice défini.

TFT - Tableau de Flux de Trésorerie

Le tableau de flux de trésorerie explique la formation de la trésorerie et sa variation durant un exercice ou une période donnée.

03 INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES





SOMMAIRE

INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES

1	CROÎTRE DURABLEMENT DANS LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT ET DE NOS PARTIES PRENANTES	49
2	TABLEAU DE BORD : ENJEUX ET INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE	50
3	CITOYENNE ET RESPONSABLE DANS L'AMÉNAGEMENT DES QUARTIERS	54
4	MOBILISÉE POUR L'ENVIRONNEMENT, LA BIODIVERSITÉ ET L'ÉCONOMIE DES RESSOURCES	59
5	EFFICACE DANS SA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE	63
6	UN EMPLOYEUR ENGAGÉ POUR SES PARTIES PRENANTES	65

Foncière, Aménageur et Promoteur immobilier de référence à La Réunion et Mayotte, CBo Territoria est un acteur majeur de l'économie réunionnaise.

Par ses activités de construction de logements, bureaux, centres commerciaux et autres actifs tertiaires, CBo Territoria tient compte de la responsabilité qu'elle a au titre de son rôle d'Aménageur du territoire. Un rôle qui doit prendre en considération de multiples composantes : économiques, environnementales, sociales et sociétales, tout en répondant aux contraintes financières de ses clients mais également aux usages de plus en plus mouvants. La RSE est en cela dans l'ADN de la société !

Dès 2013, CBo Territoria l'avait intégrée dans sa stratégie de développement pour y intégrer visiblement et durablement les notions et principes du développement durable qui ont fondé son action depuis. En 2016, à la suite d'une accélération de certaines actions notamment liées à la maîtrise de l'énergie et de la reconnaissance de la politique RSE par le prix Gaïa-Index, la stratégie s'est confirmée et a permis d'aboutir à des données concrètes, reconnues. Depuis son entrée en 2016 dans le Gaïa-Index, CBo Territoria reste dans le Top 10 de sa catégorie.

Fort de cette expérience RSE acquise tout au long de ces années, CBo Territoria a décidé en 2021 de donner un nouvel élan à son action afin de se préparer aux grands enjeux Internationaux et Européens sur le plan du Climat, de l'Environnement et d'une vision de Long Terme de l'Economie. Pour cela, elle a défini en 2021 un nouveau cadre, socle de son futur plan d'actions pour les prochaines années, dont la structuration aura lieu en 2022. Ce cadre prend la forme de 4 Enjeux mettant CBo Territoria dans une dynamique Vertueuse pour le Territoire et ses Parties prenantes et caractérise ainsi l'entreprise comme « Citoyenne Responsable », « Mobilisée pour l'environnement », « Efficace dans sa gestion énergétique » et un « Employeur Engagé », que ce soit auprès de ses collaborateurs ou de ses Parties prenantes.

1. CROÎTRE DURABLEMENT DANS LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT ET DE NOS PARTIES PRENANTES



En 2013, CBo Territoria avait réalisé un important travail de formalisation de sa stratégie de développement, pour y intégrer visiblement et durablement les notions et principes du développement durable qui ont encadré son action depuis.

En 2016, fort d'une accélération de certaines actions notamment liées à la maîtrise de l'énergie et de la reconnaissance de la politique RSE par le prix Gaïa-Index, la stratégie initiale a commencé à porter ses fruits et à aboutir à des données concrètes. **Depuis son entrée en 2016 dans le Gaïa-Index, CBo Territoria reste dans le Top 10 de sa catégorie.**

A partir de 2018, l'ordonnance 2017-1180 excluait CBo Territoria de l'obligation de publication, ses effectifs étant nettement inférieurs à 500 salariés. Néanmoins, l'entreprise a décidé de maintenir un rapport Extra-financier et de continuer à concentrer ses actions les plus probantes et efficaces en termes de RSE.

En 2021, CBo Territoria décide de donner un nouveau cadre pour la mise en œuvre et le pilotage de ses actions en faveur des critères ESG (protéger l'Environnement, une gestion équitable de ses salariés, s'intégrer dans la société réunionnaise et gouverner et développer avec ses parties prenantes). A ce titre, un chantier a été lancé, pour se poursuivre en 2022, afin d'actualiser sa Stratégie dans le sillon des enjeux Gouvernementaux et Internationaux que sont notamment :

- les 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) dans le Plan 2030 de l'ONU ;
- les ambitions de l'Europe sur le Climat et en particulier les objectifs de la Taxonomie Européenne, tout en tenant compte de l'évolution des activités économiques de l'Entreprise.

Enfin, sur le plan national, le Groupe est soumis à l'application du décret tertiaire.

Le rapport RSE décrit les différentes actions menées par CBo Territoria permettant de répondre à ses 4 Enjeux Stratégiques et les indicateurs clés de performance permettant de valoriser cette action.

En préambule, ci-après le Tableau de Bord des KPIs extra-financiers.

Méthode :

La référence d'analyse des indicateurs ESG repose aujourd'hui sur l'année 2015 (Sauf en cas de données indisponibles à cette date).

C'est l'année de référence à partir de laquelle, la stratégie RSE, définie en 2013, a permis de déployer un certain nombre d'indicateurs dont le pilotage et le suivi reste pérenne jusque 2021. Par ailleurs, il s'agit d'une année de référence pour la réglementation en faveur du développement durable avec la définition des 17 ODD de l'ONU et en Europe, l'accord de Paris ayant conduit entre autres au déploiement de la Taxonomie verte. C'est enfin l'année du premier Audit de performance énergétique de CBo Territoria.

2. TABLEAU DE BORD : ENJEUX ET INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE

2.1 ENVIRONNEMENT : DES OBJECTIFS À PORTÉE DE MAIN...

En 2021, CBo Territoria est entrée dans une phase de consolidation et de structuration de ses processus de pilotage de ses actions environnementales. Cette étape est cruciale pour l'entreprise, pour répondre, en particulier, aux enjeux du Décret Tertiaire et de la Loi Climat.

L'outil mis en place avec son partenaire TEEO en 2016 – permettant de suivre la consommation énergétique de ses actifs – commence à montrer des résultats fins et auditables sur les parties communes et a permis le lancement d'actions de réduction de la consommation énergétique.

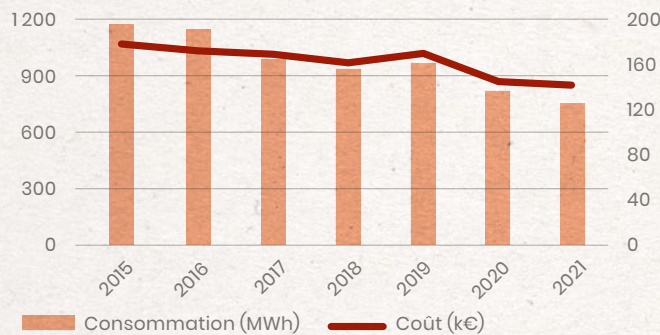
Dans ce cadre, un site pilote a été retenu (Bureaux « Lardy ») et a montré des résultats significatifs qui confirment le bien-fondé de la stratégie menée depuis 5 ans et justifient la généralisation de ces actions sur l'ensemble du Patrimoine.

KPIs 2021

Classement 2021 dans sa catégorie : 9/78
(Classement 2021 sur base de l'exercice 2020)



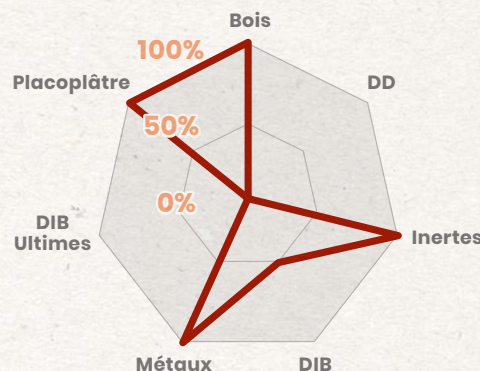
EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE* (7 sites pilotes)



*Données 2015 manquantes retraitées à partir de 2016

37%
de la consommation énergétique vs 2015

PART DES DÉCHETS VALORISÉS, PAR CATÉGORIE



99%
est la part de déchets valorisés par CBo en 2021

Faits marquants

Bureaux LARDY : Réduction de 57% par rapport à 2015 de la consommation énergétique du réseau de Froid en agissant sur les réseaux secondaires (36% de baisse sur le coût énergétique).

Intégration des factures EDF des parties communes pour être en mesure d'auditer la qualité des indicateurs énergétiques issus des captages dans l'outil TEEO.

Lancement d'un processus auprès des locataires afin d'être en mesure de disposer de leurs factures EDF. Cette dernière étape est cruciale pour CBo Territoria à 2 égards :

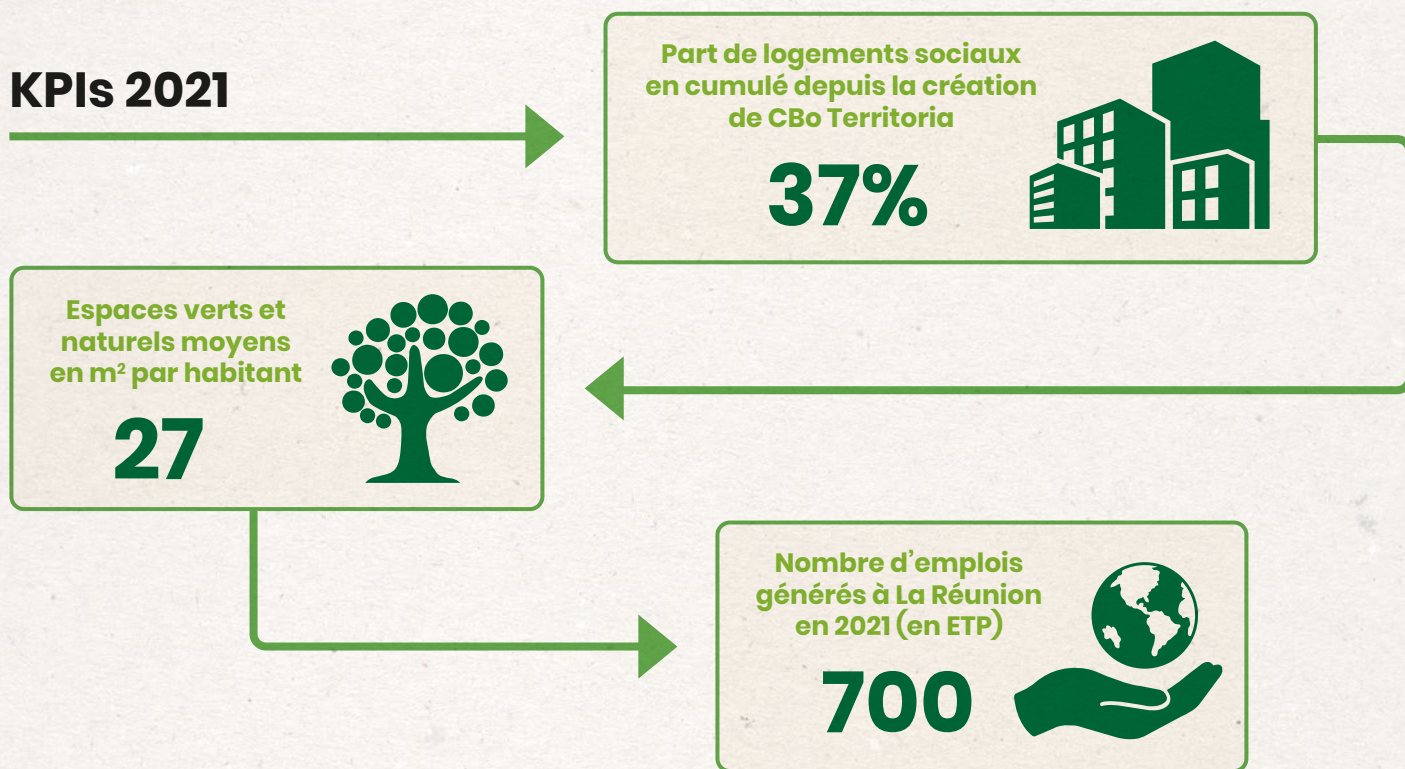
- la première, permettre à CBo Territoria d'analyser la consommation de la totalité de ses actifs et donc, lui donner les informations qui lui permettront de définir les actions les plus pertinentes pour réduire la consommation de ses bâtiments ;
- la seconde, pour que CBo Territoria soit en mesure de répondre à ses futures obligations légales, le décret tertiaire en particulier.

Le dernier rapport transmis par notre partenaire d'audit Biotope confirme le maintien autour de 99% de valorisation. A noter que l'essentiel des déchets de chantier sont des déchets inertes. On note depuis 2015 une meilleure prise en compte par les entreprises en charge de leur évacuation de l'importance du suivi des déblais (transmission quasi systématique des conventions de dépôts ou des bons d'évacuation).

2.2 SOCIÉTAL : AU CŒUR DE NOS PRÉOCCUPATIONS, DES OBJECTIFS À PORTÉE DE MAIN...

Depuis sa création, portée par une sensibilité forte de son Comité de direction et de ses collaborateurs, CBo Territoria a eu à cœur de développer son activité en mettant la question de l'impact et l'apport sociétal de ses activités comme une priorité de ses aménagements.

En tant qu'Aménageur responsable, CBo Territoria investit également de manière philanthropique dans ses quartiers. L'objectif ? Œuvrer pour le bien-vivre ensemble des Réunionnais, soutenir des actions associatives locales, créer des espaces verts, attirer le développement économique, soutenir la cohésion sociale des habitants et ainsi offrir à ses occupants, rapidement, un équilibre social, économique et sociétal pour leur bien-être.



➔ En engageant environ **48,2 Millions d'euros de travaux en 2021**, ce sont **700 emplois sauvés ou générés localement** dans les secteurs du bâtiment, du génie civil et des travaux publics.

Faits marquants :

Signature de la convention « Ma Boutique à L'Essai » d'Initiative Réunion par laquelle CBo Territoria met à disposition des locaux aux entrepreneurs créateurs de commerces de proximité sélectionnés.

CBo Territoria a été partenaire du festival Réunion Métis de Saint-Paul dédié à la culture contemporaine et aux créations artistiques, déployé dans l'espace urbain.

Développement d'un centre sportif de Padel dans le Hangar Domino au cœur du quartier d'affaires de La Mare (ouverture en 2022).

Mise à disposition du Hangar Domino (La Mare) pour accueillir l'exposition ARCANES d'Eric RABAN et mettre en valeur l'art réunionnais. Mécénat au sein du Fonds « REUNION DES TALENTS » pour la promotion de l'excellence réunionnaise et le rayonnement de l'île à travers l'Art.

2021 a été marquée par la remise en culture de friches avec l'installation de 9 agriculteurs sur 30 Ha de foncier du Groupe et ce exclusivement dans le BIO.

Aujourd'hui, CBo Territoria compte 71% de terres en exploitation contre 14% en 2014. Cette initiative vise à assurer un revenu décent aux agriculteurs et renforcer l'autonomie alimentaire de La Réunion !

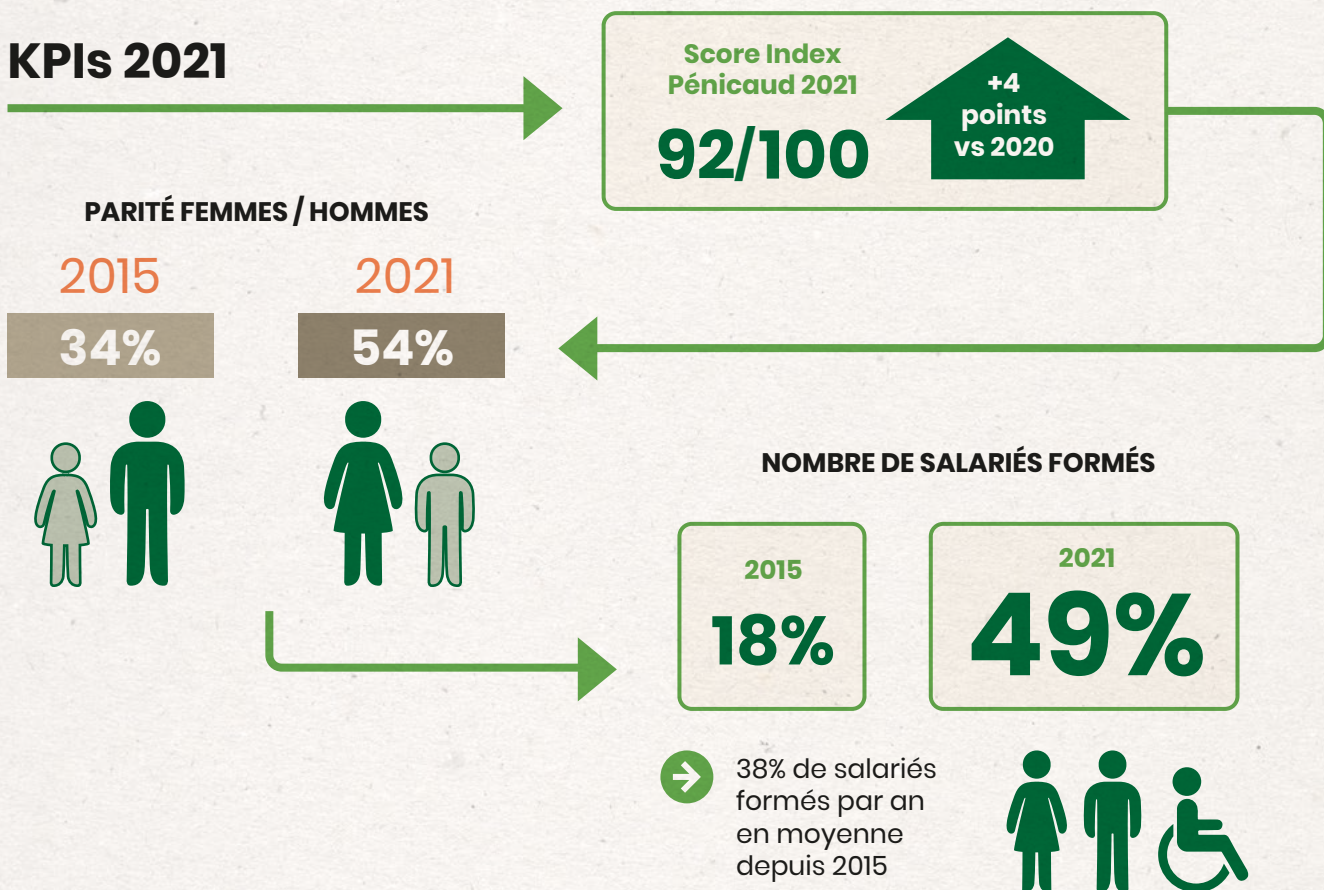
2.3 SOCIAL : UN EMPLOYEUR RESPONSABLE ET ENGAGÉ, TANT AUPRÈS DE SES COLLABORATEURS QUE DE SES PARTIES PRENANTES

Mettre la fonction Ressources Humaines au service des collaborateurs, une volonté forte de mettre l'Humain au cœur de la stratégie de développement de CBo Territoria.

Entreprise à Taille Humaine, la gestion de l'activité intense de la société repose sur une responsabilisation importante de ses collaborateurs, une autonomie de travail, un processus décisionnaire décentralisé et un mode de fonctionnement « Agile », aidé par la mise en place du Télétravail et la dématérialisation de certains processus de gestion des Ressources Humaines, pour permettre un gain de temps administratif. Par ailleurs, le Groupe renforce sa gestion de la performance avec un plan de développement des compétences.

CBo Territoria met également au centre de ses préoccupations le respect de l'équité de traitement entre les Femmes et les Hommes, la mixité culturelle et le développement d'un cadre de travail de qualité, nécessaire à l'épanouissement professionnel de chacun de ses collaborateurs.

KPIs 2021



Faits marquants :

Mise en place d'une Charte télétravail pour 1 jour par semaine laissé au choix des collaborateurs. Ceci permet de répondre à différents phénomènes ou évolutions comportementales professionnelles.

Entre autres, elle permet d'offrir une capacité de travail à distance pour gérer les aléas liés à la crise Covid. Également, elle offre la possibilité aux collaborateurs éloignés de leur lieu de travail, de bénéficier d'une journée sans transport, dont la fluidité sur l'île reste un facteur de stress et de préoccupation forte. Enfin, elle permet également d'améliorer l'équilibre vie professionnelle et personnelle en réduisant un temps en présentiel pas toujours indispensable.

100% des bulletins de paie dématérialisés ! Un gain de temps et d'efficacité accompagné d'une dématérialisation des congés payés permettant de fluidifier les démarches administratives pour le collaborateur et le manager.

Renforcement de la Qualité de Vie au Travail de nos collaborateurs à travers le réaménagement des bureaux, en particulier des espaces de convivialité et des salles de réunion.

2.4 GOUVERNANCE ET RÉSILIENCE

L'engagement sur les critères ESG est inscrit depuis 2013 dans la stratégie du Groupe.
À ce titre, CBo Territoria adopte une gouvernance dans les meilleures pratiques.

14

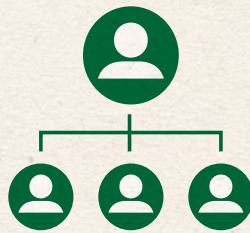
réunions du Conseil
d'Administration et
de Comités

Un CEO

actionnaire de
la société

50%

des administrateurs
sont indépendants



Comité de Direction élargi



PARITÉ FEMMES / HOMMES

63% de femmes 



ÂGE MOYEN

45 ans



- Une charte éthique des contractants (respect des règles de sécurité, d'hygiène, des droits de l'homme)
- Une charte Chantier propre
- Une cartographie des risques



3. CITOYENNE ET RESPONSABLE DANS L'AMÉNAGEMENT DES QUARTIERS

La Réunion est un territoire aux espaces constructibles contraints par l'insularité, un relief abrupt, un climat tropical, des risques naturels et une nécessaire préservation des espaces naturels et agricoles. Parallèlement, les besoins en logement demeurent très importants, dans un contexte de forte croissance démographique.

C'est dans ce contexte que le groupe CBo Territoria a été amené à repenser l'espace et inventer des nouvelles formes urbaines et architecturales ; d'autant plus que CBo Territoria possède un patrimoine particulièrement bien situé (au Nord, à l'Ouest et au Sud de l'île) et bien desservi par les axes structurants de l'île, le tout dans un cadre de rareté foncière.

Dans son rôle d'aménageur, CBo Territoria se voit comme un « passeur », acteur transitoire de la ville puisqu'il rétrocède aux collectivités et aux concessionnaires (d'électricité, de gaz, d'eau...) mais aussi aux entreprises et aux propriétaires (bailleurs, copropriétaires), ce qu'il conçoit.

Il est donc indispensable, si CBo Territoria souhaite pérenniser sa démarche de développement durable au-delà de sa propre action, de les associer, très en amont, afin d'anticiper leur traduction opérationnelle et d'usage, et d'anticiper une gestion respectueuse des partis pris de ses décisions d'aménagement.

3.1 CO-CONSTRUIRE AVEC NOS USAGERS

L'Aménageur, producteur du cadre de vie, est un passeur de ville.

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

La réussite de quartiers durables, exige la mobilisation des habitants et le développement de modes de vie et de travail écocitoyens.

5 Comités de coordination de la ZAC Beauséjour, avec les élus locaux, la CINOR, les autorités publiques, les associations en 2021

L'ampleur des aménagements réalisés par CBo Territoria exige un dialogue permanent avec les élus locaux. Il doit trouver toute sa place dans les procédures publiques de ZAC et les Comités de suivi qui lient chaque opération CBo Territoria à la commune et aux autres partenaires institutionnels concernés.

Les habitants sont associés dans des ateliers pour réfléchir à des aménagements qui font sens et lien.

CBo Territoria ouvre systématiquement un lieu de rencontre, du type « maison du projet » sur ses opérations d'envergure (plus de 25 Ha), qui sont longues.

Dans le cadre de ses actions pour l'éco-citoyenneté, CBo Territoria accompagne l'émergence de nouveaux comportements auprès des habitants et des acteurs économiques de ses quartiers et distribue à tous ses nouveaux occupants un guide de l'éco-résident.

3.2 DE NOUVELLES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES EN MILIEU TROPICAL

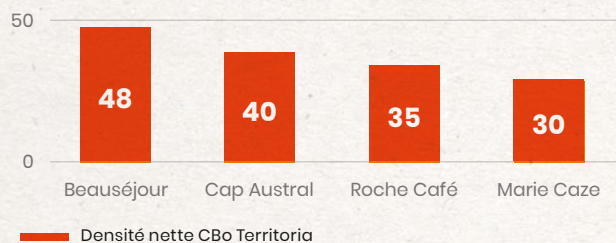


CBo Territoria, premier aménageur et constructeur privé réunionnais, s'éloigne de la réponse traditionnelle de la maison individuelle.

L'entreprise a inventé un modèle de compacité tropicale, conservant les qualités de l'habitat traditionnel réunionnais sur l'ensemble des produits logements (social, accession à la propriété et investissement locatif) et offrant des espaces de respiration (espaces verts et autres lieux publics), tout en limitant l'étalement urbain.

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

Nombre de logements / Ha



La densité nette est le nombre de logements à terme ramené à la surface de l'opération d'aménagement, hors voiries, espaces et équipements publics.

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

Ce travail avait été mis en avant lors d'un concours architectural en mars 2019, dont le thème était « Architecture et confort thermique naturel en milieu tropical », organisé par la FPIR (Fédération des Promoteurs Immobiliers de La Réunion), dont CBo Territoria via son opération « Les Terrasses du Verger » fit partie des 3 nominés.

La ville de Beauséjour, projet immobilier emblématique de ce nouveau modèle urbain, a été présentée lors d'un colloque par Dominique Gauzin-Müller, Architecte internationale spécialiste de l'architecture écoresponsable.



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

CBo Territoria s'est engagé dans un contrat cadre à l'un des principaux bailleurs sociaux de l'île - la SHLMR - maintenant intégrée au groupe Action Logement - pour réaliser des logements locatifs sociaux et des logements intermédiaires.

Pour CBo Territoria, premier constructeur privé de l'île, l'enjeu est ainsi de construire ou de rénover en répondant aux besoins actuels tout en anticipant des besoins émergents. Son objectif est de proposer des locaux et logements agréables et durables, répondant à des critères de fonctionnalité, en adéquation avec une demande diversifiée et en s'adaptant aux évolutions des usages et réglementations (nouvelle réglementation RTAADOM du 01 juillet 2016) ou législatives (intégration des DOM au décret tertiaire du 23 juillet 2019).

3.3 INVESTIR DANS LES LOISIRS ET LES ESPACES VERTS, LA CULTURE ET L'ESS⁽²⁾



Créer des espaces tenant compte de l'ensemble des usages et des habitudes de vie des Réunionnais, c'est la marque de fabrique de CBo Territoria. Pour cela, les aménagements, qu'ils soient résidentiels ou tertiaires, font la part belle aux espaces verts et aux loisirs.

A titre d'exemple, l'entreprise a aménagé autour du Golf du Bassin Bleu situé dans l'Ouest, des sentiers de randonnée pédestre

(2) Economie Sociale et Solidaire.

et VTT dont un circuit vedette de 6 km qui offre des vues à la fois sur la Route des Tamarins et ses spectaculaires ouvrages d'art, la savane environnante, les trois bassins d'eau ou encore le Moulin Kader, vestige d'une activité locale de tissage du choka en corde.

En décembre 2021, le Groupe signe un bail avec une association sportive de Padel, pour créer au sein du quartier d'affaires de La Mare, à Sainte-Marie, un espace de Loisirs et permettre aux nombreux salariés du site de bénéficier d'un accès à des activités sportives dans leur environnement de travail.



CBo Territoria a le souci également à ce que le développement de cette offre bénéficie aux populations locales. A titre d'exemple, elle veille à une accessibilité privilégiée au Golf du Bassin Bleu ou au complexe sportif de Beauséjour aux populations avoisinantes (accès gratuit pour les scolaires des établissements proches, tarifs préférentiels pour les jeunes et les riverains).

En 2015, le Groupe a procédé à l'acquisition du Jardin d'Eden, un jardin botanique basé dans l'ouest de l'île, très fréquenté par les touristes désireux d'admirer de nombreuses espèces endémiques.

Depuis 2016, sur Beauséjour, en partenariat avec l'association ADESIR, ont aussi été livrés des Jardins Partagés pour les résidents permettant à 20 familles (10 familles issues du parc locatif privés de CBo Territoria et 10 familles issues du parc locatif social de la SHLMR) de cultiver et de récolter les fruits et légumes provenant de ce mode de culture totalement BIO.



L'association ADESIR qui gère ce second jardin partagé, distribue gracieusement aux habitants de Beauséjour une partie de leurs récoltes.

Plus largement, le secteur de l'Economie Sociale et Solidaire regroupait, en 2015 à La Réunion, 2 046 structures et employait 24 226 salariés.

Ce secteur représente une composante à part entière de la vie économique et sociale de La Réunion et contribue fortement à son développement et à l'équilibre de la vie des quartiers.

Enfin, depuis 2019, l'entreprise participe à l'offre locale de formation, en partenariat avec l'ESIROI. Elle met à disposition ses équipes, qui peuvent intervenir, à la demande des enseignants, pour partager leurs connaissances et savoir-faire en matière d'aménagement et de construction.

Par ailleurs, en faveur de l'Art et des associations, 2021 aura été également une année engagée !



Signature de la convention « Ma Boutique à l'Essai » d'Initiative Réunion par laquelle CBo Territoria met à disposition des locaux aux entrepreneurs créateurs de commerces de proximité sélectionnés.

CBo Territoria a été partenaire du festival Réunion Métis de Saint-Paul dédié à la culture contemporaine et aux créations artistiques, déployé dans l'espace urbain.

Réunion Métis



Le Hangar Domino, au sein du quartier d'affaires de La Mare a accueilli l'exposition ARCANES d'Eric RABAN.



Participation au Fonds « REUNION DES TALENTS » pour la promotion de l'excellence réunionnaise et le rayonnement de l'île à travers l'Art. Dans une démarche Philanthropique, CBo Territoria soutient également l'action et le déploiement de l'ESS dans ses aménagements, pour assurer une mixité sociale et économique dans le développement de ses quartiers.

Début 2019, CBo Territoria a mis à disposition de l'association ADESIR une partie des locaux éphémères de Beauséjour pour des animations à destination des jeunes du quartier, des ateliers de couture et de l'aide aux devoirs. En 2021, se poursuit l'activité de la « Case à Lire » destinée à la lutte contre l'illettrisme.

En septembre 2020, toujours via l'association ADESIR, Beauséjour accueille au sein de la Case Démété, le premier centre Relier sur le territoire, dispositif d'aide aux enfants victimes de harcèlement scolaire, action qui se poursuit en 2021.

3.4 LA PRÉVENTION ET LA GESTION DES NUISANCES

La Réunion est un territoire sujet à d'importants risques naturels (cyclones, inondations...) qui pourraient être un obstacle à certains partis pris d'aménagement et de construction. Ces derniers peuvent également être influencés par la prévention et la gestion de certaines pollutions et nuisances (bruits, odeurs, impacts visuels...).

CBo Territoria fait de ces contraintes un atout, en cherchant à aller au-delà des limites imposées par la réglementation, et propose de nouvelles formes d'aménagement et de construction.

Ainsi, quand la réglementation le permet, les ouvrages de rétention d'eau pluviale regroupent plusieurs fonctions : rétention/infiltration, traitement paysager, accompagnement de promenades, espaces de jeux de plein air, practice de golf. Certains bassins de rétention (Marie-Caze à Saint-Paul) sont même réalisés en chaps de pneus.

La question des nuisances sonores fait l'objet d'un traitement particulier, dans un contexte tropical où les habitants vivent le plus souvent fenêtres ouvertes, complexifiant l'isolation phonique du bâti.



LUTTE CONTRE LES NUISANCES SONORES :

- À Cap Austral, réalisation d'un mur anti-bruit le long de la déviation alors que les seuils réglementaires n'étaient pas atteints ;
- À Marie Caze, préservation des arbres existants (Tamarins) pour atténuer le bruit ambiant ;
- À Beauséjour, déplacement du tobogan acier de la centralité vers l'amont de la coulée verte.

Par ailleurs, au travers du respect des normes en vigueur dont la conformité est garantie par des Bureaux de Contrôle, mais également via la recherche d'une bonne qualité environnementale dans les aménagements et constructions, **CBo Territoria livre des environnements sains et sécurisés** :

- pas de risques liés à l'amiante ou aux revêtements au plomb, les immeubles étant récents ;
- plus de risques de sols pollués, depuis le traitement des anciens sites industriels sucriers ;
- pour lutter contre les risques d'infection et de légionellose, un contrôle biennuel des tours aéroréfrigérantes a été mis en place ; au fur et à mesure des renégociations de contrat, CBo Territoria exige par ailleurs une désinfection de tous les terminaux.

3.5 L'ACCESSIBILITÉ ET L'ÉCOMOBILITÉ POUR TOUS

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

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

100% des logements construits sont situés à moins de 500 mètres d'un arrêt de transport en commun

Tous les nouveaux quartiers permettent des déplacements piétons et vélos pour diminuer la dépendance à la voiture et ainsi réduire la consommation énergétique.

Sur la plupart des opérations de construction réalisées par CBo Territoria, les logements sont situés à moins de 500 m d'un arrêt de bus. A Beauséjour, en 2017 a été livrée, rue du Centre, la première gare routière, les bus arrivant directement du TCSP reliant le quartier de La Mare à Beauséjour.

En interne, CBo Territoria permet à ses salariés de pouvoir bénéficier de l'espace nomade du coworking de Savanna, situé dans l'Ouest, les exonérant de venir jusqu'au Siège à Sainte-Marie et limitant des déplacements inutiles. Par ailleurs, la majorité des collaborateurs dispose d'un ordinateur portable et d'une liaison VPN qui leur permet de se connecter depuis chez eux au serveur de l'entreprise, permettant ainsi de travailler à distance lorsque nécessaire (notamment lors des épisodes d'alerte cyclonique, d'éboulis sur la Route du Littoral, ou de « coma circulatoire » sur les routes de La Réunion).

Enfin, l'entreprise s'engage à fournir des quartiers et des constructions raccordables à la fibre optique : elle a signé en 2013 un contrat cadre avec l'entreprise locale ZEOP pour un déploiement durable du très haut débit via la fibre optique sur les opérations d'immobilier professionnel et résidentiel du Groupe, en cours et à venir, cela a été complété par une convention avec Orange sur le site du Portail à Saint-Leu et de Grand Bois à Saint-Pierre.

3.6 RÉPONDRE AUX SPÉCIFICITÉS DE L'ÉCONOMIE RÉUNIONNAISE ET AUX NOUVEAUX USAGES DE TRAVAIL

Dans son activité Tertiaire, l'objectif de CBo Territoria est de construire une offre adaptable à tout type d'entreprises (de la TPE à la PME) et d'offrir des locaux à vocation de bureaux de tailles et d'usages variés. Cette **flexibilité** permet ainsi à l'entreprise de proposer des projets « à la carte » afin de répondre à des besoins de plus en plus évolutifs, qui plus est, bouleversés par la crise Covid 19.



CBo Territoria développe depuis 2016 une **offre de coworking via son réseau LIZINE** aux points économiques stratégiques de l'île pour répondre aux besoins de flexibilité des entreprises et des auto-entrepreneurs. Ce sont ainsi près de 3 000 m² de bureaux en coworking disponibles sur des baux de courte durée ou pour des travailleurs nomades, disposant de toutes les commodités (Wifi, espaces détente, cafétéria).

Le premier site a été développé en 2016 sur son site historique de La Mare pour 880 m². Ce nouveau concept a été décliné ensuite en 2017 dans le quartier d'affaires de Savanna sur 530 m² et sur 900 m² sur le site industriel historique de Grand Bois en janvier 2019.

(1) Sur la base des données 2019 de la FRBTP CA BTP 67000 € par effectif physique. Soit estimation 2021 : 48,2M/67000 = ~719 personnes.

Fin 2019, dans le cadre du réaménagement du Show-Room historique de Sorepro sur le site de La Mare, 560 m² ont été libérés pour l'installation d'un site d'accompagnement, véritable pouponnière à Start Up. Ce HUB de l'innovation intègre un espace de restauration, des espaces de travail ainsi qu'un auditorium pouvant accueillir plus de 120 personnes.

En 2021, dans un contexte économique dégradé lié au Covid, le réseau LIZINE, y compris le HUB, a organisé 110 événements, permanence d'experts, jobdating, événements privés et webinaires.



4. MOBILISÉE POUR L'ENVIRONNEMENT, LA BIODIVERSITÉ ET L'ÉCONOMIE DES RESSOURCES

La zone Madagascar-Mascareignes a été identifiée comme l'un des 25 points chauds mondiaux de la biodiversité. Ils caractérisent des zones géographiques contenant au moins 1 500 espèces endémiques - espèces qui n'existent nulle part ailleurs - et qui ont déjà perdu au moins 70% des espèces présentes dans leur état originel.

O produit phytosanitaire ou pesticide dans la gestion des parties communes du patrimoine immobilier de CBo Territoria

La conservation, voire la restauration de la biodiversité réunionnaise est donc un enjeu d'importance planétaire !

4.1 L'ENVIRONNEMENT NATUREL COMME CADRE DE PROJET

CBo Territoria fait de la géographie du site, des paysages et de la trame végétale existante sur le site et dans son environnement naturel, la base de la conception de ses aménagements. Il s'agit de reconstruire les continuités indispensables aux écosystèmes (circulation de la faune notamment). Cette « trame verte » passe par les mails, les jardins partagés, les cœurs d'îlots végétalisés, les pieds d'immeubles et les préservations d'arbres d'origine. Cette éco-conception est le fruit d'un travail collaboratif entre plusieurs BET spécialisés (Teckhne, LD Austral et Leu Réunion).

Taux de plantes indigènes et endémiques dans les plantations :

- ZAC Beauséjour : 100% pour les arbres ; 80% pour les arbustes et 50% pour les couvre-sol ;
- ZAC Cap Austral : dans l'AVP en cours, 85% des arbres, arbustes et palmiers sont des espèces indigènes ou endémiques ;
- Roche Café : plantes 100 % endémiques ;
- Marie Caze : 90% endémiques avec préservation de 30 Tamarins d'origine ;
- Portail : 30 à 70% d'arbres et arbustes endémiques.

Les aménagements paysagers traités sous forme de coulées vertes dans les opérations d'aménagement jouent un rôle de corridor écologique, favorisant soit le maintien de la biodiversité soit son développement. Quand la réglementation le permet, des espaces de pleine terre sont préservés en cœur d'îlot pour permettre le développement de végétaux de haute tige.

CBo Territoria a signé en 2013 un contrat cadre de coordination environnementale avec BIOTOPE qui s'applique sur toutes ses opérations d'aménagement et de construction : il comprend notamment un diagnostic initial du terrain, dont un repérage de la faune et de la flore à protéger par des experts naturalistes. Cet accord cadre a été renouvelé sur la période 2018-2021.

➔ **En 2019, Beauséjour avait fait l'objet d'un bilan écologique d'étape réalisé par l'écologue Michel Reynaud, dont une synthèse a été publiée par la Srepen. Ce travail a permis de faire un diagnostic complet et de proposer des améliorations sur la nature des espèces, leur adaptation et leur avenir.**

Pour assurer à long terme la pérennité de ces espaces, CBo Territoria se fixe comme objectif de privilégier la plantation d'espèces endémiques et indigènes en s'appuyant sur les préconisations du paysagiste : bien adaptées au climat, faciles à entretenir, elles n'alourdissent pas les coûts d'entretien et permettent à terme une gestion différenciée des espaces par les collectivités, bailleurs et copropriétaires (limitation des engrais, pesticides, apports d'eau...).

Par ailleurs, à La Réunion, retenir les eaux pluviales et favoriser leur infiltration à la parcelle est indispensable, pour éviter qu'elles n'engorgent les réseaux ou provoquent des inondations.

➔ **Roche Café : 23 m² d'espaces verts et naturels / habitant**
Beauséjour : 22 m² / habitant
Cap Austral : 37 m² / habitant
Marie Caze : 29 m² / habitant

CBo Territoria fait de la gestion naturelle des eaux pluviales et des milieux humides une signature de ses aménagements, ce qui se traduit par de grandes surfaces d'espaces verts.

L'objectif de l'aménagement en phase conception est de limiter l'artificialisation des sols en les rendant perméables mais praticables pour leur usage.

Par exemple, la conception des équipements hydrauliques permet de rejeter 90 % des volumes d'eau pluviales de la zone à l'état naturel à Marie Caze Saint-Paul.

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

La Réunion étant classée zone contaminée aux termites et organismes xylophages, les bâtiments sont systématiquement traités par un traitement anti-termites. CBo Territoria veille continuellement à l'entretien des espaces verts et à sa mise en valeur afin de limiter aussi la prolifération des moustiques, vecteurs de maladie virales types Dengue ou Chikungunya en période des pluies.

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

4.2 DES CHANTIERS PROPRES ET LA VALORISATION DES DÉCHETS

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

100% **des chantiers d'aménagement et de construction de CBo Territoria ont fait l'objet d'une coordination environnementale et d'une charte chantier propre**

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

Le suivi des chantiers réalisé par Biotope révèle dans 69 % des cas de bonnes pratiques, dans 26 % des cas des écarts par rapport à ce qui était demandé et dans 4 % des cas des constats de non-conformité. Ces résultats, en hausse par rapport à 2020, démontrent une meilleure prise de conscience des enjeux sur les déchets par CBo Territoria et ses parties prenantes.

Pour cela, **CBo Territoria s'est engagé dans une démarche « chantier propre »**, dont l'objectif est de couvrir l'ensemble des chantiers pilotés par l'entreprise. CBo Territoria a signé un accord cadre de coordination environnementale, qui doit en particulier veiller au respect de la charte chantier propre, par un accompagnement des entreprises, un contrôle des chantiers et la mise en place de pénalités financières en cas de non-respect de la charte. Biotope réalise régulièrement des comptes-rendus de visites de chantiers et rédige annuellement son reporting d'activité couvrant l'ensemble des chantiers contrôlés pour CBo Territoria.

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

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

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

Au niveau de son Siège, CBo Territoria a mis en place plusieurs initiatives pour réduire la production de déchets (impression recto-verso), les réutiliser (don des ordinateurs obsolètes à Emmaüs) et les valoriser (recyclage des cartouches d'encre, tri des piles et collecte de papier usagé destinée au recyclage).



4.3 LE CHOIX DE MATÉRIAUX LOCAUX, À FAIBLE IMPACT ET FACILES D'ENTRETIEN UN ENJEU MAJEUR POUR CBo Territoria

CBo Territoria, premier constructeur privé de l'île de La Réunion, fait de la question des matériaux un enjeu particulier.

Mais La Réunion est un territoire insulaire. Si quelques matières premières peuvent être extraites localement (certaines essences de bois par exemple), les chantiers de construction qui sont confiés à de nombreux prestataires exigent d'importantes importations de matériaux, dont la traçabilité en termes de volume est difficilement quantifiable.

CBo Territoria est un acteur final de la filière industrie du BTP structurée à La Réunion en ayant recours aux matériaux les plus communément produits localement, notamment le béton prêt à l'emploi, le profilage des éléments de toiture, la menuiserie acier ou aluminium.

Chercher à concilier toutes ces exigences : (1) origine locale dans la mesure du possible, (2) tout en préservant l'écosystème, (3) avoir un faible impact environnemental et sanitaire, mais aussi (4) trouver des matériaux faciles d'entretien, faisant l'objet de contrats de maintenance pour assurer leur durabilité et leur pérennité, est **un objectif constant de l'entreprise mais complexe sur un territoire insulaire comme celui de La Réunion.**

Cet objectif passe notamment par des travaux de recherche, des tests sur de nouveaux matériaux... à l'image de la Case Démété à Beauséjour, de l'utilisation de palettes usagées reconditionnées pour le mobilier des espaces du coworking de la Ressourcerie ADRIE, ou encore de dalles de basalte pour les revêtements des sols extérieurs et de galets pour les bancs dans l'espace public de Beauséjour.

Néanmoins l'utilisation de tels matériaux reste aujourd'hui marginale.

4.4 UNE GESTION ÉCONOME DE L'EAU

La consommation en eau est très importante à La Réunion, environ 180 m³/habitant/an contre 55 m³ en Métropole, avec cependant des disparités fortes puisque la moyenne de la Corse est de 145 m³.

Économiser est un enjeu primordial pour l'environnement.

100% des bâtiments livrés sont équipés de dispositifs d'économie d'eau (Réducteur de pression, mitigeurs et chasse d'eau double flux)

La potabilisation de l'eau est coûteuse (en énergie, financièrement) et son traitement une fois usée, nécessite réseaux et stations d'assainissement, énergivores et productrices de déchets.

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

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

Sur le Golf du Bassin Bleu, la mise en place d'un logiciel de gestion de l'eau et de monitoring de la consommation, de nouveaux systèmes d'arrosage et le changement des semences ont permis d'importantes économies d'eau depuis 2015.

184 950 m³ de consommation d'eau du Golf du Bassin Bleu pour les surfaces irriguées ce qui correspond à une consommation moyenne des golfs haut de gamme dans le Sud de la Métropole.

Dès que possible, CBo Territoria recourt à de l'eau non potable pour l'arrosage des espaces verts :

- sur Beauséjour, l'eau utilisée pour l'arrosage des espaces verts est issue d'un forage agricole ;
- sur Roche Café et Cap Austral l'eau est issue du réseau d'eau brute SAPHIR[®] et sur Marie Caze de l'eau brute du réseau d'irrigation ILO (Irrigation du Littoral Ouest).

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

4.5 AGIR POUR L'AUTONOMIE ALIMENTAIRE DE LA RÉUNION

2021, une nouvelle dynamique agricole impulsée par CBo Territoria : remise en culture et diversification pour assurer un revenu décent aux agriculteurs et renforcer l'autonomie alimentaire de La Réunion !

2021 est l'aboutissement d'un travail de longue haleine, mené en étroite collaboration avec un expert agricole, la SAFER et le monde agricole réunionnais dans l'objectif de remise en cultures de terres laissées en friches pour des raisons d'inadaptation des productions à la nature des sols et de favoriser la diversification agricole.

2021 a été marquée par l'installation de 9 agriculteurs sur 30 Ha de foncier CBo Territoria situés dans la zone « Bernica » à Saint-Paul, jusqu'ici encore en friches depuis l'abandon de la culture de la canne à sucre.

C'est une remise en culture exclusivement dans le BIO allant du fruitier à l'apiculture en passant par les Plantes à Parfums Aromatiques Médicinales et les légumes lontan (manioc, zantac). Les produits arriveront sur le marché progressivement à partir de 2023 pour le maraichage et 2027 pour les vergers, les travaux d'aménagement ayant été lancés sur le deuxième semestre 2021.

Parmi ces diversifications, à noter la mise en conformité d'un élevage de la race historique bœuf « MOKA » introduite au 18^{ème} siècle sur l'île, dont il reste très peu d'éleveurs sur le territoire.

Sur la plaine de Savanna à Saint-Paul, la plus grande exploitation de cannes à sucre du groupe (140 Ha) abandonnée par l'ancien exploitant est en cours de remise en état sur une période de 3 ans avec le soutien des experts d'ERCANE et Tereos.

2021 a été marquée sur la zone agricole, dite « Antenne 4 », dont CBo Territoria est propriétaire de 640 Ha,

- du lancement des travaux d'amélioration foncière (un contrat de MOE a été confié par le groupe à la SAFER pour la conception et le suivi des travaux de modernisation des chemins d'exploitation de l'Antenne 4 et de la gestion des eaux pluviales de façon à limiter les risques d'érosion des sols sachant que ce foncier surplombe le plus grand lagon de La Réunion). Cette opération est financée grâce à la mise en place du GIEE du Piton de l'Hermitage sous l'impulsion de CBo Territoria par les fonds FEADER à hauteur de 90% ;
- de la reprise en gestion direct des baux agricoles (gérés initialement par la SAFER) initiée en 2018 du fait de la transformation des baux emphytéotiques arrivant à terme, en baux ruraux de 25 ans sécurisant les investissements à réaliser ce qui a permis une redynamisation de la culture agricole avec notamment l'installation de jeunes agriculteurs, favorisant ainsi la diversification.

Ainsi, fort de ce travail de proximité, mené dans le respect de l'environnement et de l'héritage réunionnais, la quote-part des terres agricoles de CBo Territoria en exploitation s'élève à 71% contre 41% en 2014, avec un objectif du Groupe d'atteindre les 100% en 2025 ou le ZERO friche.

5. EFFICACE DANS SA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Sans obligation réglementaire (RTAADOM 2016 limitée au logement), CBo Territoria a souhaité suivre la consommation de son patrimoine tertiaire pour se donner des objectifs chiffrés et des seuils de consommation énergétiques à ne pas dépasser dans ses constructions. Ses objectifs sont de concevoir des bâtiments toujours plus performants, adaptés aux besoins de la clientèle en anticipant les coûts croissants de l'énergie et de la maintenance. Nouvellement, la société est confortée dans ses choix historiques car elle est dorénavant outillée pour suivre ses indicateurs et peut ainsi se préparer aux enjeux déclaratifs et de seuils que demandera l'application à l'échelle du territoire du Décret Tertiaire.

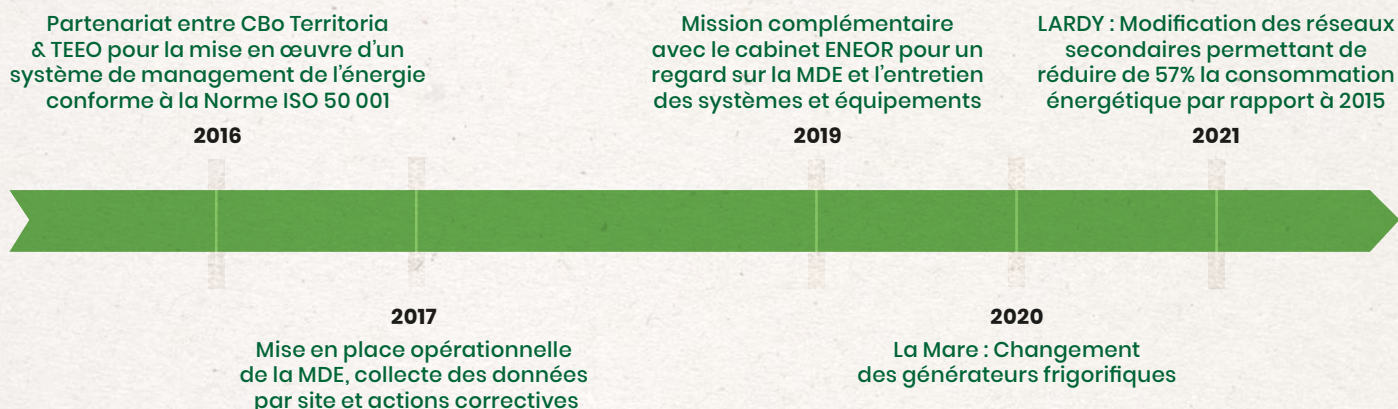
Aujourd'hui, CBo Territoria crée les conditions d'une boucle vertueuse de suivi des performances des bâtiments pour optimiser leur gestion avec les exploitants et les occupants. Il s'agit de permettre aux utilisateurs de maîtriser leur consommation par un travail de reporting, d'analyse et de pédagogie.

5.1 MESURER, PILOTER, AGIR, POUR DES BÂTIMENTS PERFORMANTS

Dans une double optique d'économie d'énergie et de justesse des charges, **CBo Territoria cherche à optimiser la climatisation sur son patrimoine en gestion, poste le plus énergivore.**

Fort de ce diagnostic, CBo Territoria construit depuis 2016 un système de Management de l'Energie (MDE⁽⁴⁾) afin d'être en mesure de piloter sa performance énergétique.

Les données sont remontées via l'outil TEEO. CBo a commencé dès 2016 à équiper son patrimoine de ce dispositif sur les parties communes, en commençant par ses sites les plus énergivores. L'objectif est de couvrir l'essentiel du patrimoine à moyen terme.



La démarche a été renforcée en 2021 par le lancement d'un processus de remontée d'information sur les compteurs électriques des locataires permettant à terme pour CBo Territoria de disposer de l'ensemble de la consommation électrique des bâtiments.

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

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

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

5.2 INNOVANTE CONTRE LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

+0,18°C d'augmentation par décennie, depuis 50 ans à l'île de La Réunion

+3°C d'augmentation d'ici la fin du siècle, selon les prévisions de Météo France

Source : étude Insee du 08/10/2021

Risque d'exposition à des épisodes climatiques extrêmes (sécheresses, fortes pluies ou cyclones) plus fréquents ou plus intenses

La consommation réunionnaise d'énergie est toujours fortement dépendante des importations d'énergie fossile, ressource en raréfaction, aux cours fluctuants et émettrice de gaz à effet de serre, largement responsable du changement climatique à l'œuvre. Ce dernier impactera nécessairement le patrimoine immobilier et les aménagements, même si la récente PPE⁽⁵⁾ va supprimer à court terme les importations de charbon et introduire plus de ENR à moyen terme.

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

100% des logements construits par CBo, avant même que la RTAADOM l'impose, sont sans climatisation

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



ÉTUDE 2020 DE L'INSEE ET DE LA DEAL (PPE)

Depuis 2000, la consommation d'énergie d'origine fossile a progressé de 60 % (croissance démographique, parc automobile et équipement des ménages).

Les émissions par habitant ont légèrement augmenté sur l'île, à contre-courant des évolutions à la baisse importantes que l'on peut voir en Métropole.

Mix électrique réunionnais (majoritairement charbon et fioul lourd avec une part d'ENR de 32 % en 2020) ne progresse plus depuis une décennie.

Plan de transformation énergétique 2028 à La Réunion.

- Conversion des trois centrales thermiques à la biomasse dès la fin 2023.
- Développement des modes de mobilité doux et des transports en commun.

100 % des logements livrés en 2021 sont équipés de chauffe-eaux solaires qui couvrent 70 % des besoins en eau-chaude sanitaire alors que la réglementation thermique locale n'impose que 50 %.

CBo Territoria a l'ambition de participer à la conception de « la ville de demain en milieu tropical ».

Dans la ZAC de Beauséjour, elle se caractérise par plusieurs innovations :

- généralisation de la ventilation naturelle traversante ;
- maison individuelle bioclimatique adaptée au climat tropical : la case Démété (à vocation de démonstrateur) ;
- système de « free cooling » nocturne dans le nouveau bâtiment de la CAF.

Sur Mayotte, le centre d'affaires de Kinga a été équipé d'un dispositif innovant d'air pulsé limitant la condensation en milieu tropical humide.

3 bilans carbone ont été réalisés en 2010/2011 sur des projets à l'échelle d'un îlot de logements, d'une ZAC et du Corporate

L'entreprise cherche à limiter les rejets de gaz à effet de serre dans ses aménagements et constructions.

Au niveau de son immobilier d'entreprise, en l'absence de réglementation thermique applicable localement pour ce type de bâtiment, l'entreprise CBo Territoria s'appuie de façon volontaire sur le référentiel PERENE (PERformances ENergétiques des BâtimENTS à La Réunion).

L'entreprise développe des études (études des ombres ou études thermiques) poussées pour évaluer le confort thermique et les charges de climatisation, notamment sur le Centre E. Leclerc de Saint-Joseph qui est aussi équipé en panneaux photovoltaïques avec une partie conséquente en autoconsommation (700 kvc).

Les quartiers d'affaires aménagés par CBo Territoria produisent de **l'électricité photovoltaïque** et plusieurs conventions ont été signées notamment avec une nouvelle société FREE ENERGY pour des petites centrales inférieures à 100 kvc en complément de celles installées par son partenaire historique ALBIOMA. L'ensemble des centrales installées sur le patrimoine de CBo Territoria a généré en 2021 2196 Mwh d'électricité verte.

Au niveau de son Siège social, le bilan carbone des activités tertiaires de CBo Territoria a montré que les déplacements pesaient le plus lourd dans le bilan. Aussi, des actions concrètes ont-elles été mises en place (géolocalisation d'une partie de parc, regroupement des interventions et promotion du coworking et du télétravail).

CBo Territoria est équipé d'un matériel de visioconférence, et le Groupe renouvelle progressivement sa flotte de véhicules en privilégiant des véhicules « propres ».

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

Pour répondre en partie aux obligations issues du décret n°2016-1138 du 19 août 2016 élargissant au scope 3 l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre générées du fait de l'activité de la société, et faute de données de mise en équivalence des matériaux spécifiques au territoire de La Réunion, CBo Territoria propose une méthode simplifiée basée sur des coefficients de conversion de ses activités en équivalent CO2 pour la partie construction, avec comme méthode principale une interpolation relative aux surfaces des emprises de chaque opération et aux surfaces de plancher générées.

Pour ses activités principales, l'évaluation s'est limitée à la consommation électrique, aux carburants consommés et kilomètres parcourus en vol aérien.

Cela représente un **total scope 2 et scope 3 de 3 100 t équivalent CO2**, se décomposant ainsi :

- 1) **Scope 2, Electricité** : 1 306 t équivalent CO2 ;
- 2) **Scope 3, Carburants** : 109 t équivalent CO2 ;
- 3) **Scope 3, Transport aérien** : 38 t équivalent CO2 ;
- 4) **Scope 3, Construction immobilière** : 1 644 t équivalent CO2.

Enfin, CBo Territoria gère près de 900 Ha d'espaces naturels et près de 1 900 Ha d'espaces agricoles qui sont autant de puits de carbone.

6. UN EMPLOYEUR ENGAGÉ POUR SES PARTIES PRENANTES

Parce que CBo Territoria intègre l'ensemble de ses métiers, de l'aménagement à la gestion, en passant par la construction, l'entreprise se doit de développer une **organisation transversale** qui réponde à ses ambitions en matière de développement durable.

Elle doit faciliter sa coordination interne pour garantir à tout moment la qualité et la durabilité du projet urbain et celle des produits immobiliers mais aussi pour assurer sa rentabilité financière.

6.1 DE BONNES PRATIQUES DE GOUVERNANCE

En termes de gouvernance RSE, la stratégie RSE de CBo Territoria a été initiée en 2013 et son développement se poursuit à travers l'ensemble des actions décrites dans ce rapport. La société est résolument engagée dans une démarche d'amélioration continue et s'appuie pour sa mise en œuvre sur des référentiels Développement Durable internes ainsi que la mobilisation de l'ensemble du personnel de l'entreprise. Sur l'environnement, elle repose sur l'accompagnement du BET TEOO dans le cadre d'une MDE conforme aux exigences de l'ISO 50001.

De manière générale, la bonne gouvernance de l'entreprise et de la contribution de toutes les parties prenantes se reflètent au travers de divers comités tenus tout au long de l'année : 15 Comités d'investissements, 9 Comités opérationnels, 2 Comités de pilotage transformation digitale, 5 Comités de coordination de la ZAC Beauséjour, 16 Comités de direction, 14 Comités exécutifs.

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

Le Conseil d'Administration s'est réuni 6 fois en 2021, dont 2 fois pour l'arrêté des comptes semestriels et annuels. Le conseil est constitué de 4 femmes et de 6 hommes, donc respecte le critère de parité (40% de femmes).

Enfin, une formation sur la Communication Financière, les Financements et la Cotation en Bourse a été organisée en janvier 2021 auprès des administrateurs du groupe CBo Territoria.

6.2 UNE ENTREPRISE ATTRACTIVE, QUI INTÉRESSE ET PROTÈGE SES SALARIÉS

CBo Territoria est une entreprise jeune et à taille humaine.

La moyenne d'âge des collaborateurs du Groupe CBo au 31/12/2021 est de 40,83 ans.

41 ANS est la moyenne d'âge des collaborateurs du Groupe, au 31/12/2021

Les activités immobilières regroupent environ 51 salariés (ETP), les autres activités environ 44 (ETP).

Répartition effectifs CBo Territoria au 31/12/2021 (en ETP)	CBo Territoria SA	CBo Gestion Immobilière SAS	Nouvel Horizon SAS	RMT SAS	Total activités immobilières	BBCC SAS	Jardin d'Eden SARL	BCS SAS	Total autres activités	Total
Ingénieurs et cadres	19,48	7,00	1,00	0,00	27,48	0,00	1,00	1,00	2,00	29,48
Agents de maîtrise et employés	9,66	13,00	1,00	0,00	23,66	28,92	4,33	8,99	42,24	65,90
Ouvriers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00
Personnel mis à disposition					0,00				0,00	0,00
Total	29,14	20,00	2,00	0,00	51,14	28,92	5,33	9,99	44,24	95,38

(4) Maîtrise de la Demande en Energie.

(5) Programmation Pluriannuelle de l'Energie.

Le personnel, situé en totalité sur le territoire de l'île de La Réunion, est salarié au sein de plusieurs entités juridiques.

Le personnel dédié aux activités immobilières est salarié des entités :

- CBo Territoria SA (holding, regroupant les missions de direction générale, fonctions support et équipes en charge du développement et de la maîtrise d'ouvrage des opérations immobilières) ;
- CBo Gestion Immobilière SAS (regroupant les salariés en charge des missions de gestion immobilière et commercialisation) ;
- nouvel Horizon SAS (regroupant les salariés en charge de la communication et du marketing) ;
- RMT SAS, en charge de la maintenance et petits travaux du parc immobilier, dont l'activité a cessé au 30 juin 2021.

Les autres activités dites de Loisirs sont regroupées au sein de 3 entités :

- la société BBCC SAS regroupe les salariés en charge de l'exploitation du Golf du Bassin Bleu ;
- la société BCS SAS regroupe les salariés du complexe de loisirs et restauration de Beauséjour ;
- la société le Jardin d'Eden qui gère l'exploitation d'un jardin tropical ouvert au public sur la côte Ouest de l'île.

Le Groupe CBo Territoria a recruté 23 nouveaux collaborateurs en 2021, alors que 27 quittaient la société.

Si on met à part l'activité de Loisirs du Groupe, qui représente une activité et une gestion de l'emploi spécifique à ce secteur, le Turn-over des activités immobilières est de 18% et s'explique principalement par l'externalisation des activités de gestion locative habitat au 1^{er} janvier 2021 et à l'arrêt de l'activité de RMT.

Mouvements de personnel enregistrés en 2020	CBo Territoria SA	CBo Gestion Immobilière SAS	Nouvel Horizon SAS	RMT SAS	Total activités immobilières	BBCC SAS	Jardin d'Eden SARL	BCS SAS	Total autres activités	Total Groupe
Effectifs au 31/12/2020	30,66	25,00	2,00	3,00	60,66	26,92	4,33	8,00	39,25	99,91
Embauche en CDI	1,68	1,00			2,68	9,00	3,00	0,91	12,91	15,59
Embauche en CDD*	0,80	1,80			2,60			0,77	0,77	3,37
Embauche autres contrats					0,00	1,00		1,64	2,64	2,64
Arrivée suite transfert intra Groupe		1,00			1,00				0,00	0,00
Total Embauches	2,48	3,80	0,00	0,00	6,28	10,00	3,00	3,32	16,32	22,60
Licenciement	1,00				1,00	1,00			1,00	2,00
Rupture conventionnelle	1,00	1,00		3,00	5,00	5,00	1,00	1,00	7,00	12,00
Démission					0,00			0,33	0,33	0,33
Rupture de la période d'essai					0,00		1,00		1,00	1,00
Fin de CDD*	1,00	1,80			2,80				0,00	2,80
Départ suite transfert intra Groupe	1,00				1,00				0,00	1,00
Autres		6,00			6,00	2,00			2,00	8,00
Total Départs	4,00	8,80	0,00	3,00	15,80	8,00	2,00	1,33	11,33	27,13
Effectifs au 31/12/2021	29,14	20,00	2,00	0,00	51,14	28,92	5,33	9,99	44,24	95,38
Turn-over au 31/12/2021	11%	25%	0%	50%	18%	33%	58%	29%	35%	25%

Le Groupe recrute majoritairement en contrat à durée indéterminée. Les CDD sont réservés principalement aux remplacements des congés maternité et au Golf du Bassin Bleu durant les congés annuels.

95% de l'effectif du Groupe est en CDI

À l'écoute de ses salariés

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

Le service des Ressources Humaines permet d'assurer une réponse permanente interne, notamment dans un contexte règlementaire complexe (application de 5 conventions collectives distinctes sur l'ensemble du Groupe ; diversités des problématiques de droit social soulevées).

Associer les collaborateurs à la performance de l'entreprise

La rémunération de base des activités immobilières est complétée de primes et avantages :

- 13^{ème} mois ;
- prime d'intéressement ;
- prime de performance pour certains postes de direction et de commerciaux sur la base d'objectifs à atteindre ;
- l'entreprise participe au développement des activités culturelles et sociales par une part salariale supplémentaire dédiée aux œuvres sociales ;
- chèques déjeuner (pris en charge à 59 % par l'employeur).

L'accord d'intéressement, signé le 21 juin 2018 sur le périmètre CBo Territoria, CBo Gestion Immobilière et Nouvel Horizon, a été renouvelé en 2021 pour une période de 3 ans. En 2021, le Groupe a également mis en place un Plan d'Épargne Retraite d'Entreprise Collectif (PERECO), offrant ainsi pour le collaborateur une affectation facultative complémentaire de l'intéressement au Plan d'Épargne Entreprise (PEE).

Une entreprise qui veille à la santé et la sécurité de ses collaborateurs

Les salariés des entreprises du Groupe bénéficient d'une mutuelle dont l'adhésion est obligatoire pour les CDI. Une partie est prise en charge par l'employeur conformément à la législation en vigueur, CBo Territoria offre la possibilité aux salariés d'opter pour des garanties supérieures, le surcoût étant à leur charge. Ils bénéficient également d'un système de prévoyance (pris en charge à 100 % par CBo Territoria).

Si aucun accord collectif n'a été signé en la matière, le Groupe s'inscrit dans une démarche sincère de prévention des risques, à travers la mise en place depuis juillet 2007 de son DUERP (Document Unique d'Évaluation des Risques Professionnels) sur les sites de Sainte-Marie, Savanna et de ses bureaux de vente temporaires et sur le site du Golf à Saint-Gilles-les-Hauts (BBCC).

Détail des causes de l'absentéisme⁽⁶⁾ en 2021 : 746 jours d'absences (soit 3,5%), en baisse de 1,5 point par rapport à 2020

Détail des causes d'absentéisme en 2021	Activités immobilières	Autres activités	Total Groupe
Absence accident du travail	0,00	171,00	171,00
Absence maladie	521,00	53,00	574,00
Absence non rémunérée	521,00	225,00	746,00
Taux d'absentéisme	4,6%	2,3%	3,5%

(6) Calcul du taux d'absentéisme :

Nombre jours d'absences (AT, Maladie, Abs injustifiées) / effectif * nb jours théoriques présence 2021 avec : nombre de jours théorique de présence par salarié pour 2021 = 221 jours (365 jours - [104 (samedis + dimanches) + 8 Jours Fériés chômés + 27 CP + 6 RTT - Journée Solidarité]) = 221 jours. A noter que certains collaborateurs ont bénéficié d'arrêts dérogatoires pour garde d'enfant, qui n'ont pas été comptabilisés.

3,5% de taux d'absentéisme en 2021,
soit une baisse de 1,5 pt par rapport
à 2020

6.3 UNE ENTREPRISE RESPONSABLE, CITOYENNE ET ÉGALITAIRE

Lors de sa séance du 8 décembre 2021, le Conseil d'Administration a examiné le bilan annuel sur l'égalité professionnelle et salariale au sein de la société. Aucun écart majeur n'a été identifié.

Cette préoccupation porte ses fruits au sein de la société puisque CBo Territoria peut attester d'un **score de 92/100** de son Index Pénicaud, en progression de 4 points par rapport à 2020 et supérieur de 6 Pts par rapport à la Moyenne Nationale, toutes entreprises confondues.



ÉDITION 2021 DE L'INDEX DE L'ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE

Le Ministère du travail a présenté le bilan suivant :

Entreprises plus nombreuses à publier leur note : 61% des entreprises de plus de 50 salariés, stable par rapport à 2020.

Une note moyenne en progression à 86 / 100.

Répartition des effectifs hommes et femmes, par catégorie de personnel, au 31 décembre 2021, en distinguant cadres et non cadres

Répartition en ETP Effectif au 31/12/2021 H/F par catégorie de personnel		Activités immobilières	Autres activités	Total Groupe
Cadres dirigeants	Total	7,00	0,00	7,00
	Femme	4,00	0,00	4,00
	Homme	3,00	0,00	3,00
Cadres	Total	20,48	2,00	22,48
	Femme	11,68	1,00	12,68
	Homme	8,80	1,00	9,80
Agents de maîtrise	Total	14,80	3,00	17,80
	Femme	11,80	1,00	12,80
	Homme	3,00	2,00	5,00
Employés / Ouvriers	Total	8,86	39,21	48,10
	Femme	7,86	14,56	22,42
	Homme	1,00	24,68	25,68
Total	Total	51,14	44,25	95,38
	Femme	35,34	16,56	51,90
	Homme	15,80	27,68	43,48
Ratio	Femme	69%	37%	54%
	Homme	31%	63%	46%

Répartition des salaires bruts par catégorie de personnel hommes et femmes, au 31 décembre 2021. Comparaison Salaire moyen par CSP et sexe.

Salaires bruts moyens au 31/12/2021 (en euros)		Activités immobilières	Autres activités	Total Groupe
Cadres dirigeants	Total	10 536	0	10 536
	Femme	10 003	0	10 003
	Homme	11 246	0	11 246
Cadres	Total	4 551	3 405	4 451
	Femme	4 492	2 973	4 383
	Homme	4 646	3 837	4 556
Agents de maîtrise	Total	2 620	3 232	2 716
	Femme	2 713	3 208	2 748
	Homme	2 217	3 244	2 628
Employés / Ouvriers	Total	2 022	1 604	1 685
	Femme	1 991	1 437	1 598
	Homme	2 307	1 788	1 812
Moyenne de salaire	Femme	3 887	1 551	2 974
	Homme	5 324	1 959	3 253

Par ailleurs, la diversité des salariés de CBo Territoria reflète la diversité de la population réunionnaise et traduit concrètement la politique de lutte contre les discriminations (raciale, sexuelle, religieuse, handicap et maladie...) informelle mais concrète de CBo Territoria.

Enfin, le Groupe CBo Territoria favorise l'emploi réunionnais : les offres d'emploi sont d'abord publiées au sein de CBo Territoria pour en donner la primeur aux salariés, puis au niveau de l'Île de La Réunion, et enfin en métropole si la démarche s'est révélée infructueuse. Au niveau du golf et du complexe sportif, l'entreprise a cherché à recruter dans les quartiers avoisinants. Il contribue à l'intégration professionnelle des jeunes en accueillant stagiaires, contrats de professionnalisation, apprentis et parfois doctorant.

6.4 AVEC LES ENTREPRISES RÉUNIONNAISES POUR L'EMPLOI ET DANS LE RESPECT DE LA RSE

Soucieuse de conforter la diversité du tissu économique, l'entreprise a lancé des marchés accessibles à la diversité des acteurs du BTP, de l'artisan aux géants du BTP implantés à La Réunion : **la société privilégie les marchés en lots séparés et non en « Tout Corps d'Etat » pour permettre l'accès aux petites et moyennes entreprises locales.** CBo Territoria fait du règlement rapide des prestations les conditions d'un partenariat solide.

L'intégralité des activités de construction est sous-traitée.

Le montant des travaux réalisés est de 48,2 M€ en 2021, dont 10 % payés directement à des sous-traitants.

En engageant environ 48.2 M€ de travaux en 2021, les opérations d'aménagement et de construction de CBo Territoria et des sociétés en équivalence, ont permis de sauvegarder ou générer près de 700 emplois directs⁽¹⁾ (en équivalent temps plein) dans les secteurs du bâtiment, du génie civil et des travaux publics.

La responsabilité sociale et environnementale de l'entreprise conduit le Groupe à développer de façon exemplaire des partenariats avec ses prestataires, par la mise en œuvre par exemple de clauses environnementales (ex. : la charte chantier propre) et sociales.

100% des chantiers bénéficient d'une coordination environnementale : dans ce cadre l'entreprise mandatée par CBo Territoria suit les chantiers et produit des rapports de suivi environnemental

100% des chantiers bénéficient d'une charte chantier propre

En phase d'exécution, les entreprises doivent fournir le Schéma d'Organisation et de Gestion des Déchets ou SOGED et un suivi in situ est réalisé par Biotope et fait l'objet de comptes-rendus réguliers alertant sur les anomalies constatées et certaines entreprises récalcitrantes s'exposent à des pénalités contractualisées.

Avec des acteurs locaux

Développement des formes d'économie sociale et solidaire, pour l'entretien des bâtiments et la gestion du quartier : CBo Territoria a contribué à la création de la société coopérative d'intérêt collectif SARL Développement, Gestion, Environnement et travaille en aménagement avec différents BET locaux.

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

Enfin, le Groupe s'attache dans la mesure du possible à accompagner ses employés quittant l'entreprise pour lancer leur propre activité en leur confiant des missions.

04 COMPTES CONSOLIDÉS





SOMMAIRE

COMPTES CONSOLIDÉS

1	ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE	75
2	COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	76
3	ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL	76
4	TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	77
5	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	78
6	ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS	79
	PRÉSENTATION DU GROUPE ET FAITS MARQUANTS.....	79
	RÉFÉRENTIEL COMPTABLE, MODALITÉS DE CONSOLIDATION, MÉTHODES ET RÈGLES D'ÉVALUATION.....	80
	EFFET DES CHANGEMENTS LIÉS AU CLIMAT.....	88
	INFORMATIONS RELATIVES AU PÉRIMÈTRE.....	89
	INDICATEURS DE PERFORMANCE ET INFORMATION SECTORIELLE.....	90
	NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RÉSULTAT.....	92

1. ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

Actif

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

Passif

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

2. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

En milliers d'euros (k€)	Notes	31/12/2021	31/12/2020
Loyers		21 693	20 847
Ventes en promotion immobilière		59 408	78 803
Produits des activités annexes		4 621	3 966
CHIFFRE D'AFFAIRES	14	85 722	103 616
Production immobilisée		163	71
Variation des stocks d'en-cours et produits finis		(8 267)	(9 209)
Total Produits des activités courantes		77 618	94 479
Achats		(38 695)	(51 693)
Charges externes		(5 965)	(7 285)
Charges de personnel	15	(6 828)	(7 461)
Impôts et taxes	16	(1 734)	(2 201)
Dotations aux amortissements et provisions	17	(2 775)	(4 341)
Autres produits d'exploitation		1 128	441
Autres charges d'exploitation		(999)	(334)
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS		21 750	21 605
Résultat sur cessions d'immeubles de placement	18	1 167	1 458
Solde net des ajustements de juste valeur	19	1 455	(640)
Autres charges et produits opérationnels	20	2	(97)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		24 375	22 326
Résultat des sociétés mises en équivalence		1 790	2 407
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE		26 165	24 733
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		9	4
Coût de l'endettement financier brut		(5 656)	(5 785)
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	21	(5 647)	(5 781)
Autres produits et charges financiers	21	158	222
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		20 675	19 174
Impôts sur les résultats	13	(5 025)	(5 039)
RÉSULTAT NET		15 650	14 135
Participations ne donnant pas de contrôle		(74)	(105)
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)		15 724	14 240
RÉSULTAT PAR ACTION (en euros)	22	0,44	0,41
RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION (en euros)	22	0,39	0,36

3. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

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

4. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

En milliers d'euros (k€)	Notes	31/12/2021	31/12/2020
RÉSULTAT NET TOTAL CONSOLIDÉ		15 650	14 135
Ajustements :			
Elim. du résultat des sociétés mises en équivalence		(1 790)	(2 407)
Elim. des dividendes des sociétés mises en équivalence		(59)	
Elim. des amortissements et provisions		3 605	1 928
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) sur immeubles de placement	19	(1 455)	640
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) autres			
Elim. des autres éléments sans incidence sur la trésorerie			
Elim. de l'impact des stock-options			
Elim. des résultats de cession, des pertes et profits de dilution		(853)	(1 264)
Elim. des produits de dividendes			
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT		15 098	13 032
Elim. de la charge (produit) d'impôts sur les résultats	13	5 025	5 039
Elim. du coût de l'endettement financier brut	21	5 656	5 785
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT AVANT COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET ET IMPÔT		25 780	23 856
Incidence de la variation du BFR	23	(729)	8 948
Impôts payés		(6 838)	(9 262)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		18 213	23 542
Acquisition d'immeubles de placement		(11 209)	(18 168)
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles		(629)	(110)
Variation des dettes et créances sur immobilisations		4 300	(4 179)
Acquisition d'actifs financiers			
Variation des prêts, avances et autres actifs financiers	13	1 088	(13)
Cession d'immobilisations corporelles et incorporelles		150	(127)
Cession d'immeubles de placement		7 218	17 652
Variation de périmètre		(9)	(12)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		910	(4 956)
Augmentation de capital	9	32	113
Apports en capital des minoritaires / Filiales			
Mobilisation d'emprunts moyen - long terme	11	3 697	32 080
Remboursement d'emprunts moyen - long terme	11	(24 390)	(37 289)
Variation des crédits d'accompagnement sur op. en Promotion	11	(84)	(241)
Variation des dépôts et cautionnements	11	(180)	74
Rachat d'actions propres		(28)	(2 409)
Intérêts financiers nets versés	21	(6 320)	(6 747)
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe	9	(8 237)	(2 540)
Dividendes payés aux minoritaires			
Autres flux liés aux opérations de financement		(705)	
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		(36 216)	(16 959)
Variation de la trésorerie		(17 093)	1 627
TRÉSORERIE D'OUVERTURE	8	44 562	42 935
TRÉSORERIE DE CLÔTURE	8	27 468	44 562
VARIATION DE LA TRÉSORERIE		(17 093)	1 627

5. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

En milliers d'euros (k€)	Capital	Réserves liées au capital	Réserves de réévaluation	Réserves de consolidation	Réserves consolidées	Total Part du Groupe	Participations ne donnant pas de contrôle	Total Capitaux propres
Situation au 31/12/2019 publiée	44 669	21 565	(2 435)	138 248	157 378	202 047	574	202 621
Autres éléments du résultat global			(277)		(277)	(277)		(277)
Résultat net de l'exercice				14 240	14 240	14 240	(105)	14 135
Résultat global de la période	-	-	(277)	14 240	13 963	13 963	(105)	13 857
Distributions				(7 933)	(7 933)	(7 933)		(7 933)
Stock-options					-	-		-
Actions Propres				(149)	(149)	(149)		(149)
Augmentation de capital suite aux levées d'options de souscription d'actions (SO)	46	67			67	113		113
Augmentation de capital suite à la conversion des obligations OCEANE	1 157	1 999			1 999	3 156		3 156
Augmentation de capital suite au paiement du dividende en actions	2 357	3 036			3 036	5 393		5 393
Variation de périmètre					-	-	(100)	(100)
Autres mouvements				39	39	39		39
Situation au 31/12/2020	48 229	26 667	(2 712)	144 445	168 400	216 628	369	216 997

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

6. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

6.1 PRÉSENTATION DU GROUPE ET FAITS MARQUANTS

6.1.1 PRÉSENTATION

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

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

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

CBo Territoria opère sur deux métiers :

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

CBo Territoria poursuit son développement selon deux axes stratégiques :

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

6.1.2 FAITS MARQUANTS

Pandémie Covid-19

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

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

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

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

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

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

Activité de Foncière

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

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

Activité de Promotion

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

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

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

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

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

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

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

6.2.1 RÉFÉRENTIEL COMPTABLE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRÉSENTATION DES ÉTATS FINANCIERS

Périmètre et méthodes de consolidation

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

6.2.2.1 FILIALES

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

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

Les transactions et soldes intra-groupe, liés aux opérations entre sociétés du Groupe, sont éliminés. Les méthodes comptables des filiales sont alignées sur celles du Groupe, directement ou par le biais de retraitements de consolidation.

6.2.2.2 ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES

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

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

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

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

6.2.3 ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES

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

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

Juste valeur des immeubles de placement

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

Juste valeur des instruments dérivés

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

Opérations de promotion immobilière

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

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

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

Distinction immeubles de placement / stocks

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

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

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

Classement des terrains en opérations d'aménagement

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

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

6.2.4 MÉTHODES ET RÈGLES D'ÉVALUATION

6.2.4.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

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

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

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

6.2.4.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2.4.3 IMMEUBLES DE PLACEMENT

6.2.4.3.1 DÉFINITION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

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

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

6.2.4.3.2 NATURE DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement du Groupe incluent :

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

6.2.4.3.3 JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

Méthodologies d'expertise

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

Au 31 décembre 2021, le cabinet indépendant Guy Signon Conseils a expertisé les terrains classés en zone naturelle comme défini au PLU (Plan Local d'Urbanisme) détenus par la société CBo Territoria.

Les méthodes utilisées par Guy Signon Conseils et Cushman & Wakefield sont conformes à la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière.

Pour les immeubles bâtis loués (actifs de rendement) :

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

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

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

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

Pour les terrains agricoles :

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

Pour les terrains divers constructibles (hors ZAC) :

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

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

Périmètre d'expertise

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

6.2.4.3.4 IMMEUBLE DE PLACEMENT EN COURS DE CONSTRUCTION

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

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

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

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

6.2.4.4 IMMEUBLES DE PLACEMENT DESTINÉS À LA VENTE

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

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

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

6.2.4.5 PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES

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

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

6.2.4.6 INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

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

6.2.4.7 STOCKS ET EN-COURS

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

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

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

Les stocks immobiliers sont comptabilisés au coût de revient.

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

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

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

6.2.4.8 CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES

Créances en promotion immobilière

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

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

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

Autres créances clients et autres créances

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

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

6.2.4.9 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

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

6.2.4.10 DETTES FINANCIÈRES ET INSTRUMENTS DÉRIVÉS

Emprunts

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

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

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

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

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

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

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

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

Instruments financiers dérivés

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

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

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

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

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

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

6.2.4.11 PROVISIONS (IAS 37)

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

6.2.4.12 IMPÔTS DIFFÉRÉS (IAS 12)

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

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

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

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

6.2.4.13 AVANTAGES AU PERSONNEL (IAS 19)

Avantages postérieurs à l'emploi.

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

Cette valorisation a été effectuée sur la base :

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

6.2.4.14 PAIEMENTS FONDÉS SUR DES ACTIONS (IFRS 2)

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

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

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

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

6.2.4.15 RÉSULTAT PAR ACTION

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

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

6.2.4.16 ACTIONS PROPRES

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

6.2.4.17 CHIFFRE D'AFFAIRES

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

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

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

6.2.4.17.1 ACTIVITÉ DE FONCIÈRE / REVENUS LOCATIFS

Conditions spécifiques des baux

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

6.2.4.17.2 ACTIVITE PROMOTION IMMOBILIÈRE / IMMEUBLES BÂTIS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2.4.18 INFORMATION SECTORIELLE

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

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

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

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

6.2.4.19 AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS

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

6.2.5 SUBVENTIONS

Crédit d'impôt

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

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

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

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

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

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

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

6.3 EFFET DES CHANGEMENTS LIÉS AU CLIMAT

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

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

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

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

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

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

6.4 INFORMATIONS RELATIVES AU PÉRIMÈTRE

Périmètre de consolidation

Sociétés	Siège social	SIREN	Méthode de consolidation	% d'intérêt 12/2021	% d'intérêt 12/2020
SA CBo Territoria	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 038 805	Société mère	100%	100%
Sociétés intégrées globalement					
SAS CBo Gestion Immobilière	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	478 865 447	Intégration globale	100%	100%
SAS CBo Développement	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	524 758 885	Intégration globale	100%	100%
SAS CBo Property	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	479 422 008	Intégration globale	100%	100%
SCI Ateliers les Figuiers	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 453 772	Intégration globale	100%	100%
SCI Cour de La Mare	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	450 214 820	Intégration globale	100%	100%
SCI Cour Savanna	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	479 408 759	Intégration globale	100%	100%
SAS SRET	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	339 894 529	Intégration globale	100%	100%
SAS Bassin Bleu Country Club	75 rue du golf Villèle - 97435 Saint-Gilles les Hauts	479 519 266	Intégration globale	100%	100%
SNC Lotissement du Golf	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	488 858 663	Intégration globale	100%	100%
SCI Lardy	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 772 462	Intégration globale	100%	90%
SCI Le Tamarinier	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 709 522	Intégration globale	100%	100%
SCI Le Tarmac	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 687 199	Intégration globale	100%	100%
SCI Alambic	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	509 478 236	Intégration globale	100%	100%
SCI Vierge du Cap	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 010 091	Intégration globale	100%	100%
SCI Ponant	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 010 318	Intégration globale	100%	100%
SCI Neptune	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 686 787	Intégration globale	100%	100%
SCI Boréales	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 677 208	Intégration globale	100%	100%
SAS Beauséjour Complexe Sportif	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	821 975 323	Intégration globale	100%	100%
SAS CBo Expansion	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	519 579 312	Intégration globale	100%	100%
SAS Lizine	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	822 414 157	Intégration globale	100%	100%
SCI Leu Boutik	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 949 528	Intégration globale	100%	100%
SCI Leu Clair	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 819 085	Intégration globale	100%	100%
SCI Roquefeuil	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 194 174	Intégration globale	100%	100%
SCI Désiré Mahy	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	523 680 080	Intégration globale	100%	100%
SAS Nouvel Horizon	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	533 677 027	Intégration globale	100%	100%
SCI Le Verger	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 003 099	Intégration globale	100%	100%
SCCV Heracles	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	822 624 938	Intégration globale	51%	51%
SCCV Jardins d'Ugo	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	750 913 451	Intégration globale	100%	100%
SCI A.I.	Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie	450 878 764	Intégration globale	100%	100%
SARL Jardin d'Eden	RN 1 - L'Ermitage 97434 Saint-Gilles-Les-Bains	353 869 696	Intégration globale	100%	100%
SARL Mahoré	Route de la SPPM - 21 Kawéni - BP10 MAMOUDZOU	814 645 776	Intégration globale	100%	100%
SAS Réunion Maintenance Travaux	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	813 482 049	Intégration globale	100%	100%
SCI Black Pearl	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	489 165 522	Intégration globale	100%	100%
SNC Hermione	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	502 186 901	Intégration globale	100%	100%
SCI Montésourire	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	841 648 348	Intégration globale	100%	100%
SCI Savanna Boutik	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97438 Sainte-Marie	840 690 879	Intégration globale	100%	100%
SCI Joker	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97438 Sainte-Marie	840 701 445	Intégration globale	100%	100%
SCI Avenir	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97438 Sainte-Marie	840 721 500	Intégration globale	100%	100%
SCI Equinoxe	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97438 Sainte-Marie	840 721 443	Intégration globale	100%	100%
SCI Relais	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97438 Sainte-Marie	840 697 478	Intégration globale	100%	100%
SCI Solstice	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97438 Sainte-Marie	840 699 391	Intégration globale	100%	100%
SAS CBo Mayotte	Centre Maharajah Z.I. Kawéni MAMOUDZOU	880 572 250	Intégration globale	100%	100%
SCI Kiwano	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah ZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	888 910 445	Intégration globale	100%	100%
SCI Marashi	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah ZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	888 910 478	Intégration globale	100%	100%
SCI Mumanga	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah ZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	888 910 486	Intégration globale	100%	100%
SNC Amarante	Cour de l'usine - La Mare 97438 Ste Marie	882 549 736	Intégration globale	100%	100%
SNC Pitaya	Cour de l'usine - La Mare 97438 Ste Marie	882 550 015	Intégration globale	100%	100%
SCI MURA	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah ZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	898 422 936	Intégration globale	100%	0%
Sociétés mises en équivalence					
Co-entreprises :					
SCI Kerveguen	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	498 793 298	Mise en équivalence	50%	50%
SAS Terres Créoles	4 rue du Général de Gaulle - 97434 Saint-Gilles	535 374 615	Mise en équivalence	50%	50%
SCI Grand Sud Sauvage développement	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	820 529 394	Mise en équivalence	50%	50%
SCI Foncière Katsura	131 rue du Maréchal Leclerc 97400 Saint Denis	841 648 405	Mise en équivalence	50%	50%
SCI Carré Azalée	43 rue de Paris - 97400 Saint-Denis	814 295 770	Mise en équivalence	50%	50%
SCI Domaine des Hibiscus	43 rue de Paris - 97400 Saint-Denis	814 399 606	Mise en équivalence	50%	50%
SCI Les Terrasses du Verger	43 rue de Paris - 97400 Saint-Denis	814 400 172	Mise en équivalence	50%	50%
Influence notable :					
SNC Zac Mapou	23 rue Raymond Vergès 97441 Sainte-Suzanne	321 327 280	Mise en équivalence	34%	34%

Entrées de périmètre de la période

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

6.5 INDICATEURS DE PERFORMANCE ET INFORMATION SECTORIELLE

6.5.1 INDICATEURS DE PERFORMANCE

LOYERS NETS = MARGE OPÉRATIONNELLE FONCIÈRE

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

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

MARGE OPÉRATIONNELLE PROMOTION

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

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

INTEREST COVERAGE RATIO (ICR)

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

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

ACTIFS NETS RÉÉVALUÉS (ANR)

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

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

IMMEUBLES DE PLACEMENT (IP)

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

En milliers d'euros (k€)	31/12/2021	31/12/2020
Immeubles de rendement Tertiaire	259 229	240 393
Immeubles de rendement Habitat	43 080	47 910
Sous-total Immeubles de rendement bâtis en service	302 308	288 304
Terrains	40 624	40 263
Immeubles de rendement bâtis en cours	6 041	14 342
Total Immeubles de placement	348 973	342 908

LOAN-TO-VALUE (LTV)

Le calcul du ratio de LTV se décompose ainsi :

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

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

6.5.2 INFORMATION SECTORIELLE

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

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

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

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

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

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

Par zone géographique :

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

6.6 NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RÉSULTAT

6.6.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

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

En milliers d'euros (K€)	31/12/2020	Variations périmètre	Augmen-tations	Cessions	Reclasse-ments	Dotation / reprise	31/12/2021
Total Valeur brute	1 135	-	242	-	-	-	1 377
Amort/Provision	(987)	-	-	-	-	(85)	(1 072)
Total Valeur nette	149	-	242	-	-	(85)	305

6.6.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

En milliers d'euros (K€)	31/12/2019	Variations périmètre	Augmen-tations	Cessions	Reclasse-ments	Autres mouvements	Dotation / reprise	31/12/2020
Terrains et constructions	20 390	-	84	(176)	85	(49)	-	20 337
Installations techniques	1 355	-	59	(105)	-	-	-	1 309
Autres Immos corporelles	3 017	-	107	(471)	233	-	-	2 886
Total Valeur brute	24 762	-	250	(752)	319	(49)	-	24 532
Amort/Provision	(11 347)	-	-	746	80	-	(1 656)	(12 177)
Total Valeur nette	13 415	-	250	(6)	399	(49)	(1 656)	12 355

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

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

6.6.3 IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement se décomposent ainsi :

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

(i) Hors Immeubles destinés à la vente.

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

(i) Hors Immeubles destinés à la vente.

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

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

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

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

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

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

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

L'analyse de sensibilité s'établit comme suit :

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

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

6.6.4 PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES

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

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

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

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

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

6.6.5 IMMEUBLES DE PLACEMENT DESTINÉS À LA VENTE

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

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

Les IP destinés à la vente correspondent :

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

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

6.6.6 STOCKS ET EN-COURS

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

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

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

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

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

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

La décomposition des stocks par catégorie est la suivante :

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

6.6.7 CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES

En milliers d'euros (K€)	31/12/2021			31/12/2020 Total
	Total	< 1 an	> 1 an	
Clients et créances rattachés - Valeur brute	16 705	16 705	-	15 135
Provisions	(1195)	(1195)	-	(1 686)
Sous-total Clients et comptes rattachés	15 510	15 510	-	13 449
Fournisseurs : avances et acomptes versés	-	-	-	10
Personnel et comptes rattachés	-	-	-	-
Créances fiscales "hors IS" part courante	3 693	3 693	-	3 751
Créances fiscales IS	-	-	-	-
Autres créances hors exploitation	7 433	7 433	-	7 279
Autres créances	597	597	-	-
Autres débiteurs	62	62	-	222
Sous total valeur nette Autres créances	11 786	11 786	-	11 263
Total Clients et Autres créances actif non courant	27 296	27 296	-	24 712

Les créances Clients se décomposent ainsi :

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

Risque de crédit

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

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

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

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

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

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

Le risque de crédit est ainsi limité.

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

6.6.8 TRÉSORERIE NETTE

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

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

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

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

Risque de contrepartie

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

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

Risque actions

La société ne détient pas de portefeuille d'actions en dehors de ses participations.

Le Groupe n'est pas exposé au risque actions.

6.6.9 CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

Capital

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

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

Dividendes

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

6.6.10 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

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

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

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

6.6.11 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

Financement des opérations immobilières

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

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

Emprunts Obligataires convertibles

Les caractéristiques des emprunts convertibles sont les suivantes :

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

Ventilation par échéance et par nature

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

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

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

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

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

- le «Ratio de dette nette sur l'actif immobilier» (Loan To Value : LTV) désigne le rapport entre :
 - l'endettement net consolidé (= Dette financière brute - Trésorerie active, y compris trésorerie non mobilisable comptabilisée en autres actifs financiers) ;
 - et la valeur des actifs immobiliers (= Immeubles de Placement hors droits + Stocks et en-cours) + actifs d'exploitation hors le Siège).
 Ce ratio doit être inférieur à 55%.
 - le «Ratio de couverture des frais financiers» (Interest Cover Ratio : ICR) désigne le rapport entre l'EBITDA de l'activité foncière et les frais financiers nets. L'EBITDA, pour une Foncière, correspond au montant des loyers nets des charges immobilières directes. Le niveau de ratio à maintenir est un ICR supérieur à 1,8 ;
 - le «Ratio de couverture de la dette» (Debt Service Cover Ratio : DSCR) désigne le rapport entre l'EBITDA du ou des actifs concernés et le service de la dette (intérêt + principal). Ce ratio ne s'applique que pour certains contrats d'emprunt et se calcule en fonction des actifs financés soit un capital restant dû de 19,0 M€.
- Ce ratio doit être supérieur à 1,1 ou 1,2 en fonction des contrats.

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

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

Ces trois covenants ont été respectés durant l'exercice.

Ventilation par flux

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

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

Risque de liquidité

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

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

Ventilation par échéance

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

Risque de taux

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

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

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

En milliers d'euros (K€)	31/12/2021	31/12/2020
Taux fixe	145 611	159 707
Taux variable ⁽ⁱ⁾	45 689	50 173
Total des taux	191 300	208 880
Euros	191 300	208 800
Autres	-	-
Total par devise	191 300	208 880

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

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

Comptabilisation des instruments financiers de couverture

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

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

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

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

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

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

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

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

Risque de change

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

6.6.12 FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES

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

Ventilation par échéance

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

6.6.13 IMPÔTS

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

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

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

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

6.6.13.2 ÉVOLUTION DES POSTES D'IMPÔTS AU BILAN

En milliers d'euros (k€)	Solde au 31/12/2020	Charge	Situation nette et autres	Règlements nets	Solde au 31/12/2021
Impôts courants	-				-
Créances d'impôts	186	3 292		(655)	2 823
Dettes d'impôts	940			(905)	35
Total impôts courants	1127	3 292	-	(1 560)	2 859
Impôts différés					
Actif	-			-	-
Passif	30 017	1 733	431	-	32 181
Total Impôts différés	30 017	1 733	431	-	32 181

6.6.13.3 PREUVE D'IMPÔT

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

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

6.6.13.4 VENTILATION DES ACTIFS ET PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS

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

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

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

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

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

6.6.14 CHIFFRE D'AFFAIRES

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

Les loyers nets sont présentés ci-après :

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

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

6.6.15 CHARGES DE PERSONNEL

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

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

Effectifs à la clôture de l'exercice

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

6.6.16 IMPÔTS ET TAXES

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

6.6.17 DOTATIONS NETTES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS D'EXPLOITATION

En milliers d'euros (κ€)	31/12/2021	31/12/2020
Dotations aux amortissements sur immobilisations		
Dont : • immobilisations incorporelles	(158)	(98)
• immobilisations corporelles	(2 737)	(1 397)
Total Dotations aux amortissements	(2 895)	(1 495)
Dotations aux provisions sur actif circulant	813	(2 450)
Dotations aux provisions pour risques et charges	(990)	(98)
Dépréciation des immeubles d'exploitation	298	(298)
Total Dotations nettes aux provisions	120	(2 846)
Total Dotations nettes aux amortissements et provisions	(2 775)	(4 341)

6.6.18 RÉSULTAT SUR CESSIONS D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

En milliers d'euros (κ€)	31/12/2021	31/12/2020
Prix de cession	7 218	17 652
VNC des immeubles de placement cédés	(6 051)	(16 194)
Résultat sur cessions d'immeubles de placement	1 167	1 458

6.6.19 VARIATION DE JUSTE VALEUR

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

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

6.6.20 AUTRES CHARGES ET PRODUITS OPÉRATIONNELS

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

6.6.21 COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

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

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

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

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

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

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

6.6.22 RÉSULTAT PAR ACTION

Résultat de base

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

Résultat dilué

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

6.6.23 INCIDENCE DE LA VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

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

6.6.24 ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

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

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

6.6.25 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

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

6.6.26 RÉMUNÉRATION DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

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

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

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

Rémunération des organes de direction

La direction de la société est assurée par un Directeur général (également Président du Conseil d'Administration).

La rémunération totale se présente ainsi :

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

6.6.27 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

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

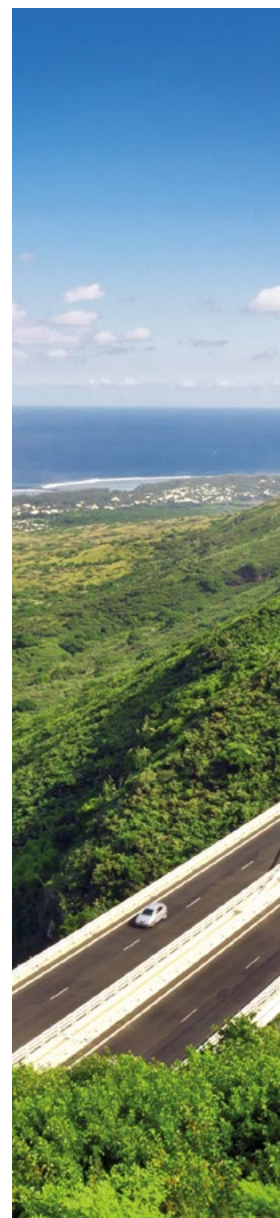
6.6.28 INFORMATIONS DIVERSES

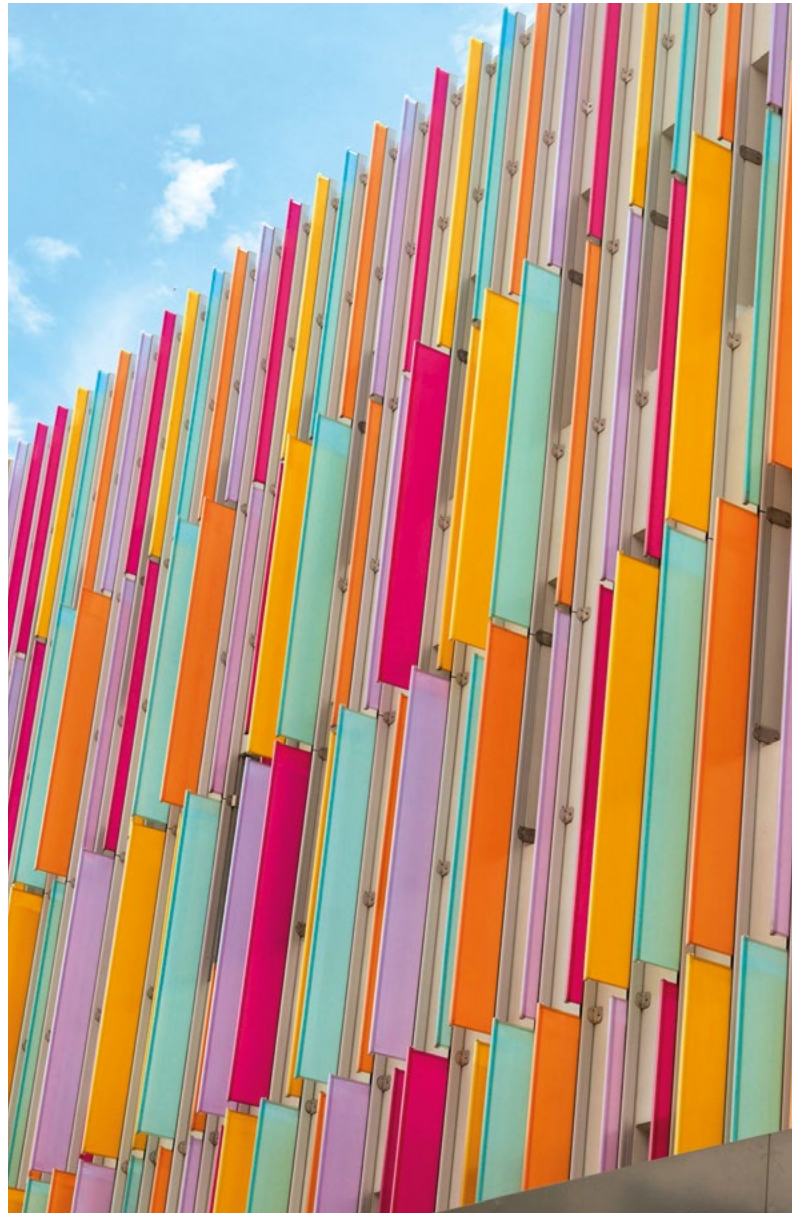
Un conflit armé entre l'Ukraine et la Russie a débuté fin février 2022.

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

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

05 COMPTES SOCIAUX





SOMMAIRE

COMPTES SOCIAUX

1	BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2021	115
2	COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2021	117
3	ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2021	118
	FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE	118
	EFFET DES CHANGEMENTS LIÉS AU CLIMAT	119
	PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES	119
	NOTES SUR LE BILAN	120
	NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT	127
	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	129

1. BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2021

Actif

En milliers d'euros (k€)	31/12/2021			31/12/2020
	Brut	Amort. Dépr.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
Actif immobilisé				
Immobilisations incorporelles	708	690	18	32
Frais d'établissement	-	-	-	-
Frais de recherche et développement	-	-	-	-
Concessions, brevets et droits similaires	-	-	-	-
Fonds commercial	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	708	690	18	32
Immobilisations corporelles	178 052	48 967	129 086	132 982
Terrains	34 336	-	34 336	34 270
Constructions	136 451	47 836	88 615	92 596
Installations techniques, matériel et outillage	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	740	672	68	80
Immobilisations en cours	6 526	458	6 068	6 037
Avances et acomptes	-	-	-	-
Immobilisations financières	49 196	3 269	45 928	56 178
Participations	49 120	3 269	45 851	54 996
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	77	-	77	77
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-	1 105
Total I / Actif immobilisé	227 957	52 925	175 031	189 192
Actif circulant				
Stocks et en cours	54 394	531	53 863	52 604
Matières premières et autres approvisionnements	-	-	-	-
En-cours de production de biens et services	48 694	531	48 163	44 529
Produits intermédiaires et finis	5 700	-	5 700	8 075
Marchandises	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-	-	-
Créances	143 362	9 581	133 781	113 074
Créances clients et comptes rattachés	51 337	808	50 529	27 468
Autres créances	92 025	8 773	83 252	85 606
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	2 542	-	2 542	2 508
Dont actions propres	2 542	-	2 542	2 508
Disponibilités	16 763	-	16 763	27 265
Charges constatées d'avance	221	-	221	669
Total II / Actif circulant	217 283	10 112	207 170	196 119
Frais d'émission d'emprunt à étaler (III)	1 702	-	1 702	2 005
Primes de remboursement (IV)	-	-	-	-
Ecarts de conversion Actif (V)	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	446 941	63 038	383 903	387 316

Passif

En milliers d'euros (K€)	31/12/2021	31/12/2020
Capitaux propres		
Capital social	48 243	48 229
Primes d'émission, de fusion, d'apport	26 686	26 667
Ecart de réévaluation	-	-
Réserves :	-	-
Réserve légale	4 823	4 675
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	111	111
Report à nouveau	27 794	28 929
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	9 361	7 250
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	881	1 357
Total I / Capitaux propres	117 899	117 218
Autres fonds propres		
Produits des émissions de titres participatifs	-	-
Avances conditionnées	-	-
Total II / Autres fonds propres	-	-
Provisions		
Provisions pour risques	202	202
Provisions pour charges	635	482
Total III / Provisions pour risques et charges	836	684
Dettes		
Emprunts obligataires convertibles	30 000	30 000
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	111 811	126 000
Emprunts et dettes financières diverses	51 648	60 941
Avances et acomptes sur commandes en cours	184	439
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8 257	9 144
Dettes fiscales et sociales	1 858	2 970
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	968	2 323
Autres dettes	654	728
Instruments de trésorerie	-	-
Produits constatés d'avance	59 789	36 869
Total IV / Dettes	265 169	269 415
Ecart de conversion Passif (v)		
Total Général (I + II + III + IV + v)	383 903	387 316

2. COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2021

En milliers d'euros (k€)	31/12/2021	31/12/2020
Produits d'exploitation		
Ventes de marchandises	-	-
Production vendue biens	39 566	50 966
Production vendue services	13 370	13 218
Montant net du chiffre d'affaires	52 936	64 184
Production stockée	1 080	(11 710)
Production immobilisée	1 452	851
Subventions d'exploitation	260	8
Reprises sur provisions et amort., Transferts de charges	4 405	5 633
Autres produits	32	42
Total I / Produits d'exploitation	60 165	59 007
Charges d'exploitation		
Achats de marchandises	-	-
Variation de stocks	-	-
Achats de matières premières et autres appro.	34 488	28 089
Variation de stocks	-	-
Autres achats et charges externes	7 089	9 481
Impôts, taxes et versements assimilés	1 736	1 913
Salaires et traitements	2 431	2 493
Charges sociales	1 158	1 051
Dotations aux amortissements et provisions	-	-
sur immobilisations - dot. aux amortissements	5 646	6 012
sur immobilisations - dot. aux provisions	1 467	190
sur actifs circulants - dot. aux provisions	479	1 554
Provisions pour risques et charges - dotations	481	-
Autres charges	670	285
Total II / Charges d'exploitation	55 644	51 068
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	4 521	7 939
Produits financiers		
De participations	8 035	10 210
D'autres valeurs mobilières et créances	1 168	1 136
Autres intérêts et produits assimilés	3	-
Reprises de provisions et transferts de charges	1 478	2 753
Différence positive de change	-	-
Produits nets sur cessions de VMP	-	-
Total V / Produits financiers	10 684	14 099
Charges financières		
Dotations aux amort. et aux provisions	2 575	6 495
Intérêts et charges assimilées	3 931	4 355
Différences négatives de change	-	-
Charges nettes sur cessions de VMP	-	-
Total VI / Charges financières	6 506	10 850
RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)	4 178	3 249
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)	8 699	11 188
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	1 091	1 124
Sur opérations en capital	12 900	8 303
Reprises sur provisions et transferts de charges	484	149
Total VII / Produits exceptionnels	14 476	9 576
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	399	1 319
Sur opérations en capital	11 003	8 387
Dotations aux amort. et aux provisions	21	231
Total VIII / Charges exceptionnelles	11 424	9 936
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	3 052	(360)
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	2 390	3 577
Total des produits (I + III + V + VII)	85 325	82 682
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)	75 964	75 432
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	9 361	7 250

3. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2021

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

Ces éléments constituent l'annexe au bilan, avant répartition, de l'exercice clos le 31 décembre 2021 dont le total est de 383 903 K€ et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, et dégagant un résultat comptable de 9 361 K€.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021.

Les comptes annuels ont été arrêtés le 11 mars 2022 par le Conseil d'Administration.

3.1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

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

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

3.1.1 OPÉRATIONS

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

Les travaux d'aménagement se sont notamment poursuivis sur l'exercice 2021 pour les opérations Beauséjour (Sainte-Marie), Roche Café (Saint-Leu), Marie Caze (Saint-Paul) et la Réserve (Saint-Gilles les bains). Les travaux pour la réalisation de plus de 3 000 m² de bureaux vendus en bloc à l'Etablissement Public de Santé Mentale de La Reunion (EPSMR) ont été également lancés en 2021.

CBo Territoria a acquis les équipements de sa filiale Beauséjour Complexe Sportif situé à Sainte-Marie et un local commercial auprès de la SCCV Jardin D'Ugo à Saint-Pierre.

3.1.2 FINANCEMENT

Fin décembre 2021, CBo Territoria a procédé aux remboursements anticipés des emprunts ci-dessous :

En milliers d'euros (K€)

Date de réalisation	Date de fin de remboursement prévu	Etablissement	Opération	Montant emprunté	Montant remboursement anticipé	Indemnité remboursement anticipé
28/12/2016	28/12/2031	BNP	PILA	1 700	1 218	
06/07/2016	06/07/2031	BNP	CENTRE TRI POSTE	800	607	3
				2 500	1 826	3

CBo Territoria a contracté pour 3,2 M€ d'emprunt PGE avec la BRED.

3.1.3 HOLDING

Plusieurs filiales ont été créées au cours de cet exercice pour les besoins de développement de la société sur la région de Mayotte et également en prévision des futurs projets sur La Réunion. Toutes les filiales sont détenues à 100% par CBo Territoria.

CBo Territoria a fait l'acquisition auprès de la SODIAC des 10% du capital de la SCI Lardy qu'elle détenait. Au terme de cette transaction le capital de la SCI est détenu par CBo Territoria à hauteur de 100%.

Les parts de la SAS TSI détenues par CBo Territoria (10%) ont été cédées à ACTISEM.
La SCI Clairefontaine et la SCI AURORE détenues à 100% par CBo Territoria ont été liquidées sur l'exercice 2021.

Une évaluation de la valeur d'utilité des sociétés dans lesquelles CBo Territoria détient des participations a été effectuée. Compte tenu de cette évaluation une reprise de provision nette de 359 K€ a été comptabilisée. Le cumul des dépréciations à l'actif du bilan est de 3 269 K€.

3.1.4 PANDÉMIE COVID-19

L'activité a légèrement été impactée par les restrictions et conséquences en tout genre liées à la crise sanitaire de la Covid-19. Certains commerces ont connu des restrictions d'ouverture, voire quelques semaines de fermeture totale, et les chantiers ont parfois été perturbés par des délais d'approvisionnement de matériaux plus longs que d'accoutumé.
La mise en place du télétravail au sein de l'entreprise a aussi contribué à une meilleure flexibilité des équipes et a maintenu la continuité des services pendant toute l'année.

3.2 EFFET DES CHANGEMENTS LIÉS AU CLIMAT

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

A noter que les impacts liés aux changements climatiques sont difficiles à dissocier des autres facteurs ayant influé sur les évolutions de la période. Ceci étant, les principales répercussions sur les données financières sont les suivantes :

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

Par ailleurs, CBo Territoria ne comptabilise aucune provision ou garantie pour des risques en matière d'environnement au 31 décembre 2021.

3.3 PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

3.3.1 PRINCIPES ET CONVENTIONS GÉNÉRALES

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

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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ont été élaborés et présentés dans le respect des principes comptables généraux de prudence, d'indépendance des exercices et dans les conditions de continuité de l'exploitation.

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

3.3.2 PERMANENCE OU CHANGEMENT DE MÉTHODES

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

3.4 NOTES SUR LE BILAN

3.4.1 CAPITAL SOCIAL

Au 31 décembre 2021, le capital social est divisé en 36 547 394 actions d'une valeur nominale de 1,32 €, pour un capital social de 48 242 560,08 €.

Évolution du capital social

■ capital au 31/12/2017 (1)	33 760 855 actions	44 564 328 €
■ capital au 31/12/2018 (2)	33 831 998 actions	44 658 237 €
■ capital au 31/12/2019 (3)	33 839 998 actions	44 668 797 €
■ capital au 31/12/2020 (4)	36 537 394 actions	48 229 360 €
■ capital au 31/12/2021 (5)	36 547 394 actions	48 242 560 €

- (1) Une augmentation de capital d'un montant nominal de 1 658 767 € a été constatée en 2017 suite : au paiement partiel du dividende par actions 1 189 494 actions (1 570 132 € en valeur nominale et 2 355 198 € en prime d'émission) ; à la conversion de 3 648 obligations en action (4 815,36 € en valeur nominale et 8 317,44 € de primes d'émission) ; à des levées d'option de souscription portant sur 63 500 actions par les salariés (83 820 € en valeur nominale et 108 390 € de primes d'émission).
- (2) Une augmentation de capital d'un montant nominal de 93 909 € a été constatée en 2018 suite : à la conversion de 54 322 obligations en action (19 658,76 € en valeur nominale et 123 658,76 € de primes d'émission) ; à des levées d'option de souscription portant sur 56 250 actions par les salariés (74 250 € en valeur nominale et 107 242 € de primes d'émission).
- (3) Une augmentation de capital d'un montant nominal de 10 560 € a été constatée en 2019 suite : à des levées d'option de souscription portant sur 8 000 actions par les salariés (10 560 € en valeur nominale et 8 480 € de primes d'émission), à la conversion de 13 144 obligations en actions existantes avec une prime d'émission 29 968,32 €.
- (4) Une augmentation de capital d'un montant nominal de 3 560 562,72 € a été constatée en 2020 suite : à des levées d'option de souscription portant sur 35 000 actions par les salariés (46 200 € en valeur nominale et 66 850 € de primes d'émission), à la conversion de 876 732 obligations en actions (1 157 286,24 € en valeur nominale et 1 998 948,96 € de primes d'émission) et du paiement du dividende en actions soit 1 785 664 actions créées (2 357 076,48 € en valeur nominale et 3 035 628,80 € de primes d'émission).
- (5) Une augmentation de capital d'un montant nominal de 13 200 € a été constatée en 2021 suite : à une levée d'option de souscription portant sur 10 000 actions par un salarié assortie d'une prime d'émission 19 100 €.

3.4.2 CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres En milliers d'euros (K€)	Clôture 31/12/2020	Affectation Résultat 2020	Distribution de dividendes	Résultat 2021	Augmentation de capital	Autres	Clôture 31/12/2021
Capital	48 230				13		48 243
Primes liées au capital	26 667				19		26 686
Réserve légale	4 675	148					4 823
Autres Réserves	111						111
Report à nouveau	28 929	7 102	(8 237)				27 794
Résultat de l'exercice	7 250	(7 250)		9 361			9 361
Provisions règlementées	1 356					(475)	881
Total Capitaux propres	117 218		(8 237)	9 361	32	(475)	117 899

Selon décision de l'Assemblée Générale du 9 juin 2021, le dividende versé s'est élevé à 0,23 € par action pour un total distribué de 8 237 K€.

3.4.3 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Provisions risques et charges En milliers d'euros (K€)	Valeur début 01/01/2021	Dotations Exploitation	Dotations Exceptionnelles	Reprise Exploitation	Valeur fin 31/12/2021
Provisions pour risques	202				202
Provisions pour charges	482	481	13	341	635
Provisions risques et charges	684	481	13	341	836

L'augmentation de 153 K€ des provisions pour risques et charges correspond à des dotations sur l'exercice de 400 K€ pour des travaux sur l'opération Anthurium et de 13 K€ sur les litiges, diminuée d'une reprise de 260 K€ de provisions concernant les taxes payées sur l'opération de lotissement de Marie Caze.

3.4.4 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

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

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

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

Variation des immobilisations incorporelles et corporelles

Immobilisations En milliers d'euros (K€)	Valeur début 01/01/2021	Acquisition	Cession	Transfert Immobilisation à Stock	Transfert Stock à Immobilisation	Transfert Immobilisation à Immobilisation	Autres Transferts	Valeur fin 31/12/2021
Incorporelles	708							708
Terrains	34 271	26	(27)	(14)	80			34 336
Constructions	135 971	429	(444)		654	(160)		136 451
Autres immob. Corporelles	723	16						740
Immobilisations en cours	6 495	980	(474)	(634)		160		6 526
Avances et acomptes								-
Total Immobilisations	178 168	1 452	(945)	(648)	734			178 760

Amortissements

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

- licences 3 ans linéaire ;
- logiciels 5 ans linéaire ;
- sites internet 5 ans linéaire.

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

- constructions et aménagements..... 15 à 40 ans linéaire ;
- matériels de bureau 3 à 5 ans linéaire ;
- mobiliers 3 à 10 ans linéaire ;
- autres immobilisations corporelles..... 1 à 3 ans linéaire.

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

- structure 35 à 40 ans linéaire ;
- menuiseries extérieures 15 à 20 ans linéaire ;
- étanchéité, Ravalement 15 ans linéaire ;
- climatisation..... 15 ans linéaire ;
- électricité..... 15 à 20 ans linéaire ;
- plomberie 15 à 20 ans linéaire ;
- aménagements divers..... 15 à 20 ans linéaire.

Amortissements En milliers d'euros (K€)	Valeur début 01/01/2021	Dotations	Reprises	Valeur fin 31/12/2021
Sur Immo. incorporelles	676	14		690
Sur Constructions	33 421	5 300	150	38 571
Sur Autres immob. Corporelles	644	28		672
Total Amortissements	34 742	5 342	150	39 934

Dépréciation

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

■ immeubles de placement

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

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

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

■ immeubles en construction

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

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

Provision pour dépréciation En milliers d'euros (K€)	Valeur début 01/01/2021	Dotations	Reprises	Valeur fin 31/12/2021
Sur Immo. incorporelles				
Sur Terrains				
Sur Constructions	9 953	1 467	2 156	9 265
Sur Autres immob. Corporelles				
Sur Immob. Corporelles en cours	458			458
Total Provision dépréciation	10 411	1 467	2 156	9 723

Détail dépréciations :

Provision pour dépréciation par immeuble En milliers d'euros (K€)	Valeur début 01/01/2021	Dotations	Reprises	Valeur fin 31/12/2021
Villas Anthurium	2 452		395	2 057
Canopée 1	1 981		374	1 607
Acq. Les jardins d'Ugo Tranche 4	-	50		50
Commerce de Beauséjour	189		111	78
Canopée 2	1 033		276	757
Patio des Iris - Logement	356		136	220
CATLEYA (1)	2 716		458	2 258
Catleya Commerce	84		84	-
Cuves de la Mare Tranche 3	458			458
Venda	512		169	343
Village commercial	90	54	90	54
Co-working Grand Bois	456		34	422
Zac Villèle	56			56
Complexe sportif Beausejour	-	1 363		1 363
Centre de tri	29		29	0
Total Provision dépréciation	10 411	1 467	2 155	9 723

(1) Catleya : opération financée par un crédit d'impôt d'un montant de 3 341 K€ comptabilisé sur l'exercice 2019.

3.4.5 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

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

À la clôture de l'exercice, la valeur d'inventaire des titres de participations est appréciée par rapport à leur valeur d'utilité déterminée sur la base de la quote-part des capitaux propres détenus, en tenant compte des plus-values latentes éventuelles et des perspectives d'activités.

La valeur d'utilité des filiales développant des programmes de promotion prend ainsi en compte les prévisions de résultat des programmes qui sont fondées sur une estimation de leur marge à terminaison.

La valeur d'utilité des filiales ayant une activité de foncière prend en compte la valeur de marché des immeubles détenus. Les immeubles de placement font l'objet à la clôture de chaque exercice d'une évaluation en valeur de marché, confiée à un expert indépendant. Cette évaluation nécessite le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables tels que les loyers de marché ou les taux de rendement.

La valeur d'utilité des filiales portant les autres activités du groupe est déterminée par la méthode des flux de trésorerie en prenant en compte leurs perspectives de résultats déterminés sur la base d'un budget à 4 ans.

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

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

Les titres de participation au 31 décembre 2021 s'élèvent à 49 119 K€ (Cf. Note 5.9 Filiales et Participations). Ils tiennent compte des frais d'acquisition des parts de sociétés. Les frais d'acquisition font l'objet d'un amortissement dérogatoire sur 5 ans. Nous avons eu sur l'exercice une dotation de 8 K€ et une reprise pour 484 K€ liée à la liquidation de la SCI Aurore pour 254 K€ et la SCI Clairefontaine pour 230 K€.

Variation des Immobilisations financières :

En milliers d'euros (K€)	Valeur début 01/01/2021	Augmentation	Cessions	Valeur fin 31/12/2021
Titres de Participations	58 623	706	10 209	49 119
Autres titres	77			77
Autres immobilisation Financières	1105		1105	0
Total immobilisations financières	59 805	706	11 314	49 196

Dépréciation des titres de participations :

Provision pour dépréciation En milliers d'euros (K€)	Valeur début 01/01/2021	Dotations	Reprises	Valeur fin 31/12/2021
Titres de Participations	3 627	25	385	3 267
Total Provision dépréciation	3 627	25	385	3 267

3.4.6 AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Conformément à la directive comptable 2013/34/EU, les actions propres sont présentées en VMP.

3.4.7 STOCKS ET EN-COURS

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

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

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

Valeur des Stocks bruts En milliers d'euros (K€)	Valeur début 01/01/2021	Valeur fin 31/12/2021	Variation 2021 s/2020
Stock Terrains	28 064	28 371	307
Stock Op. Habitat	23 384	19 110	(4 275)
Stock Op. Entreprise	1 952	6 914	4 962
Total Stock	53 400	54 394	994

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

Provisions dépréciation En milliers d'euros (K€)	Valeur début 01/01/2021	Dotations	Reprises	Valeur fin 31/12/2021
Sur Stock et en cours	796	178	443	531
Total Provision dépréciation	796	178	443	531

3.4.8 CRÉANCES ET DETTES

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

Des provisions pour dépréciation de créances sont constituées pour pallier les éventuels risques de non-recouvrement en tenant compte de l'antériorité de la créance et d'une analyse au cas par cas.

Provisions dépréciation En milliers d'euros (K€)	Valeur début 01/01/2021	Dotations	Reprises	Valeur fin 31/12/2021
Sur Créances clients et comptes rattachés	945	301	438	808
Sur Autres créances ⁽¹⁾	6 892	2 548	667	8 773
Total Provision dépréciation	7 837	2 849	1 105	9 581

(1) Détail des dépréciations sur autres créances :

Provisions dépréciation En milliers d'euros (K€)	Valeur début 01/01/2021	Dotations	Reprises	Valeur fin 31/12/2021
C/c Associés - SCCV JDU	5 221	-	-	5 221
C/c Associés - SCI Equinox	290	-	130	160
C/c Associés - SAS LIZINE	673	-	-	673
C/c Associés - SAS RMT	5	105	-	110
C/c Associés - SAS SRET	527	-	527	-
C/c Associés - SAS BCS	3	-	-	3
C/c Associés - SCI Mumanga	-	443	-	443
C/c Associés - SCI Kiwano	-	2 000	-	2 000
C/c Associés - SCI Montesourire	139	-	10	129
Autres créances	35	-	-	35
Total Provision dépréciation	6 892	2 548	667	8 773

3.4.8.1 ÉTAT DES CRÉANCES

En milliers d'euros (K€)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Créances clients ⁽¹⁾	51 337	51 337	-
Personnel et comptes rattachés	0	0	-
Sécurité sociale & autres orga. Sociaux	7	7	-
Taxe sur la valeur ajoutée	415	415	-
Impôts sur les bénéfices	2 615	2 615	-
Autres impôts et taxes	270	270	-
Groupe et associés ⁽²⁾	87 033	87 033	-
Créances liées à l'intégration fiscale ⁽²⁾	830	830	-
Débiteurs divers	854	854	-
Charges constatées d'avance	221	221	-
Total Créances	143 583	143 583	-

(1) Détail Créances clients En milliers d'euros (K€)	Valeur fin 31/12/2021	Valeur fin 31/12/2020
Clients VEFA - Créances non exigibles	40 315	19 327
Clients VEFA - Créances exigibles	5 278	1 784
Autres Opérations	-	-
S/Total Clients "VEFA"	45 593	21 111
S/Total Clients "locataires"	2 220	2 925
S/Total Clients "Prestations diverses"	3 524	4 376
Total Détail Créances Clients	51 337	28 413

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

(2) Détail Groupes et Associés En milliers d'euros (K€)	Valeur fin 31/12/2021	Valeur fin 31/12/2020	Variation 2021 s /2020
Avances consenties dans le cadre de la convention intra-groupe de trésorerie	85 869	85 837	32
Avances en compte courant en faveur de filiales avec Associés hors groupe	418	418	-
Avances en compte courant en faveur de filiales liées à l'intégration fiscale	830	2 416	(1 586)
Quote-parts de résultat des exercices antérieurs de filiales	746	804	(58)
Total Détail Groupes et Associés	87 863	89 475	(1 612)

3.4.8.2 ÉTAT DES DETTES

En milliers d'euros (K€)	Montant brut	À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles ⁽¹⁾	30 000		30 000	
Empr. et dettes aup. Des Ets de crédit ⁽²⁾	111 811	17 257	45 245	49 310
Emprunts et dettes financières divers	1 183	1 183		
Groupe et associés ⁽³⁾	50 464	50 464		
Avances et acomptes s/cdes en cours	184	184		
Dettes Fourn. et comptes rattachés ⁽⁴⁾	8 257	8 257		
Dettes sur immob. et comptes rattachés ⁽⁵⁾	968	968		
Personnel et comptes rattachés	735	735		
Sécurité sociale et autres org. Sociaux	451	451		
Impôts sur les bénéfices	-	-		
Taxe sur la valeur ajoutée	599	599		
Autres impôts, taxes et assimilés	74	74		
Autres dettes	654	654		
Total Dettes	205 380	80 826	75 245	49 310
Emprunts souscrits	3 218			
Emprunts remboursés	17 176			

Immobilisations En milliers d'euros (K€)	Valeur début 01/01/2021	Emprunts souscrits	Emprunts remboursés	Variation ICNE	Variation Concours bancaires	Variation DG	Valeur fin 31/12/2021
Emprunts obligataires convertibles ⁽¹⁾	30 000						30 000
Empr. et dettes aup. Des Ets de crédit ⁽²⁾	126 000	3 218	17 176	(136)	(95)		111 811
Emprunts et dettes financières divers	1 272					(89)	1 183
Total dettes financières	157 272	3 218	17 176	(136)	(95)	(89)	142 994

(1) Emprunt Obligatoire ORNANE réalisé en 02/2018.

(2) Montant garanti par suretés réelles (hypothèques, privilège de prêteur de deniers) : 100 786 K€..

(3) Correspond essentiellement aux avances effectuées en compte courant dans le cadre de la convention intra-groupe de trésorerie mise en place avec les sociétés du Groupe.

(4) Concernent notamment des opérations immobilières en cours de réalisation destinées à la vente (fournisseurs et FNP de stocks immobiliers).

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

3.4.9 AVANCES AUX DIRIGEANTS

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

3.4.10 VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Le poste « Valeurs mobilières de placement » est constitué de 738 895 actions propres CBo Territoria comptabilisées pour un montant de 2 542 K€ au 31 décembre 2021. La valeur de marché est de 2 704 K€ avec un cours à 3,66 € par action à la date de clôture.

3.4.11 DISPONIBILITÉS

Les liquidités disponibles en banque sont comptabilisées pour leur valeur nominale, soit 16 763 K€.

3.4.12 CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Actif – Charges constatées d'avance En milliers d'euros (K€)	Valeur fin 31/12/2021	Valeur fin 31/12/2020
Commissions sur vente sur opérations immobilières	185	629
Prestations de services	36	40
Total Charges constatées d'avance	221	669

Passif – Produits constatés d'avance En milliers d'euros (K€)	Valeur fin 31/12/2021	Valeur fin 31/12/2020
Ventes sur opérations immobilières (VEFA)	59 789	36 864
Autres produits	-	5
Total Produits constatés d'avance⁽¹⁾	59 789	36 869

(1) Dont ci-dessous la répartition périodique :

En milliers d'euros (K€)	Montant brut	À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Ventes sur opérations immobilières (VEFA)	59 789	27 707	32 082	
Autres produits				
Total Dettes	59 789	27 707	32 082	-

3.4.13 CHARGES À RÉPARTIR

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

Frais d'émission d'emprunt à étaler En milliers d'euros (K€)	Montant d'origine	Montants amortis	Valeur 31/12/2021
Emprunt AFD 35 M€	709 716	365 128	344 588
Emprunt CEPAC 6 M€	109 611	86 470	23 141
Emprunt BR 26 M€	481 960	206 454	275 506
Emprunt CA 8 M€	130 231	55 057	75 174
Emprunt BNP 5 M€	84 795	76 441	8 354
Emprunt Obligataire ORNANE	917 798	559 345	358 453
Emprunt BNP 3,9 M€	104 077	12 925	91 152
Emprunt BNP 11,05 M€	585 967	60 743	525 224
Frais d'émission d'emprunt à étaler	3 124 154	1 422 562	1 701 592

3.4.14 ÉLÉMENTS CONCERNANT PLUSIEURS POSTES DE BILAN

Actif En milliers d'euros (K€)	Total	Dont produits à recevoir	Dont entreprises liées
Participations	49 120	-	49 120
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Prêts	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-
Créances clients et comptes rattachés	51 337	193	1 358
Autres créances	92 025	-	87 970
Effets de commerce	-	-	-
Total Actif	192 482	193	138 448

Passif En milliers d'euros (K€)	Total	Dont Charges à payer	Dont entreprises liées
Emprunts obligataires convertibles	30 000	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	111 811	908	-
Emprunts et dettes financières diverses	51 648	-	50 464
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8 257	6 059	771
Dettes fiscales et sociales	1 858	981	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	968	295	-
Total Passif	204 542	8 244	51 236

3.5 NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

3.5.1 VENTILATION DU MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES

En milliers d'euros (K€)	Valeur 31/12/2021	Valeur 31/12/2020	Variation 2021 s/2020
Vente d'immeubles bâtis	25 930	32 468	(6 538)
Vente de terrains	13 636	15 847	(2 211)
Vente de terrains intra-groupe	-	2 651	(2 651)
Loyers (yc charges locatives refacturées)	12 609	12 159	450
Honoraires techniques (MOD...)	351	554	(203)
Prestations administratives	312	328	(16)
Refacturation de travaux intra-groupe	98	177	(79)
Total Chiffre d'affaires	52 936	64 184	(11 247)

Le chiffre d'affaires des ventes en promotion est comptabilisé à l'achèvement des lots vendus, lors de la livraison aux clients. Les revenus locatifs bruts s'élèvent à 11 243 K€ pour l'exercice 2021 contre 11 041 K€ en 2020.

3.5.2 RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

Le montant global des rémunérations versées (jetons de présence, rémunérations, avantages en nature) sur l'exercice 2021 aux organes d'administration et de direction s'élève à 420 K€.

3.5.3 VENTILATION DE L'EFFECTIF

- ingénieurs et cadres : 20 ;
- agents de maîtrise et employés : 11 ;
- effectif total (en ETP) : 31.

3.5.4 DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES

- exploitation : 1 027 K€ ;
- financier : 426 K€ ;
- exceptionnel : Néant.

Les transferts de charges d'exploitation correspondent d'une part à l'intégration au coût de revient des opérations (stocks et immobilisations) des coûts internes de maîtrise d'ouvrage à hauteur de 1 027 K€.

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

3.5.5 DÉTAIL DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Le résultat exceptionnel de 3 052 K€ est essentiellement constitué de :

- sur opération en capital pour 1 897 K€ ;
- sur les opérations de gestion pour 692 K€ ;
- sur les provisions et dépréciations pour 463 K€.

3.5.6 VENTILATION DE L'IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES

Répartition - En milliers d'euros (K€)	Résultat avant impôt	Impôt dû	Résultat net après impôt
Résultat courant	8 699	-	8 699
Résultat exceptionnel	3 052	-	3 052
Impôt société	-	(1 870)	(1 870)
Dont impôt au taux de 28 %	-	(1 880)	-
Dont Contribution sociale de 3,3%	-	(43)	-
Dont crédit d'impôt investissement DOM	-	-	-
Dont crédit d'impôt Famille, interressement et mécénat	-	52	-
Mali d'intégration fiscale	(519)	-	(519)
Résultat comptable	11 232	(1 870)	9 361

Au niveau de l'entité CBo Territoria SA, le résultat fiscal bénéficiaire de l'exercice 2021 est de 7 755 K€, sans imputation du déficit antérieur car le stock est épuisé.

Au 31 décembre 2021, il ne reste plus de déficit reportable (idem qu'au 31 décembre 2020).

Aucun résultat n'est imposable à taux réduit de 19 % en 2021.

Intégration fiscale

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

Au 31 décembre 2021, le périmètre d'intégration fiscale est composé des sociétés suivantes :

- CBo Territoria SA
- CBo Gestion Immobilière SAS, CBo Property SAS, SRET SAS, BBCC SAS..... (filiale SRET) ;
- SCI Neptune, SCI Ponant, SCI Boréales..... (sociétés intégrées au 01/01/2009) ;
- CBo Expansion SAS..... (sociétés intégrées au 01/01/2010) ;
- CBo Développement SAS..... (sociétés intégrées au 01/01/2011) ;
- SCI Vierge du Cap, Nouvel Horizon SAS..... (sociétés intégrées au 01/01/2012) ;
- SARL Mahoré..... (sociétés intégrées au 01/01/2016) ;
- SARL LIZINE..... (sociétés intégrées au 01/01/2021).

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

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

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

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

Sur l'exercice 2021, une charge d'intégration fiscale de 519 K€ afférent à l'application du régime d'intégration fiscale a été comptabilisée.

Au niveau du groupe d'intégration fiscale, le résultat d'ensemble 2021 est de 12 706 K€, avant imputation du déficit reportable.

Le résultat d'ensemble de 12 706 K€ a été imposé au taux normal de 26,5%.

La contribution sociale de 3,3% a été comptabilisée pour un montant de 86 K€.

Pas de déficit reportable (au niveau du groupe d'intégration fiscale) au 31 décembre 2021.

Aucun résultat n'est imposable à taux réduit de 19 % en 2021.

3.6 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

3.6.1 MONTANT DES ENGAGEMENTS FINANCIERS DONNÉS

En milliers d'euros (K€)	31/12/2021	31/12/2020
Hypothèques sur biens immobiliers	100 786	114 548
Nantissements de parts sociales et gages	1 103	2 076
Cautions et garanties	17 407	17 880
Engagements de rachats de titres de SCI et de biens immobiliers	-	-
Locations	255	329
Total Engagements donnés	119 551	134 833

3.6.2 MONTANT DES ENGAGEMENTS FINANCIERS REÇUS

En milliers d'euros (K€)	31/12/2021	31/12/2020
Garantie financières ⁽¹⁾	44 730	26 803
Autorisations de découverts bancaires non utilisés	7 500	7 500
Cautions emprunt PGE	9 693	7 000
Total Engagements reçus	61 923	41 303

(1) Détail variation garantie financière sur la période de - 7 218K€

	GFA nouvelle	GFA terminée
Garantie Financière Achèvement "Op. Damier Tr1"		3 102
Garantie Financière Achèvement "Op. Pirogue"		5 754
Garantie Financière Achèvement "Op. Hibiscus"		1 055
Garantie Financière Achèvement "Op. Damier Tr2"		3 373
Garantie Financière Achèvement "Op. Lobelie"	7 258	
Garantie Financière Achèvement "Op. Foulque"	14 178	
Garantie Financière Achèvement "Op. Clos Serins"	5 498	
Garantie Financière Achèvement "Op. Bengali Tr1"	4 278	
Total	31 212	13 285

3.6.3 MONTANT DES PRODUITS DÉRIVÉS

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

Nature	Notionnel	Taux fixe	Échéance		Type	Valeur de marché au 31/12/2021	En % du nominal
			Date début	Date fin			
Swap taux fixe EUR6m	9,9 M€	0,30%	31/01/2021	31/01/2030	Couverture	0,1 M€	1,3%
Swap taux fixe EUR6m	6,5 M€	0,29%	31/12/2020	31/12/2025	Couverture	0,1 M€	0,9%
Swap taux fixe EUR3m	15,8 M€	1,37%	29/01/2017	29/07/2030	Couverture	-1,0 M€	-6,1%
Swap taux fixe EUR3m	4,0 M€	1,45%	21/08/2015	23/08/2027	Couverture	-0,2 M€	-4,9%
Swap taux fixe EUR3m	0,4 M€	0,95%	30/06/2017	30/06/2022	Couverture	-0,0 M€	-0,6%
Swap taux fixe EUR3m	3,1 M€	1,42%	17/07/2017	18/04/2028	Couverture	-0,2 M€	-5,4%
Swap taux fixe EUR3m	4,8 M€	1,11%	28/02/2017	30/08/2030	Couverture	-0,3 M€	-6,0%
Swap taux fixe EUR3m	2,4 M€	0,99%	19/04/2016	21/12/2030	Couverture	-0,1 M€	-4,6%
Swap taux fixe EUR3m	5,0 M€	0,93%	28/06/2018	26/06/2030	Couverture	-0,2 M€	-5,1%
Swap taux fixe EUR3m	2,1 M€	0,78%	28/09/2019	28/06/2027	Couverture	-0,1 M€	-4,1%
Swap taux fixe EUR1m	0,5 M€	2,97%	06/07/2016	28/02/2030	Couverture	-0,0 M€	-2,4%
Swap taux fixe EUR1m	0,2 M€	2,97%	28/06/2016	28/02/2030	Couverture	-0,0 M€	-2,4%
Swap taux fixe EUR1m	2,4 M€	2,97%	07/07/2016	07/01/2030	Couverture	-0,1 M€	-2,5%
Total	57,1 M€					-1,9 M€	-3,3%

La valeur de marché de ce portefeuille est estimée à -1,9 M€ mais aucune provision n'a été constatée dans la mesure où il s'agit d'instruments de couverture.

3.6.4 INFORMATIONS EN MATIÈRE DE CRÉDIT-BAIL

CBo Territoria SA a conclu en septembre 2008 avec la SNC Hermione 2008 un contrat de crédit-bail immobilier portant sur un ensemble de 54 logements. Ce contrat est entré en vigueur à compter du 1er janvier 2009 et ce, pour une durée de 11 ans et à échéance au 31 décembre 2019.

- valeur du bien pris en crédit-bail (au moment de la signature du contrat) : 9,2 M€ ;
- montant des redevances déjà payées : 5,6 M€ ;
- dotations aux amortissements au titre de l'exercice si on était propriétaire : 2,6 M€ ;
- montants des loyers restants à payer : néant ;
- option d'achat : 3,4 M€, non exercée.

Une convention de mise à disposition a été mise en place à compter du 1er janvier 2020. CBo Territoria percevra une rémunération de 9,4 K€ par an et par appartement, facturée au prorata jusqu'à la date de cession.

Sur l'exercice 2021, SNC Hermione a facturé 385 K€ à CBo Territoria.

3.6.5 ENGAGEMENTS PRIS EN MATIÈRE DE PENSIONS, RETRAITES ET ASSIMILÉS

Les engagements relatifs aux indemnités de fin de carrière à verser lors du départ à la retraite des salariés ont été valorisés à hauteur de 160 K€.

Cette valorisation a été effectuée sur la base :

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

3.6.6 ACCROISSEMENT ET ALLÈGEMENT DE LA DETTE FUTURE D'IMPÔTS

Accroissements :

- plus-values en sursis d'imposition (sur actifs apportés par Bourbon en 2004) 3 638 K€ ;
- provisions pour impôts 0 K€ ;
- provisions réglementées (Frais acquisition parts sociales SCI La Vierge du Cap et Le Verger) ... 234 K€.

Allègements :

- déficits ordinaires 0 K€ ;
- engagements de retraite 78 K€ ;
- contribution de solidarité 18 K€ ;
- provisions dépenses 25 K€.

3.6.7 FILIALES ET PARTICIPATIONS

Sociétés	Forme	Siret	Capital social (K€)	Autres Capitaux propres (K€)	% détenu	Participations (K€)			Chiffre d'affaires HT (K€)	Résultat net comptable (K€)	Prêts et avances consentis (K€)	Cautions et avals donnés par CBo T. (K€)	Date de clôture de l'exercice
						Brutes	Prov.	Nettes					
CBo PROPERTY	SAS	478 422 008 000 13	40	822	100	40	-	40	150	62	(988)	-	31/12/21
SAS CBo GESTION IMMOBILIERE	SAS	478 865 447 000 13	50	-658	100	50	-	50	3 311	1172	1 201	-	31/12/21
SAS SRET	SAS	339 894 529 000 17	2 600	-2 959	100	2 600	2 260	340	193	59	1 904	-	31/12/21
CBo EXPANSION	SAS	519 579 312 000 17	10	61	100	10	-	10	27	-14	487	-	31/12/21
SAS CBo DEVELOPPEMENT	SAS	524 758 885 000 15	120	1 921	100	120	-	120	3 363	1 472	235	-	31/12/21
SAS NOUVEL HORIZON	SAS	533 677 027 000 13	10	4	100	10	-	10	125	0	(76)	-	31/12/21
SAS TERRE AUSTRALES	SAS	535 374 615 000 16	1	NC	16	0	-	0	NC	NC	-	-	31/12/21
SAS TERRES CREOLES	SAS	537 934 416 000 18	10	195	50	5	-	5	443	32	63	-	31/12/21
SAS REUNION MAINTENANCE TRAVAUX	SAS	813 482 049 000 18	10	(15)	100	10	10	-	111	(85)	231	-	31/12/21
SAS LIZINE	SAS	822 414 157 000 13	390	(1 017)	100	390	390	-	751	(238)	803	-	31/12/21
SAS BEAUSEJOUR COMPLEXE SPORTIF	SAS	821 975 323 000 14	800	(1 493)	1	8	8	-	512	(59)	723	-	31/12/21
SAS CBO MAYOTTE	SAS	880 572 250 000 12	1	(62)	100	1	1	-	-	(56)	4 129	-	31/12/21
SAS LA CITÉE DIRIGEANT	SAS	830 732 368 000 14	10	-	0	2	1	1	-	-	-	-	31/12/21
SAS JARDIN EDEN	SARL	353 859 696 000 24	150	(312)	67	101	-	101	354	23	372	-	31/12/21
SARL MAHORE	SARL	814 645 776 000 18	1	682	99	1	-	1	982	367	20	7 433	31/12/21
SCI ATELIERS LES FIGUIERS	SCI	452 453 772 000 17	1	339	100	1	-	1	138	80	381	-	31/12/21
SCI PONANT	SCI	485 010 318 000 15	5 942	0	100	5 942	-	5 942	(2)	(8)	(5 956)	-	31/12/21
SCI LE VERGER	SCI	485 003 099 000 10	4 004	(598)	100	3 985	570	3 415	-	(3)	(3 426)	-	31/12/21
SCI LA VIERGE DU CAP	SCI	485 010 391 000 12	10 068	459	100	9 039	-	9 039	35	2	(10 097)	-	31/12/21
SCI BLACK PEARL	SCI	489 165 522 000 17	1	52	99	1	-	1	31	106	255	-	31/12/21
SCI COUR DE LA MARE	SCI	450 214 820 000 18	2 200	425	100	3 588	-	3 588	598	210	(3 428)	2 725	31/12/21
SCI COUR DE SAVANNA	SCI	479 408 759 000 13	6 300	277	100	7 249	-	7 249	1 754	136	(8 684)	8 502	31/12/21
SCI LES BOREALES	SCI	492 677 208 000 18	3 916	403	100	3 916	-	3 916	100	487	(3 868)	-	31/12/21
SCI LE TAMARINIER	SCI	492 709 522 000 14	1	52	99	1	-	1	446	46	370	2 607	31/12/21

(suite)

Sociétés	Forme	Siret	Capital social (K€)	Autres Capitaux propres (K€)	% détenu	Participations (K€)			Chiffre d'affaires HT (K€)	Résultat net comptable (K€)	Prêts et avances consentis (K€)	Cautions et avais donnés par CBo T. (K€)	Date de clôture de l'exercice
						Brutes	Prov.	Nettes					
SCI LE NEPTUNE	SCI	492 686 787 000 10	8 802	0	100	8 802	21	8 781	(1)	(22)	(8 866)	-	31/12/21
SCI LE TARMAC	SCI	492 687 199 000 17	1	(13)	99	1	-	1	101	10	127	652	31/12/21
SCI LARDY	SCI	492 772 462 000 15	874	(41)	100	1 857	-	1 857	945	101	(588)	3 680	31/12/21
SCI KERVEGUEN	SCI	498 793 298 000 15	1	981	50	1	-	1	762	192	455	2 075	31/12/21
SCI ALAMBIC	SCI	509 418 236 000 11	1	272	99	1	-	1	586	380	3 790	-	31/12/21
SCI LEU CLAIR	SCI	514 919 085 000 10	1	777	99	1	-	1	3 501	1 586	5 791	16 640	31/12/21
SCI LEU BOUTIK	SCI	514 949 528 000 12	1	411	99	1	-	1	1 543	807	5 513	7 279	31/12/21
SCI DESIRE MAHY	SCI	523 680 080 000 18	1	(58)	99	1	-	1	1 259	(283)	1 562	2 283	31/12/21
SCI AI	SCI	450 878 764 000 23	2	1 090	100	2	-	2	2 576	(936)	13 581	-	31/12/21
SCI GRAND SUD SAUVAGE DÉVELOPPEMENT	SCI	820 529 394 000 18	100	653	50	50	-	50	4 802	884	3 463	5 000	31/12/21
SCI MONTESOURIRE	SCI	841 648 348 000 16	1	(141)	99	1	1	-	27	10	541	-	31/12/21
SCI JOKER	SCI	840 701 445 000 16	1	13	99	1	-	1	202	19	867	1 500	31/12/21
SCI FONCIERE KATSURA	SCI	841 648 405 000 14	2	(742)	50	1	-	1	1 837	38	356	2 197	31/12/21
SCI CARRE AZALEE	SCI	814 295 770 000 14	10	-	50	-	-	-	-	-	-	-	31/12/21
SCI DOMAINE HIBISCUS	SCI	814 399 606 000 15	10	-	50	-	-	-	-	-	-	-	31/12/21
SCI TERRASSE DU VERGER	SCI	814 400 172 000 15	10	-	50	-	-	-	-	-	-	-	31/12/21
SCI ROQUEFEUIL (EX.ECO PARC PORTAIL)	SCI	514 194 174 000 17	1	52	99	1	-	1	188	39	2 192	-	31/12/21
SCI EQUINOXE	SCI	840 721 443 000 25	1	215	99	1	1	-	951	(378)	3 561	7 927	31/12/21
SCI SOLSICE	SCI	840 699 391 000 16	1	-	99	1	-	1	-	-	87	-	31/12/21
SCI RELAIS	SCI	840 697 478 000 13	1	-	99	1	-	1	-	-	(1)	-	31/12/21
SCI AVENIR	SCI	840 721 500 000 14	1	-	99	1	-	1	-	-	(1)	-	31/12/21
SCI SAVANNAH BOUTIK	SCI	840 690 879 000 19	1	-	99	1	-	1	-	-	(1)	-	31/12/21
SCI KIWANO	SCI	888 910 445 000 12	1	-	99	1	1	(0)	-	(2 030)	4 525	-	31/12/21
SCI MARASHI	SCI	888 910 478 000 13	1	-	99	1	-	1	-	(1)	54	-	31/12/21
SCI MUMUNGA	SCI	888 910 486 000 16	1	-	99	1	1	(0)	-	(448)	629	-	31/12/21
SCI MURA	SCI	898 422 936 000 10	1	-	99	1	-	1	-	(1)	39	-	31/12/21
SCI LEMUR	SCI	898 421 557 000 15	1	-	99	1	-	1	-	(1)	-	-	31/12/21
SCI MULIMA	SCI	903 047 207 000 19	1	-	99	1	-	1	-	(1)	-	-	31/12/21
SCI NYORA	SCI	532 004 629 000 12	1	-	99	1	-	1	-	(1)	-	-	31/12/21
SCI JUMBA	SCI	903 045 672 000 16	1	-	99	1	-	1	-	(1)	-	-	31/12/21
SCI KOPIA	SCI	898 422 589 000 17	1	-	99	1	-	1	-	(1)	-	-	31/12/21
SNC AMARANTE	SNC	882 549 736 000 16	1	-	99	1	-	1	-	-	(1)	-	31/12/21
SNC PITAYA	SNC	882 550 015 000 11	1	-	99	1	-	1	-	-	(1)	-	31/12/21
SNC ZAC MAPOU*	SNC	321 327 280 000 20	504	-	34	1 314	-	1 314	-	-	-	-	31/12/21
SNC LOTISSEMENT DU GOLF (EX VICTOR HUGO)	SNC	488 858 663 000 13	1	(3 454)	99	1	1	-	3 995	1 118	11 402	-	31/12/21
SNC HERMIONE 2008	SNC	502 186 901 000 18	2 755	1 361	100	0	-	0	427	1 583	(4 483)	-	31/12/21
SCCV LES JARDINS D'UGO	SCCV	750 913 451 000 19	1	(4 889)	99	1	1	-	8 007	(111)	14 122	-	31/12/21
SCCV HERACLES	SCCV	822 624 938 000 12	1	(289)	51	1	1	(0)	-	(152)	2 457	-	31/12/21
						49 124	3 268	45 856	-	-	35 822	70 500	-

* Les chiffres présentés correspondent à une situation au 31 Décembre 2021.

3.6.8 IDENTITÉ DE L'ENTITÉ CONSOLIDANTE

Les entités ci-dessous ont été rajoutées dans les comptes consolidés de CBo Territoria par intégration globale :

- SCI KOFIA ;
- SCI MURA ;
- SCI JUMBA ;
- SCI NYORA ;
- SCI MULIMA ;
- SCI LEMUR.

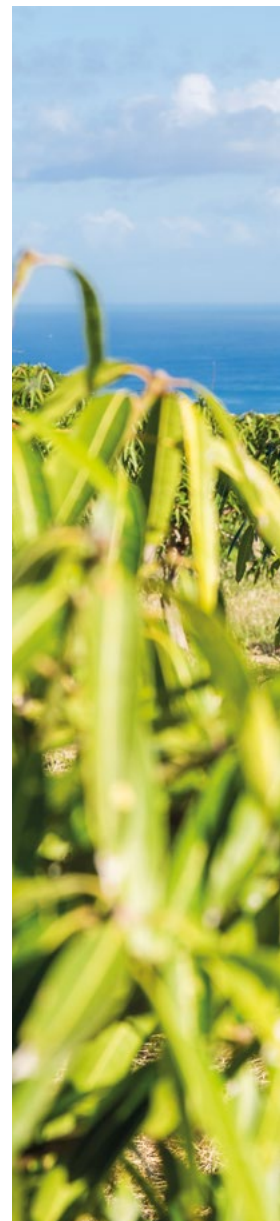
3.6.9 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Mise en service de l'outil de gestion locative « Netika » à partir du 01/01/2022. Dorénavant CBo Territoria va percevoir directement les flux des loyers de ses locataires sans que CBo Gestion Immobilière fasse l'intermédiaire à travers son compte de mandat interne ouvert à la CEPAC.

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

CBo Territoria est très vigilante quant aux impacts potentiels de ce conflit sur l'économie locale notamment aux surcoûts éventuels des matières premières et sur les délais et ou difficultés d'approvisionnement.

06 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE





SOMMAIRE

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

1	CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	138
2	INFORMATIONS SUR LES DIRIGEANTS	146

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 8 JUIN 2022

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE JOINT AU RAPPORT DE GESTION

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

En application des dispositions du dernier alinéa de l'article L. 225-37 du Code de Commerce, le présent rapport a pour objet de rendre compte aux actionnaires, notamment :

- des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
- de l'étendue des pouvoirs du Directeur Général ;
- des rémunérations des mandataires sociaux ;
- des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires en matière d'augmentations de capital ;
- des modalités de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale ;
- des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

En matière de code de gouvernement d'entreprise, notre société se réfère au code Middlednext de septembre 2016, mis à jour en septembre 2021, disponible sur le site de Middlednext (www.middlednext.com), ci-après le « Code de référence ». Le Conseil d'Administration déclare avoir notamment pris connaissance dans sa séance du 11 mars 2022, des éléments présentés dans la rubrique « points de vigilance » de ce Code. Le règlement intérieur du Conseil d'Administration (dont la version révisée a été adoptée par le Conseil d'Administration du 13 janvier 2022) a été mis à jour en conséquence de la révision du Code Middlednext.

Recommandations du code Middlednext écartées

Il est précisé que le Conseil d'Administration du 13 janvier 2022 n'a pas souhaité mettre en place un plan de formation triennal pour les administrateurs. Il privilégie les demandes spontanées de formation pour les étudier et y donner suite.

Par ailleurs, généralement le Groupe n'a pas recours à d'autres services des commissaires aux comptes que la certification des comptes à l'exception de la mission de vérification des informations extra-financières publiées dans le rapport de gestion (rapport RSE) confiée à Deloitte, l'un de nos commissaires aux comptes. Ces 2 missions sont en effet distinctes et menées par des services différents spécialisés dans leur domaine d'expertise, permettant ainsi de limiter les éventuels risques de conflits d'intérêts.

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

Le présent rapport a été approuvé par le Conseil d'Administration du 14 avril 2022.

1. CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

1.1 COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration se composait au 31 décembre 2021 de dix administrateurs, de différents profils et qui lui apportent des expériences complémentaires :

Nom, prénom, titre ou fonction	Age à la date du 14/04/2022	Indépendance	Première nomination	Echéance du mandat	Comité d'audit	Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance	Expérience et expertise apportées
Eric Wuillai Président Directeur Général	67 ans	Non	Cooptation 27/08/2009 Ratification AG 03/06/2010	AG 2022	Non	Non	Expertise opérationnelle et managériale
Jocelyne Atime	56 ans	Oui	09/06/2021	AG 2024	Oui	Non	Expertise financière
Philippe Diricq	63 ans	Non	15/09/2017 Ratification AG 06/06/2018	AG 2024 (démission le 17 février 2022)	Oui	Non	Stratégie financière
Jean-Marc Heynderickx	63 ans	Non	23/09/2019 Ratification AG 03/06/2020	AG 2022	Non	Non	Expertise immobilier tertiaire, commerces
Guy Dupont	77 ans	Oui	04/06/2004	AG 2022	Président	Non	Bonne connaissance du tissu économique local
Jérôme Goblet	34 ans	Non	05/06/2013	AG 2023	Non	Oui	Expertise immobilière
Guillemette Guilbaud	57 ans	Oui	03/06/2010	AG 2022	Oui	Oui	Financement bancaire
Société HENDIGO Représentée par Delphine Merle	42 ans	Non	04/06/2014	AG 2024	Non	Non	Expertise Immobilière, financière
Jérôme Isautier	55 ans	Oui	12/06/2009	AG 2024	Non	Oui	Expertise immobilière et bonne connaissance du tissu économique local
Sophie Malarne-Lecloux	51 ans	Oui	Cooptation 16/09/2016 Ratification AG 7.06.2017	AG 2022	Non	Présidente	Expertise immobilière

Cinq administrateurs sont de nationalité française, quatre administrateurs (MM. Philippe Diricq, Jérôme Goblet, Jean-Marc Heynderickx et Mme Sophie Malarne-Lecloux) sont de nationalité belge ainsi que la société Hendigo immatriculée en Belgique.

Les changements intervenus dans la composition du Conseil au cours du dernier exercice clos sont les suivants :

Nom la personne concernée	Nature du changement	Date d'effet	Diversification dans la composition du Conseil
Jocelyne ATIVE	Nomination en tant qu'administrateur en remplacement d'Isabelle Ah-Sing	09/06/2021	-

Il est précisé que Monsieur Philippe Diricq a démissionné de son mandat d'administrateur et de son mandat de membre du Comité d'Audit le 17 février 2022.

Les membres du Conseil d'Administration sont pour la plupart des dirigeants d'entreprise exerçant dans différents secteurs d'activités (commerces, finances, services...).

Conformément au Code Middledenext, les critères d'indépendance des administrateurs de CBo Territoria sont les suivants :

- ils ne sont pas salariés ni mandataires sociaux dirigeants de la société ou d'une société de son groupe et ne l'ont pas été au cours des cinq dernières années ;
- ils ne sont pas en relation d'affaires significative avec la société ou son groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier etc.) et ne l'ont pas été au cours des deux dernières années ;
- ils ne sont pas actionnaires de référence de la société ou ne détiennent pas un pourcentage de droit de vote significatif ;
- ils n'ont pas de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ils n'ont pas été commissaires aux comptes de la société au cours des six dernières années.

Au regard de ces critères, M. Eric Wuillai, Président Directeur Général de la société, MM. Philippe Diricq et Jean-Marc Heynderickx, associés d'Hendigo, actionnaire de référence, M. Jérôme Goblet, ayant un lien de parenté avec l'un des associés d'Hendigo, la société Hendigo, représentée par Mme Delphine Merle, ne sont pas considérés comme indépendants.

Les administrateurs indépendants au 31 décembre 2021 étaient ainsi au nombre de cinq.

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

Critères d'indépendance	Jocelyne Ative	Philippe Diricq	Guy Dupont	Jérôme Goblet	Guillemette Guilbaud	Hendigo	Jean-Marc Heynderickx	Jérôme Isautier	Sophie Malarme-Lecloux	Eric Wuillai
Ne pas être, ni avoir été au cours des 5 dernières années, salarié ou dirigeant mandataire de la société ou d'une société du groupe	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Ne pas être en relation d'affaires significative avec la société ou son groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier, etc) et ne pas l'avoir été au cours des 2 dernières années	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Ne pas être actionnaire de référence de la société ou ne pas détenir un pourcentage de droit de vote significatif	X		X		X			X	X	
Ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou actionnaire de référence	X		X		X			X	X	
Ne pas avoir été commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des 6 années précédentes	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Administrateurs indépendants	X		X		X			X	X	

Les membres indépendants n'entretiennent aucune relation d'affaires significative avec la société.

La durée du mandat des administrateurs nommés par l'Assemblée Générale est de quatre ans. Par exception et afin de permettre exclusivement la mise en œuvre ou le maintien de l'échelonnement des mandats, leur durée peut être de trois années.

Ces mandats viennent à échéance de manière échelonnée de la façon suivante : cinq mandats viennent à échéance lors de l'Assemblée Générale à tenir en 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé, un mandat vient à échéance lors de l'Assemblée Générale à tenir en 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et quatre mandats viennent à échéance lors de l'Assemblée Générale à tenir en 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Chaque administrateur dispose au minimum de 100 actions CBo Territoria, comme le prévoient les statuts.

Le Conseil d'Administration attache une importance particulière à l'équilibre de sa composition et celle de ses Comités, notamment en termes de diversité. Il s'appuie notamment sur les travaux du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance qui propose, aussi souvent que les circonstances l'exigent, les évolutions souhaitables de la composition du Conseil d'Administration et des Comités en fonction de la stratégie du groupe. Les travaux du Comité visent notamment à assurer la complémentarité des compétences des administrateurs et la diversité de leurs profils, à maintenir un taux d'indépendance du Conseil (au regard de la structure de gouvernance de la société et de son actionariat), à rechercher une représentation équilibrée des hommes et des femmes au Conseil.

En effet, au 31 décembre 2021 le Conseil comptait parmi ses dix membres, quatre femmes (40 %), des professionnels expérimentés et reconnus dans leurs domaines d'activités respectifs, complémentaires et de dimension internationale.

Pour être plus efficient, le Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance a proposé au Conseil d'Administration une grille de compétences qui permet de disposer d'un outil d'évaluation identique pour l'analyse des candidats au poste d'administrateur et d'un outil d'analyse de la composition du Conseil en fonction des besoins en compétences de la société.

Le Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance, dans sa séance du 19 février 2021, a examiné le profil des administrateurs grâce aux réponses données dans le cadre de la grille de compétence. Il en ressort que les administrateurs présentent les compétences « fortes » dans les domaines et les proportions suivants :

- transformation digitale.....1
- services.....1
- secteur Public.....2
- secteur Loisirs/tourisme.....1
- expérience internationale1

Le Président du Conseil d'Administration considère la composition du Conseil équilibrée et répond aux besoins actuels de la société. En fonction de la stratégie arrêtée et de l'évolution de CBo Territoria, la pondération des compétences utiles sera également amenée à évoluer.

En matière d'indépendance de ses membres, le Conseil a maintenu son taux d'administrateurs indépendants de 50 % (au 31 décembre 2021). S'agissant de l'objectif de diversité en termes d'âge, la fourchette d'âge se situe entre 34 ans et 77 ans et il n'y a qu'un seul administrateur en fonction âgé de plus de 70 ans. Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, le Conseil d'Administration a considéré que sa composition restait pleinement satisfaisante en 2021 au regard des critères de diversité pertinents. Il entend rester néanmoins attentif à l'examen de tous facteurs d'amélioration qui pourraient, à l'avenir, se révéler profitables au dynamisme du groupe.

Le Président Directeur Général est assisté dans l'exercice de ses missions générales par :

- un Comité exécutif composé de 4 membres, le Président Directeur Général, la Directrice Générale Adjointe, la Secrétaire Générale et la Directrice Administrative et financière. Ce Comité se réunit une fois par semaine et en tant que de besoin dans un souci d'agilité et d'efficacité ;
- un Comité de direction composé à fin 2021 des membres du Comité exécutif et de 3 autres directeurs, soit un total de 7 directeurs, dont 4 femmes (57%). La mixité sur les postes à plus forte responsabilité est donc respectée.

La société recherche une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Comité de direction mais compte tenu de la taille de la société, il n'a pas été formalisé à ce stade de règles détaillées quant à la politique de diversité appliquée aux membres du Comité de direction. Il convient de noter que la composition actuelle s'inscrit dans une diversité au regard de certains critères (différentes tranches d'âge sont concernées, le genre -3 Hommes et 4 Femmes - ou les qualifications et l'expérience professionnelle).

Le Conseil d'Administration est assisté d'un censeur :

- Le Conseil d'Administration du 15 septembre 2017 a nommé M. Harold Cazal, en qualité de censeur. L'Assemblée Générale du 6 juin 2018 a ratifié cette nomination pour une durée de six ans, venant à expiration à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale tenue dans l'année 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Le censeur est chargé de veiller à la stricte application des statuts et prend part aux délibérations du Conseil d'Administration avec voix consultative. Il peut présenter ses observations au Conseil d'Administration lorsqu'il le juge opportun.

1.2 FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration s'est doté en 2011 d'un règlement intérieur définissant les modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'Administration en complément des dispositions légales et statutaires en vigueur. Le Conseil d'Administration du 15 septembre 2017, du 11 septembre 2020 et du 13 janvier 2022 a procédé à une mise à jour du règlement intérieur.

Le règlement intérieur est mis en ligne sur le site internet de la société, rubrique Finance – Informations réglementées – Prospectus et autres documents.

Chaque membre du Conseil est individuellement tenu au respect du règlement intérieur.

1.2.1 MISSIONS

Le Conseil d'Administration détermine et revoit régulièrement, sur proposition du Directeur Général, la stratégie et les orientations de l'activité du Groupe et veille à leur mise en œuvre, conformément à son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité. Il se réunit au moins une fois par an sous forme de Comité RSE.

Il définit la politique de communication financière et en matière de RSE de la société.

Il veille également à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés financiers.

Le Conseil d'Administration examine chaque année le budget annuel et, périodiquement, le plan stratégique à moyen terme. Il délibère préalablement sur toute opération qui se situerait en dehors de la stratégie annoncée ou qui serait susceptible de l'affecter significativement et de modifier de façon importante la structure financière de la société.

1.2.2 ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Président organise et dirige les travaux du Conseil d'Administration, dont il rend compte à l'Assemblée Générale, et met en œuvre ses décisions. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

1.2.3 CONDITIONS DE PRÉPARATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

Chaque membre du Conseil doit s'assurer qu'il a obtenu toutes les informations nécessaires et en temps suffisant sur les sujets qui seront évoqués lors des réunions.

Il est fourni aux administrateurs, en un délai suffisant, toute information nécessaire entre les réunions du conseil lorsque l'actualité le justifie.

Chaque fois qu'un membre du Conseil en a fait la demande, le Président lui a communiqué dans la mesure du possible, les informations et documents complémentaires dont il souhaitait disposer.

Le Président du Conseil d'Administration est tenu de s'assurer que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission et de répondre à la demande dans un délai de huit jours.

Toute difficulté rencontrée dans l'exercice de ce droit est soumise au Conseil d'Administration. Tel est le cas, en particulier, lorsque le Président ne répond pas favorablement aux demandes d'un administrateur et que celui-ci tient la ou les raisons invoquées pour injustifiées ou lorsque le Président n'a pas fait connaître sa réponse dans le délai susmentionné.

1.2.4 CONVOCATION DES RÉUNIONS DU CONSEIL

Les administrateurs sont convoqués aux séances du Conseil d'Administration par tous moyens au moins quatorze jours avant chaque réunion, sauf circonstances exceptionnelles. Les éléments du dossier de Conseil sont transmis par email 4 jours avant la séance et un dossier complet est remis en séance. Ces éléments, sous la direction du Président Directeur Général, sont préparés suivant les thématiques, soit par le secrétariat général ou la direction administrative et financière.

1.2.5 TENUE DES RÉUNIONS DU CONSEIL

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

Autant que faire se peut, le Conseil privilégie la présence physique. En cas d'impossibilité, l'organisation de visioconférence est préférée à l'échange téléphonique.

Au cours de l'exercice 2021, les convocations, intégrant l'ordre du jour de la réunion, ont été adressées par écrit 14 jours au moins à l'avance.

L'année 2021, ayant été confrontée à l'instar de 2020 à la crise sanitaire de la Covid-19, les réunions se sont tenues principalement en visioconférence avec la possibilité pour les administrateurs le souhaitant, de participer au Conseil au siège social à La Mare, 97438 Sainte-Marie.

Le Conseil s'est réuni 6 fois en 2021 :

- le 22 mars 2021
- le 15 avril 2021
- le 10 juin 2021
- le 10 septembre 2021
- le 1^{er} octobre 2021
- le 8 décembre 2021

Les réunions se font en présence du Président Directeur Général, hormis les décisions relatives à sa rémunération. Il s'est réuni hors la présence du Président Directeur Général lors de sa réunion du 22 mars 2021, lors de l'examen de la rémunération du Président Directeur Général.

Sur cette période, le taux de présence des administrateurs aux réunions du Conseil est de 93% (contre 96 % l'an passé).

Le Conseil a procédé à une évaluation formelle de son fonctionnement et de celui de ses Comités lors du Conseil d'Administration du 8 décembre 2021. Cette évaluation a été établie sur la base d'un questionnaire adressé à l'ensemble des administrateurs et censeur via Google Forms. Le questionnaire portait sur le rôle et les missions du Conseil, sur les modalités de son fonctionnement, sur le rôle et les missions des Comités spécialisés. Les administrateurs et censeur ont confirmé leur appréciation de la gouvernance de la société. Ils sont satisfaits des débats au sein du Conseil d'Administration et des Comités, de la qualité des dossiers préparés pour les réunions.

Les points d'amélioration se portent dans le suivi des décisions prises en Conseil ou Comités, le tableau de suivi de ces décisions existe mais n'est pas examiné systématiquement lors des Comités spécialisés ou en Conseil, un examen plus régulier est demandé. Efforts actuels à poursuivre en termes de priorisation des dossiers à passer en Conseil, avec le temps à consacrer à chaque point de l'ordre du jour. A la demande des administrateurs, la direction pourra faire intervenir des experts sur des sujets spécifiques.

Les réunions du Conseil en 2021 ont porté essentiellement sur les points suivants :

- arrêté des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
- arrêté des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
- examen et arrêté des comptes consolidés au 30 juin 2021 ;
- validation du Budget 2021 ;
- rémunération du Président Directeur Général ;
- préparation et convocation de l'Assemblée Générale annuelle - Adoption des rapports ;
- mandats d'administrateurs ;
- composition des Comités ;
- revue des conflits d'intérêts et de l'indépendance des membres ;
- revue des éventuelles conventions réglementées ;
- autoévaluation du Conseil ;
- politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale ;
- cartographie des risques ;
- validation des projets de développement en lien avec le plan stratégique ;
- trésorerie (gestion prévisionnelle à 18 mois) ;
- stratégie du groupe...

1.2.6 PROCÈS-VERBAUX DES RÉUNIONS

Les procès-verbaux des réunions du Conseil d'Administration sont établis à l'issue de chaque réunion et communiqués à tous les administrateurs. Ils sont soumis à leur approbation lors de la prochaine réunion du Conseil.

1.2.7 CONSULTATION ÉCRITE

Conformément à l'article 21 des statuts, les décisions relevant des attributions propres du Conseil d'Administration prévues par la réglementation peuvent être prises par consultation écrite des membres du Conseil.

Dans ce cas, les membres du Conseil sont appelés, à la demande du Président du Conseil, à se prononcer par tout moyen écrit sur la décision qui leur a été adressée et ce, dans les trois (3) jours ouvrés (ou moins selon l'urgence du dossier) suivant l'envoi de celle-ci.

Les documents nécessaires à la prise de décision des membres sont mis à leur disposition par tous moyens.

A défaut d'avoir répondu par écrit au Président du Conseil, à la consultation dans ce délai et conformément aux modalités prévues dans la demande, ils seront réputés absents et ne pas avoir participé à la décision.

La décision ne peut être adoptée que si la moitié au moins des membres du Conseil ont participé à la consultation écrite, et qu'à la majorité des membres participant à cette consultation.

Le Président du Conseil est réputé présider la consultation écrite et a donc voix prépondérante en cas de partage.

Un procès-verbal des décisions prises par consultation écrite est dressé et soumis au Conseil d'Administration pour approbation.

1.2.8 PRÉVENTION ET GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Concernant la prévention et la gestion des conflits d'intérêts, le Conseil d'Administration du 20 mars 2020 a nommé Mme Sophie Malarme-Lecloux comme administrateur référent. Elle assure une mission particulière de vigilance dans le domaine des conflits d'intérêts et est notamment le garant de la bonne marche de la procédure de déclarations d'intérêts. Ainsi au début de chaque Conseil d'Administration, l'administrateur référent demande systématiquement et explicitement à l'ensemble des membres présents de confirmer l'absence ou de révéler les éventuels conflits d'intérêt les concernant ainsi qu'aux dirigeants de la société assistant au Conseil.

L'article 5 du règlement intérieur du Conseil d'Administration a été mis à jour par le Conseil d'Administration du 13 janvier 2022 et prévoit notamment que :

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

- en informer dès qu'il en a connaissance l'Administrateur Référent visé à l'article 7 du règlement intérieur du Conseil d'Administration et le Président du Conseil d'Administration, en délivrant un exposé clair des motifs, le cas échéant pour que le Conseil en débattenne, Cette obligation d'information devra le cas échéant être effectuée par les candidats aux fonctions d'administrateur, préalablement à leur nomination ;
- et en tirer toute conséquence quant à l'exercice de son mandat. Ainsi, selon le cas, il devra :
 - soit s'abstenir de participer au vote et aux débats de la délibération correspondante (sortir de la salle) ;
 - soit ne pas assister aux réunions du Conseil d'Administration durant la période pendant laquelle il se trouvera en situation de conflit d'intérêts ;
 - soit démissionner de ses fonctions d'administrateur.

A défaut de respecter ces règles d'abstention, voire de retrait, la responsabilité de l'administrateur concerné pourrait être engagée.

En outre, le Président du Conseil d'Administration ne sera pas tenu de transmettre au(x) administrateur(s) dont il a des motifs sérieux de penser qu'ils sont en situation de conflit d'intérêts des informations ou documents afférents au sujet conflictuel, et informera le Conseil d'Administration de cette absence de transmission.

Une fois par an, le Conseil applique la procédure suivante de révélation et de suivi des conflits d'intérêts : A l'occasion du Conseil arrêtant le rapport sur le gouvernement d'entreprise, il sera demandé à chaque administrateur de révéler et de mettre à jour les éventuels conflits d'intérêts qu'il identifie et il sera proposé au Conseil de passer en revue ces différents conflits d'intérêts connus. Il sera consigné dans les procès-verbaux du Conseil d'Administration toutes les décisions relatives à des conflits d'intérêts visant un ou plusieurs administrateurs».

1.3 COMITÉS SPÉCIALISÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration est assisté dans sa mission par deux Comités spécialisés : le Comité d'Audit et le Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance. Chaque Comité est composé de quatre membres titulaires mais les travaux des Comités sont ouverts aux administrateurs qui souhaitent y participer, à l'exclusion de ceux exerçant des fonctions de direction en ce qui concerne le Comité d'Audit.

1.3.1 COMITÉ D'AUDIT

Composition

Le Comité a été mis en place en 2009 ; il est composé au minimum de trois membres désignés par le Conseil d'Administration, et était composé de quatre membres au 31 décembre 2021.

Le Président du Comité d'Audit est désigné par le Conseil d'Administration pour la durée de son mandat de membre du Comité. Le Conseil d'Administration veillera à ce que la Présidence soit confiée à un administrateur indépendant.

La durée du mandat des membres coïncide avec celle de leur mandat d'administrateur et prend fin lors de la première réunion du Conseil d'Administration se tenant après l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle appelée à statuer sur les comptes au cours de laquelle le mandat d'administrateur est arrivé à expiration. Le renouvellement des mandats est intervenu lors du Conseil d'Administration du 8 juin 2016.

Madame Jocelyne Ative a été nommée membre du Comité d'Audit par le Conseil d'Administration le 10 juin 2021.

La société applique les recommandations issues du rapport du groupe de travail de l'AMF sur le Comité d'Audit présidé par Monsieur Poupart-Lafarge du 22 juillet 2010.

Au 31 décembre 2021, le Comité d'Audit est composé des membres suivants :

- M. Guy Dupont en tant que Président (indépendant) ;
- Mme Jocelyne Ative, membre indépendant ;
- M. Philippe Diricq, membre non indépendant ;
- Mme Guillemette Guilbaud, membre indépendant.

Les critères d'indépendance sont ceux rappelés ci-dessus pour qualifier les membres du Conseil d'Administration d'indépendants.

Parmi ces membres, M. Philippe Diricq n'était pas considéré comme indépendant. Tous les membres sont compétents en matière financière, comptable ou de contrôle des comptes, compte tenu de leur parcours professionnel (Dirigeant de sociétés, et/ou parcours bancaire).

M. Guy Dupont a géré, en tant que directeur ou président, plusieurs sociétés, dont deux cotées en bourse et une intervenant dans le domaine de l'aménagement et de l'immobilier. Au cours de sa dernière activité il était Président Directeur Général d'un groupe agroalimentaire.

Mme Jocelyne Ative est expert-comptable et commissaire aux comptes. Elle a débuté sa carrière dans des cabinets d'audit parisiens et exerce depuis 2005 à La Réunion.

Le parcours professionnel de Mme Guillemette Guilbaud s'est fait au sein du monde bancaire et dans le secteur du financement de projets et du financement immobilier. Elle est depuis 2009 Associée Gérante d'un cabinet-conseil en ingénierie financière.

M. Philippe Diricq a assuré pendant 7 ans un poste au sein du département financier de la banque Indosuez, suivi par 5 ans comme conseiller en placements auprès de la société de bourse PUILAETCO, il a été administrateur de la société de gestion VEGA asset management puis agent en service bancaires et d'investissements agréé FSMA.

La rémunération des administrateurs participants aux travaux des Comités est fixée par le Conseil d'Administration, conformément à la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée Générale, et tient compte de l'assiduité aux séances du Comité et du temps consacré à leurs fonctions.

Attributions

Le Comité d'Audit assiste le Conseil d'Administration ; il veille notamment à l'exactitude et à la sincérité des comptes sociaux et consolidés de CBo Territoria, à la qualité du contrôle interne et à celle de l'information délivrée aux actionnaires et aux marchés.

Ses principales missions sont les suivantes :

- assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- assurer le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance ;
- suivre la réalisation par les commissaires aux comptes de sa mission ; en tenant compte des constatations et conclusions du Haut conseil du commissariat aux comptes consécutives aux contrôles réalisés en application des articles L. 821-9 et suivants ;
- émettre auprès du Conseil d'Administration une recommandation sur les commissaires aux comptes proposée à la désignation de l'Assemblée Générale, élaborée conformément aux dispositions de l'article 16 du règlement (UE) n° 537/2014 ; et émettre également une recommandation à cet organe lorsque le renouvellement du mandat du ou des commissaires est envisagé dans les conditions définies à l'article L. 823-3-1 ;
- assurer le suivi de la réalisation par les commissaires aux comptes de sa mission ;
- assurer le suivi de l'indépendance des commissaires aux comptes, le cas échéant, prendre les mesures nécessaires à l'application du paragraphe 3 de l'article 4 du règlement (UE) n° 537/2014 et s'assurer du respect des conditions mentionnées à l'article 6 du même règlement ;
- approuver la fourniture des services autres que la certification des comptes ;
- rendre compte régulièrement au Conseil d'Administration de l'exercice de ses missions ainsi que des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus et l'informer sans délai de toute difficulté rencontrée.

Le Conseil d'Administration ou le Président du Conseil d'Administration peuvent également décider de lui soumettre pour avis toute autre question. De même, le Comité d'Audit peut se saisir de toute question et formuler tous avis.

Fonctionnement

Le Comité d'Audit se réunit au moins deux fois par an pour la revue des comptes semestriels et annuels. Il détermine le calendrier de ses réunions. Pour délibérer valablement, la moitié au moins de ses membres doit être présente. Sont réputés présents, les administrateurs qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication, permettant leur identification et garantissant leur participation effective. Les décisions pourront le cas échéant, être prises par consultation écrites de leurs membres.

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

Les commissaires aux comptes participent aux réunions du Comité d'Audit appelées à examiner l'arrêté des comptes semestriels et annuels.

Le Comité d'Audit rencontre et interroge, lorsqu'il l'estime nécessaire, les commissaires aux comptes, la Direction Générale, la Direction Financière ou toute autre personne du management.

Les membres du Comité d'Audit peuvent convier tout invité, sous réserve de s'assurer du respect de la confidentialité des débats par ce dernier.

Le Président du Comité d'Audit rend compte au Conseil des travaux du Comité lors de chaque séance du Conseil d'Administration suivant le Comité d'Audit.

Travaux du Comité d'Audit en 2021

Le Comité d'Audit s'est réuni quatre fois en 2021. Le taux de présence des membres aux réunions du Comité a été de 100%.

Les principaux travaux du Comité ont porté sur :

- présentation des résultats par centre de profit ;
- examen des comptes de l'exercice 2020 ;
- projet Rapport Financier Annuel 2020 ;
- projet charte sur les conventions courantes et réglementées ;
- trésorerie prévisionnelle ;
- cartographie des risques ;
- examen des comptes semestriels 2021 ;
- documents prévisionnels légaux.

Les commissaires aux comptes ont assisté aux deux réunions au cours desquelles les comptes audités ont été examinés. Ils ont également participé à la réunion du Comité d'Audit sur la cartographie des risques.

1.3.2 COMITÉ DES NOMINATIONS, DES RÉMUNÉRATIONS ET DE LA GOUVERNANCE

Composition

Le Comité a été mis en place en 2009 ; il est composé au minimum de trois membres désignés par le Conseil d'Administration et était composé de quatre membres au 31 décembre 2021.

Le Comité ne comporte aucun dirigeant mandataire social exécutif et au moins un de ses membres est indépendant.

Le Président du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance est désigné par le Conseil d'Administration pour la durée de son mandat de membre du Comité. Le Conseil d'Administration veille à ce que la Présidence soit confiée à un administrateur indépendant.

La durée du mandat des membres coïncide avec celle de leur mandat d'administrateur et prend fin lors de la première réunion du Conseil d'Administration se tenant après l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle appelée à statuer sur les comptes au cours de laquelle le mandat d'administrateur est arrivé à expiration ; le renouvellement des mandats est intervenu lors du Conseil d'Administration du 8 juin 2016. Le Conseil d'Administration du 16 mars 2018 a nommé Mme Sophie Malarme-Lecloux, administratrice indépendante, en qualité de membre de ce Comité, et lui en a confié la Présidence.

Au 31 décembre 2021, le Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance était composé des membres suivants :

- Mme Sophie Malarme-Lecloux en tant que Présidente (indépendante) ;
- M. Jérôme Goblet, membre non indépendant ;
- Mme Guillemette Guilbaud, membre indépendant ;
- M. Jérôme Isautier, membre indépendant.

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

La rémunération des administrateurs participants aux travaux des Comités est fixée par le Conseil d'Administration et tient compte de l'assiduité aux séances du Comité.

Attributions

Le Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance a pour mission :

- de suivre l'évolution de l'environnement réglementaire et adapter les règles de gouvernance en conséquence ;
- d'examiner toute candidature à la nomination à un poste de membre du Conseil et de formuler sur ces candidatures un avis et/ou une recommandation auprès du Conseil d'Administration ;
- de faire des recommandations concernant la rémunération, le régime de retraite et de prévoyance, les avantages en nature et les droits pécuniaires divers, y compris le cas échéant les attributions d'options de souscription et d'actions de performance, attribués aux mandataires sociaux et/ou dirigeants du groupe ;
- de s'assurer de l'existence d'un plan de continuité pour les membres de l'équipe de direction et en tant que de besoin d'un plan de succession pour la direction générale ;
- d'examiner la question de l'égalité professionnelle et salariale au sein de la société ;
- de participer au processus d'évaluation des travaux du Conseil ;
- de faire des propositions au Conseil concernant le processus de sélection des directeurs généraux délégués.

Fonctionnement

Le Comité se réunit au moins une fois par an et deux fois en moyenne. Pour délibérer valablement, la moitié au moins de ses membres doit être présente. Sont réputés présents, les administrateurs qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication, permettant leur identification et garantissant leur participation effective. Les décisions pourront le cas échéant être prises par consultation écrite de leurs membres.

Le Président du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance rend compte au Conseil des travaux du Comité lors de chaque séance du Conseil d'Administration suivant le Comité.

Les membres du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance peuvent convier tout cadre dirigeant de la société dont les compétences pourraient faciliter le traitement d'un point à l'ordre du jour, sous réserve de s'assurer du respect de la confidentialité des débats par ce dernier.

Travaux du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance en 2021

Le Comité s'est réuni trois fois en 2021. Le taux de présence des membres aux réunions du Comité a été de 92%.

Les principaux travaux du Comité ont porté sur :

- prime d'objectifs du Président Directeur général se rapportant à l'exercice 2020 et objectifs 2021 ;
- validation grille de compétences (administrateurs) ;
- recommandations du code Middlenext ;
- point sur le plan de succession du dirigeant ;
- revue des conflits d'intérêts, de l'indépendance des administrateurs, des propositions de renouvellement des mandats ;
- examen du projet des résolutions soumises au Comité NRG ;
- répartition de la rémunération des administrateurs (exercice 2020) ;
- mise à jour du règlement intérieur ;
- rémunération du top management et du Président Directeur Général ;
- point sur le fonctionnement du Conseil d'Administration ;
- égalité professionnelle et salariale au sein de la société.

1.4 PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Les modalités de participation des actionnaires aux Assemblées Générales figurent aux articles 14, 33 et 34 des statuts de la société.

Tout actionnaire a le droit de participer aux Assemblées Générales, de s'y faire représenter ou de voter par correspondance, quel que soit le nombre de ses titres de capital, dès lors que ses titres sont inscrits en compte à son nom ou à celui de l'intermédiaire inscrit pour son compte au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée, à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire habilité.

2. INFORMATIONS SUR LES DIRIGEANTS

2.1 MODALITÉS D'EXERCICE DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

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

Par délibération du 27 août 2009, reconduite par délibération du 8 juin 2016, le Conseil d'Administration a opté pour le cumul des fonctions de Président du Conseil et de Directeur Général et a nommé M. Eric Wuillai, Président du Conseil et Directeur Général.

2.2 INFORMATIONS SUR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Au jour de l'établissement du présent rapport, le Conseil d'Administration est formé de neuf membres.

Les mandats et fonctions détenus par les administrateurs de CBo Territoria SA au cours de l'exercice 2021 sont présentés ci-dessous.

Eric WUILLAI (Président du Conseil d'Administration)

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

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2022, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Président	Bassin Bleu Country Club SAS (sté du groupe, France) CBo Gestion Immobilière SAS (sté du groupe, France) CBo Property SAS (sté du groupe, France) Lizine SAS (sté du groupe, France) SANERA SAS (hors groupe, France)
-----------	---

Président Directeur Général CBo Territoria SA (société cotée, France)

Gérant	SCI ELMATA (hors groupe, France) Mahore SARL (sté du groupe, France)
--------	---

Co-gérant	Foncière KATSURA (sté du groupe à 50 %, France)
-----------	---

Jocelyne ATIVE (Administratrice indépendante)

Premier mandat : AGM du 9 juin 2021

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2024, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Membre du Comité d'Audit

Présidente Directrice Générale	BDO HDM Audit
Administratrice	BDO HDM Développement
Directrice Générale	HDM SAS
Gérante	BDO Réunion Audit SARL Zirondelle

Ces sociétés domiciliées en France n'appartiennent pas au groupe CBo Territoria.

Philippe DIRICQ (Administrateur) jusqu'au 17 février 2022

Premier mandat : CA du 15 septembre 2017 (ratification par l'AG du 6 juin 2018)

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2024, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé (démission le 17 février 2022)

Membre du Comité d'Audit

Gérant	Cairn S.P.R.L. (Belgique)
Administrateur	Alphorion SA (Belgique) Hendigo SA (Belgique)

Ces sociétés n'appartiennent pas au groupe CBo Territoria.

Guy DUPONT (Administrateur indépendant)*Premier mandat : AG du 4 juin 2004**Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2022, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé***Président du Comité d'Audit**

Président	SCI Orion
Gérant	Quali-Sane EURL
Administrateur	AFD-COM Philantia Groupe Caillé SA Sapmer SA ART SA GVS SAS

*Ces sociétés domiciliées en France n'appartiennent pas au groupe CBo Territoria.***Jérôme GOBLET (Administrateur)***Premier mandat : AG du 5 juin 2013**Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2023, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé***Membre du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance**

Président	Tolefi Promotions SAS (France) Tolefi Promotions Participations SAS (France) Oppidum Patrimonial (France)
Directeur général	Tolefi France SA (France) Tolefi Ar Mor (France)
Gérant	Cartesiana SPRL (Belgique)
Administrateur	Tolefi France SA (France)

*Ces sociétés n'appartiennent pas au groupe CBo Territoria.***Guillemette GUILBAUD (Administratrice indépendante)***Premier mandat : AG du 3 juin 2010**Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2022, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé***Membre du Comité d'Audit****Membre du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance**

Associée gérante	Sigée Holding SARL SCI du domaine de la Garenne
------------------	--

*Ces sociétés domiciliées en France n'appartiennent pas au groupe CBo Territoria.***HENDIGO (Administrateur) représentée par Mme Delphine Merle***Premier mandat : AG du 4 juin 2014**Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2024, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé*

Mandat d'Hendigo	Néant
Mandats du représentant permanent :	
Président	4M Capital SAS The Syndic Capital SAS Rosewood Capital SAS

Ces sociétés domiciliées en France n'appartiennent pas au groupe CBo Territoria.

Jérôme ISAUTIER (Administrateur indépendant)*Premier mandat : AG du 12 juin 2009**Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2024, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé***Membre du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance**

Président Directeur Général	Etablissements Isautier SA
Gérant	Distillerie Isautier EURL Immobilière d'Estretefonds SARL SOREC SCI Foncière de Terre Rouge SCI Foncière Groupe Isautier SCI Enersud SCI Les Vitrites du Sud SCI
Administrateur	Sodico SA Siacom SAS Rhums Réunion GIE

*Ces sociétés domiciliées en France n'appartiennent pas au groupe CBo Territoria.***Sophie MALARME-LECLOUX (Administratrice indépendante)***Premier mandat : CA du 16 septembre 2016 (ratification par l'AG du 7 juin 2017)**Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2022, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé***Présidente du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance**

Gérante	FreeBe Sprl (Belgique)
Administrateur	Befimmo SA (Belgique) Euroclear Belgium (Belgique) Euroclear Nederland (Pays Bas) Euroclear France (France) Compagnie Het Zoute SA (Belgique)

*Ces sociétés n'appartiennent pas au groupe CBo Territoria.***Jean-Marc HEYNDERICKX (Administrateur)***Premier mandat : CA du 23 septembre 2019 (ratification soumise à l'AG du 3 juin 2020)**Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2022, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé*

Administrateur	Hendigo SA (Belgique) Clarix Clinic holding SA (Belgique) The Club Deal SA (Belgique) Stanley & Stella SA (Belgique) FRI SA (Belgique) Feelin (Belgique) Tiginvest KFT (Hongrie)
Président Directeur Général	Belgnext SA (Belgique) Downtown retail SA (Belgique) Immo Louise Concorde SA (Belgique) Ets M Chausseur et Boy Bottier K Immo Clio Gold SA (Belgique) Nextgen SA (Luxembourg) Nextgen BV (Pays Bas) RTS SA (Suisse) Midtown Retail SRL (Roumanie)
Membre Comité de surveillance	Investum KFT (Hongrie)

Ces sociétés n'appartiennent pas au groupe CBo Territoria.

2.3 RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS ET MANDATAIRES SOCIAUX

2.3.1 POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX (14^{ÈME} ET 15^{ÈME} RÉSOLUTIONS DE L'AG DU 8 JUIN 2022)

Sur recommandation du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance et en tenant compte des recommandations du Code Middlednext, le Conseil d'Administration a établi une politique de rémunération pour chacun des mandataires sociaux de la société conforme à son intérêt social, contribuant à sa pérennité et s'inscrivant dans sa stratégie commerciale. Pour ce faire, le Conseil a fixé la politique de rémunération du Président Directeur Général en lien avec ces éléments, en particulier en fixant des critères de sa rémunération variable liés à la mise en œuvre de cette stratégie commerciale dans le respect de l'intérêt social.

Aucun élément de rémunération, de quelque nature que ce soit, ne pourra être déterminé, attribué ou versé par la société, ni aucun engagement pris par la société s'il n'est pas conforme à la politique de rémunération approuvée ou, en son absence, aux rémunérations ou aux pratiques existant au sein de la société.

La détermination, la révision et la mise en œuvre de la politique de rémunération de chacun des mandataires sociaux est réalisée par le Conseil d'Administration sur recommandation du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance. Il est précisé que le Président Directeur Général ne participe pas aux délibérations et au vote sur ces questions.

Dans le cadre du processus de décision suivi pour la détermination et de la révision de la politique de rémunération, les conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la société ont été prises en compte par le comité des rémunérations et le conseil de la manière suivante :

Une fois par an, le Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance examine l'égalité professionnelle et salariale entre hommes et femmes, dans ce cadre il analyse également si les conditions de rémunération et d'emploi sont équitables au sein de la société et fait part au Conseil de ses travaux. Le Conseil confirme ensuite que la situation comparée des femmes et des hommes par rapport aux conditions générales d'emploi et de formation dans l'entreprise n'appelle pas d'observation particulière.

En outre, le Conseil dans le cadre de la politique de rémunération a tenu compte des informations relatives au ratio d'équité tel que présenté plus bas au point II.

2.3.1.1 POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DU PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL

La politique de rémunération du Président Directeur Général fixée par le Conseil, sur recommandations du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance est la suivante :

- **rémunération fixe brute** : Le Président Directeur Général a droit à une rémunération fixe qui est déterminée au regard notamment de l'étendue de ses fonctions et de ses responsabilités en tenant compte des pratiques de marché et des usages de l'entreprise.
- **rémunération variable annuelle** : La rémunération variable annuelle est plafonnée à 120 % de la rémunération fixe annuelle brute.

Les critères de détermination de la rémunération variable annuelle sont les suivants :

- **critères quantitatifs : 60%**

Ces critères sont liés à des objectifs de résultat opérationnel de l'activité de Foncière (consolidé), retraité de la variation de juste valeur et résultat opérationnel de l'activité de Promotion immobilière. La prime est à caractère progressif sur la base des résultats audités.

Le niveau de réalisation attendu des critères quantitatifs a été préétabli par le Conseil d'Administration sur proposition du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance mais n'est pas rendu public pour des raisons de confidentialité.

- **critères extrafinanciers qualitatifs : 40%**

Les critères qualitatifs préétablis par le Conseil d'Administration sur proposition du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance sont notamment les suivants :

- Finalisation du plan de succession ;
- Mise en œuvre du plan stratégique ;
- Externalisation des activités Loisirs ;
- Animation des Conseils et des Comités.

Ces critères de la rémunération variable contribuent aux objectifs de la politique de rémunération en raison de leur création de valeur à moyen terme et à long terme par la mise en œuvre de la stratégie, et l'alignement des intérêts.

Le respect des critères de performance quantitatifs est mesuré au regard des comptes consolidés de l'exercice clos.

Attribution de stock-options et d'actions gratuites

Sur proposition du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance, le Conseil d'Administration peut décider d'attribuer des stock-options ou des actions gratuites au dirigeant mandataire social.

Concernant les attributions gratuites d'actions, elles seront soumises à une période d'acquisition dont la durée sera fixée par le Conseil d'Administration, celle-ci ne pouvant être inférieure à un an. Les bénéficiaires devront, le cas échéant, conserver ces actions pendant une durée, fixée par le Conseil d'Administration, au moins égale à celle nécessaire pour que la durée cumulée des périodes d'acquisition et, le cas échéant, de conservation ne puisse être inférieure à deux ans.

Rémunérations exceptionnelles

La politique de rémunération du Président Directeur Général est modifiée à cet égard afin de permettre au Conseil d'octroyer à l'actuel dirigeant mandataire une rémunération exceptionnelle en contrepartie de sa contribution au succès de la période de transition et du changement de gouvernance, ainsi que pour les services rendus au groupe tout au long des années passées en son sein depuis sa création en 2005, notamment la création et le développement d'un groupe performant et reconnu ainsi que sa contribution au développement des territoires réunionnais et mahorais. C'est la raison pour laquelle il est proposé d'augmenter le montant maximum de la rémunération exceptionnelle pouvant être attribuée et de préciser les raisons de son octroi. Dans le cadre de ce projet de modification, le Comité des Nominations et le Conseil ont tenu compte des votes les plus récents sur le Say on Pay.

Ainsi, le Conseil d'Administration pourra décider d'octroyer, sur proposition du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance, une rémunération exceptionnelle au dirigeant mandataire social au regard de circonstances particulières, en contrepartie des services rendus au groupe pendant de nombreuses années, de sa contribution à la réussite de la période de transition et au changement de gouvernance, de la réalisation d'une opération majeure pour la société et/ou toute autre circonstance particulière. Le versement en numéraire de ce type de rémunération doit pouvoir être justifié par des circonstances particulières telles que celles susvisées et serait conditionné à l'approbation préalable de l'Assemblée Générale dans le cadre du say on pay ex post.

Le montant de la rémunération exceptionnelle ainsi décidée ne pourra pas excéder 300 K€..

La rémunération exceptionnelle pourra le cas échéant prendre la forme pour tout ou partie d'une attribution gratuite d'actions au dirigeant mandataire.

Rémunération du mandat d'administrateur

Au titre de ses fonctions d'administrateur, tout dirigeant mandataire social administrateur a droit au versement d'une rémunération au titre de son mandat d'administrateur, dont la répartition est décidée par le Conseil d'Administration, selon une règle de répartition prévoyant éventuellement une partie fixe annuelle (présidents des Comités) et une part variable en fonction de la présence aux réunions du Conseil (voir ci-après). Le dirigeant mandataire social administrateur ne perçoit pas de rémunération liée à sa participation aux Comités spécialisés.

Avantages de toute nature

Le dirigeant mandataire social a droit à un véhicule de fonction et un aller-retour annuel (La Réunion/Métropole pour lui et son épouse).

Le versement des éléments de rémunération variable et, le cas échéant, exceptionnelle attribués au titre de l'exercice antérieur est conditionné à l'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire des éléments de rémunération versés au cours ou attribués au titre dudit exercice (vote ex post).

Engagements

- il est mentionné dans le contrat de travail du 22 octobre 2004 établi entre la société et Monsieur Wuillai, le versement d'une indemnité de rupture en cas de licenciement (sauf faute grave ou lourde) équivalent à 2 ans de salaire de base bruts. Il est rappelé que ce contrat de travail est suspendu.

Aucun engagement spécifique envers le Président Directeur Général n'a été décidé par le Conseil d'Administration mais le Conseil d'Administration sur proposition du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance pourrait décider d'attribuer, un engagement en matière d'indemnité de retraite, ou de départ. Lorsque cela est applicable, le Conseil d'Administration fixerait des critères financiers et le cas échéant non financiers, conditionnant son attribution.

2.3.1.2 INFORMATIONS SUR LE MANDAT ET CONTRAT DE TRAVAIL ET/OU DE PRESTATIONS DE SERVICES DU MANDATAIRE SOCIAL PASSÉS AVEC LA SOCIÉTÉ

Mandataire de la société	Mandat exercé	Durée du mandat	Contrat de travail conclu avec la société	Contrat de prestations de services passé avec la société	Période de préavis	Conditions de révocation ou de résiliation
Éric WUILLAI	Président Directeur Général	A l'issue de l'AG tenue en 2022, statuant sur les comptes de l'exercice écoulé	Contrat de travail à durée indéterminée, suspendu pendant le mandat de PDG	Néant	Préavis d'une durée de trois mois	Révocation du mandat conformément à la loi et à la jurisprudence. Résiliation du contrat de travail conformément à la loi et à la jurisprudence / clause contractuelle de résiliation : indemnité de rupture prévue dans le contrat : 2 ans de salaire de base brut en cas de licenciement, sauf pour faute grave ou lourde.

Il est précisé que le Directeur Général est réputé démissionnaire lorsqu'il atteint la limite d'âge de 70 ans (article 23 des statuts).

2.3.1.3 POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU CONSEIL

L'Assemblée Générale du 3 juin 2020 a fixé dans sa 8^{ème} résolution à caractère ordinaire la rémunération des membres du Conseil à la somme annuelle de 100 000 euros valable pour l'exercice en cours et jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée Générale.

En vue de récompenser l'assiduité de ses membres aux réunions, le Conseil d'Administration du 20 mars 2020 sur proposition du Comité des Nominations, des Rémunération et de la Gouvernance a décidé de mettre en place les critères de répartition de la rémunération des administrateurs, comme ci-après :

Dispositions applicables

Rémunération fixe :	-	Suppression de la rémunération fixe des administrateurs ;
	1 500 €	Mise en place d'une rémunération Fixe pour les présidents de chaque Comité ; (travaux préparatoires réalisés avec le management).
Rémunération Variable :	800 €	Par administrateur et par présence au Conseil d'Administration ;
	800 €	Par administrateur par jour de présence au Comité stratégique ;
	600 €	Par Comité pour les membres élus des Comités spécialisés ;
	300 €	Par Comité pour les administrateurs présents non élus au Comité.

Il est précisé que ces montants pourront le cas échéant être ajustés notamment pour tenir compte de missions particulières et/ou de la charge de travail des administrateurs et, le cas échéant, de la création et/ou de la suppression de Comités, dans la limite de l'enveloppe annuelle. Le Conseil pourra le cas échéant consentir une rémunération particulière en cas de mission exceptionnelle.

2.3.2 INFORMATIONS VISÉES AU I DE L'ARTICLE L.22-10-9 DU CODE DE COMMERCE POUR CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL DE LA SOCIÉTÉ (16^{ÈME} RÉOLUTION DE L'AG DU 8 JUIN 2022)

Il est précisé que la rémunération totale du Président Directeur Général respecte la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée Générale du 9 juin 2021 dans sa résolution 8.

2.3.2.1 RÉMUNÉRATIONS PERÇUES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX DIRIGEANTS

Le tableau suivant présente la synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées aux dirigeants au cours des exercices clos les 31 décembre 2020 et 2021.

Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées aux mandataires sociaux dirigeants (en euros)	2020	2021
Éric WUILLAI, Président Directeur Général		
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice	419 179	397 798
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
Total	419 179	397 798

Le tableau ci-après présente la ventilation de la rémunération fixe, variable et des autres éléments de rémunération versés au cours des exercices de 2020 et 2021 attribués au titre des mêmes exercices, à M. Wuillai, Président Directeur Général.

(En euros)	2020		2021	
	Montant attribué au cours de l'année 2020 (à verser en 2021)	Montants versés en 2020	Montant attribué au cours de l'année 2021 (à verser en 2022)	Montants versés en 2021
Éric WUILLAI, Président Directeur Général				
Rémunération fixe ⁽¹⁾	192 000	192 000	192 000	192 000
Rémunération variable ⁽¹⁾⁽²⁾	209 068	198 681	186 921	209 068
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	6 400	5 500	7 820	6 400
Avantages en nature ⁽³⁾	11 711	11 711	11 057	11 057
Total	419 179	407 892	397 798	418 525

(1) Montant brut avant impôts.

(2) La rémunération variable est calculée sur la base de critères quantitatifs et qualitatifs. Les critères quantitatifs sont des objectifs de résultat des activités (Foncière et Promotion). Le niveau de réalisation attendu des critères quantitatifs ainsi que les critères qualitatifs ont été préétablis par le Conseil d'Administration mais ne sont pas rendus publics pour des raisons de confidentialité. Le montant définitif de la rémunération variable attribuée au titre de l'exercice N est déterminé par le Conseil d'Administration en début d'année N+1, généralement lors de la séance arrêtant les comptes annuels, étant précisé que son versement est conditionné au vote favorable de l'Assemblée Générale au titre du say on pay ex post. La rémunération variable attribuée au titre de 2021 représente 97,4 % de la rémunération fixe. Les critères de performance ont été appliqués conformément au 3.1.1.

(3) M. Eric Wuillai a bénéficié des avantages en nature suivants : véhicule de fonction, un aller-retour annuel Réunion/Métropole pour lui et son épouse.

Mandataires sociaux non dirigeants (En euros)	Montants versés en 2019 au titre de l'exercice 2018	Montants versés en 2020 au titre de l'exercice 2019	Montants versés en 2021 au titre de l'exercice 2020	Montants versés en 2022 au titre de l'exercice 2021
Guy DUPONT (début du mandat le 04/06/2004)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	8 085	9 500	9 700	12 512
Autres rémunérations	-	-	-	-
Guillemette GUILBAUD (début du mandat le 03/06/2010)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	7 660	9 000	10 600	11 926
Autres rémunérations	-	-	-	-
Jérôme ISAUTIER (début du mandat le 12/06/2009)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	4 681	5 500	6 600	9 873
Autres rémunérations	-	-	-	-
Isabelle AH-SING (début du mandat le 06/06/2012 / démission AGM du 9/06/2021)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	5 957	8 500	8 300	2 444
Autres rémunérations	-	-	-	-
Jocelyne ATIVE (début du mandat le 09/06/2021)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	-	-	-	7 234
Autres rémunérations	-	-	-	-
Jérôme GOBLET (début du mandat le 07/06/2013)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	8 085	9 000	9 400	9 384
Autres rémunérations	-	-	-	-
Hendigo (début du mandat le 05/06/2014)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	6 809	9 500	8 500	9 580
Autres rémunérations	-	-	-	-
Philippe DIRICQ (début du mandat le 15/09/2017 / démission 17/02/2022)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	8 085	9 500	9 700	10 753
Autres rémunérations	-	-	-	-
CEPAC, représentée par Serge Derick (début du mandat le 08/06/2016 / démission CA du 04/09/2019)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	1 277	667	-	-
Autres rémunérations	-	-	-	-
Sophie MALARME-LECLOUX (début du mandat le 16/09/2016)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	5 106	8 000	9 100	11 632
Autres rémunérations	-	-	-	-
Jean-Marc HEYNDERICKX (début du mandat le 23/09/2019)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	-	2 167	7 000	6 843
Autres rémunérations	-	-	-	-
Total	55 745	71 334	78 900	92 180

Dirigeants Mandataires Sociaux	Contrat de travail ⁽¹⁾		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Eric Wuillai Président Directeur Général Date de début de mandat : 27/08/2009 Date de fin de mandat : AG 2022	X			X		X		X

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

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée ni levée durant l'exercice au dirigeant mandataire social et aucune action n'a été attribuée gratuitement ou n'est devenue disponible durant l'exercice.

2.3.2.2 INFORMATIONS RELATIVES AU RATIO D'ÉQUITÉ ENTRE LE NIVEAU DE LA RÉMUNÉRATION DU PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL ET LA RÉMUNÉRATION MOYENNE ET MÉDIANE DES SALARIÉS DE LA SOCIÉTÉ

En application de l'article L. 22-10-9 (I 6° et 7°) du Code de commerce, il est précisé ci-dessous les ratios entre le niveau de la rémunération du Président Directeur Général d'une part et la rémunération moyenne et médiane sur la base équivalent temps plein des salariés de CBo Territoria SA d'autre part.

Il est précisé que la société s'est référée aux lignes directrices publiées le 28 janvier 2020 par l'AFEP pour le calcul de ces ratios. La rémunération retenue pour le calcul correspond à la rémunération totale due.

Ratio sur rémunération du PDG	2021	2020	2019	2018	2017
Rémunération et avantages attribués au Président Directeur Général (en €)	418 525	407 892	369 090	397 710	346 741
Rémunération moyenne des salariés hors mandataires sociaux (en €)	63 186	68 174	58 130	59 890	62 587
Rémunération médiane des salariés hors mandataires sociaux (en €)	47 089	47 602	43 665	45 697	47 726
Ratio rémunération du PDG / SMIC annuel de référence	22,31				
SMIC annuel de référence	18 760				
Ratio de rémunération du PDG / Rémunération moyenne des salariés de la société	6,62	5,98	6,35	6,64	5,54
Ratio de rémunération du PDG / Rémunération médiane des salariés de la société	8,89	8,57	8,45	8,70	7,27
Montant de salaire le plus bas > SMIC	28 154				

	Évolution annuelle de la rémunération du Président Directeur Général	Évolution annuelle de la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la société	Évolution annuelle des performances de la société*	
			Résultat net consolidé part du Groupe	Résultat des activités
Exercice 2017	-11,42 %	28,53 %	27,31 %	6,24 %
Exercice 2018	14,70 %	-4,31 %	-37,74 %	24,72 %
Exercice 2019	-7,20 %	-2,94 %	15,48 %	26,31 %
Exercice 2020	10,51 %	17,28 %	18,26 %	0,29 %
Exercice 2021	2,61 %	-7,32 %	10,42 %	0,67 %

(*) Les salariés du groupe CBo T sont répartis entre différentes sociétés (activité immobilière : CBo Territoria, CBo Gestion Immobilière, Nouvel Horizon, Réunion Maintenance Travaux et activité loisirs : Bassin Bleu Country Club, Beauséjour Complexe Sportif et Jardin d'Eden). Les indicateurs d'évolution des rémunérations ne concernent que la société CBo Territoria (Comptes sociaux). Les indicateurs de performance de la société sont extraits des comptes consolidés de la société.

2.3.3 ELÉMENTS FIXES, VARIABLES ET EXCEPTIONNELS COMPOSANT LA RÉMUNÉRATION TOTALE ET LES AVANTAGES DE TOUTE NATURE VERSÉS AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ OU ATTRIBUÉS AU TITRE DE L'EXERCICE ÉCOULÉ À M. ÉRIC WUILLAI, PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL (17^{ÈME} RÉOLUTION DE L'AG DU 8 JUIN 2022)

Nous vous demandons de bien vouloir approuver les éléments fixes, variables ou exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de l'exercice antérieur à Monsieur Eric Wuillai, Président Directeur Général, déterminés en application de la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée Générale du 9 juin 2021 dans sa onzième résolution à caractère ordinaire :

Éléments de la rémunération versés au cours ou attribués au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	192 000 € (16 000 € x 12) (montant versé en 2021, attribué au titre du même exercice)	
Rémunération variable annuelle	186 921 € (montant à verser en 2022, au titre de l'exercice 2021, après approbation de l'Assemblée Générale) 209 068 € versés en 2021 au titre de l'exercice 2020	CRITÈRES : Les objectifs quantitatifs liés au résultat opérationnel de l'activité de Foncière (consolidé), retraité de la variation de juste valeur et au résultat opérationnel de l'activité de Promotion immobilière ont été atteints respectivement à 102,5 % et 92,4 %. L'objectif qualitatif fixé par le Conseil a été atteint à hauteur de 87,5 %. Voir rapport Financier Annuel 2020
Attribution de stock-options	Néant	-
Attribution gratuite d'actions	Néant	-
Rémunération exceptionnelle	Néant	-
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	7 820 € (montant à verser en 2022, au titre de l'exercice 2021) 6 400 € (montant versé en 2021 au titre de l'exercice 2020)	-
Avantages de toute nature	11 057 € (valorisation comptable)	Un billet d'avion Réunion/métropole, pour lui et son épouse Véhicule de fonction

3. CAPITAL AUTORISÉ NON ÉMIS

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

Nature de la délégation / autorisation	Date de l'AG	Durée / date d'expiration de la délégation / autorisation	Montant autorisé	Utilisations au cours des exercices précédents	Utilisations au cours de l'exercice clos le 31/12/2021	Montant résiduel au 31/12/2021
Augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	03 juin 2020 (14 ^{ème} résolution)	26 mois (02/08/2022)	10 000 000 €	Néant	Néant	10 000 000 €
Émission d'actions ordinaires et/ ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance avec maintien du droit préférentiel de souscription	03 juin 2020 (15 ^{ème} résolution)	26 mois (02/08/2022)	12 500 000 € (soit 9 469 696 actions)* 40 000 000 € (montant nominal maximal des titres de créance)	Néant	Néant	12 500 000 € (montant nominal maximal de l'aug. du capital)* 40 000 000 € (montant nominal maximal des titres de créance)
Émission d'actions ordinaires et/ ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public (à l'exclusion des offres visées au I de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier) et/ou en rémunération de titres dans le cadre d'une offre publique	03 juin 2020 (16 ^{ème} résolution)	26 mois (02/08/2022)	12 500 000 € (montant nominal maximal de l'aug. du capital) (soit 9 469 696 actions)* 40 000 000 € (montant nominal maximal des titres de créance)	Néant	Néant	12 500 000 € (montant nominal maximal de l'aug. du capital)* 40 000 000 € (montant nominal maximal des titres de créance)
Augmentation du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	09 juin 2021 (14 ^{ème} résolution)	26 mois (08/08/2023)	Limite de 10% du capital social en date de l'AG (soit 4 824 256 €)	Néant	Néant	4 824 256 €
Émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre visée au I de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier	03 juin 2020 (17 ^{ème} résolution)	26 mois (02/08/2022)	12 500 000 € (montant nominal maximal de l'aug. du capital et limité à 20% du capital social par an) (soit 9 469 696 actions)* 40 000 000 € (montant nominal maximal des titres de créance)	Néant	Néant	12 500 000 € (montant nominal maximal de l'aug. du capital et limité à 20% du capital social par an)* 40 000 000 € (montant nominal maximal des titres de créance)
Émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un Plan d'Épargne d'Entreprise en application des articles L.3332-18 et suivants du code du travail	09 juin 2021 (17 ^{ème} résolution)	26 mois (08/08/2023)	3% du capital atteint lors de la décision du Conseil de réalisation de l'augmentation*	Néant	Néant	3% du capital atteint lors de la décision du Conseil de réalisation de l'augmentation
Attribution d'options de souscription et/ou d'achat d'actions aux membres du personnel salarié (et/ou certains mandataires sociaux)	09 juin 2021 (15 ^{ème} résolution)	38 mois (08/08/2024)	3% du capital social au jour de l'Assemblée Générale du 09/06/2021	Néant	Néant	3% du capital social (soit 1 096 421 actions sur la base du capital au jour de l'AG)
Attribution d'actions gratuites aux membres du personnel salarié et aux mandataires sociaux de la société	09 juin 2021 (16 ^{ème} résolution)	38 mois (08/08/2024)	3% du capital social au jour de l'Assemblée Générale du 09/06/2021	Néant	Néant	3% du capital social (soit 1 096 421 actions sur la base du capital au jour de l'AG)

*Limite globale des délégations : L'Assemblée Générale du 3 juin 2020 (20^{ème} résolution) a fixé le montant nominal global des actions pouvant être émises dans le cadre de ces délégations à 24 000 000 €..

4. POUVOIRS DU PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL

Il est précisé que le Président Directeur Général a été reconduit dans ses fonctions par délibération du Conseil d'Administration du 8 juin 2016. Le Président Directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société.

Le Conseil a néanmoins souhaité limiter les pouvoirs de la Direction Générale, en approuvant de façon préalable les opérations suivantes :

- toute opération externe d'acquisition foncière ou d'un actif immobilier d'un montant supérieur à 2 millions d'euros ;
- toute opération externe de cession d'un actif de la foncière d'un montant supérieur à 2 millions d'euros. Ne sont pas concernées les cessions en promotion immobilière ;
- les opérations d'investissement patrimoniales d'un montant supérieures à 5 millions d'euros.

5. CONVENTIONS CONCLUES ENTRE UN MANDATAIRE SOCIAL OU UN ACTIONNAIRE DÉTENANT PLUS DE 10 % DES DROITS DE VOTE ET UNE SOCIÉTÉ CONTRÔLÉE (HORS CONVENTIONS COURANTES) (ARTICLE L.225-37-4 DU CODE DE COMMERCE)

NÉANT.

6. PROCÉDURE D'ÉVALUATION DES CONVENTIONS COURANTES CONCLUES À DES CONDITIONS NORMALES

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-12 du Code de commerce, une procédure permettant d'évaluer régulièrement si les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales remplissent bien ces conditions, a été arrêtée par le Conseil d'Administration du 22 mars 2021.

La Direction financière de la société est informée de toute convention susceptible d'intervenir entre la société et un Intéressé préalablement à sa conclusion, sauf s'il s'agit d'une convention conclue entre la société et l'une de ses filiales à 100% ou s'il s'agit d'une convention présumée libre. Leur qualification est effectuée par la Direction financière sur la base de vérifications.

Le Conseil d'Administration du 14 avril 2022 a procédé à la revue des conventions courantes sur la base de la charte interne sur les conventions réglementées et libres arrêtée par le Conseil du 22 mars 2021. Une convention courante a été portée à la connaissance de la Direction financière sur l'exercice 2021.

7. ÉQUITÉ ET RESPECT DE L'ÉQUILIBRE FEMMES/HOMMES À CHAQUE NIVEAU HIÉRARCHIQUE DE L'ENTREPRISE

Le Conseil d'Administration du 8 décembre 2021 a confirmé une absence de disparité qui serait liée au genre des salariés, que ce soit en termes de rémunération ou de formation. Le Conseil du 11 mars 2022 a vérifié également que l'équilibre Femmes/Hommes et l'équité à chaque niveau hiérarchique étaient respectés dans la mesure du possible. La diversité des salariés de CBo Territoria reflète la diversité de la population réunionnaise et traduit concrètement la politique de lutte contre les discriminations (raciale, sexuelle, religieuse, handicap et maladie...), informelle mais concrète de CBo Territoria.

Chaque salarié passe un entretien annuel d'évaluation en début d'année et un entretien professionnel tous les deux ans. Le Service RH compile l'ensemble des données et une analyse « ligne par ligne » de tous les postes est effectué avec le Comité de Direction afin de s'assurer qu'il n'y a pas d'anomalies de salaires entre les Femmes et les Hommes, de mettre en place les formations pour l'année à venir et détecter les hauts potentiels.

En terme de RSE, l'index égalité Femmes-Hommes chez CBo Territoria est de 92/100 (+6pts vs moyenne nationale), ce qui est très satisfaisant.

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

En application de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce, il est précisé les points suivants susceptibles d'avoir une incidence en matière d'offre publique :

- la structure du capital ainsi que les participations directes ou indirectes connues de la société et toutes informations en la matière sont décrites au paragraphe 7.2 « Détention du capital » du rapport de gestion ;
- il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote ou aux transferts d'actions. Les statuts prévoient toutefois une sanction de privation de droit de vote en cas de défaut de déclaration d'un franchissement de seuil statutaire ;
- à la connaissance de la société, il n'existe pas d'accords entre les actionnaires qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice de droits de vote ;
- il n'existe pas de titres comportant des droits de contrôle spéciaux, ni de droits de vote double ;
- il n'existe pas de mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel avec des droits de contrôle qui ne sont pas exercés par ce dernier ;
- les règles de nomination et de révocation des membres du Conseil d'Administration sont les règles légales et statutaires prévues à l'article 17 des statuts de la société ;
- en matière de pouvoirs du Conseil d'Administration, les délégations en cours sont décrites dans le rapport de gestion au paragraphe 7.2 (paragraphe « Autocontrôle et opérations sur actions propres ») et dans le tableau des délégations d'augmentation du capital présenté au paragraphe III « Capital autorisé non émis » du présent rapport ;
- la modification des statuts de la société se fait conformément aux dispositions légales et réglementaires ;
- les accords conclus par la société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société sont les suivants : contrats d'emprunts bancaires comportant des clauses (classiques) liées au contrôle de la société ;
- les accords particuliers prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions de membres du Conseil d'Administration sont décrits dans le présent rapport au paragraphe A (paragraphe « Rémunérations perçues par les mandataires sociaux dirigeants »). Il n'existe pas d'accord prévoyant des indemnités pour les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique d'achat ou d'échange.

07 RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES





SOMMAIRE

RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

- 1 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS..... 161**
- 2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS..... 166**
- 3 RAPPORT D'ASSURANCE MODÉRÉE DE L'UN DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LA VÉRIFICATION D'UNE SÉLECTION D'INFORMATIONS SOCIALES
ET ENVIRONNEMENTALES..... 170**
- 4 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS
RÉGLEMENTÉES..... 173**

EXA

4, rue Monseigneur Mondon – BP 80830
97400 Saint-Denis
S.A. au capital de € 40 000
337 725 949 R.C.S. Saint-Denis

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

Deloitte & Associés

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

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

CBo Territoria

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

1. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'Assemblée Générale de la société CBo Territoria,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée respectivement par vos statuts et par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société CBo Territoria relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

FONDEMENT DE L'OPINION**Référentiel d'audit**

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

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

Indépendance

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

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS – POINTS CLÉS DE L'AUDIT

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

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

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

Évaluation des immeubles de placement Habitat et Entreprise

➔ Risque identifié

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

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

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

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

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

➔ Notre réponse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

➔ Risque identifié

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

Les principes et méthodes comptables relatifs à la constatation à l'avancement du chiffre d'affaires et de la marge de l'activité de promotion immeubles bâtis et les principales estimations de la direction en lien avec ces éléments sont présentés dans les notes 6.4.17.2 et 6.2.3 de l'annexe aux comptes consolidés.

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

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

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

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

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

➔ Notre réponse

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

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

■ s'agissant des programmes en cours de développement :

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

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

■ s'agissant des programmes achevés non vendus :

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

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

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

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

AUTRES VÉRIFICATIONS OU INFORMATIONS PRÉVUES PAR LES TEXTES LÉGAUX ET RÉGLEMENTAIRES

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

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

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

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

Désignation des commissaires aux comptes

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

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

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

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

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

RESPONSABILITÉS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDÉS

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

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

Rapport au Comité d'Audit

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

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

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

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

Les commissaires aux comptes

EXA
Pierre-Yves TESSIER

Deloitte & Associés
Emmanuel PROUDHON

EXA

4, rue Monseigneur Mondon – BP 80830
97400 Saint-Denis
S.A. au capital de € 40 000
337 725 949 R.C.S. Saint-Denis

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

Deloitte & Associés

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

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

CBo Territoria

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

2. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'Assemblée Générale de la société CBo Territoria,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée respectivement par vos statuts et par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société CBo Territoria relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

FONDEMENT DE L'OPINION**Référentiel d'audit**

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

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

Indépendance

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

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS – POINTS CLÉS DE L'AUDIT

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

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

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

Évaluation et risque de perte de valeur des titres de participations

➔ Risque identifié

Au 31 décembre 2021, la valeur nette des titres de participations s'élève à 45 851 milliers d'euros. Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition.

Comme indiquée à la note 3.5 « immobilisations financières » de l'annexe aux comptes annuels, une provision pour dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire des titres de participation est inférieure à la valeur d'acquisition. La valeur d'inventaire des titres est appréciée par rapport à leur valeur d'utilité déterminée sur la base de la quote-part des capitaux propres détenus, en tenant compte des plus-values latentes éventuelles et des perspectives d'activité.

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

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

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

➔ Notre réponse

Nous avons pris connaissance de la procédure de contrôle interne relative à la détermination de la valeur d'utilité des filiales et examiné les méthodes de détermination des valeurs d'utilité retenues par la direction.

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

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

Pour les filiales ayant une activité de foncière, nous avons participé, avec nos spécialistes en évaluation immobilière, à des réunions en présence de l'expert indépendant et de la direction. Nous avons procédé à une revue critique de la méthodologie adoptée, des principales hypothèses retenues qui sous-tendent la valorisation des immeubles de placement, et plus particulièrement parmi d'autres facteurs, les loyers de marché et les taux de rendement. Nous avons réalisé des procédures analytiques en comparant les valorisations et les hypothèses retenues par rapport à l'exercice précédent. Nous avons recalculé les capitaux propres réévalués sur la base des valorisations des immeubles de placement sous-jacents.

Pour les autres filiales, nos procédures ont principalement consisté à :

- analyser la cohérence des données et des hypothèses budgétaires retenues par la direction pour l'évaluation des prévisions de flux de trésorerie avec les données historiques et les perspectives de développement de ces filiales ;
- analyser les taux d'actualisation et les taux de croissance à l'infini retenus par la Direction.

Nous avons apprécié le correct calcul des dépréciations des titres de participation comptabilisées sur ces bases.

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

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L. 22-10-9 et L.22-10-10 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

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

AUTRES VÉRIFICATIONS OU INFORMATIONS PRÉVUES PAR LES TEXTES LÉGAUX ET RÉGLEMENTAIRES

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

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

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

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

Désignation des commissaires aux comptes

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

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

RESPONSABILITÉS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

RESPONSABILITÉS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

Rapport au Comité d'Audit

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

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

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

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

Les commissaires aux comptes

EXA
Pierre-Yves TESSIER

Deloitte & Associés
Emmanuel PROUDHON

CBo Territoria

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

3. RAPPORT D'ASSURANCE MODÉRÉE DE L'UN DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA VÉRIFICATION D'UNE SÉLECTION D'INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'attention de la Direction générale,

En notre qualité de commissaire aux comptes de CBo Territoria SA (ci-après la « Société ») et à la suite de la demande qui nous a été faite, nous avons effectué un examen visant à nous permettre d'exprimer une assurance modérée sur les informations sociales et environnementales sélectionnées par la société et présentées au sein de la section 3 du rapport financier annuel 2021 (ci-après « les Informations⁽¹⁾ ») établi au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

CONCLUSION

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations ont été établies conformément aux procédures utilisées par la société (ci-après le « Référentiel »).

PRÉPARATION DES INFORMATIONS

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés au sein de la section 3 du rapport financier annuel 2021 et disponibles sur le site internet ou sur demande au siège de la société.

(1) Informations listées dans la partie « Nature et étendue des travaux » du présent rapport.

LIMITES INHÉRENTES À LA PRÉPARATION DES INFORMATIONS

Les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines données sont sensibles aux options méthodologiques, hypothèses ou estimations retenues pour leur établissement et présentées au sein de la section 3 du rapport financier annuel 2021.

RESPONSABILITÉ DE LA SOCIÉTÉ

Il appartient à la société :

- de sélectionner ou d'établir des critères et procédures appropriés pour élaborer le Référentiel ;
- d'établir les Informations conformément au Référentiel ;
- de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

RESPONSABILITÉ DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

La conclusion formulée dans le présent rapport porte sur les seules Informations et non sur l'ensemble de la section 3 du rapport financier annuel 2021.

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations ont été établies conformément au Référentiel et ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs ;
- de formuler une conclusion indépendante, fondée sur les éléments probants que nous avons obtenus ;
- et de partager notre conclusion avec le management de la société.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations telles que préparées par la société, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET DOCTRINE PROFESSIONNELLE APPLICABLE

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée) « *Assurance Engagements other than Audits and Reviews of Historical Financial Information* » de l'IAASB (International Auditing and Assurance Standards Board).

INDÉPENDANCE ET CONTRÔLE QUALITÉ

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du code de commerce et le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention.

NATURE ET ÉTENDUE DES TRAVAUX

Nous avons planifié et effectué nos travaux afin de nous permettre de formuler une conclusion d'assurance modérée sur les informations suivantes (les « Informations ») :

- **informations sociales quantitatives** : Répartition de l'effectif en ETP du groupe au 31 décembre 2021 ; Pourcentage de l'effectif du Groupe en CDI ; Comparaison des salaires moyens par CSP et sexe ; Nombre de jours ouvrés d'absence ; Taux d'absentéisme ; Nombre d'accidents du travail ; Nombre de jours calendaires d'arrêt pour accident du travail ;
- **informations sociales qualitatives** : Avantages sociaux ;
- **informations environnementales quantitatives** : Consommation d'eau du golf de Bassin Bleu, du BSC, du Retail Park, et de GSSD ; Consommation d'énergie des actifs élargis de CBo Territoria en 2021 ; Déchets produits et taux de valorisation des déchets sur 4 ZAC en cours d'exécution en 2021 ; Emissions d'équivalent CO2 correspondant à la consommation électrique (scope 2), le transport aérien des employés, la consommation de carburants des véhicules de service et la construction immobilière (scope 3) ;
- **informations environnementales qualitatives** : Efficacité et gestion durable du patrimoine et quartier ; Engagement pour favoriser biodiversité et économiser les ressources ; Innovation dans la transition énergétique ; Mobilisation auprès des collectivités, des partenaires et des citoyens ;
- **informations sociétales quantitatives** : Nombre d'emplois directs sauvegardés ou générés en 2021 ; Montant des travaux payés directement à des sous-traitants en 2021 ; Nombre de logements produits ; Surface d'immobilier professionnel produite ;
- **informations sociétales qualitatives** : Traitement des nuisances sonores ; La livraison d'environnements sains et sécurisés : sols dépollués, pas d'amiante ni de plomb, contrôle des tours aérorefrigérantes, traitement anti-termite ; La cartographie des risques ; Actions de lutte contre la corruption ; Actions pour les droits de l'homme.

La nature, le calendrier et l'étendue des procédures mises en œuvre sur les Informations dépendent de notre jugement professionnel, y compris l'évaluation des risques d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Nous avons :

- apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible ;
- vérifié la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations ;
- mené des entretiens auprès des directions concernées au siège de la société et auprès d'une sélection d'entités contributrices afin d'analyser le déploiement et l'application du Référentiel ;
- mis en œuvre des procédures analytiques consistant à vérifier les calculs effectués et la correcte consolidation des données collectées et la cohérence de leurs évolutions ;
- mené des tests de détail sur la base de sondages, réalisés au niveau d'une sélection d'entités représentatives⁽²⁾ que nous avons sélectionnées, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné couvre entre 43 et 100 % des données consolidées relatives aux Informations.

Nous estimons que les éléments que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

À Paris-La Défense, le 29 avril 2022

L'un des commissaires aux comptes

Deloitte & Associés

Emmanuel PROUDHON
Associé, Audit

Julien RIVALS
Associé, Développement Durable

(2) Golf, BSC, Retail Park, GSSD.

CBo Territoria

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

4. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

À l'Assemblée Générale de la société CBo Territoria,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale, en application des dispositions de l'article L.225-40 du Code de commerce.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article R.225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention d'accompagnement au changement

- **personne concernée** : Madame Sophie MALARME LECLoux, administratrice de CBo Territoria et gérante de la société FreeBE Sprl ;
- **nature et objet** : Le conseil d'administration du 3 décembre 2020 a autorisé la conclusion avec la société FreeBE Sprl d'un avenant au contrat de prestation de service signé le 30 septembre 2019 pour poursuivre les missions d'accompagnement au changement et concernant les domaines suivants :
 - coaching d'équipe ;
 - coaching individuel (COO/CEO) ;
 - workshops formation.

■ **motifs justifiant de son intérêt pour la société** : Le conseil d'administration a considéré la nécessité d'accompagner le Président Directeur Général dans le cadre de missions d'accompagnement au changement. L'expérience de Madame Sophie MALARME LECLOUX en matière d'accompagnement de chefs d'entreprise et sa connaissance de la société ont été jugées de nature à favoriser cet accompagnement ;

■ **modalités** : Le contrat a été conclu pour une durée d'un an prenant effet au 1er janvier 2021 et s'achevant le 31 décembre 2021. Il prévoit une rémunération au taux journalier de 2 400 € HT pour une charge totale de travail estimé à 10 jours.

La charge comptabilisée au titre de l'exercice 2021 est de 15 000 euros.

Mandat de commercialisation avec la société OPPIDUM PATRIMONIAL SAS

■ **personne concernée** : Jérôme GOBLET, administrateur de CBo Territoria et président de la société OPPIDUM PATRIMONIAL SAS ;

■ **nature et objet** : Le conseil d'administration du 3 décembre 2020 a autorisé la conclusion avec la société OPPIDUM PATRIMONIAL SAS de deux conventions visant à lui confier deux nouveaux mandats de commercialisation (Damiers et Jardin d'Ugo tr.4) ;

■ **motifs justifiant de son intérêt pour la société** : La société OPPIDUM PATRIMONIAL SAS est reconnue pour son expertise dans le domaine de la commercialisation de programmes neufs et à ce titre le conseil d'administration a recommandé ce partenaire ;

■ **modalités** : Ces deux mandats ont été conclus sans exclusivité, avec prise d'effet le 7 décembre 2020, et prévoient une rémunération de la société OPPIDUM PATRIMONIAL SAS de :

- 10 % HT du prix de vente TTC – FAI sur l'opération Damiers 2 ;
- 8% HT du prix de vente TTC – FAI sur l'opération Les Jardins d'Ugo tr. 4.

La convention a pris fin le 31 décembre 2021. Aucune charge n'a été comptabilisée sur l'exercice.

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

Les commissaires aux comptes

EXA

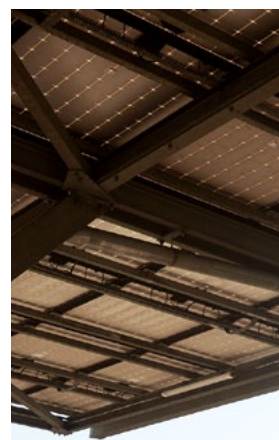
Pierre-Yves TESSIER

Deloitte & Associés

Emmanuel PROUDHON

ORDRE DU JOUR ET RÉOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 8 JUIN 2022

08





SOMMAIRE

ORDRE DU JOUR ET RÉOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 8 JUIN 2022

1	ORDRE DU JOUR	179
2	TEXTES DES PROJETS DE RÉOLUTIONS	180

CBo Territoria

Société Anonyme

au capital de 48 242 560,08 €

Cour de l'Usine – La Mare

97438 Sainte-Marie (Île de La Réunion)

452 038 805 R.C.S. Saint-Denis

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 8 JUIN 2022

1. ORDRE DU JOUR

À caractère ordinaire

- 1 Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021,
- 2 Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021,
- 3 Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende,
- 4 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées - Constat de l'absence de convention nouvelle,
- 5 Renouvellement du cabinet EXA, aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire,
- 6 Non-renouvellement et non-remplacement de Monsieur Norbert TRESFELS aux fonctions de commissaire aux comptes suppléant,
- 7 Renouvellement du cabinet DELOITTE et Associés, aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire,
- 8 Non-renouvellement et non-remplacement du cabinet BEAS aux fonctions de commissaire aux comptes suppléant,
- 9 Renouvellement de Monsieur Éric WUILLAI en qualité d'administrateur,
- 10 Nomination de Madame Joséphine LELONG-CHAUSSIER, en remplacement de Madame Sophie MALARME-LECLOUX, en qualité d'administrateur,
- 11 Renouvellement de Monsieur Guy DUPONT en qualité d'administrateur,
- 12 Nomination de la société TOLEFI, en remplacement de Madame Guillemette GUILBAUD en qualité d'administrateur,
- 13 Non-remplacement et non-renouvellement de Monsieur Jean-Marc HEYNDERICKX, en qualité d'administrateur,
- 14 Approbation de la politique de rémunération du Président Directeur général,
- 15 Approbation de la politique de rémunération des membres du Conseil d'Administration,
- 16 Approbation des informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce,
- 17 Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Eric WUILLAI, Président Directeur Général,
- 18 Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond,

À caractère extraordinaire

- 19 Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices et/ou primes, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, sort des rompus,
- 20 Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital (de la société ou d'une société du groupe), et/ou à des titres de créance, avec maintien du droit préférentiel de souscription, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, faculté d'offrir au public les titres non souscrits,
- 21 Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital (de la société ou d'une société du groupe) et/ou à des titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public (à l'exclusion des offres visées au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier), et/ou en rémunération de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, faculté de limiter au montant des souscriptions ou de répartir les titres non souscrits,
- 22 Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital (de la société ou d'une société du groupe) et/ou à des titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre visée au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, faculté de limiter au montant des souscriptions ou de répartir les titres non souscrits,

- 23 Autorisation d'augmenter le montant des émissions,
- 24 Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression de droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, possibilité d'attribuer des actions gratuites en application de l'article L. 3332-21 du code du travail,
- 25 Limitation globale des plafonds des délégations prévues aux 20^{ème} à 22^{ème} et 24^{ème} résolutions de la présente Assemblée,
- 26 Pouvoir pour les formalités.

2. TEXTE DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS

À caractère ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION – Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2021, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 9 361 031,51 euros.

DEUXIÈME RÉSOLUTION – Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2021, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du groupe) de 15 723 616,13 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION – Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 suivante :

Origine

- Bénéfice de l'exercice..... 9 361 031,51 €
- Report à nouveau..... 27 794 070,01 €

Affectation

- Réserve légale..... 1 320,14 €
- Autres réserves..... 864 734,64 €
- Dividendes (0,24 € par action)..... 8 771 374,56 €
- Report à nouveau..... 27 517 672,18 €

L'Assemblée Générale constate que le dividende brut revenant à chaque action est fixé à 0,24 €.

Lorsqu'il est versé à des personnes physiques domiciliées fiscalement en France, le dividende est soumis, soit, à un prélèvement forfaitaire unique sur le dividende brut au taux forfaitaire de 12,8 % (article 200 A du Code général des impôts), soit, sur option expresse, irrévocable et globale du contribuable, à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif après notamment un abattement de 40 % (article 200 A, 13, et 158 du Code général des impôts). Le dividende est par ailleurs soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

Le détachement du coupon interviendra le 14 juin 2022.

Le paiement des dividendes sera effectué le 16 juin 2022.

En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport aux 36 547 394 actions composant le capital social au 14 avril 2022, le montant global des dividendes serait ajusté en conséquence et le montant affecté au compte de report à nouveau serait déterminé sur la base des dividendes effectivement mis en paiement.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'Assemblée constate qu'il lui a été rappelé qu'au titre des trois derniers exercices, les distributions de dividendes et revenus ont été les suivantes :

Au titre de l'exercice	Revenus éligibles à la réfaction		Revenus non éligibles à la réfaction
	Dividendes	Autres revenus distribués	
2018	7 443 039,56 €* (soit 0,22 € par action)	-	-
2019	7 783 199,84 €* (soit 0,23 € par action)	-	-
2020	8 405 900,62 €* (soit 0,23 € par action)	-	-

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

QUATRIÈME RÉOLUTION – Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées – Constat de l'absence de convention nouvelle

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial des commissaires aux comptes mentionnant l'absence de convention nouvelle de la nature de celles visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, en prend acte purement et simplement.

CINQUIÈME RÉOLUTION – Renouvellement du cabinet EXA aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire

Sur proposition du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale renouvelle le cabinet EXA, dont le mandat arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée, aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six exercices soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire annuelle à tenir dans l'année 2028 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Il a déclaré accepter ses fonctions.

SIXIÈME RÉOLUTION – Non-renouvellement et non-remplacement de Monsieur Norbert TRESFELS aux fonctions de commissaire aux comptes suppléant

Sur proposition du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale décide, après avoir constaté que les fonctions de commissaire aux comptes suppléant de Monsieur Norbert TRESFELS arrivaient à échéance à l'issue de la présente Assemblée, de ne pas procéder à son renouvellement ou à son remplacement, en application de la loi.

SEPTIÈME RÉOLUTION – Renouvellement du cabinet DELOITTE et Associés aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire

Sur proposition du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale renouvelle le cabinet DELOITTE et Associés, dont le mandat arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée, aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six exercices soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire annuelle à tenir dans l'année 2028 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Il a déclaré accepter ses fonctions.

HUITIÈME RÉOLUTION – Non-renouvellement et non-remplacement du cabinet BEAS aux fonctions de commissaire aux comptes suppléant

Sur proposition du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale décide, après avoir constaté que les fonctions de commissaire aux comptes suppléant du cabinet BEAS arrivaient à échéance à l'issue de la présente Assemblée, de ne pas procéder à son renouvellement ou à son remplacement, en application de la loi.

NEUVIÈME RÉOLUTION – Renouvellement de Monsieur Éric WUILLAI en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale décide de renouveler Monsieur Éric WUILLAI en qualité d'administrateur, pour une durée de trois années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

DIXIÈME RÉOLUTION – Nomination de Madame Joséphine LELONG-CHAUSSEIER en remplacement de Madame Sophie MALARME-LECLOUX, en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale décide de nommer Madame Joséphine LELONG-CHAUSSEIER en remplacement de Madame Sophie MALARME-LECLOUX, en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

ONZIÈME RÉOLUTION – Renouvellement de Monsieur Guy DUPONT en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale décide de renouveler Monsieur Guy DUPONT, en qualité d'administrateur, pour une durée de trois années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

DOUZIÈME RÉOLUTION – Nomination de la société TOLEFI en remplacement de Madame Guillemette GUILBAUD, en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale décide de nommer la société TOLEFI en remplacement de Madame Guillemette GUILBAUD, en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

TREIZIÈME RÉOLUTION – Non-remplacement et non-renouvellement de Monsieur Jean-Marc HEYNDERICKX, en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale après avoir constaté que le mandat d'administrateur de Monsieur Jean-Marc HEYNDERICKX, arrivait à échéance à l'issue de la présente Assemblée, décide de ne pas procéder à son renouvellement ou à son remplacement.

QUATORZIÈME RÉOLUTION – Approbation de la politique de rémunération du Président Directeur Général

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, approuve la politique de rémunération du Président Directeur Général présentée dans le paragraphe 2.3.1.1 du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport financier annuel 2021.

QUINZIÈME RÉOLUTION – Approbation de la politique de rémunération des membres du Conseil d'Administration

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, approuve la politique de rémunération des membres du Conseil d'Administration présentée dans le paragraphe 2.3.1.3 du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport financier annuel 2021.

SEIZIÈME RÉOLUTION – Approbation des informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L. 22-10-34 I du Code de commerce, approuve les informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce mentionnées dans le paragraphe 2.3.2 du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport financier annuel 2021.

DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION – Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Eric WUILLAI, Président Directeur Général

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Eric WUILLAI, Président Directeur Général, présentés dans le paragraphe 2.3.3 du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport financier annuel 2021.

DIX-HUITIÈME RÉOLUTION – Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, autorise ce dernier, pour une période de dix-huit mois, conformément aux articles L. 22-10-62 et suivants et L. 225-210 et suivants du Code de commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la société dans la limite d'un nombre maximal d'actions ne pouvant représenter plus de 10 % du nombre d'actions composant le capital social au jour de la présente Assemblée, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 9 juin 2021 dans sa douzième résolution à caractère ordinaire.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action CBo Territoria par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation, étant précisé que dans ce cadre, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite susvisée correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues ;
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement en échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de fusion, de scission, d'apport ou de croissance externe ;
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe, en ce compris les Groupements d'Intérêt Economique et sociétés liées, ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe, en ce compris les Groupements d'Intérêt Economique et sociétés liées ;
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à l'autorisation conférée ou à conférer par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'Administration appréciera.

La société se réserve le droit d'utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés dans le cadre de la réglementation applicable.

Le prix maximum d'achat est fixé à 4,70 euros par action. En cas d'opération sur le capital, notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions aux actionnaires, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est fixé à 17 177 273,30 euros.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à ces opérations, d'en arrêter les conditions et les modalités, de conclure tous accords et d'effectuer toutes formalités.

À caractère extraordinaire

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2, L. 225-130 et L. 22-10-50 du Code de commerce :

- 1) Délègue au Conseil d'Administration, sa compétence à l'effet de décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par incorporation au capital de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise, par l'émission et l'attribution gratuite d'actions ou par l'élévation du nominal des actions ordinaires existantes, ou de la combinaison de ces deux modalités.
- 2) Décide qu'en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation, conformément aux dispositions des articles L. 225-130 et L. 22-10-50 du Code de commerce, en cas d'augmentation de capital sous forme d'attribution gratuite d'actions, les droits formant rompus ne seront pas négociables, ni cessibles et que les titres de capital correspondants seront vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation.
- 3) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- 4) Décide que le montant d'augmentation de capital au titre de la présente résolution ne devra pas excéder le montant nominal de 10 000 000 euros, compte non tenu du montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.
- 5) Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.
- 6) Confère au Conseil d'Administration tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, et, généralement, de prendre toutes mesures et effectuer toutes les formalités requises pour la bonne fin de chaque augmentation de capital, en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts.
- 7) Prend acte que la présente délégation prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

VINGTIÈME RÉOLUTION – Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital (de la société ou d'une société du groupe) et/ou à des titres de créance, avec maintien du droit préférentiel de souscription

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et, notamment, de ses articles L. 225-129-2, L. 228-92 et L. 225-132 et suivants :

- 1) Délègue au Conseil d'Administration sa compétence pour procéder à l'émission, à titre gratuit ou onéreux, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies,
 - d'actions ordinaires,
 - et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance.

Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires à émettre par toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.

- 2) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- 3) Décide de fixer, ainsi qu'il suit, les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence :

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

À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.

Ce montant s'impute sur le montant nominal maximum des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la vingt-cinquième résolution.

Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 40 000 000 euros.

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

- 4) En cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence dans le cadre des émissions visées au 1) ci-dessus :
 - a. que la ou les émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible,
 - b. décide que si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1), le Conseil d'Administration pourra utiliser les facultés suivantes :
 - limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, dans les limites prévues par la réglementation,
 - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits,
 - offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

- 5) Décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires des actions existantes, étant précisé que le Conseil d'Administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.
- 6) Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions et déterminer le prix d'émission, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.
- 7) Prend acte que cette délégation prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

VINGT-ET-UNIÈME RÉOLUTION – Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital (de la société ou d'une société du groupe) et/ou à des titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public (à l'exclusion des offres visées au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier) et/ou en rémunération de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de Commerce et notamment ses articles L. 225-129-2, L. 225-136, L. 22-10-51, L. 22-10-52, L. 22-10-54 et L. 228-92 :

- 1) Délègue au Conseil d'Administration sa compétence à l'effet de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre au public à l'exclusion des offres visées au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies :
 - d'actions ordinaires,
 - et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance.

Ces titres pourront être émis à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur titres répondant aux conditions fixées par l'article L. 22-10-54 du Code de commerce.

Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires à émettre par toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.
- 2) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- 3) Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 12 500 000 euros.

Ce montant s'impute sur le montant nominal maximum des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la vingt-cinquième résolution.

À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.

Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 40 000 000 euros.

Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.
- 4) Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois au Conseil d'Administration la faculté de conférer aux actionnaires un droit de priorité, conformément à la loi.
- 5) Décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera déterminée conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le Conseil d'Administration mettra en œuvre la délégation.
- 6) Décide, en cas d'émission de titres appelés à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange, que le Conseil d'Administration disposera, dans les conditions fixées à l'article L. 22-10-54 du Code de commerce et dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires pour arrêter la liste des titres apportés à l'échange, fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, et déterminer les modalités d'émission.
- 7) Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1/, le Conseil d'Administration pourra utiliser les facultés suivantes :
 - limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, le cas échéant dans les limites prévues par la réglementation,
 - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.
- 8) Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.
- 9) Prend acte que cette délégation prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

VINGT-DEUXIÈME RÉOLUTION – Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital (de la société ou d'une société du groupe) et/ou à des titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre visée au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de Commerce et notamment ses articles L. 225-129-2, L. 225-136, L. 22-10-52, et L. 228-92 :

- 1) Délègue au Conseil d'Administration sa compétence à l'effet de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre visée au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies :
 - d'actions ordinaires,
 - et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance.

Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires à émettre par toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.

- 2) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- 3) Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 12 500 000 euros, étant précisé qu'il sera en outre limité à 20% du capital par an.

A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.

Ce montant s'impute sur le montant nominal maximum des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la vingt-cinquième résolution.

Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptible d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 40 000 000 euros.

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

- 4) Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance faisant l'objet de la présente résolution.
- 5) Décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera déterminée conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le Conseil d'Administration mettra en œuvre la délégation.
- 6) Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1/, le Conseil d'Administration pourra utiliser les facultés suivantes :
 - limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, le cas échéant dans les limites prévues par la réglementation ;
 - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.
- 7) Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.
- 8) Prend acte que cette délégation prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

VINGT-TROISIÈME RÉOLUTION – Autorisation d'augmenter le montant des émissions

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration décide que, pour chacune des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières décidées en application des 20^{ème} à 22^{ème} résolutions, le nombre de titres à émettre pourra être augmenté dans les conditions prévues par les articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce et dans la limite des plafonds fixés par l'Assemblée.

VINGT-QUATRIÈME RÉOLUTION – Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, statuant en application des articles L. 225-129-6, L. 225-138-1 et L. 228-92 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail :

- 1) Délègue sa compétence au Conseil d'Administration à l'effet, s'il le juge opportun, sur ses seules décisions, d'augmenter le capital social en une ou plusieurs fois par l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société au profit des adhérents à un ou plusieurs plans d'épargne entreprise ou de groupe établis par la société et/ou les entreprises françaises ou étrangères qui lui sont liées dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail.
- 2) Supprime en faveur de ces personnes le droit préférentiel de souscription aux actions et aux valeurs mobilières qui pourront être émises en vertu de la présente délégation.
- 3) Fixe à vingt-six mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de cette délégation.

- 4) Limite le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la présente délégation à 3 % du montant du capital social atteint lors de la décision du Conseil d'Administration de réalisation de cette augmentation, ce montant s'imputant sur le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises prévu à la vingt-cinquième résolution. À ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.
- 5) Décide que le prix des actions à émettre, en application du 1/ de la présente délégation, ne pourra être ni inférieur de plus de 30 %, ou de 40 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans, à la moyenne des cours cotés de l'action lors des 20 séances de bourse précédant la décision fixant la date d'ouverture de la souscription, ni supérieur à cette moyenne.
- 6) Décide, en application des dispositions de l'article L. 3332-21 du Code du travail, que le Conseil d'Administration pourra prévoir l'attribution aux bénéficiaires définis au premier paragraphe ci-dessus, à titre gratuit, d'actions à émettre ou déjà émises ou d'autres titres donnant accès au capital de la société à émettre ou déjà émis, au titre (i) de l'abondement qui pourra être versé en application des règlements de plans d'épargne entreprise ou de groupe, et/ou (ii), le cas échéant, de la décote et pourra décider en cas d'émission d'actions nouvelles au titre de la décote et/ou de l'abondement, d'incorporer au capital les réserves, bénéfiques ou primes nécessaires à la libération desdites actions.
- 7) Prend acte que cette délégation prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

Le Conseil d'Administration pourra ou non mettre en œuvre la présente délégation, prendre toutes mesures et procéder à toutes formalités nécessaires.

VINGT-CINQUIÈME RÉOLUTION – Limitation globale des plafonds des délégations prévues aux 20^{ème} à 22^{ème} et 24^{ème} résolutions de la présente Assemblée

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, décide de fixer à 24 000 000 euros, le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises, immédiatement ou à terme, en vertu des 20^{ème} à 22^{ème} et 24^{ème} résolutions de la présente Assemblée, étant précisé qu'à ce montant s'ajoutera, éventuellement, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.

VINGT-SIXIÈME RÉOLUTION – Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publicité requises par la loi.

CBoTerritoria

SA au capital de 48 242 560,08 €
RCS SAINT-DENIS 452 038 805 - APE 4110A
Promotion immobilière de logements

Cour de l'Usine - La Mare
CS 91005
97833 Sainte-Marie Cedex
France

Tél : 262 (0)2 62 20 20 78
Fax : 262 (0)2 62 53 24 06

www.cboterritoria.com
www.cbo-immobilier.com

www.bassinbleu.fr
www.bsc.re
www.jardindeden.re
www.lizine.com

  **CBo Territoria**



Siège social CBo Territoria
Cour de l'Usine - La Mare CS 91005
97833 SAINTE-MARIE CEDEX